

CONCEPTO 000189 int 0024 DE 2026

(enero 6)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

<Publicado en la página web de la DIAN: 14 de enero de 2026>

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

Unidad Informática de Doctrina

Área del Derecho	Tributario
Banco de Datos	Otras Disposiciones

Extracto

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].
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 [1.2.1.5.4.5](#)^[3] del Decreto 1625 de 2016^[4], disposición que resulta aplicable únicamente a los sujetos comprendidos dentro de los artículos a los que remite, entre ellos el artículo [1.2.1.5.3.1](#)^[5] 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 2017^[6]. 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 permanente^[7].

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/>.

<NOTAS DE PIE DE PÁGINA>.

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.

Este libro deberá registrarse, conforme con las normas vigentes sobre la materia, para que adquiera pleno valor probatorio. Las entidades no obligadas a registrar este libro en la Cámara de Comercio, efectuará el registro ante la UAE -DIAN.

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 párrafo 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.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Co-creación, mantenimiento, actualización y ajustes de estructura relacionados con la consulta jurídica y contenido del Normograma, realizado por Avance Jurídico Casa Editorial SAS.

ISBN 978-958-53111-3-8

Última actualización: 6 de febrero 2026



DIAN