

100208192 – 722

Bogotá, D.C., 15 de mayo de 2025

Señores

**CONTRIBUYENTES**

[juridicanormativa@dian.gov.co](mailto:juridicanormativa@dian.gov.co)

Ref.: Radicado No. PQRS 000216 - 2025DP000036471 del 17/02/2025

Tema: Impuesto sobre las Ventas -IVA

Descriptores: Impuesto sobre la ventas-IVA  
Propiedades Horizontales.

Fuentes formales: Artículo 3, 32 y 33 de la Ley 675 de 2001  
Artículo 19-5, 420 y 482 del Estatuto Tributario  
Oficio DIAN No. 011847 de 2006  
Oficio DIAN No. 16044 de 2018  
Oficio DIAN No. 901192 de 18 de 2020  
Consejo de Estado, Sección Cuarta. Sentencia No. 16866 de 29 de octubre de 2014  
Consejo de Estado, Sección Cuarta. Sentencia No. 19445 del 23 de noviembre de 2017

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<sup>1</sup>. 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<sup>2</sup>.

2. Con ocasión de múltiples consultas recibidas por parte de la ciudadanía en general, a continuación, se agrupan y responden las preguntas formuladas por unidad temática:

**3. Pregunta No. 1: ¿Cuál es el fundamento jurídico que explica la causación del impuesto sobre las ventas – IVA en la explotación económica de zonas comunes en conjuntos residenciales?**

4. De conformidad con el artículo 32 de la Ley 675 de 2001<sup>3</sup>, la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal."

los bienes de dominio particular. Dicho artículo consagra el objeto social de la propiedad horizontal en los siguientes términos: “Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.” (subraya fuera del texto original).

5. A su vez, el artículo 33<sup>4</sup> ibidem dispone lo siguiente: “La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.” (subraya fuera del texto original).

6. De la norma transcrita se desprende que la persona jurídica propiedad horizontal (PJPH) no es contribuyente/responsable de IVA en relación con las actividades propias de su objeto social. Concretamente, si la PJPH residencial llegare a realizar actividades comerciales y/o de prestación de servicios, diferentes a las actividades propias de su objeto social, se configurarían los hechos generadores previstos en el artículo 420 del E.T. y, por ende, aplicaría la regla general de causación de IVA y procedería su cobro.

7. El entendimiento expuesto, fue desarrollado por la DIAN mediante Oficio No. 011847 de 9 de febrero de 2006<sup>5</sup>, haciendo énfasis en la naturaleza real del IVA, en la medida que dicho impuesto atiende a la naturaleza jurídica del bien o servicio y no a la calidad de la persona que realiza o con quien se realiza el hecho generador. Mediante Oficio No. 061825 del 13 de agosto de 2007<sup>6</sup>, la DIAN reiteró este análisis<sup>7</sup>.

8. La Sección Cuarta del Consejo de Estado, en sentencia de 29 de octubre de 2014<sup>8</sup>, tuvo la oportunidad de analizar la legalidad de los Oficios mencionados, especialmente de cara a la interacción entre el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 482 del E.T.<sup>9</sup> e indicó que las personas que por ley se declaren exentas de impuestos nacionales, no lo son automáticamente del IVA. Lo anterior, para concluir que la explotación económica de las zonas comunes de la PJPH es un servicio gravado a efectos de IVA y, por ende, la PJPH es responsable del mismo.

---

<sup>4</sup> La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

<sup>5</sup> En dicho Oficio se indicó lo siguiente: “Se concluye entonces, que por tener el carácter de personas jurídicas surgidas a instancia de la constitución de la propiedad horizontal no es absoluta la condición de no responsables del IVA, en cuanto que -se reitera-, si realizan actividades comerciales y/o de servicios paralelas a las actividades propias de su objeto social tales como prestar servicios de parqueadero público, arrendamiento, concesión de espacios, restaurante, cafetería, venta de bienes gravados, etc., tienen la condición de responsables del impuesto sobre las ventas y como tales deben cumplir con todas las obligaciones inherentes a su condición.”

<sup>6</sup> Disponible en: [https://normograma.dian.gov.co/dian/compilacion/docs/oficio\\_dian\\_61825\\_2007.htm](https://normograma.dian.gov.co/dian/compilacion/docs/oficio_dian_61825_2007.htm)

<sup>7</sup> También ver: Oficios Nos. 16044 de 2018 y 901192 de 2020.

