bTbZ /5kc VGe5 B65C FCIw hWnq 1ak=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

3. Despacho Viceministro Técnico

Honorable Presidente
JULIÁN DAVID LÓPEZ TENORIO
Cámara de Representantes
CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Carrera 7 No. 8-68. Edificio Nuevo del Congreso
Bogotá D.C.,

Radicado: 2-2026-039002
Bogotá D.C., 25 de mayo de 2026 16:55

Radicado entrada
No. Expediente 26385/2026/OFI

Asunto: Concepto al informe de ponencia para segundo debate al Proyecto de Ley No. 099 de 2025 Cámara, *"por medio del cual se modifican disposiciones del Estatuto Tributario con el fin de actualizar y armonizar su contenido con el principio de equidad del sistema tributario en Propiedad Horizontal Residencial."*
Gaceta del Congreso No. 1876 del 3 de octubre de 2025.

Respetado Presidente:

De manera atenta y conforme lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003[1], el Ministerio de Hacienda y Crédito Público presenta concepto respecto del informe de ponencia en primer debate del Proyecto de Ley del asunto en los siguientes términos:

El Proyecto de Ley del asunto, de iniciativa congresional, según lo dispuesto en el texto radicado el veintinueve (29) de julio de 2025, tiene por objeto "*modificar y adicionar disposiciones del Estatuto Tributario Nacional con el fin de actualizar y armonizar su contenido en relación con el régimen de propiedad horizontal de uso exclusivamente residencial, garantizando el principio de equidad del sistema tributario.*"[2].

Para su consecución, la iniciativa propone excluir los servicios de la propiedad horizontal del Impuesto sobre las Ventas IVA, así:

i) Adiciona un numeral al artículo 476 del Estatuto Tributario, indicando que los aportes recibidos de los propietarios y residentes por la propiedad horizontal de uso residencial, relacionados con el uso y goce de las áreas comunes, se encuentran excluidos del IVA.
ii) Adiciona un parágrafo al artículo 631 del Estatuto Tributario para limitar la facultad otorgada a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, para solicitar información relacionada con los recursos obtenidos por concepto de cuotas de administración, intereses y multas, originados en desarrollo del objeto social de la propiedad horizontal.
iii) Adiciona el artículo 462-1 del Estatuto Tributario con el fin de fijar una base gravable especial de IVA para los servicios de administración delegada que incluyan la gestión directa de personal.

Este proyecto de Ley en su exposición de motivos no cuenta con la información correspondiente a costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el respectivo financiamiento.

Respecto del punto i), exclusión planteada con la adición del numeral 33 del artículo 476 del Estatuto Tributario, se informa que esta guarda concordancia con lo desarrollado por la Doctrina de la DIAN[3], particularmente frente a la naturaleza de estas operaciones y dado que la administración tributaria ha entendido que no se trata de un servicio de arrendamiento, sino ante el uso y goce de un bien de utilidad general de la persona jurídica de propiedad horizontal

[1] Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones
[2] Gaceta del Congreso No. 1876 del 3 de octubre de 2025. Pág 2.
[3] Véase: Concepto No. 100208192-722 del 15 de mayo de 2025.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Dirección: Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C., Colombia
Conmutador: (+57) 601 3 81 17 00
Línea Gratuita: (+57) 01 8000 910071

bTbZ /5kc VGe5 B65C FCIw hWnq 1ak=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

Continuación oficio
que podría generar o no un cobro adicional, a título de expensa común, en la cuota de administración, que no está gravada con IVA.

Respecto del punto ii) la adición propuesta al artículo 631 del Estatuto Tributario trata de una disposición que establece algunas de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN en ejercicio de su actividad misional para solicitar información. Lo anterior, para realizar los estudios y cruces de información necesarios y con esto procurar el debido control de los tributos, así como para cumplir con otras funciones relacionadas con el complimiento de obligaciones y compromisos pactados en los instrumentos internacionales suscritos.

En este punto, se recomienda complementar la exposición de motivos del proyecto respecto de la justificación de esta excepción, para distinguirla respecto de aquella obligación de reportar o suministrar información cuando se le solicite. Lo anterior, porque según su propósito esta norma la obligación de reportar la información es que permita promover la transparencia y trazabilidad en estas actividades de los particulares.

