

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

DECRETO

( )

Por el cual se reglamenta el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y se sustituyen los artículos 1.2.1.22.44., 1.2.1.22.45. y 1.2.1.22.46. 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 numeral 4 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 91 de la Ley 2010 de 2019, 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 2020.

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:

*“4. Las siguientes rentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario:*

*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;*

*d. Las rentas de que trata el artículo 16 de la Ley 546 de 1999, en los términos allí previstos;*

*e. 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.*

Continuación del Decreto “*Por el cual se reglamenta el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y se sustituyen los artículos 1.2.1.22.44., 1.2.1.22.45. y 1.2.1.22.46. al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria*”.

---

*Para gozar de las exenciones de que tratan los literales a) y b) de este numeral, se requiere que:*

*i) La licencia de construcción establezca que el proyecto a ser desarrollado sea de vivienda de interés social y/o de interés prioritario.*

*ii) 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) 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) El plazo de la fiducia mercantil a través del cual se desarrolla el proyecto, no exceda de diez (10) años. El Gobierno nacional reglamentará la materia.*

*Los mismos requisitos establecidos en este literal serán aplicables cuando se pretenda acceder a la exención prevista por la enajenación de predios para proyectos de renovación urbana”.*

Que se hace necesario precisar el alcance de la expresión “*patrimonio autónomo con objeto exclusivo de desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario*”, a que hace referencia la norma cuando señala los requisitos exigidos para la procedencia de las rentas exentas de que tratan los literales a) y b) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, puesto que esta versa sobre la actividad o actividades que ejercerá el patrimonio autónomo, y no respecto al alcance del proyecto de vivienda.

Que de acuerdo con la Ley 675 de 2001, los proyectos de vivienda de propiedad horizontal podrán tener destinación o uso de carácter residencial, comercial y mixto de los proyectos de construcción de propiedad horizontal.

Que se hace necesario precisar el alcance de la expresión “*aporte de los bienes al patrimonio autónomo*” a que hace referencia la norma cuando señala los requisitos exigidos para la procedencia de las rentas exentas de que tratan los literales a y b) del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, la cual se debe entender como la adquisición de los predios por parte del patrimonio autónomo a título de compra venta, teniendo en cuenta que solo en este evento se genera la utilidad que quiso el legislador exonerar del impuesto.

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, de acuerdo con comunicación oficial emitida por el Departamento Administrativo de la Función Pública, el presente proyecto de decreto no necesita concepto de esta entidad, en razón a que no crea trámites ni establece modificaciones estructurales sobre los ya existentes.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y se sustituyen los artículos 1.2.1.22.44., 1.2.1.22.45. y 1.2.1.22.46. al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria".

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 los artículos 1.2.1.22.44., 1.2.1.22.45. y 1.2.1.22.46. al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.** Adiciónense los artículos 1.2.1.22.44., 1.2.1.22.45. y 1.2.1.22.46. al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, así:

**Artículo 1.2.1.22.44. 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 la titularidad de los predios está a nombre de la sociedad fiduciaria como administradora del patrimonio autónomo y que la transferencia del dominio se realizó por compra venta;
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, el cual podrá ser de carácter residencial o mixto, siempre que este último incluya como parte del proyecto el uso residencial, y que el plazo de la fiducia mercantil 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, en los términos establecidos en el artículo 46 de la Ley 962 de 2005, o la norma que lo modifique o adicione.

**Parágrafo.** Los proyectos de vivienda de vivienda de interés social y/o de interés prioritario objeto de este Decreto podrán tener destinación o uso de carácter residencial o mixto, siempre que este último incluya como parte del proyecto el uso residencial conforme con lo previsto en la Ley 675 de 2011.

**Artículo 1.2.1.22.45. 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

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y se sustituyen los artículos 1.2.1.22.44., 1.2.1.22.45. y 1.2.1.22.46. al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria".

---

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 la titularidad de los predios está a nombre de la sociedad fiduciaria como administradora del 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, el cual podrá ser de carácter residencial o mixto, siempre que este último incluya como parte del proyecto el uso residencial conforme con lo previsto en la Ley 675 de 2011.
4. Certificación expedida por la sociedad fiduciaria 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 el representante legal de la sociedad fiduciaria 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, en los términos establecidos en el artículo 46 de la Ley 962 de 2005, o la norma que lo modifique o adicione.

**Parágrafo.** Los proyectos de vivienda de vivienda de interés social y/o de interés prioritario objeto de este Decreto podrán tener destinación o uso de carácter residencial o mixto, siempre que este último incluya como parte del proyecto el uso residencial conforme con lo previsto en la Ley 675 de 2011.

