

CONCEPTO 000562 int 97 DE 2025

(enero 23)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

<Publicado en la página web de la DIAN: 3 de febrero de 2025>

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

Unidad Informática de Doctrina

Área del Derecho	Tributario
Banco de Datos	Otros Temas
Descriptor	Tema: Ingresos no constitutivos de renta y ganancia ocasional
	Descriptor: Enajenación voluntaria
	Utilidad pública
Fuentes Formales	LEY 388 DE 1997
	LEY 9 DE 1989
	CONCEPTO NO. 0 10690 -INT 1193 DEL 18/12/2024
	CONCEPTO 0 15541 DEL 16/08/2024

Extracto

1. Esta Subdirección está facultada para resolver las consultas escritas, presentadas de manera general, sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y de fiscalización cambiarla, en lo de competencia de la DIAN^[1]. En este sentido, la doctrina emitida será de carácter general, no se referirá a asuntos particulares y se someterá a lo consagrado en el artículo [131](#) de la Ley 2010 de 2019^[2].

2. Mediante el radicado de la referencia el peticionario realiza unos interrogantes sobre el tratamiento tributario de los ingresos obtenidos por la venta de predios ubicados en la estructura ecológica principal mediante transferencia de derechos de Construcción y Desarrollo^[3].

3. Al respecto, es importante indicar que:

3.1. El Concepto No. 0[10690](#) del 18 de diciembre de 2024 sobre los ingresos provenientes de la enajenación de bienes inmuebles cuya negociación se realice por enajenación voluntaria y tenga motivos de utilidad pública señala:

"4. El párrafo 2 del artículo [67](#) de la Ley 388 de 1997" establece que los ingresos provenientes de la enajenación de bienes inmuebles cuya negociación se realice por vía de la enajenación voluntaria y tenga motivos de utilidad pública o interés social de acuerdo con el artículo [58](#)^[4] de la misma disposición, no constituye renta ni ganancia ocasional.

5. En este sentido, el tratamiento tributario contemplado en el párrafo 2 del artículo debe entenderse de forma amplia y general, es decir, aplicable para aquellos ingresos provenientes de la enajenación de inmuebles, sin importar su naturaleza (predios rurales, urbanos, comerciales, etc.), que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo [58](#) y el párrafo 2 del artículo [67](#) de la Ley 388 de 1997.

6. Al respecto, esta Subdirección mediante Oficio 00[2782](#) del 5 de febrero de 2019 indicó: «(...)

2.1. Vigencia y aplicabilidad del párrafo 2 del artículo [67](#) de la Ley 388 de 1997:

a) Según lo establecido en el Concepto No. [070056](#) del 18 de agosto de 2006 emitido por este despacho, es posible considerar que lo establecido en el párrafo 2 del artículo [67](#) de la ley 388 de 1997, debe ser tratado como una norma especial e independiente, no incorporada al Estatuto Tributario, la cual se encuentra vigente para efectos del beneficio por ellas creado.

b) En este sentido, es posible considerar que el tratamiento incluido el párrafo 2 del artículo [67](#) de la Ley 388 de 1997 se encuentra vigente y reconoce que el ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles por vía de expropiación administrativa no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

c) Sin perjuicio a lo anterior, es necesario precisar que el párrafo 2 del artículo [67](#) de la ley 388 de 1997 aplica en los casos de enajenación de inmuebles por vía de expropiación administrativa en los términos de la Ley [388](#) de 1997. Esto, en tanto que el texto del párrafo hace referencia al Capítulo VIII Ley [388](#) de 1997.

d) Consideramos necesario aclarar que el párrafo 2 del artículo [67](#) de la Ley 388 de 1997, reconoce al ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles derivado de la expropiación administrativa como un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, y no le da el tratamiento de renta exenta, tal como lo propone el consultante, (énfasis propio)."

3.2. Este beneficio es aplicable a todo tipo de inmuebles, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el (Subrayado y negrilla fuera de texto)

4. Este criterio deberá analizarse en el caso del Decreto 626 de 2023 con el fin de establecer si se cumplen los requisitos del artículo [58](#) y el párrafo 2 del artículo [67](#) de la Ley 388 de 1997 y determinar los ingresos provenientes de la enajenación voluntaria de los predios constituye o no renta / ganancia ocasional.

5. Respecto de la obligación de facturar que se genera en estas operaciones, el descriptor [1.1.1.2](#). del Concepto Unificado No. [0106](#) (911428) del 19 de agosto de 2022 - Obligación de facturar y sistema de factura electrónica concluye:

[1.1.1.2](#). ¿La enajenación voluntaria por motivos de utilidad pública debe facturarse?