<sup>8</sup> Sentencia Consejo de Estado, Sección Cuarta No. 1001-03-27-000-2007-00047-00(16866) de 29 de octubre de 2014. Disponible en: [https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/157/S4/11001-03-27-000-2007-00047-00\(16866\).pdf](https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/157/S4/11001-03-27-000-2007-00047-00(16866).pdf)

<sup>9</sup> ARTICULO 482. LAS PERSONAS EXENTAS POR LEY DE OTROS IMPUESTOS NO LO ESTAN DEL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS. Las personas declaradas por ley exentas de pagar impuestos nacionales, departamentales o municipales, no están exentas del impuesto sobre las ventas.

9. En este punto resulta pertinente indicar que, en sentencia del 23 de noviembre de 2017 (expediente 19445) el Consejo de Estado al revisar en contenido de la sentencia de 2014 señaló “De acuerdo con lo anterior, la interpretación armónica del artículo 33 de la Ley 675 de 2001 y del artículo 482 E.T., permite concluir que las P.J.P.H. son contribuyentes del impuesto sobre las ventas, en la medida en que a pesar de que la citada Ley las haya señalado como no contribuyentes de tributos nacionales, tal condición no se extiende al sujeto respecto de quien se realiza el hecho generador del IVA, como en el caso, la prestación del servicio de parqueadero, dada la condición de impuesto indirecto.”

10. Así las cosas, nótese que no se ha creado un nuevo hecho generador de IVA respecto de la explotación económica de zonas comunes en conjuntos residenciales pues, desde el 2006, la interpretación de la DIAN, confirmada por el Consejo de Estado, ha concluido que las PJPH son responsables del IVA por la realización de actividades gravadas con dicho impuesto (prestar servicios de parqueadero público, arrendar inmuebles, concesionar espacios públicos, entre otros<sup>10</sup>).

11. En ese sentido, no es correcto hablar de la “entrada en vigor de este cobro” ni de “un periodo de transición o gracia para la implementación de este”, toda vez que se trata de un cobro que procede con fundamento en la aplicación de normas ya existentes, como es el artículo 420 del E.T. que trata del hecho generador de IVA, sin que exista una exclusión o exención aplicable. Por último, en este punto, es importante precisar que la creación de los tributos compete, principalmente, al Congreso de la República de acuerdo con lo previsto en los artículos 150(12) y 338 de la Constitución Política por lo que la DIAN carece de competencia para fijar regímenes de transición o de gracia pues por esta vía sustituiría la competencia del legislador.

**12. Pregunta No. 2: ¿Cómo se relaciona el Decreto Reglamentario 1060 de 2009 con el cobro de IVA por parte de los conjuntos residenciales?**

13. El artículo 1 del Decreto Reglamentario 1060 de 2009<sup>11</sup> dispone lo siguiente:

“**Artículo 1º.** Objeto social de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal. Para los efectos de la Ley 675 de 2001, entiéndese que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.”

14. La norma transcrita permite la explotación económica de los bienes comunes de la PJPH con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes. Lo anterior, para definir el concepto de objeto social de la PJPH en el contexto de la Ley 675 de 2001.

---

<sup>10</sup> Oficio DIAN 011847 de 9 de febrero de 2006.

<sup>11</sup> “Por el cual se reglamentan los artículos 3, 19 y 32 de la Ley 675 de 2001.”

15. Sin embargo, para efectos tributarios, la interpretación ha sido diferente. Así, mediante Oficio No. 13620 de 2013, la doctrina de la DIAN -en un asunto similar<sup>12</sup>- analizó la exclusión prevista en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 en relación con las actividades propias del objeto social de la PJPH e, invocando Sentencia C-812 de 2009 que declaró la exequibilidad del artículo mencionado, manifestó:

“La anterior disposición<sup>13</sup> fue demandada ante la Corte Constitucional en acción de inexecuibilidad, con el fin de que el Alto Tribunal determinara el alcance del beneficio allí consagrado. Es así como en Sentencia C-812 de 2009, en fallo que tiene el efecto de cosa juzgada, la Corte aclaró:

