CONCEPTO 003524 int 415 DE 2025

(marzo 25)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

<Publicado en la página web de la DIAN: 1 de abril de 2025>

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

Unidad Informática de Doctrina

Área del Derecho	Tributario
Banco de Datos	Impuesto Sobre las Ventas - IVA
Problema Jurídico	¿La base gravable especial del impuesto sobre las ventas contemplada en el artículo 1.3.1.7.9. del Decreto 1625 de 2016 aplica para los servicios de impermeabilización de fachadas de bienes inmuebles?
Tesis Jurídica	La base gravable especial del impuesto sobre las ventas contemplada en el artículo 1.3.1.7.9. del Decreto 1625 de 2016, no aplica para contratos de mantenimiento de bienes inmuebles, esta se predica únicamente para los contratos de construcción.
Descriptores	Base gravable AIU. Contrato de construcción de inmuebles.
Fuentes Formales	ESTATUTO TRIBUTARIO ARTÍCULO 462-1 LEY 80 DE 1993 ARTÍCULO 32 DECRETO 1625 DE 2016 ARTÍCULO 1.3.1.7.9.

Extracto

1. 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[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

2. ¿La base gravable especial del impuesto sobre las ventas contemplada en el artículo 1.3.1.7.9. del Decreto 1625 de 2016 aplica para los servicios de impermeabilización de fachadas de bienes inmuebles?

TESIS JURIDICA

3. La base gravable especial del impuesto sobre las ventas contemplada en el artículo 1.3.1.7.9. del Decreto 1625 de 2016, no aplica para contratos de mantenimiento de bienes inmuebles, esta se predica únicamente para los contratos de construcción.

FUNDAMENTACION

4. Para estos efectos, es importante precisar que como lo ha expresado esta Subdirección en diferentes pronunciamientos[3], la base gravable especial del AIU contemplada en el artículo 462-1 del Estatuto Tributario no resulta aplicable a los contratos de construcción de bien inmueble, dado que dicha disposición no los incluyó de manera expresa.

5. En estos casos, si bien existe una base gravable especial corresponde a la señalada en el artículo 1.3.1.7.9.[4] del Decreto 1625 de 2016, que en el inciso 1, establece que en los contratos de construcción de bien inmueble, el impuesto sobre las ventas se genera sobre los ingresos correspondientes a los honorarios del constructor, y en caso de no haberse pactado el impuesto se causará sobre la remuneración del servicio que corresponda a la utilidad del constructor.

6. En virtud de lo anterior, y con el fin de establecer la procedencia de esta base gravable especial, resulta necesario indicar que se entiende por contratos de construcción de bien inmueble, aspecto sobre el cual esta subdirección se pronunció en el Descriptor 1.4. del Concepto Unificado sobre las Ventas No 0000 1 de 2003, en los siguientes términos:

«(...) Son contratos de construcción y urbanización y en general de confección de obra material de bien inmueble aquellos por los cuales el contratista, directa o indirectamente, edifica, fabrica, erige o levanta las obras, edificios, construcciones para residencias o negocios, puentes, carreteras, represas, acueductos y edificaciones en general y las obras inherentes a la construcción en sí, tales como: electricidad, plomería, cañería, mampostería, drenajes y todos los elementos que se incorporen a la construcción. No constituyen contratos de construcción las obras o bienes que puedan retirarse fácilmente sin detrimento del inmueble, como divisiones internas en edificios ya terminados (...)».

7. Como se observa, esta definición utiliza los verbos edificar, fabricar, erigir o levantar que de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española significan "construir" expresión que se diferencia de la de mantenimiento entendida como «el conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que las instalaciones, edificios, industrias, etc., puedan seguir funcionado adecuadamente.», de acuerdo con lo dispuesto en el mencionado diccionario.

8. Así las cosas, la realización de obras que tengan como finalidad mantener la edificación no puede entenderse como contratos de construcción de inmueble y por esta razón no les aplica la base gravable especial de impuesto sobre las ventas contemplada en el artículo 1.3.1.7.9. del Decreto 1625 de 2016.

9. Frente a los pronunciamientos jurisprudenciales que se referencian en la solicitud, es importante realizar las siguientes precisiones: i) El Concepto 2386 de 2018 de la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, alude a los contratos de mantenimiento de inmuebles que realiza el Ministerio del Interior para efectos de establecer si se trata de contratos de obra pública o de prestación de servicios, con el fin de concluir si se encuentran gravados con la Contribución “Estampilla Pro Universidad Nacional de Colombia y demás universidades estatales de Colombia; y ii) La Sentencia 14461 de 2011 de la Sección Tercera del Consejo de Estado, es un fallo interpartes de una acción de controversias contractuales en la que la referida corporación se pronunció sobre la caducidad de un contrato de obra pública.

10. Así, es claro que los dos pronunciamientos del Consejo de Estado se refieren a contratos de obra pública, modalidad contractual que difiere sustancialmente del contrato de obra de construcción de bien inmueble, dado que de conformidad con el numeral 1 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993[5] son aquellos que «celebren las entidades estatales para la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, para la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, cualquiera que sea la modalidad de ejecución y pago.»

11. En este sentido, no resulta procedente aplicar lo expuesto en la jurisprudencia que menciona la peticionaria en su solicitud a los contratos de construcción de bien inmueble para efectos de la

base gravable del impuesto sobre las ventas. En virtud de lo anterior, es claro que lo expuesto en el concepto 906722 de 2022 no requiere aclaración.

12. 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/.

<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. Oficio 094613 de 2017, Oficio 006456 de 2018, Oficio 000959 de 2019, Concepto 906722 de 2022.

4. ARTÍCULO 1.3.1.7.9. Impuesto sobre las ventas en los contratos de construcción de bien inmueble. En los contratos de construcción de bien inmueble, el impuesto sobre las ventas se genera sobre la parte de los ingresos correspondiente a los honorarios obtenidos por el constructor. Cuando no se pacten honorarios el impuesto se causará sobre la remuneración del servicio que corresponda a la utilidad del constructor. Para estos efectos, en el respectivo contrato se señalará la parte correspondiente a los honorarios o utilidad, la cual en ningún caso podrá ser inferior a la que comercialmente corresponda a contratos iguales o similares. En estos eventos, el responsable sólo podrá solicitar impuestos descontables por los gastos directamente relacionados con los honorarios percibidos o la utilidad obtenida, que constituyeron la base gravable del impuesto; en consecuencia, en ningún caso dará derecho a descuento el impuesto sobre las ventas cancelado por los costos y gastos necesarios para la construcción del bien inmueble.

5. Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

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: 8 de abril de 2025