**OFICIO Nº 2024 [020445]**

**16-08-2019**

**DIAN**

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

100208221– 002024

Bogotá, D.C.

**Ref:** Radicado 100045542 del 05/07/2019

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tema** |  |  | Procedimiento Tributario |
| **Descriptores** |  |  | Presentación de Declaraciones Tributarias – Plazos  Solicitud de Devolución Y/O Compensación |
| **Fuentes formales** |  |  | [Artículo 326](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=405) del Estatuto Tributario  Artículo 1.6.1.13.2.19. del Decreto 1625 de 2016  Concepto No. 019871 de 2002  Concepto No. 000190 de 2015 |

Estimado señor Baum:

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 este Despacho está facultado para resolver las consultas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y cambiarias, en el marco de la competencia asignada a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Previo a analizar la consulta planteada, consideramos necesario explicar que, de acuerdo con las competencias funcionales de este despacho los pronunciamientos emitidos en respuesta a peticiones allegadas se resuelven con base a criterios legales de interpretación de las normas jurídicas, los cuales se encuentran consagrados en el Código Civil.

Así mismo, las respuestas emitidas son una adecuación en abstracto de las normas vigentes a situaciones concretas, las cuales no tienen como fin solucionar problemáticas individuales, ni juzgar, valorar o asesorar a otras dependencias, entidades públicas y/o privadas en el desarrollo de sus actividades, funciones y competencias.

Mediante escrito radicado 100045542 del 7 de julio de dos mil diecinueve (2019) esta Subdirección recibió una consulta por medio de la cual se solicita aclarar las siguientes inquietudes relacionadas con la sustitución o cancelación de la inversión extranjera directa, así como la inadmisión de la solicitud de devolución por vencimiento de presupuestos formales:

"**1. ¿Para efectos fiscales cuándo se entiende que se realizó el cambio de titular de la inversión extranjera en la venta de bienes inmuebles? ¿En la fecha de la escritura pública o en la fecha de registro de la escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos?**

**2. Con base en la respuesta a la pregunta anterior, ¿desde cuándo empieza a contar el plazo de un mes del que habla el artículo 1.6.1.13.2.19. del Decreto 1625 de 2016 con el que cuenta el contribuyente para presentar la declaración de renta por el cambio de la titularidad de la inversión extranjera? ¿Se cuenta desde que el notario otorga la escritura pública o desde que se inscribe el respectivo título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos?**

3. ¿Se encuentra vigente la interpretación expuesta en el Concepto 190 de 2015, según la cual*, "no procederá una nueva inadmisión si se incumplió con uno de los presupuestos formales que inicialmente se encontraba cumplido, como en el caso de las certificaciones (por ejemplo: la certificación bancaria, certificado de Cámara de Comercio)”?*

En atención a las consultas, se procede a analizar las siguientes consideraciones tributarias:

**1. Cuándo empieza a contar el plazo de un mes para presentar la declaración por sustitución o cancelación de la inversión extranjera directa en el caso de bienes inmuebles:**

1.1. El artículo 1.6.1.13.2.19. del Decreto 1625 de 2016 establece que:

*"****Artículo 1.6.1.13.2.19. Declaración por cambio de titular la inversión extranjera.****El titular de la inversión extranjera**que realice la transacción o venta de su inversión, deberá presentar, dentro del mes siguiente a la fecha de  la transacción o venta, “Declaración de renta por cambio de titularidad de la inversión extranjera", con la liquidación y pago del impuesto que se genere por la respectiva operación, utilizando el Formulario que para el efecto prescriba la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN y podrá realizarlo a través de su apoderado, agente o representante en Colombia del inversionista, según el caso. (...)."*

1.2. De la norma anterior, es posible señalar que los inversionistas extranjeros directos en Colombia que realicen la transacción o venta de su inversión se encuentran obligados a presentar la *"Declaración de renta por cambio de titularidad de la inversión extranjera"* dentro del mes siguiente a la fecha de transacción o venta.

1.3. Para efectos del caso concreto, es necesario pasar a revisar cuando se entiende la fecha de transacción o venta de bienes inmuebles para efectos jurídicos.

