**OFICIO Nº 000330**

**05-01-2018**

**DIAN**

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

100208221- 002032

Bogotá, D.C.

Señor

**EBER FERNEY MUÑOZ JARAMILLO**

Representante Legal

Cimientos y Construcciones Civiles

Carrera 20A No. 12 – 40

[ciconci@gmail.com](mailto:ciconci@gmail.com)

La Ceja

**Ref:** Radicado 100062376 del 20/09/2017

Cordial saludo Sr. Muñoz

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 es función de está Subdirección absolver las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de la Entidad.

Afirma usted que el procedimiento para solicitar en devolución o compensación los saldos a favor originados en las declaraciones de IVA o renta no tuvo en cuenta que para el caso de compra de materiales para la construcción de Vivienda de Interés Social, no siempre es posible probar con justo título la propiedad del bien inmueble sobre el cual se desarrolló el proyecto, dado que los campesinos sólo acreditaron la posesión del predio bajo la figura de la buena fe, por lo que solicita se le dé plena validez a la certificación de recibo a satisfacción por el jefe de Hogar y declaración juramentada custodiada por el Banco Agrario de Colombia.

El Decreto 1625 de 2016 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario en materia tributaria”*en su artículo 1.6.1.26.6 establece:

***“Artículos 1.6.1.26.6 Requisitos de la solicitud.****La solicitud de devolución o compensación deberá presentarse por escrito, por el representante legal de la entidad constructora del proyecto, o su apoderado, con el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

*(…)*

*g) Copia de los certificados de tradición de los inmuebles enajenados, que construyan vivienda de interés social- y vivienda de interés social prioritaria, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.*

Por su parte el artículo 1.6.1.26.8 del mismo decreto prescribe:

***“Artículo 1.6.1.26.6 Inadmisión de la solicitud.****Sin perjuicio de los señalados en el artículo 1.6.26.9 cuando las solicitudes de devolución o compensación, no cumplan alguno de los requisitos señalados en el artículo 1.6.1.26.6 del presente decreto, la dependencia competente proferirá auto inadmisorio, de acuerdo con lo establecido en los artículos [857](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1066" \o "Estatuto Tributario CETA) y [858](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1068" \o "Estatuto Tributario CETA)del Estatuto Tributario.*

*(…)”*

De lo anterior se desprende que los requisitos para que proceda la solicitud de devolución del IVA son taxativamente enunciados, de manera que se deben cumplir en su totalidad las exigencias legales y reglamentarias. Para el evento que nos ocupa, la ausencia de alguno de los requisitos en la solicitud de devolución trae como consecuencia la expedición de auto inadmisorio. Esta es la razón por la cual, esta dependencia no puede tener como válidos otros documentos no contemplados en la norma.

Frente al tema, el Oficio 024628 de 2016, el cual se adjunta, desarrolla la doctrina relacionada con el [artículo 850](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058" \o "Estatuto Tributario CETA) del E.T. En esta norma se advierte en la parte final del parágrafo 2°, que la DIAN podrá solicitar en los casos que se considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas. Como en el Decreto 1625 de 2016, se compiló la reglamentación en materia tributaria, que incluye los requisitos para que proceda la devolución, a ella habrá de sujetarse.

En los anteriores términos se resuelve su consulta.

Atentamente,

**PEDRO PABLO CONTRERAS CAMARGO**

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**OFICIO Nº 024628**

**08-09-2016**

**DIAN**

Bogotá, D.C.

Señor

**ALEJANDRO SANCHEZ VALLEJO**

Calle-13 N° 13 - 71 Of 204

[alesanval@hotmail.com](mailto:alesanval@hotmail.com)

Santa Rosa de Cabal - Risaralda

**Ref:**Radicado 100025409 del 16/08/2016

**Tema**Procedimiento Tributario

**Descriptores**Devolución del Impuesto Sobre las Ventas por Adquisición de Materiales de Construcción para Vivienda de Interés Social

**Fuentes formales**Ley 1607 de 2012 art 66, [art 850](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058" \o "Estatuto Tributario CETA) E.T., D.R. 2924 de 2013

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008, es función de este Despacho absolver las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de esta entidad, ámbito dentro del cual se atenderán sus inquietudes.

**PREGUNTA**

Procede la devolución del Impuesto sobre las ventas pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social, para el constructor persona natural?

