

CONCEPTO 2484 int 267 DE 2025

(febrero 26)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

<Publicado en la página web de la DIAN: 28 de febrero de 2025>

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES – DIAN

Unidad Informática de Doctrina

Área del Derecho	Tributario
Banco de Datos	Impuesto Sobre las Ventas - IVA
Problema Jurídico	PROBLEMA JURÍDICO No. 1: ¿Los títulos judiciales por concepto de arrendamiento comercial de bien inmueble están sujetos al impuesto sobre las ventas - IVA? PROBLEMA JURÍDICO No. 2: En el contexto de la pregunta anterior, ¿Qué tarifa de IVA debe aplicarse la del año de consignación o la del año de entrega de los títulos judiciales? PROBLEMA JURÍDICO No. 3: Si el IVA debió aplicarse en el año de cada consignación, ¿es necesario considerar su prescripción?
Tesis Jurídica	TESIS JURÍDICA No. 1: Si. Toda vez que el arrendamiento tuvo destinación comercial, los cánones estaban gravados con IVA, conforme al artículo 420 del Estatuto Tributario (ET). La obligación tributaria se generó en el momento del pago del canon, sin importar que los valores hayan sido consignados judicialmente. TESIS JURÍDICA No. 2: Como la obligación tributaria se generó en el momento del pago del canon, sin importar que los valores hayan sido consignados judicialmente. El IVA aplicable es la tarifa vigente en el año en que se causó el hecho generador, es decir, cuando se realizó cada consignación judicial y no la vigente cuando los títulos fueron entregados. TESIS JURÍDICA No. 3: Si el IVA correspondiente a los cánones de arrendamiento ha prescrito, su pago no es exigible ante la autoridad Tributaria conforme al artículo 817 del E.T.
Descriptorios	IVA sobre títulos judiciales producto de cánones de arrendamiento
Fuentes Formales	ESTATUTO TRIBUTARIO ARTÍCULOS 420 , 429 , 447 , 476 , Y 817 .

Extracto

1. Esta Subdirección está facultada para resolver 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^[1]. En este sentido, la doctrina emitida será de carácter general, no se referirá a asuntos particulares y se someterá a lo consagrado en el artículo [131](#) de la Ley 2010 de 2019^[2].

PROBLEMA JURÍDICO No. 1:

2. ¿Los títulos judiciales por concepto de arrendamiento comercial de bien inmueble están sujetos al impuesto sobre las ventas - IVA?

TESIS JURÍDICA No. 1:

3. Si. Toda vez que el arrendamiento tuvo destinación comercial, los cánones estaban gravados con IVA, conforme al artículo [420](#) del Estatuto Tributario (ET). La obligación tributaria se generó en el momento del pago del canon, sin importar que los valores hayan sido consignados judicialmente.

FUNDAMENTACIÓN:

4. El artículo [420](#) del Estatuto Tributario (ET) establece que el IVA se causa cuando hay una venta de bienes o prestación de servicios gravados. Dentro de estos, el arrendamiento de inmuebles comerciales es un servicio sujeto al IVA, de acuerdo con el artículo [476](#) del ET., que excluye únicamente los arrendamientos de vivienda. Esto significa que el pago del canon de arrendamiento, si corresponde a un inmueble con uso comercial, genera la obligación de liquidar y pagar el IVA en el momento de su exigibilidad.

5. Al ser el IVA un tributo instantáneo, según lo dispuesto en el literal c) del artículo [429](#) ET., su causación en la prestación de servicios, se da: (i) en la fecha de emisión de la factura o documento equivalente, (ii) en la fecha de terminación de los servicios o (iii) del pago o abono en cuenta, la que fuere anterior.

6. En términos de la doctrina vigente, “Lo anterior indica que en aquellos casos de servicios que se presten en virtud de un contrato de tracto sucesivo o de ejecución instantánea, se debe liquidar y cobrar el IVA cuando se preste el correspondiente servicio, teniendo en cuenta el régimen aplicable al responsable que presta el servicio en dicho momento”^[3].

7. Por ende, el depósito judicial^[4] constituido en virtud a un contrato de arrendamiento configura una forma de pago que perfecciona la obligación tributaria, dado que causa el tributo, pues el arrendatario paga el dinero del servicio gravado poniéndolo a disposición de la entidad judicial competente.

8. Así, dado que el impuesto se causa en el momento del pago, el hecho de que los títulos judiciales hayan sido entregados posteriormente al propietario del bien no altera la fecha de causación del tributo. Por lo tanto, si los cánones de arrendamiento fueron depositados judicialmente en años anteriores, la obligación tributaria ya estaba configurada desde esos momentos.

9. En conclusión, al tener el inmueble un uso comercial, los cánones de arrendamiento estaban sujetos a IVA y éste debió liquidarse en el momento en que cada pago fue realizado. Así, no resulta relevante para su determinación que los valores hayan sido retenidos en un depósito judicial, pues la obligación tributaria ya existía.

PROBLEMA JURÍDICO No. 2:

10. En el contexto de la pregunta anterior, ¿Qué tarifa de IVA debe aplicarse la del año de consignación o la del año de entrega de los títulos judiciales?

TESIS JURÍDICA No. 2:

11. Como la obligación tributaria se generó en el momento del pago del canon, sin importar que los valores hayan sido consignados judicialmente. El IVA aplicable es la tarifa vigente en el año en que se causó el hecho generador, es decir, cuando se realizó cada consignación judicial y no la vigente cuando los títulos fueron entregados.

