



MINISTERIO DE HACIENDA Y
CRÉDITO PÚBLICO

DIAN[®]

100208192-1357

Bogotá, D.C., 9 de noviembre de 2022.

DIAN	9/11/2022
Re site	SUBDIRECCIÓN DE NORMATIVA Y DOCTRINA- 100208192
Destinatario	
No. Radicado	00052022908087
Copias	3
Anexos	0
00052022908087	

Cordial saludo, :

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

Mediante el radicado de la referencia, el peticionario expone una situación particular y concreta relacionada con el arrendamiento de un bien inmueble (vivienda urbana) por parte de una sociedad por intermedio de una inmobiliaria a una persona natural, ésta última no obligada a facturar ni responsable del IVA, preguntando:

1. ¿La sociedad arrendadora está obligada a facturar el servicio de arrendamiento?
2. ¿De acuerdo con lo dispuesto en el numeral 15 del artículo 476 del Estatuto Tributario el servicio de arrendamiento de vivienda urbana estaría excluido de IVA?

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

Para empezar, es menester reiterar que, a la luz del artículo 56 del citado Decreto 1742, "La doctrina emitida por la Subdirección de Normativa y Doctrina será de carácter general y no se referirá a asuntos particulares" (subrayado fuera de texto).

Formule su petición, queja, sugerencia o reclamo en el Sistema PQSR de la DIAN

Subdirección de Normativa y Doctrina

Cra 8 N°6C-54 Piso 4 Edificio San Agustín | (601) 7428973 - 3103158107

Código postal 111711

www.dian.gov.co



Entrando en materia, debe advertirse que la obligación de facturar es independiente de la responsabilidad del impuesto sobre las ventas - IVA, tal y como se ha precisado en diversos pronunciamientos de esta Entidad, entre ellos, el Concepto Unificado No. 0106 del 19 de agosto de 2022 - Obligación de facturar y sistema de factura electrónica:

“1.2.1. DESCRIPTOR: INDEPENDENCIA DE LA CALIDAD DE RESPONSABLES DE IVA Y OTRAS CALIFICACIONES TRIBUTARIAS CON LA OBLIGACIÓN FORMAL DE FACTURAR.

1.2.1.1. ¿Ser sujeto obligado a facturar me convierte en responsable de IVA?

La obligación de facturar es independiente de la responsabilidad del impuesto sobre las ventas- IVA. Por lo cual, puede un sujeto no ser responsable de IVA y a su vez, ser obligado a facturar.

Por lo anterior, siempre que el sujeto no se identifique en uno de los supuestos como no obligado a facturar de conformidad con las normas vigentes (artículos 616-2, 1.6.1.4.3. del Decreto 1625 de 2016 y artículo 7 de la Resolución DIAN No. 000042 de 2020) deberá cumplir con esta obligación cuando venda bienes o preste servicios, sin que sea relevante para el cumplimiento de este deber formal la calidad de exentos, gravados o excluidos del impuesto sobre las ventas -IVA de los bienes o servicios prestados.” (subrayado fuera de texto)

Así las cosas, siempre que la sociedad arrendadora -en el supuesto planteado- no se trate de un sujeto no obligado a expedir factura, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 616-2 del Estatuto Tributario y 1.6.1.4.3. del Decreto 1625 de 2016, deberá facturar electrónicamente el servicio de arrendamiento prestado, independientemente de que el arrendatario esté o no obligado a facturar, sea o no éste último responsable del IVA y el servicio esté o no gravado con IVA.

Ahora bien, en el evento que el arrendamiento sea prestado por intermedio de un tercero, para el caso, una inmobiliaria, es menester remitirse a la normativa relacionada con la facturación en el contrato de mandato, sobre lo cual se expuso lo siguiente en el Concepto Unificado No. 0106 de 2022:

“1.1.2. DESCRIPTOR: FACTURACIÓN EN MANDATO.

1.1.2.1. ¿Cómo se debe facturar en las operaciones de mandato?

Respecto al tratamiento de los ingresos en materia tributaria en el marco de los contratos de mandato, se debe tener presente que:

El mandato es un contrato en que una parte se encarga de gestionar por cuenta y riesgo y a nombre de la otra, uno o más negocios que ésta le confía, relacionados con terceros.



El mandato puede otorgarse con representación o sin representación. En el primero el mandatario obra en nombre y por cuenta del mandante, de tal suerte que los efectos jurídicos se producen entre el mandante y los terceros. En el segundo el mandatario obra a nombre y por cuenta propia, obligándose personalmente. En todo caso, tanto en uno como en otro contrato, el mandatario queda obligado a transferir al mandante todo el beneficio que de los negocios con terceros se derive como lo señalan los artículos 1265 y 1268 del Código Civil.