**RESPUESTA**

El artículo 66 de la Ley 1606 de 2012, modificó el parágrafo 2 del [artículo 850](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario, permitiendo la devolución o compensación del impuesto al valor agregado IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, a los constructores que los desarrollen.

**"...PARÁGRAFO 2o.** Tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado, IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria, los constructores que los desarrollen.

La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo, tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda el valor máximo de la vivienda de interés social, de acuerdo con las normas vigentes El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones de la devolución o compensación a que hace referencia el presente artículo.

La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas…”.

Se observa que de manera general la norma consagra este derecho para los constructores que desarrollen estos proyectos y que además cumplan la totalidad de las exigencias legales y reglamentarias, para su procedencia.

La norma inicial que permitió esta devolución, fue incorporada al [artículo 850](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario mediante el artículo 49 de la Ley 633 de 2000, en la que señalaba a "... las entidades cuyos planes estén debidamente aprobados por el Inurbe, o por quien este organismo delegue,..." como los sujetos que podían acceder a la solicitud de devolución aquí referida.

“... Tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social, las entidades cuyos planes estén debidamente aprobados por el Inurbe, o por quien este organismo delegue, ya sea en proyectos de construcción realizados por constructores privados, cooperativas, organizaciones no gubernamentales y otras entidades sin ánimo de lucro….”

La modificación que introdujo la Ley 1607 de 2012 antes citada, entre otros aspectos consistió en permitir la devolución no solo a las entidades con planes aprobados por el Inurbe sino a los constructores que desarrollen los planes de vivienda de interés social.

Esta última disposición fue reglamentada mediante el Decreto 2924 de 2013, el cual señala en algunos de sus considerandos:

"... Que el artículo 66 de la Ley 1607 de diciembre 26 de 2012 modificó, entre otros, el parágrafo 2o del [artículo 850](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario permitiendo la devolución o compensación del Impuesto al Valor Agregado (IVA), pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, a los constructores que los desarrollen;

Que la devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda el valor máximo de la vivienda de interés social y de vivienda de interés social prioritaria, de acuerdo con las normas vigentes;"

De manera concordante, los artículos del Decreto se refieren a los requisitos, procedimientos y demás condiciones que deben cumplirse respecto del constructor de este tipo de vivienda para que proceda la devolución del IVA en la adquisición de materiales de construcción de vivienda VIS y vivienda de interés social prioritaria.

Ahora bien, cierto es que el artículo 6 del Decreto 2924 de 2013, al señalar los requisitos específicos de la solicitud dispone que se deberá anexar a la solicitud el certificado de existencia y representación legal, con lo cual podría en primera instancia pensarse que los constructores personas naturales son sujetos de este beneficio.

No obstante, analizado en su contexto el artículo 66 de la Ley 1607 de 2012 y el Decreto 2943 de 2013, se observa que el cambio respecto de la normatividad anterior consistió básicamente en modificar el universo de sujetos que pueden beneficiarse con esta devolución y establecer de manera general que son los “constructores” quienes pueden acceder a ella siempre y cuando cumplan la totalidad de las exigencias legales.

Por ello, debe entenderse que este requisito (certificado de existencia y representación legal) será exigible en los casos en que proceda, es decir cuando el constructor sea una entidad o persona jurídica, más en manera alguna puede ser considerado como una limitante, conforme se ha señalado anteriormente.

En consecuencia, los constructores sean o no personas jurídicas siempre y cuando cuenten con la totalidad de los requisitos exigidos tanto en la Ley 1537 de 2012, como en el artículo 66 de la ley 1607 de 2012 y sus decretos reglamentarios, tienen el derecho de acceder a la solicitud de devolución del IVA en los términos referidos.

Finalmente, se anexa el oficio No. 032825 de mayo 30 de 2014 que se refiere a este procedimiento.

Atentamente,

**PEDRO PABLO CONTRERAS CAMARGO**

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina

**Publicado en D.O. 50.072 del 29 de noviembre de 2016.**

**OFICIO Nº 032825**

**30-05-2014**

**DIAN**

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

Bogotá, D.C.

