

DECRETO 2344 DE 2014

(noviembre 20)

D.O. 49.341, noviembre 20 de 2014

por medio del cual se reglamentan los artículos 300 y 311-1 del Estatuto Tributario.

Nota: Ver Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las consagradas en los numerales 11 y 20 del artículo 189 de la [Constitución Política](#) y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 300 y 311-1 del Estatuto Tributario,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 300 del Estatuto Tributario establece que constituye ganancia ocasional la utilidad proveniente de la enajenación de activos fijos poseídos dos años o más;

Que el artículo 105 de la ley 1607 del 2012 adicionó el artículo 311-1 al Estatuto Tributario dentro del Título 111 “Ganancias Ocasionales”, el cual consagra una exención en la utilidad generada en la venta de la casa o apartamento de habitación de las personas naturales, siempre y cuando el destino de los recursos sea la adquisición de otra casa o apartamento de habitación;

Que el valor de la exención corresponde a las primeras siete mil quinientas (7.500) UVT de la utilidad generada en la venta de la casa o apartamento de habitación de las personas naturales contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios;

Que la totalidad de los dineros recibidos como consecuencia de la venta deben ser

depositados en las Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC), o en su defecto destinado al pago total o parcial de uno o más créditos hipotecarios vinculados con la casa o apartamento de habitación objeto de la venta;

Que de la interpretación armónica de los artículos 300 y 311-1 del Estatuto Tributario solo puede considerarse exenta la utilidad generada en la venta de la casa o apartamento de habitación de las personas naturales que constituye ganancia ocasional, y por tanto el inmueble debe haberse poseído dos (2) años o más por parte del vendedor;

Que el retiro de los recursos depositados en las Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC), para fines distintos a la adquisición de vivienda o para el pago de un crédito hipotecario vinculado con la misma, implica que la persona natural pierda el beneficio y que se efectúen por parte de la respectiva entidad financiera las retenciones en la fuente inicialmente no realizadas de acuerdo con las normas generales en materia de enajenación de activos que correspondan a la casa o apartamento de habitación;

Que con el fin de hacer aplicable esta exención, el artículo 105 de la Ley 1607 del 2012 estableció que el Gobierno Nacional está facultado para establecer el reglamento sobre esta materia;

Que cumplida la formalidad prevista en el numeral 8 del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en relación con el texto del presente decreto,

DECRETA:

Artículo 1°. Utilidad exenta en la venta de la casa o apartamento de habitación. Están exentas del impuesto de ganancia ocasional las primeras siete mil quinientas (7.500) UVT de la utilidad generada en la venta de la casa o apartamento de habitación de las personas naturales contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios, siempre y cuando

se cumpla con la totalidad de los siguientes requisitos:

1. Que la casa o apartamento de habitación objeto de la venta haya sido poseída dos años o más.

2. Que el valor catastral o el autoavalúo de la casa o apartamento de habitación sea igual o inferior al valor equivalente a quince mil (15.000) UVT, en el año gravable en el cual se protocoliza la escritura pública de compraventa.

3. Que la totalidad de los dineros recibidos en la venta tenga uno o varios de los siguientes destinos:

a) Que sean depositados en una o más cuentas de ahorro denominadas “Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC)”, cuyo titular sea única y exclusivamente el vendedor del inmueble;

b) Que se destinen para el pago total o parcial de uno o más créditos hipotecarios vinculados directamente con la casa o apartamento de habitación objeto de la venta.

4. Tratándose de los dineros depositados en una o más Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC), el retiro de los mismos debe destinarse exclusivamente a la compra de otra casa o apartamento de habitación, tratándose de vivienda nueva o usada, sea o no financiada por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia a través de crédito hipotecario, leasing habitacional o fideicomiso inmobiliario, bajo alguna de las siguientes modalidades:

a) Compra de contado;

b) Cuota inicial y/o pago de las cuotas del crédito hipotecario, o de los cánones del leasing habitacional, o para cubrir el valor de la opción de compra del leasing habitacional;

c) Pago del precio en la etapa de preventa del proyecto en el caso del fideicomiso inmobiliario.

Nota, artículo 1º: Ver artículo 1.2.3.1. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Artículo 2º. Retención en la fuente en la venta de la casa o apartamento de habitación. De acuerdo con el numeral 2 del artículo 369 del estatuto tributario, en la venta de la casa o apartamento de habitación del contribuyente que cumpla con todos los requisitos señalados en el artículo 1º de este decreto, el Notario no efectuará la retención en la fuente a título de ganancia ocasional de que trata el artículo 398 del estatuto tributario.

Para este fin, es requisito indispensable que la persona natural que vende el bien inmueble, acredite lo siguiente:

1. Certificado de Tradición y Libertad donde se evidencie que el vendedor ha poseído el bien inmueble por dos años o más.
2. Declaración o factura del impuesto predial unificado correspondiente al año gravable de la escritura pública de compraventa, donde se evidencie que el valor del avalúo catastral o autoavalúo sea igual o inferior a 15.000 UVT.
3. Si los recursos se depositaron o se van a depositar en una o más Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC), se deberá acreditar alguno y/o ambos de los siguientes requisitos:
 - a) Comprobante de consignación en la Cuenta de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC);
 - b) Carta de instrucciones de carácter irrevocable por parte del vendedor ordenando al

pagador que los dineros sean transferidos o depositados directamente a la respectiva Cuenta de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC), caso en el cual se indicará la información detallada de la cuenta. Esta carta de instrucción debe formar parte de la protocolización de la Escritura Pública de compraventa.

