

Concepto 729 [006489]
19-05-2025
DIAN

100208192 –729

Bogotá D.C.

Cordial saludo

Tema: Impuestos sobre las ventas
Descriptores: Propiedad horizontal
Contrato de Arrendamiento
Servicios relacionados con la seguridad social
Fuentes formales: Artículo 32 de la Ley 675 de 2001.
Artículo 420, 424, 437 y 476 del Estatuto Tributario.

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 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. En el radicado de la referencia, el peticionario consulta lo siguiente:

“Impuestos en Propiedad Horizontal: En el tema relacionado con los impuestos originados por la administración de propiedades horizontales, ¿cuáles son los impuestos que se deben cobrar? ¿Quién es el responsable de cobrarlos? ¿Qué régimen tributario se le aplica al valor de estos conceptos?”

“Gastos Comunes en Propiedad: En el caso de un inmueble donde los propietarios son dos, debidamente registrados en los instrumentos públicos, pero que no pertenecen al régimen de propiedad horizontal, sino que, en su interior cuenta con varios locales arrendados, y de los cuales se generan gastos comunes, ¿es aplicable el cobro del IVA en esta situación? Además, ¿qué otros gastos tributarios se originan en este contexto?”

“Por otro lado, ¿es posible y está permitido cobrar estos gastos comunes a entidades como EPS, IPS, dispensarios o droguerías que actúan como prestadores de servicios de salud? ¿En qué casos estarían exoneradas estas entidades del pago del IVA sobre estos gastos.”

3. En relación con lo planteado en el primer interrogante de su consulta, resulta oportuno mencionar que esta Subdirección mediante Oficio No. 007653 int. 722 de 15 de mayo de 2025, se pronunció acerca del impuesto a las ventas en la propiedad horizontal, donde se aclaran todas las inquietudes aquí planteadas, documento que se remite en anexo para su conocimiento y aplicación.

4. De otra parte, frente a su segundo interrogante, se hace necesario aclarar que de conformidad con el artículo 32 de la Ley 675 de 2001³, la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, en el presente caso al no constituirse propiedad horizontal sobre el inmueble, se trata de una propiedad proindiviso, es decir, propiedad en la que dos o más personas comparten la propiedad de un bien en común.

5. En este caso, el cumplimiento de las obligaciones tributarias que surjan en virtud de la explotación del inmueble proindiviso, debe ceñirse a las normas del ordenamiento tributario, y le corresponde a cada propietario individualmente considerado como sujeto obligado, establecer de acuerdo con su participación en el inmueble y la actividad desarrollada las obligaciones que debe cumplir.

6. Para el caso de IVA y dada naturaleza real e indirecta, se debe verificar si la actividad realizada se encuentra dentro de los hechos sobre los cuales recae el impuesto, establecidos en el artículo 420 del Estatuto Tributario, si los sujetos pasivos tienen la calidad de responsables de este impuesto acorde con lo establecido en el artículo 437 del Estatuto Tributario y si existe alguna exención o exclusión que resulte aplicable.

7. Frente al tercer interrogante, es necesario traer a colación apartes del Oficio 1863 de 2021 de esta Subdirección, en el cual se expone la línea doctrinal de interpretación normativa creada por esta Entidad frente a la exclusión del IVA del servicio de arrendamiento contratado por las entidades administradoras del régimen subsidiado y las entidades promotoras de salud, así:

“Para el caso de los arrendamientos de inmuebles en los que las EPS son los arrendatarios, se ha explicado que no se encuentran dentro de los servicios excluidos expresamente, mientras que, si lo está el servicio de atención POS A los usuarios que prestan las EPS e IPS en las instalaciones; asimismo, se debe considerar que tener instalaciones no implica la prestación de un servicio POS o Plan Complementario de Salud, ni se identifica con el servicio en sí mismo.

Por tanto, resulta imperioso distinguir que dichos arrendamientos no se encuentran excluidos al impuesto, pues el servicio de arrendamiento no se encuentra en las prestaciones propias del POS y Planes Complementarios de Salud a los usuarios.”

8. De lo anterior, se desprende que el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles contratado por las EPS y las IPS, en calidad de arrendatarias, no se encuentra excluido del impuesto sobre las ventas – IVA.

9. 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

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. ↑ La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. 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.