Concepto 1694 [016340] de 2026

Obligación de facturar en contratos atinentes a proyectos de edificios inteligentes o "Smart Buildings". Facturación electrónica | Obligación de facturar | Venta de bienes | Prestación de servicios | Denominación del instrumento | Finalidad tecnológica | Edificios inteligentes | "Smart Buildings" | Contratos complejos | Importación de tecnología.

Concepto 1694 [016340]
18-09-2026
DIAN

Bogotá, D.C.

Tema:	Facturación Electrónica
Descriptores:	Obligación de facturar Edificios Inteligentes o "Smart Buildings" EPC (Engineering, Procurement and Construction)
Fuentes Formales:	Artículos 123, 615, 616-1, 616-2 y 617 del Estatuto Tributario Artículo 2.2.1.7.5.2 del Decreto 1074 de 2015 (modificado por el Decreto 1595 de 2015) - Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo Artículo 1.6.1.4.3. del Decreto 1625 de 2016 - Único reglamentario en materia Tributaria - DURT. Artículos 1.5.1.2.2.1 y 1.5.1.1.3.4; Artículos 1.6.7.1. al artículo 1.6.7.12. de la Resolución 000227 de 2025 - Única Reglamentaria en materia Tributaria, Aduanera y Cambiaria - RUTAC CONSEJO DE ESTADO, Sala de Consulta y Servicio Civil. Radicación No. 11001-03-06-000-2018-00124-00(2386). Consejero Ponente: Edgar González López. Concepto del 5 de septiembre de 2018. Agencia Nacional de Contratación Pública. Colombia Compra Eficiente - ANCP-CCE, Concepto C-484 de 2024.

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[1]. 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[2].

Problema Jurídico

2. ¿La denominación de un negocio jurídico como un contrato de adecuación tecnológica de edificio inteligente o cualquier otro instrumento análogo, así como el acuerdo privado entre los contratantes, tiene la virtud de excluir la obligación de facturar las actividades realizadas en desarrollo de este?

Tesis Jurídica

3. No. La obligación de facturar no se determina por la denominación del instrumento ni por la finalidad tecnológica del proyecto, sino por la existencia material de operaciones de venta de bienes y/o prestación de servicios realizadas por sujetos no exceptuados de la obligación facturar, de conformidad con los artículos 615, 616-1 y 616-2 del Estatuto Tributario.

3.1. Sin embargo, tratándose de negocios jurídicos que integran la prestación de distintos servicios y/o venta de bienes, como los proyectos de edificios inteligentes o "Smart Buildings", estas ventas o servicios deben ser discriminados en la factura o documento equivalente atendiendo la descripción específica de estos y la utilización de códigos inequívocos que permitan su identificación, de conformidad con lo dispuesto en el literal f) del artículo 617 del Estatuto Tributario.

Fundamentación

4. La obligación de facturar se cumple mediante la expedición de la factura de venta o los documentos equivalentes a la misma, siempre que estemos en presencia de operaciones de venta y/o prestación de servicios desarrolladas por sujetos no exceptuados de dicha obligación conformidad con lo establecido en los artículos 615, 616-1, 616-2 y 617 del Estatuto Tributario.

5. La doctrina oficial de la DIAN[3] ha especificado que todo sujeto que venda bienes o preste servicios esta obligado a facturar y que dicha obligación formal es independiente de la calidad de contribuyente o no del impuesto sobre la renta y complementarios y/o de la calidad de responsable del impuesto sobre las ventas - IVA o de cualquier otra consideración tributaria.

6. En igual sentido, se ha explicado por la doctrina de la entidad que los únicos sujetos no obligados a expedir factura de venta o documento equivalente se encuentran establecidos taxativamente en los artículos 616-2 del Estatuto Tributario y 1.6.1.4.3. del Decreto 1625 de 2016 - Único reglamentario en materia Tributaria - DURT.[4]

7. También es pertinente enfatizar que el medio preferente para el cumplimiento de la obligación de facturar de los artículos 615 , 616-1, 616-2 y 617 del Estatuto Tributario lo constituye la expedición de la factura electrónica de venta regulada por el Titulo 5 de la Resolución 000227 de 2025 - Única Reglamentaria en materia Tributaria, Aduanera y Cambiaría - RUTAC.[5]

