

(marzo 31)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

<Publicado en la página web de la DIAN: 10 de abril de 2026>

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

Unidad Informática de Doctrina

Área del Derecho	Tributario
Banco de Datos	Retención en la fuente
Problema Jurídico	¿Quién es el responsable de practicar la retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta y complementarios y a qué tarifa, cuando se hace la venta de un activo -bien corporal inmueble- entre dos sociedades y una de ellas es una sociedad extranjera no residente en Colombia?
Tesis Jurídica	El responsable del pago de la retención en la fuente, en los eventos de enajenación de activos correspondientes a bienes corporales inmuebles, como regla general es el comprador o la persona jurídica adquirente, lo anterior sin perjuicio de que la persona jurídica enajenante haya sido autorizada o designada como autorretenedor, en cuyo caso deberá realizar la retención, declarar y pagar el valor correspondiente.
Descriptores	Responsables Agentes de retención Enajenación de activos Sociedad o persona jurídica extranjera Tarifa
Fuentes Formales	Artículos 60, 368 y 401 del Estatuto Tributario Artículo 1.2.4.9.1. del Decreto 1625 de 2016 - Único Reglamentario en Materia Tributaria (D.U.R.T)

Extracto

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 cambiarla, en lo de competencia de la DIAN^[1]. 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 2019^[2].

PROBLEMA JURÍDICO

2. ¿Quién es el responsable de practicar la retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta y complementarios y a qué tarifa, cuando se hace la venta de un activo -bien corporal inmueble- entre dos sociedades y una de ellas es una sociedad extranjera no residente en Colombia?

TESIS JURIDICA

3. El responsable del pago de la retención en la fuente, en los eventos de enajenación de activos correspondientes a bienes corporales inmuebles, como regla general es el comprador o la persona jurídica adquirente, lo anterior sin perjuicio de que la persona jurídica enajenante haya sido autorizada o designada como autorretenedor, en cuyo caso deberá realizar la retención, declarar y pagar el valor correspondiente.

FUNDAMENTACION

4. Las enajenaciones de activos realizadas por una persona jurídica o sociedad de hecho, nacional o extranjera, residentes fiscales o no y que no estén sometidas a algún régimen exceptivo, están sujetas al régimen general de retención en la fuente previsto en el Estatuto Tributario.

5. Según lo anterior, la disposición aplicable a estas enajenaciones es el parágrafo del artículo 401 del Estatuto Tributario que establece que, cuando el comprador de un bien inmueble sea una persona jurídica o una sociedad de hecho, la retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta constituye un requisito previo para el otorgamiento de la escritura pública o la transferencia de derechos o cuotas representativas de bienes inmuebles^[3]

6. Tal como lo ha sostenido la doctrina Oficial de la DIAN^[4], en el evento en que la enajenación del activo se efectúe entre personas jurídicas, sean que participen como vendedores o compradores, la retención en la fuente se encuentra de manera general a cargo del comprador - persona jurídica adquirente, quien además actúa para los efectos como agente de retención.

7. Sobre la forma en la cual se efectúa el pago por concepto de retención en la fuente, por parte de la persona jurídica compradora o adquirente del activo, esta deberá efectuarse mediante recibo oficial y será imputable a la respectiva declaración de retención en la fuente.^[5]

8. Ahora, la tarifa prevista para estas enajenaciones de activos es la establecida en el artículo 1.2.4.9.1. del Decreto 1625 de 2016 - Único Reglamentario en materia Tributaria (D.U.R.T), que para el caso de otros ingresos provenientes de la enajenación de bienes raíces o inmuebles estipuló la misma en un 2.5 %, siempre que dichos inmuebles no se destinen o usen como vivienda de habitación.^[6]

9. La aplicación de la tarifa de 2.5 %, tal como lo indica el artículo 1.2.4.9.1. ibidem, se hace indistintamente que el bien inmueble tenga la naturaleza de activo fijo o activo movable, ya que la disposición no hizo distinción entre la naturaleza de los bienes para efectos tarifarios, lo cual se refuerza con una lectura conjunta del artículo 60 del Estatuto Tributario^[7] que, al referirse a activos fijos o inmovilizados incluyó expresamente a los "bienes corporales inmuebles"^[8].

