



Documento **TRIBUTAR-io**

Abril 21 de 2025

Número 937

Redacción: Abog. Valeria Ulloa Galvis

Es importante adquirir el conocimiento de diferentes pensamientos, opiniones y puntos de vista. Si lo haces desde uno solo, te vuelves rígido y tedioso. Si entiendes al resto, serás alguien completo.

Avatar: La Leyenda de Aang

APLICACIÓN DEL IVA EN LA EXPLOTACIÓN DE ZONAS COMUNES DE PROPIEDADES HORIZONTALES

En el comunicado de prensa No. 019¹ de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), emitido el 14 de marzo de 2025, se hizo un llamado enfático a las propiedades horizontales **residenciales** respecto de su responsabilidad de declarar y pagar el impuesto sobre las ventas (IVA) en caso de que se exploten económicamente las zonas comunes. Expresa el comunicado que *"La explotación económica de zonas comunes en conjuntos residenciales genera cobro de IVA."*

Se lee en el comunicado que *"Cuando los conjuntos alquilan parqueaderos, piscinas, salones comunales, gimnasios, bbq, u otros espacios de zonas comunes, están prestando un servicio, independiente de que quien alquile sea propietario, residente o visitante. El Estatuto Tributario establece que ese servicio que se presta está gravado con IVA y debe generarse la respectiva facturación electrónica. Cuando el uso de estas zonas comunes se dé a manera de préstamo o cuando su costo esté incluido dentro de la cuota de administración, sin que haya un cobro por concepto de alquiler, no se genera el IVA", aseguró Gustavo Peralta Figueredo, director de Gestión Jurídica de la DIAN."*

Dice el comunicado apoyar su criterio en lo que ha señalado el Consejo de Estado, particularmente en la sentencia 16866 de 2014 (aunque hay otros pronunciamientos, tales como las Sentencias No. 19445 de 2017 y 16473 de 2015).

Por lo anterior, durante el 2024, más de 1.200 conjuntos fueron reclasificados por la DIAN debido al incumplimiento de estas normativas. Estos procedimientos continúan en 2025 con procesos de reclasificación de oficio que abarcan a más de 90 copropiedades.

Nos preocupa que el comunicado se refiera a los **conjuntos residenciales** y señale que se han hecho procesos de reclasificación para convertirlos en responsables del IVA porque si bien el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 señala como contribuyentes a las propiedades horizontales que hagan explotación de

¹ <https://www.dian.gov.co/Prensa/Paginas/NG-Comunicado-de-Prensa-019-2025.aspx>



zonas comunes, esa misma norma aclaró que *"Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial."*

En atención a lo anterior, el reglamento tributario contenido en el artículo 1.3.1.4.6 del Decreto 1625 de 2016, dispone que *"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 párrafo 2° del artículo 186 de la Ley 1607 de 2012."*

Por mandato legal, las propiedades horizontales de uso residencial no son contribuyentes de los impuestos nacionales de manera que mal puede concluirse, en contra de la ley y el reglamento, que si un conjunto residencial cobra por el uso de parqueaderos se torna responsable del IVA.

Así las cosas, las propiedades horizontales de uso comercial y mixto, sin duda, son responsables del IVA por la explotación de sus zonas comunes. Pero, las **residenciales** no son responsables del IVA por mandarlo así la ley y el reglamento.

TRIBUTAR ASESORES SAS, Empresa **Colombiana** líder en soluciones y servicios tributarios, autoriza reproducir, circular y/o publicar este documento excepto con fines comerciales. La autorización que se otorga exige que se haga completa publicación tanto del contenido del documento como del logotipo, nombre y eslogan de la empresa que lo emite.

La redacción del documento es autoría de quien se expone arriba, pero cuenta con revisión por parte de un comité editorial de la firma.

Lo que se escribe en este documento es de carácter eminentemente analítico e informativo. Por tanto, de manera alguna comporta un asesoramiento en casos particulares y concretos ni tampoco garantiza que las autoridades correspondientes compartan los puntos de vista expuestos en el documento.