8. Ahora, la expresión “Edificio Inteligente” o “Smart Building” no corresponde en el ordenamiento jurídico colombiano a un tipo contractual o negocial nominado ni a una categoría autónoma prevista en la legislación tributaria. Al tratarse de una denominación descriptiva utilizada por las normas técnicas internacionales[6] solo aplicables en el contexto colombiano al tenor de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.7.5.2 del Decreto 1074 de 2015 (modificado por el Decreto 1595 de 2015) - Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo[7], se utiliza para efectos fiscales a fin de entender los contratos referidos a las Smart Buildings como negocios jurídicos que integran la prestación de distintos bienes y/o servicios.[8]

9. La doctrina oficial de la DIAN[9] ha precisado que la emisión de la factura, en el caso de contratos que impliquen la prestación de distintos servicios y/o venta de bienes, debe hacerse por cada uno de estos servicios o ventas en la respectiva factura o documento equivalente. De esta forma fue considerado por esta dependencia al analizar los contratos EPC (Engineering, Procurement and Construction), que presentan similitudes con los proyectos de “Smart Buildings” en relación con la multiplicidad de prestaciones.

10. Igualmente, para efectos de cumplimiento de la obligación de facturar, en el caso de contratos que impliquen la prestación de distintos servicios y/o venta de bienes, estos deben ser discriminados en la factura o documento equivalente atendiendo a su descripción específica y con la utilización de códigos inequívocos que permitan su identificación.[10] Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto

en el literal f) del artículo 617 del Estatuto Tributario, los numerales 8 del artículo 1.5.1.2.2.1 y 6 del artículo 1.5.1.1.3.4 de la RUTAC.

11. En consecuencia, la denominación contractual de "adecuación tecnológica de edificio inteligente", "Smart Building", "edificio digital", "automatización integral de edificaciones" o cualquier otra equivalente, carece de la aptitud jurídica para excluir la obligación de facturar por todas y cada una de las operaciones de venta de bienes y/o prestación de servicios, al momento de efectuarse estas, por los sujetos obligados a expedir factura y en los términos del artículo 1.5.1.1.3.1. de la RUTAC.

12. Adicionalmente, cuando el proyecto de adecuación tecnológica de un edificio inteligente o "Smart Building" incorpore la adquisición, cesión, licencia o explotación de tecnologías provenientes del exterior, deberá analizarse si alguna de las prestaciones contratadas corresponde a las modalidades de importación de tecnología previstas en la Decisión 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena, reglamentadas en Colombia mediante el Decreto 259 de 1992 y desarrolladas para efectos de registro por los artículos 1.6.7.1. al artículo 1.6.7.12. de la RUTAC, en cumplimiento del inciso 2 del artículo 123 del Estatuto Tributario[11] y sobre las cuales debe analizarse la procedencia de registro.

13. En efecto, dado que determinados componentes de un proyecto de edificio inteligente o "Smart Building"[12] pueden constituir operaciones sujetas a las reglas especiales de importación de tecnología, también es preciso advertir que el hecho de asignar una denominación unitaria del contrato, no es excluyente de la necesidad de identificar y calificar individualmente cada una de las prestaciones que lo integran[13], tanto para efectos de las obligaciones de registro, cuando haya lugar a ellas, como para la correcta determinación de las obligaciones fiscales y, específicamente, de aquellas relacionadas con su facturación e individualización.

14. En los anteriores términos se absuelve su petición y se recuerda que la normativa, jurisprudencia y doctrina en materia tributaria, aduanera y de fiscalización cambiaría, en lo de competencia de esta Entidad, puede consultarse en el normograma DIAN: https://normograma.dian.gov.co/dian/.

---

[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] Cfr. Concepto unificado No. 0106 (911428) del 19 de agosto de 2022. 1.1.1. Descriptor: Naturaleza jurídica de la obligación de facturar - ¿cuáles operaciones se deben facturar?

[4] Cfr. Concepto 005716 int 514 de 2026.