“El propio artículo 33 de la Ley 675 de 2001 precisa que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal “tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986”. Por lo tanto, aún sin cumplir el proceso de desafectación regulado en la misma ley, si esa persona jurídica realiza actividades ajenas a su objeto social (“administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”), pierde, por ese sólo hecho, tal calidad. Será competencia de las autoridades tributarias nacionales y municipales, en relación con los tributos nacionales en el primer caso, y con el de industria y comercio, en el segundo, determinar, en cada caso concreto, si una persona jurídica originada en la constitución de una propiedad horizontal, realiza actividades ajenas a su objeto social, las que serían materia de gravamen. De no ser así, las propiedades horizontales contarían con una ventaja tributaria injustificada en relación con otras personas jurídicas que se dedican al mismo tipo de actividad lucrativa, comercial, industrial o de servicios, o explotan de la misma manera privada bienes semejantes; y quienes trabaren relaciones comerciales con ellas gozarían también de una ventaja injustificada en comparación con el universo de quienes establecen cotidianamente relaciones comerciales con otras categorías de personas jurídicas”.

De la anterior interpretación, es claro que para efectos tributarios, esto es la no sujeción de impuestos del orden nacional, la Corte precisó que el objeto social de la propiedad horizontal no es otro diferente del consagrado en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001 - administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. También fue expresa la sentencia al indicar que si una propiedad horizontal realiza actividades ajenas al objeto definido en la ley, será competencia de la autoridad tributaria determinar el gravamen en cada caso.”

---

<sup>12</sup> “El asunto materia de estudio, en esta oportunidad, se concreta en determinar si con la expedición del Decreto 1060 de 2009, se amplió la no sujeción al Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF) para las propiedades horizontales consagrada en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, respecto de las cuentas donde se manejan recursos por concepto de sus actividades de explotación de los bienes comunes.”

<sup>13</sup> “La Ley 675 de 2001, consagró una exclusión de carácter fiscal para las copropiedades, en los siguientes términos: *“Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, (...).”* (Resaltado fuera de texto)

**16.** Así las cosas, de la jurisprudencia y la doctrina transcrita se advierte que el solo desarrollo del objeto social del PJPH no basta para lograr la exención en materia tributaria pues esto podría derivar en la creación de un arbitraje regulatorio que afecte la igualdad tanto de quienes ofrecen como de quienes demanden bienes y servicios. En consecuencia, la interpretación extensiva del concepto de objeto social de la PJPH -en términos reglamentarios- no pueden derivar en una ventaja tributaria para las PJPH en perjuicio de otros sujetos que llegaren a adelantar las mismas actividades comerciales y/o de prestación de servicios, pero bajo una figura diferente de la PJPH.

**17. Pregunta No. 3: ¿Quiénes deben cobrar IVA en la explotación económica de zonas comunes en conjuntos residenciales?**

**18.** Para iniciar, es preciso distinguir entre (i) la PJPH contribuyente de IVA que estará obligada a pagarlo cuando adquiera bienes o servicios gravados; y (ii) la PJPH responsable de IVA en relación con la prestación de actividades gravadas.

**19.** Para abordar el primer punto (i), es necesario tener presente que de acuerdo con el artículo 4 del E.T., para efectos del IVA, los términos contribuyente y responsable se consideran sinónimos. Por otra parte, el artículo 482 del E.T. establece que las personas declaradas exentas de pagar impuestos nacionales por ley no están exentas del impuesto sobre las ventas.

**20.** De otra parte, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, las PJPH tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales. En este sentido, existe una aparente antinomia entre las dos normas. Sin embargo, el Consejo de Estado ya se pronunció sobre la materia para precisar que la norma del artículo 482 del E.T. era especial y se prefiere al referirse expresamente al caso del IVA. En consecuencia, cuando la PJPH adquiere bienes y servicios gravados con el IVA adquiere la condición de contribuyente de dicho impuesto.

**21.** El segundo punto (ii) se refiere al caso en el que la PJPH adquiere la condición de responsable del IVA; es decir, al realizar alguno de los hechos generadores del tributo. En efecto, de acuerdo con el literal c) del artículo 437 del E.T. son responsables de IVA quienes presten servicios.

**22.** Por lo tanto, las PJPH residenciales son responsables del cobro de IVA por la prestación de servicios gravados. En ese sentido, se advierte que la obligación de cobrar el IVA aplica sin consideración al tipo de inmueble o al estrato socioeconómico al que pertenezcan.

