



Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

Bogotá, D.C. 08 OCT, 2018
100208221-1001750

E-mail

Señora
MARÍA RODRÍGUEZ ALVARADO
Calle 169B No. 75 -60 Interior 2. Apto 904.
Conjunto Residencial Altos de la Colina.
arod402@gmail.com
Bogotá D.C.

Ref: Radicado 100040444 del 18/07/2018

Tema	Impuesto sobre la Renta y Complementarios
Descriptores	COSTO DE LOS ACTIVOS FIJOS ENAJENADOS.
Fuentes formales	Estatuto Tributario. Arts. 72 y 73. Decreto 1625 de 2016. Decreto 2169 de 2017.

Cordial saludo:

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008, modificado por el artículo 10 del Decreto 1321 de 2011, es función de esta Subdirección absolver las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias nacionales, en materia aduanera o de comercio exterior, en lo de competencia de la UAE-DIAN.

Previo al estudio de la consulta es preciso señalar que no compete a esta dependencia conceptuar sobre los procedimientos específicos a seguir, o las actuaciones concretas por adelantar con ocasión de actos de contribuyentes o actuaciones administrativas de funcionarios, tampoco corresponde definir, desatar, dirimir, investigar o juzgar las actuaciones de los mismos, considerando que a esta Subdirección le corresponde absolver consultas sobre interpretación y aplicación de normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias.

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 en forma general; 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.

Ahora bien, acerca de la aplicación del artículo 73 del ET., el mismo expresa textualmente lo siguiente:

"ARTICULO 73. AJUSTE DE BIENES RAÍCES, ACCIONES Y APORTES QUE SEAN ACTIVOS FIJOS DE PERSONAS NATURALES. Para efectos de determinar la renta o ganancia ocasional, según el caso, proveniente de la enajenación de bienes raíces y de acciones o aportes, que tengan el carácter de activos fijos, los contribuyentes que sean personas naturales podrán ajustar el costo de adquisición de tales activos, en el incremento porcentual del valor de la propiedad raíz, o en el incremento porcentual del índice de precios al consumidor para empleados, respectivamente, que se haya registrado en el período comprendido entre el 1o. de enero del año en el cual se haya adquirido el bien y el 1o. de enero del año en el cual se enajena. El costo así ajustado, se podrá incrementar con el valor de las mejoras y contribuciones por valorización que se hubieren pagado, cuando se trate de bienes raíces.

Quando el contribuyente opte por determinar el costo fiscal de los bienes raíces, aportes o acciones en sociedades, con base en lo previsto en este artículo, la suma así determinada debe figurar como valor patrimonial en sus declaraciones de renta, cuando se trate de contribuyentes obligados a declarar, sin perjuicio de que en años posteriores pueda hacer uso de la alternativa prevista en el artículo 72 de este Estatuto, cumpliendo los requisitos allí exigidos.

Los incrementos porcentuales aplicables al costo de adquisición de los bienes raíces, de las acciones o de los aportes, previstos en este artículo, serán publicados por el gobierno nacional con base en la certificación que al respecto expidan, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, respectivamente.

El ajuste previsto en este artículo podrá aplicarse, a opción del contribuyente, sobre el costo fiscal de los bienes que figure en la declaración de renta del año gravable de 1986. En este evento, el incremento porcentual aplicable será el que se haya registrado entre el 1o. de enero de 1987 y el 1o. de enero del año en el cual se enajene el bien.

Los ajustes efectuados de conformidad con el inciso primero del artículo 70, no serán aplicables para determinar la renta o la ganancia ocasional prevista en este artículo.

PARÁGRAFO. En el momento de la enajenación del inmueble, se restará del costo fiscal determinado de acuerdo con el presente artículo, las depreciaciones que hayan sido deducidas para fines fiscales. (Negritas fuera de texto).

En el caso objeto de estudio, plantea el peticionario una inquietud relacionada con la aplicación de la norma transcrita, la cual se puede sintetizar en: ¿Cuál es la manera correcta de aplicar el artículo 73 del ET, en el caso de un bien adquirido por varias personas en el año 1983, que con posterioridad es adquirido en su totalidad por uno de los propietarios quien finalmente lo enajena?

