



Documento **TRIBUTAR-io**

Abril 22 de 2025

Número 937bis

Redacción: Abog. Valeria Ulloa Galvis

Lo peor no es cometer un error, sino tratar de justificarlo, en vez de aprovecharlo como aviso providencial de nuestra ligereza o ignorancia.

Santiago RAMÓN Y CAJAL

Común es cometer errores. Pero cuando se ha errado, no es falta voluntad, ni brío, tratar de corregir el error y no obstinarse en él. La obstinación es el otro nombre de la estupidez.

Sófocles

FE DE ERRATAS:

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

En nuestro documento TRIBUTAR-io 937 abordamos el tema citado en el título; sin embargo, debido a una imprecisión consultiva de nuestra parte, llegamos a una conclusión erróneamente fundada, dado que las normas citadas están derogadas. Un impase que confiamos superar con el presente documento de enmienda, dejando así constancia fiel de la corrección mediante la necesaria fe de erratas.

Se recomienda la lectura del presente documento actualizado, el cual refleja correctamente la modificación, sin variación de conclusión. Agradecemos a quienes nos han llamado la atención sobre el yerro involuntario y lamentamos cualquier inconveniente que esta situación haya podido ocasionar. Al menos, nos alegra saber que estamos siendo debidamente leídos y con ello entendemos cumplido uno de nuestros objetivos misionales como entidad profesional.

Pues bien, a pesar de la imprecisa consulta normativa, es fundamental reiterar que, por mandato legal, las propiedades horizontales de uso residencial no se consideran contribuyentes de los impuestos nacionales. En consecuencia, es erróneo concluir que si un conjunto residencial cobra por el uso de parqueaderos se genera responsabilidad por IVA tal como lo afirmó la Administración Tributaria en su comunicado de prensa No. 019 de 2025. En esto estamos llevando la contraria a quienes consideran que aplica textual y literalmente el artículo 462-2 del ET; lo anterior porque la hermenéutica no puede desatender la historia legislativa.

Mientras que las propiedades horizontales de uso comercial y mixto sí tienen la responsabilidad de recaudar el IVA por la explotación de sus zonas comunes, las residenciales quedan excluidas de esta obligación. Esto se fundamenta en lo establecido por el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, que afirma de forma literal que **la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal ostenta la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales**. Asimismo, de acuerdo con la sinonimia prevista en el artículo 4 del



Estatuto Tributario, estas entidades no son responsables del impuesto sobre las ventas.

El desarrollo normativo posterior ratifica que únicamente las propiedades horizontales de uso comercial o mixto deben hacerse cargo del impuesto sobre las ventas. Por otro lado, ni el artículo 462-2 del Estatuto Tributario ni su reglamentación, amparados en una norma derogada, han conferido en ningún momento a las propiedades horizontales residenciales la condición de responsables del IVA, pues no existe un supuesto en la ley que así lo determine.

Por consiguiente, aunque una propiedad horizontal de uso residencial ofrezca servicios de parqueadero o estacionamiento en sus zonas comunes, la normativa vigente continúa eximiéndola de ser responsable del IVA dada la regla particular contenida en la ley de propiedad horizontal que las ha hecho no contribuyentes de impuestos nacionales.

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.