



**UNIVERSIDAD
DE ANTIOQUIA**

Responsabilidad del IVA en las propiedades horizontales residenciales: análisis de la explotación de zonas comunes o privadas y sus efectos fiscales

Mateo Uribe Ortega

Mario de Jesus Villa Hernández

Trabajo de grado presentado para optar al título de Especialista en Gestión Tributaria

Asesora

Gloria Elsy Valencia Grisales, Magíster (MSc) en Tributación

Universidad de Antioquia

Facultad de Ciencias Económicas

Especialización en Gestión Tributaria

Medellín, Antioquia, Colombia

2026



Cita

(Uribe Ortega & Villa Hernández, 2026)

Referencia**Estilo APA 7 (2020)**

Uribe Ortega, M., & Villa Hernández, M. J. (2026). *Responsabilidad del IVA en las propiedades horizontales residenciales: análisis de la explotación de zonas comunes o privadas y sus efectos fiscales* [Trabajo de grado especialización]. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.



Especialización en Gestión Tributaria , Cohorte XL.

Centro de Documentación Economía

Repositorio Institucional: <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - www.udea.edu.co

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

Dedicatoria Mateo Uribe

A mis Padres; Jorge Uribe y Patricia Ortega, quienes, a pesar de no haber tenido la oportunidad de estudiar, hicieron lo inimaginable por brindarme a mí todas las posibilidades; Su amor incondicional, sus incontables sacrificios y su fe constante en mis capacidades fueron la luz que iluminó y guio este largo camino. A ustedes les debo el valor y la perseverancia necesarios para alcanzar esta meta, este logro es tan suyo como mío.

A Maria Paula, por ser el motor de mi vida y la persona que me inspira a ser mejor cada día, por estar ahí presente para mí en todos los momentos difíciles y acompañarme en toda esta etapa de crecimiento personal y profesional.

Por último, le dedico este trabajo a mi querida abuela Leticia, quien no solo me pagó cantidad de años en el colegio, sino que vive mis propios logros como si fueran de ella y los comenta a todos con orgullo, e igualmente, una dedicatoria muy especial a mis tías; Ángela, Gloria, Martha y Stella, y a mi primo Andrés, por haber hecho posible que culminara mis estudios en el colegio, cuando mis padres no tuvieron para pagarlo, de no haber sido por todos ustedes no estaría donde estoy ahora.

Dedicatoria Mario Villa

A mi padre, Mario Villa (QEPD), quien siempre hablaba orgulloso de su hijo; y a mi madre, Maribeth Hernández, quien siempre ha sido apoyo incondicional.

A Dios por permitirnos vivir el privilegio de ser egresados de esta gran Alma Máter.

A mis compañeros de clases, quienes fueron apoyo en los momentos difíciles.

Agradecimientos

Queremos agradecer a nuestra amada Alma Mater, por habernos brindado las herramientas académicas y el entorno propicio para nuestro desarrollo profesional y a la profesora Gloria Elsy, por su guía y acompañamiento en el desarrollo de este trabajo de grado.

Tabla de contenido

Resumen	7
Abstract	8
Introducción	9
1. Planteamiento del problema	11
2. Justificación	21
3. Objetivos	27
4. Marco teórico	29
5. Metodología	43
6. Resultados	45
7. Discusión	53
8 Conclusiones	54
9. Recomendaciones	59
10.Referencias	60

Resumen

Este trabajo examina la responsabilidad del Impuesto sobre las Ventas (IVA) en las propiedades horizontales en Colombia, especialmente frente a la explotación económica de zonas comunes o privadas mediante actividades como arrendamientos, concesiones o prestación de servicios. El objetivo central es analizar las implicaciones jurídicas, financieras, contables y presupuestales que surgen cuando estas entidades —creadas para administrar bienes comunes y sin vocación comercial— adquieren la condición de responsables del IVA, particularmente en el contexto del distrito de Medellín.

La investigación se desarrolla bajo un enfoque mixto con predominio cualitativo, combinando revisión normativa, doctrinal y jurisprudencial con un componente empírico basado en encuestas a administradores y contadores de copropiedades. También se incluye un estudio de caso y la solicitud de información oficial a la DIAN para dimensionar la situación real de las propiedades horizontales frente al impuesto.

Los resultados esperados incluyen la identificación de vacíos normativos, prácticas administrativas comunes, niveles de cumplimiento y efectos económicos derivados de la obligación de facturar, declarar y recaudar el IVA. Finalmente, el estudio concluye que la falta de regulación específica y la expansión de actividades económicas en la propiedad horizontal generan tensiones jurídicas y riesgos fiscales que exigen lineamientos claros para garantizar seguridad jurídica, eficiencia administrativa y coherencia con los principios de legalidad, equidad y función social del tributo.

Palabras clave: IVA, propiedades horizontales, contribuyente, no responsables, zonas comunes, actividad comercial, copropiedad, régimen de propiedad horizontal, bienes comunes, bienes de dominio privado, derecho de dominio, contabilidad,

balance, contabilidad presupuestal, patrimonio, planeación, impuesto sobre las ventas, recaudo fiscal, tributación, evasión fiscal, facturación electrónica.

Abstract

This document examines the responsibility for Value Added Tax (VAT) in horizontal property regimes in Colombia, particularly regarding the economic exploitation of common or private areas through activities such as leasing, concessions, or the provision of services. The central objective is to analyze the legal, financial, accounting, and budgetary implications that arise when these entities—created to manage common goods and without commercial purposes—acquire the status of VAT taxpayers, particularly within the district of Medellín.

The research is developed under a mixed methodological approach with a qualitative predominance, combining normative, doctrinal, and jurisprudential review with an empirical component based on surveys applied to administrators and accountants of horizontal properties. It also includes a case study and a request for official information from DIAN to determine the actual situation of these entities with respect to the tax.

The expected results include identifying regulatory gaps, common administrative practices, levels of compliance, and economic effects derived from the obligation to issue invoices, file tax returns, and collect VAT. Finally, the study concludes that the lack of specific regulation and the expansion of economic activities within horizontal property regimes generate legal tensions and tax risks that require clear guidelines to ensure legal certainty, administrative efficiency, and coherence with the principles of legality, equity, and the social function of taxation.

Keywords: VAT, horizontal property regimes, taxpayer, non-liable entities, common areas, commercial activity, co-ownership, condominium regime, common assets, private assets, right of ownership, accounting, balance sheet, budgetary accounting, net worth, planning, sales tax, tax collection, taxation, tax evasion, electronic invoicing.

Introducción

En Colombia, el sistema tributario ha experimentado profundas transformaciones durante las últimas décadas, impulsadas por reformas estructurales, avances tecnológicos y la necesidad de fortalecer la eficiencia en la administración y el recaudo de los tributos. En este contexto, el Impuesto sobre las Ventas (IVA) se ha consolidado como una de las principales fuentes de financiación del Estado, dado su carácter general y su amplia capacidad recaudatoria al gravar el consumo de bienes y servicios. No obstante, la aplicación práctica de este impuesto plantea situaciones de complejidad en sectores con regímenes jurídicos especiales, como el de la propiedad horizontal, lo que ha suscitado un debate doctrinal y administrativo sobre su alcance, naturaleza y efectos fiscales¹.

El régimen de propiedad horizontal, regulado principalmente por la Ley 675 de 2001, constituye una forma particular de dominio en la que coexisten derechos individuales sobre unidades privadas y derechos colectivos sobre bienes comunes. Estas zonas comunes —destinadas originalmente al uso y disfrute de todos los copropietarios— han adquirido, en algunos casos, una función económica mediante el arrendamiento de espacios, la concesión de derechos de uso o la prestación de servicios. Este fenómeno plantea un interrogante central: ¿puede una copropiedad, en tanto persona jurídica, adquirir la condición de responsable del IVA al desarrollar actividades de explotación económica sobre dichos bienes?

La respuesta a esta pregunta no es unívoca. Y ante una respuesta positiva a esta pregunta, ha generado tensiones jurídicas y contables, pues implica reconocer que entidades creadas para la administración de bienes comunes pueden verse sujetas a obligaciones tributarias propias de los agentes económicos, lo cual afecta su estructura presupuestal y su régimen contable.

Así, el análisis de la responsabilidad del IVA en las propiedades horizontales requiere una revisión rigurosa de los elementos estructurales del tributo —hecho generador, sujeto pasivo, base gravable y tarifa—, así como de la interpretación normativa, doctrinal y jurisprudencial que se ha construido en torno a la materia. De igual modo, resulta necesario examinar cómo la explotación económica de zonas comunes

¹ Al respecto: Piedrahita, Oviedo y Salazar Martínez. (2012). Impuesto al valor agregado en Colombia: Motivaciones, beneficiarios y servicio al país; Lozano, Rodríguez. Tributación de pequeños contribuyentes y regímenes simplificados en Colombia; Universidad de los Andes Facultad de Derecho Revista de Derecho Privado No. 51 Enero - Junio de 2014.

o privadas incide en los deberes formales y sustanciales de las copropiedades, y qué efectos produce sobre su sostenibilidad financiera y su cumplimiento de los principios de legalidad, equidad y eficiencia tributaria.

En este marco, la presente investigación tiene como propósito analizar las condiciones jurídicas y fiscales en que las propiedades horizontales se constituyen en responsables del IVA al explotar zonas comunes y/o privadas, así como los efectos financieros y presupuestales que dicha responsabilidad genera sobre su gestión administrativa y tributaria. El estudio se apoya en fuentes normativas, doctrinales y jurisprudenciales relevantes, complementadas con información empírica obtenida de propiedades horizontales del distrito de Medellín, para identificar los principales desafíos en la aplicación del impuesto y proponer lineamientos que contribuyan a una gestión fiscal más transparente y eficiente.

El documento se estructura en diez apartados: introducción; planteamiento del problema; justificación del estudio; formulación de objetivos; marco de referencia (histórico, legal, conceptual y contextual); metodología de investigación; resultados; discusión; conclusiones y bibliografía. A través de este recorrido se busca construir una comprensión integral del fenómeno, articulando los fundamentos del derecho tributario con la realidad económica y administrativa de las propiedades horizontales, en aras de aportar una reflexión académica útil para la gestión tributaria y el fortalecimiento del cumplimiento fiscal en Colombia.

1. Planteamiento del problema

a. Descripción del problema

El régimen de propiedad horizontal en Colombia configura una forma especial de propiedad en la que coexisten derechos individuales sobre unidades privadas y derechos colectivos sobre zonas comunes. Estas últimas, indispensables para el uso, la seguridad y la conservación de los inmuebles, fueron concebidas inicialmente para el disfrute compartido de los copropietarios, sin un propósito económico directo. No obstante, en los últimos años se ha observado un fenómeno creciente: la explotación económica de las zonas comunes mediante el arrendamiento de espacios, la concesión de derechos de uso o la prestación de servicios a terceros.

Esta práctica, motivada en muchos casos por la necesidad de generar ingresos complementarios o reducir cuotas de administración, ha modificado la naturaleza funcional de las copropiedades, al introducir una actividad económica que trasciende el propósito meramente administrativo previsto por la Ley 675 de 2001. En consecuencia, surge la controversia sobre si dichas actividades constituyen hechos generadores del Impuesto sobre las Ventas (IVA) conforme al artículo 420 del Estatuto Tributario, y si, por tanto, las propiedades horizontales deben ser tratadas como sujetos responsables del impuesto.

La problemática se intensifica debido a que la legislación tributaria colombiana no contempla una regulación específica para estas situaciones. El Estatuto Tributario define con precisión los hechos generadores y los sujetos pasivos del IVA; sin embargo, no establece lineamientos claros respecto de las personas jurídicas de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, como las copropiedades, cuando realizan operaciones comerciales ocasionales o accesorias. En este sentido, resulta pertinente aludir al artículo 482 del Estatuto Tributario, el cual dispone: “Las personas exentas por ley de otros impuestos no lo están del impuesto sobre las ventas. Las personas declaradas por ley exentas de pagar impuestos nacionales, departamentales o municipales no están exentas del impuesto sobre las ventas”. De ello se

desprende que, independientemente de la modalidad del ente que materialice el hecho generador del Impuesto sobre las Ventas, surge la obligación de recaudar, controlar y declarar dicho tributo.

