



MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

DECRETO

()

Por el cual se reglamenta el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y se adiciona la sección 1 al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confieren los numerales 11 y 20 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, y

CONSIDERANDO:

Que el Gobierno nacional expidió el Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, para compilar y racionalizar las normas de carácter reglamentario que rigen el sector y contar con instrumentos jurídicos únicos.

Que el artículo 235-2 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 99 de la Ley 1819 de 2016 y modificado por el artículo 79 de la Ley 1943 de 2018, estableció las excepciones legales a las rentas gravables de que trata el artículo 26 del Estatuto Tributario, sin perjuicio de las rentas exentas de las personas naturales, vigentes a partir del 1° de enero de 2019.

Que en el numeral 4° del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, se encuentran entre otras, las siguientes rentas exentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario, las cuales se hace necesario reglamentar con el fin de desarrollar los requisitos para su procedencia:

- a) La utilidad en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario;
- b) La utilidad en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario;
- c) La utilidad en la enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana.

Que el artículo 235-2 del Estatuto Tributario, señala los requisitos para la procedencia de las exenciones de que tratan los literales a) y b) del numeral 4°, en los siguientes términos: i) Que la licencia de construcción establezca que el proyecto a ser desarrollado sea de vivienda de interés social y/o de interés prioritario. ii) Que los predios sean aportados a un patrimonio autónomo con objeto exclusivo de desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario. iii) Que la totalidad del desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario se efectúe a través del patrimonio autónomo, y iv) Que el plazo de la fiducia mercantil a través del cual se desarrolla el proyecto, no exceda de diez (10) años.

Continuación del Decreto *"Por el cual se reglamenta el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y se adiciona la sección 1 al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria"*

Que los requisitos previstos en el artículo numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, enunciados en el considerando anterior, son aplicables a la exención de que trata el literal c) de este numeral por disposición expresa del mismo artículo.

Que se requiere desarrollar los requisitos de que tratan los literales a), b) y c) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, para establecer los documentos que se deben acreditar para la procedencia de las rentas exentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario.

Que se cumplió con las formalidades previstas en el numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el Decreto 1081 de 2015, modificado por el Decreto 270 de 2017.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1. Adición de la sección 1 al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016. Adiciónese la sección 1 al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, así:

"Sección 1

Rentas exentas asociadas a vivienda de interés social e interés prioritario

Artículo 1.2.1.22.1.1. Requisitos para la procedencia de la exención del impuesto sobre la renta en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario, prevista en el literal a) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

Los requisitos para la procedencia de la exención del impuesto sobre la renta en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario a que se refiere el literal a) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, son los siguientes:

1. La licencia de construcción que establezca que el proyecto a desarrollar es de vivienda de interés social y/o de interés prioritario;
2. Certificado de tradición y libertad donde se evidencie que los predios fueron adquiridos por la sociedad fiduciaria o entidad que administra el patrimonio autónomo;
3. Documento de constitución del patrimonio autónomo donde conste como objeto exclusivo el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario.
4. Certificación expedida por la sociedad fiduciaria o entidad que administra el patrimonio autónomo donde conste que la totalidad del desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o interés prioritario se efectuará a través del patrimonio

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y se adiciona la sección 1 al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria"

autónomo y que el plazo de la fiducia mercantil a través del cual se desarrolla el proyecto no excede de diez (10) años.

El contribuyente deberá poner a disposición de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN, cuando así lo solicite, los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos previstos en este artículo.

Artículo 1.2.1.22.1.2. Requisitos para la procedencia de la exención en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario prevista en el literal b) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario. Los requisitos para la procedencia de la exención del impuesto sobre la renta en la utilidad obtenida en la primera enajenación de vivienda de interés social y/o prioritario a que se refiere el literal b) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, son los siguientes:

1. La licencia de construcción que establezca que el proyecto a desarrollar es de vivienda de interés social y/o de interés prioritario;
2. Certificado de tradición y libertad donde se evidencie que los predios fueron adquiridos por la sociedad fiduciaria o entidad que administre el patrimonio autónomo;
3. Documento de constitución del patrimonio autónomo donde conste como objeto exclusivo el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario.
4. Certificación expedida por la sociedad fiduciaria o entidad que administre el patrimonio autónomo donde conste que la totalidad del desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o interés prioritario se efectuó a través del patrimonio autónomo y que el plazo de la fiducia mercantil a través de la cual se desarrolla el proyecto no excede de diez (10) años.
5. Certificación expedida por contador público o revisor fiscal, según el caso, de la sociedad fiduciaria o entidad que administre el patrimonio autónomo, donde conste el valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario; y

El contribuyente deberá poner a disposición de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN, cuando así lo solicite, los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos previstos en este artículo.

Artículo 1.2.1.22.1.3. Requisitos para la procedencia de la exención del impuesto sobre la renta en la enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana prevista en el literal c) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario. Para la procedencia de la exención del impuesto sobre la renta en la enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana a que se refiere el literal c) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, son los siguientes:

Continuación del Decreto *"Por el cual se reglamenta el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y se adiciona la sección 1 al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria"*

1. La licencia de construcción que establezca que el proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario a desarrollar en los predios enajenados es de renovación urbana;
2. Certificado de tradición y libertad donde se evidencie que los predios fueron adquiridos por la sociedad fiduciaria o entidad que administre el patrimonio autónomo que desarrollará el proyecto;
3. Documento de constitución del patrimonio autónomo donde conste como objeto exclusivo el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario de renovación urbana.
4. Certificación expedida por la sociedad fiduciaria o entidad que administre el patrimonio autónomo donde conste: que la totalidad del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario a desarrollar en los predios enajenados es de renovación urbana, que se efectuará a través de un patrimonio autónomo debidamente identificado y que el plazo de la fiducia mercantil a través del cual se desarrolla el proyecto no excede de diez (10) años.

