

Subdirección de Normativa y Doctrina

100208192-1048

**RADICADO VIRTUAL No.  
000S2022906442**

Bogotá, D.C. **22/08/2022**

Tema: Procedimiento tributario  
Descriptores: Sistema de facturación electrónica  
Obligación de expedir factura o documento equivalente  
Fuentes formales: Artículos 615, 616-1 y 617 del Estatuto Tributario  
Artículos 1.6.1.4.1. y siguientes del Decreto 1625 de 2016  
Resolución DIAN No. 000042 de 2020 y sus modificaciones

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. 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 solicita se informe la forma en que aplica la obligación de facturar por parte de las propiedades horizontales frente a las cuotas de administración, específicamente tratándose de rentistas de capital que arriendan inmuebles.

Sobre el particular, las consideraciones generales de este Despacho son las siguientes, no sin antes reiterar que no le corresponde pronunciarse sobre situaciones de carácter particular ni prestar asesoría específica, por lo que corresponderá al peticionario definir, en su caso puntual, las obligaciones tributarias sustanciales y formales a las que haya lugar.

Se informa que este Despacho se ha pronunciado sobre este asunto en previa oportunidad mediante Oficio No. 912878 interno 297 del 14 de octubre de 2021, reiterando lo expuesto en el Oficio No. 901578 de 2020, los cuales atienden con suficiencia los interrogantes de la consulta, concluyendo:

*“(…) Tal como lo señala la Ley 675 de 2001, las cuotas de administración, en estricto sentido, son expensas establecidas para garantizar el buen funcionamiento de la copropiedad. En*

Subdirección de Normativa y Doctrina

*este orden de ideas, dicha cuota no corresponde a una contraprestación por servicios prestados y/o bienes adquiridos.*

*Así, el artículo 1.3.1.13.5. del Decreto 1625 de 2016 reconoce que las cuotas de administración fijadas por las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de condominios son un aporte de capital que deviene de una erogación necesaria causada por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. En consecuencia, el pago de la misma no obedece a la prestación de un servicio o venta de un bien por parte de la copropiedad a sus comuneros, sino que se destina al sostenimiento y funcionamiento de dicha copropiedad.*

*Por lo cual, estas cuotas no generan la obligación de facturar en los términos de los artículos 615 y 616-1 del Estatuto Tributario y del artículo 1.6.1.4.2. del Decreto 1625 de 2016.*

*Ahora bien, nótese que en los casos en que las propiedades horizontales presten servicios o vendan bienes serán sujetos obligados a expedir factura electrónica de venta por dichas operaciones, independientemente de que sean gravadas o no con el impuesto sobre las ventas".* (Subrayado fuera de texto)

En los anteriores términos se resuelve su solicitud, se remite el oficio citado para su conocimiento y finalmente le 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](http://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,

**NICOLÁS BERNAL ABELLA**

Subdirector de Normativa y Doctrina (E)  
Dirección de Gestión Jurídica  
UAE-Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales  
Cra. 8 N° 6C-38 Piso 4, Edificio San Agustín  
Bogotá, D.C.

Proyectó: Judy M. Céspedes Q.  
Anexo: Oficio No. 912878 del 14 de octubre de 2021