

100208192 - 1800

Bogotá D.C., 29 de octubre de 2025.

Radicado Virtual No.
1002025S014750

Tema: Impuesto sobre la renta y complementarios
Descriptores: Retención en la fuente
Enajenación de inmueble
Fuentes formales: Artículos 398 y 401, parágrafo del Estatuto Tributario
Artículo 1.2.4.9.1 del Decreto 1625 de 2016

Cordial saludo,

Esta Subdirección está facultada para absolver las consultas escritas, presentadas de manera general, sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de la DIAN¹. 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 2019².

PROBLEMA JURÍDICO.

1. ¿Está sujeta a retención en la fuente a título de impuesto sobre la renta la enajenación de un bien inmueble por parte de una sociedad dedicada a la actividad hotelera, cuando dicho inmueble hace parte de su activo pero no está vinculado a la actividad exenta hotelera?

TESIS JURÍDICA.

2. Si. La enajenación de un bien inmueble efectuada por una sociedad dedicada a la actividad hotelera, que constituye un activo de su propiedad pero no está vinculado a la actividad exenta hotelera, se encuentra sujeta a retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta, la cual deberá ser practicada por la persona jurídica adquirente, conforme a las tarifas previstas en el artículo 1.2.4.9.1 del Decreto 1625 de 2016.

FUNDAMENTACIÓN.

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. En primer lugar, esta Subdirección³ ha sostenido que, aunque los numerales 3 y 4 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario —modificados por el artículo 18 de la Ley 788 de 2002— fueron derogados por el artículo 96 de la Ley 2277 de 2022, lo que implicó la eliminación de la exención y la aplicación de una tarifa del 15% sobre la prestación del servicio hotelero⁴, los contribuyentes personas jurídicas que cumplieron con los requisitos para acceder al beneficio entre el 1º de enero de 2003 y el 29 de diciembre de 2016 (fecha de promulgación y entrada en vigor de la Ley 1819 de 2016), conservan el derecho a aplicar la exención⁵.

4. No obstante, teniendo en cuenta que la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha señalado que los beneficios tributarios —como las exenciones— son de carácter «*taxativo, restrictivo, inequívoco, personal e intransferible*»⁶, se entiende que la prerrogativa en comento aplica exclusivamente a las rentas derivadas de la prestación de servicios hoteleros, y no se extiende a otros actos jurídicos realizados por el contribuyente, como la enajenación de activos que, aunque formen parte del patrimonio de la sociedad hotelera, no están directamente vinculados a la actividad exenta.

5. Así, al no extenderse la exención a otras operaciones distintas de la prestación del servicio hotelero, las enajenaciones de activos realizadas por la sociedad quedan sujetas al régimen general de retención en la fuente previsto en el E.T. En ese sentido, el parágrafo del artículo 401 del E.T. establece que, cuando el comprador de un bien inmueble sea una persona jurídica o una sociedad de hecho, la retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta constituye un requisito previo para el otorgamiento de la escritura pública o la transferencia de derechos o cuotas representativas de bienes inmuebles.

6. Para tales efectos, la norma establece que será la persona jurídica o la sociedad de hecho adquirente la responsable de efectuar el pago de la retención en la fuente mediante el respectivo recibo oficial, y que corresponderá al notario o a la sociedad administradora de la fiducia o del fondo, según el caso, verificar dicho pago como condición previa al otorgamiento de la escritura pública.

7. Sobre el particular, este despacho ha interpretado que tal exigencia de practicar la retención resulta aplicable con independencia de que el bien inmueble haga parte del activo fijo o del activo móvil de la persona jurídica enajenante⁷. Sin embargo, cuando la operación de compraventa involucra como vendedor a una persona jurídica y como comprador a una persona natural, no resulta procedente la retención en la fuente, pues no se ajusta ni a lo dispuesto en el artículo 398 del E.T.⁸, ni a lo dispuesto en el parágrafo del artículo 401 *ibidem*⁹.

8. En consecuencia, la enajenación de un bien inmueble efectuada por una sociedad dedicada a la actividad hotelera se encuentra sujeta a retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta, la cual deberá ser practicada por la persona jurídica adquirente

³ Cfr. Concepto DIAN No. 006363 de 2023 Capítulo VIII. «Tarifa general y otras tarifas», problema jurídico No. 6.

⁴ Cfr. Artículo 240 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 10 de la Ley 2277 de 2022.

⁵ Cfr. C. Const. Sent. C-235 de 2019. Considerando 33.

⁶ Cfr. C. Const. Sentencias: C-551 de 2015, C-711 de 2001, C-1060 A de 2001, C-508 de 2006, entre otras.

⁷ Cfr. Concepto DIAN No. 010313 de 2019.

⁸ Esto es, no se trata de la enajenación de un activo fijo realizado por una persona natural.

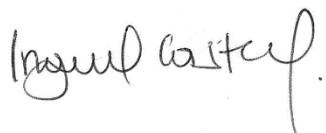
⁹ Cfr. Concepto DIAN No. 4860 de 2019.

conforme a las tarifas previstas en el artículo 1.2.4.9.1 del Decreto 1625 de 2016. Dichas tarifas corresponden al uno por ciento (1 %) cuando el inmueble tenga destinación o uso de vivienda de habitación, y al dos por ciento (2 %) cuando su destinación o uso sea diferente a la anterior.

9. Sin perjuicio de lo anterior, si la persona jurídica enajenante ha sido autorizada o designada como agente de autorretención, corresponderá a esta realizar la retención, declarar y pagar el valor correspondiente, con el fin de cumplir la condición previa exigida para el otorgamiento de la escritura pública.

10. En los anteriores términos se absuelve su petición y se recuerda que la normativa, jurisprudencia y doctrina en materia tributaria, aduanera y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de esta Entidad, puede consultarse en el normograma DIAN: <https://normograma.dian.gov.co/dian/>.

Atentamente,



INGRID CASTAÑEDA CEPEDA

Subdirectora de Normativa y Doctrina (A)
Dirección de Gestión Jurídica
U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN
Dirección: Cra. 8 # 6C-38 Edificio San Agustín - Piso 4
Bogotá, D.C.
www.dian.gov.co

Proyectó: Andrés Felipe Vega Henao - Subdirección de Normativa y Doctrina
Revisó: Judy Marisol Cespedes Quevedo – Subdirección de Normativa y Doctrina

Subdirección de Normativa y Doctrina

Carrera 8 # 6C-54. Piso 4. Edificio San Agustín | (601) 7428973 - 3103158107

Código postal 111711

www.dian.gov.co

Formule su petición, queja, sugerencia o reclamo en el Sistema PQSR de la DIAN