

No. 019

LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE ZONAS COMUNES EN CONJUNTOS RESIDENCIALES GENERA COBRO DE IVA

- *Sólo se causa el impuesto sobre las ventas -IVA- cuando el conjunto residencial explota económicamente las zonas comunes y no cuando los costos de su mantenimiento se pagan con cuotas de administración.*
- *Las propiedades horizontales de uso residencial no son contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta y tampoco son declarantes, pero los servicios de alquiler que presten sí generan impuesto sobre las ventas -IVA.*

Bogotá, D.C., 14 de marzo de 2025.

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) reitera que el alquiler de las zonas comunes por parte de las propiedades horizontales, sean estas de uso residencial, comercial o mixto, es un servicio como cualquier otro y, en consecuencia, está gravado con el impuesto sobre las ventas -IVA. De acuerdo con lo previsto en el artículo 482 del Estatuto Tributario, las personas exentas de pagar impuestos nacionales, departamentales o municipales no están exentas del impuesto sobre las ventas -IVA.

Sobre este tema, desde el año 2014 el Consejo de Estado,¹ confirmando doctrina desde expedida desde el 2006, aclaró que las propiedades horizontales son “contribuyentes del IVA por la explotación económica de sus zonas comunes, a través de la prestación del servicio de parqueadero y por la cesión de dichas zonas a favor de terceros”.

“Cuando los conjuntos alquilan parqueaderos, piscinas, salones comunales, gimnasios, bbq, u otros espacios de zonas comunes, están prestando un servicio, independiente de que quien alquile sea propietario, residente o visitante. El Estatuto Tributario establece que ese servicio que se presta está grabado con IVA y debe generarse la respectiva facturación electrónica. Cuando el uso de estas zonas comunes se dé a manera de préstamo o cuando su costo esté incluido dentro de la cuota de administración, sin que haya un cobro por concepto de alquiler, no se genera el IVA”, aseguró Gustavo Peralta Figueredo, director de Gestión Jurídica de la DIAN.

¹ Sentencia 16866 del 29 de octubre de 2014 de la Sección Cuarta del Consejo de Estado.

Comunicado de Prensa



Durante 2024 la DIAN adelantó reuniones con agremiaciones y representantes legales de propiedades horizontales en diferentes regiones del país; producto de ello, y luego de diversos análisis y recopilación de evidencias, se logró la reclasificación de 1.200 conjuntos que, estando obligados a declarar y pagar el IVA, no lo hacían. Actualmente la entidad avanza en labores de reclasificación de oficio a más de 90 copropiedades por este mismo motivo.

Es potestad de cada propiedad horizontal determinar si el uso de esas zonas comunes es un servicio que cobran a terceros o está incluido dentro del pago de administración. En caso de que se opten por alquilar estas zonas, la copropiedad debe cumplir la normatividad vigente en relación con lo previsto en cuanto al pago y declaración de IVA y la correspondiente facturación electrónica.