100208221 - 000420

Señora

**NURY VÁSQUEZ SOTO**

Avenida 82 N° 12 - 18 Oficina 404

Bogotá D.C:

**Ref:** Radicado 7106 del 10/02/2014

**Tema:** Impuesto sobre las ventas IVA.

**Descriptores:** Devolución o compensación del IVA pagado por la adquisición de materiales de construcción.

**Fuentes Formales:** Estatuto Tributario, artículos [617](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=761), [771-2](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=957) y [850](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058) , Parágrafo 2°; Decreto 2924 de 2013, artículos 1, 2, 6 y 8; Código de Comercio, artículo 1226.

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 y la Orden Administrativa No. 000006 de 2009, es función de ésta Subdirección absolver las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de la Entidad, así como normas de personal, presupuestal y de contratación administrativa que formulen las diferentes dependencias a su interior, ámbito dentro del cual será atendida su petición.

Solicita en el escrito de la referencia, adicionar la respuesta dada por esta Subdirección mediante oficio 001795 de 15 de enero de 2014 a la consulta por usted formulada en el mes de diciembre del año 2013, en el sentido de precisar si las facturas de compra de materiales utilizados para la construcción de vivienda de interés social VIS y de vivienda de interés social prioritaria, expedidas a nombre del patrimonio autónomo constituido para tal fin, administrado por una fiduciaria, cumplen los requisitos del [artículo 617](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=761) del Estatuto Tributario.

Lo anterior para efectos de establecer la procedencia de la devolución o compensación del impuesto al valor agregado IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción de los mencionados tipos de vivienda, teniendo en cuenta que el numeral 6 del artículo 2 del Decreto 2924 de 2013, al señalar los requisitos que debe cumplir la contabilidad del constructor, exige que las facturas y los soportes cumplan con los requisitos del [artículo 771-2](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=957) del Estatuto Tributario y en este caso las facturas que soportan los registros contables son expedidas a nombre del patrimonio autónomo y no del fideicomitente constructor.

Sobre el particular se considera:

El parágrafo 2° del [artículo 850](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058) del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 66 de la Ley 1607 de 2012 establece:

*“*[*ARTÍCULO 850*](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058)*. DEVOLUCIÓN DE SALDOS A FAVOR. <Artículo modificado por el artículo 49 de la Ley 223 de 1995. El nuevo texto es el siguiente:> Los contribuyentes o responsables que liquiden saldos a favor en sus declaraciones tributarias podrán solicitar su devolución.*

*… PARAGRAFO 2o. <Parágrafo modificado por el artículo 66 de la Ley 1607 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado, IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria, los constructores que los desarrollen.*

*… El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones de la devolución o compensación a que hace referencia el presente artículo.*

*La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas.” (Subrayado fuera de texto).*

Por medio del Decreto 2924 de 2013 el Gobierno Nacional reglamentó la disposición previamente transcrita, estableciendo en el artículo 2° los requisitos que deben cumplir los constructores de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria para efectos de lo dispuesto en el parágrafo 2° del [artículo 850](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058) el (Sic) Estatuto Tributario, dentro de los cuales se resalta:

*“ARTÍCULO 2o. REQUISITOS DE LA CONTABILIDAD. Los constructores de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, deberán cumplir con los siguientes requisitos:*

*… 6. Las facturas o documentos equivalentes que, de conformidad con el artículo 123 del Decreto número 2649 de 1993, sirvan de soporte a los registros contables, deben satisfacer los requisitos señalados en los artículos*[*617*](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=761)*,*[*618*](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=762)*y*[*771-2*](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=957)*del Estatuto Tributario, y discriminar en todos los casos el IVA correspondiente a la transacción...”*

*… PARÁGRAFO 2o. Los constructores como titulares del derecho a la devolución o compensación del IVA de que trata este decreto, podrán desarrollar la construcción de los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria en forma directa, o mediante subcontratos de construcción, o por el sistema de autoconstrucción. En todo caso, ellos serán los únicos responsables ante la Administración Tributaria por el cumplimiento de los requisitos señalados en este decreto para la procedencia de la devolución o compensación…”.*

El artículo 3° del mencionado Decreto a su vez regula lo relativo a la solicitud de devolución o compensación señalando:

*“ARTÍCULO 3º. SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN O COMPENSACIÓN.*

*… Las facturas base para la solicitud de devolución o compensación del IVA deberán cumplir los requisitos de que trata el artículo 617 del Estatuto Tributario y demás normas concordantes y el monto de la devolución o compensación correspondiente al proyecto total no podrá exceder del 4% del valor de la vivienda nueva…”.*

El artículo 6 ibídem dentro de los requisitos de la solicitud de devolución o compensación exige:

*“ARTÍCULO 6º. REQUISITOS DE LA SOLICITUD. La solicitud de devolución o compensación deberá presentarse por escrito, por el representante legal de la entidad constructora del proyecto, o su apoderado, con el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

*… e) Relación certificada por Revisor Fiscal o Contador Público, de las facturas o documentos equivalentes, de compra de materiales utilizados para la construcción de viviendas de interés, social y vivienda de interés social prioritaria, indicando su número, el nombre o razón social y NIT del proveedor, valor de los bienes adquiridos, valor del IVA cancelado discriminado en ellas y la descripción de los bienes…”.*

Y el artículo 8° del mismo Decreto establece dentro de las causales de inadmisión de la solicitud de devolución o compensación:

*ARTÍCULO 8o. INADMISIÓN DE LA SOLICITUD.*

*...Se considerarán causales de inadmisión dentro del incumplimiento de los requisitos formales las siguientes:*

*...c) Cuando las facturas pagadas con base en las cuales se solicita la devolución o compensación no cumplan los requisitos indicados en el artículo 617 del Estatuto Tributario…”:*

Dentro de los requisitos de la factura de venta establecidos en el [artículo 617](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=761) del Estatuto Tributario tenemos:

*“*[*ARTÍCULO 617*](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=761)*. REQUISITOS DE LA FACTURA DE VENTA. <Artículo modificado por el artículo 40 de la Ley 223 de 1995. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos tributarios, la expedición de factura a que se refiere el artículo 615 consiste en entregar el original de la misma, con el lleno de los siguientes requisitos:*

*c. <Literal modificado por el artículo 64 de la Ley 788 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado…”.*

Finalmente, considerando que en el caso materia de consulta se informa que se constituyó un patrimonio autónomo administrado por una fiduciaria para la ejecución de un proyecto de construcción, nos remitimos al concepto que de fiducia mercantil consagra el artículo 1226 del Código de Comercio:

*“ARTÍCULO 1226. <CONCEPTO DE LA FIDUCIA MERCANTIL>. La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.*

*Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.*

*Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios.”*

Partiendo del marco normativo enunciado, en el presente caso se observa que la fiducia tiene una función exclusivamente instrumental, de administración, que el patrimonio autónomo administrado por la entidad fiduciaria fue creado con un objeto específico, la ejecución del proyecto, pero quien es el titular del derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado - IVA, de acuerdo con el parágrafo 2 del [artículo 850](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario, en concordancia con el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 2924 de 2013, es el constructor que desarrolla el proyecto. En ejercicio de ese derecho, de conformidad con el artículo 6 del mismo reglamento, la solicitud de devolución o compensación debe ser presentada por el representante legal de la entidad constructora del proyecto, o su apoderado.

Ahora bien, en este punto es necesario establecer a quien se deben facturar las compras que efectúe el patrimonio autónomo, aspecto sobre el cual se ha pronunciado en reiteradas oportunidades este Despacho, una de ellas mediante el Oficio 29844 de 2006, el que por constituir doctrina vigente al respecto, se transcribe a continuación en algunos de los apartes pertinentes:

*“… las adquisiciones de bienes por parte de patrimonios autónomos, deben ser realizadas por la sociedad fiduciaria a nombre del patrimonio autónomo, debiendo aparecer en la factura de venta el patrimonio autónomo como adquirente.*

*En cuanto al Nit para su identificación y a la inquietud que surge por corresponder al mismo que utilizan los demás patrimonios autónomos, le informo que así lo dispone el numeral 5, del [artículo 102](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=148" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario, al establecer que corresponde a la sociedad fiduciaria el cumplimiento de las obligaciones formales de los patrimonios autónomos, para lo cual se le asigna un Nit diferente al de la sociedad fiduciaria para que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administre...*

*… Conforme a lo expuesto, para dar cumplimiento a los requisitos de la factura de venta prescritos en el artículo 61.7 (sic) del Estatuto Tributario y más específicamente al previsto en el literal c), quien debe figurar como adquirente de los bienes en la operación que usted plantea es el patrimonio autónomo…”.*

De conformidad con lo expuesto, se considera que las facturas de adquisición de materiales utilizados para la construcción de vivienda de interés social VIS y de vivienda de interés social prioritaria expedidas a nombre del patrimonio autónomo, cuando este ha sido constituido para la ejecución del proyecto, siempre que cumplan los requisitos previstos en el [artículo 617](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=761" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario deben ser aceptadas como soporte para la solicitud de devolución o compensación del IVA pagado en la adquisición de los mencionados materiales.

Lo anterior, unido a la relación certificada por Revisor Fiscal o Contador Público, de las facturas o documentos equivalentes, de la compra de materiales utilizados para la construcción de viviendas de interés, social y vivienda de interés social prioritaria, en la que se debe indicar el número, nombre o razón social y NIT del proveedor, valor de los bienes adquiridos, valor del IVA cancelado discriminado en ellas y la descripción de los bienes, relación que debe presentarse con el escrito de solicitud de devolución o compensación, permitirán a la Administración Tributaria en ejercicio de las facultades de fiscalización atribuidas por la ley, verificar la realidad de las operaciones efectuadas.

Atentamente,

**YUMER YOEL AGUILAR VARGAS**

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**DECRETO N° 2924**

**17-12-2013**

**MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**

*por el cual se reglamenta el procedimiento para el trámite de las solicitudes de devolución o compensación del impuesto sobre las ventas en materiales de construcción utilizados en vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria de que trata el parágrafo 2° del [artículo 850](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario.*

El Presidente de la República de Colombia, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las consagradas en los numerales 11 y 20 del artículo 189 de la Constitución Política, y en el parágrafo 2° del [artículo 850](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario, y

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, define a la vivienda de interés social como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinado a los programas de vivienda;

Que por medio de la Ley 1537 del 20 de junio de 2012, se dictaron normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, y el artículo 6° de la misma ley permite que los recursos del Fondo Nacional de Vivienda, sean transferidos a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno nacional;

Que los patrimonios autónomos podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar proyectos de vivienda o para la adquisición de proyectos de vivienda de interés prioritario, previa definición por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio;

Que el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012 establece en su parágrafo 3° que la política de vivienda de que trata la presente ley es secuencial y continua y cada programa consistirá en el suministro de una cantidad de subsidios en especie;

Que el artículo 7° de la mencionada ley establece que los promotores y/o constructores, y las Cajas de Compensación Familiar podrán ofertar a los patrimonios autónomos de que trata esta ley proyectos de vivienda de interés prioritaria nueva, ya sea que se encuentren construidas, en construcción, o cuenten con las respectivas licencias urbanísticas, y siempre y cuando cumplan con los requisitos de precio y calidad que se determinen en las convocatorias que se realicen para su adquisición;

Que de igual forma, los patrimonios autónomos podrán adquirir directamente proyectos de vivienda promovidos, gestionados o construidos por las entidades territoriales o sus entidades centralizadas o descentralizadas, cuando estas aporten un porcentaje de su valor, el cual podrá ser aportado a título de subsidio;

Que el artículo 66 de la Ley 1607 de diciembre 26 de 2012 modificó, entre otros, el parágrafo 2° del [artículo 850](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario permitiendo la devolución o compensación del Impuesto al Valor Agregado (IVA), pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, a los constructores que los desarrollen;

Que la devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda el valor máximo de la vivienda de interés social y de vivienda de interés social prioritaria, de acuerdo con las normas vigentes;

Que es necesario hacer algunas modificaciones al procedimiento vigente para la gestión de las devoluciones y compensaciones;

Que cumplida la formalidad prevista en el numeral 8 del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en relación con el texto del presente decreto.

**DECRETA:**

**Artículo 1°.** *Vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria que da derecho a devolución o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción.* Para efectos de la devolución o compensación del impuesto sobre las ventas, IVA, de que trata el parágrafo 2° del [artículo 850](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario, se considera vivienda de interés social a la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico arquitectónico y de construcción y cuyo valor, de acuerdo con la escritura de venta no exceda de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv) y vivienda de interés social prioritaria a la unidad habitacional que además de cumplir con las características enunciadas, su valor no exceda de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).

El impuesto sobre las ventas (IVA) pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria dará derecho a devolución o compensación, a los constructores que la desarrollen independientemente de la forma contractual a partir de la cual ejecutaron el proyecto.

