

Subdirección de Normativa y Doctrina

100208192-1254

**Radicado Virtual No.  
000S2022907545**

Bogotá, D.C. **06/10/2022**

Tema: Procedimiento tributario  
Impuesto sobre la renta y complementarios

Descriptoros: Idoneidad de la prueba  
Deducción de costos y gastos en el impuesto sobre la renta y complementarios

Fuentes formales: Artículos 743 y 771-2 del Estatuto Tributario

Cordial saludo,

De conformidad con el artículo 56 del Decreto 1742 del 2020, este Despacho está facultado para absolver las consultas escritas, presentadas de manera general, que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de la DIAN. Por consiguiente, no corresponde a este Despacho, en ejercicio de las funciones descritas anteriormente, prestar asesoría específica para atender casos particulares, ni juzgar o calificar las decisiones tomadas por otras dependencias o entidades.

Mediante el radicado de la referencia, el peticionario consulta textualmente lo siguiente:

*“(…) ¿qué documento soporte es válido para ser procedente como costo o deducción de una persona natural que posee locales sobre los cuales devenga un ingreso mensual y como costo debe cancelar a la propiedad horizontal del edificio a título de cuota de sostenimiento un valor mensual y que según el artículo 1.3.1.1.3.5. del Decreto 1625 de 2016 y los artículos 615 y 616-1 del ET y del art 1.6.1.4.2. del Decreto 1625 de 2016 dichas cuotas no generan la obligación de facturar al no representar la adquisición de un bien o la prestación de un servicio?”.*

Sobre el particular, las consideraciones de este Despacho son las siguientes:

Para empezar, el artículo 771-2 del Estatuto Tributario establece:

Subdirección de Normativa y Doctrina

*“ARTICULO 771-2. PROCEDENCIA DE COSTOS, DEDUCCIONES E IMPUESTOS DESCONTABLES. Para la procedencia de costos y deducciones en el impuesto sobre la renta, así como de los impuestos descontables en el impuesto sobre las ventas, se requerirá de facturas con el cumplimiento de los requisitos establecidos en los literales b), c), d), e), f) y g) de los artículos 617 y 618 del Estatuto Tributario.*

*Tratándose de documentos equivalentes se deberán cumplir los requisitos contenidos en los literales b), d), e) y g) del artículo 617 del Estatuto Tributario.*

*Cuando no exista la obligación de expedir factura o documento equivalente, el documento que pruebe la respectiva transacción que da lugar a costos, deducciones o impuestos descontables, deberá cumplir los requisitos mínimos que el Gobierno Nacional establezca. (...)*. (Subrayado fuera de texto)

De otra parte, la doctrina vigente de esta Entidad explicó en el Concepto Unificado No. 0106 del 19 de agosto de 2022 -Obligación de facturar y sistema de factura electrónica, respecto a la improcedencia de la obligación de facturar las cuotas de administración de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, que:

**“1.3.3. Descriptor: Cuotas de administración**

**1.3.3.1. ¿Las propiedades horizontales deben facturar el cobro de las cuotas de administración?**

*En lo relacionado con la obligación de expedir factura de venta o documento equivalente, por parte de las propiedades horizontales, debe precisarse que en virtud de lo dispuesto en la legislación vigente (C.f. artículos 615, 616-1 y 617 del estatuto Tributario) se establece que se facturarán la prestación de servicios y venta de bienes, normas que no excluyen de dicha obligación a las propiedades horizontales.*

*No obstante lo anterior, en virtud a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, las cuotas de administración, en estricto sentido jurídico han sido determinadas como expensas establecidas para garantizar el buen funcionamiento de la copropiedad. En este orden de ideas, dichas cuotas no corresponden a una contraprestación por servicios prestados y/o bienes adquiridos.*

*Así, el artículo 1.3.1.13.5. del Decreto 1625 de 2016 reconoce que las cuotas de administración fijadas por las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de condominios son un aporte de capital que deviene de una erogación necesaria causada por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto.*

*En consecuencia, el pago de la misma no obedece a la prestación de un servicio o venta de un bien por parte de la copropiedad a sus comuneros, sino que en esencial estas se destinan al sostenimiento y funcionamiento de dicha copropiedad. Por lo tanto, estas cuotas de administración de las propiedades horizontales no generan la obligación de 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*”. (Subrayado fuera de texto)

Subdirección de Normativa y Doctrina

Así las cosas, resulta claro para la doctrina vigente de esta Entidad, que las cuotas de administración de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal no son objeto de la obligación de facturar, por no corresponder a la venta de un bien o prestación de un servicio.