Valga la pena recordar que, como métodos alternativos para la obtención del costo fiscal de los bienes inmuebles con carácter de activos fijos, se encuentran los estipulados en los artículos 72 y 73 del Estatuto Tributario (ET), de manera que la ley determina taxativamente los factores a tener en cuenta para la obtención del costo fiscal de los bienes inmuebles que tienen el carácter de activos fijos.

Los métodos alternativos deben ser examinados por cada uno de los contribuyentes a efectos de determinar el costo fiscal de sus bienes, como una evaluación en particular que incide en las diferentes circunstancias que solo el contribuyente conoce y que son de la esfera de su

responsabilidad.

Ahora bien, acerca del problema jurídico en particular debe tenerse en cuenta lo consagrado en el artículo 1.2.1.17.21. del Decreto 1625 de 2016, modificado por el Decreto 2169 de 2017, que expresa:

Artículo 1.2.1.17.21. Costo fiscal para determinar la renta o ganancia ocasional. Para efectos de determinar la renta o ganancia ocasional, según el caso, proveniente de la enajenación durante el año gravable 2017, de bienes raíces y de acciones o aportes que tengan el carácter de activos fijos, los contribuyentes que sean personas naturales podrán tomar como costo fiscal cualquiera de los siguientes valores:

1. El valor que se obtenga de multiplicar el costo fiscal de los activos fijos enajenados, que figure en la declaración de renta por el año gravable de 1986 por treinta y cinco punto cincuenta y dos (35.52), si se trata de acciones o aportes, y por doscientos noventa punto setenta y tres (290.73), en el caso de bienes raíces.
2. El valor que se obtenga de multiplicar el costo de adquisición del bien enajenado por la cifra de ajuste que figure frente al año de adquisición del mismo, conforme con la siguiente tabla:

(La norma adjunta una tabla que estipula de acuerdo al año de adquisición el factor de multiplicación a aplicar. Puede consultarse en el siguiente link: <http://es.presidencia.gov.co/normativa/normativa>)

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 73 del Estatuto Tributario, en cualquiera de los casos señalados en los numerales 1 y 2, la cifra obtenida, puede ser incrementada en el valor de las mejoras y contribuciones por valorización que se hubieren pagado, cuando se trate de bienes raíces.

Parágrafo. El costo fiscal de los bienes raíces, aportes o acciones en sociedades determinado de acuerdo con este artículo, podrá ser tomado como valor patrimonial en la declaración de renta y complementarios del año gravable 2017". (Negritas fuera de texto).

Del texto reglamentario transcrito, según la alternativa expuesta en el numeral 2 se establece que el costo fiscal puede obtenerse de multiplicar el costo de adquisición del bien enajenado por la cifra de ajuste que figure frente al año de adquisición del mismo, en la tabla.

Así las cosas, deberá el contribuyente determinar el valor correspondiente al costo al que adquirió el bien o parte de él junto con el año en que éste -o parte de éste- fue adquirido con el fin de aplicar la tabla y multiplicarlo de acuerdo al factor que corresponda.

En el caso hipotético planteado en la consulta, el contribuyente podrá determinar el costo fiscal del inmueble de acuerdo a la norma precitada tomando las fechas en que efectivamente adquirió el bien o parte del mismo y multiplicando esta suma por el factor que corresponde al año en que efectuó la respectiva adquisición.

Al haber adquirido el bien inmueble fraccionadamente y en distintas fechas, deberá hacer la operación las veces que sea necesaria con el valor porcentual de los costos de adquisición y tiempos, de acuerdo a la realidad fáctica de los negocios jurídicos realizados. Para luego sumar los valores y obtener el costo fiscal del total del inmueble a la fecha (tal como se expone en la opción dos del texto de la consulta elevada).

En los anteriores términos se responde su petición y cordialmente le informamos 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 nuestra base de datos jurídica ingresando a la página electrónica de la DIAN: <http://www.dian.gov.co> siguiendo los íconos "Normatividad" – "Técnica" y seleccionando los vínculos "Doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,



LORENZO CASTILLO BARVO

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (E)

Dirección de Gestión Jurídica

UAE-Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Cra. 8 No. 6c-38. Piso 4. Edificio San Agustín.

Bogotá D.C.

Proyectó: Judy M. Céspedes Q.