Ahora bien, la Ley 675 de 2001 exonera a las Propiedades Horizontales del pago de impuestos, entre ellos el Impuesto sobre las Ventas, siempre que los ingresos obtenidos tengan como finalidad exclusiva el desarrollo de su objeto social, orientado únicamente a la administración de los bienes que les han sido asignados. Sin embargo, cuando las actividades que estas entidades desarrollan se apartan de dicha razón de ser, ejecutando operaciones de carácter mercantil o de prestación de servicios que se enmarcan en los hechos generadores del Impuesto sobre las Ventas, surge la responsabilidad tributaria correspondiente.

Ante esta ambigüedad, la DIAN ha reiterado en sus interpretaciones que la prestación de servicios gravados —como el arrendamiento de parqueaderos, salones sociales o terrazas configura la obligación de declarar y recaudar el impuesto, independientemente de la destinación residencial, comercial o mixta del conjunto o condominio.

A la luz del artículo 36, numeral 5, de la Ley 788 de 2002, se precisa que el servicio de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, así como el arrendamiento de espacios para exposiciones y muestras artesanales nacionales, incluidos los eventos artísticos y culturales, se encuentran excluidos del Impuesto sobre las Ventas. De ello se desprende que la explotación o arrendamiento de cualquier otro inmueble que no se enmarque en las exclusiones expresamente señaladas queda gravada con este impuesto.

Sin embargo, esta interpretación plantea tensiones significativas. En primer lugar, porque convierte a las copropiedades en agentes de recaudo y declaración tributaria, a pesar de que su finalidad no es lucrativa ni empresarial. En segundo lugar, porque afecta su estructura presupuestal y administrativa, generando nuevos deberes formales (como la inscripción en el RUT, la facturación electrónica y la presentación de declaraciones periódicas) y posibles sanciones en caso de incumplimiento. Finalmente, porque introduce incertidumbre

jurídica en la gestión contable y fiscal de estas entidades, dada la ausencia de un marco normativo sistemático que regule su relación con el IVA.

De allí surgen preguntas jurídicas y técnicas fundamentales:

¿Cuándo se configura, en cabeza de una propiedad horizontal, la obligación tributaria del IVA?

¿Qué criterios determinan si una copropiedad debe ser considerada sujeto responsable del impuesto?

¿Cómo incide esta condición en su planeación financiera, su contabilidad y la administración del bien común?

¿Qué vacíos normativos o interpretativos generan riesgos de evasión, elusión o desigual aplicación de la ley tributaria?

La falta de respuestas claras a estas cuestiones genera inseguridad jurídica tanto para los administradores y revisores fiscales de las copropiedades, como para la administración tributaria, que enfrenta dificultades para definir criterios uniformes de fiscalización. El problema trasciende, entonces, la dimensión contable o administrativa y se ubica en el ámbito del derecho tributario sustantivo, al poner en tensión los principios constitucionales de legalidad, equidad, justicia y seguridad jurídica en la aplicación del tributo.

b. Formulación del problema

¿Qué efectos financieros, contables y presupuestales genera para las propiedades horizontales de Medellín la explotación económica de sus zonas comunes o privadas, cuando estas actividades las ubican como sujetos responsables del Impuesto sobre las Ventas (IVA) según la normativa tributaria vigente en Colombia?

c. Delimitación de la investigación

El estudio se circunscribe al territorio colombiano, con especial énfasis en el distrito de Medellín (Antioquia), y aborda la aplicación del IVA a las propiedades horizontales que realicen actividades de explotación económica sobre zonas comunes o privadas, ya sea mediante el arrendamiento, concesión de derechos o prestación de servicios. Se analiza la normativa vigente hasta el año 2025, considerando: El Estatuto Tributario (Decreto 624 de 1989) y sus reformas más recientes (Leyes 1819 de 2016, 2010 de 2019, 2155 de 2021 y 2277 de 2022).

La Ley 675 de 2001 sobre régimen de propiedad horizontal.

Los pronunciamientos doctrinales y administrativos de la DIAN.

La jurisprudencia relevante del Consejo de Estado y de la Corte Constitucional.

Los datos estadísticos del DANE y de la DIAN relacionados con el cumplimiento de las obligaciones del IVA.

El análisis se enfoca en la identificación del hecho generador del impuesto, los criterios de responsabilidad tributaria aplicables, las obligaciones formales y sustanciales derivadas, y los impactos económicos que la aplicación del IVA produce en la sostenibilidad financiera y administrativa de las copropiedades. De igual manera, se examinarán los riesgos de evasión y elusión asociados al desconocimiento o la inaplicación del tributo, y su relación con las políticas de formalización y control fiscal impulsadas por la administración tributaria

1.1 Antecedentes

En palabras de Cortes, Cueto (2004)², “*El origen de los impuestos está vinculado a la aparición de las sociedades políticas mismas*”. El autor explica que los impuestos estuvieron presentes en diversas culturas antiguas, como la griega y maya, y que encontraron asidero

² Macías Cardona, H., & Cortés Cueto, J. (2004). Disminuir la tarifa general de IVA en Colombia aumentaría el recaudo tributario. *Semestre Económico*, 7(13), 19-42.

en la Conquista y de la Colonia, presentándose de diferentes maneras, pero compartiendo el mismo fin, legitimado solo por el uso de la fuerza, en tanto históricamente ha sido común que los grupos vencedores impongan tributos a los vencidos.

Actualmente, no podríamos hablar de ningún Estado- Nación sin tener que abordar el concepto de impuestos, sin embargo, este, como lo conocemos hoy en día, fue instaurado a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, en tanto de acuerdo con Cortes, Cueto (2004):

Precisamente la aceleración del proceso de liberación comercial y el desmonte de las barreras arancelarias instauradas en el período de entreguerras generó la necesidad de buscar nuevas fuentes de financiación del Estado, y es allí cuando el IVA aparece como la respuesta adecuada a esas necesidades de recaudo. Resulta entonces que los consumidores terminan pagando directamente los costos de los procesos de liberación comercial.

(...)

El IVA se empezó a proponer en Francia en los años veinte, pero solo fue implementado en ese mismo país en 1954; Japón lo propuso en 1949. En América Latina fue implementado por Brasil en 1967 al mismo tiempo que lo fue en Dinamarca. Estos dos últimos casos constituyeron el inicio de un proceso de expansión en los dos continentes: en 1979, de un total de 27 países que lo habían adoptado, 12 correspondían a Europa y 12 a América; durante los años ochenta el número total ascendió a 47 y una ampliación fuerte se presentó durante los años noventa alcanzando 123 países en 2001.

En Colombia, el Impuesto a las ventas fue adoptado mediante la Ley 21 de 1963, la cual introdujo cambios significativos que sentaron las bases de futuras reformas y del sistema tributario colombiano, principalmente a través de las facultades extraordinarias que otorgó al Presidente de la República para establecer un impuesto a las ventas, lo cual termino viéndose materializado posteriormente mediante el Decreto 3288 del 30 de diciembre de 1963, que estableció un impuesto con tarifas diferenciales (10%, 8% y 3% para diferentes listas de productos, exceptuando alimentos), los cuales entraron a regir a partir de su promulgación.

Hasta el presente, el impuesto a las ventas ha sufrido importantes cambios, ya que en sus inicios no gravaba los servicios, sin embargo, a en los años 70 y 80 tuvo importantes cambios con la expedición del Decreto Ley 435 de 1971, así como Decreto Ley 1988 de 1974, se empezaron a incorporar nuevos impuestos a las telecomunicaciones internacionales, y se empezó a gravar la prestación de servicios³.

En general, el principal motivo para adoptar el impuesto a las ventas en 1965 fue la urgencia de solucionar la severa crisis fiscal en que se encontraba el país en esa época. Este tributo se caracterizó en este momento por gravar bienes domésticos terminados y artículos comparables importados. Desde 1992, con la expedición del Decreto 1372 de 1992, se amplió significativamente sobre los servicios, y se incorporaron algunas exenciones, en ese mismo sentido, en 1998 se introdujo como hecho generador del IVA, la exportación de servicios⁴.

Por su parte, el Decreto Ley 3541 de 1983 marcó un hito en la evolución del IVA en Colombia al pasar de ser un impuesto principalmente de carácter productor a uno que abarcaba de manera más amplia la cadena de comercialización hasta llegar al consumidor final, dado que este, tuvo como propósito ampliar el impuesto sobre las ventas, extendiéndolo a las ventas a las operaciones realizadas en el comercio minorista, ampliando considerablemente la base de contribuyentes y la cobertura del impuesto. En esencia, sustituyendo el impuesto a las ventas al por mayor, por uno que se aplicara sólo respecto la diferencia entre el valor de las ventas de una empresa y el valor de sus compras a otras empresas, es decir, entre el precio de venta final y la suma de los costos parciales, haciendo que de esta forma solo se cobre sobre el valor que fue aumentado dentro de todo el ciclo de producción, con el objetivo de hacerlo más eficiente en su recaudo y administración.

³ Piedrahíta Oviedo, J. G., & Salazar Martínez, V. A. (2012). Impuesto al valor agregado en Colombia: Motivaciones, beneficiarios y servicio al país. Universidad de Medellín, Facultad de Ciencias Económicas.

⁴ CARDONA. H (1996). Hacienda Pública. 4ta edición (págs. 16-22). Editorial Temis, Bogotá Colombia.

Con el tiempo, el IVA ha sufrido reformas estructurales, especialmente con la Ley 3541 de 1983, Ley 6 de 1992, Ley 223 de 1995, la Ley 788 de 2002, la Ley 1607 de 2012, la Ley 1819 de 2016 y la Ley 2010 de 2019. Estas reformas han ampliado la base gravable, redefiniendo los sujetos pasivos y generado nuevas obligaciones formales como la facturación electrónica⁵

En conclusión, la reflexión histórica sobre el IVA demuestra que su evolución está intrínsecamente ligada a los cambios estructurales del país, proponiendo que una adecuada protección y aplicación del tributo es esencial para promover el desarrollo y la equidad en Colombia.⁶

La reglamentación de la propiedad horizontal, en sus inicios, fue consolidada a través de la Ley 182 de 1948, el cual fue originado en un contexto social y político de profunda crisis, específicamente durante la época de la violencia en los años 40, marcada por el asesinato de Jorge Eliécer Gaitán y el consecuente conflicto armado y social. La migración masiva del campo a las ciudades, en busca de protección y mejores condiciones de vida, provocó un crecimiento urbano acelerado, desordenado y precario, que generó una demanda urgente por soluciones habitacionales. En respuesta, el gobierno colombiano expidió normas como la ley 182 de 1948, que sirvió como base para regular la propiedad en inmuebles multifamiliares y en inquilinatos, constituyendo los primeros pasos hacia un sistema normativo específico para la propiedad horizontal, aunque con un marco aún limitado y desprovisto de un entendimiento profundo de sus particularidades, pero que marcaron un punto de partida para posteriores regulaciones⁷.

⁵ Beltrán, A. F. (2018). Implementación de la facturación electrónica en Colombia. Universidad Católica de Colombia. Repositorio Institucional Universidad Católica de Colombia.

⁶ Berdejo Giovanetti, E. y Villasmil Molero, M. (2019). Reflexión histórica sobre el IVA y sus implicaciones en la jurisprudencia nacional.

⁷ Marín Vélez, G. A. (2006). Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. *Opinión Jurídica*, 5(9), pp. 145-160. Universidad de Medellín.

Por su parte, la Ley 675 de 2001, que sustituyó la antigua Ley 182 ya referenciada, si bien definió el régimen de propiedad compartida en edificaciones o conjuntos con bienes comunes y privados, reconociendo a las personas jurídicas originadas en estas como entes con deberes y derechos propios, en términos de Velasco, Hernández (2011), esta impuso el modelo de propiedad *sui generis*, en tanto, con la regulación especial que trae la Ley 675 de 2001, se erige como una mixtura entre la propiedad individual o independiente y una propiedad común, pero con la dicotomía de que se genera una nueva persona que representa la unión de todos estos bienes individuales, pero a su vez, no tiene por ello la titularidad de dominio sobre la masa de bienes que la constituye, por cuanto: “...cada inmueble tendrá su propia matrícula inmobiliaria, pero estará sometido a un régimen común en el que lo particular (propiedad de cada inmueble), converge con lo común, constituido por las áreas que sean compartidas”.