**23. Pregunta No. 4: ¿Sobre qué actividades se genera el cobro de IVA por parte de los conjuntos residenciales?**

**24.** Como se indicó en la respuesta a la pregunta No. 1, las actividades que generan el cobro de IVA en PJPH será aquellas actividades comerciales y/o de prestación de servicios gravadas en los términos del artículo 420 del E.T.

**25.** En esa medida, cuando el uso de las zonas comunes se dé a manera de préstamo o cuando su costo esté incluido dentro de la cuota de administración<sup>14</sup>, no se generará IVA; por

---

<sup>14</sup> Decreto 1625 de 2016. "ARTÍCULO 1.3.1.13.5. CUOTAS DE AFILIACIÓN Y SOSTENIMIENTO NO GRAVADAS CON IVA. Para efectos del impuesto sobre las ventas, se entienden como aportes de capital, no sometidos al impuesto sobre

el contrario, cuando el uso de zonas comunes se dé en el marco de una actividad comercial y/o en la prestación de un servicio (i.e. alquiler), sí se generará IVA.

**26. Pregunta No. 5: ¿El servicio de parqueadero prestado por los conjuntos residenciales genera el cobro de IVA?**

27. Para abordar esta pregunta, es preciso indicar que es indispensable analizar el caso concreto pues dependiendo de la forma en la que las partes estructuran el negocio jurídico, las consecuencias pueden variar. A continuación, se analizan algunos escenarios.

28. El artículo 462-2 del E.T. consagra norma específica para el servicio de parqueadero prestado por la PJPH, así:

“ARTÍCULO 462-2. RESPONSABILIDAD EN LOS SERVICIOS DE PARQUEADERO PRESTADO POR LAS PROPIEDADES HORIZONTALES. En el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus administradores, son responsables del impuesto la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio.”

29. Del artículo transcrito se observa que las PJPH, sin distinción alguna, son responsables de IVA respecto de la prestación directa del servicio de parqueadero al público. La norma no trae ninguna excepción frente a la responsabilidad de tal servicio para los conjuntos residenciales<sup>15</sup>.

30. En este punto vale la pena reiterar que el artículo 16 del Decreto 1794 de 2013, compilado en el artículo 1.3.1.4.6 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en materia tributaria <sup>16</sup>, no se encuentra vigente porque tiene por fundamento el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012, el cual fue expresamente derogado por el numeral 3 del artículo 376 de la Ley 1819 de 2016.

31. Es importante precisar aquellos casos en que un parqueadero, destinado a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto, es asignado al uso exclusivo de un propietario de un bien privado de manera equitativa (por ejemplo, con turnos o sorteos), en los términos del inciso

---

las ventas, las cuotas de afiliación y sostenimiento, de los sindicatos, de las asociaciones gremiales, de las asociaciones de exalumnos, de padres de familia, de profesionales, políticas y religiosas, de organizaciones de alcohólicos anónimos y/o drogadictos, de las juntas de defensa civil, de las sociedades de mejoras públicas, así como las cuotas de administración fijadas por las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de condominios.” (Subraya fuera del texto original).

<sup>15</sup> Ver Oficio DIAN. 016044 de 2018.

<sup>16</sup> “ARTÍCULO 16. RESPONSABILIDAD EN EL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS DE LAS PERSONAS JURÍDICAS ORIGINADAS EN LA CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. <Artículo compilado en el artículo 1.3.1.4.6 del Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 3.2.1.1 del mismo Decreto 1625 de 2016> Conforme con lo establecido en el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 en concordancia con lo previsto en el artículo 462-2 del Estatuto Tributario, son responsables del impuesto común del impuesto sobre las ventas, las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal, que destinen algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, a través de la ejecución de cualquiera de los hechos generadores de IVA, entre los que se encuentra la prestación del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes.

Las propiedades horizontales de uso residencial no son responsables del impuesto sobre las ventas por la prestación del servicio directo de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes, con fundamento en lo dispuesto por el parágrafo 2o del artículo 186 de la Ley 1607 de 2012.”

tercero del artículo 22 de la Ley 675 de 2001<sup>17</sup>. En este escenario, se observa que no se está frente a la prestación directa de un servicio de parqueadero, sino ante la asignación de un bien común para uso exclusivo, el cual puede generar o no un cobro adicional en la cuota de administración, la cual no está gravada con IVA de conformidad con el artículo 1.3.1.13.5 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en materia tributaria.

