

**OFICIO N° 028209**  
**18-10-2017**  
**DIAN**

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina  
Bogotá, D.C.  
100208221- 001654

Señor  
**CESAR AUGUSTO MURILLO MATEUS**  
CRA 49 145A-04  
[cmurillo.nvc@gmail.com](mailto:cmurillo.nvc@gmail.com)  
Bogotá

**Ref:** Radicado 100054982 del 28/08/2017

Cordial saludo, Sr. Murillo.

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 es función de esta Subdirección absolver de modo general las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de esta entidad.

En primer lugar, es necesario explicar que las facultades de esta dependencia se concretan en la interpretación de las normas atrás mencionadas, razón por la cual no corresponde en ejercicio de dichas funciones prestar asesoría específica para atender casos particulares que son tramitados ante otras dependencias o entidades ni juzgar o calificar las decisiones tomadas en las mismas.

En igual sentido, los conceptos que se emiten por este despacho tienen como fundamento las circunstancias presentadas en las consultas y buscan atender los supuestos de hecho y derecho expuestos en estas; por ello, se recomienda que la lectura del mismo se haga en forma integral para la comprensión de su alcance, el cual no debe extenderse a situaciones diferentes a las planteadas y estudiadas.

En la petición allegada por el Sistema de Recepción de Quejas, Reclamos, Sugerencias, Peticiones y Felicitaciones de la DIAN usted solicita le sea absuelta la siguiente pregunta: *“Teniendo en cuenta que la construcción de las viviendas VIS para arrendar se realizó en enero del año 2016, en vigencia del artículo 41 de la Ley 820 de 2003 que otorgaba un beneficio de exención en impuesto de renta por los diez años siguientes a la construcción, es decir, hasta el año 2026. Aun con la derogatoria posterior del inciso primera del artículo 41 de la Ley 820 de 2003 contemplada en la Ley 1819 de diciembre de 2016. ¿la sociedad conserva el beneficio de la exención en impuesto de renta hasta el año 2026 como un derecho adquirido?”.*

Sobre el particular, resulta pertinente precisar que los beneficios tributarios han sido definidos en términos generales como aquellos constituidos por deducciones, exenciones y tratamientos tributarios especiales, que implican una disminución de la obligación tributaria. Algunos de estos tienen como finalidad la de incentivar sectores económicos o regiones que se consideran claves para el crecimiento y el desarrollo económico, mientras que otros, son concebidos para prestar un apoyo financiero a los contribuyentes.

Ahora bien, **los beneficios tributarios concebidos no tienen el carácter de derechos adquiridos**, como equivocadamente lo alega el peticionario, ya que son esencialmente temporales y por ende revocables en cualquier momento por el legislador quien en ejercicio de su facultad impositiva puede válidamente eliminar los beneficios o exenciones tributarias que él mismo reconoció en normas anteriores. La H. Corte Constitucional en

Sentencia C-511 de 1996, M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz al pronunciarse frente a los derechos adquiridos en disposiciones de carácter tributario, sostuvo:

*“Por ello señaló la Corte en sentencia anterior que “en este campo no existe el amparo de derechos adquiridos pues la dinámica propia del Estado obliga al legislador a modificar la normatividad en aras de lograr el bienestar de la colectividad en general, en consecuencia, nadie puede pretender que en un determinado régimen tributario lo rija siempre y para siempre, esto es, que se convierta en inmodificable.*

*(...)*

*Así las cosas, el principio de irretroactividad de la ley tributaria no impide ni obstaculiza la labor del legislador de modificar el ordenamiento positivo para introducir los cambios que considere necesarios en ese campo, atendiendo razones políticas, económicas sociales o de conveniencia ...”*

En la solicitud materia del presente análisis, el legislador consagró en el artículo 41 de la **Ley 820 de 2003** la siguiente exención:

**“ARTÍCULO 41.** *Con el propósito de incentivar la construcción de vivienda de interés social nueva, para arrendar a través de sociedades especializadas reglamentadas para el efecto, serán renta exenta los ingresos por ellas recibidos por concepto de cánones de arrendamiento de cada vivienda durante los diez (10) años siguientes a su construcción.*

*Así mismo, los fondos de inversión pueden invertir en inmuebles de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional, y las rentas pagadas por estos Fondos de Inversión, originadas en cánones de arrendamiento de cada vivienda durante los diez (10) años siguientes a su construcción, serán renta exenta para el inversionista que la reciba, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional para tal efecto ...”*

**Transcurridos 13 años desde la expedición de la citada norma**, la Ley 1819 de 2016 “Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones” derogó los incisos 1° y 2° del artículo 41 de la Ley 820 de 2003.

No obstante lo anterior, cabe recordar que la Ley 1819 de 2016 en el artículo 99 adicionó el [artículo 235-2](#) del Estatuto Tributario estableciendo dentro de las rentas exentas a partir del 1 de enero de **2018** y hasta el año gravable 2036 en el numeral 6 literales a), b) y e), lo siguiente:

**“ARTÍCULO 99.** Adiciónese el [artículo 235-2](#) del Estatuto Tributario el cual quedará así:

**Artículo 235-2. Rentas exentas a partir del año gravable 2018.** *A partir del 1o de enero de 2018, sin perjuicio de las rentas exentas de las personas naturales las únicas excepciones legales de que trata el [artículo 26](#) del Estatuto Tributario son las siguientes:*

*La exención de que trata el presente numeral estará vigente hasta el año gravable 2036, incluido.*

*(...)*

*6. 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;*

*(...)*

*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 ...”*

En este orden de ideas, no puede hablarse de la existencia de un derecho adquirido en relación con la exención establecida en el inciso primero del artículo 41 de la Ley 820 de 2003, en tanto como se explicó líneas arriba los beneficios tributarios son temporales y por ende revocables por el legislador en ejercicio de su facultad impositiva.

En los anteriores términos se resuelve su solicitud y se le informa 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 nuestras bases de datos jurídicas ingresando a la página electrónica de la DIAN: <http://www.dian.gov.co> siguiendo el ícono de "Normatividad" – "técnica", y seleccionando los vínculos "doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica"

Atentamente,

**OSCAR FERRER MARÍN**

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (A)