**Artículo 1.2.1.22.46. 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:

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 la titularidad de los predios está a nombre de la sociedad fiduciaria como administradora del

Continuación del Decreto “*Por el cual se reglamenta el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y se sustituyen los artículos 1.2.1.22.44., 1.2.1.22.45. y 1.2.1.22.46. al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria*”.

---

patrimonio autónomo que desarrollará el proyecto y que la transferencia del dominio se realizó por compra venta;

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 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, en los términos establecidos en el artículo 46 de la Ley 962 de 2005, o la norma que lo modifique o adicione.

**Artículo 2. Vigencia y modificaciones.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y sustituye los artículos 1.2.1.22.44., 1.2.1.22.45. y 1.2.1.22.46. 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:**

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN.

### **1. PROYECTO DE DECRETO**

Se propone reglamentar el numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario y se sustituyen los artículos 1.2.1.22.44., 1.2.1.22.45. y 1.2.1.22.46. al capítulo 22 del título 1 de la parte 2 del libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

### **2. ANÁLISIS DE LAS NORMAS QUE OTORGAN COMPETENCIA**

El presente decreto se expedirá en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los numerales 11 y 20 del artículo 189 de la Constitución Política, y en desarrollo del numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

### **3. VIGENCIA DE LA LEY O NORMA REGLAMENTADA O DESARROLLADA.**

Los numerales 11 y 20 del artículo 189 de nuestra Constitución Política se encuentran vigentes, así como el artículo 79 de la Ley 1943 de 2018.

### **4. DISPOSICIONES DEROGADAS, SUBROGADAS, MODIFICADAS, ADICIONADAS O SUSTITUIDAS.**

Considerando la modificación del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, establecida por el artículo 91 de la Ley 2010 de 2019, se hace necesario sustituir los artículos 1.2.1.22.44., 1.2.1.22.45. y 1.2.1.22.46. 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.

Posteriormente, el artículo 91 de la Ley 2010 de 2019, 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 las rentas exentas previstas en el artículo 235-2 del Estatuto Tributario,



se encuentran 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 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, es decir, para la "*utilidad en la enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana*".

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 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 y a las sociedades fiduciarias que administran los patrimonios autónomos que desarrollan proyectos de vivienda de interés social e interés social prioritario.

## **7. VIABILIDAD JURÍDICA.**

El proyecto es viable, pues no contraviene ninguna disposición de rango constitucional ni legal y se expide en virtud de las facultades otorgadas al Presidente de la República, en especial la asignada en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política,

## **8. IMPACTO ECONÓMICO SI FUERE DEL CASO. (DEBERÁ SEÑALAR EL COSTO O AHORRO, DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL RESPECTIVO ACTO)**

El impacto económico, fue analizado e incorporado en la exposición de motivos del proyecto de ley 277 de 2019 para el Senado y 278 de 2019 para la Cámara de Representantes cuando fue radicado.

El decreto reglamenta una disposición de carácter legal que concedió un tratamiento exceptivo en el impuesto sobre la renta, consistente en no gravar con este gravamen, entre otras, las siguientes rentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario: La utilidad en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario; la utilidad en la primera enajenación de estas viviendas y la utilidad en la enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana, las cuales son objeto de este decreto.

Por corresponder a una exención del impuesto sobre la renta los ingresos del Estado se ven disminuidos dependiendo de la cantidad, tamaño y valor de los programas de construcción de viviendas de interés social y vivienda de interés social prioritaria, toda vez que al no estar gravada ni la utilidad que se obtenga en la enajenación de los predios donde se van a desarrollar los proyectos ni la utilidad en la enajenación de la primera vivienda, el Estado deja de percibir los ingresos correspondientes al impuesto sobre la renta objeto de exención.

## **9. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.**

No aplica.

## **10. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN.**



No aplica.

## **11. CONSULTAS.**

Se someterá a consideración del Departamento Administrativo de la Función Pública, para que se evalúe por parte de esa entidad si el presente proyecto de decreto genera, modifica o adiciona algún trámite que requiera su autorización, lo anterior de conformidad con la Resolución 1099 del 13 de octubre de 2017.

## **12. PUBLICIDAD.**

Se realizará la publicación del proyecto para comentarios en la página web del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, conforme lo dispone el Decreto 1081 de 2015 y el numeral 8° del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

  
**LILIANA ANDREA FORERO GÓMEZ**  
Directora de Gestión Jurídica

**Proyectó:** Brandon S. Espinel Laverde.