4. Comprobantes o recibos de pago por medio de los cuales se acredite el pago total o parcial de uno o más créditos hipotecarios vinculados directamente con la casa o apartamento de habitación objeto de la venta, en caso de que se hubiese destinado parte o la totalidad del dinero de la venta al pago de uno o varios créditos.

Parágrafo. En todo caso, la sumatoria de los depósitos en las Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC), y los pagos a los créditos hipotecarios debe coincidir con la totalidad del valor de la venta del bien inmueble.

Nota, artículo 8º: Ver artículo 1.2.4.8.1. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Artículo 3º. Retención contingente. En el momento del depósito de los recursos a la Cuenta de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC), el cuentahabiente debe indicar a la entidad financiera que los recursos se encuentran sujetos al beneficio de la ganancia ocasional exenta de que trata el artículo 311-1 del estatuto tributario. La entidad financiera debe controlar la retención en la fuente contingente dejada de efectuar por el Notario, correspondiente al 1% de los recursos depositados conforme a la tarifa establecida en el artículo 398 del estatuto tributario. (Nota: Ver artículo 1.2.5.5. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.).

Artículo 4º. Requisitos para el retiro de los recursos depositados en las cuentas -AFC-. Tratándose de los recursos depositados en las Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC) en virtud de la ganancia ocasional exenta establecida en el artículo 311-1 del estatuto tributario, estos solo pueden ser retirados para la adquisición de casa o

apartamento de habitación, ya sea por compra de contado, o a través de créditos hipotecarios o contratos de leasing habitacional otorgados por entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, para atender el pago de la cuota inicial, para el pago de la opción de compra, tratándose del leasing habitacional, o para el pago del precio en la etapa de preventa del proyecto en el caso del fideicomiso inmobiliario.

En el evento en que la adquisición de vivienda se realice sin financiación, previamente al retiro debe acreditarse ante la entidad financiera que los recursos se destinarán a dicha adquisición, de la siguiente forma:

- a) El comprador entregará a la entidad financiera una copia auténtica de la promesa de compraventa suscrita con el vendedor, donde conste las condiciones de pago de la casa o apartamento de habitación;
- b) De acuerdo con las condiciones establecidas en la copia auténtica de la promesa de compraventa, la entidad financiera podrá girar los recursos de la cuenta AFC, manteniendo como reserva el valor equivalente a la retención en la fuente contingente que corresponda al valor del retiro;
- c) Dentro de un término máximo de un (1) mes siguiente a la fecha de retiro de los recursos, el cuentahabiente debe aportar a la entidad financiera una copia de la escritura pública donde conste la compra de la casa o apartamento de habitación por parte del cuentahabiente;
- d) Si el comprador no entrega la copia de la Escritura Pública a la entidad financiera dentro del término establecido en el literal anterior, la entidad financiera efectuará la retención contingente y la consignará en la declaración de retención en la fuente del respectivo mes en que debió aportarse la copia de la escritura pública.

En el evento en que la adquisición de vivienda se realice con financiación, previamente al retiro debe acreditarse ante la entidad financiera que los recursos se destinarán a dicha adquisición, con alguno de los siguientes documentos:

a) Tratándose del retiro para pagar la cuota inicial de la casa o apartamento de habitación, nuevo o usado, el comprador deberá presentar copia de la promesa de compraventa en la cual conste la forma de pago del bien;

b) Tratándose de la adquisición del bien inmueble a través de contratos de leasing habitacional, y el retiro de la cuenta AFC esté destinado al pago de intereses de anticipos, sin haberse presentado activación del contrato, deberá presentarse copia del contrato de leasing donde conste la forma de pago de los intereses, y la promesa de compraventa donde consten los desembolsos de los anticipos para la adquisición del bien;

c) Tratándose de la adquisición del bien a través de contratos de leasing habitacional, y el retiro de la cuenta AFC esté destinado al pago de cánones o de la opción de compra, deberá presentarse copia del contrato de leasing donde conste las condiciones de pago;

d) Si la compra del inmueble se realiza a través de un Fideicomiso Inmobiliario, y el retiro se realiza para el pago del precio en la etapa de preventa del proyecto, deberá presentarse copia del documento donde consten las condiciones básicas de la adquisición de vivienda.

En este caso, la entidad financiera mantendrá como reserva el valor equivalente a la retención en la fuente contingente que corresponda al valor de los retiros, hasta que el cuentahabiente aporte a la entidad financiera una copia de la escritura pública donde conste la adquisición de la casa o apartamento de habitación, que en todo caso no podrá superar el plazo establecido en el contrato de vinculación suscrito entre el cuentahabiente y la entidad fiduciaria.

Si el cuentahabiente no aporta la copia de la escritura pública dentro del plazo señalado en el

contrato fiduciario, la entidad financiera efectuará la retención contingente y la consignará en la declaración de retención en la fuente del respectivo mes en que debió aportarse la copia de la escritura pública.

El retiro parcial o total de los recursos para cualquier otro propósito, o el incumplimiento de alguno de los requisitos previstos en este artículo implica que el contribuyente pierda el beneficio otorgado por el artículo 311-1 del Estatuto Tributario, y que se efectúe por parte de la respectiva entidad financiera la retención en la fuente dejada de efectuar por el Notario, sobre los recursos retirados sin el cumplimiento de los requisitos, de acuerdo con las normas generales en materia de retención en la fuente por enajenación de activos que corresponda a la casa o apartamento de habitación.

Nota, artículo 4º: Ver artículo 1.2.3.9. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Artículo 5º. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 20 de noviembre de 2014.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Mauricio Cárdenas Santamaría.