

**Concepto 422 [003591]
12-03-2025
DIAN**

100208192 – 422

Bogotá, D.C.

Tema: Impuesto sobre la renta y complementarios
Descriptores: Deducciones de intereses sobre préstamos para adquisición de vivienda
Fuentes formales: Ley 2434 de 2024
Ley 546 de 1999
[Artículo 119](#) Estatuto Tributario.

Cordial saludo,

1. Esta Subdirección está facultada para resolver 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 DIAN¹. 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 2019².

Problema Jurídico

2. La Ley 2434 de 2024 establece que las entidades financieras deben incluir dentro del valor aprobado de los préstamos para la adquisición de vivienda los gastos de derechos notariales, impuestos y registro incluido la transferencia de dominio. En ese caso, ¿el beneficio tributario señalado en el [artículo 119](#) del Estatuto Tributario aplica sobre el valor total del crédito o sobre el valor del préstamo destinado a la vivienda?

Tesis Jurídica

3. La deducción en el impuesto sobre la renta establecida en el [artículo 119](#) del Estatuto Tributario aplica sobre los intereses que se paguen sobre préstamos para adquisición de vivienda del contribuyente. En esa medida si el solicitante toma la opción prevista en el parágrafo del artículo 23 de la Ley 546 de 1999, esto es, incluir los gastos de escrituración, impuestos y registro incluyendo el de transferencia de dominio, asumidos por el comprador dentro del valor de la financiación a través de préstamo hipotecario o leasing habitacional, podrá hacer uso de esa deducción con los límites individuales y generales previstos en la ley.

Fundamentación

4. La Ley 2434 de 2024³ también conocida como Ley de “Vivienda al alcance de todos” tiene como objeto facilitar el acceso a la vivienda de la población colombiana.

5. El artículo 2 adiciona un párrafo al artículo 23 de la Ley 546 de 1999⁴ en los siguientes términos:

“Párrafo. Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1 de la presente Ley podrán ofrecer a los solicitantes la opción de incluir los gastos de escrituración, impuestos y registro incluyendo el de transferencia de dominio, asumidos por el comprador dentro del valor de la financiación, bien sea a través de préstamo hipotecario o leasing habitacional, previa autorización del solicitante o por acuerdo entre las partes.

En todo caso, la inclusión de los referidos gastos en el financiamiento no se computará para efectos de fijar el límite a la financiación de vivienda previsto en la normatividad vigente.” (Énfasis propio)

6. Por su parte el artículo 119 del Estatuto Tributario señala:

“(…) Aunque no guarden relación de causalidad con la producción de la renta, también son deducibles los intereses que se paguen sobre préstamos para adquisición de vivienda del contribuyente, siempre que el préstamo esté garantizado con hipoteca si el acreedor no está sometido a la vigilancia del Estado, y se cumplen las demás condiciones señaladas en este artículo. (...)” (Subrayado fuera de texto)

7. El beneficio en el impuesto sobre la renta establecido el artículo descrito permite una deducción de los intereses pagados por los créditos hipotecarios, aplicable únicamente a los intereses correspondientes al valor del préstamo para la adquisición de vivienda⁵. De ahí la importancia de establecer si el solicitante hace uso del párrafo del artículo 23 de la Ley 546 de 1999 y estos valores hacen parte de esa financiación.

8. Es importante considerar que el artículo 119 del Estatuto Tributario precisa que se podrá deducir la parte correspondiente a los intereses y/o corrección monetaria que haya pagado durante el respectivo año, hasta el monto anual máximo consagrado, esto es, 1200 UVT. También para efectos de la determinación del impuesto de renta del solicitante al tratarse de una deducción, se considera necesario mencionar que también debe observar el límite general a las rentas exentas y deducciones imputables a la cédula general, contenido en el numeral 3 del artículo 336 del Estatuto Tributario⁶.

9. En los anteriores términos se resuelve 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)
Dirección de Gestión Jurídica

Notas al pie

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. ↑ Ley 2434 de 2024. “Por la cual se reducen las barreras para la adquisición de vivienda, por medio de los créditos hipotecarios y leasing habitacional, se promueve la utilización de energías limpias para vivienda y se dictan otras disposiciones” Vivienda al alcance de todos.
4. ↑ Ley 546 de 1999. “Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales deber sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.”
5. ↑ Sea a través de préstamo hipotecario o leasing habitacional
6. ↑ “3. *Al valor resultante podrán restarse todas las rentas exentas y las deducciones especiales imputables a esta cédula, siempre que no excedan el cuarenta (40%) del resultado del numeral anterior, que en todo caso no puede exceder de mil trescientas cuarenta (1.340) UVT anuales.*”