

Bogotá D.C., Julio 12 de 2010

Doctora
Gladys Stella Pineda
Manizales – Caldas

Consulta: DGG 364-2010 del 23-Jun-2010

Referencia: Devolución del impuesto al valor agregado IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción en Vivienda de Interés Social.

Tema: Devolución del impuesto al valor agregado IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción en Vivienda de Interés Social.

Descriptores: IVA. Vivienda de Interés Social. Devolución por compra de materiales.

Fuentes formales: Estatuto Tributario, Decreto 1243 de 2001 y Decreto 1854 de 2001.

Cordial saludo Señora Pineda,

Conforme a su solicitud, de la manera más cordial a través del presente concepto procedemos a absolver su inquietud referente a la devolución del impuesto al valor agregado IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción en vivienda de interés social. En este sentido, es menester realizar las siguientes consideraciones:

I. Noción

El artículo 850 del Estatuto Tributario, modificado por la Ley 223 de 1995 y adicionado por la Ley 633 de 2000, consagra en el párrafo segundo el derecho a la devolución o compensación del IVA a los constructores que adquieran materiales para ser destinados a la construcción de Vivienda de Interés Social en proyectos declarados elegibles por las entidades evaluadoras del Gobierno Nacional, pudiendo solicitar a la DIAN el reintegro de una parte del IVA cancelado. El mencionado artículo dice así:

“Artículo 850º 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, 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”.

De esta forma, la devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%)¹ del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo, tal como lo adquiere su

¹ Artículo 850. Estatuto Tributario. Parágrafo 2º Inciso 2º. 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 los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales de acuerdo a la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.



comprador o usuario final, cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales, de acuerdo a la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

En este sentido, la DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción del proyecto de vivienda de interés social.

Ahora bien, el mencionado artículo 850º del Estatuto Tributario reglamentado por el Decreto 1243 de 2001, fijó las condiciones que debe cumplir una construcción de vivienda de interés social para tener derecho a la devolución o compensación del IVA, así como los requisitos que deben anexarse a la solicitud.

El artículo 1º de este Decreto modificado por el Decreto 1854 de 2001 introdujo variaciones y aclaró diversos puntos de controversia, sobre los estratos en los cuales puede construirse VIS, condiciones para la devolución de recursos y los elementos mínimos de las soluciones habitacionales.

II. Requisitos para la aplicación de la Devolución

Los precitados Decretos 1243 y 1854 de 2001, definen las reglas que permiten determinar la base para el cálculo del IVA objeto de devolución o compensación a los constructores de vivienda de interés social.

Por lo anterior, para efectos de reconocer el derecho a devolución o compensación del IVA por la adquisición de materiales destinados a la construcción de vivienda de interés social, es requisito fundamental que las viviendas cumplan con las especificaciones y características contempladas en artículo 1º del Decreto 1854 de 2001 y los demás requisitos del Decreto 1243 de 2001, por ser las normas especiales establecidas para el efecto.

El mismo párrafo del artículo 1º del Decreto 1243 adicionado por el Decreto 1854, relaciona una serie de elementos mínimos con que debe contar una construcción para efectos de considerarla vivienda de interés social y no otro tipo de construcción, tales como ducha, sanitarios, lavamanos, lavadero, cocina, lavaplatos, puertas, ventanas y vidrios, no pudiendo el precio total, con los elementos atrás descritos, exceder el precio máximo señalado en la norma.

Este precio, en la solución de vivienda nueva urbana al momento de su adquisición o adjudicación, debe ser inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales, tal y como lo dispone el Plan Nacional de Desarrollo 2006 – 2010, y no puede tratarse de una vivienda localizada en estrato socio-económico seis. Igualmente, cuando se trate de vivienda rural, el precio final no debe superar la suma de ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales.

III. Trámite de la devolución

El Decreto 1243 de 2001 reglamenta lo referente a la solicitud de devolución del impuesto, los requisitos para la procedencia de la solicitud, el trámite que la DIAN debe darle, y también la devolución del IVA correspondiente a planes de vivienda de interés social en ejecución a la fecha



de vigencia de la Ley. En términos generales, se dispone allí que para que proceda el derecho a la devolución se requiere:

- 1) Que la entidad solicitante proceda a solicitar formalmente la devolución o compensación ante la DIAN;
- 2) Que los planes de vivienda de interés social estén debidamente autorizados (Planes de Elegibilidad) por Findeter, además debe estar registrada con su plan de costos ante la DIAN con jurisdicción en el domicilio fiscal de la entidad solicitante;
- 3) Las compras de los materiales gravados con IVA para esta clase de viviendas, han debido hacerse a proveedores inscritos en la DIAN como responsables del IVA y estar soportadas con facturas expedidas en debida forma, identificando al adquirente por su nombre o razón social y NIT;
- 4) La solicitud se formulará hasta por un valor equivalente al 4% del valor de adjudicación o de adquisición registrado en la escritura de venta del inmueble;
- 5) La oportunidad para formular la solicitud de devolución del impuesto sobre las ventas pagado al adquirir los materiales utilizados en la construcción de las viviendas de interés social es dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del proyecto;
- 6) A la solicitud debe adjuntarse una relación, debidamente certificada por revisor fiscal o por contador público, de las facturas de compra de los materiales, indicando su número, nombre o razón social y NIT del proveedor e IVA discriminado en ellas;
- 7) Debe también adjuntarse certificado firmado por el representante legal de la entidad y por el revisor fiscal o contador público, acerca de que los materiales sobre los cuales se canceló el IVA objeto de la solicitud de devolución, fueron destinados en forma exclusiva a la construcción de vivienda de interés social o auto-construcción según sea el caso, y que dicho impuesto no fue tratado como descutable en la cuenta IVA por pagar, ni será tratado como costo;
- 8) Deben aportarse copias de los certificados de tradición de los inmuebles que constituyan vivienda de interés social, expedidas por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y Privados.

IV. Materiales

El parágrafo primero del artículo 3º del Decreto 1243 de 2001 establece que se consideran como materiales de construcción, solamente aquellos bienes corporales muebles que constituyen costo directo² imputable a la construcción de la vivienda.

² Como costo directo se entiende la relación o vínculo directo de un costo con la fabricación o producción de un producto determinado.



De esta manera se puede deducir que la única condición en el IVA pagado por un material destinado a la construcción de vivienda de interés social, es la necesidad de que su costo esté ligado con la actividad, es decir, con la producción de la solución de vivienda.

Finalmente, carece la DIAN de competencia o facultad legal para cuestionar la calidad de los materiales (por exceso o por defecto), no sólo porque esta labor corresponde en todos los eventos a las autoridades municipales que tienen a su cargo la vigilancia y control de las obras de construcción, sino porque su deber se circunscribe a verificar que dichos materiales hayan sido adquiridos a proveedores formales.

V. Facturas

El numeral sexto del artículo 3º del Decreto 1243 de 2001, al establecer los requisitos de la contabilidad, establece que las facturas o documentos equivalentes que sirvan de soporte a los registros contables, deben satisfacer los requisitos señalados en el artículo 771-2 del Estatuto Tributario, y discriminar en todos los casos el IVA correspondiente a la transacción.

En este sentido, el artículo 771-2 del Estatuto Tributario señala que para que procedan los costos y las deducciones en el impuesto sobre la renta, así como de los impuestos descontables en el impuesto sobre las ventas, se requiere que las facturas cumplan con los requisitos establecidos para las facturas, previstos en los literales b), c), d), e), f) y g) de los artículos 617 y 618 del Estatuto Tributario, cuales son:

- a) Estar denominada expresamente como factura de venta;
- b) Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio;
- c) Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.
- d) Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta;
- e) Fecha de su expedición;
- f) Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados;
- g) Valor total de la operación;
- h) El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura;
- i) Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas.

Si se trata de las facturas expedidas por los responsables pertenecientes al régimen común, las facturas deben contener, además de los requisitos atrás señalados, la discriminación del correspondiente impuesto sobre las ventas.

Sumado a lo anterior, el único requisito adicional que consagra el Decreto 1243 de 2001, es que la factura que sirva de base para la solicitud de devolución o compensación, no tenga fecha superior a un año en relación con la solicitud y que el monto de ésta, correspondiente al proyecto total, no exceda del 4% del valor de la vivienda enajenada (incluyendo el IVA devuelto).

VI. Titular de la devolución



En el Concepto 58076 de 1998, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales señaló que la devolución o compensación del IVA la pueden solicitar las entidades constructoras, sean o no sean responsables del impuesto sobre las ventas, ya que no importa que el plan de vivienda se encuentre aprobado a alguien diferente del constructor, pues el titular del proyecto aprobado pudo haber celebrado un contrato para que un constructor, conformado siempre como ente societario, lleve a cabo el plan, o que la construcción se haya convenido por ejecución de obra a todo costo, caso en el cual las facturas están a nombre de la entidad constructora, contratista, a cuyo nombre se encuentren las facturas de las compras de los materiales, y solamente quien puede solicitar la devolución.

De otro lado, señala que cuando el titular del proyecto aprobado para desarrollar el plan, celebre un contrato de construcción por administración delegada, las facturas deben ser expedidas a nombre del contratante y del contratista, siendo en este caso el titular del registro del programa quien puede solicitar la devolución del IVA pagado por la adquisición de los materiales.

Finalmente, es importante señalar que la norma no establece diferenciación entre una persona natural o jurídica, sino que hace referencia al constructor.

VII. Término para la devolución del IVA

La solicitud de compensación y/o devolución 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 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.

El artículo 4º del Decreto 1243 de 2001, se ocupa de regular lo referente a la solicitud de devolución o compensación del impuesto sobre las ventas pagado en la adquisición de materiales de construcción destinados a vivienda de interés social, en los siguientes términos:

“Artículo 4º Solicitud de devolución o compensación. Las entidades solicitantes de devolución o compensación conforme con lo establecido en el parágrafo 2º del artículo 850º de Estatuto Tributario, responsables o no del impuesto sobre las ventas, deberán presentar la solicitud ante la División de Devoluciones, o a la dependencia que haga sus veces, de la administración de impuestos con jurisdicción en el domicilio fiscal de la entidad solicitante, aunque desarrollen los proyectos en diferentes Municipios del país, caso en el cual deberán solicitar la respectiva documentación.”

Por lo mismo, es importante tener en cuenta que la solicitud deberá presentarse con respecto a cada unidad de obra determinada y enajenada.

Dentro de los dos (2) bimestres siguientes a la fecha de registro de la escritura pública de venta de dicha unidad, 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.



En el evento en que dentro de estos dos (2) años no se hayan podido enajenar las unidades de vivienda construidas, la entidad deberá solicitar al Administrador de Impuestos 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 Administrador de impuestos, 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.

Recuerde que las normas relativas a la construcción las puede encontrar en nuestra página web, www.camacol.org.co en la sección de Estudios Jurídicos.

En los anteriores términos, esperamos haber contribuido a aclarar sus dudas.

Cordialmente,

**DIRECCIÓN DE ESTUDIOS JURIDICOS
CAMACOL - PRESIDENCIA NACIONAL**