



Ministerio de Hacienda y Crédito Público

DECRETO NÚMERO 0449 DE 2026

27 ABR 2026

Por el cual se reglamentan los artículos 70 y 73 del Estatuto Tributario y se sustituyen los artículos 1.2.1.17.20. y 1.2.1.17.21. del Capítulo 17 Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, para ajustar el costo de los activos fijos.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 11 y 20 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo de los artículos 70 y 73 del Estatuto Tributario, y

CONSIDERANDO

Que el Gobierno nacional expidió el Decreto 1625 de 2016 Único, Reglamentario en Materia Tributaria, para compilar y racionalizar las normas de carácter reglamentario que rigen el sector y contar con instrumentos jurídicos únicos.

Que se requiere sustituir los artículos 1.2.1.17.20. y 1.2.1.17.21. del Capítulo 17 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, para reglamentar los artículos 70 y 73 del Estatuto Tributario, en lo relacionado con el ajuste del costo de los activos fijos, para efectos de determinar la renta o ganancia ocasional por el año gravable 2025.

Que las disposiciones que reglamentaron los artículos 70 y 73 del Estatuto Tributario, mediante el Decreto 174 del 13 de febrero de 2025, que sustituyeron los artículos 1.2.1.17.20. y 1.2.1.17.21. del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, y que se retiran para incorporar los artículos relacionados con los ajustes por el año gravable 2025, conservan su vigencia para el cumplimiento de las obligaciones tributarias sustanciales y formales de los contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios, y para el control que compete a la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70 del Estatuto Tributario, “[l]os contribuyentes podrán ajustar anualmente el costo de los bienes muebles e inmuebles que tengan el carácter de activos fijos por el porcentaje señalado en el artículo 868”.

Que el artículo 868 del Estatuto Tributario, creó la Unidad de Valor Tributario - UVT con el fin de unificar y facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias, siendo la medida de valor que permite ajustar los valores contenidos en las disposiciones relativas a los impuestos y obligaciones administrados por la Unidad Administrativa Especial Dirección

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los artículos 70 y 73 del Estatuto Tributario y se sustituyen los artículos 1.2.1.17.20. y 1.2.1.17.21. del Capítulo 17 Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

de Impuestos y Aduanas Nacionales –DIAN, y que esta se reajustará anualmente en la variación del índice de precios al consumidor para ingresos medios en el periodo comprendido entre el primero (1) de octubre del año anterior al gravable y la misma fecha del año inmediatamente anterior a este, certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE.

Que de acuerdo con la certificación 205970 del 9 de octubre de 2025, remitida mediante Oficio número 202510079964 de la misma fecha, suscrito por el Coordinador GIT Información y Servicio al Ciudadano de la Dirección de Difusión y Cultura Estadística (DICE) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE, la variación del índice de precios al consumidor para "clase media" en el periodo comprendido entre el 1º de octubre de 2023 y el 1º de octubre de 2024, fue de cinco coma ochenta y uno por ciento (5,81%).

Que el artículo 73 del Estatuto Tributario dispone: *"para efectos de determinar la renta o ganancia ocasional, según el caso, proveniente de la enajenación de bienes raíces y de acciones o aportes, que tengan el carácter de activos fijos, los contribuyentes que sean personas naturales podrán ajustar el costo de adquisición de tales activos, en el incremento porcentual del valor de la propiedad raíz, o en el incremento porcentual del índice de precios al consumidor para empleados, respectivamente, que se haya registrado en el período comprendido entre el primero (1) de enero del año en el cual se haya adquirido el bien y el primero (1) de enero del año en el cual se enajena. El costo así ajustado, se podrá incrementar con el valor de las mejoras y contribuciones por valorización que se hubieren pagado, cuando se trate de bienes raíces.*

Cuando el contribuyente opte por determinar el costo fiscal de los bienes raíces, aportes o acciones en sociedades, con base en lo previsto en este artículo, la suma así determinada debe figurar como valor patrimonial en sus declaraciones de renta, cuando se trate de contribuyentes obligados a declarar, sin perjuicio de que en años posteriores pueda hacer uso de la alternativa prevista en el artículo 72 de este Estatuto, cumpliendo los requisitos allí exigidos.

Los incrementos porcentuales aplicables al costo de adquisición de los bienes raíces, de las acciones o de los aportes, previstos en este artículo, serán publicados por el gobierno nacional con base en la certificación que al respecto expidan, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, respectivamente.

El ajuste previsto en este artículo podrá aplicarse, a opción del contribuyente, sobre el costo fiscal de los bienes que figure en la declaración de renta del año gravable de 1986. En este evento, el incremento porcentual aplicable será el que se haya registrado entre el 1o. de enero de 1987 y el 1o. de enero del año en el cual se enajene el bien.