**Parágrafo 1°.** Se entiende que cada solución de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, además de los servicios públicos instalados y de los ductos necesarios para un punto de conexión al servicio de internet, también contará con ducha, sanitario, lavamanos, lavadero, cocina, lavaplatos, puertas, ventanas y vidrios. De igual forma son parte integral de la vivienda las obras de urbanismo ejecutadas por el constructor para garantizar la habitabilidad de las viviendas en los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria. El precio total de la vivienda, así descrito, no podrá exceder el precio máximo señalado en este artículo.

**Parágrafo 2°.** Lo establecido en este decreto aplicará de igual forma para el tipo de vivienda de interés social que se defina de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 o aquella que lo reglamente, adicione o modifique.

**Parágrafo 3°.** Lo establecido en este decreto aplicará de igual forma para las Viviendas de Interés Prioritario (VIP) de que trata el Decreto número 2490 de 2012 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 4°.** Cuando las soluciones de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria se constituyan como propiedad horizontal según lo definido en la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique o sustituya, a los materiales utilizados en la construcción de bienes comunes se les aplicará la devolución de que trata el presente decreto.

En todo caso no procederá la devolución para los materiales de construcción utilizados en propiedad horizontal cuyo uso o destino final sea diferente a vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria beneficiaria de este tratamiento.

**Artículo 2°.** *Requisitos de la contabilidad.* Los constructores de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Identificar en su contabilidad y en sus estados financieros en forma clara, el monto del IVA correspondiente a cada etapa de los proyectos desarrollados.

2. Elaborar, por cada centro de costos de cada uno de los proyectos de vivienda social y vivienda social prioritaria, que se desarrollen, un presupuesto de costos de obra por capítulos, subcapítulos e ítems, en el que se refleje la cantidad y el valor de los materiales que destinen al proyecto, en forma separada de los que destinen a otras actividades o proyectos, así como la información que permita verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este decreto. En proyectos que se desarrollen por etapas de construcción será necesario llevar centros de costos por cada una de dichas etapas.

3. Llevar en una cuenta transitoria el IVA cancelado en la adquisición de materiales de construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, el cual se trasladará a una cuenta de Impuesto a las Ventas por Cobrar en la parte que corresponda a cada unidad del proyecto que se encuentre ejecutada o construida y cumplan con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución número 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Para tal efecto, es necesario llevar por centros de costos el valor del IVA cancelado en la adquisición de materiales de construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, objeto de la solicitud de devolución o compensación.

4. El IVA que corresponda a materiales de proyectos diferentes de los de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, será tratado como factor de costo en el respectivo centro de costos, sin que pueda afectar el IVA de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria que será solicitado en compensación o devolución.

5. Cuando el IVA pagado en la adquisición de materiales de construcción de la vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, exceda el porcentaje a que se refiere el parágrafo 2° del [artículo 850](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario, dicho exceso deberá registrarse como factor de costo en el respectivo centro de costos y en ningún caso afectará el IVA que sea solicitado como devolución o compensación.

6. Las facturas o documentos equivalentes que, de conformidad con el artículo 123 del Decreto número 2649 de 1993, sirvan de soporte a los registros contables, deben satisfacer los requisitos señalados en los artículos [617](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=761" \o "Estatuto Tributario CETA), [618](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=762" \o "Estatuto Tributario CETA) y [771-2](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=957" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario, y discriminar en todos los casos el IVA correspondiente a la transacción.

**Parágrafo 1°.** Para los efectos contemplados en este decreto, se consideran materiales de construcción todos aquellos bienes corporales muebles utilizados directamente en la construcción del proyecto de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 1° del presente decreto.

**Parágrafo 2°.** Los constructores como titulares del derecho a la devolución o compensación del IVA de que trata este decreto, podrán desarrollar la construcción de los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria en forma directa, o mediante subcontratos de construcción, o por el sistema de autoconstrucción. En todo caso, ellos serán los únicos responsables ante la Administración Tributaria por el cumplimiento de los requisitos señalados en este decreto para la procedencia de la devolución o compensación.