**32. Pregunta No. 6: ¿El uso de zonas comunes en conjuntos residenciales genera cobro de IVA?**

**33.** Para abordar esta pregunta, es preciso indicar que es indispensable analizar el caso concreto pues dependiendo de la forma en la que las partes estructuran el negocio jurídico, las consecuencias pueden variar. A continuación, se realizan las siguientes precisiones.

**34.** El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 define los bienes y las expensas comunes necesarias, de la siguiente manera:

“Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

(...)

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.”

**35.** Así, en línea con la respuesta a la pregunta No. 5, y de manera general, se precisa que el uso de las zonas comunes (i.e. salones comunales, áreas de recreación y deporte, entre otros) por parte de los propietarios del edificio o conjunto no genera el cobro de IVA ya que -por su naturaleza y destino- son de uso y goce general de los propietarios del edificio o conjunto. En este escenario, se observa que no se está frente a la prestación directa de un servicio de arrendamiento, sino ante el uso y goce de un bien de utilidad general de la PJPH. Lo anterior, podría generar o no un cobro adicional, a título de expensas común necesaria, en la cuota de administración, la cual -se reitera- no está gravada con IVA.

**36.** Situación diferente ocurre cuando el uso de las zonas comunes se da en el contexto de la explotación económica de dichas zonas (i.e. alquiler de un área deportiva disponible en el conjunto o edificio), por lo general, respecto de terceros (diferentes a los propietarios del edificio o conjunto), caso en el cual se evidencia la prestación directa de un servicio de arrendamiento de zona común, lo cual configuraría un hecho generador de IVA en los términos del literal c) del artículo 420 del Estatuto Tributario. Escenarios donde no se debe perder de vista que, en materia de IVA, no se puede derivar en una ventaja tributaria para las PJPH en perjuicio de

<sup>17</sup> ARTÍCULO 22. Bienes comunes de uso exclusivo. (...)

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.”

otros sujetos que llegaren a adelantar las mismas actividades comerciales y/o de prestación de servicios, pero bajo una figura diferente de la PJPH.

**37. Pregunta No. 7: ¿Cómo se calcula el IVA en la prestación directa del servicio de parqueadero sobre el uso de zonas comunales?**

**38.** El cálculo del IVA que se genera considera dos elementos: la base gravable y la tarifa. La interpretación oficial<sup>18</sup> respecto de la base gravable ha señalado que esta es “*la magnitud o la medición del hecho gravado, a la cual se le aplica la tarifa para determinar la cuantía de la obligación tributaria*”, la tarifa general del impuesto es del 19%<sup>19</sup>.

**39.** La regla general de la base gravable del IVA está en el artículo 447 del Estatuto Tributario, norma que establece para la venta y prestación de servicios que es el valor total de la operación. En desarrollo de esta regla, el artículo 1.3.1.7.6. del Decreto 1625 de 2016 para el caso de la prestación de servicios precisa:

“Base gravable en los servicios. Salvo las normas especiales consagradas en el Estatuto Tributario para algunos servicios y conforme con lo señalado en el artículo 447 del mismo Estatuto, la base gravable en la prestación de servicios será en cada operación el valor total de la remuneración que perciba el responsable por el servicio prestado, independientemente de su denominación.” (subrayado fuera del texto).

**40.** Las anteriores reglas también aplican en el caso de la prestación directa del servicio de parqueadero sobre el uso de zonas comunales y **no** admite criterios de cálculo tales como el área de zonas comunales o el valor catastral. También es importante señalar que no hay tratamientos tributarios exceptivos en función del tipo de conjunto residencial, esto en consideración a la naturaleza real del IVA mencionada a lo largo de este concepto.

**41.** Así las cosas, para efectos del IVA no es relevante que el servicio se preste en los términos de la regulación urbanística pues la definición de servicio prevista en la regulación tributaria es independiente y no está condicionada en ese sentido<sup>20</sup>.

**42. Pregunta No. 8: ¿Cuáles son las obligaciones formales que se generan por la prestación directa de servicios gravados con IVA relacionados con el uso de zonas comunes?**

**43.** En este caso dentro de las obligaciones formales que deben cumplir los responsables IVA se destacan: (i) inscripción en el RUT, (ii) recaudo del IVA que se genere, (iii) presentación de la declaración de IVA según la periodicidad indicada<sup>21</sup> y los plazos que para el efecto defina

<sup>18</sup> Concepto unificado de impuesto sobre las ventas No. 00001 de 2003- 1.4. Elementos de la obligación tributaria sustancial.

