

**CONCEPTO 7147 DEL 27 DE MARZO DE 2019**  
**DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES**

Bogotá, D.C.

Ref: Radicado 100003063 del 17/01/2019

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Tema</b>             | Impuesto Nacional al Consumo<br>Impuesto sobre la Renta y Complementarios                   |
| <b>Descriptores</b>     | Impuesto Nacional al Consumo de Bienes Inmuebles<br>Retención en el Impuesto Sobre la Renta |
| <b>Fuentes formales</b> | Artículo 90 del Estatuto Tributario<br>Artículo 53 de la Ley 1943 de 2018                   |

Estimada señora Ballesteros:

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 este Despacho está facultado para resolver las consultas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y cambiarias, en el marco de la competencia asignada a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Previo a analizar la consulta planteada, consideramos necesario explicar que, de acuerdo con las competencias funcionales de este despacho los pronunciamientos emitidos en respuesta a peticiones allegadas se resuelven con base a criterios legales de interpretación de las normas jurídicas, los cuales se encuentran consagrados en el Código Civil.

Así mismo, las respuestas emitidas son una adecuación en abstracto de las normas vigentes a situaciones concretas, las cuales no tienen como fin solucionar problemáticas individuales, ni juzgar, valorar o asesorar a otras dependencias, entidades públicas y/o privadas en el desarrollo de sus actividades, funciones y competencias.

Mediante escrito radicado ante esta Subdirección, se solicitó resolver algunas inquietudes relacionadas con el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles establecido en el artículo 512-22 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 21 de la Ley 1943 de 2018. Adicionalmente, se consultan algunas inquietudes respecto a los cambios incluidos al artículo 90 del Estatuto Tributario a través del artículo 53 de la Ley 1943 de 2018.

## **1. Impuesto Nacional al Consumo de Bienes Inmuebles:**

Respecto a lo anterior, lamentablemente nos vemos impedidos para resolver sus inquietudes particulares, ya que el Gobierno Nacional no ha emitido el decreto reglamentario del tema de la referencia.

Adicionalmente, consideramos necesario precisar que, así actualmente no exista un decreto reglamentario, el impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles se encuentra vigente y es de obligatorio cumplimiento desde la promulgación de la Ley 1943 de 2018.

Por último, considerando que su consulta no fue resuelta en esta oportunidad, queremos informarle que tan pronto sea emitido el decreto reglamentario sobre la materia, le enviaremos de oficio una copia del concepto general relacionado con la aplicación del artículo 512-22 del Estatuto Tributario, donde se tendrán en cuenta sus inquietudes.

## **2. Cambios incluidos al artículo 90 del Estatuto Tributario a través del artículo 53 de la Ley 1943 de 2018:**

La consulta de la referencia establece varias inquietudes respecto a la aplicación de los cambios incluidos en el artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, las cuales serán analizadas a continuación:

- a. ¿Si la venta de un bien inmueble se hace mediante poder general de las partes, es claro que dichos poderes no han de contener esa manifestación bajo juramento del valor real de un negocio que no se preveía cuando el poder se otorgó; entonces en tal caso como se debe proceder, porque aun así el poder sigue siendo válido?

Consideramos que el poder general es válido para efectos de la realización de la venta del inmueble por parte de los apoderados generales de las partes en los términos del Código Civil,

Respecto a la declaración juramentada, establecida en el artículo 90 del Estatuto Tributario, es preciso señalar que debe ser tomada por las partes, quienes a voluntad podrán otorgar esta facultad mediante poder general a sus mandatarios, con el fin de que estos juren en su nombre y se cumpla el requisito establecido en la norma de la referencia.

Lo anterior, fue analizado por este despacho en el Oficio No. 04592 del 25 de febrero de 2019, donde adicionalmente se estableció que el poder general no debía necesariamente establecer la facultad para que el mandatario tomara la declaración juramentada establecida en el artículo 90 del Estatuto Tributario.

- b. ¿En los casos en que el comprador actúe mediante agente oficioso o estipulando por otro, no se requiere manifestación bajo la gravedad de juramento?

Consideramos que el agente oficioso si se encuentra obligado a realizar la declaración, bajo la gravedad de juramento, según lo establecido en el artículo 90 del Estatuto Tributario.

- c. ¿En los casos de opción de compra, cuál debe ser la cuantía y debe incluirse la gravedad de juramento?

Según lo establecido en el artículo 90 del Estatuto Tributario, consideramos que el adquirente de un bien inmueble a través de leasing financiero, está obligado a realizar la manifestación correspondiente bajo la gravedad de juramento.

Adicionalmente, consideramos que la escritura pública, tal como lo menciona el artículo 90 del Estatuto Tributario, debe incluir la totalidad del precio de enajenación pactado en el contrato de leasing donde se deberá discriminar el valor de la opción de compra respectiva.

- d. ¿Es viable hacer la escritura de una enajenación de un inmueble por el avalúo catastral, pero si las partes informan sobre la existencia de pactos por valores superiores, ya que en la misma debe establecerse el precio convenido en ellos, entonces sobre cual valor se hace la liquidación de retención en Sa fuente (vendedor persona natural) o derechos notariales, impuesto de registro y derechos de registro?

Considerando que este despacho no está facultado para determinar la base sobre la cual se deberán determinar los derechos notariales, impuesto de registro y derechos de registro, se abstendrá de a analizar las preguntas relacionadas con dichos temas.

Sin embargo, en el caso de la retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta, es preciso señalar que esta deberá ser determinada sobre la totalidad de los ingresos. Ahora bien, es necesario precisar que la retención en la fuente en la enajenación de inmuebles está regulada en el 398 del Estatuto Tributario

y el parágrafo 1 del artículo 401 del Estatuto Tributario, según la calidad del sujeto.

Respecto a lo anterior, anexamos el Concepto No. 000409 de 22/02/2019 por medio del cual este despacho analizó el tratamiento aplicable a la retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta en la enajenación de bienes inmuebles.

En los anteriores términos se resuelve su consulta, y cordialmente le informamos que tanto la normatividad en materia tributaria, aduanera y cambiaria, como los conceptos emitidos por la Dirección de Gestión Jurídica en estas materias pueden consultarse directamente en nuestra base de datos jurídica ingresando a la página electrónica de la DIAN: <https://www.dian.gov.co> siguiendo iconos "Normatividad" - "Técnica" y seleccionando los vínculos "Doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,

**LORENZO CASTILLO BARVO**

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (E)  
Dirección de Gestión Jurídica  
UAE- Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales  
Cra. 8 No. 6c-38. Piso 4. Edificio San Agustín.  
Bogotá D.C.