Al respecto; Marín, Vélez, (2006)⁸, relaciona que para que un bien inmueble pueda válidamente ser sometido al régimen de propiedad horizontal, deben reunirse unas características principales, cuales son a saber:

1. Que permita dividirse en dos o más unidades privadas, con una delimitación espacial propia para destinarse a cierta utilidad, ya sea vivienda, local comercial, garaje, depósito, etc.
2. Que dichos bienes o unidades privadas dispongan de un acceso a una vía pública de forma directa o a través de una zona común y, por último;
3. Que coexistan con estas unidades privadas ciertos bienes, zonas o áreas dispuestas para el uso común, que deben ser imprescindibles para que los propietarios puedan usarlo adecuadamente.

⁸ Marín Vélez, G. A. (2006). Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. Opinión Jurídica, 5(9), pp. 145-160. Universidad de Medellín.

Es de resaltar entonces, que, aunque la Ley 675 permitió tener un régimen especial y complementó las disposiciones traídas inicialmente por la Ley 182, no abordaron expresamente los aspectos tributarios o contables, dejando a la interpretación de la DIAN y los jueces la definición de responsabilidades fiscales en contextos de explotación económica.

2. Justificación

El Estado Social de Derecho colombiano, consagrado en la Constitución Política de 1991, se sustenta en el principio de solidaridad y en el deber ciudadano de contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones públicas conforme a criterios de justicia y equidad (artículo 95, numeral 9). La tributación, en este sentido, no es solo un mecanismo de recaudación, sino una expresión de corresponsabilidad social y de la búsqueda del bienestar colectivo, la cual dispone que:

ARTICULO 95. *La calidad de colombiano enaltece a todos los miembros de la comunidad nacional. Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades.*

...

9. Contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad". (negrillas propias)

Dentro de este marco, el Impuesto sobre las Ventas (IVA) representa uno de los pilares fundamentales de la estructura fiscal del país. Su carácter general, su capacidad de recaudo y su incidencia sobre la mayoría de las transacciones económicas lo han convertido en una herramienta central para la financiación del Estado. Sin embargo, su aplicación no está exenta de dificultades. En la práctica, la configuración del hecho generador y la determinación del sujeto responsable presentan complejidades en ciertos sectores que, aunque participan en la economía, no fueron concebidos como agentes comerciales, como ocurre con las propiedades horizontales.

Surgen entonces las preguntas acerca de qué es el IVA y cuáles son sus características principales. Pues bien, al respecto, múltiples tratadistas lo definen generalmente como un impuesto que recae sobre el consumo, dado que grava bienes o servicios, es indirecto, en tanto quien soporta la carga fiscal es el consumidor final, puesto que se cobran en la compra y venta de bienes y servicios y en otro tipo de transacciones comerciales para quien está accediendo a estos, y, así mismo, es considerado un impuesto regresivo, en vista de que no

interesa la capacidad económica sobre quien recae el mismo, lo cual indica que, sin importar el nivel de ingresos que tengan dos contribuyentes que compraron el mismo bien o servicio, ambos pagaran la misma cantidad de dinero por el impuesto⁹.

Por otro lado, el régimen de propiedad horizontal se encuentra principalmente establecido en la Ley 675 de 2001, la cual establece un sistema de propiedad común y privada que permite la convivencia y administración de zonas compartidas entre varios copropietarios y específicamente el artículo 3 clasifica a las propiedades horizontales, de acuerdo con su destinación en tres tipos principales, cuales son a saber:

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. ***(Negrillas propias)***

La anterior clasificación resulta de especial relevancia, por cuanto, en principio, las zonas comunes de una propiedad horizontal no generaban obligaciones tributarias como el IVA. Sin embargo, en los últimos años, la explotación económica de estas áreas mediante arrendamientos, concesiones o actividades comerciales ha llevado a la DIAN a considerar que estos ingresos son sujetos al IVA, según el artículo 420 del Estatuto Tributario, , y el Decreto Reglamentario 1372 de 1992, en donde se precisa el Impuesto sobre las Ventas

⁹ LEGIS EDT. (2011). Manual Práctico del IVA y Facturación, Bogotá Colombia.

(IVA) en contratos de construcción que se aplicaría únicamente sobre los honorarios o la utilidad del constructor, y no sobre el valor total del contrato y en este mismo sentido, en su artículo 8 expresa que en los servicios gravados con el impuesto sobre las ventas que involucren la utilización de bienes inmuebles, la base gravable estará conformada por la totalidad de los ingresos percibidos por el servicio, aun cuando se facturen en forma separada, no obstante que cuando se trate de las cuotas de administración, estas se consideran aportes de capital y no están sujetas a este impuesto.

El régimen de propiedad horizontal, regulado por la Ley 675 de 2001, establece una forma especial de dominio en la que coexisten derechos individuales sobre bienes privados y derechos colectivos sobre bienes comunes. Estas copropiedades, creadas sin ánimo de lucro, tienen por objeto la administración y conservación de las zonas comunes, no la realización de actividades mercantiles. No obstante, en la última década se ha incrementado la explotación económica de dichas zonas, ya sea mediante el arrendamiento de parqueaderos, la cesión de espacios para antenas o la prestación de servicios a terceros.

Es claro pues, que las propiedades horizontales al apartarse de su razón de ser y procurar obtener ingresos de actividades a través de otros servicios que no son la administración de la copropiedad, han enmarcado el hecho generador del impuesto sobre las ventas señalado en el literal b del artículo 420 del Estatuto Tributario, “prestación de servicios” y por ende las ha vuelto responsable de este impuesto.

Esta transformación, derivada en buena medida de la necesidad de generar recursos para el sostenimiento de la copropiedad y la reducción de las cuotas de administración, plantea interrogantes jurídicos de fondo: ¿puede una copropiedad ser considerada responsable del IVA por realizar actividades que, aunque accesorias, producen ingresos? ¿cómo se armoniza esa condición con su naturaleza jurídica y su finalidad no lucrativa? ¿qué implicaciones contables y fiscales surgen de asumir responsabilidades tributarias que no fueron previstas en su estructura organizacional?

En este sentido, el concepto 7653 de 2025 expresa:

35. Así, en línea con la respuesta a la pregunta No. 5, y de manera general, se precisa que el uso de las zonas comunes (i.e. salones comunales, áreas de recreación y deporte, entre otros) por parte de los propietarios del edificio o conjunto no genera el cobro de IVA ya que -por su naturaleza y destino- son de uso y goce general de los propietarios del edificio o conjunto. En este escenario, se observa que no se está frente a la prestación directa de un servicio de arrendamiento, sino ante el uso y goce de un bien de utilidad general de la PJPH. Lo anterior, podría generar o no un cobro adicional, a título de expensas común necesaria, en la cuota de administración, la cual -se reitera- no está gravada con IVA.

36. 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. Escenarios donde no se debe perder de vista que, en materia de IVA, no se puede derivar en una ventaja tributaria para las PJPH en perjuicio de otros sujetos que llegaren a adelantar las mismas actividades comerciales y/o de prestación de servicios, pero bajo una figura diferente de la PJPH. **(subrayas y negrillas propias)**

La existencia de diferentes tipos de uso del suelo dentro de las propiedades horizontales (residencial, comercial, industrial o mixto), en principio, determina la obligación o no de liquidar el IVA. En muchos casos, esta diferenciación no se tiene clara en la práctica, lo que ha derivado en omisiones, sanciones, procesos fiscales y riesgos reputacionales para las copropiedades, por cuanto, aún muchos administradores tienen la concepción de que las propiedades horizontales con destino residencial se eximen de una responsabilidad del impuesto sobre las ventas, sin tener en cuenta en algún momento la materialización de un hecho generador de este impuesto como es el arrendamiento de una zona común a la propiedad, con destino comercial.

Para entender lo que puede acarrear establecer en cabeza de las propiedades horizontales ciertas responsabilidades, resulta menester traer a colación lo expuesto por la profesora Clara Inés Escobar, en la revista de Estudios de Derecho -Estud. Derecho- Vol. LXVIII. N° 152, (2011):

Ni en Colombia, y en ningún otro país del que tengamos noticia, se han expedido normas contables para este tipo de propiedades; también las leyes que las regulan callan al respecto. Es así como la ley 675, sometiéndose al decreto 2649, ordena elaborar los balances; y ordena los presupuestos, pero con la omisión de mandar cómo llevar la contabilidad presupuestal, como debió hacerlo. Las normas especiales, y, como lo explicamos, la ley 675 es una norma especial, debió establecer: el plan de cuentas al que las propiedades debían allanarse o autorizarlas para diseñar su propio plan de cuentas; qué libros deben llevar para que reflejen los presupuestos de ingresos y gastos de los coeficientes de copropiedad y de los sectores y módulos; cómo registrar los libros y cómo liquidar el presupuesto aprobado o modificado por la asamblea, pero no lo hizo. A cambio obliga el cumplimiento al decreto 2649, al ordenar los balances, con lo que le causó un grave daño a estas copropiedades.

Por ello, el análisis de la responsabilidad del IVA en las propiedades horizontales resulta de alta pertinencia académica y práctica. Este trabajo busca estudiar, desde una perspectiva jurídica y fiscal, las condiciones en que una copropiedad puede adquirir la calidad de sujeto responsable del impuesto y las consecuencias que ello implica sobre su gestión presupuestal, contable y administrativa. La investigación se propone aportar claridad frente a un vacío normativo y doctrinal que ha generado inseguridad jurídica y dificultades de cumplimiento, especialmente en el contexto urbano de Medellín, donde la figura de la propiedad horizontal es predominante en la organización inmobiliaria.

La importancia del estudio radica en tres dimensiones principales:

-
- Jurídica: contribuye al análisis sistemático del marco normativo aplicable al IVA y su relación con la Ley 675 de 2001, generando criterios interpretativos que fortalezcan la seguridad jurídica y la correcta aplicación del tributo.
 - Fiscal y administrativa: permite comprender el impacto económico y presupuestal que supone para las copropiedades ser responsables del IVA, y ofrece insumos para mejorar la planeación y cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
 - Académica y social: aporta al debate doctrinal sobre la función social de los tributos y la necesidad de adaptar la regulación fiscal a realidades jurídicas complejas como la propiedad horizontal, fortaleciendo así la cultura tributaria y la eficiencia institucional.

3. Objetivos

3.1. Objetivo general

Analizar las implicaciones jurídicas, financieras y presupuestales que genera para las propiedades horizontales del distrito de Medellín la explotación económica de sus zonas comunes o privadas, cuando tales actividades las configuran como sujetos responsables del Impuesto sobre las Ventas (IVA) conforme a la legislación tributaria colombiana vigente, con el fin de identificar los efectos de dicha responsabilidad sobre su gestión administrativa, contable y fiscal.

3.2. Objetivos específicos

- a.** Examinar el marco normativo y doctrinal aplicable al Impuesto sobre las Ventas (IVA) en Colombia, especialmente en lo relativo al hecho generador, los sujetos responsables y los regímenes especiales establecidos en el Estatuto Tributario y sus reformas.
- b.** Determinar el alcance jurídico de la Ley 675 de 2001 y su relación con las obligaciones tributarias de las propiedades horizontales, diferenciando los efectos según la destinación del inmueble (residencial, comercial, industrial o mixto).
- c.** Identificar los hechos y condiciones bajo los cuales una propiedad horizontal adquiere la calidad de responsable del IVA, analizando las interpretaciones doctrinales, los pronunciamientos de la DIAN y la jurisprudencia del Consejo de Estado y la Corte Constitucional.

