

Concepto 24 [000189]
06-01-2026
DIAN

100208192- 24

Bogotá, D.C.,

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. Mediante el presente pronunciamiento, conforme a la doctrina oficial vigente, se da respuesta a la pregunta: “¿Es obligatorio el registro de los libros oficiales para propiedad horizontal residencial ante la DIAN?”

3. Al respecto se precisa que, en el caso de las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, el registro de los libros oficiales correspondientes a los libros de actas se encuentra regulado por el artículo 1.2.1.5.4.5³ del Decreto 1625 de 2016⁴, disposición que resulta aplicable únicamente a los sujetos comprendidos dentro de los artículos a los que remite, entre ellos el artículo 1.2.1.5.3.1⁵ del mismo decreto.

4. El artículo 1.2.1.5.3.1. define a las personas jurídicas originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario, y excluye de manera expresa a las propiedades horizontales de uso residencial, en concordancia con el párrafo del [artículo 19-5](#) del Estatuto Tributario. En consecuencia, las propiedades horizontales residenciales no se encuentran dentro del ámbito al que se refiere el artículo 1.2.1.5.4.5., por lo que no les es exigible la obligación de registrar el libro de actas ante la DIAN.

5. Este entendimiento ha sido precisado por la doctrina vigente de esta Entidad, en al interpretar que la exclusión de las propiedades horizontales de uso residencial se mantiene incluso cuando estas destinan bienes o áreas comunes a la explotación comercial o industrial, sin que ello modifique su tratamiento tributario en materia del impuesto sobre la renta, conforme a lo señalado de manera expresa en el Oficio No. 012443 del 19 de mayo de 2017⁶. Por tanto, las propiedades horizontales de uso exclusivamente residencial no están obligadas a registrar su libro de actas ante la DIAN.

6. En cuanto a los libros de contabilidad, si bien las propiedades horizontales están obligadas a llevar contabilidad, dicha obligación no comporta, por sí sola, un deber general de registrar los libros contables. Nótese que la obligación de registro ante la DIAN prevista en el artículo 2 del Decreto 2500 de 1986 se entiende derogada al no haber sido compilada en el Decreto 1625 de 2016, y el artículo 175 del Decreto 019 de 2012 eliminó el registro de libros ante la Cámara de

Comercio. No obstante, cuando la propiedad horizontal requiera que su contabilidad constituya prueba, los libros deberán registrarse conforme al numeral 1 del [artículo 774](#) del Estatuto Tributario, como condición probatoria, y no como obligación permanente⁷.

7. En síntesis, las propiedades horizontales de uso residencial no están obligadas a registrar sus libros oficiales ante la DIAN, ni el libro de actas ni los libros de contabilidad, salvo este último caso, cuando voluntariamente se pretenda otorgarles valor probatorio ante la administración tributaria.

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,

JUDY MARISOL CESPEDES QUEVEDO

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. ↑ Artículo 1.2.1.5.4.5. Libro de actas. El libro de actas de la asamblea general o máximo órgano directivo que haga sus veces de los contribuyentes de que tratan los artículos 1.2.1.5.1.2., 1.2.1.5.2.1. y 1.2.1.5.3.1. de este decreto constituye prueba idónea de las decisiones adoptadas por la misma.
 4. ↑ Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario en materia tributaria
 5. ↑ Artículo 1.2.1.5.3.1. Personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Son contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal que destinan algún o alguno de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial o mixto de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001, y que generan renta. Las propiedades horizontales de uso residencial se excluyen de lo dispuesto en esta sección, conforme con lo previsto en el parágrafo del artículo 19-5 del Estatuto Tributario. Para efectos de la aplicación de lo previsto en este artículo, se entiende por bienes o áreas comunes, las partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los copropietarios de bienes privados, conforme con lo regulado en la Ley de Propiedad Horizontal 675 de 2001, o la que la modifique, sustituya o adicione.
 6. ↑ Cfr. Concepto General Unificado No. 0481 del 27 de abril de 2018 entidades sin ánimo de lucro y donaciones, descriptor 6.1.
 7. ↑ Cfr. Concepto 904442 (int 043) del 12 de abril de 2022. Adición del Concepto General Unificado No. 0481 del 27 de abril de 2018 entidades sin ánimo de lucro y donaciones.

