

BOLETÍN TRIBUTARIO - 222/25

NORMATIVA - DOCTRINA DIAN

I. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN

1.1 INFORMACIÓN QUE DEBEN SUMINISTRAR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS SUJETAS A REPORTAR A LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1661 DE 2013 Y EN CUMPLIMIENTO DE LA “CONVENCIÓN SOBRE ASISTENCIA ADMINISTRATIVA MUTUA EN MATERIA FISCAL” EN RELACIÓN CON EL INTERCAMBIO AUTOMÁTICO DE INFORMACIÓN - [Proyecto de Resolución](#)¹

La DIAN publicó el referido proyecto en su página web. Recibirá comentarios hasta el 10 de diciembre de 2025 al correo electrónico: autoridadcompetente@dian.gov.co.

Es de resaltar que la parte motiva de la citada resolución señala:

“Que con el propósito de racionalizar y unificar la normatividad tributaria externa vigente, la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales- DIAN, profirió la Resolución No 000227 del 23 de septiembre de 2025 por medio de la cual se expidió la Resolución Única en Materia Tributaria, Aduanera y Cambiaria la cual compiló, aclaró y consolidó las resoluciones existentes, con el fin de facilitar su interpretación, aplicación y consulta tanto por parte de los contribuyentes como de los funcionarios de la entidad.

¹ sustituye el capítulo 9 del título 6, de la Parte 1 y el numeral 2 del artículo 3 de Anexos de la Parte 1 de la Resolución 000227 del 23 de septiembre de 2025 “Resolución única en Materia Tributaria, Aduanera y Cambiaria en lo de competencia de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN”.

Que en atención a lo anterior, la Resolución 00078 del 16 de julio de 2020 y sus anexos quedaron compilados en la Resolución Única en Materia Tributaria, Aduanera y Cambiaria, específicamente en el capítulo 9 del título 6 de la Parte 1 y en los anexos T6.11, T6.12 y T6.13.

(...)

Que en desarrollo de la Adenda al Acuerdo Multilateral de Autoridades Competentes relativo al Intercambio Automático de Información sobre cuentas financieras suscrita por la República de Colombia el 31 de octubre de 2024, la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN se compromete a incorporar a la regulación de CRS en el marco normativo nacional, los cambios efectuados al estándar internacional CRS para el año 2023 anteriormente mencionados.

Que en consecuencia, se hace necesario modificar el capítulo 9 del título 6 de la parte 1 de la Resolución Única en Materia Tributaria, Aduanera y Cambiaria y su anexo T6.11 de tal forma que este marco normativo este alineado con el estándar CRS actualizado a la fecha”.

1.2 **PRINCIPIO DE FAVORABILIDAD: PROCEDIMIENTO DE COBRO COACTIVO - PAGOS PARCIALES - [Concepto 1849 del 10 de noviembre de 2025](#)**

Destacó la DIAN:

“PROBLEMA JURÍDICO.

2. ¿Los pagos parciales realizados a una sanción pecuniaria deben imputarse al saldo pendiente de la sanción reliquidada, cuando ésta ha sido modificada por aplicación del principio de favorabilidad durante la etapa de cobro coactivo?

TESIS JURÍDICA.

3. Si. Los pagos parciales efectuados sobre una sanción pecuniaria deben entenderse imputados al saldo pendiente de la obligación reliquidada conforme a la norma más favorable, siempre que no se haya consolidado la situación jurídica respecto del pago total de la deuda”.

1.3 ALCANCE EN LA DETERMINACIÓN DEL COSTO FISCAL DEL BIEN VENDIDO, CUANDO SE ESTÁ FRENTE A LA APLICACIÓN DE LA RESTRICCIÓN DISPUESTA EN EL INCISO 8° DEL ARTÍCULO 90 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO (E.T.) - [Concepto 1818 del 4 de noviembre de 2025](#)

Recalcó la DIAN:

“Con fundamento en las normas aplicables y lo explicado por la doctrina oficial vigente, se precisa:

3. El inciso 8° del artículo 90 ET., establece una restricción en materia de costo fiscal de bienes raíces, al disponer: “No serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras”.

