



BOLETÍN TRIBUTARIO - 149/18

CORTE CONSTITUCIONAL DECLARA LA EXEQUIBILIDAD CONDICIONADA DEL PARÁGRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 235-2 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO ADICIONADO POR EL ARTÍCULO 99 DE LA LEY 1819 DE 2016 (RENTAS EXENTAS ASOCIADAS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y LA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO), EN EL ENTENDIDO DE QUE LOS CONTRIBUYENTES QUE PREVIAMENTE A LA EXPEDICIÓN DE LA LEY HUBIESEN CONSOLIDADO LAS CONDICIONES PARA ACCEDER AL BENEFICIO TRIBUTARIO PREVISTO EN EL NUMERAL 9º DEL ARTÍCULO 207-2 DEL ET, PODRÁN APLICAR LA EXENCIÓN TRIBUTARIA AL MOMENTO DE LA ENAJENACIÓN DE LOS PREDIOS, EN LOS TÉRMINOS ALLÍ ESTABLECIDOS, A PESAR DE LA DEROGATORIA EXPRESA DE ESA DISPOSICIÓN POR EL ARTÍCULO 376 DE LA LEY 1819 DE 2016

Nos permitimos informar que la Corte Constitucional emitió el [Comunicado de Prensa No. 34 del 29 de agosto de 2018](#) por medio del cual da a conocer, entre otras, la referida decisión.

La norma acusada es del siguiente tenor:

“LEY 1819 DE 2016 (diciembre 29)

Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones

PARTE II IMPUESTO SOBRE LA RENTA

[...]

ARTÍCULO 99. *Adiciónese el artículo 235-2 del Estatuto Tributario el cual quedará así:*

Artículo 235-2. Rentas exentas a partir del año gravable 2018. *A partir del 1o de enero de 2018, sin perjuicio de las rentas exentas de las personas naturales,*



las únicas excepciones legales de que trata el artículo 26 del Estatuto Tributario son las siguientes:

6. Las siguientes rentas **asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario:**

- a) La utilidad en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario;
- b) La utilidad en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario;
- c) La utilidad en la enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana;
- d) Las rentas de que trata el artículo 16 de la Ley 546 de 1999, en los términos allí previstos;
- e) Los rendimientos financieros provenientes de créditos para la adquisición de vivienda de interés social y/o de interés prioritario, sea con garantía hipotecaria o a través de leasing financiero, por un término de 5 años contados a partir de la fecha del pago de la primera cuota de amortización del crédito o del primer canon del leasing.

Para gozar de las exenciones de que tratan los literales a) y b) de este numeral 6, se requiere que:

- i) La licencia de construcción establezca que el proyecto a ser desarrollado sea de vivienda de interés social y/o de interés prioritario.
- ii) Los predios sean aportados a un patrimonio autónomo con objeto exclusivo de desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario;
- iii) La totalidad del desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario se efectúe a través del patrimonio autónomo, y
- iv) El plazo de la fiducia mercantil a través del cual se desarrolla el proyecto, no exceda de diez (10) años. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

Los mismos requisitos establecidos en este literal serán aplicables cuando se pretenda acceder a la exención prevista por la enajenación de predios para proyectos de renovación urbana.

(...)

PARÁGRAFO 1o. Las rentas exentas de que trata el numeral 6, se aplicarán en los términos y condiciones allí previstos a partir del 1o de enero de 2017, incluso respecto de los proyectos en los que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, se hayan aportado los predios al patrimonio autónomo constituido con objeto exclusivo para el desarrollo de proyectos de VIS y/o VIP".



La Corte fundamentó su determinación en:

“Puntualizó la Corte, en primer lugar, que no obstante que la demanda se dirige en contra de algunos apartes del artículo 99 de la Ley 1819 de 2016, el cuestionamiento de inconstitucionalidad se predica únicamente del párrafo primero, disposición sobre la cual, en consecuencia, versará el pronunciamiento.

Para la Corte, el problema de inconstitucionalidad surge de la circunstancia de que el numeral 9º del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, en concordancia con el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, reconocía como renta exenta, la generada por la utilidad en la enajenación de predios destinados a fines de renovación urbana, independientemente de cual fuera la naturaleza del proyecto, por un término igual a la ejecución del mismo y su liquidación, sin que excediera en ningún caso de diez años. La Ley 1819 de 2016 derogó esa disposición, pero, en el artículo 99 restableció la exención, puntualizando que las rentas exentas de que trata el numeral 6 del adicionado artículo 235-2 del ET, esto es, las relativas a proyectos asociados con VIS y VIP, se aplicarán en los términos y condiciones allí previstos a partir del 1º de enero de 2017, incluso respecto de los proyectos en los que, a la fecha de entrada en vigencia de la ley, se hubiesen aportado los predios al patrimonio autónomo constituido con objeto exclusivo para el desarrollo de proyectos de VIS y/o VIP. Encontró la Corte que de esa circunstancia se derivaba una indeterminación normativa en relación con los proyectos de renovación urbana no asociados a VIS o a VIP, que con anterioridad a la Ley 1819 de 2016, hubiesen consolidado el derecho a acceder al beneficio tributario previsto en el numeral 9º del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, pero todavía no hubiesen enajenado los predios, estando vigente el periodo previsto en la ley para el efecto.

A juicio de la Corte, si bien el legislador cuenta con un amplio margen de configuración legislativa en materia tributaria, y, en desarrollo del mismo, bien puede derogar una exención o modificar los términos de la misma, no puede hacerlo de tal manera que se desconozcan las situaciones jurídicas consolidadas a favor de los contribuyentes. En el caso concreto, por otra parte, estimó la Corte que no se presentan los presupuestos que podrían dar lugar a la evaluación de la necesidad de establecer un régimen de transición.

La Sala Plena considera que el deber de respetar las situaciones consolidadas, no tuvo ocurrencia en el caso del artículo 99 de la Ley 1819 de 2016, concretamente de su párrafo 1º, puesto que, al establecer que las rentas exentas relativas a proyectos asociados con VIS y VIP, se aplicaran conforme a la nueva ley a partir del 1º de enero de 2017, incluso respecto de los proyectos en los que, a la fecha de su entrada en vigencia se hubiesen aportado los predios al patrimonio autónomo constituido con objeto exclusivo para el desarrollo de proyectos de VIS y/o VIP, omitió regular la situación de aquellos proyectos de renovación urbana no asociados a VIS o a VIP, en los que, en los términos del numeral 9º del artículo 207-2 del ET, también se hubiesen cumplido las condiciones para acceder al beneficio, incluido el aporte de los predios al patrimonio autónomo especial



constituido para el desarrollo del proyecto, y se hubiese dado lugar, por consiguiente, al beneficio tributario.

De esa forma, concluyó la Corte, la previsión contenida en el parágrafo primero del artículo 99 de la Ley 1819 de 2016, al regular la situación de los proyectos asociados a VIS y VIP que, en el tránsito de legislación, habían aportado los predios al patrimonio autónomo especial, pero no hacer lo propio con los proyectos de renovación urbana no asociados a VIS o a VIP, que estuviesen en la misma situación, conduce a un entendimiento normativo que desconoce situaciones jurídicas consolidadas, lo cual es contrario a los principios de irretroactividad de la ley tributaria y de buena fe".
(EXPEDIENTE D-12530 - SENTENCIA C-083/18 - agosto 29 - M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez).

SÍGUENOS EN [TWITTER](#)

FAO

04 de septiembre de 2018