100208192 – 905

Radicado Virtual No. 1002026S009931

Bogotá D.C., 10 de junio del 2026.

Tema: Impuesto sobre la renta y complementarios.
Descriptores: Activo fijo
Prescripción adquisitiva
Fuentes formales: Artículo 21-1, 261 y 137 del Estatuto Tributario

Cordial saludo.

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 cambiaria, 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].

2. En ejercicio de las funciones descritas, no corresponde prestar asesoría especifica que atienda casos particulares, ni juzgar, calificar, avalar o atender procesos o procedimientos que son tramitados ante otras entidades o dependencias, ni examinar las decisiones tomadas en las mismas, menos confirmar, validar o aprobar las interpretaciones que realicen los contribuyentes sobre las disposiciones normativas dentro de actuaciones administrativas específicas.

3. No obstante, con un propósito orientador al consultante, se procederá a señalar de manera general las disposiciones normativas que regulan la valoración de activos de contribuyentes del régimen ordinario, personas jurídicas obligadas a llevar contabilidad, con el fin de que se pueda contrastar las actuaciones de sus procedimientos particulares con el marco tributario aplicable. Al respecto, se reitera que no nos corresponde adecuar ni tipificar las acciones específicas que resuelvan supuestos fácticos concretos.

[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.

4. Con estas precisiones, se procederá a dar respuesta a sus interrogantes en el orden propuesto.

    1. *¿Cuál es el tratamiento tributario aplicable en el impuesto sobre la renta para reflejar la salida y dar de baja un activo fijo inmobiliario del patrimonio bruto fiscal, cuando la titularidad se pierde por orden judicial en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio (usucapión)?*

5. De acuerdo con lo establecido en el artículo 261 del Estatuto Tributario, el patrimonio bruto está constituido por el total de los bienes y derechos apreciables en dinero poseídos por el contribuyente al último día del año o periodo gravable. En consecuencia, si al cierre del periodo gravable el contribuyente ya no ostenta el derecho real de dominio sobre el inmueble, por existir sentencia judicial debidamente ejecutoriada que reconoce la adquisición del dominio por un tercero, o cualquier otra situación que configure la pérdida o traslado del derecho real, dicho activo no debe continuar formando parte del patrimonio bruto fiscal del contribuyente.

6. Ahora bien, cuando el contribuyente se encuentra obligado a llevar contabilidad, a la luz del articulo 21-1 ibidem, la determinación del impuesto sobre la renta partirá de los sistemas de reconocimiento y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables en Colombia.

7. Por tanto, desde la perspectiva del artículo 21-1, la baja contable del inmueble sirve como punto de referencia para efectos fiscales, en la medida en que refleja la pérdida del activo en cabeza del contribuyente. No obstante, sus efectos tributarios deben armonizarse con las reglas especiales del Estatuto Tributario sobre patrimonio, costo fiscal, depreciación y deducibilidad.

8. Así, la baja contable del activo permite reconocer que el inmueble ya no existe dentro de los activos del contribuyente; pero ello no significa automáticamente que cualquier pérdida contable derivada de la baja sea deducible fiscalmente, pues para ello debe existir una autorización expresa o cumplirse los requisitos generales y especiales previstos en la normativa tributaria.

9. Tratándose de bienes inmuebles depreciables, deberá observarse lo previsto en el artículo 137 del Estatuto Tributario. En ese sentido, la depreciación fiscal solo será procedente respecto de la construcción o componente depreciable del inmueble y únicamente hasta el momento en que el activo haya formado parte del patrimonio del contribuyente y cumplido las condiciones para su depreciación. Una vez dado de baja el activo, no procede continuar registrando depreciación fiscal sobre el mismo.

    2. *En el supuesto anterior, ¿cuál es el momento fiscalmente relevante para efectuar la baja del inmueble del patrimonio del contribuyente? En particular, se solicita precisar si dicha baja debe atender a la fecha de la providencia judicial, a su ejecutoria, a su inscripción registral o al hito que doctrinalmente corresponda conforme al ordenamiento tributario.*

10. De acuerdo con la Sentencia T-356/ 2018 de la Corte Constitucional, el sistema registral inmobiliario en Colombia cumple, entre otras, una función de publicidad, seguridad jurídica y oponibilidad frente a terceros respecto de los actos, títulos y decisiones judiciales que recaen sobre derechos reales inmobiliarios. En esa medida, aunque la sentencia que declara la prescripción adquisitiva del dominio constituye el título judicial mediante el cual se reconoce la adquisición del derecho por parte del tercero, el momento fiscalmente relevante para efectuar la baja del inmueble del patrimonio del contribuyente debe asociarse, en principio, a la inscripción de dicha providencia (debidamente ejecutoriada) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

11. Sin perjuicio de lo anterior, debe precisarse que la prescripción adquisitiva del dominio tiene una naturaleza declarativa, en la medida en que la sentencia reconoce una situación jurídica derivada del cumplimiento previo de los requisitos legales de posesión. No obstante, desde la perspectiva tributaria y probatoria, la inscripción registral de la sentencia constituye el soporte idóneo para justificar la exclusión del inmueble del patrimonio fiscal del contribuyente, especialmente frente a la administración tributaria, al cierre del período gravable correspondiente.

    3. *Sírvase precisar si, desde el punto de vista de la doctrina tributaria general, la declaratoria judicial de prescripción adquisitiva del dominio a favor de un tercero puede asimilarse, para algún efecto fiscal, a una enajenación, transferencia, pérdida, castigo, saneamiento contable o retiro de activo; o si, por el contrario, corresponde a una categoría autónoma con tratamiento propio.*

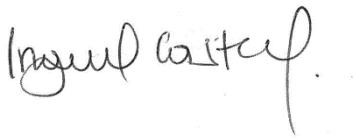
12. Conforme al artículo 26 del Estatuto Tributario, la renta líquida se determina a partir de los ingresos realizados durante el periodo gravable que sean susceptibles de producir incremento neto del patrimonio. En el supuesto analizado, la pérdida del derecho de dominio sobre el inmueble por sentencia judicial no comporta la percepción de precio, contraprestación, indemnización o ingreso alguno para el contribuyente; por tanto, no se configura un ingreso realizado susceptible de incrementar su patrimonio.

13. En armonía con el artículo 28 del Estatuto Tributario, para los obligados a llevar contabilidad los ingresos se entienden realizados cuando se devengan contablemente, salvo las excepciones legales. Sin embargo, la baja de un activo por pérdida judicial del derecho de dominio no supone el devengo de ingreso alguno, en tanto no surge para el contribuyente un derecho a percibir contraprestación, indemnización o beneficio económico.

14. Por último, respecto de la solicitud relacionada con la existencia de doctrina oficial vigente sobre el tratamiento tributario aplicable a la pérdida de activos inmuebles por decisión judicial, por causas no asociadas a una enajenación voluntaria del contribuyente, se encuentra que no hay interpretación al respecto. Este oficio aborda el tratamiento tributario en el caso de activos fijos inmobiliarios cuya titularidad se pierde por orden judicial en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

15. 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/.

Atentamente,



INGRID CASTAÑEDA CEPEDA
Subdirectora de Normativa y Doctrina (A)
Subdirección de Normativa y Doctrina
Dirección de Gestión Jurídica
www.dian.gov.co

Proyectó: Paula Andrea Martínez Hernández - Subdirección de Normativa y Doctrina
Revisó: Ingrid Castañeda Cepeda **-** Subdirectora de Normativa y Doctrina (A)