4. Así, el contribuyente que adquiere un inmueble pagando total o parcialmente en efectivo no puede reconocer fiscalmente esas sumas como costo de adquisición al vender el bien, dichas erogaciones quedan excluidas del costo fiscal por mandato expreso de la ley. En principio, esto implica que si la totalidad del precio se pagó por fuera del sistema financiero, el inmueble tendría un costo fiscal cero o disminuido proporcionalmente en la parte pagada en efectivo.

5. En otras palabras, para efectos del impuesto sobre la renta y complementarios, únicamente los pagos efectuados mediante medios financieros (cuentas bancarias, cheques, transferencias, tarjetas de crédito/débito, etc.) pueden integrar el costo fiscal de los inmuebles. Cualquier monto pagado en efectivo, o mediante mecanismos no canalizados por el sector financiero, no será aceptado por la administración tributaria como parte del costo de adquisición del bien raíz.

6. Esta restricción legal se alinea con el art. 771-5 E.T. (régimen general de bancarización de costos y gastos) que, desde 2018, exige a personas jurídicas y asimiladas (y a personas naturales con rentas no laborales) utilizar medios financieros para sus pagos so pena de limitar la aceptación fiscal de costos, deducciones y pasivos. En el caso específico de bienes raíces, el mandato del artículo 90 es aún más estricto, si el inmueble se adquirió desde 2018 en adelante y no se pagó totalmente a través de entidades financieras, su costo de adquisición (o la parte proporcional pagada en efectivo) “no será aceptado fiscalmente” como costo del activo.



7. No obstante, esto no significa que el enajenante quede irremediabilmente sin costo fiscal alguno. El Estatuto Tributario prevé mecanismos alternativos de determinación del costo que pueden entrar a operar, siendo el principal de ellos la opción de tomar el avalúo catastral o autoavalúo del año anterior a la venta como costo fiscal siempre que se cumplan los requisitos legales, de conformidad con el artículo [72](#) ET.

8. En efecto, conforme a la doctrina vigente¹³¹, aunque la regla general exige la bancarización del pago para reconocer el costo, esto no es óbice para que un contribuyente que decida comprar un inmueble pagando con efectivo no pueda usar ningún valor como costo fiscal el día en que decida vender, pues, mientras esté vigente el artículo [72](#) ET., podrá emplear el avalúo catastral del año previo como costo de venta.

9. Nótese que las demás disposiciones sobre costo, dispuestas en los artículos [69](#), [70](#) y [73](#) ET., no pueden desvirtuar la limitación del artículo [90](#) ya que estas normas operan sobre el valor de adquisición efectivamente reconocido y sus ajustes, valor que, de haberse pagado en efectivo, es inexistente fiscalmente en la proporción no bancarizada.

10. Por tanto, el inciso 8° del citado artículo [90](#) ET., prevalece como norma especial y antiabuso sobre las reglas generales de determinación del costo, sin que ello conlleve una antinomia insalvable. Antes bien, mediante una interpretación sistemática puede armonizarse la regla especial que introduce una condición de forma (uso de canales financieros) para la aceptación del costo de adquisición, la cual coexiste con las normas sustantivas de determinación de costos y las modula en aras de la transparencia y la formalización.

11. En consecuencia, debe primar el criterio de especialidad (y de temporalidad, por ser una reforma posterior) del art. [90](#) inciso 8° E.T., entendiéndose que las opciones de valoración del costo sólo proceden en cuanto no desconozcan dicha restricción y, de hecho, pueden aplicarse de manera complementaria para evitar resultados incoherentes (v.gr. el avalúo como costo suple la falta de un costo pagado por canales formales).

12. La norma restrictiva se alinea con el artículo [771-5](#) ET. (régimen general de bancarización de costos y gastos) que, desde 2018, exige a personas jurídicas y asimiladas (y a personas naturales con rentas no laborales) utilizar medios financieros para sus pagos so pena de limitar la aceptación fiscal de costos, deducciones y pasivos.

13. Con base en lo anterior, ante la aplicación de la restricción del inciso 8° del citado artículo [90](#) ET., el contribuyente no queda absolutamente

desprovisto de toda posibilidad de tener un costo fiscal. Si bien, las sumas efectivamente pagadas en efectivo quedan vetadas como costo, la legislación prevé métodos alternativos de determinación del costo fiscal que, bajo ciertas condiciones, pueden favorecer al contribuyente incluso en escenarios de pagos no bancarizados.