Por otra parte, se considera como ingreso para tercero aquél que se recibe en nombre de otro reconociendo sobre el ingreso un mejor derecho por parte del tercero, y en consecuencia adquiriendo al momento de recibirlo la obligación de transferirlo a su legítimo dueño, razón por la cual se encuentra fuera de su patrimonio.

En este sentido, aunque los ingresos que perciba el mandatario salvo aquellos que corresponden a la remuneración por su gestión se reciban en virtud de un contrato de mandato sin representación o con representación, se consideran del tercero.

1.1.2.2. ¿Cómo se deben facturar las operaciones de venta de bienes y prestación de servicios que se efectúan bajo un contrato de mandato?

Respecto a la facturación en el contrato de mandato, el artículo 1.6.1.4.9 del Decreto 1625 de 2016 (sustituido por el Decreto 358 de 2020), estableció que en los contratos de mandato se ha dispuesto que en todos los casos las facturas deberán ser expedidas por el mandatario y, si el mandatario adquiere bienes y servicios en cumplimiento del mandato la factura deberá ser expedida por el tercero proveedor a nombre del mandatario, siendo éste último, quien debe certificar el costo y/o descontable al mandante.

La norma referida dispone:

Artículo 1.6.1.4.9. Facturación en mandato. En los contratos de mandato, las facturas de venta y/o documentos equivalentes deberán ser expedidas en todos los casos por el mandatario, si el mandatario adquiere bienes y/o servicios en cumplimiento del mandato, la factura de venta y/o documentos equivalentes deberán ser expedidos a nombre del mandatario.

Para efectos de soportar los respectivos costos, deducciones o impuestos descontables, o devoluciones a que tenga derecho el mandante, el mandatario deberá expedir al mandante una certificación donde se consigne la cuantía y concepto de estos, la cual debe ser firmada por contador público o revisor fiscal, según las disposiciones legales vigentes sobre la materia.



En el caso de las devoluciones se adjuntará además una copia del contrato de mandato. El mandatario deberá conservar por el término señalado en el Estatuto Tributario y en el presente Decreto, las facturas y demás documentos comerciales que soporten las operaciones que realizó por orden del mandante.

En la factura electrónica de venta, elaborada en virtud del contrato de mandato se deberán diferenciar las operaciones del mandante de las del mandatario.

Parágrafo. Para efectos del cumplimiento de la obligación de expedir factura electrónica de venta, tanto los mandantes como los mandatarios, atenderán las fechas establecidas para su implementación por la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).

1.1.2.3. ¿Cuáles son las obligaciones derivadas del contrato de mandato en materia de facturación?

Cuando existe un contrato de mandato, y el mandatario:

- Presta el servicio, éste tiene la obligación de facturar en los términos de la normatividad vigente.

- Adquiere bienes y/o servicios en cumplimiento del mandato, los proveedores deben expedir las facturas a nombre del mandatario, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 615, 616-1, 617 y 618 del Estatuto Tributario y el artículo 74 de la Resolución DIAN No. 000042 de 2020, sobre facturación electrónica o la norma que haga sus veces. (subrayado fuera de texto)

Por otra parte, respecto a la calidad de excluido del IVA del servicio de arrendamiento de vivienda urbana, mediante Oficio No. 905917 de 2021 se explicó:

“El numeral 15 del artículo 476 del Estatuto Tributario prevé:

“Artículo 476. Servicios excluidos del impuesto sobre las ventas -IVA. Se exceptúan del impuesto los siguientes servicios y los bienes relacionados explícitamente a continuación:

15. El servicio de arrendamiento de inmuebles para vivienda y el arrendamiento de espacios para exposiciones y muestras artesanales nacionales, incluidos los eventos artísticos y culturales”.

La norma precitada evidencia que la exclusión del impuesto sobre las ventas fue consagrada para efectos de la prestación del servicio de arrendamiento con base en objetos contractuales específicos.

(...)” (subrayado fuera de texto)



De manera que, siempre que el servicio prestado corresponda al arrendamiento de un inmueble para vivienda, el mismo estará excluido del impuesto sobre las ventas – IVA, sin perjuicio de la obligación de expedir facturar con ocasión de éste, tal y como se explicó previamente.

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

Atentamente,

ALFREDO RAMÍREZ CASTAÑEDA
Subdirector de Normativa y Doctrina (E)
Dirección de Gestión Jurídica
UAE-Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales
Bogotá, D.C.

Proyectó: Judy M. Céspedes Q.