<sup>19</sup> Artículo 468 del Estatuto Tributario.

<sup>20</sup> A modo de ejemplo se trae a colación lo dispuesto en el artículo 3° del Decreto 041 de 2025 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. que sobre el valor a cobrar por el servicio de parqueadero establece:

“Artículo 3°. Valor Máximo por Minuto. El valor máximo por minuto (VMPPM) para los parqueaderos y estacionamientos fuera de vía se estimará en función del tipo de vehículo, del cumplimiento de los requisitos establecidos en la estrategia de sellos de calidad para Ciclo-parqueaderos y del costo base por minuto, según lo establecido en la siguiente fórmula:

$VMPPM = FTV * FSC * CBPM$ ”

<sup>21</sup> Artículo 600 del Estatuto Tributario

la reglamentación<sup>22</sup>, (iv) expedición de la factura por la prestación de estos servicios y (v) suministrar información en el Registro Único de Beneficiarios Finales - RUB de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Resolución DIAN No. 000164 de 2021<sup>23</sup>.

**44.** En ese sentido, la DIAN tiene de amplias facultades de fiscalización e investigación para asegurar el efectivo cumplimiento de las normas, acorde con el artículo 684 del Estatuto Tributario. Esto implica que está facultada para exigir la presentación de las declaraciones de IVA de aquellos responsables que no cumplan con este deber, con el impuesto y las sanciones que se puedan generar.

**45.** Al respecto, los artículos 641 a 650-2 del Estatuto Tributario regulan las sanciones relacionadas con las declaraciones tributarias, dentro de los cuales se encuentran la sanción por extemporaneidad en la presentación de la declaración (artículo 641), la sanción por extemporaneidad en la presentación de la declaración con posterioridad al emplazamiento (artículo 642) y la sanción por no declarar (artículo 643); por su parte, el artículo 717 ibidem establece la liquidación de aforo<sup>24</sup>.

**46. Pregunta No. 9: Si se establece que la PJPH no realiza operaciones gravadas con el IVA, y se encuentra registrada en el RUT como responsable de este impuesto ¿puede solicitar la actualización del RUT cancelando la responsabilidad de responsable de IVA?**

**47.** Si, de conformidad con el artículo 614 del Estatuto Tributario<sup>25</sup> los responsables del impuesto sobre las ventas -IVA cuando cese el desarrollo de actividades gravadas deben informar ese hecho para que se cancele la responsabilidad de IVA, para tal fin debe adjuntar

<sup>22</sup> Artículos 1.6.1.13.2.30. y 1.6.1.13.2.31. del Decreto 1625 de 2016.

<sup>23</sup> Oficio 906775 interno 1135 del 8 de septiembre de 2022:

*"Por su parte, el artículo 5 de la Resolución DIAN No. 000164 de 2021 establece expresamente que no se encuentran obligados a suministrar información en el RUB únicamente: (i) las entidades, establecimientos u organismos públicos, entidades descentralizadas y sociedades nacionales en las que el cien por ciento (100%) de su participación sea público, y (ii) las embajadas, misiones diplomáticas, oficinas consulares, organizaciones u organismos internacionales acreditados por el Gobierno nacional.*

*En ese orden de ideas se encuentra que, toda vez que la propiedad horizontal corresponde a una persona jurídica sin ánimo de lucro, que no se encuentra expresamente excluida de suministrar información en el RUB por el artículo 5 ibidem, la misma se encuentra obligada a cumplir con dicha obligación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Resolución DIAN No. 000164 de 2021.*

*Así, para efectos de determinar sus beneficiarios finales se deberá dar aplicación a los criterios establecidos en el artículo 6 de la Resolución DIAN No. 000164 de 2021 (...)"*

<sup>24</sup> El Estatuto Tributario consagra el procedimiento previo para efectos de que la Administración Tributaria profiera la liquidación de Aforo, sobre el que la interpretación oficial ha señalado:

"1.- Emplazamiento previo por no declarar (Artículo 715 del Estatuto Tributario).

2.- Resolución Sanción por no declarar (Artículo 643 del Estatuto Tributario).

Así mismo, el artículo 717 del Estatuto Tributario, señala que agotado el procedimiento anotado, la Administración podrá dentro de los cinco (5) años siguientes al vencimiento del plazo señalado para declarar, determinar mediante una liquidación de aforo, la obligación tributaria del contribuyente, responsable, agente retenedor o declarante, que no haya declarado.

El contenido de la liquidación de aforo es el mismo de la liquidación de revisión, con explicación sumaria de los fundamentos del aforo (Artículo 719 del Estatuto Tributario)."

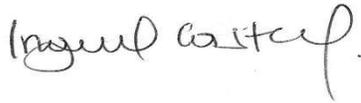
<sup>25</sup> ARTICULO 614. OBLIGACIÓN DE INFORMAR EL CESE DE ACTIVIDADES. Los responsables del impuesto sobre las ventas que cesen definitivamente en el desarrollo de actividades sujetas a dicho impuesto, deberán informar tal hecho, dentro de los treinta (30) días siguientes al mismo.

Recibida la información, la Administración de Impuestos procederá a cancelar la inscripción en el Registro Nacional de Vendedores\*, previa las verificaciones a que haya lugar."

la certificación suscrita por revisor fiscal o contador público según el caso, en la que se especifique que no realiza actividades sometidas al Impuesto sobre las Ventas (IVA) y la no existencia de inventario final pendiente de venta, de conformidad con lo previsto en el párrafo 4 del artículo 1.6.1.2.14. del Decreto 1625 de 2016<sup>26</sup>.

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)

Dirección de Gestión Jurídica

U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN

Dirección: Cra. 8 # 6C-38 Edificio San Agustín - Piso 4

Bogotá, D.C.

[www.dian.gov.co](http://www.dian.gov.co)

Proyectó: Doris Alicia Sierra Pérez – Subdirección de Normativa y Doctrina  
Ana Karina Méndez Fernández – Asesora Despacho de la Dirección de Gestión Jurídica  
Revisó: Ingrid Castañeda Cepeda - Subdirectora de Normativa y Doctrina (A)  
Luis Adelmo Plaza Guamanga – Asesor Despacho de la Dirección de Gestión Jurídica

Con copia a los peticionarios de los siguientes radicados: PQRS 000216 - 2025DP000036471 del 17/02/2025, 000304 del 18/03/2025, 000356 del 19/03/2025, 000330 del 21/03/2025, 2025DP000066455 del 23/03/2025, DGJ-0415 del 15/04/2025, Radicado 000439 del 09/04/2025.

<sup>26</sup> Artículo 1.6.1.2.14 Decreto 1625 de 2016 "PARÁGRAFO 4o. Cuando se trate de actualización por cese de actividades de los responsables del Impuesto sobre las Ventas (IVA), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 614 del Estatuto Tributario, se deberá adjuntar certificación suscrita por revisor fiscal o contador público según el caso, en la que se especifique que no realiza actividades sometidas al Impuesto sobre las Ventas (IVA) y la no existencia de inventario final pendiente de venta.

Para los inscritos no obligados a tener revisor fiscal o contador público, se debe adjuntar comunicación suscrita por el contribuyente en donde informe su nueva actividad económica, fecha de inicio de la nueva actividad económica la inexistencia de inventario final pendiente de venta, y que al momento de la solicitud no vende productos o presta servicios gravados con el Impuesto sobre las Ventas (IVA). En todos los casos el trámite estará sujeto a verificación.

Previamente a la presentación de la solicitud de actualización por cese de actividades en el Impuesto sobre las Ventas (IVA), el usuario debe realizar el trámite de inhabilitar los números de las facturas autorizadas y/o habilitadas que no hayan sido utilizadas.

Las verificaciones previas que se deben realizar en atención a la solicitud de actualización del Registro Único (RUT) para retirar la calidad de responsable del Impuesto sobre las Ventas (IVA) por cese de actividades, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 614 del Estatuto Tributario, se cumplen con la verificación de los documentos que debe aportar el solicitante para el trámite. La actualización de la responsabilidad del Impuesto sobre las Ventas (IVA) procede en el Registro Único (RUT), sin perjuicio de las amplias facultades de control y fiscalización que otorga el artículo 684 del Estatuto a la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN)."