14. En particular, el artículo [72](#) ET., otorga la opción de tomar el avalúo catastral (o autoavalúo) vigente en el año anterior a la venta como costo fiscal del inmueble. Esta figura -concebida para actualizar el costo de bienes raíces a su valor comercial aproximado al menos una vez, y así evitar gravar ganancias meramente inflacionarias o por revalorización- puede aplicarse aun cuando el costo histórico “pagado” no sea aceptable fiscalmente. El punto clave está en que el artículo [72](#) ET., no se basa en el monto pagado, sino en un valor oficial declarado para efectos del impuesto predial o en la misma declaración de renta del año previo.

15. Por tanto, si el contribuyente ha venido declarando el inmueble por su avalúo catastral (como es obligatorio para las personas naturales cuando el avalúo excede el costo, o la única opción si el costo es cero) dicho avalúo podrá ser empleado como costo fiscal al enajenar el bien.

16. Así, el inciso 8° del artículo [90](#) ET., es una norma especial aplicable exclusivamente a las enajenaciones de bienes inmuebles, que introduce un requisito particular relativo a la forma de pago del costo. Esta regla especial incide sobre la determinación del costo fiscal del inmueble enajenado, restringiendo qué desembolsos pueden computarse. Por su parte, los artículos [69](#), [70](#), y [73](#) E.T., son normas generales o supletivas que establecen cómo calcular el costo fiscal de los activos (incluidos inmuebles) en términos sustantivos: qué rubros lo componen (precio, mejoras, reajustes, avalúos, etc.) y bajo qué circunstancias se pueden tomar valores diferentes al histórico. Estas normas no detallan requisitos sobre el medio de pago, quedando sujetas a la restricción dispuesta en el artículo [90](#) ET.

17. Cabe señalar que esta primacía del art. [90](#) no anula ni deroga los artículos [69](#), [70](#), [72](#) o [73](#) ET., sino que los complementa y condiciona en su aplicación a inmuebles. De hecho, es perfectamente posible armonizar el conjunto normativo. Así, ambas normas pueden leerse de forma consistente, las sumas no bancarizadas quedan fuera, pero el contribuyente conserva la alternativa de un costo basado en un avalúo formal. Claro está, para que ello sea posible, es esencial que el contribuyente haya dado cumplimiento a sus deberes formales de declaración del activo.

18. En aplicación de lo anterior, se precisa:



18.1. Pago en efectivo y costo fiscal: El contribuyente que paga un inmueble en efectivo no puede imputar ese valor como costo fiscal, por mandato expreso del art. [90](#) E.T. Si todo el pago fue en efectivo, en estricto sentido pierde la posibilidad de descontar costo de adquisición alguno, puesto que dicho costo se tiene por inexistente para la DIAN. En términos prácticos, la utilidad gravable será equivalente al precio de venta completo (ya que el costo reconocido es cero), salvo que opere algún mecanismo especial alternativo (v. gr. avalúo). Dicha consecuencia aplica proporcionalmente si solo una parte del precio se pagó al margen de entidades financieras, únicamente esa parte se excluye del costo, mientras que la fracción efectivamente pagada vía financiera sí sería constitutiva de costo. En cualquier caso, ningún pago en efectivo integrará el costo fiscal.

18.2. Utilización de artículos [69](#), [70](#) y [73](#) ET.: No es posible “usar” las normas generales de costo para soslayar la exigencia del art. [90](#), pero sí es posible acudir a las opciones especiales que ellas brindan, en la medida en que sean compatibles con la situación. En concreto, el contribuyente podrá recurrir al art. [72](#) ET., para determinar el costo fiscal con base en el avalúo catastral o autoavalúo del bien, siempre que dicho avalúo figure en la declaración del impuesto predial o en la declaración de renta del año anterior a la enajenación (según el caso) y el inmueble tenga la calidad de activo fijo. Esta es la alternativa válida para atribuirse un costo fiscal cuando el costo no cumple el requisito de bancarización.

19. Así, el pago de un inmueble en efectivo impide la aceptación fiscal de ese valor como costo, mas no priva absolutamente al contribuyente de tener un costo fiscal, pues podrá utilizar valores probatorios alternativos autorizados por la ley (v.gr. avalúo catastral, siempre que el bien haya sido debidamente declarado”).

SÍGUENOS EN [“X”](#) (@OrozcoAsociados)

FAO

02 de diciembre de 2025