El contribuyente deberá poner a disposición de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN, cuando así lo solicite, los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos previstos en este artículo."

Artículo 2. Vigencia y modificaciones. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y adiciona la sección 1 al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

ALBERTO CARRASQUILLA BARRERA

SOPORTE TÉCNICO DEL PROYECTO DE DECRETO

Área responsable:

Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

1. Proyecto de decreto o resolución:

Por el cual se reglamenta el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y se adiciona la sección 1 al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, rentas exentas asociadas a vivienda de interés social e interés social prioritario.

2. Análisis de las normas que otorgan competencia.

El presente decreto se expide en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial, por las conferidas en los numerales 11 y 20 del artículo 189 de la Constitución Política.

3. Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.

El artículo 235-2 del Estatuto Tributario, fue adicionado por el artículo 99 de la Ley 1819 de 2016 y modificado por el artículo 79 de la Ley 1943 de 2018, donde se establecieron, a partir del 1° de enero de 2019, las excepciones legales a las rentas gravables del impuesto sobre la renta de que trata el artículo 26 del Estatuto Tributario, sin perjuicio de las rentas exentas de las personas naturales, dentro de las cuales se encuentran, en el numeral 4°, las rentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés, normas que se encuentran vigentes.

4. Disposiciones derogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas.

El presente decreto adiciona la sección 1 al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

5. Antecedentes y razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición.

La Ley 1819 del 29 de diciembre de 2016, por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural, adicionó, en su artículo 99, el artículo 235-2 al Estatuto Tributario, en el cual se señalan las excepciones legales al impuesto sobre la renta a partir del 1° de enero de 2018, sin perjuicio de las rentas exentas concedidas a las personas naturales, por tener esta calidad.

Posteriormente, el artículo 79 de la Ley 1943 de 2018, modificó el artículo 235-2 del Estatuto Tributario, señalando en el numeral 4° las rentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario.

Dentro de estas rentas exentas, se encuentra en el numeral 4°, las siguientes rentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario:

1. La utilidad en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario;
2. La utilidad en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario;
3. La utilidad en la enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana;
4. Las rentas de que trata el artículo 16 de la Ley 546 de 1999, en los términos allí previstos;
5. Los rendimientos financieros provenientes de créditos para la adquisición de vivienda de interés social y/o de interés prioritario, sea con garantía hipotecaria o a través de *leasing* financiero, por un término de 5 años contados a partir de la fecha del pago de la primera cuota de amortización del crédito o del primer canon del *leasing*.

El mismo numeral estableció, igualmente, requisitos especiales para la procedencia de las exenciones previstas en los numerales 1 y 2, es decir, para la utilidad obtenida en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario, y para la utilidad obtenida en la primera enajenación de estas viviendas, así:

1. Que la licencia de construcción establezca que el proyecto a ser desarrollado sea de vivienda de interés social y/o de interés prioritario.
2. Que los predios sean aportados a un patrimonio autónomo con objeto exclusivo de desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario.
3. Que la totalidad del desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario se efectúe a través del patrimonio autónomo, y
4. Que el plazo de la fiducia mercantil a través del cual se desarrolla el proyecto, no exceda de 10 años, solicitando al Gobierno nacional reglamentar la materia.

Que los requisitos previstos en el artículo numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, enunciados con anterioridad, son aplicables a la exención de que trata el literal c) de este numeral por disposición expresa del mismo artículo.

Por lo anteriormente expuesto, para hacer efectivo el beneficio tributario y ejercer el control por parte de la administración tributaria, se requiere reglamentar los literales a), b) y c) del numeral 4° del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, en los términos indicados en el proyecto de decreto que se anexa.

6. Ámbito de aplicación del respectivo acto y los sujetos a quienes va dirigido.

El decreto se aplicará en todo el territorio nacional y va dirigido, en especial, a los contribuyentes del impuesto sobre la renta que obtengan rentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario, señaladas en los literales a), b) y c) del numeral 4° del artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

7. Viabilidad jurídica.

Es viable por no contradecir ninguna disposición de rango constitucional ni legal y se expide con fundamento en las facultades conferidas al Presidente de la República conforme se indicó en el numeral 2° de esta memoria.

8. Impacto económico si fuere del caso. (Deberá señalar el costo o ahorro, de la implementación del respectivo acto)

No aplica.

9. Disponibilidad presupuestal.

No aplica.

10. Impacto normativo.

No hay.

11. Impacto medioambiental o sobre el patrimonio cultural de la Nación.

No aplica.

12. Consultas.

No aplica.

13. Publicidad.

Se realizará la publicación del proyecto para comentarios en la página web del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.


LILIANA ANDREA FORERO GÓMEZ

Director de Gestión Jurídica

UAE Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN

Proyectó: Juan Orlando Castañeda Ferrer