

100208192 - 2086

Bogotá D.C., 22 de diciembre de 2025.

Cordial saludo

1. Esta Subdirección está facultada para absolver las consultas escritas de carácter 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 tendrá un alcance general y abstracto, sin referirse a situaciones de carácter particular o concreto y se someterá a lo consagrado en el artículo 131 de la Ley 2010 de 2019².

2. Mediante el radicado de la referencia, se solicita aclarar si los servicios de parqueadero y alquiler de salones comunales prestados por la persona jurídica de propiedad horizontal (PJPH) a los propietarios de bienes privados se encuentran gravados con el impuesto sobre las ventas – IVA.

3. Sobre el particular, este Despacho precisa:

3.1. El impuesto sobre las ventas – IVA es un impuesto de carácter indirecto que recae sobre una base amplia de bienes y servicios³. En esta clase de impuestos se distinguen dos categorías de sujetos pasivos: (i) el sujeto pasivo de derecho, que es quien asume la obligación jurídica de recaudar, declarar y pagar el impuesto y, (ii) el sujeto pasivo económico, que corresponde a la persona que soporta el costo económico del gravamen⁴, esto es, el consumidor final del bien o servicio⁵.

3.2. Bajo esta lógica, la doctrina de esta Entidad ha precisado que, cuando la propiedad horizontal adquiere la condición de responsable del IVA —en su calidad de sujeto pasivo de derecho— y realiza alguno de los hechos generadores previstos en el Estatuto Tributario, surge para ella la obligación de cobrar el impuesto, declararlo y pagarlo ante la DIAN⁶.

3.3. No obstante, es importante distinguir que no todas las actuaciones realizadas por la PJPH configuran, por sí mismas, una prestación de servicios en los términos previstos por el Estatuto Tributario. En múltiples situaciones, la PJPH no actúa como un proveedor frente a terceros, sino como administradora de bienes de uso común destinados exclusivamente al beneficio de los copropietarios.

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. C. Const. Sent., C-117, nov. 14/2018. M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado.

⁴ Cfr. C. Const. Sent., C-550, nov. 19/2019. M.P. Diana Fajardo Rivera.

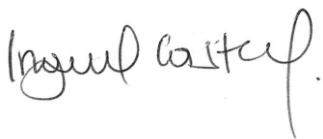
⁵ Cfr. Oficio DIAN No. 11847 de 2006.

⁶ Cfr. Concepto DIAN No. 61825 de 2007.

- 3.4. Por ejemplo, en el concepto DIAN No. 007653 de 2025 se precisó que la asignación de parqueaderos de uso común a los propietarios de bienes privados mediante mecanismos equitativos como turnos, rotaciones o sorteos, o el uso de zonas comunes tales como salones comunales, áreas de recreación o espacios deportivos por parte de los copropietarios, no configura una prestación de servicios gravada con IVA, sino el uso legítimo de bienes comunes cuyo disfrute pertenece de manera inherente a los propietarios, de acuerdo con la Ley 675 de 2001⁷.
- 3.5. En esa misma línea, el concepto en mención afirma que, incluso si se genera un cobro adicional, a título de expensa común necesaria en la cuota de administración, no genera IVA. Ello por cuanto dichos cobros se encuentran expresamente clasificados como cuotas no gravadas conforme a lo dispuesto en el artículo 1.3.1.13.5 del Decreto 1625 de 2016.
- 3.6. Para finalizar, se informa que los conceptos emitidos por la Subdirección de Normativa y Doctrina constituyen interpretación oficial y obligatoria para los servidores de la entidad, de conformidad con el artículo 131 de la Ley 2010 de 2019, criterio reiterado en el párrafo del artículo 56 del Decreto 1742 de 2020 y en el punto 2 de la Circular 10 de 2022 y acogido por la jurisprudencia del Consejo de Estado⁸.
- 3.7. En consecuencia, la interpretación contenida en el Concepto DIAN No. 007653 de 2025 constituye doctrina oficial vigente, vinculante para los funcionarios de la DIAN y opera como criterio auxiliar de interpretación para los administrados⁹.

4. 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)
Subdirección de Normativa y Doctrina
Dirección de Gestión Jurídica
Bogotá, D.C.
www.dian.gov.co

Proyectó: Andrés Felipe Vega Henao - Subdirección de Normativa y Doctrina

⁷ « Situación diferente ocurre cuando el uso de las zonas comunes se da en el contexto de la explotación económica de dichas zonas (i.e. alquiler de un área deportiva disponible en el conjunto o edificio), por lo general, respecto de terceros (diferentes a los propietarios del edificio o conjunto), caso en el cual se evidencia la prestación directa de un servicio de arrendamiento de zona común, lo cual configuraría un hecho generador de IVA en los términos del literal c) del artículo 420 del Estatuto Tributario».

⁸ Cfr. C.E., Secc. Cuarta, Sentencia de julio 18/2013. Exp. 18997. M.P. Martha Teresa Briceño de Valencia. Donde se ha reconocido el carácter vinculante de los conceptos de la DIAN, señalando que para los funcionarios de la entidad constituyen interpretación oficial obligatoria, mientras que para los contribuyentes representan un criterio auxiliar de interpretación

⁹ Cfr. C.E. Secc. Cuarta. Sent., jul. 18/2013. Exp. 18997. C.P. Martha Teresa Briceño de Valencia.