[5] Cfr. Concepto unificado No. 0106 (911428) del 19 de agosto de 2022.Descriptores: 2.2.1.1. ¿Qué es la factura electrónica de venta? y 3.1.2. sujetos obligados a expedir factura electrónica de venta.

[6] Organización Internacional de Normalización (International Organization For Standardization). ISO 37173:2023. “Smart community infrastructure — Guidance for the development of smart building Information Systems”. Define Smart Building (Edificio Inteligente) como: “Edificio capaz de identificar y adaptarse tanto a cambios previstos como imprevistos mediante el uso eficaz (costo-eficiente) de datos, información y tecnologías de la información y las comunicaciones, mejorando continuamente sus predicciones y actuaciones en respuesta a las diversas necesidades asociadas al valor del edificio, las actividades urbanas y las operaciones urbanas” (traducción y énfasis propio)

[7] “Artículo 2.2.1.7.5.2. Referencia en normalización técnica nacional e internacional. Los reglamentos técnicos deberán basarse en las normas técnicas internacionales. Igualmente, podrán constituirse cómo referentes de los reglamentos técnicos las normas técnicas nacionales armonizadas con normas técnicas internacionales. Lo anteriormente mencionado se aplicará salvo que unas u otras sean ineficaces, o inapropiadas para proteger los objetivos legítimos señalados en el Acuerdo sobre Obstáculos Técnicos al Comercio de la Organización Mundial del Comercio. En estos casos, el Reglamento Técnico deberá estar soportado en evidencia científica.” (énfasis propio)

[8] A nivel regulatorio en Colombia no existe un reglamento de edificios inteligentes que establezca sus componentes mínimos. La reglamentación existente del Ministerio de Minas y Energía incorpora estándares RETIE- Resolución 40284 de 23 de junio de 2026, RETILAP- Resolución 40284 de 23 de junio de 2026, RETSIT - Resolución 40773 de 29 de diciembre de 2023; así como la Comisión de Regulación de Comunicaciones -CRC, ha adoptado el estándar RITEL - Resolución 7930 de 2025, vigente a partir de 1 de julio de 2026 y las normas técnicas colombianas aplicables: NTC-ISO 52120-1; NTC-ISO 50001; NTC-ISO 50006; NTC-ISO 50015 y NTC-ISO 55001.

[9] Cfr. Oficio tributario 903994 de 2020.

[10] Cfr. Concepto unificado No. 0106 (911428) del 19 de agosto de 2022; Título III. Capítulo 1. Num. 3.1.1.11. “(...) “indicar el número de registro, línea o ítems, el total de número de líneas o ítems en las cuales se detalle la cantidad, unidad de medida, descripción específica y códigos inequívocos que permitan la identificación de los bienes vendidos o servicios prestados" (énfasis en cita original).

[11] “(...) Proceden como deducción los gastos devengados por concepto de contratos de importación de tecnología, patentes y marcas. en la medida en que se haya solicitado ante el organismo oficial competente el registro del contrato correspondiente, dentro de los seis meses siguientes a la suscripción del contrato. En caso de que se modifique el contrato, la solicitud de registro se debe efectuar dentro de los tres meses siguientes al de su modificación.”

[12] i.e. Tales como licencias de tecnología, transferencia de know-how, asistencia técnica especializada, servicios técnicos, ingeniería básica, plataformas de automatización, sistemas de gestión de edificios (BMS) u otras soluciones tecnológicas avanzadas.

[13] Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil. Radicación No. 11001-03-06-000-2018-00124-00(2386). Consejero Ponente: Édgar González López. Concepto del 5 de septiembre de 2018 y Agencia Nacional de Contratación Pública. Colombia Compra Eficiente - ANCP- CCE, Concepto C-484 de 2024. “Por lo tanto, es importante diferenciar los contratos mixtos de las uniones de contratos, ya que en el contrato mixto existe un solo contrato, con elementos de diversos contratos, mientras que en las uniones de contrato cada contrato mantiene su régimen y autonomía. Este elemento de distinción, según esta doctrina, corresponde a identificar la causa del contrato, es decir, el móvil que tiene la administración para celebrar el contrato. Si hay unidad de causa corresponderá a un contrato mixto, si hay diversidad de causas, estaremos frente a una unión de contratos.” (énfasis propio)