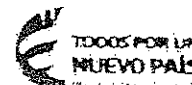
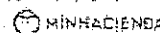



STD



Dirección de Gestión Jurídica

Bogotá, D.C. 22 JUN. 2017  
100202208-  
0551

**DIAN** No. Radicado 00DS2017016504  
 Fecha 2017-06-23 09:45:16 AM  
 Remitente Sede NIVEL CENTRAL  
 Depen DIR GES JURIDICA  
 Destinatario CLAUDIA CADAVID MARQUEZ  
 Folios 2 Anexos 0 *Sección 2*



Señora  
CLAUDIA CADAVID MARQUEZ  
Apoderada  
Calle 7 sur N° 42-70 Oficina 1601. Edificio FORUM  
Medellín (Antioquia)

Ref: Radicado 2131 del 12/06/2017

Tema	Impuesto sobre la Renta y Complementarios
Descriptor	Beneficio Tributario por Financiación de Vivienda de Interés Social
Fuentes formales	Constitución Política de Colombia de 1991. Estatuto Tributario Arts. 207, 235 Código Civil Decreto 1077 de 2015

Cordial saludo, señora Claudia,

De conformidad con el artículo 19 del Decreto 4048 de 2008, modificado por el artículo 10 del Decreto 1321 de 2011, es función de esta Dirección, adoptar criterios para absolver las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias nacionales, en materia aduanera o de comercio exterior, en lo de competencia de la DIAN.

Atendiendo la solicitud de la referencia, por medio de la cual usted solicita revocar el concepto No. 100202208-0322 de 03 de abril de 2017, sustentando que la doctrina en referencia "... *deja prácticamente inviable para mis poderdantes, en general para el sector de la construcción que se dedica al desarrollo de este tipo de vivienda, el beneficio tributario de la renta exenta, contemplado en el artículo 352-2, numeral 6 del Estatuto Tributario, y por extensión, el de la devolución o compensación del impuesto agregado IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción del tipo de vivienda VIS y VIP, contemplado en el artículo 850, parágrafo 2, del mismo Estatuto Tributario.*"

Explica en su escrito que el concepto de vivienda de interés social se deriva de diversas regulaciones tanto de carácter nacional como departamental y municipal, dentro de las cuales se contempla como obligatorio cumplir con la construcción de obras complementarias urbanísticas, como es el caso de los parqueaderos; en este sentido expone que al considerar el concepto objeto de solicitud de revocatoria, que la construcción de obras complementarias

urbanísticas en los proyectos de vivienda hacen parte del valor de la vivienda, se genera un efecto paradójico, a su modo de ver " *cumplir con la norma urbanística se convierte en un impedimento para acceder a la exención del beneficio tributario* ".

Agrega que la Ley 1537 de 2012 promueve el acceso a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario, por lo cual consagró como uno de sus objetivos la incorporación de exenciones para los negocios jurídicos que involucra este tipo de vivienda.

Asegura que el cambio de doctrina de la DIAN afecta además del beneficio de renta exenta, el de la devolución del impuesto agregado IVA, pagado en la construcción del tipo de vivienda VIS y VIP, contemplado en el artículo 850, parágrafo 2, del Estatuto Tributario.

Complementa que la situación involucra para el constructor un cambio en las reglas de juego que afecta el desarrollo de proyectos y su ejecución con anterioridad al concepto, generando un perjuicio económico irremediable e injustificado que el constructor no pudo prever, generando inseguridad jurídica y violando sustancialmente los principios fundamentales de confianza legítima y el debido proceso haciendo inviable el desarrollo de este tipo de proyectos para la población de menores ingresos.

Ahora bien, revisada su solicitud y el oficio objeto de la misma, debe destacarse que en los diferentes apartes del concepto en cuestión se explican las conclusiones a las que se llega en aplicación de las pautas rectoras de la interpretación de las normas por parte de los funcionarios públicos, las cuales se encuentran consagradas en los artículos 27 y ss. del Código Civil.