10. Ahora, lo anterior debe entenderse sin perjuicio de que la persona jurídica enajenante haya sido autorizada o designada como autorretenedor, en cuyo caso deberá realizar la retención, declarar y pagar el valor correspondiente, con el fin de cumplir la condición previa al otorgamiento de la escritura pública o la transferencia de derechos o cuotas.

11. La obligación de practicar la retención en la fuente, adicionalmente no cambia por el hecho de que la sociedad o persona jurídica adquirente sea extranjera y no tenga su domicilio o residencia fiscal en Colombia, tal como lo ha interpretado esta Subdirección^[10] respecto del parágrafo del artículo 401 y 368^[11] del Estatuto Tributario, que reconoce como agentes de retención o de percepción a las personas jurídicas con independencia de su domicilio o residencia fiscal.

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 competencia de esta Entidad, puede consultarse en el normograma DIAN: <https://normograma.dian.gov.co/dian/>.

<NOTAS DE PIE DE PÁGINA>.

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.

3. Cfr. Concepto 014750 int 1800 de 29 de octubre 2025.

4. Cfr. Oficio DIAN 004860 del 27 de febrero de 2019.

5. Cfr. Concepto 011625 int 1306 de 22 de agosto de 2025.

6. "Artículo 1.2.4.9.1. Retención en la fuente por otros ingresos. (...) Cuando el pago o abono en cuenta corresponda a la adquisición de bienes raíces cuya destinación y uso sea vivienda de habitación, la retención prevista en este artículo será del uno por ciento (1%) por las primeras veinte mil (20.000) UVT. Para el exceso de dicho monto, la tarifa de retención será de los dos punto cinco por ciento (2.5%). Cuando el pago o abono en cuenta corresponda a la adquisición de bienes raíces cuya destinación y uso sean distintos a vivienda de habitación, la retención prevista en este artículo será del dos punto cinco por ciento (2.5%).(...)"

7. Artículo 60. clasificación de los activos enajenados. <Fuente original compilada: D2053/74 Art. 20> (...) Son activos fijos o inmovilizados los bienes corporales muebles o inmuebles y los incorporeales que no se enajenan dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente. PARAGRAFO. «Parágrafo adicionado por el artículo 40 de la Ley 1819 de 2016. El nuevo texto es el siguiente: > Para los contribuyentes obligados a llevar contabilidad los activos movibles corresponden a los inventarios. Los activos fijos corresponden a todos aquellos activos diferentes a los inventarios y se clasificarán de acuerdo con los nuevos marcos técnicos normativos, tales como propiedad, planta y equipo, propiedades de inversión, activos no corrientes mantenidos para la venta.

8. Cfr. Concepto 010313 int 1059 de 2019.

9. Cfr. Concepto 908237 int 1291 de 2021 y Concepto 014750 Int 1800 de 2025.

10. Cfr. Oficio DIAN 17945 DE 2019.

11. Artículo 368. "Son agentes de retención o de percepción, las entidades de derecho público, los fondos de inversión, los fondos de valores, los fondos de pensiones de jubilación e invalidez, los consorcios, las comunidades organizadas, las uniones temporales y las demás personas naturales o jurídicas, sucesiones ilíquidas y sociedades de hecho, que por sus funciones intervengan en actos u operaciones en los cuales deben, por expresa disposición legal, efectuar la retención o percepción del tributo correspondiente. (...)" (Enfasis Propio)



Documento contenido en la Compilación Jurídica de la UAE-DIAN
Co-creación, mantenimiento, actualización y ajustes de estructura relacionados con la consulta jurídica y contenido del
Normograma, realizado por Avance Jurídico Casa Editorial SAS.
ISBN 978-958-53111-3-8
Última actualización: 7 de agosto de 2026



DIAN