

**CONCEPTO 08870 DE 24 DE MARZO DE 2015**  
**DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES**

Bogotá, D.C.

Referencia; Radicado 100003258 del 11/02/2015

Tema Impuesto a las ventas

Descriptores Devolución del Impuesto Sobre las Ventas

Fuentes formales Estatuto Tributario artículos 617, 771- y 850; Ley 1607 artículo 66, Decreto número 075 de 2013; Ley 1450 de 2011 artículo 117.

Cordial saludo, señor Morales:

Conforme con el artículo 20 del Decreto número 4048 de 2008 es función de esta Subdirección absolver de modo general las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de esta entidad.

Se solicita contestar ¿es posible obtener los mismos beneficios tributarios que existen para las viviendas de interés social rango de 0 a 135 smmlv (Devolución de IVA, exención de renta, etc.) para aquellas unidades de vivienda de interés social que se construyen en zonas establecidas como zonas de renovación urbana teniendo en cuenta que los precios de este tipo de vivienda pueden ser superiores a los 135 smmlv sin exceder los 175 smmlv?

En este tema particular es menester indicar que el Decreto Reglamentario 075 de 2013 en su artículo 1 dispone las definiciones para efectos de dicho decreto cuyo tenor literal señala:

*Artículo 1. Definiciones. Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:*

*1. Actuación de urbanización. Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.*

*Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.*

*(...)*

*13. Viviendas de Interés Social (VIS). Unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv). Para el tratamiento de renovación urbana se podrán definir programas y/o proyectos con un precio superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv) sin exceder ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smlmv).*

*14. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es un tipo de vivienda cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv). De conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 617 de 2000, solo podrán hacerlo en Vivienda de Interés Social Prioritaria.*

Las definiciones en cita son precisas en el sentido de definir una vivienda de interés social que no excede de 135 smmlv y menciona otro tipo de unidades habitacionales sujetas a definición de programas y proyectos sin exceder los 175 smmlv, sin perder de vista que estas definiciones se aplican para efectos de la vinculación con desarrollos urbanísticos o tratamientos urbanísticos previstos por los Planes de Ordenamiento Territorial.

Por otra parte, el Estatuto Tributario en el artículo 850 del Estatuto Tributario, dispone en el parágrafo 2 modificado por el artículo 66 de la Ley 1607 de 2012, el derecho a la devolución o compensación del impuesto IVA pagado en la compra de materiales para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria a los constructores que la desarrollen.

Deviene de lo enunciado que la norma se refiere a la definición legal contemplada en el artículo 117 del Plan Nacional de Desarrollo -Ley 1450 de 2011, en la cual se señaló a la Vivienda de Interés Social como:

*Artículo 117. Definición de vivienda de interés social. De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es la*

*unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv).*

*Parágrafo 1. Se establecerá un tipo de viviendas denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smmlv). Las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 617 de 2000, solo podrán hacerlo en Vivienda de Interés Social Prioritaria.*

*Parágrafo 2 En el caso de programas y/o proyectos de renovación urbana, el Gobierno nacional podrá definir un tipo de vivienda de interés social con un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smmlv), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smmlv). Para esto, definirá las características de esta vivienda de interés social, los requisitos que deben cumplir los programas y/o proyectos de renovación urbana que la aplicarán y las condiciones para la participación de las entidades vinculadas a la política de vivienda y para la aplicación de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda.*

*Parágrafo 3. Con el propósito de incentivar la construcción de vivienda de interés social para ser destinada a arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, mediante leasing habitacional o libranza, el Gobierno nacional reglamentará sus características que incluya los criterios de construcción sostenible, incentivos, mecanismos y condiciones para su implementación y articulación con el subsidio familiar de vivienda, garantizando siempre su focalización en hogares de bajos ingresos. La reglamentación referida en este parágrafo se expedirá en un plazo no mayor de 6 meses a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.*

Así las cosas, resulta procedente interpretar que entre la definición de vivienda de interés social se encuentra la definición de otros tipos de vivienda de interés social para programas y/o proyectos de renovación urbana como las señaladas en el parágrafo 2 del artículo 117 de la Ley 1450 de 2001 (sic) y en el artículo 1 del Decreto número 075 de 2013.

No obstante lo anterior, cabe observar que corresponde al Gobierno nacional definir este tipo de vivienda con valores superiores a los 135 smmlv e inferiores o iguales a 175 smmlv, toda vez que como lo dispone la ley para este efecto, la definición debe incluir las características de esta vivienda de interés social, los requisitos que deben cumplir los programas

y/o proyectos de renovación urbana que la aplicarán y las condiciones para la participación de las entidades vinculadas a la política de vivienda y para la aplicación de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda.

Dichos requisitos deben ser cumplidos para poder establecer el derecho a la devolución del IVA para los constructores de este tipo de vivienda de interés social, dispuesto por medio de la Ley 1607 de 2012. Debe recordarse que dicho beneficio es particular y específico; por tanto, en aplicación del principio de interpretación restrictiva de los beneficios tributarios no es extensivo a otros contribuyentes o hechos diferentes a los mencionados en la ley.

En consecuencia, para ser beneficiario de las exenciones tributarias, además de que se construya en zona de renovación urbana, es necesario, que se trate de un tipo de vivienda de interés social VIS que se encuentre dentro de un programa y/o proyecto de renovación y que se cumpla con las características que defina el gobierno.

En este contexto, es posible que previa definición de este tipo de vivienda de interés social por parte del Gobierno nacional y dado el cumplimiento de todos los requisitos y condiciones, los constructores de estos programas y/o proyectos de renovación urbana puedan solicitar los mismos beneficios tributarios que existen para las viviendas de interés social en el rango de 0 a 135 smmlv.

En los anteriores términos se absuelve su consulta y cordialmente le informamos que tanto la normatividad en materia tributaria, aduanera y cambiaria, como los conceptos emitidos por la Dirección de Gestión Jurídica en estas materias pueden consultarse directamente en nuestras bases de datos jurídicas ingresando a la página electrónica de la DIAN: <http://www.dian.gov.co> siguiendo el icono de "Normatividad" - "técnica", y seleccionando los vínculos "doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,

(Fdo.) YUMER YOEL AGUILAR VARGAS, Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina.

Diario Oficial 49495 de 27 de abril de 2015.