



100208192 - 442

Bogotá, D.C., 28 de marzo de 2025

**Radicado Virtual No.
1002025S003899**

Tema: Impuesto Timbre
Descriptor: Base Gravable
Escrituras Públicas
Enajenación bienes inmuebles
Fuentes formales: Artículos 519 del Estatuto Tributario
Artículo 8 Decreto Legislativo 0175 de 2025

Cordial saludo.

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 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:

2. ¿Cuál es la base gravable del impuesto de timbre en los casos de documentos elevados a escritura pública tratándose de la enajenación a cualquier título de bienes inmuebles, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Legislativo 0175 de 2025?

TESIS JURÍDICA:

3. En virtud de lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 8 del Decreto Legislativo 0175 de 2025, la base gravable del impuesto de timbre en los casos de documentos elevados a escritura pública tratándose de enajenación a cualquier título de bienes inmuebles, es la señalada en el parágrafo 3 del artículo 519 del Estatuto Tributario.

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.

4. Si bien el artículo 8 del Decreto Legislativo 0175 de 2025 modificó transitoriamente el párrafo 2 del artículo 519 en el sentido de fijar la tarifa del impuesto de timbre en el 1%, para los casos de documentos que se eleven a escritura pública por la enajenación de bienes inmuebles de manera expresa estableció que aplica lo dispuesto en el párrafo 3 del artículo 519, es decir, que el tratamiento allí dispuesto para la base gravable y tarifa se mantiene incólume.

5. Al respecto, esta Subdirección en el Concepto 003245 int 236 de 21 de febrero de 2025, indicó:

6. Nótese que, el artículo 8 del Decreto 0175 de 2025 establece una modificación transitoria al párrafo 2 del artículo 519 del Estatuto Tributario, fijando una tarifa del 1% para el impuesto de timbre, aplicable a los documentos señalados en el artículo 519 ibidem, es decir, aquellos en los que conste la constitución, existencia, modificación, extensión, prórroga o cesión de obligaciones cuya cuantía supere las 6.000 UVT y en los que intervengan entidades públicas, personas jurídicas o comerciantes con ingresos o patrimonio superior a 30.000 UVT.

7. No obstante, es preciso señalar que, la referenciada modificación no afecta a las tarifas marginales del 0%, 1,5% y 3% establecidas en el párrafo 3 del artículo 519 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 77 de la Ley 2277 de 2022, las cuales se aplicarán únicamente cuando se eleva a escritura pública la enajenación -a cualquier título- de inmuebles cuyo valor sea igual o superior a 20.000 UVT.

8. En conclusión, la modificación transitoria del párrafo 2 del artículo 519 del Estatuto Tributario, establecida en el artículo 8 del Decreto 0175 de 2025, no modifica las tarifas marginales previstas en el párrafo 3 del artículo 519 ibidem para efectos de la enajenación de inmuebles mediante escritura pública. Por ende, estas tarifas continúan aplicándose únicamente cuando el valor del inmueble sea igual o superior a 20.000 UVT, conforme a lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 2277 de 2022.”.

6. En este sentido, y en consonancia con el inciso 3 del artículo 519 del Estatuto Tributario³, es claro que cuando se trate de documentos elevados a escritura pública por la enajenación a cualquier título de bienes inmuebles, se deberá tomar el valor total del inmueble sin hacer deducciones de ninguna clase, de acuerdo con la siguiente tabla⁴:

Rangos en UVT	Tarifa marginal	Impuesto	
Desde	Hasta		
0	20.000	0%	0%
> 20.000	50.000	1,5%	(Valor de la enajenación en UVT menos 20.000 UVT) x 1,5%
> 50.000	En adelante	3%	(Valor de la enajenación en UVT menos 50.000 UVT) x 3% + 450 UVT

³ Tratándose de documentos que hayan sido elevados a escritura pública, se causará el impuesto de timbre, en concurrencia con el impuesto de registro, siempre y cuando no se trate de la enajenación a cualquier título de bienes inmuebles cuyo valor sea inferior a veinte mil (20.000) UVT y no haya sido sujeto a este impuesto, o naves, o constitución o cancelación de hipotecas sobre los mismos. En el caso de constitución de hipoteca abierta, se pagará este impuesto sobre los respectivos documentos de deber.