Ahora bien, respecto a la existencia del soporte que otorgue valor probatorio en caso de pretender imputar alguna deducción de costos y gastos en el impuesto sobre la renta y complementarios derivada del pago de las cuotas de administración de bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, se debe tener en cuenta que, al no existir la obligación de expedir factura o documento equivalente y, toda vez que hasta ahora el Gobierno nacional no ha establecido un documento particular que pruebe la respectiva transacción, deberá acudirse a lo dispuesto en el artículo 743 del citado Estatuto, norma que indica:

*“ARTICULO 743. IDONEIDAD DE LOS MEDIOS DE PRUEBA. La idoneidad de los medios de prueba depende, en primer término, de las exigencias que para establecer determinados hechos preceptúen las leyes tributarias o las leyes que regulan el hecho por demostrarse y a falta de unas y otras, de su mayor o menor conexión con el hecho que trata de probarse y del valor de convencimiento que pueda atribuírseles de acuerdo con las reglas de la sana crítica”. (Subrayado fuera de texto)*

Sobre la materia, esta Dependencia citando al Consejo de Estado precisó en el Oficio No. 914800 de 2021 que:

*“(…) el artículo 743 del ET señala que la «idoneidad» de los medios de prueba depende de lo siguiente: (i) de las exigencias que para establecer determinados hechos preceptúen las leyes tributarias o las leyes que regulan el hecho por demostrarse, esto es, de la conducencia; a falta de tales exigencias legales, (ii) de la mayor o menor conexión del medio de prueba con el hecho que trata de probarse, o pertinencia de la prueba; y, en último lugar, (iii) del valor de convencimiento que pueda atribuírseles de acuerdo con las reglas de la sana crítica, es decir, de la utilidad de la prueba. En esos términos, el artículo 743 ibidem recoge los requisitos generales que la legislación procesal ha definido en relación con la eficacia de los medios probatorios (conducencia, pertinencia y utilidad de la prueba), para acreditar los hechos relevantes objeto de la prueba”. (Cfr. Consejo de Estado, Sección Cuarta, mediante Sentencia de radicación número: 25000-23-27-000-2012-00473-01(20751) C.P. Julio Roberto Piza Rodríguez del 10 de octubre de 2018)*

*De lo anterior, se concluye que la prueba es idónea cuando es suficiente para demostrar el hecho y corresponde en efecto al medio procedente, el que es admisible para demostrar el hecho según las normas en materia tributaria. En conclusión, debe corresponder a aquella prueba que tenga mayor relación con el hecho a demostrar y que dé certeza conforme a las reglas de la sana crítica.*

*Ahora bien, sobre el tiempo de conservación de los documentos, informaciones y pruebas, como por ejemplo de los ingresos, costos, deducciones, descuentos, exenciones, retenciones en la fuente y demás beneficios tributarios, entre otros, deberá observarse la regla general del artículo 632 del Estatuto Tributario, teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 46 la Ley 962 de 2005.*

Subdirección de Normativa y Doctrina

*Lo anterior, sin perjuicio de las amplias facultades de fiscalización e investigación con las que cuenta la Administración Tributaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 684 del Estatuto Tributario”.*

En los anteriores términos se resuelve su consulta y cordialmente le manifestamos que la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales-DIAN-, con el fin de facilitar a los contribuyentes, usuarios y público en general el acceso directo a sus pronunciamientos doctrinarios, ha publicado en su página de internet [www.dian.gov.co](http://www.dian.gov.co), la base de conceptos en materia tributaria, aduanera y cambiaria expedidos desde el año 2001, la cual se puede ingresar por el ícono de “Normatividad” –“Doctrina”, dando click en el link “Doctrina Dirección de Gestión Jurídica”.

Atentamente,

**NICOLÁS BERNAL ABELLA**

Subdirector de Normativa y Doctrina (E)

Dirección de Gestión Jurídica

UAE-Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Bogotá, D.C.

Proyectó: Judy M. Céspedes Q.