



Concepto sobre la obligación de retención en la fuente sobre transacciones realizadas con inmuebles

Para dar respuesta a este interrogante, es menester señalar la forma en que el ordenamiento jurídico ordena practicar las retenciones en las ventas de bienes raíces, cuando el agente retenedor es persona natural y jurídica.

1. Agente Retenedor Persona Natural

La retención en la fuente es un sistema de recaudo anticipado de los impuestos, que consiste en la obligación del agente retenedor de restar de los pagos o abonos en cuenta un porcentaje determinado por la ley¹.

Para el caso específico de enajenación de bienes inmuebles por parte de una persona natural, el ordenamiento jurídico somete a este tipo de bienes a una retención equivalente al 1% del valor de la enajenación.

En virtud de lo anterior, el artículo 9 del Decreto 2509 de 1985, señala lo siguiente:

“Las personas naturales que vendan, o enajenen a título de dación en pago, activos fijos, deberán cancelar a título de retención en la fuente, previamente a la enajenación del bien, el uno por ciento (1%) del valor de la enajenación.

Cuando la venta o dación en pago corresponda a bienes raíces, el uno por ciento (1%) se cancelará ante el notario.. ”

Así mismo, el artículo 398 del Estatuto Tributario consagra:

“Los ingresos que obtengan las personas naturales por concepto de la enajenación de activos fijos, **estarán sometidos a una retención en la fuente equivalente al uno por ciento (1%) del valor de la enajenación.**

De la lectura de los artículos, se observa que el legislador establece los casos en los cuales los agentes retenedores debe aplicar la retención en la fuente en la venta de un bien inmueble, definiéndose claramente la obligación de cancelarse esta, **previa a la enajenación del activo fijo correspondiente.**

¹ Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales Concepto 041213 - Junio 01 de 2007



Así las cosas, y de conformidad con el Estatuto Tributario, cuando el vendedor del bien raíz es una persona natural, será el notario quien actué como agente retenedor aplicando una tarifa del 1% del valor de la enajenación. Frente a la última afirmación, se hace necesario reseñar lo estipulado por Estatuto Tributario en el artículo 398:

“La retención aquí prevista deberá cancelarse previamente a la enajenación del bien, **ante el notario en el caso de bienes raíces**, ante las oficinas de Tránsito cuando se trate de vehículos automotores o ante las entidades autorizadas para recaudar impuestos en los demás casos.”

Para tal efecto, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales-DIAN- en concepto No.45624 de 1996 y No. 31694 de abril 7 de 1999; reiterado en el concepto No.25106 de 1999, ha realizado las siguientes precisiones:

(..) al hacer un análisis de las disposiciones legales, las enajenaciones de bienes inmuebles por parte de **personas naturales** o por personas jurídicas, **están sometidas a retención en la fuente** (..) Así, mediante el concepto No.25106 de 1999 al retomar la doctrina expuesta mediante el concepto No.45624 de 1996, se expresó:

“...La enajenación de un activo fijo por parte de una persona natural, está sujeta a una retención del uno por ciento (1%) de acuerdo con el artículo 398 del Estatuto Tributario, el cual consagra:

“Los ingresos que obtengan las personas naturales por concepto de la enajenación de activos fijos, estarán sometidos a una retención en la fuente equivalente al uno por ciento (1%) del valor de la enajenación..

*La retención aquí prevista deberá cancelarse previamente a la enajenación del bien, **ante el notario en el caso de bienes raíces**, ante las oficinas de Tránsito cuando se trate de vehículos automotores o ante las entidades autorizadas para recaudar impuestos en los demás casos. ”*

*De la redacción del artículo se **entiende claramente la obligación de cancelarse previamente a la enajenación del activo fijo la retención en la fuente correspondiente** (...)*



No obstante lo anterior, es importante aclarar en el caso de la constitución de la fiducia **mediante el APORTE² de un activo fijo** que efectúa una persona natural como constituyente, su enajenación e incorporación al patrimonio autónomo no equivale a un pago, razón por la cual, no existiría la obligación de acreditar retención en la fuente ante el Notario.

Finalmente, a manera de conclusión, puede afirmarse que en el caso de la enajenación de bienes inmuebles, el artículo 398 del Estatuto Tributario, somete a retención en la fuente los ingresos que obtengan las personas naturales por dicho concepto, la cual debe practicarse a la tarifa del 1 % del valor de la enajenación.

2. Agente Retenedor Persona Jurídica

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales en concepto 039064 del 15 de Mayo de 2001 señala a grandes rasgos el régimen de retención en la fuente aplicable a las personas jurídicas en la enajenación de bienes inmuebles.

Para tal efecto, cuando la hipótesis no se enmarca dentro de las consideraciones descrita en párrafos anteriores, sino que en realidad se trata de personas jurídicas; a juicio de dicha dirección, se debe aplicar lo estipulado en el decreto reglamentario 1512 de 1985 - artículo 5, modificado por el decreto 2509 de 1985, artículo 8 .

Para tal efecto, las normas reseñadas señalan:

*A partir de la vigencia del presente decreto, **todos los pagos o abonos en cuenta, susceptibles de constituir ingreso tributario para quien lo recibe, que efectúen las personas jurídicas y sociedades de hecho,** por conceptos que a la fecha de expedición del presente decreto no estuvieran sometidos a retención en la fuente, deberán someterse a una retención del medio por ciento (0.5%) sobre el valor total del pago o abono en cuenta.*

*Cuando el pago o abono en cuenta **corresponda a la adquisición de bienes raíces o vehículos, o a contratos, de construcción, urbanización y***

² Situación que no se presenta en esta situación, pero que en aras de dar claridad en el tema es necesario precisar.



*en general, de confección de obra material de bien inmueble, **la retención prevista en este artículo será del uno por ciento (1%).** "*

Como se observa la tarifa de retención en la fuente en la venta activos fijos, cuando el enajenante es una persona jurídica, será del uno por ciento (1%) del valor total del pago o abono en cuenta.

La anterior afirmación es corroborada por el concepto de la Dirección de Impuestos y Aduanas nacionales 39972 de 14 de Mayo de 1996, el cual señala:

“Cuando una persona jurídica enajena un activo a otra persona jurídica, obtiene un ingreso tributario que se enmarca justamente dentro de lo previsto en el artículo 5 del decreto reglamentario 1512 de 1985 modificado por el decreto 2509 de 1985, artículo 8 sujeto a la retención en la fuente que debe efectuar la persona jurídica que hace el pago o abono en cuenta..(..)”

Así las cosas, le correspondería al comprador efectuar la respectiva retención en la fuente con las obligaciones y supuestos jurídicos de las normas tributarias.