Por tanto, una vez estudiada la integridad del oficio que es objeto de inconformidad, se puede afirmar que siguen la directriz de los artículos 51 y 58 superiores, en la medida que acatan que es al legislador a quien compete definir los motivos de utilidad pública o de interés social y es quien debe definir en forma expresa las exenciones de impuestos.

Normas que se encuentran en concordancia con el artículo 338 de la Constitución Política, las cuales en su conjunto permiten señalar que las exenciones y las exclusiones en materia tributaria son de interpretación restrictiva y se concretan en las expresamente en las señaladas en la Ley.

En este contexto al concluirse en el Oficio 008069 de 2017, con radicación interna 100202208-0322 de 03 de abril de 2017 de la Dirección de Gestión Jurídica, que la exención de renta solo cubija los topes máximos establecidos para los proyectos de vivienda de interés social y prioritaria, no se excede en forma alguna la interpretación permitida, ni se desconoce lo previsto en el artículo 207-2 del Estatuto Tributario. Habida cuenta que la exención contenida en el anterior numeral 9º del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, (hoy numeral 6º del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 99 de la Ley 1819 de 2016), procede para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, conforme con las normas que regulen este tipo de proyectos.

En este orden de ideas, de acuerdo con los principios de interpretación restrictiva ya explicados y los demás criterios de interpretación normativa como el gramatical, lógico, sistemático y teleológico, no se encuentra ninguna inconsistencia que permita considerar un cambio doctrinal.

Adicionalmente, es oportuno indicar que el cumplimiento de las normas urbanísticas es un presupuesto para la exención, no un impedimento; por tanto, no puede ser de recibo el argumento propuesto por el consultante que señala que cumplir normas urbanísticas impide el acceso a una exención, porque lo determinante es que se trate efectivamente de proyectos de vivienda de interés social, que tienen como característica fundamental estar limitados en sus

valores consolidados, es decir, considerados integralmente.

Lo anterior se encuentra en perfecta concordancia con lo reglamentado por el parágrafo 1º del artículo 2.1.1.1.1.7. del Decreto 1077 de 2015, cuyo tenor literal dispone que: "el valor de la vivienda nueva será el estipulado en los contratos de adquisición, y se presumirá que el mismo incluye tanto el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a esta, entre los cuales se encuentran los parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros" y en igual sentido, expresa que el valor consolidado de la vivienda no podrá superar el monto de los salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) que le corresponda según sea VIS o VIP.

Así las cosas, el oficio 008069 de 2017, radicación interna 100202208 -0322 de 03 de abril de 2017, guarda concordancia con los requisitos y montos máximos establecidos por las normas que regulan las VIS y VIP, razón por la cual lo expresado en el texto del mencionado oficio, solamente señala que al extralimitarse el tope de los mismos se estaría excediendo el monto máximo previsto para este tipo de viviendas, lo que conlleva al desconocimiento del beneficio tributario respectivo. Conclusión que se ajusta a la ley.

En los anteriores términos se responde 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: <http://www.dian.gov.co> siguiendo los íconos "Normatividad" – "Técnica" y seleccionando los vínculos "Doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica". De otra parte, con el propósito de conocer su valiosa opinión sobre nuestro Servicio Informático Electrónico para la gestión de Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias y Denuncias, lo invitamos a diligenciar la encuesta del nivel de satisfacción, la cual encontrará en la ruta virtual [www.dian.gov.co](http://www.dian.gov.co) / barra horizontal superior / Servicio al Ciudadano / PQSR y Denuncias / Encuesta de Satisfacción del Servicio PQSR y Denuncias o ingresando directamente al enlace:

<http://www.dian.gov.co/DIAN/Encuesta.nsf/EncuestaPQSR?OpenForm>

Agradecemos sus aportes que son muy importantes para la implementación de mejoras en el servicio.

Atentamente,

  
DANIEL FELIPE ORTEGÓN SANCHEZ  
Director de Gestión Jurídica (E)

P: Jmq / R: Pcc