Finalmente, respecto de la propuesta de adición de un inciso al artículo 462-1 del Estatuto Tributario, punto iii), con el fin de establecer una base gravable especial para los servicios de administración delegada que incluyan la gestión directa de personal en nómina por parte del prestador, calculada sobre el componente de Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU), cabe señalar que actualmente la norma contempla este tratamiento especial para servicios que se encuentran regulados y que se encuentran sometidos a control, verbigracia, por alguna superintendencia.

Aunado a lo anterior, se complementa que de acuerdo con antecedente jurisprudencial de la H. Corte Constitucional, la facultad del legislador para establecer beneficios tributarios debe estar fundada en razones de orden fiscal, económico o social[4], además, de estar limitada por los principios de equidad, eficiencia y progresividad del sistema tributario[5].

El artículo 334 Constitucional señala que el Estado podrá intervenir en la economía con el fin de alcanzar de manera progresiva los fines del estado Social de Derecho, siempre que esto se desarrolle en un marco de sostenibilidad fiscal que, en todo caso deberá priorizar el gasto público social. Igualmente, que todo beneficio tributario que se incluya en un proyecto de Ley debe contar con el aval del Gobierno nacional, representado en este Ministerio en asuntos tributarios[6], de acuerdo con lo establecido en el artículo 154 de la Carta Política y la interpretación de este artículo por la Corte Constitucional[7], so pena de incurrir en un vicio de inconstitucionalidad al no contar con el aval de este Ministerio, por las razones expuestas.

En ese orden, se considera que el actual proyecto de Ley presenta inconvenientes técnicos y jurídicos para su implementación, y dadas las implicaciones fiscales que tendría el proyecto de ley sin la correspondiente fuente sustitutiva por disminución de gasto o aumentos de ingresos, se hace necesario que los autores y ponentes de iniciativa den cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003, que establece que todo proyecto de ley debe hacer explícita su compatibilidad con el marco fiscal de mediano Plazo, y debe incluir expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas, los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el respectivo financiamiento**,** siendo aún más imperativo en los proyectos de ley que ordenen gasto o que otorguen beneficios tributarios.

[4] Corte Constitucional. Sentencia C – 109 de 2023. MS. Paola Andrea Meneses Mosquera. "96. (…) tales como: *(i)* la recuperación y desarrollo de áreas geográficas deprimidas en razón de desastres naturales; *(ii)* el fortalecimiento patrimonial de empresas o entidades que ofrecen bienes o servicios de sensibilidad social; *(iii)* el incremento de la inversión en sectores vinculados con la generación de empleo masivo; *(iv)* la protección de determinados ingresos laborales; *(v)* la protección a los cometidos de la seguridad social; y *(vi)* en general, una mejor redistribución de la renta global que ofrece el balance económico del país."
[5] Ibidem
[6] Decreto 4712 de 2008 "Por el cual se modifica la estructura del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
[7] Ver, entre otras, la sentencia C-821 de 2011

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Dirección: Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C., Colombia
Conmutador: (+57) 601 3 81 17 00
Línea Gratuita: (+57) 01 8000 910071

bTbZ /5kc VGe5 B65C FCIw hWnq 1ak=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

Continuación oficio
En los anteriores términos, en el marco de las competencias establecidas en la Ley 819 de 2003, este Ministerio rinde concepto no favorable respecto del proyecto de ley del asunto, y solicita se tengan en cuenta las consideraciones aquí presentadas, con el fin de que estas sean discutidas durante las deliberaciones legislativas respectivas[8]. Así mismo, manifiesta su voluntad de colaborar con la actividad legislativa en términos de disciplina fiscal, constitucional y legal vigente.

Cordial saludo,

Firmado digitalmente por:
LEONARDO ARTURO PAZOS
GALINDO

LEONARDO ARTURO PAZOS
Viceministro Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público
DIAN/DGPM/OAJ

Copia: Dr. Elizabeth Martínez Barrera, Secretaria Comisión Tercera Constitucional de la Cámara de Representantes

Anexos:
Concepto No. 100208192-722 del 15 de mayo de 2025
Conceto DGPM de Radicación 3-2025-017072 No 3 de octubre de 2025

Elaboró: Óscar Alberto García Gómez
Revisó: María Angélica Bustillo Adachi
Carlos Enrique Martinez
Aprobó: Rosa Dory Chaparro Espinosa

[8] Corte Constitucional de Colombia, Sentencia 075 de 2022. Magistrado Ponente Dr. Alejandro Linares Cantillo.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Dirección: Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C., Colombia
Conmutador: (+57) 601 3 81 17 00
Línea Gratuita: (+57) 01 8000 910071