

Concepto 617 [005471]
30-04-2025
DIAN

100208192- 617

Bogotá, D.C.

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.

2. La consulta remitida a esta dependencia por parte de la Dirección Seccional de Popayán plantea como inquietud principal si el Municipio de Piendamó se encuentra obligado a expedir factura electrónica en las operaciones de arrendamiento de locales comerciales ubicados en plazas de mercado, así como en los cobros por ocupación de espacios dentro o fuera de dichas plazas. Igualmente, si dichos servicios están sujetos al impuesto sobre las ventas (IVA).

3. Sobre el particular, acerca de la obligación de facturar no se debe perder de vista que de acuerdo con los artículos [615](#) y [617](#) del Estatuto Tributario, la misma se genera por toda venta de bienes o prestación de servicios y su expedición está a cargo del sujeto obligado que vende los bienes o presta los servicios, estando exceptuados de esta obligación únicamente los sujetos y operaciones dispuestos en el [artículo 616-2](#) del mismo Estatuto, en concordancia con los establecidos en el artículo 1.6.1.4.3. del Decreto 1625 de 2016.

4. El [artículo 615](#) del Estatuto Tributario establece que los responsables del impuesto sobre las ventas -IVA, los comerciantes, importadores o prestadores de servicios, y en general quienes ejerzan profesiones liberales o presten servicios inherentes a estas, están obligados a expedir factura o documento equivalente por cada una de las operaciones que realicen. Nótese que esta disposición no distingue entre entidades públicas o privadas, por lo que resulta aplicable a las entidades territoriales cuando desarrollan actividades de naturaleza comercial (venta de bienes o prestación de servicios)³.

5. En este sentido, si un municipio realiza operaciones que encuadren en los supuestos del [artículo 615](#) ET., debe cumplir con la obligación formal de facturar electrónicamente.

6. Así, tal como se expresó en el Concepto Unificado sobre la Obligación de facturar y Sistema de Facturación Electrónica (No. 0106 de 2022), “...para efectos de determinar la

procedencia o no de la obligación de expedir factura de venta o documento equivalente, debe tenerse en cuenta que las operaciones susceptibles de ser facturadas son aquellas que correspondan a la venta de bienes o a la prestación de servicios como operaciones económicas descritas en el artículo 615 y 616-1 del Estatuto Tributario, que por regla general, causan el impuesto sobre las ventas -IVA, sin perjuicio de cuando se trate de bienes excluidos.

De manera que, toda vez que el cobro de impuestos, tasas o contribuciones no obedece a una venta de bienes o prestación de servicios susceptibles de ser facturadas por tratarse de tributos y fundarse en la facultad impositiva del Estado, del cobro de los mismos no se deriva la obligación de expedir factura de venta o documento equivalente, so pena de disposición expresa de la norma. Aunado a ello, se debe tener en cuenta lo dispuesto respecto al impuesto sobre las ventas -IVA en el artículo 1.3.1.13.6 del Decreto 1625 de 2016".

7. Así, cuando un municipio presta un servicio o vende un bien, deberá expedir factura electrónica de venta. No obstante, si esta operación no corresponde a una actividad de comercio sino al cobro de impuestos, tasas o contribuciones no obedece a una venta de bienes o prestación de servicios susceptibles de ser facturadas por tratarse de tributos y fundarse en la facultad impositiva del Estado.

8. Ahora, tratándose del arrendamiento de locales comerciales, el literal b) del [artículo 420](#) del ET., dispone que la prestación de servicios en el territorio nacional constituye un hecho generador del IVA. El arrendamiento de bienes inmuebles con destino comercial ha sido expresamente calificado por la doctrina⁴ como una prestación de servicios gravada con el impuesto, a la tarifa general del 19%. Por su parte, el [artículo 476](#) ibidem establece de manera taxativa los servicios excluidos del impuesto, dentro de los cuales se encuentra el arrendamiento de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda.

9. Así, el arrendamiento de un local comercial (inclusive en una plaza de mercado) no está excluido de IVA y, en consecuencia, se encuentra gravado con dicho tributo, debiendo facturarse conforme a lo dispuesto en el artículo 615 ibidem y el Decreto 1625 de 2016.

10. Respecto de los pagos realizados por la ocupación de espacios dentro o fuera de una plaza de mercado, debe distinguirse entre los cobros derivados del ejercicio de una función pública y los actos comerciales. En efecto, si el municipio cobra una contraprestación por la ocupación del espacio en ejercicio de una potestad administrativa, como por ejemplo un permiso regulado mediante acto unilateral, el ingreso derivado de dicho acto corresponde a un ingreso en virtud del cumplimiento de función pública, que ni está gravado con IVA ni exige la expedición de factura de venta.

11. Por el contrario, si el municipio permite la explotación económica de un bien de su propiedad a través de un contrato de arrendamiento contractual que implique el uso oneroso del espacio con fines comerciales por parte de terceros, el ingreso generado configura una prestación de servicios gravada, sujeta a IVA conforme al [artículo 420](#) ibidem, y bajo la obligación de expedir factura electrónica de venta, en los términos de los artículos [615](#), [616](#)-

1 y 617 del Estatuto Tributario.

12. En suma, un Municipio deberá expedir factura electrónica de venta en los casos en que celebre contratos de arrendamiento de locales comerciales, así como cuando perciba ingresos derivados de actos de naturaleza comercial (venta de bienes o prestación de servicios), por regla general, gravados con IVA, conforme al [artículo 420](#) del ET. Por el contrario, el Municipio no estará obligado a facturar en aquellos casos en que actúe en ejercicio de una función pública y perciba los ingresos por la ejecución de dicha función, caso en el cual tampoco se causará el IVA.

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)
Subdirección de Normativa y Doctrina
Dirección de Gestión Jurídica
www.dian.gov.co

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. ↑ En este sentido, el Concepto Unificado sobre la Obligación de facturar y Sistema de Facturación Electrónica (No. 0106 de 2022), en el descriptor 1.2.3.3. precisa que: "La obligación de expedición y entrega de la factura de venta es independiente a las particularidades del impuesto sobre las ventas -IVA y opera tanto para entidades públicas como privadas al momento de efectuarse la venta del bien y/o la prestación del servicio".
4. ↑ V.g. En el Concepto 002484 de 2025, la entidad precisó que: "Toda vez que el arrendamiento tuvo destinación comercial, los cánones estaban gravados con IVA, conforme al artículo 420 del Estatuto Tributario (ET). La obligación tributaria se generó en el momento del pago del canon, sin importar que los valores hayan sido consignados judicialmente.