Respecto de la obligación de expedir factura de venta, esta Subdirección en el Descriptor [1.1.1](#). de este concepto, señaló:

"(...)

Así mismo, los sujetos no obligados a facturar, están dispuestos taxativamente en los artículos [616-2](#) del Estatuto Tributario, [1.6.1.4.3](#). del Decreto 1625 de 2016 y [7](#) de la Resolución DIAN 000042 de 2020. Por ende, todas las personas que vendan bienes o presten servicios que no se encuentren exceptuadas por las normas mencionadas, tendrán la obligación de expedir factura o documento equivalente." (Resaltado fuera de texto)

Frente a la definición de venta, el literal a) del artículo [421](#) del Estatuto Tributario dispone que se considera venta "Todos los actos que impliquen la transferencia del dominio a título gratuito u oneroso de bienes corporales muebles e inmuebles, y de los activos intangibles descritos en el literal b) del artículo [420](#), independientemente de la designación que se dé a los contratos o negociaciones que originen esa transferencia y de las condiciones pactadas por las partes, sea que

se realicen a nombre propio, por cuenta de terceros a nombre propio, o por cuenta y a nombre de terceros.". (Resaltado fuera de texto)

Por otro lado, el artículo [59](#) de la Ley 388 de 1997¹, establece que las entidades territoriales pueden adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9a de 1989.

Respecto de la figura de la enajenación voluntaria, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el Concepto 2020EE0021367 del 24 de marzo de 2020, expresó:

"Seguidamente los artículos [61](#) y [62](#) de la Ley 388 de 1997, establecen el procedimiento de enajenación voluntaria, que inicia con la oferta de compraventa (precio de adquisición, formas de pago, comunicación del acto de oferta, de compra, etc.) y que de no lograrse culmina con la expropiación judicial del inmueble (resolución de expropiación, recurso, solicitud al Juez de entrega anticipada del inmueble, concurrencia de terceros en el proceso judicial, demanda, etc.)

Respecto del proceso de adquisición de bienes por parte del Estado, la Corte Constitucional en Sentencia C-750/157 reproduce lo señalado en la Sentencia C-[1074](#) de 2002, destacando que este proceso se compone de tres etapas, en los siguientes términos:

"(...)

Luego, el proceso continúa con una etapa de enajenación voluntaria o negociación directa con el privado, en la cual el Estado y el particular fijarán las condiciones del contrato de compraventa. En ese período, las partes pueden modificar el precio señalado en la oferta. Si el proceso de enajenación voluntaria resulta exitoso, se pasa a la etapa de transferencia del bien y de pago del precio acordado. En ese momento, el negocio se perfecciona con un contrato de compraventa o de promesa. Por el contrario, si el trámite de negociación fracasa, empieza la etapa expropiatoria propiamente dicha

Así las cosas, la enajenación voluntaria se constituye en una de las etapas de adquisición de bienes para desarrollar proyectos, programas u obras de utilidad pública, en virtud de la cual se produce la transferencia del dominio del inmueble objeto de negociación.

En este sentido, independientemente de los motivos de utilidad pública que hayan generado la enajenación voluntaria de predios, dicha operación se constituye en una venta, y por esta razón, si los vendedores de estos inmuebles no se encuentran dentro de los sujetos exceptuados del deber de facturar consagrados en el artículo [1.6.1.4.3.](#) del Decreto 1625 de 2016, se encuentran en la obligación de expedir factura electrónica de venta."

6. En los anteriores términos se resuelve su petición y se recuerda que la normativa, jurisprudencia y doctrina en materia tributaria, aduanera y de fiscalización cambiada, en lo de competencia de esta Entidad, puede consultarse en el normograma DIAN:

[httpDs://normograma.dian.oov.co/dian/](http://normograma.dian.oov.co/dian/).

<NOTAS DE PIE DE PÁGINA>.

1. De conformidad con el numeral 4 del artículo [56](#) del Decreto 1742 de 2020 y el artículo [7](#) de la Resolución DIAN 91 de 2021.

2. De conformidad con el numeral 1 del artículo [56](#) del Decreto 1742 de 2020 y el artículo [7-1](#) de la Resolución DIAN 91 de 2021.

3. Decreto 626 de 2023. "Por medio del cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal y se dictan otras disposiciones."



Documento contenido en la Compilación Jurídica de la UAE-DIAN

Co-creación, mantenimiento, actualización y ajustes de estructura relacionados con la consulta jurídica y contenido del Normograma, realizado por Avance Jurídico Casa Editorial SAS.

ISBN 978-958-53111-3-8

Última actualización: 17 de febrero de 2025



DIAN