**Parágrafo 3°.** Cuando los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, se desarrollen por el sistema de autoconstrucción, para que proceda la devolución o compensación del impuesto sobre las ventas, previamente deberá haberse expedido por parte de la autoridad competente licencia de construcción, además, se requiere que los mismos sean adelantados bajo la responsabilidad de una entidad vigilada, como una cooperativa, una entidad sin ánimo de lucro, u otra entidad que figure como titular del proyecto y satisfaga los requisitos señalados en este decreto. En este evento, las facturas de compra de los materiales utilizados deberán estar expedidas a nombre de dicha entidad.

**Artículo 3°.** *Solicitud de devolución o compensación.* Los solicitantes de devolución o compensación conforme con lo establecido en el parágrafo 2° del [artículo 850](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1058" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario, responsables o no responsables del impuesto sobre las ventas, deberán presentar la solicitud ante la dependencia competente de la Dirección Seccional con jurisdicción en el domicilio social registrado en el RUT de la entidad solicitante, aunque desarrollen los proyectos en diferentes municipios del país, caso en el cual deberán consolidar la respectiva documentación.

La solicitud deberá presentarse, con respecto a cada unidad de obra terminada y enajenada, dentro de los dos (2) bimestres siguientes a la fecha de registro de la escritura pública de venta de dicha unidad o asignación de las viviendas a título de subsidio en especie y en todo caso, a más tardar dentro de los dos (2) años siguientes a la terminación total del proyecto de construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria.

En el evento que dentro de estos dos (2) años no se haya podido suscribir la escritura de venta de dicha unidad o no se haya podido hacer la asignación de las viviendas a título de subsidio en especie de las unidades de vivienda construidas, la entidad deberá solicitar al Director Seccional de Impuestos o de Impuestos y Aduanas de su domicilio una prórroga, con dos (2) meses de anterioridad al vencimiento de los dos (2) años y con la comprobación del hecho. El Director Seccional competente, dentro del mes siguiente concederá la prórroga hasta por seis (6) meses, si encuentra fundados los hechos aducidos en la solicitud.

Para el efecto aquí previsto, la certificación de terminación del proyecto de construcción o de liquidación de cada unidad, será expedida por el representante legal de la constructora.

Las facturas base para la solicitud de devolución o compensación del IVA deberán cumplir los requisitos de que trata el [artículo 617](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=761" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario y demás normas concordantes y el monto de la devolución o compensación correspondiente al proyecto total no podrá exceder del 4% del valor de la vivienda nueva.

El Revisor Fiscal o Contador Público titulado, según el caso, certificarán el cumplimiento de todos los requisitos para la procedencia de la solicitud.

**Artículo 4°.** *Registro del proyecto ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.* Antes de presentar la solicitud de devolución o compensación, como requisito para su procedencia, deberá registrarse ante la División de Gestión de Fiscalización, o la dependencia que haga sus veces, de la Dirección Seccional del domicilio social registrado en el RUT de la entidad solicitante, el proyecto de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, aprobado por la autoridad competente, con copia del correspondiente plan de costos, por capítulos, subcapítulos, ítems y unidades de obra.

**Artículo 5°.** *Monto de la solicitud.* La solicitud de devolución o compensación del IVA se debe realizar en una proporción del 4% del valor registrado en la escritura de enajenación de la vivienda de interés social del inmueble nuevo tal como lo adquiere su comprador o usuario final o el acto de asignación de las viviendas a título de subsidio en especie, cuyo valor no exceda el valor de la vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, por unidades completas de construcción. Si el valor fuere superior al IVA cancelado en la adquisición de los materiales utilizados, solamente podrá solicitarse la devolución o compensación del IVA en el porcentaje efectivamente pagado, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto. En caso contrario, la diferencia se tendrá como mayor valor del costo del proyecto.