Los ajustes efectuados de conformidad con el inciso primero del artículo 70, no serán aplicables para determinar la renta o la ganancia ocasional prevista en este artículo.

Parágrafo. *En el momento de la enajenación del inmueble, se restará del costo fiscal determinado de acuerdo con el presente artículo, las depreciaciones que hayan sido deducidas para fines fiscales."*

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los artículos 70 y 73 del Estatuto Tributario y se sustituyen los artículos 1.2.1.17.20. y 1.2.1.17.21. del Capítulo 17 Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6 de la Ley 242 de 1995, el Gobierno nacional expidió el Decreto 2311 de 2023, que sustituye el Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, mediante el cual estableció los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia 2024, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES).

Que de acuerdo con lo anterior, el incremento porcentual del valor de la propiedad raíz entre el primero (1) de enero de 2024 y el primero (1) de enero de 2025, es del cuatro coma cincuenta y uno por ciento (4,51%) para predios urbanos no formados y no actualizados durante la vigencia 2023; del dos coma cincuenta y cinco por ciento (2,55%) para predios rurales dedicados a actividades agropecuarias no formados y no actualizados durante la vigencia 2023; y del cuatro coma cincuenta y uno por ciento (4,51%) para predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2023.

Que el incremento porcentual del índice de precios al consumidor para "clase media" durante el periodo comprendido entre el primero (1) de enero de 2024 y el primero (1) de enero de 2025, fue del cinco coma diecisiete por ciento (5,17%) según certificación 205972 del 9 de octubre de 2025, remitida mediante Oficio número 202510079964 de la misma fecha, suscrito por el Coordinador del GIT de Información y Servicio al Ciudadano de la Dirección de Difusión y Cultura Estadística (DICE) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE.

Que en cumplimiento de los artículos 3 y 8 de la Ley 1437 de 2011 y de lo dispuesto por el Decreto 1081 de 2015, modificado por los Decretos 270 de 2017 y 1273 de 2020, el proyecto de Decreto fue publicado en el sitio web del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1. Sustitución de los artículos 1.2.1.17.20. y 1.2.1.17.21. del Capítulo 17 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria. Sustitúyanse los artículos 1.2.1.17.20. y 1.2.1.17.21. del Capítulo 17 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, así:

"Artículo 1.2.1.17.20. Ajuste del costo de los activos fijos. Los contribuyentes podrán ajustar el costo de los activos fijos por el año gravable 2025, en el cinco coma ochenta y uno por ciento (5,81%) de acuerdo con lo previsto en el artículo 70 del Estatuto Tributario."

"Artículo 1.2.1.17.21. Costo fiscal para determinar la renta o ganancia ocasional. Para efectos de determinar la renta o ganancia ocasional, según el caso, proveniente de la enajenación durante el año gravable 2025, de bienes raíces y de acciones o aportes

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los artículos 70 y 73 del Estatuto Tributario y se sustituyen los artículos 1.2.1.17.20. y 1.2.1.17.21. del Capítulo 17 Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

que tengan el carácter de activos fijos, los contribuyentes que sean personas naturales podrán tomar como costo fiscal cualquiera de los siguientes valores:

1. El valor que se obtenga de multiplicar el costo fiscal de los activos fijos enajenados, que figure en la declaración de renta por el año gravable de 1986 por cincuenta y cinco coma veintisiete (55,27), si se trata de acciones o aportes; por cuatrocientos cuarenta y tres coma cero dos (443,02) en el caso de bienes raíces urbanos; por cuatrocientos veintinueve coma veinticinco (429,25) si son bienes rurales dedicados a actividades agropecuarias y por cuatrocientos treinta y siete coma cuarenta y seis (437,46) si son bienes raíces rurales.
2. El valor que se obtenga de multiplicar el costo de adquisición del bien enajenado por la cifra de ajuste que figure frente al año de adquisición del mismo, conforme con la siguiente tabla:

Año de adquisición	Acciones o Aportes	Bienes Raíces urbanos	Bienes Raíces rurales dedicados a actividades agropecuarias	Bienes Raíces rurales
	Multiplicar por			
1955 y anteriores	4.664,64	36.085,10	34.963,67	35.631,92
1956	4.571,26	35.363,86	34.264,84	34.919,74
1957	4.232,67	32.744,71	31.727,09	32.333,48
1958	3.571,20	27.626,91	26.768,34	27.279,95
1959	3.264,90	25.257,62	24.472,68	24.940,42
1960	3.047,31	23.574,13	22.841,51	23.278,07
1961	2.856,78	21.981,02	21.297,91	21.704,97
1962	2.688,94	20.800,81	20.154,38	20.539,58
1963	2.511,50	19.429,21	18.825,40	19.185,21
1964	1.920,42	14.857,22	14.395,49	14.670,63
1965	1.758,11	13.600,80	13.178,13	13.429,99
1966	1.533,84	11.865,93	11.497,16	11.716,90
1967	1.352,33	10.462,43	10.137,28	10.331,03
1968	1.255,75	9.714,61	9.412,70	9.592,60
1969	1.178,09	9.113,87	8.830,63	8.999,41
1970	1.083,26	8.380,22	8.119,79	8.274,98
1971	1.011,41	7.823,78	7.580,64	7.725,53
1972	896,22	6.934,19	6.718,70	6.847,11
1973	788,01	6.097,77	5.908,26	6.021,19
1974	643,73	4.981,35	4.826,54	4.918,79
1975	514,87	3.981,89	3.858,14	3.931,88
1976	437,78	3.386,47	3.281,22	3.343,94

