

OFICIO N° 013584
24-05-2018
DIAN

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina
Bogotá, D.C.
000808

Señor

JAIME EDUARDO CALDERÓN

Carrera 56 No 82 – 125 Piso 11

jaimedcal@hotmail.com

Barranquilla (Atlántico)

Ref: Radicado 100017715 del 22/05/2018

TEMA: Impuesto sobre las ventas.
DESCRIPTOR: Exclusión del IVA del 5% en venta de unidades de vivienda nueva con promesa de compraventa antes del 31 de diciembre de 2017.
FUENTES Parágrafo transitorio del [artículo 468-1](#) del Estatuto Tributario.
FORMALES:

Cordial saludo, Sr. Calderón:

De acuerdo con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 es función de esta dependencia atender las consultas presentadas por escrito sobre la interpretación de las normas tributarias, aduaneras y cambiarias de competencia de la DIAN.

Acorde con lo anterior, respecto a si la promesa de compraventa de un bien inmueble suscrita antes del 31 de diciembre de 2017 ante notario, otorga el beneficio de exclusión del IVA a la tarifa del 5% previsto en el parágrafo transitorio del [artículo 468-1](#) del Estatuto Tributario, cuando posteriormente se realiza cesión de la misma, debe observarse lo siguiente.

El [artículo 468-1](#) del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 185 de la Ley 1819 de 2016, establece.

“Art. 468-1. Bienes gravados con la tarifa del cinco por ciento (5%).

***-Modificado-** Los siguientes bienes están gravados con la tarifa del cinco por ciento (5%):

.....

Adicionalmente:

1. La Primera venta de unidades de vivienda nueva cuyo valor supere las 26.800 UVT, incluidas las realizadas mediante cesiones de derechos fiduciarios por montos equivalentes. La primera venta de las unidades de vivienda de interés social VIS, urbana y rural, y de vivienda de interés prioritario VIP, urbana y rural, mantendrá el tratamiento establecido en el Parágrafo 2 del [artículo 850](#) del Estatuto Tributario.

2.

3. ...

PARÁGRAFO TRANSITORIO: Estará excluida la venta de las unidades de vivienda nueva a que hace referencia el numeral 1 siempre y cuando se haya suscrito contrato de preventa, documento de separación,

encargo de preventa, promesa de compraventa, documento de vinculación al fideicomiso y/o escritura de compraventa antes del 31 de diciembre de 2017, certificado por notario público”.

Sea lo primero manifestar que la exclusión del IVA está dada de manera objetiva en cuanto a la venta de bienes o la prestación de servicios.

De la norma transcrita debe tenerse en cuenta es que al momento de realizarse el hecho generador el (sic) IVA, exista o se pruebe la existencia de un contrato de preventa, documento de separación, encargo de preventa, promesa de compraventa, documento de vinculación al fideicomiso y/o escritura de compraventa antes del 31 de diciembre de 2017, indistintamente de los sujetos que lo hayan suscrito, ya que la ley concedió el beneficio en virtud a que la operación allí prevista se hubiere realizado antes del 31 de diciembre de 2017 y no en cabeza de un sujeto específico.

En consecuencia, es de inferir que en efecto la promesa de compraventa de un bien inmueble suscrita antes del 31 de diciembre de 2017 ante notario, otorga el beneficio de exclusión del IVA a la tarifa del 5% previsto en el párrafo transitorio del [artículo 468-1](#) del Estatuto Tributario, aun cuando posteriormente se realice cesión de la misma, esto es que la escritura de compraventa de unidades de vivienda nueva cuyo valor supere las 26.800 UVT, incluidas las realizadas mediante cesiones de derechos fiduciarios por montos equivalentes que cuenten con los soportes señalados expresamente en el mencionado párrafo transitorio del artículo ibídem, estará excluida del IVA.

En consideración a lo anterior, la cesión así probada está cobijada por la exclusión del IVA del 5% conforme al párrafo transitorio en estudio. Como complemento de la presente respuesta se remite copia del Oficio Nro. 000355 de marzo 15 de 2018.

En los anteriores términos se resuelve su consulta y lo invitamos a ingresar a la página web de la DIAN para consultar la doctrina vigente expedida por la entidad.

Atentamente,

PEDRO PABLO CONTRERAS CAMARGO

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina

Dirección de Gestión Jurídica