**Artículo 6°.** *Requisitos de la solicitud.* La solicitud de devolución o compensación deberá presentarse por escrito, por el representante legal de la entidad constructora del proyecto, o su apoderado, con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, con anterioridad no mayor a un (1) mes;

b) Registro Único Tributario (RUT) vigente en la fecha de la solicitud de devolución o compensación, es decir, que no se encuentre suspendido ni cancelado, verificación que se hará por parte de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales;

c) Si el constructor solicitante ha desarrollado bajo contrato el proyecto deberá adjuntar certificación expedida por el titular del proyecto sobre el contrato de construcción correspondiente;

d) Poder otorgado en debida forma cuando se actúe mediante apoderado;

e) Relación certificada por Revisor Fiscal o Contador Público, de las facturas o documentos equivalentes, de compra de materiales utilizados para la construcción de viviendas de interés, social y vivienda de interés social prioritaria, indicando su número, el nombre o razón social y NIT del proveedor, valor de los bienes adquiridos, valor del IVA cancelado discriminado en ellas y la descripción de los bienes;

f) Garantía bancaria o de compañía de seguros expedida con el cumplimiento de los requisitos legales, cuando el solicitante se acoja a la opción contemplada en el [artículo 860](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1070" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario;

g) Copia de los certificados de tradición de los inmuebles enajenados, que constituyan vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos;

h) Certificación firmada por Revisor Fiscal o Contador Público donde conste que el valor solicitado en devolución o compensación no ha sido llevado como un mayor valor del costo en el impuesto sobre la renta o como impuesto descontable en la declaración del impuesto sobre las ventas;

i) Constancia de titularidad de una cuenta corriente o de ahorros activa en una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes;

j) Presupuesto de la obra.

**Parágrafo.** Si la construcción se desarrolla por contrato de construcción sobre sitio propio, o por autoconstrucción, el certificado de la Oficina de Registro deberá incluir la construcción realizada y su valor.

**Artículo 7°.** *Término para efectuar la devolución o compensación.* El término para efectuar la devolución o compensación de que trata el presente decreto, será el consagrado en los artículos [855](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1064" \o "Estatuto Tributario CETA) y [860](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1070" \o "Estatuto Tributario CETA) del Estatuto Tributario, contado a partir del día siguiente a la presentación oportuna y en debida forma de la solicitud ante la Dirección Seccional competente.

La devolución del Impuesto sobre las Ventas cuando hubiere lugar a ello, se efectuará a la cuenta corriente o cuenta de ahorros que informe el solicitante.

**Artículo 8°.** *Inadmisión de la solicitud.* Sin perjuicio de lo señalado en el artículo siguiente, cuando las solicitudes de devolución o compensación, no cumplan alguno de los requisitos señalados en el artículo 6° del presente decreto, la dependencia competente proferirá auto inadmisorio, de acuerdo con lo establecido en los artículos [857](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1066) y [858](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1068) del Estatuto Tributario.

Se considerarán causales de inadmisión dentro del incumplimiento de los requisitos formales las siguientes:

a) Cuando el proyecto de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, no haya sido registrado con anterioridad a la solicitud de devolución o compensación ante la División de Gestión de Fiscalización, o la dependencia que haga sus veces, de la Dirección Seccional del domicilio social registrado en el RUT de la entidad solicitante;

b) Cuando se verifique que el impuesto sobre las ventas objeto de la solicitud ha sido utilizado como impuesto descontable o como costo;

c) Cuando las facturas pagadas con base en las cuales se solicita la devolución o compensación no cumplan los requisitos indicados en el [artículo 617](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=761) del Estatuto Tributario.

Cuando se inadmita una solicitud de devolución o compensación se devolverá toda la información aportada y la nueva solicitud debe ser presentada con el lleno de los requisitos exigidos, dentro del mes siguiente a la notificación del auto de inadmisión, subsanando las causales que dieron lugar al mismo.

**Artículo 9°.** *Rechazo de la solicitud.* La solicitud de devolución o compensación a que se refieren los artículos anteriores, deberá rechazarse en forma definitiva de conformidad con lo establecido en el [artículo 857](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=1066) del Estatuto Tributario.

**Parágrafo.** Cuando el IVA solicitado exceda el cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo, tal como lo adquiere su comprador o usuario final, la Dirección Seccional devolverá o compensará hasta dicho límite, rechazando el exceso solicitado.

**Artículo 10.** En lo no previsto en este decreto se aplicarán, en lo pertinente, las disposiciones del Estatuto Tributario y demás normas concordantes para las devoluciones o compensaciones de saldos a favor.

**Artículo 11.** *Vigencia y derogatorias.* El presente decreto rige a partir de su publicación, y deroga el Decreto número 1243 de 2001 modificado por el Decreto número 1854 de 2001 y demás normas que le sean contrarias.

**Publíquese y cúmplase.**

Dado en Bogotá, D. C., a 17 de diciembre de 2013.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_