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los artículos 70 y 73 del Estatuto Tributario y se sustituyen los artículos 1.2.1.17.20. y 1.2.1.17.21. del Capítulo 17 Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Año de adquisición	Acciones o Aportes	Bienes Raíces urbanos	Bienes Raíces rurales dedicados a actividades agropecuarias	Bienes Raíces rurales
			Multiplicar por	
1977	349,06	2.698,90	2.615,02	2.665,00
1978	273,72	2.117,65	2.051,84	2.091,05
1979	228,64	1.768,55	1.713,59	1.746,34
1980	180,64	1.398,18	1.354,73	1.380,62
1981	145,15	1.121,73	1.086,87	1.107,65
1982	115,48	893,13	865,38	881,92
1983	92,79	717,70	695,39	708,68
1984	79,70	616,69	597,52	608,94
1985	67,49	535,17	518,54	528,45
1986	55,27	443,02	429,25	437,46
1987	45,67	375,68	364,01	370,97
1988	37,23	283,53	274,72	279,97
1989	29,17	176,77	171,27	174,55
1990	23,14	122,25	118,45	120,71
1991	17,54	85,19	82,54	84,12
1992	13,82	63,81	61,83	63,01
1993	11,09	45,35	43,94	44,78
1994	9,05	32,98	31,96	32,57
1995	7,41	23,50	22,77	23,20
1996	6,28	17,37	16,83	17,15
1997	5,41	14,41	13,97	14,23
1998	4,61	11,07	10,73	10,93
1999	3,97	9,23	8,94	9,11
2000	3,64	9,16	8,88	9,05
2001	3,36	8,86	8,59	8,75
2002	3,13	8,19	7,94	8,09
2003	2,93	7,35	7,12	7,26
2004	2,75	6,92	6,70	6,83
2005	2,61	6,50	6,29	6,41
2006	2,48	6,15	5,96	6,07
2007	2,37	4,67	4,53	4,62
2008	2,24	4,16	4,03	4,11
2009	2,07	3,43	3,32	3,38
2010	2,03	3,12	3,02	3,08
2011	1,97	2,86	2,77	2,82
2012	1,90	2,39	2,32	2,36
2013	1,85	2,05	1,99	2,03
2014	1,82	1,81	1,76	1,79
2015	1,75	1,68	1,63	1,66
2016	1,64	1,60	1,55	1,58
2017	1,56	1,52	1,48	1,50
2018	1,50	1,41	1,36	1,39
2019	1,45	1,30	1,26	1,28
2020	1,40	1,22	1,18	1,21
2021	1,38	1,16	1,12	1,14
2022	1,30	1,12	1,09	1,11
2023	1,15	1,09	1,06	1,08
2024	1,05	1,05	1,03	1,05

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los artículos 70 y 73 del Estatuto Tributario y se sustituyen los artículos 1.2.1.17.20. y 1.2.1.17.21. del Capítulo 17 Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 73 del Estatuto Tributario, en cualquiera de los casos señalados en los numerales 1 y 2, la cifra obtenida, puede ser incrementada en el valor de las mejoras y contribuciones por valorización que se hubieren pagado, cuando se trate de bienes raíces.

En el momento de la enajenación del inmueble, se restará del costo fiscal determinado de acuerdo con el presente artículo, las depreciaciones que hayan sido deducidas para fines fiscales.


Parágrafo: El costo fiscal de los bienes raíces, aportes o acciones en sociedades determinado de acuerdo con este artículo, podrá ser tomado como valor patrimonial en la declaración de renta y complementarios del año gravable 2025."

Artículo 2. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y sustituye los artículos 1.2.1.17.20. y 1.2.1.17.21. del Capítulo 17 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria.

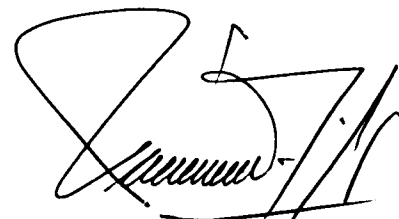
PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

27 ABR 2026

Dado en Bogotá D. C., a los



EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



GERMÁN ÁVILA PLAZAS