CONCEPTO 013001 int 1256 DE 2026

(julio 29)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

<Publicado en la página web de la DIAN: 10 de agosto de 2026>

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

Unidad Informática de Doctrina

Área del Derecho	Tributario
Banco de Datos	Impuesto sobre la Renta y Complementarios
Problema Jurídico	¿La utilidad obtenida en la enajenación de un inmueble adquirido antes del 1.° de enero de 1987 cuya edificación destinada a la habitación del contribuyente fue demolida y el inmueble se vende posteriormente como lote con destinación urbanística residencial, se encuentra comprendida en el tratamiento previsto en el artículo 44 del Estatuto Tributario?
Tesis Jurídica	No. El tratamiento previsto en el artículo 44 del Estatuto Tributario (E.T.) recae sobre la utilidad obtenida en la enajenación de la casa o apartamento de habitación del contribuyente adquirido antes del 1.° de enero de 1987. En consecuencia, no resulta aplicable cuando, antes de la venta, la edificación destinada a habitación ha sido demolida y el inmueble se enajena como lote, pues este ya no conserva la condición material exigida por la norma.
Descriptores	Tema: Impuesto sobre la renta. Descriptores: Enajenación de vivienda o apartamento de habitación. Ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional.
Fuentes Formales	Artículo 44 del Estatuto Tributario.

Extracto

1. 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 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].

PROBLEMA JURÍDICO.

2. ¿La utilidad obtenida en la enajenación de un inmueble adquirido antes del 1.° de enero de 1987 cuya edificación destinada a la habitación del contribuyente fue demolida y el inmueble se vende posteriormente como lote con destinación urbanística residencial, se encuentra comprendida en el tratamiento previsto en el artículo 44 del Estatuto Tributario?

TESIS JURÍDICA.

3. No. El tratamiento previsto en el artículo 44 del Estatuto Tributario (E.T.) recae sobre la utilidad obtenida en la enajenación de la casa o apartamento de habitación del contribuyente adquirido antes del 1.° de enero de 1987. En consecuencia, no resulta aplicable cuando, antes de la venta, la edificación destinada a habitación ha sido demolida y el inmueble se enajena como lote, pues este ya no conserva la condición material exigida por la norma.

FUNDAMENTACIÓN

4. El artículo 44 del E.T. establece que una parte de la ganancia obtenida en la enajenación de la casa o apartamento de habitación del contribuyente, adquirido antes del 1.° de enero de 1987, no causará impuesto de renta ni ganancia ocasional (INRGO) en los porcentajes allí señalados.

5. Para establecer el alcance de esta disposición debe atenderse al sentido natural y obvio de las expresiones empleadas por el legislador, de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 del C.C.[3] En ese sentido, los sustantivos «casa» y «apartamento» empleados por la norma significan, respectivamente, «edificio de una o pocas plantas destinado a vivienda unifamiliar, en oposición a piso»[4] y «lugar destinado a vivienda»[5], entendiendo por vivienda el lugar «cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas» (énfasis propio).

6. A su vez, el verbo transitivo «destinar», presente en ambas definiciones alude a «determinar algo para algún fin o efecto»[6]. En el artículo 44 del E.T., esa finalidad se concreta mediante la expresión «de habitación del contribuyente», de modo que la casa o el apartamento construido debe estar destinado a servir como **vivienda** del contribuyente[7] y [8].

7. En este sentido, además de la fecha de adquisición exigida por el artículo 44 del E.T., al momento de la enajenación deben concurrir dos condiciones materiales: (i) que el inmueble corresponda a una construcción que tenga la condición de casa o apartamento, y (ii) que dicha construcción esté destinada a la habitación del contribuyente.

8. Por consiguiente, cuando la edificación destinada a vivienda ha sido demolida antes de la venta, la enajenación recae materialmente sobre un lote y no sobre una casa o apartamento de habitación. Aunque la demolición no implique necesariamente una nueva adquisición ni modifique la destinación económica residencial del inmueble[9], sí supone la inexistencia de una edificación destinada a vivienda, lo cual indica que el bien ha dejado de reunir las condiciones materiales exigidas por la norma.

9. En consecuencia, el tratamiento previsto en el artículo 44 del E.T. no resulta aplicable a la utilidad obtenida en la enajenación de un inmueble cuya edificación destinada a la habitación del contribuyente fue demolida antes de la venta y que se enajena como lote. Extender dicho tratamiento a este supuesto implicaría aplicarlo a un bien distinto de los expresamente previstos por el legislador, en contravía del carácter restrictivo de las disposiciones que consagran tratamientos tributarios exceptivos.

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/.

<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. El artículo 2684 del C.C. dispone que la cita de las disposiciones de los códigos nacionales se

hará así: «articulo, capítulo, o título tal, C.C. (Código Civil); [...]»

4. Cfr. Diccionario de la Real Academia Española. Disponible en: https://dle.rae.es/casa.

5. Cfr. Diccionario de la Real Academia Española. Disponible en: https://dle.rae.es/apartamento.

6. Cfr. Diccionario de la Real Academia Española. Disponible en: https://dle.rae.es/destina.

7. En efecto, en otras oportunidades, el legislador ha utilizado la misma expresión «casa o apartamento de habitación» con la clara intención de señalar la edificación en donde efectivamente vive el contribuyente. Tal es el caso del inciso 2 del artículo 295-3 del E.T.

8. De hecho, dicha interpretación se compagina con definiciones que entidades públicas han dado a los términos analizados. Es el caso, por ejemplo, del Departamento

Administrativo Nacional de Estadística (DANE), quien en la Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV), que se realiza anualmente y que cuantifica y caracteriza las condiciones de vida de los hogares que habitan en el país, incluyendo variables relacionadas con la vivienda, las personas y los hogares, define «casa» y «apartamento» como: «Casa: Es la edificación_constituida por una sola unidad cuyo uso es el de vivienda, con acceso directo desde la vía pública o desde el exterior de la edificación. [...]; Apartamento: Es una unidad de vivienda que hace parte de una edificación, en la cual hay otra(s) unidad(es) que generalmente es (son) de vivienda. [...]» (énfasis propio). Cfr. DANE. Glosario Encuesta Nacional de Calidad de Vida. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/glosario-encuesta-calidad-de-vida.

9. Sobre este punto, es importante indicar que la destinación económica del bien es la «clasificación para fines estadísticos que se da a cada inmueble en su conjunto, terreno, construcciones o edificaciones, en el momento de la identificación predial de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle». Cfr. UAE Castrato Distrital. Destinación Económica de los Predios, Glosario. Disponible en: https://www.catastrobogota.gov.co/glosario-catastral/destinacion-economica-de-los-predios.

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: 25 de septiembre de 2026