-
- d. Evaluar el impacto financiero y presupuestal que implica para las propiedades horizontales la obligación de declarar, recaudar y pagar el IVA derivado de la explotación económica de zonas comunes o privadas, considerando los costos de cumplimiento, la gestión contable y la afectación de sus presupuestos anuales.
 - e. Analizar los deberes formales y sustanciales que surgen de la condición de responsable del IVA —como la facturación electrónica, la inscripción en el RUT y la presentación de declaraciones— y su incidencia en la administración tributaria de las copropiedades.
 - f. Identificar los principales riesgos fiscales y sancionatorios asociados al incumplimiento o manejo inadecuado de las obligaciones tributarias, particularmente en materia de evasión, elusión o errores en la determinación del impuesto.
 - g. Proponer lineamientos jurídicos y administrativos que contribuyan a una gestión tributaria eficiente y al cumplimiento de los principios constitucionales de legalidad, equidad y seguridad jurídica en el tratamiento fiscal de las propiedades horizontales.

4. Marco teórico

4.1. Marco conceptual

En el contexto de un Estado social de derecho como el colombiano, el sistema tributario representa una de las herramientas más importantes no solo para la financiación del gasto público, sino para la materialización de los principios constitucionales de equidad, solidaridad y redistribución de la riqueza. En efecto, los tributos no deben entenderse únicamente como mecanismos de recaudación, sino como instrumentos de política pública con una función social profunda y estratégica.

El desarrollo sostenible del país y la capacidad de inversión del Estado encuentran sustento, inicialmente, por la normatividad tributaria que se encarga de establecer el mecanismo de financiación de la Nación, gracias a la adecuada recolección de impuestos, apuntando con ello de forma directa y gradual al crecimiento de la Nación y a la mejora en la igualdad social y económica de los colombianos¹⁰.

Como lo señala el economista Richard Musgrave (1959), uno de los teóricos fundamentales de las finanzas públicas, la tributación cumple tres funciones esenciales: la asignación eficiente de recursos, la redistribución del ingreso y la estabilización macroeconómica¹¹. Estas funciones, cuando son orientadas correctamente, permiten que el Estado promueva un desarrollo económico sostenible y equitativo, fortaleciendo el tejido social y garantizando derechos fundamentales a toda la ciudadanía.

La función social del impuesto implica que el tributo debe responder a fines superiores que trascienden lo meramente económico. En Colombia, el artículo 95 de la Constitución Política establece que es deber de toda persona contribuir al financiamiento de los gastos e

¹⁰ Al respecto; Acosta Maltes, A. P., & Vega Parra, K. Z. (2019). Análisis de la reforma tributaria Ley 1819 de 2016 en cuanto al impuesto sobre las ventas en términos de progresividad y equidad. Universidad Militar Nueva Granada, Facultad de Estudios a Distancia (FAEDIS).

¹¹ Hacienda Pública. Teoría y Aplicada. 15° edición. Bogotá D.C. 1968

inversiones del Estado dentro de criterios de justicia y equidad. Este mandato constitucional implica que el sistema tributario debe estructurarse bajo principios de progresividad, eficiencia y simplicidad, de forma que quienes tienen mayor capacidad económica aporten en mayor proporción, y que el recaudo fiscal sirva para financiar políticas públicas orientadas a mejorar las condiciones de vida de la población. Desde esta perspectiva, los impuestos cumplen una función redistributiva, permitiendo al Estado intervenir en la economía para corregir desigualdades y garantizar una base mínima de bienestar para todos los ciudadanos.

En este contexto se inscribe el Impuesto sobre las Ventas (IVA), uno de los tributos más relevantes del sistema fiscal colombiano tanto por su importancia recaudatoria como por sus efectos económicos y sociales. El IVA es un tributo de naturaleza indirecta que grava el valor agregado en cada etapa del ciclo económico, desde la producción hasta la comercialización, y recae finalmente sobre el consumidor final. Este impuesto se caracteriza por ser plurifásico, de causación instantánea y neutral en términos económicos, lo que facilita su administración y control. Sin embargo, su carácter regresivo ha sido ampliamente discutido en la literatura especializada.

Este tributo indirecto que recae sobre el consumidor final y grava el valor agregado en cada etapa del proceso productivo o de comercialización. Con este se pretende la materialización del objeto social de los impuestos, en tanto, con la recaudación del impuesto sobre el valor agregado (IVA), el país asume la obligación de generar espacios de inversión sostenibles en beneficio de los ciudadanos, facilitando estructuras de desarrollo económico y productivo de orientación solidaria¹².

El impacto del IVA en la economía se refleja en aspectos como la liquidez y el endeudamiento de las personas naturales y de las pymes, generando efectos positivos y negativos que varían según el sector y la capacidad económica de los contribuyentes¹³.

¹² Acosta Maltes, A. P., & Vega Parra, K. Z. (2019). Análisis de la reforma tributaria Ley 1819 de 2016 en cuanto al impuesto sobre las ventas en términos de progresividad y equidad. Universidad Militar Nueva Granada, Facultad de Estudios a Distancia (FAEDIS).

¹³ Ramírez Zárate, R. A., Ome Barahona, A., & Sabí Ramírez, E. (2021). Incidencia del Impuesto sobre las Ventas (IVA) en el Presupuesto General de Colombia, en el periodo 2015–2019. I+D Revista de Investigaciones, 16(2), 106-117.

Al respecto, Steiner, R; Cañas, A (2013) destaca que el IVA, al ser un impuesto indirecto, contribuye a la regresividad del sistema tributario, puesto, este afecta de manera desproporcionada y significativa a los hogares de menores recursos, quienes destinan un mayor porcentaje de su ingreso al consumo de bienes gravados. Por esta razón, aunque el IVA es eficiente desde el punto de vista de la administración tributaria, requiere mecanismos compensatorios o exenciones estratégicas que mitiguen su impacto regresivo y permitan cumplir con la función social del sistema impositivo¹⁴.

La administración del IVA requiere de sujetos responsables del tributo, quienes actúan como agentes de retención ante la administración tributaria. Estos responsables del IVA son las personas naturales o jurídicas que, al realizar hechos económicos gravados, adquieren la obligación de recaudar, declarar y consignar el impuesto ante la DIAN. Según el artículo 420 del Estatuto Tributario, los hechos generadores del IVA incluyen la venta de bienes corporales muebles, la prestación de servicios en el territorio nacional, la importación de bienes, y la venta o cesión de derechos sobre intangibles asociados con la propiedad industrial, entre otros. Esta responsabilidad no solo recae en comerciantes o empresas, sino también en entidades sin ánimo de lucro y estructuras como las propiedades horizontales, cuando estas desarrollan actividades económicas que se encuentran gravadas.

En este sentido, el régimen de propiedad horizontal cobra una relevancia especial en el análisis tributario, especialmente en lo concerniente al cumplimiento de deberes formales y sustanciales frente al IVA. La propiedad horizontal, regulada en Colombia por la Ley 675 de 2001, es un régimen jurídico que permite la coexistencia de derechos de propiedad privada sobre unidades independientes (apartamentos, oficinas, locales, etc.) y derechos colectivos sobre bienes y servicios comunes (zonas verdes, ascensores, porterías, salones sociales, entre otros). Marín y Vélez (2004) explican que la propiedad horizontal no es simplemente una forma de copropiedad,

¹⁴ Roberto Steiner & Alex Cañas, 2013. "Tributación y Equidad en Colombia," Documentos CEDE 11453, Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE.

sino una figura jurídica compleja que articula intereses individuales y colectivos, en función del mantenimiento, seguridad y funcionamiento del inmueble. A su vez, Velasco y Hernández (2013) destacan que esta figura implica una mezcla de propiedad privada y común, en donde el derecho de dominio se encuentra limitado por la existencia de normas internas que regulan el uso de las zonas comunes y los deberes de los copropietarios.

Las zonas comunes en la propiedad horizontal pueden clasificarse en zonas de uso general, zonas de uso exclusivo y zonas técnicas o funcionales. Las zonas de uso general son aquellas destinadas al uso y disfrute colectivo de todos los copropietarios, como las áreas verdes, porterías, pasillos, ascensores o salones comunales. Las de uso exclusivo son aquellas que, si bien hacen parte del dominio común, han sido asignadas a un copropietario específico para su uso individual, como ciertos parqueaderos o terrazas. Por su parte, las zonas técnicas o funcionales son aquellas necesarias para el funcionamiento estructural del edificio, como los cuartos de máquinas, redes eléctricas o de acueducto. Cuando estas zonas son objeto de aprovechamiento económico —por ejemplo, si se arrienda un salón social a terceros, se alquilan antenas en la azotea a operadores de telecomunicaciones o se explotan parqueaderos—, la copropiedad está realizando una actividad gravada con IVA y, por tanto, puede adquirir la calidad de responsable del impuesto.

Por otro lado, el Régimen jurídico de copropiedad en el cual se distinguen bienes de uso privado y bienes comunes. En palabras de Marín, Vélez (2004), *"La propiedad horizontal es aquella forma de propiedad en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes."*

En este mismo sentido, Velasco, Hernandez (2013), la define como "El régimen de propiedad horizontal ha de entenderse dentro del marco del ejercicio del derecho de dominio o propiedad, pero con la salvedad de que en él se conjugan derechos individuales con derechos colectivos o comunes."

Ahora bien, Espacios de uso colectivo dentro de una propiedad horizontal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, corresponde a aquellos bienes, elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, los cuales a su vez, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

Significa que, aunque cada inmueble tendrá matrícula inmobiliaria y propiedad individual, estará sometido a un régimen común en el que lo particular (propiedad de cada inmueble), converge con esas zonas comunes, representadas por los copropietarios.

Este escenario conlleva implicaciones importantes en términos de cumplimiento tributario. El responsable del IVA debe cumplir tanto con deberes sustanciales —como el pago del impuesto correspondiente— como con deberes formales, que incluyen la inscripción en el Registro Único Tributario (RUT), la presentación de declaraciones periódicas, la conservación de soportes contables y, especialmente, la emisión de facturación electrónica. Esta última se ha consolidado como una herramienta clave para la modernización del sistema tributario colombiano.

Al respecto, el Decreto Único Reglamentario (Decreto 1625 de 2016) refiriéndose a la responsabilidad del IVA en las propiedades horizontales, establece lo siguiente:

Artículo 1.3.1.4.6. Responsabilidad en el impuesto sobre las ventas de las personas Jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal. Conforme con lo establecido en el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 (1) en concordancia con lo previsto en el artículo 462-2 del Estatuto Tributario, son responsables del régimen común (2) del impuesto sobre las ventas, las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal, que destinen algún o algunos de sus bienes o áreas comunes

para la explotación comercial o industrial generando algún tipo de renta, a través de la ejecución de cualquiera de los hechos generadores de IVA, entre los que se encuentra la prestación del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes. Las propiedades horizontales de uso residencial no son responsables del impuesto sobre las ventas por la prestación del servicio directo de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes, con fundamento en lo dispuesto por el párrafo 2° del artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 (1).

(Artículo 16, Decreto 1794 de 2013)

ARTICULO 186°. Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, perderán la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales otorgada mediante el artículo 33 de la ley 675 de 2001.

Los ingresos provenientes de la explotación de los bienes o áreas comunes no podrán destinarse al pago de los gastos de existencia y mantenimiento de los bienes de dominio particular, ni ningún otro que los beneficie individualmente, sin perjuicio de que se invierta en las áreas comunes que generan las rentas objeto del gravamen.

Parágrafo 1°. En el evento de pérdida de la calidad de no contribuyente según lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo, las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal estarán sujetas al régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del Estatuto Tributario.

El artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 fue derogado por la Ley 1819 de 2016, Art. 376, Num. 3.

Parágrafo 2°. Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial.

Así mismo, en virtud del artículo 616-1 del Estatuto Tributario, la facturación electrónica forma parte del sistema de control de la DIAN y es obligatoria para todos los contribuyentes responsables de IVA que realicen operaciones gravadas. Este tipo de factura no solo permite una trazabilidad más efectiva de las transacciones económicas, sino que también constituye un soporte indispensable para las declaraciones tributarias y para la deducibilidad de costos y gastos en renta.

La implementación de la facturación electrónica implica el cumplimiento riguroso de los deberes formales establecidos por la ley tributaria. Piedrahita, Oviedo y Salazar (2012) explican que los deberes formales corresponden a obligaciones instrumentales que tienen como finalidad facilitar la determinación, fiscalización y recaudo de los tributos. Entre estos se encuentran la inscripción y actualización en el RUT, la expedición de facturas, la llevanza de contabilidad, la entrega de información exógena, entre otros. Aunque no implican directamente el pago del tributo, su incumplimiento puede generar sanciones administrativas significativas.

Por otro lado, los deberes sustanciales, definidos en el artículo 1º del Estatuto Tributario, se refieren a la obligación principal del contribuyente: el pago del tributo una vez se configura el hecho generador. Esta obligación surge por mandato legal, y su cumplimiento es esencial para la sostenibilidad financiera del Estado.

Así mismo, Por *factura*, de acuerdo con el diccionario de la real academia de la lengua española se entiende la “*Cuenta en que se detallan con su precio los artículos vendidos o los servicios realizados y que se entrega al cliente para exigir su pago*” y *electrónica*, cuando se refiere a un documento, es definido como aquel “*Que se produce, archiva y funciona en una computadora u otro dispositivo electrónico. Documento, formato electrónico. Factura electrónica*”.

De lo anterior se puede colegir que factura electrónica es aquel documento que da cuenta de una operación y que se encuentra en algún medio magnético o electrónico. En este sentido, el artículo 616-1 del Estatuto Tributario dispone que el sistema de facturación comprende

la factura de venta y los documentos equivalentes. Así mismo, hacen parte del sistema de factura todos los documentos electrónicos que sean determinados por la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), y que puedan servir para el ejercicio de control de la autoridad tributaria y aduanera, de soporte de las declaraciones tributarias o aduaneras y/o de soporte de los trámites que se adelanten ante la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).

Así, se puede concluir que la propiedad horizontal, en la medida en que desarrolle actividades gravadas con IVA, se convierte en sujeto obligado al cumplimiento de una serie de deberes tributarios que no siempre son conocidos o adecuadamente gestionados por los administradores y consejos de administración. Esto puede generar consecuencias financieras, legales y fiscales de gran relevancia, especialmente en lo concerniente al uso de zonas comunes, la obligación de facturar electrónicamente y la posible pérdida de beneficios tributarios por incumplimiento de los deberes formales. El análisis del impacto del IVA en estos entes colectivos, por tanto, no puede limitarse a una revisión normativa, sino que requiere un enfoque multidisciplinar que considere aspectos jurídicos, contables, administrativos y económicos, en el marco de la función social del tributo y del principio de equidad tributaria.

Paso seguido, es importante destacar el cumplimiento de deberes formales y sustanciales; las primeras se relacionan con el cumplimiento documental, las segundas con el pago del tributo.

En este sentido Piedrahita, Oviedo; Salazar, Martínez (2012):

La obligación tributaria formal comprende presentaciones diferentes de la obligación de pagar impuestos; consisten en obligaciones instrumentales o deberes tributarios que tiene como objeto obligaciones de hacer o no hacer, con existencia jurídica propia, dirigidas a buscar el cumplimiento y la correcta determinación de la obligación tributaria o sustancial y, en general relacionadas con la investigación, determinación y recaudación de los tributos. Entre las obligaciones formales se pueden citar la presentación de las

declaraciones tributarias, la obligación de expedir factura y entregarla al adquirente de bienes y servicios, la de llevar la contabilidad, la de suministrar información ocasional o regularmente, la de inscribirse como responsable del impuesto sobre las ventas, entre otras.

Por su parte, el artículo 1 del estatuto tributario establece las características de la obligación sustancial:

Origen de la obligación sustancial. La obligación sustancial. La obligación tributaria sustancial se origina al realizarse el presupuesto o los presupuestos previstos en la ley como generadores del impuesto y ella tiene como objeto el pago del tributo.

Conforme con esta disposición surgen algunas características de la obligación tributaria sustancial: el hecho generador del impuesto nace de la Ley y no de los acuerdos de voluntades entre los particulares. La ley crea un vínculo jurídico en virtud del cual el sujeto activo o acreedor de la obligación queda facultado para exigirle al sujeto pasivo o deudor de la misma el pago de la obligación. La obligación tributaria sustancial tiene como objeto una prestación de dar¹⁵.

“En conclusión, la obligación sustancial nace de una relación jurídica que tiene origen y consiste en el pago al estado del impuesto como consecuencia de la relación del presupuesto generador del mismo.” Castañeda. J.E. (2010)¹⁶.

4.2. Marco legal y normativo

Deviene importante traer a colación la normatividad que orienta la monografía, tales como:

¹⁵ Piedrahíta Oviedo, J. G., & Salazar Martínez, V. A. (2012). Impuesto al valor agregado en Colombia: Motivaciones, beneficiarios y servicio al país. Universidad de Medellín, Facultad de Ciencias Económicas.

¹⁶ Castañeda. J.E. (2010). Doctrina Unificada de la DIAN, en Aplicación del IVA en Colombia. (pág. 14) 1ra Edición. Estudios Fiscales Ltda. Bogotá Colombia.

- La carta magna, Constitución Política de Colombia de 1991, la cual estipula la competencia exclusiva del congreso de emitir las normas en materia fiscal en tiempos de paz, específicamente en su artículo 338, el cual define, además, los elementos esenciales del tributo, cuales son a saber: hecho generador, base gravable, sujeto activo, sujeto pasivo y tarifa. La anterior clasificación se encuentra revestida de una especial relevancia, por cuanto, habrá que analizar los elementos que configuran el tributo del IVA, de conformidad con la la ley, jurisprudencia y doctrina concordante, para entrar a determinar si este se configura en cabeza de las propiedades horizontales que independiente de la destinación del suelo que tengan de acuerdo con su registro, exploten económicamente algunos espacios.
- La Ley 675 de 2001, que define la naturaleza jurídica de las propiedades horizontales y establece sus órganos de administración, pese a las modificaciones y complementos que ha tenido, como el Decreto 1060 de 2009, que reglamentó aspectos administrativos, el Decreto 1074 de 2015, que establece disposiciones sobre este régimen en el sector empresarial y algunos conceptos emitidos por la DIAN, sigue siendo una normatividad que se queda corta frente a la regulación de la propiedad horizontal.

Estatuto Tributario (Decreto 624/1989), con sus últimas reformas tributarias o leyes de financiamiento, específicamente las dispuestas en la Ley 788 del 2002, Ley 1819 de 2016, Ley 2010 de 2019, Ley 2155 de 2021 y, por último, la Ley 2277 de 2022, así como sus decretos reglamentarios y/o normas complementarias. Para el análisis del objeto de estudio resultan de especial relevancia en el análisis de caso los artículos que regulan lo referente al IVA, tales como el artículo 420, el cual define el hecho generador sobre el cual recae el impuesto al valor agregado. Este artículo es el criterio orientador en procura de determinar la responsabilidad del IVA que radica en cabeza de las propiedades horizontales por:

- a) La venta de bienes corporales muebles e inmuebles, con excepción de los expresamente excluidos;
- b) La venta o cesiones de derechos sobre activos intangibles, únicamente asociados con la propiedad industrial;

- c) La prestación de servicios en el territorio nacional, o desde el exterior, con excepción de los expresamente excluidos;
- d) La importación de bienes corporales que no hayan sido excluidos expresamente;
- e) La circulación, venta u operación de juegos de suerte y azar, con excepción de las loterías y de los juegos de suerte y azar operados exclusivamente por internet.

Cobra especial importancia el artículo 437 del Estatuto, que hace alusión a quienes son sujetos pasivos del impuesto de IVA, y en este contexto, resulta imprescindible determinar si las propiedades horizontales encajan en la descripción de la norma, ya sea porque ejerza actividades de comercio, venda en cualquier etapa del ciclo de producción, se preste un servicio, se importe, entre otros.

- Se analiza la normativa reglamentaria, especialmente la contenida en el Decreto Único Reglamentario, Decreto 1625 de 2016, así como normas complementarias que establecen deberes formales y sustanciales en cabeza de los responsables del impuesto, tales como la obligación de facturar, contenida en el Artículo 615 E.T y concordantemente el Artículo 616-1 que regula la facturación electrónica, junto con la Resolución 042 de 2020 (DIAN) que reglamenta sus características técnicas y las obligaciones que deben cumplir los sujetos responsables de facturar.
- Evaluar las regulaciones de la materia, traídas por el Código de Comercio, Código Civil y Código Penal, especialmente respecto a las disposiciones sobre contrato de arrendamiento y obligaciones contractuales, la obligación de llevar contabilidad, así como los delitos en que se puede incurrir por el incumplimiento de las obligaciones tributarias, especialmente respecto al delito de omisión de agente retenedor contenido en el artículo 402 del Código Penal, lo anterior, dado que la normativa remite a dichas estipulaciones normativas y se hace necesario realizar todo un análisis sistemático.

4.3. Contextualización actual

Actualmente, el uso de las zonas comunes ha ido más allá del disfrute colectivo. Muchas copropiedades han optado por monetizar estos espacios para cubrir déficits presupuestales, generar ingresos o reducir cuotas de administración. La DIAN, recientemente en su comunicado de prensa No. 019 reiteró que el alquiler de las zonas comunes por parte de las propiedades horizontales, independiente si estas han sido destinadas desde su constitución como residenciales, comerciales o mixtas, es un servicio como cualquier otro y, en consecuencia, está gravado con el impuesto sobre las ventas -IVA. En ese sentido el Concepto No.7653 de 2025:

“Así las cosas, nótese que no se ha creado un nuevo hecho generador de IVA respecto de la explotación económica de zonas comunes en conjuntos residenciales pues, desde el 2006, la interpretación de la DIAN, confirmada por el Consejo de Estado, ha concluido que las PJPH son responsables del IVA por la realización de actividades gravadas con dicho impuesto (prestar servicios de parqueadero público, arrendar inmuebles, concesionar espacios públicos, entre otros”).

De acuerdo con lo previsto en el artículo 482 del Estatuto Tributario, las personas exentas de pagar impuestos nacionales, departamentales o municipales no están exentas del impuesto sobre las ventas –IVA, y como sustento de ello, trajo a colación la Sentencia 16866 del 29 de octubre de 2014 de la Sección Cuarta del Consejo de Estado, en la cual se aclaró que las propiedades horizontales son *“contribuyentes del IVA por la explotación económica de sus zonas comunes, a través de la prestación del servicio de parqueadero y por la cesión de dichas zonas a favor de terceros”*.

Lo anterior generó un gran revuelo mediático, aunque no sea una discusión nueva, pues la obligación del IVA ha recaído sobre aquellas copropiedades que explotan económicamente sus zonas comunes o privadas, equivocadamente se solía asociar únicamente la responsabilidad del IVA a la destinación que certificaba el municipio o distrito del lugar del edificio o conjunto, generando una posible brecha que podría configurarse en una evasión fiscal.

Pues bien, precisamente el director de Gestión Jurídica de la DIAN, Dr. Gustavo Peralta Figueredo, aseguró qué: *“Cuando los conjuntos alquilan parqueaderos, piscinas, salones comunales, gimnasios, BBQ, u otros espacios de zonas comunes, están prestando un servicio, independiente de que quien alquile sea propietario, residente o visitante. El Estatuto Tributario establece que ese servicio que se presta está gravado con IVA y debe generarse la respectiva facturación electrónica. Cuando el uso de estas zonas comunes se dé a manera de préstamo o cuando su costo esté incluido dentro de la cuota de administración, sin que haya un cobro por concepto de alquiler, no se genera el IVA”*

Es así como en Sentencia C-812 de 2009, en fallo que tiene el efecto de cosa juzgada, la Corte aclaró:

*El propio artículo 33 de la Ley 675 de 2001 precisa que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal “tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, **en relación con las actividades propias de su objeto social**, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986”. Por lo tanto, aún sin cumplir el proceso de desafectación regulado en la misma ley, si esa persona jurídica realiza actividades ajenas a su objeto social (“administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”), pierde, por ese sólo hecho, tal calidad. **Será competencia de las autoridades tributarias nacionales y municipales, en relación con los tributos nacionales en el primer caso, y con el de industria y comercio, en el segundo, determinar, en cada caso concreto, si una persona jurídica originada en la constitución de una propiedad horizontal, realiza actividades ajenas a su objeto social, las que serían materia de gravamen. De no ser así, las propiedades horizontales contarían con una ventaja tributaria injustificada en relación con otras personas jurídicas que se dedican al mismo tipo de actividad lucrativa, comercial, industrial o de servicios, o explotan de la misma manera privada bienes***

semejantes; y quienes trabaren relaciones comerciales con ellas gozarían también de una ventaja injustificada en comparación con el universo de quienes establecen cotidianamente relaciones comerciales con otras categorías de personas jurídicas. (negritas propias)

Además, el impulso a la facturación electrónica y la obligación de actualización del RUT han puesto en evidencia la necesidad de que estas entidades formalicen su actividad económica. A pesar de ello, persiste la falta de claridad sobre las fronteras entre actividades residenciales y comerciales, así como la aplicación diferencial del IVA según el uso del inmueble y las consecuencias financieras y presupuestales que podría representar para una propiedad horizontal que tradicionalmente ha sido de destinación residencial, hacerse obligada a recaudar el IVA, en tanto, no ha hecho parte del giro ordinario de sus negocios.

Actualmente, en el Senado se tiene radicado el proyecto de Ley de Financiamiento “*Por medio de la cual se expiden normas para el financiamiento del Presupuesto General de la Nación orientadas al restablecimiento del equilibrio de las finanzas públicas, la sostenibilidad fiscal, y se dictan otras disposiciones*”, el cual tampoco es ajeno al tema de la regulación de las propiedades horizontales y los hechos generadores de IVA y es por eso que en su artículo 3 tiene planeado adicionar las cuotas de administración como un hecho que se entiende una venta, lo cual llevaría consigo un cambio de paradigma estructural y zanjaría de una vez por todas la discusión sobre los hechos generadores de IVA en las propiedades horizontales.

Cabe resaltar, que de acuerdo con información suministrada por la administración tributaria DIAN, seccional Medellín, solo en el municipio de Medellín, se encuentran inscritas en el Registro Único Tributario (RUT) 7.203 propiedades horizontales, de las cuales 539 son responsables de IVA, al contar con la responsabilidad 48 en la casilla 53 del RUT.

5. Metodología

La presente investigación se desarrolló bajo un enfoque mixto con predominio del componente cualitativo, orientado al análisis jurídico y fiscal de la responsabilidad del IVA en las propiedades horizontales, complementado con un componente cuantitativo que permitirá dimensionar los efectos financieros y presupuestales asociados a dicha condición. Este enfoque resulta idóneo para integrar la interpretación normativa, doctrinal y jurisprudencial con la evidencia empírica obtenida de casos concretos.

La investigación es de tipo descriptivo y analítico: En su componente descriptivo, se busca caracterizar el marco normativo aplicable al IVA, las obligaciones derivadas para las propiedades horizontales y las prácticas administrativas más comunes en su cumplimiento. En su componente analítico, se pretende identificar las relaciones entre las disposiciones jurídicas y su aplicación práctica, evaluando los impactos económicos y contables que genera la condición de responsable del impuesto.

El estudio también asume un enfoque exploratorio, en tanto aborda un tema poco desarrollado en la doctrina tributaria colombiana y en la práctica contable de las copropiedades, lo que demanda la construcción de categorías de análisis sustentadas en fuentes normativas, jurisprudenciales y empíricas.

Método de investigación: Se aplicará el método de estudio de caso, centrado en un grupo de propiedades horizontales del distrito de Medellín (Antioquia). Este método permitirá analizar en profundidad cómo se configura la responsabilidad del IVA en distintos contextos —residenciales, comerciales y mixtos— y las estrategias de cumplimiento adoptadas por las copropiedades.

La técnica de recolección de información combinó:

Revisión documental, que incluyó análisis de normas (Ley 675 de 2001, Estatuto Tributario y sus reformas), jurisprudencia del Consejo de Estado, doctrina de la DIAN y bibliografía especializada en derecho tributario y contabilidad de copropiedades.

Encuestas estructuradas aplicadas a administradores y contadores de un grupo de entre 5 a 10 propiedades horizontales, seleccionadas mediante un muestreo intencional, con el fin de identificar prácticas fiscales, niveles de cumplimiento y percepciones sobre las implicaciones del IVA.

Consulta directa a la administración tributaria, mediante la radicación de un derecho de petición ante la DIAN, para obtener información oficial sobre la cantidad de propiedades horizontales registradas en el RUT y su clasificación frente al impuesto.

Fuentes de información:

Fuentes primarias: encuestas, documentos contables y administrativos suministrados por las copropiedades objeto de estudio, y la información oficial proporcionada por la DIAN.

Fuentes secundarias: doctrina nacional, investigaciones académicas previas, pronunciamientos jurisprudenciales, circulares e informes técnicos relacionados con la materia tributaria y la propiedad horizontal.

Análisis de la información: Los resultados obtenidos se sistematizaron mediante matrices de categorización y se analizarán a partir de criterios jurídicos, contables y financieros. Se aplicó un enfoque comparativo entre copropiedades con y sin responsabilidad frente al IVA, con el fin de identificar patrones comunes, diferencias relevantes y efectos presupuestales derivados del cumplimiento de las obligaciones tributarias. El análisis se orientará a contrastar la información empírica con el marco teórico y normativo, para generar conclusiones sustentadas y propuestas de mejora en la gestión tributaria de las propiedades horizontales.

Consideraciones éticas: El estudio se hizo garantizando la confidencialidad de la información suministrada por las copropiedades participantes y el respeto por la reserva de los datos obtenidos. Se asegura el uso exclusivo de la información con fines académicos y de investigación, en cumplimiento de las normas de protección de datos personales (Ley 1581 de 2012).

6. Resultados

Realizadas las encuestas y recopiladas sus respuestas, se definió un sistema de puntuación con base en el nivel del riesgo e impacto financiero que representaría al conjunto de propiedades horizontales de acuerdo con la percepción que tienen las personas involucradas en la administración de las mismas y quienes están obligados a cumplir con sus deberes formales y sustanciales.

El cuestionario fue realizado con 5 sencillas preguntas, las cuales se relacionan a continuación:

1. ¿Cómo se refleja el pago del IVA (declarado y girado a la DIAN) por la explotación económica de zonas en el presupuesto anual de la PH?

Opción A: Como un egreso no presupuestado que afecta la liquidez.

Opción B: Se incluye como un costo o gasto operativo previsible.

Opción C: Se compensa completamente con el IVA descontable de las compras de la PH.

Opción D: No tiene impacto, se maneja fuera del presupuesto ordinario.

2. Si la PH debe asumir el IVA de actividades que no lo recaudaron (ej: incumplimiento), ¿cuál es la principal fuente de financiación para este pago?

Opción A: Uso de los recursos del Fondo de Imprevistos.

Opción B: Aumento de las cuotas extraordinarias.

Opción C: Recorte en el presupuesto de mantenimiento o inversión.

Opción D: Uso de la liquidez ordinaria proveniente de las cuotas de administración.

3. La gestión del IVA (recaudo, declaración, pago) ha generado un costo adicional en la operación administrativa de la PH, estimado en:

Opción A: Aumento significativo (más del 10%) en los honorarios de contabilidad.

Opción B: Aumento moderado (entre 3% y 10%) en los honorarios de contabilidad.

Opción C: Sin costo adicional relevante, lo maneja el personal interno.

Opción D: Se ha optimizado el proceso, generando incluso un leve ahorro.

4. ¿Cuál es el principal riesgo financiero derivado de una incorrecta o tardía declaración y pago del IVA por esta actividad?

Opción A: La suspensión del RUT de la PH.

Opción B: El cobro de sanciones e intereses de mora por parte de la DIAN.

Opción C: La pérdida de descuentos bancarios.

Opción D: La impugnación de las expensas comunes por parte de los copropietarios.

5. ¿Cómo impacta la explotación económica (sujeta a IVA) en la rentabilidad o superávit percibido por la PH al final del período?

Opción A: Reduce el superávit o incrementa el déficit, debido al costo del impuesto.

Opción B: Incrementa marginalmente el superávit, al descontar más IVA.

Opción C: El impacto es neutro, ya que el IVA es un impuesto trasladable.

Opción D: El impacto es negativo y significativo, al dificultar la reinversión.

En procura de realizar un adecuado análisis de los resultados, se estableció el sistema de puntuación que se muestra en la **Figura**

1:

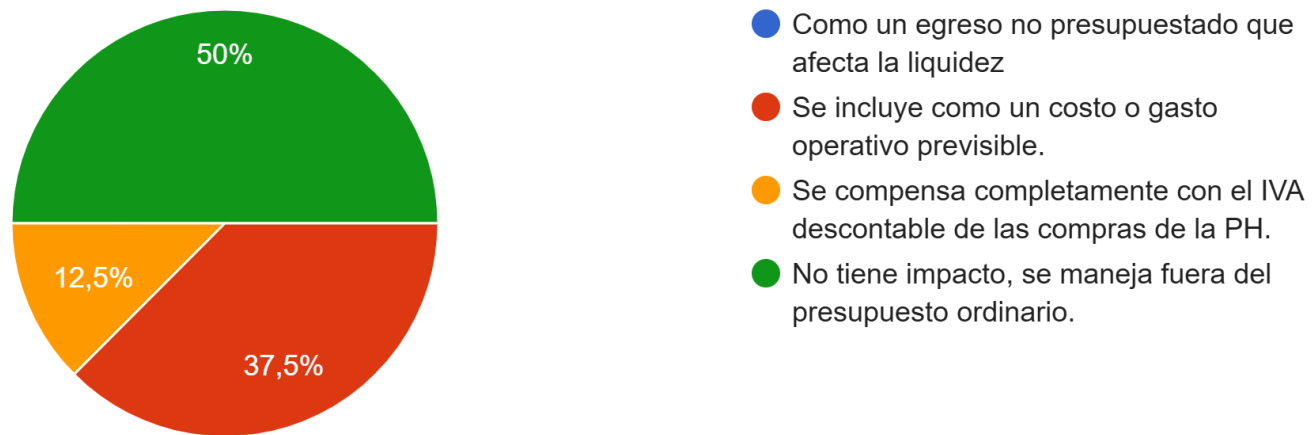
Pregunta	Opción A (Alto Impacto/Riesgo)	Opción B (Impacto Moderado/Gestionable)	Opción C (Bajo Impacto/Riesgo)	Opción D (Riesgo Crítico/Ausencia de Control)
1. Reflejo del IVA en el presupuesto	3 puntos	1 punto	0 puntos	5 puntos

Pregunta	Opción A (Alto Impacto/Riesgo)	Opción B (Impacto Moderado/Gestionable)	Opción C (Bajo Impacto/Riesgo)	Opción D (Riesgo Crítico/Ausencia de Control)
2. Fuente de financiación de pagos IVA	3 puntos	2 puntos	1 punto	4 puntos
3. Costo adicional de la gestión IVA	3 puntos	1 punto	0 puntos	-1 punto (Beneficio)
4. Principal riesgo financiero	1 punto	3 puntos	0 puntos	2 puntos
5. Impacto en la rentabilidad/superávit	3 puntos	0 puntos	-1 punto (Neutro)	5 puntos

Figura 2:

¿Cómo se refleja el pago del IVA (declarado y girado a la DIAN) por la explotación económica de zonas en el presupuesto anual de la PH?

8 respuestas

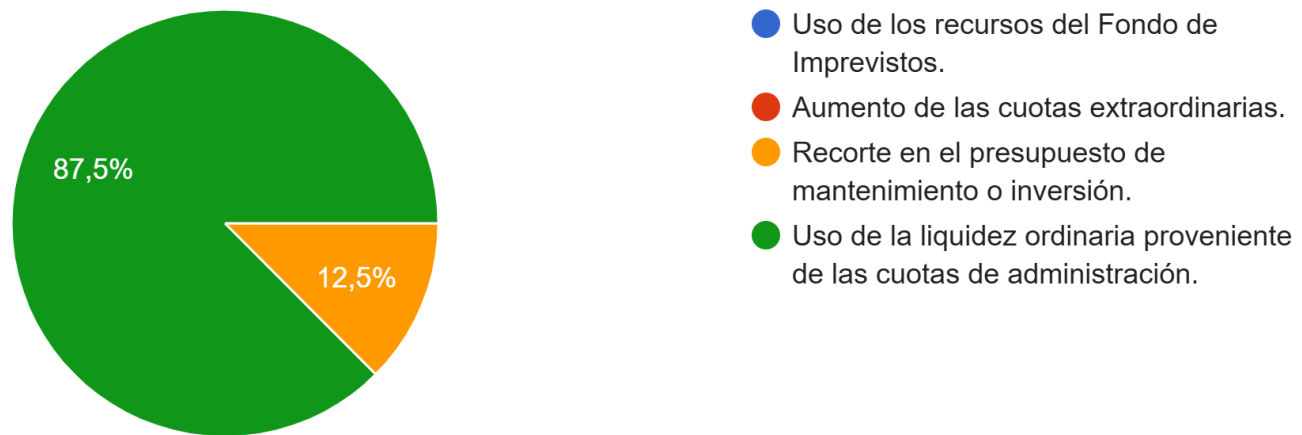


Con base en ello se logró determinar que en la primera pregunta un 50% de los encuestados se encuentra en un nivel riesgoso en tanto, el hecho que no tengan la previsión en el presupuesto, y se le dé un manejo fuera del presupuesto denota deficiencia en la planeación y provisión de fondos, afectando directamente el capital de trabajo, por su parte, un 37,5% se encuentra en un riesgo moderado y el 12,5% restante en un riesgo bajo.

Figura 3:

Si la PH debe asumir el IVA de actividades que no lo recaudaron, porque por ejemplo hubo unincumplimiento ¿cuál es la principal fuente de financiación para cubrir este pago?

8 respuestas

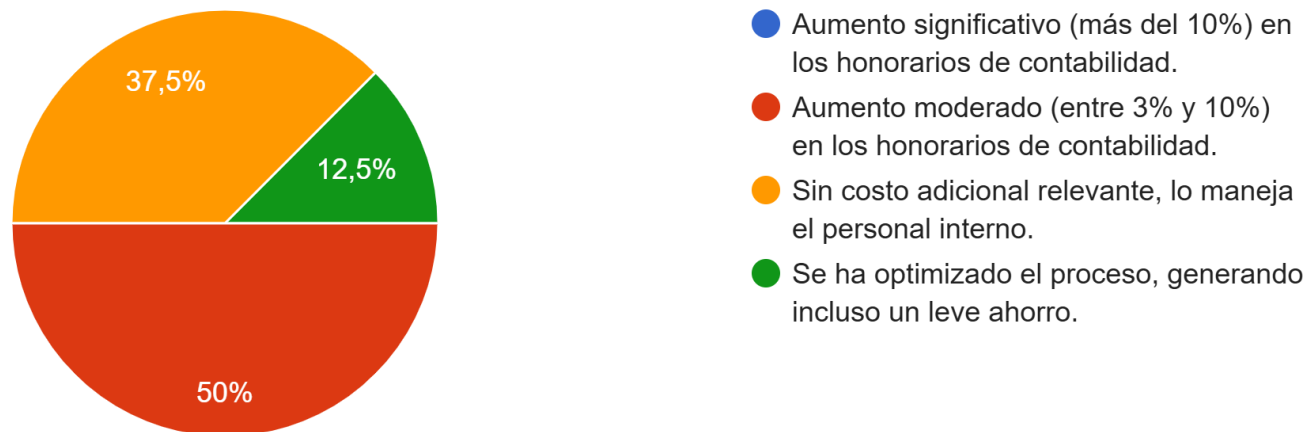


En la segunda respuesta el 87,5% respondió el literal D lo cual denota que existe una dependencia peligrosa de la liquidez ordinaria, en tanto, si la propiedad horizontal incumple, el dinero para cubrir ese IVA sale directamente de las expensas comunes, limitando la capacidad de ejecutar gastos propios de operación.

Figura 4:

Considera que la gestión del IVA (recaudo, declaración, pago) ha generado un costo adicional en la operación administrativa de la PH, estimado en:

8 respuestas



En la tercera respuesta el panorama es diferente, en tanto, se encuentra un impacto moderado a bajo, con unos resultados en donde el 50% indican que con la obligación del IVA se da un incremento del 3% al 10% en los honorarios de contabilidad, mientras que el 37,5% considera que no hay incremento y un 12,5% indica que se ha optimizado el proceso, generando ahorro.

Figura 5:

¿Cuál considera usted que es el principal riesgo financiero derivado de una incorrecta o tardía declaración y pago del IVA por esta actividad?

8 respuestas

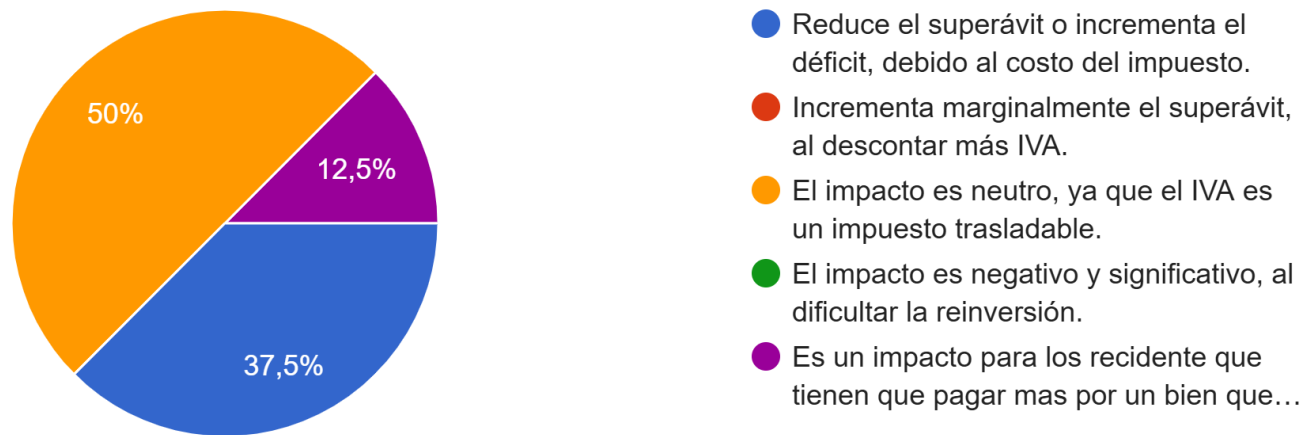


En la 4 respuesta hubo unanimidad, dado que el 100% indicó que el principal riesgo es sanciones e intereses a las mismas, lo cual denota el poder coercitivo que tiene la administración tributaria y su facultad sancionatoria y su influencia sobre los encargados de las PH.

Figura 6:

¿Cómo impacta la explotación económica (sujeta a IVA) en la rentabilidad o superávit percibido por la PH al final del período?

8 respuestas



Por último, en la 5 respuesta, como podrán ver en la gráfica, el 50% se encuentra en un nivel bajo de riesgo, en tanto consideran que el impacto es neutro, mientras que el 37,5% considera que reduce el superávit. Por su parte, el 12,5% indicó que el impacto es para los residentes, quienes terminan pagando costos adicionales.

7. Discusión

¿Será acaso que existe desconocimiento de la normatividad tributaria por parte de los administradores y personas responsables de las propiedades horizontales? O ¿Acaso la afectación que manifiestan tener obedece a una indebida planificación de la contabilidad en las propiedades horizontales?

Sea importante recalcar que los resultados nos brindan un acercamiento a la percepción de los responsables de las propiedades horizontales, quienes en su mayoría consideran el cobro de IVA a las propiedades como un cobro desproporcional con respecto a la naturaleza de su objeto, y pese a que existe doctrina y jurisprudencia que data desde hace muchos años, a partir del desarrollo normativo que se relaciona en el presente trabajo, la resistencia a estos cobros continúa hoy en día siendo un tema latente, como sucedió con la emisión del comunicado de prensa 019 del 2025, el cual generó un gran revuelo entre la comunidad y llevó a que se emitiera el Concepto No.7653 de 2025 que procuró zanjar la discusión presentada, pero que, como se podrá corroborar continúa vigente y con mayor razón con la formulación del proyecto de Ley de Financiamiento que establece la inclusión expresa en la normativa de las propiedades horizontales como sujetos responsables del IVA.

Esta práctica, motivada en muchos casos por la necesidad de generar ingresos complementarios o reducir cuotas de administración, ha modificado la naturaleza funcional de las copropiedades, al introducir una actividad económica que trasciende el propósito meramente administrativo previsto por la Ley 675 de 2001.

8. Conclusiones

A lo largo de lo expuesto en el trabajo, en el cual se hizo el rastreo normativo, jurisprudencial y doctrinal sobre el IVA en las propiedades horizontales, se logró evidenciar que no ha sido la ausencia de normatividad la que ha ocasionado el desconocimiento o incumplimiento de la obligación tributaria del IVA, al tenor de lo dispuesto en los artículos 420 y s.s. para las propiedades horizontales que explotan comercialmente sus zonas comunes, sino por el contrario, existe, y desde hace algún tiempo, normas suficientemente claras que reglamentan dicho escenario y que no son desconocidas, sino más bien inaplicadas, como sucede con mucha normatividad en materia tributaria a nivel nacional.

Así mismo, se evidencia que no ha habido falta de voluntad legislativa, sino, más bien, falta de voluntad ciudadana, en tanto, si bien la Ley 675 de 2001 establece unos criterios asociados a la naturaleza de las propiedades horizontales y su vocación al bienestar común de los copropietarios, y como se ha dicho, exonera a las Propiedades Horizontales del pago de impuestos, entre ellos el Impuesto sobre las Ventas, siempre y cuando los ingresos obtenidos tengan como finalidad exclusiva el desarrollo de ese objeto social, orientado únicamente a la administración de los bienes que les han sido asignados.

Sin embargo, cuando las actividades que estas entidades desarrollan se apartan de dicha razón de ser, ejecutando operaciones de carácter mercantil o de prestación de servicios que se enmarcan dentro de los hechos generadores del Impuesto sobre las Ventas, surge la responsabilidad tributaria correspondiente, lo anterior no resulta muy claro para algunas personas, quienes aún consideran que las propiedades horizontales con destino residencial se eximen de una responsabilidad del impuesto sobre las ventas, sin tener en cuenta en algún momento la materialización de un hecho generador de este impuesto como es el arrendamiento de una zona común a la propiedad, con destino comercial, como el dispuesto en el artículo 462-2 del Estatuto Tributario.

Corolario lo anterior, si bien parece una especie de contrariedad lo dispuesto en la Ley 675 con lo establecido en el mencionado artículo, el cual define la responsabilidad del impuesto sobre las ventas por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal, así como lo establecido en el artículo 36, numeral 5, de la Ley 788 de 2002, que precisa que el servicio de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, así como el arrendamiento de espacios para exposiciones y muestras artesanales nacionales, incluidos los eventos artísticos y culturales, se encuentran excluidos del Impuesto sobre las Ventas. De ello se desprende que la explotación o arrendamiento de cualquier otro inmueble que no se enmarque en las exclusiones expresamente señaladas queda gravada con este impuesto.

Lo anteriormente expuesto no se trata en si de una contradicción sino más bien una complementariedad, en tanto, una norma establece la exención para bienes inmuebles destinados a vivienda, mientras que la otra regula una actividad que implica un ánimo de lucro y de naturaleza comercial, el cual rebasa los fines del objeto social de la propiedad, y en este mismo sentido, tampoco resulta contrario lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, frente a lo dispuesto en la normativa tributaria que se ha transcrito, por lo tanto, quienes aseveran que la legislación tributaria contraría dicha ley, y con base en ello fundamentan que no deberían ser responsables del impuesto a las ventas, desconocen el marco jurídico de forma general, lo cual podría conllevar importantes implicaciones.

En este mismo sentido, se logra determinar que esto se debe en parte a la percepción de incremento de los costos asociados que consideran genera el hecho de ser responsable de IVA, los cuales, de acuerdo con los resultados de las encuestas, la mitad de los que contestaron estima en un valor entre el 3 y 10 % , y lo anterior se podría explicar dado que el responsable del IVA debe cumplir no solo con deberes sustanciales —como el pago del impuesto correspondiente— sino también con deberes formales, como la presentación de declaraciones periódicas, la conservación de soportes contables y, especialmente, la emisión de facturación electrónica.

Así, se puede concluir que la propiedad horizontal, en la medida en que desarrolle actividades gravadas con IVA, se convierte en sujeto obligado al cumplimiento de una serie de deberes tributarios que no siempre son conocidos o adecuadamente gestionados por los administradores y consejos de administración, lo que puede tener serias consecuencias financieras, legales y fiscales, especialmente en lo concerniente al uso de zonas comunes, la obligación de facturar electrónicamente y la posible pérdida de beneficios tributarios por incumplimiento de los deberes formales, generando así un impacto financiero y presupuestal directo y significativo, ya que, si bien esta explotación puede realizarse no meramente con fines lucrativos, sino con el objeto de cubrir déficits o reducir las cuotas de administración, la consecuencia fiscal inmediata termina siendo la adquisición de la condición de sujeto responsable del IVA.

Esta nueva responsabilidad se traduce en una carga administrativa y operativa que según se puede colegir del análisis de los resultados de las encuestas, que no son adecuadamente previstos en el presupuesto original, que obliga a realizar esfuerzos adicionales para poder cumplir con deberes formales, tales como los costos asociados a la implementación de la facturación electrónica y la actualización contable, así como la contratación de profesionales tributarios o contables para garantizar la correcta declaración, recaudo y pago del impuesto; por lo tanto, la rentabilidad esperada de la explotación económica puede verse mermada o anulada si la PH no cuenta con las reservas presupuestales y la estructura administrativa necesarias para asumir estas nuevas obligaciones.

Adicionalmente, resulta importante resaltar el dato obtenido como resultado de la consulta realizada a la administración tributaria, el cual no es un dato aislado, ya que en este indicaron que de 7.203 propiedades horizontales inscritas en Medellín, únicamente 539 son responsables de IVA, al contar con la responsabilidad 48 en la casilla 53 del RUT, lo cual no necesariamente signifique que hay 6.664 propiedades horizontales que no explotan zonas comunes, ni tampoco significa que sean 6.664 evasores, pero si denota que existe allí una enorme diferencia que la DIAN tiene que entrar a validar y la cual puede obedecer a un gran temor por las obligaciones derivadas de hacerse responsable de IVA en las propiedades horizontales y la percepción de incremento de los costos asociados, y es allí donde la

administración tributaria debe buscar herramientas que permitan incentivar el cumplimiento voluntario de las obligaciones y la adecuada formalización de este sector que puede representar un recaudo significativo a nivel nacional.

9. Recomendaciones

Como se ha podido evidenciar a lo largo de este trabajo, si bien la responsabilidad del IVA en las propiedades horizontales que exploten sus zonas comunes no es un tema nuevo, si resulta de especial relevancia por la percepción y el impacto mediático que generó un sencillo comunicado de prensa que reiteró lo ya dicho en numerosas ocasiones, lo cual debe ser motivo de estudio para la administración tributaria, en tanto, resultó que no estaba tan claro lo que parecía ya suficientemente decantado.

Lo anterior, sumado al hecho de que se encuentran registradas muy pocas propiedades horizontales como responsables del impuesto, nos invita a cuestionar que puede haber una significativa brecha a la cual la administración debe prestarle especial atención y para ello sería necesario que la DIAN proponga espacios de diálogo y conocimiento dirigido a este sector específico, los cuales permitan su debida socialización en procura de un incremento en la formalización de quienes componen este sector.

Así mismo, resultaría importante analizar si a la luz de promover mayor formalización tributaria, se pueda establecer legislación tributaria que impacte positivamente a las propiedades horizontales para la liquidación y pago del IVA, como sucedió por ejemplo en su momento con la creación de los impuestos exentos o gravados a tarifa 0, los cuales promovieron la formalización de sectores económicos que históricamente habían estado por fuera del sistema.

10. Referencias

Acosta Maltes, A. P., & Vega Parra, K. Z. (2019). Análisis de la reforma tributaria Ley 1819 de 2016 en cuanto al impuesto sobre las ventas en términos de progresividad y equidad. Universidad Militar Nueva Granada, Facultad de Estudios a Distancia (FAEDIS).

Álvarez Álvarez, Y. (1987). Aspectos básicos de la propiedad horizontal [Conferencia]. Primer curso de actualización en Derecho civil, Asociación de Abogados de la Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.

Beltrán, A. F. (2018). Implementación de la facturación electrónica en Colombia. Bogotá D.C.: Universidad Católica de Colombia. Repositorio Institucional Universidad Católica de Colombia.

Berdejo Giovanetti, E. y Villasmil Molero, M. (2019). Reflexión histórica sobre el IVA y sus implicaciones en la jurisprudencia nacional.

Cardona, H. (1996). Hacienda Pública (4ª ed., pp. 16-22). Editorial Temis.

Castañeda, J. E.(2010). Doctrina unificada de la DIAN en aplicación del IVA en Colombia (1ª ed., p. 14). Estudios Fiscales Ltda.

Congreso de la República de Colombia. (2000, julio 24). Código Penal (Ley 599 de 2000). <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=6388>

Congreso de la República de Colombia. (2016). Ley 1819 de 2016: Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 50.091. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77633>

Congreso de la República de Colombia. (2019). Estatuto Tributario Nacional (Decreto 624 de 1989, actualizado). Diario Oficial No. 38.656. <https://www.dian.gov.co/legislacion/EstatutoTributario/Estutributario.pdf>

Congreso de la República de Colombia. (2019). Ley 2010 de 2019: Por la cual se expiden normas de simplificación y racionalización en materia tributaria y se dictan otras disposiciones para la equidad tributaria. Diario Oficial No. 51.158. <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/LEY%202010%20DEL%2027%20DE%20DICIEMBRE%20DE%202019.pdf>

Congreso de la República de Colombia. (2021). *Ley 2155 de 2021: Por medio de la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 "Pacto por Colombia, pacto por la equidad" y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial No. 51.658. https://www.minhacienda.gov.co/webcenter/ShowProperty?nodeId=%2FConexionContent%2FWCC_CLUSTER-169347%2F%2FidcPrimaryFile&revision=latestreleased

Consejo de Estado (Sección Cuarta). (2014). Sentencia 16866 del 29 de octubre de 2014. <https://servicios.consejodeestado.gov.co/WebRelatoria/ce/index.xhtml>

Corte Constitucional de Colombia. (1999, mayo 28). Sentencia T-418/99. MP Fabio Morón Díaz. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1999/t-418-99.htm>

Corte Constitucional de Colombia. (2009, noviembre 18). Sentencia C-812/09. MP Mauricio González Cuervo.
<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2009/c-812-09.htm>

De Castro, R. (2018). Manual de derecho tributario colombiano. Universidad Externado de Colombia.

DIAN. (2020). Resolución 000042 de 2020: Por la cual se desarrolla el sistema de facturación electrónica. Diario Oficial No. 51.863.
<https://www.dian.gov.co>

Escobar, C. I. (2011). Disquisiciones jurídicas sobre la imposición de los balances en el régimen de propiedad horizontal. Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, 41(115), 89-112. Universidad de Antioquia.

Fernández Arroyo, M. (2004). Anuario de la facultad de derecho (Vol. XXII). Universidad de Extremadura, España.

Gómez Calle, E. (2004). El régimen jurídico de las innovaciones en la propiedad horizontal. Anuario de Derecho Civil, 57(1), 345-378.

Hernández Velasco, H. E. (2013). El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001. Anuario de Historia Regional y de las Fronteras, 18(1), 45-67. Universidad Industrial de Santander.

Hernández Velasco, H. E. (2013). El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001. Universidad Industrial de Santander.

LEGIS EDT. (2011). Manual práctico del IVA y facturación. LEGIS.

López Henao, M. (2023). Responsabilidades en materia tributaria, de las zonas comunes en la propiedad horizontal [Trabajo de grado, Universidad Militar Nueva Granada]. Facultad de Ciencias Económicas, Especialización en Revisoría Fiscal y Auditoría Internacional.

Lozano, Rodriguez. Tributación de pequeños contribuyentes y regímenes simplificados en Colombia; Universidad de los Andes Facultad de Derecho Revista de Derecho Privado No. 51 Enero - Junio de 2014.

Macías Cardona, H., & Cortés Cueto, J. (2004). Disminuir la tarifa general de IVA en Colombia aumentaría el recaudo tributario. *Semestre Económico*, 7(13), 19-42.

Marín Vélez, G. A. (2006). Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. *Opinión Jurídica*, 5(9), pp. 145-160. Universidad de Medellín.

Mazo Aguirre, L., Toro Loaiza, D. S., & Hernández Palacios, L. C. (2017). Incidencias en el impuesto sobre las ventas frente a la reforma ley 1819 de 2016. [Trabajo de grado de especialización]. Institución Universitaria de Envigado, Ciencias Empresariales, Contaduría Pública.

Orozco Colina, M. C. (2017). La regresividad del impuesto sobre las ventas en América Latina. Trabajo de grado para obtener el título de Contador Público. Universidad de la Costa CUC, Facultad de Ciencias Económicas, Contaduría Pública. Barranquilla.

Ortiz Dixelis, E. A. (2017). Consideraciones conceptuales de incidencia económica y de estructura jurídica del impuesto sobre las ventas en Colombia, presupuestos de sujeción, no sujeción y exoneraciones. *Revista de Derecho Fiscal*, (10), 7-25.

Piedrahíta Oviedo, J. G., & Salazar Martínez, V. A. (2012). Impuesto al valor agregado en Colombia: Motivaciones, beneficiarios y servicio al país. Universidad de Medellín, Facultad de Ciencias Económicas.

Piedrahita, Oviedo y Salazar Martínez. (2012). Impuesto al valor agregado en Colombia: Motivaciones, beneficiarios y servicio al país.

Rabinovich, I. A. L. H., Flórez, R., & Jaramillo, L. (1961). La propiedad horizontal desde el punto de vista jurídico [Tesis académica]. Universidad de Medellín.

Ramírez Zárate, R. A., Ome Barahona, A., & Sabí Ramírez, E. (2021). Incidencia del Impuesto sobre las Ventas (IVA) en el Presupuesto General de Colombia, en el periodo 2015–2019. I+D Revista de Investigaciones, 16(2), 106-117.

Rueda González, C. (2020). Tratado de propiedad horizontal. Legis.

Solano Rodríguez, O. J. (2009). Aspectos de cambio en la organización y la función de planeación en la propiedad horizontal. Revista Libre Empresa, 6(1), 34-50.

Solano Rodríguez, O. J. (2011). Diagnóstico del proceso de planeación estratégica en la propiedad horizontal: caso Santiago de Cali – Colombia. Revista Libre Empresa, 8(1), 143-156. Facultad de Ciencias de la Administración, Universidad del Valle.

Solano Rodríguez, O. J., & Sánchez Mayorga, X. (2008). El sistema de información en la propiedad horizontal y su relación con los procesos contables. Revista Entramado, 4(1), 56-73. Universidad Libre.

Steiner, R., & Cañas, A. (2013). Tributación y equidad en Colombia. Documentos CEDE, Serie Documentos CEDE, 2013-24. Bogotá, D.C.: Universidad de los Andes–Facultad de Economía–CEDE. Recuperado de <http://economia.uniandes.edu.co>

Vásquez Ceballos, D., Restrepo Marín, J. J., & Moreno Moreno, N. (2024). Las causas económicas que genera el fenómeno de la evasión fiscal del Impuesto sobre las ventas IVA en Colombia y las estrategias planteadas por la DIAN en los últimos cinco años para controlar la evasión en el país [Trabajo de grado de especialización]. Universidad de Antioquia. <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Velásquez Jaramillo, L. G. (2001). La nueva Ley de propiedad horizontal. Editorial Temis.

11. Anexos

Anexo 1. Respuesta a derecho de petición con Radicado No. 202530474786 brindado por el municipio de Medellín el día 30 de septiembre del 2025.

Anexo 2. Respuesta a derecho de petición con Radicado No. 2025DP000274601 brindado por la Administración Tributaria el día 17 de octubre de 2025.

Anexo 3. Formulario de Google con los resultados de las encuestas aplicadas.