FUNDAMENTACIÓN:

12. De acuerdo con el artículo [429](#) del E.T., cuando se produce el hecho generador del IVA, el responsable del tributo debe aplicar la tarifa vigente en el periodo fiscal en que se causó. Esto implica que, si un pago fue realizado en 2020, debe aplicarse la tarifa de IVA correspondiente a ese año.

13. Esta Entidad en el Concepto General del IVA [0001](#) de 2003, Sección 2.2, señala que: “la tarifa aplicable siempre será la vigente en la fecha en que se genera el impuesto”, lo que en este caso corresponde al año de pago de cada canon.

14. Por lo anterior, si los cánones estaban gravados con IVA, la tarifa correcta es la que estaba vigente en el año en que cada consignación se realizó.

PROBLEMA JURÍDICO No. 3:

15. Si el IVA debió aplicarse en el año de cada consignación, ¿es necesario considerar su prescripción?

TESIS JURÍDICA No. 3:

16. Si el IVA correspondiente a los cánones de arrendamiento ha prescrito, su pago no es exigible ante la autoridad Tributaria conforme al artículo [817](#) del E.T.

FUNDAMENTACIÓN:

17. El artículo [817](#) del E.T., establece que la DIAN tiene cinco (5) años para determinar impuestos a cargo de un contribuyente. Este plazo se cuenta a partir de: (i) La fecha de vencimiento del término para declarar, fijado por el Gobierno Nacional, para las declaraciones presentadas oportunamente; (ii) la fecha de presentación de la declaración, en el caso de las presentadas en forma extemporánea, (iii) la fecha de presentación de la declaración de corrección, en relación con los mayores valores o (iv) la fecha de ejecutoria del respectivo acto administrativo de determinación o discusión^[5].

18. Sin embargo, ello no impide la liquidación y pago voluntario del impuesto causado a cargo del responsable, puesto que las obligaciones fiscales surgen con la vocación de cumplirse mediante el pago efectivo, en virtud del deber de contribuir con las cargas del Estado^[6] y la forma general de extinguir las obligaciones de conformidad al artículo 1625 del Código Civil.

En los anteriores términos se resuelve 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/>

<NOTAS DE PIE DE PÁGINA>

1. De conformidad con el numeral 4 del artículo [56](#) del Decreto 1742 de 2020 y el artículo [7](#) de la Resolución DIAN 91 de 2021.

2. De conformidad con el numeral 1 del artículo [56](#) del Decreto 1742 de 2020 y el artículo [7-1](#) de la Resolución DIAN 91 de 2021.

3. Cfr. Descriptor [1.3](#). Del Concepto Unificado de IVA (Radicado 0001 de 2003) consultado en: https://normograma.dian.gov.co/dian/compilacion/docs/concepto_tributario_dian_0000001_2003.htm

4. Entendidos como los dineros que deban consignarse a órdenes de los despachos de la Rama judicial de conformidad con lo previsto en la Ley 270 de 1996 y en las disposiciones legales vigentes de acuerdo con el artículo 191 de la citada Ley.

5. Sobre la prescripción y la facultad de decretarla el oficio No. [904577](#) - int 083 del 10 de junio de 2022 precisó:

«1.4. De lo anterior, es posible reconocer que las normas citadas establecen que la prescripción de la acción de cobro puede ser decretada de oficio o a petición de parte. Así mismo, establecen que la declaratoria de la prescripción de la acción de cobro procederá, siempre y cuando no haya lugar a la interrupción o suspensión del término de prescripción:

1.4.1. En los casos de declaratoria de oficio: Tan pronto ocurra el hecho, es decir finalicen los cinco (5) años contados a partir de las fechas establecidas en los numerales 1 a 4 del art. [817](#) del E. T., y

1.4.2. En los casos de solicitud de parte: Dentro del término de respuesta al derecho de petición, el cual podrá ser presentado tan pronto ocurra el hecho, es decir finalicen los cinco (5) años contados a partir de las fechas establecidas en los numerales 1 a 4 del art. [817](#) del E.T.

1.5. En este sentido, es posible concluir que la prescripción de la acción de cobro establecida en el art. [817](#) del E.T. se puede decretar, ya sea de oficio o a solicitud de parte, tan pronto ocurra el hecho y no necesariamente tiene que generarse en el desarrollo del procedimiento de cobro coactivo.

1.6. Lo anterior, se encuentra en la misma línea de lo señalado por la Subdirección de Normativa y Doctrina en el Concepto No. [26740](#) del 6 de mayo de 2002, donde estableció, entre otros, lo siguiente:

"(...) La competencia para iniciar la acción la poseen los funcionarios señalados en el artículo [824](#) del estatuto tributario y son los mismos quienes deben decidir sobre la prescripción de la acción, antes o después de iniciado el proceso pues son ellos los que deben observar y sopesar los elementos que inciden en esa declaratoria. (...)

En consecuencia, la declaratoria oficiosa de la acción de cobro en cualquier circunstancia de tiempo, debe ser proferida por los funcionarios competentes para ejercitar esa acción, que son los asignados en el artículo [824](#) del estatuto tributario; se reitera, de acuerdo con las instrucciones generales dadas por el director de Impuestos y Aduanas Nacionales, teniendo en cuenta que en las administraciones en donde no exista oficina de cobranzas, la competente es la oficina que haga sus veces. (...)"»

6. Cfr. Numeral 9 del artículo [95](#) de la Constitución Política.



Documento contenido en la Compilación Jurídica de la UAE-DIAN
Co-creación, mantenimiento, actualización y ajustes de estructura relacionados con la consulta
jurídica y contenido del Normograma, realizado por Avance Jurídico Casa Editorial SAS.
ISBN 978-958-53111-3-8
Última actualización: 7 de marzo de 2025



DIAN