⁴ Cfr. Párrafo 3 del artículo 519 del Estatuto Tributario

7. Situación diferente se predica cuando se trata del otorgamiento o aceptación de instrumentos públicos y documentos privados señalados en el inciso 1 del artículo 519 del Estatuto Tributario⁵, que estarán gravados con el impuesto de timbre, cuando concurren dos presupuestos: a) Que la cuantía sea superior 6.000 UVT; y b) Que el otorgante, aceptante o suscriptor sea una entidad pública, una persona jurídica o asimilada, o una persona natural que tenga la calidad de comerciante, que en el año inmediatamente anterior tuviere unos ingresos brutos o un patrimonio bruto superior a 30.000 UVT.

8. En este caso, la base gravable será la cuantía o valor del documento que lo genera excepto en algunos documentos contemplados en normas especiales⁶ y la tarifa a aplicar del impuesto será del 1 % de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 519 del Estatuto Tributario, modificado transitoriamente por el artículo 8 del Decreto Legislativo 0175 del 14 de febrero 2025.

9. En consecuencia, si se trata de documentos elevados a escrituras públicas por la enajenación a cualquier título de bienes inmuebles, la norma que resulta aplicable es el inciso tercero y el parágrafo tercero del artículo 519 del Estatuto Tributario, y si hace referencia a otra clase de escrituras otorgadas en las notarías, la norma que se debe aplicar es el inciso primero y el parágrafo segundo ibidem.

10. Por otro lado, si en la escritura pública intervienen sujetos que no se encuentran exceptuados del pago del impuesto del timbre y sujetos exceptuados del mismo diferentes a entidades públicas, el impuesto podrá ser asumido económicamente por las partes o por una sola de ellas, pues la ley no ha establecido una forma de distribución del porcentaje⁷.

11. Ahora bien, si uno de los intervinientes tiene la calidad de entidad de derecho público y el otro no se encuentra exceptuado del pago del tributo, se debe dar aplicación a lo establecido en el artículo 532 del Estatuto Tributario⁸, es decir, que las personas no exentas deberán pagar la mitad del impuesto de timbre.

12. 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

⁵ "El impuesto de timbre nacional, se causará a la tarifa del uno punto cinco por ciento (1.5%) sobre los instrumentos públicos y documentos privados, incluidos los títulos valores, que se otorguen o acepten en el país, o que se otorguen fuera del país pero que se ejecuten en el territorio nacional o generen obligaciones en el mismo, en los que se haga constar la constitución, existencia, modificación o extinción de obligaciones, al igual que su prórroga o cesión, cuya cuantía sea superior a seis mil (6.000) Unidades de Valor Tributario, UVT, en los cuales intervenga como otorgante, aceptante o suscriptor una entidad pública, una persona jurídica o asimilada, o una persona natural que tenga la calidad de comerciante, que en el año inmediatamente anterior tuviere unos ingresos brutos o un patrimonio bruto superior a treinta mil (30.000) Unidades de Valor Tributario, UVT."

⁶ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Cuarta. Radicado No. 11001-03-27-000-2008-00042-00(17443) y Sentencia del 19 de mayo de 2011. Radicado. 11001-03-27-000-2008-00027-00(17317).

⁷ Cfr. Concepto 025515 del 30 de abril de 2002.

⁸ **ARTICULO 532. LAS ENTIDADES OFICIALES ESTAN EXENTAS DEL PAGO DEL IMPUESTO DE TIMBRE.** Las entidades de derecho público están exentas del pago del impuesto de timbre nacional.

Cuando en una actuación o en un documento intervengan entidades exentas y personas no exentas, las últimas deberán pagar la mitad del impuesto de timbre, salvo cuando la excepción se deba a la naturaleza del acto o documento y no a la calidad de sus otorgantes.

Cuando la entidad exenta sea otorgante, emisora o giradora del documento, la persona o entidad no exenta en cuyo favor se otorgue el documento, estará obligada al pago del impuesto en la proporción establecida en el inciso anterior.



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: Doris Alicia Sierra Pérez – Subdirección de Normativa y Doctrina.
Revisó: Alexandra Oyuela Mancera – Subdirección de Normativa y Doctrina.