OFICIO 016143 int 1652 DE 2026

(septiembre 14)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

<Publicado en la página web de la DIAN: 21 de septiembre de 2026>

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

Unidad Informática de Doctrina

Área del Derecho	Tributario
Banco de Datos	Impuesto Sobre las Ventas - IVA

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 cambiada, 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. En la consulta, hace referencia al Concepto 007653 de 2025 relacionado con el tratamiento del IVA en el uso de zonas comunes por copropietarios. En ese sentido plantea una serie de inquietudes respecto a si se causa este impuesto cuando en los reglamentos de propiedad horizontal o las decisiones de la asamblea de copropietarios se establece el pago de una compensación, en los casos de la asignación temporal de bienes comunes, tales como parqueaderos de visitantes o salones sociales, para el uso exclusivo de los copropietarios o de sus visitantes, previa reserva. Se precisa que estos pagos están destinados al sostenimiento, conservación o mantenimiento de dichos bienes comunes.

3. De los antecedentes de la consulta se establece que la peticionaria considera que dicho cobro no corresponde a la prestación de un servicio gravado con IVA, por cuanto no existe una explotación económica sino la simple asignación o autorización de uso de un bien común para el disfrute ordinario de los copropietarios, aun cuando se cobre una suma destinada a compensar los gastos de administración, conservación o mantenimiento del bien.

4. Al respecto, la legislación sobre los bienes comunes de una propiedad horizontal[3], la causación del IVA[4] y la doctrina vigente relacionada con el tema, expedida por este despacho[5], señala en principio la existencia y uso de bienes comunes en este tipo de entidades e igualmente las interpretaciones dadas a la causación o no del Iva en el alquiler de parqueaderos y demás zonas comunes de la propiedad horizontal a sus copropietarios con el objeto de cubrir los gastos y mantenimientos de tales bienes depende si se hace en cumplimento de su reglamento y con ese fin.

5. En el contenido doctrinal se ha precisado: "que cuando un parqueadero destinado a los vehículos de los propietarios es asignado para el uso exclusivo de un copropietario, de manera equitativa –por ejemplo, mediante turnos o sorteos–, no se está frente a la prestación directa de un servicio de parqueadero, sino ante la asignación de un bien común para uso exclusivo".

6. Así las cosas, la asignación temporal de un parqueadero o de un salón social de propiedad

común para el uso exclusivo de un copropietario o de sus visitantes no constituye, por sí misma, una prestación de servicios gravada con el impuesto sobre las ventas, siempre que corresponda a la asignación o autorización de uso de un bien común dentro del régimen de propiedad horizontal y no a la explotación económica del mismo.

6. De tal manera se colige que, la asignación temporal de un parqueadero de visitantes o de un salón social a un copropietario o a sus visitantes, cuando corresponda: 1) al uso interno de un bien común y 2) el eventual cobro tenga naturaleza de expensa o compensación de los costos comunes de administración, conservación o mantenimiento de estos bienes, no constituye por sí misma una prestación de servicios gravada con IVA. Dos aspectos que deben tenerse en cuenta para el efecto.

7. En todo caso, cuando bajo la realidad económica y jurídica de la operación, el cobro corresponda a la explotación comercial (ánimo de lucro y utilidad) o a la prestación de un servicio independiente respecto de la zona común, se gravará con el IVA. En consecuencia, en cada situación particular deberá evaluarse si se cumplen las condiciones aquí expuestas para determinar si corresponde a cobro gravado o no de este impuesto.

8. En los anteriores términos se absuelve su petición y se recuerda que la normativa, jurisprudencia y doctrina en materia tributaria, aduanera y de fiscalización cambiada, 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 Art. 56 del Decreto 1742 de 2020 Art. 7 de la Resolución DIAN 91/2021

2. De conformidad con el numeral 1 del Art. 56 del Decreto 1742 de 2020 y Art. 7-1 de la Resolución DIAN 91/2021.

3. (Cfr. artículo 32 de la Ley 675 de 2001)

4. (Cfr. Artículos 420 y 462-2 del Estatuto Tributario y artículo 1.3.1.13.5 del Decreto 1625 de 2016)

5. (Cfr. Oficio 007653 de 2025, Conceptos 011860 de 2025 y 017893 (Int. 2086) de 22 de diciembre de 2025)

Documento contenido en la Compilación Jurídica de la UAE-DIAN
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: 25 de septiembre de 2026