1.4. Según lo establecido por este despacho en el Concepto No. 019871 de 2002, se establece que:

*"La enajenación de bienes raíces es un contrato solemne, es decir que no se perfecciona con el solo acuerdo de las partes; la solemnidad para estos eventos consiste en el registro de la escritura pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y constituye un requisito ad substantiam actus y ad probationem. Por tanto, la venta de esta clase de bienes, no se considera perfeccionada ante la ley mientras no se haya otorgado la escritura pública correspondiente, en los términos del artículo 1857 del Código Civil y se haya realizado la formalidad de su registro.*

*No basta, pues, el otorgamiento de la escritura pública, para que se produzca la enajenación del bien inmueble, sino que, se reitera, el ordenamiento civil establece que para que esta se produzca se requiere la tradición del inmueble que en el caso de los bienes raíces se efectúa en los términos del artículo 756 del Código Civil: "Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos..."*

1.5. Sin perjuicio a lo anterior, es necesario señalar que el [artículo 27](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=57) del Estatuto Tributario establece que:

*"Para los contribuyentes no obligados a llevar contabilidad se entienden realizados los ingresos cuando se reciben efectivamente en dinero o en especie, en forma que equivalga legalmente a un pago, o cuando el derecho a exigirlos se extingue por cualquier otro modo legal distinto al pago, como en el caso de las compensaciones o confusiones. Por consiguiente, los ingresos recibidos por anticipado, que correspondan a rentas no realizadas, solo se gravan en el año período gravable en que se realicen.*

*Se exceptúan de la norma anterior: (...)*

*2. Los ingresos provenientes de la enajenación de bienes inmuebles, se entienden realizados en la fecha de la escritura pública correspondiente. (...)."*

1.6. El numeral 2 del [artículo 28](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=58) del Estatuto Tributario, el cual establece el tratamiento tributario en la realización del ingreso para los obligados a llevar contabilidad, establece que:

*"2. En el caso de la venta de bienes inmuebles el ingreso se realizará en los términos del numeral 2 del*[*artículo 27*](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=57)*del Estatuto Tributario".*

**1.7. Por lo anterior, es preciso señalar que en el caso de la enajenación de bienes inmuebles la realización del ingreso puede tener lugar en un momento temporal diferente a la venta o transacción del bien inmueble. Lo anterior, reconociendo que el ingreso por la enajenación de inmuebles se realiza, tanto para los obligados a llevar contabilidad como los no obligados, en la fecha de la escritura pública correspondiente,** mientras que la venta o transacción del inmueble tiene lugar en el momento en que tenga lugar la inscripción del título o escritura pública en la oficina de registro de instrumentos públicos.

**1.8. En esta medida, consideramos que el artículo 1.6.1.13.2.19. del Decreto 1625 de 2016 establece la obligación de presentar la *"Declaración de renta por cambio de titularidad de la inversión extranjera"* dentro del mes siguiente a la fecha de la transacción o venta**. Esto quiere decir que la obligación de presentar la declaración no depende del momento de la realización del ingreso por la enajenación del bien inmueble sino efectivamente de la venta o transacción.

1.9. Ahora bien, es preciso aclarar que lo señalado en el párrafo anterior, no es óbice para que los obligados a presentar la declaración no reconozcan el ingreso por la enajenación del bien inmueble en los términos del [artículo 27](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=57) del Estatuto Tributario.

1.10. Así pues, en el caso de la venta o transacción de bienes inmuebles por parte de un inversionista extranjero directo. la*"Declaración de renta por cambio de titularidad de la inversión extranjera"* deberá presentarse dentro del mes siguiente a la fecha de inscripción de la escritura pública o título en la Oficina de registro de instrumentos públicos, momento en el cual se entiende la fecha de venta o transacción para el caso de bienes inmuebles.

**1.11. Por lo anterior, la fecha desde cuándo empieza a correr el término para la presentación de la *"Declaración de renta por cambio de titularidad de la inversión extranjera”,* por la transacción o venta de bienes inmuebles, corresponde al momento en el cual se inscribe el respectivo título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.**

**2. Vigencia de la interpretación expuesta en el Concepto No. 190 de 2015 respecto a la inadmisión de la solicitud de devolución por vencimiento de presupuestos formales que se encontraban cumplidos en la solicitud inicial:**

2.1. El Concepto No. 190 de 2015 se encuentra vigente a la fecha de emisión de este documento.

2.2. Por lo anterior, el aparte del Concepto No. 190 de 2015 donde se señala que: "*no procederá una nueva inadmisión sí se incumplió con uno de los presupuestos formales que inicialmente se encontraba cumplido, como en el caso de las certificaciones"*, se encuentra vigente.

Atentamente,

**LORENZO CASTILLO BARVO**

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (E)

Dirección de Gestión Jurídica

UAE- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales