

Tipo de norma[Oficio](#)**Número**

563

Entidad emisora[Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN](#)**Fecha**

2020-05-15

Título

Tema: IVA. Procedimiento

Subtítulo

Descriptor: Propiedad Horizontal obligación de expedir factura

OFICIO N° 563**15-05-2020****DIAN**

00208221 - 563

Bogotá, D.C.

Tema	IVA PROCEDIMIENTO
Descriptor	Propiedad Horizontal obligación de expedir factura
Fuentes formales	Artículos 615 y 616-1 del E.T. Decreto 1625 de 2016 Decreto 358 de 2020

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008, este Despacho está facultado para absolver las consultas escritas que de las normas tributarias, aduaneras y cambiarias, en el marco de las competencias de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, en ejercicio de las funciones descritas anteriormente, prestar asesoría específica para atender casos particulares, ni juzgar dependencias o entidades.

Mediante el radicado de la referencia, la peticionaria realiza unas preguntas, que serán resueltas por este Despacho en el orden en que

1. "¿Está la propiedad horizontal obligada a facturar electrónicamente no solo los ingresos que generan IVA sino también gravadas con este impuesto?"

1.1. Los artículos 615 y 616-1 del Estatuto Tributario establecen, entre otros, que:

"Artículo 615. Obligación de expedir factura. Para efectos tributarios, todas las personas o entidades que tengan la calidad de contribuyentes de los impuestos sobre los servicios inherentes a estas, o enajenen bienes producto de la actividad agrícola o ganadera, deberán expedir factura o documento equivalente para cada una de las operaciones que realicen, independientemente de su calidad de contribuyentes o no contribuyentes de los impuestos Nacionales. (...).

Artículo 616-1. Factura o documento equivalente. La factura de venta o documento equivalente se expedirá, en las operaciones de venta de bienes o prestación de servicios o en las ventas a consumidores finales. (...)"

1.2. Así mismo, el artículo 1.6.1.4.2. del Decreto 1625 de 2016 establece los sujetos obligados a expedir factura, donde señala, entre otros:

"ARTÍCULO 1.6.1.4.2. Sujetos obligados a expedir factura de venta y/o documento equivalente. Se encuentran obligados a expedir factura o documento equivalente por todas y cada una de las operaciones que realicen, los siguientes sujetos:

1. Los responsables del impuesto sobre las ventas -IVA;
2. Los responsables del impuesto nacional al consumo;
3. Todas las personas o entidades que tengan la calidad de comerciantes, ejerzan profesiones liberales o presten servicios inherentes a la actividad agrícola o ganadera, independientemente de su calidad de contribuyentes o no contribuyentes de los impuestos administrados por el Departamento Administrativo de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, con excepción de los sujetos no obligados a expedir factura de venta y/o documento equivalente en el párrafo 2 y párrafo 3 del artículo 437 y 512-13 del Estatuto Tributario y en el artículo 1.6.1.4.3., del presente Decreto; (...)."

1.3. Respecto a lo anterior, el Oficio No. 900012 del 12 de febrero de 2019 realizó un análisis de "La propiedad horizontal y la Obligación de expedir factura"

"(...) En este contexto se concluye que:

- La obligación de expedir factura no se limita a los responsables del impuesto sobre las ventas, sino que se extiende, entre otros, a quienes sean gravados o no.

- Frente a la persona jurídica que surge de la propiedad horizontal, debe igualmente atender la regla general que trae el artículo 615 y 616-1 *ibídem*, en cuanto a la obligación de expedir factura por las operaciones de venta de bienes o prestación de servicios que realice, así como lo dispuesto en el artículo 616-2 del mismo estatuto en conjunto con el artículo 2 del Decreto reglamentario 1001 de 1997, **que no exceptúan de esta obligación a la propiedad horizontal, lo que implica que la misma debe facturar por las operaciones que realice, independientemente de sean gravadas o no.**

Si la propiedad horizontal no es contribuyente del impuesto de renta y tampoco es responsable del impuesto sobre las ventas, podrá aplicar el artículo 1.6.1.4.39 del DUR 1625 de 2016. Documento que aplicaría, en este caso, para las cuotas de administración, si la propiedad horizontal es responsable del impuesto de renta.

1.4. Teniendo en cuenta lo anterior, en los casos en que las propiedades horizontales sean obligadas a facturar, las mismas deberán facturar los bienes o prestación de servicios que realicen, independientemente de que sean gravadas o no con el impuesto sobre las ventas. En consecuencia, según lo establecido en el Estatuto Tributario y el Decreto 358 de 2020, al igual que las demás normas aplicables que sean expeditas en el cronograma de implementación de la factura electrónica.

1.5. Ahora bien, el artículo 1.3.1.13.5. del Decreto 1625 de 2016 reconoce que las cuotas de administración fijadas por las juntas de propietarios organizados en propiedad horizontal o de condominios son un aporte a capital no sometido al impuesto sobre las ventas. Por lo tanto, no se debe facturar en los términos de los artículos 615 y 616-1 del Estatuto Tributario y del artículo 1.6.1.4.2. del Decreto 1625 de 2016.

2. ¿Se está procediendo incorrectamente solo facturando electrónicamente el ingreso gravado obtenido por explotación de bienes inmuebles haciendo el cobro mediante documento equivalente?

2.1. Por favor remitirse a la respuesta inmediatamente anterior.

2.2. Ahora bien, es preciso señalar que el documento equivalente a la factura de venta se encuentra reglamentado en el artículo 1.6.1.4.12. del Decreto No. 358 de 2020, donde no se evidencia que las propiedades horizontales deban expedir documento equivalente a la factura de venta de la administración. Por favor tener en cuenta las consideraciones señaladas a continuación.

3. ¿El documento equivalente (Cuenta de Cobro) expedido por la propiedad horizontal no se considera válido como requisito para deducir el costo o gasto en su renta?

3.1. El artículo 1.6.1.4.12. del Decreto 1625 de 2016 (modificado por el Decreto 358 de 2020) establece, entre otros, que:

“ARTÍCULO 1.6.1.4.12. Documento soporte en adquisiciones efectuadas a sujetos no obligados a expedir factura de venta. *El documento soporte que pruebe la respectiva transacción que da lugar a costos, deducciones, o impuestos descontables, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 771-2 del Estatuto Tributario, cuando se realicen transacciones con sujetos no obligados a expedir factura de venta, el documento soporte que pruebe la respectiva transacción que da lugar a costos, deducciones, o impuestos descontables, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 771-2 del Estatuto Tributario, salvo cuando se trate de importación de bienes: (...).”*

3.2. Considerando lo señalado a lo largo de este documento, donde la propiedad horizontal no se encuentra obligada a facturar por el impuesto sobre las ventas, es aplicable lo señalado en el artículo 1.6.1.4.12. del Decreto 1625 de 2016 (modificado por el Decreto No. 358 de 2020), para efectos de que los costos o deducciones sean reconocidas como costos o deducciones en el impuesto sobre la renta y complementarios. Lo anterior sin perjuicio de las demás disposiciones del artículo 2 del Estatuto Tributario y el artículo 1.6.1.4.13 del Decreto 1625 de 2016.

3.3. Sobre este particular, el artículo 55 de la Resolución 000042 de 2020 indica las características del “Documento soporte en adquisiciones efectuadas a sujetos no obligados a expedir factura de venta o documento equivalente”.

En los anteriores términos se resuelve su solicitud y finalmente le manifestamos que la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- para usuarios y público en general el acceso directo a sus pronunciamientos doctrinarios, ha publicado en su página de internet www.dian.gov.co la información de los pronunciamientos doctrinarios de carácter administrativo y cambiaria expedidos desde el año 2001, la cual se puede ingresar por el ícono de “Normatividad” –“técnica”–, dando click en el ícono de “Pronunciamientos”.

Atentamente,

PABLO EMILIO MENDOZA VELILLA

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina

Dirección de Gestión Jurídica

UAE-Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales