

Casas modulares Bienes muebles

CONCEPTO DIAN 125 DEL 31 DE ENERO DE 2025
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

Bogotá, D.C.,

Tema: Impuesto sobre las Ventas - IVA

Descriptores: Casas modulares Bienes muebles

Fuentes formales: Artículos 420, 422, 424, numeral 12 del Estatuto Tributario.

Artículo 4 de la Ley 400 de 1997.

Artículos 655, 656, 740, 745, 754, 765, 1857 del Código Civil. Artículos 905 y 922 del Código de Comercio.

Artículo 1.3.1.7.9. del Decreto 1625 de 2016.

Cordial saludo

Esta Subdirección está facultada para absolver las consultas escritas, presentadas de manera general, sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de la DIAN. En este sentido, la doctrina emitida será de carácter general, no se referirá a asuntos particulares y se someterá a lo consagrado en el artículo 131 de la Ley 2010 de 2019.

PROBLEMA JURÍDICO.

¿Las casas modulares ensambladas en talleres, destinadas al uso habitacional y posteriormente montadas en el terreno donde serán ubicadas, pueden calificarse como bienes inmuebles, y en consecuencia, su venta estaría excluida del impuesto sobre las ventas (IVA)?

TESIS JURÍDICA.

No. Las casas modulares construidas en talleres y destinadas a uso habitacional se consideran bienes muebles para efectos del IVA. En consecuencia, su venta estará gravada con este impuesto sobre la parte correspondiente a los honorarios o utilidad del constructor.

FUNDAMENTACIÓN.

El artículo 655 del Código Civil (C.C.) define los bienes muebles como aquellos que pueden ser transportados de un lugar a otro, ya sea por sí mismos o mediante fuerzas externas. Por su parte, el artículo 656 *ibidem* establece que los bienes inmuebles son los que no pueden ser trasladados, como las tierras y minas. Además, señala que los bienes muebles adheridos de manera permanente a un inmueble adquieren la calidad de bienes inmuebles.

La diferenciación entre bienes muebles e inmuebles tiene implicaciones jurídicas relevantes, entre ellas, la forma de transmitir el dominio. Por regla general, para adquirir un derecho real se requiere de un justo título y un modo. El justo título es el acto jurídico válido que sirve como fuente de obligaciones y puede ser constitutivo o traslativo del dominio, siendo parte de estos últimos la compraventa o la permuta. Por su parte, el modo se refiere a los mecanismos legales para adquirir el derecho real, como la tradición.

En el caso de los bienes muebles, la tradición se perfecciona mediante la entrega material, la cual podrá hacerse «*encargándose el uno de poner la cosa a disposición del otro en el lugar convenido*». En cambio, en los bienes inmuebles, la tradición exige como justo título la escritura pública, la cual debe ser inscrita en la oficina de instrumentos públicos, además de la entrega material del bien.

En materia tributaria, el artículo 420 del ET establece que el impuesto sobre las ventas – IVA recae sobre enajenación de bienes corporales muebles e inmuebles, con excepción de los expresamente excluidos. En ese sentido, el

numeral 12 del artículo 424 establece los bienes excluye del IVA la venta de bienes inmuebles.

Las casas modulares son construcciones realizadas por módulos en fábricas o talleres, las cuales se transportan posteriormente al lugar donde serán ensambladas. Según el artículo 4 de la Ley 400 de 1997, una «casa» es una edificación unifamiliar destinada a vivienda, mientras que una «edificación» es una construcción cuyo uso principal es la ocupación humana.

Aunque las casas modulares, una vez ensambladas y adheridas al suelo, adquieren la calidad de bienes inmuebles por adherencia según se explicó, antes de su instalación se consideran bienes muebles por las siguientes razones:

- i. Su fabricación en talleres y su capacidad de ser transportadas cumplen con la definición de bienes muebles del artículo 655 del C.C.
- ii. Además, de ser consideradas bienes inmuebles desde su fabricación, su transmisión requeriría escritura pública e inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos. Sin embargo, las transacciones relacionadas con casas modulares suelen formalizarse mediante documento privado, lo que respalda su naturaleza de bien mueble.

En ese orden, tal conclusión se alinea con el artículo 422 del ET, que dispone: *«para los efectos del impuesto sobre las ventas también se consideran bienes corporales muebles, los bienes que adquieren su individualidad mediante procesos de montaje, instalación u otros similares y que se adhieran a inmuebles»*. En este sentido, las casas modulares, al ser construidas completamente en talleres y transportadas al lugar de instalación, califican como bienes muebles para efectos del IVA.

Por lo tanto, las casas modulares construidas en talleres y destinadas a uso habitacional se consideran bienes muebles para efectos del IVA. En consecuencia, su venta estará gravada con este impuesto.

En los anteriores términos se absuelve su petición y se recuerda que la normativa, jurisprudencia y doctrina en materia tributaria, aduanera y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de esta Entidad, puede consultarse en el normograma DIAN: <https://normograma.dian.gov.co/dian/>.

Atentamente,

INGRID CASTAÑEDA CEPEDA

Subdirectora de Normativa y Doctrina (A)

Dirección de Gestión Jurídica

U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN

Dirección: Cra. 8 # 6C-38 Edificio San Agustín - Piso 4

Bogotá, D.C.

www.dian.gov.co