



**MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**

**DECRETO NÚMERO**

(                    )

Por el cual se modifican los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. del Capítulo 26 del Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, relacionado con la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción.

**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 desarrollo del párrafo 2 del artículo 850 del Estatuto Tributario, y

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 66 de la Ley 1607 de diciembre 26 de 2012, modificó entre otros, el párrafo 2 del artículo 850 del Estatuto Tributario, permitiendo la devolución y/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 y/o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta o del valor certificado por la entidad supervisora o interventora del proyecto, según el caso, 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 el artículo 43 de la Ley 1537 de 2012 estableció que todos los negocios jurídicos que involucren recursos de subsidios familiares de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional, que impliquen la transferencia de derechos reales, por parte de una entidad pública, y las cesiones de bienes fiscales ocupados con Vivienda de Interés Social, que realicen las entidades públicas a los particulares, se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio o de los derechos reales que corresponda y será inscrita en la Oficina de Registro de



***“Por el cual se modifican los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. del capítulo 26 del Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, en lo relacionado con la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción”***

Instrumentos Públicos. En el mismo instrumento se constituirá el patrimonio de familia inembargable a que se refiere el artículo 9o de la presente ley.

Que mediante el Decreto 2924 de 2013, incorporado en el libro 1, parte 6, título 1, capítulo 26 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, se reglamentó el procedimiento para el trámite de las solicitudes de devolución y/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 del Estatuto Tributario

Que uno de los objetivos de la Ley 1537 de 2012, es la concurrencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritaria destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda, con el objetivo, entre otros, de incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la vivienda de interés prioritario.

Que por medio de la Ley 1537 de 2012, se dictaron normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y en su artículo 6 permitió que los recursos del Fondo Nacional de Vivienda sean transferidos a patrimonios autónomos que podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de vivienda de interés prioritaria. Recursos que se destinan para el otorgamiento del subsidio 100% en especie para población vulnerable que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones: a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema, b) que esté en situación de desplazamiento, c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 de la mencionada Ley.

Que es necesario modificar las condiciones y requisitos para la gestión de las solicitudes de devolución y/o compensación del impuesto al valor agregado -IVA, cuando se trate de materiales de construcción para vivienda de interés social -VIS y vivienda de interés social prioritaria -VIP financiada o cofinanciada con recursos del presupuesto nacional a través de subsidios familiares de vivienda 100% en especie, así como determinar los elementos que integran el valor de la vivienda objeto del beneficio.

Que para el cumplimiento del objeto descrito en la Ley 1537 de 2012, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán promover mecanismos para estimular la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, así como, establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, como parte de los lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda.



***“Por el cual se modifican los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. del capítulo 26 del Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, en lo relacionado con la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción”***

Que el inciso primero del artículo 90 de la Ley 1753 de 2015, modificado por el artículo 33 de la Ley 1796 de 2016, determina que de conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv).

Que en armonía con el párrafo 1º del artículo 2.1.1.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el valor consolidado de la vivienda nueva, incluido el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos, tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, mejoras y acabados, no puede superar el monto de salarios mínimos legales mensuales vigentes dispuesto para la vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria.

Que si la solicitud de devolución y/o compensación corresponde a vivienda de interés social -VIS o vivienda de interés social prioritaria -VIP desarrollada en un programa de renovación urbana se requerirá de la certificación de la autoridad territorial de planeación o quien haga sus veces en la que conste que el proyecto se desarrolló en el marco de un programa o proyecto de renovación urbana.

Que de acuerdo con el Decreto Ley 019 de 2012, y como desarrollo de los presupuestos de eficiencia y eficacia se impone la necesidad de racionalizar los trámites por lo que se debe eliminar la exigencia de documentos que reposan en la DIAN, como lo es el Registro Único Tributario o pueden ser consultados, como el Certificado de Existencia y Representación Legal, cuando la empresa solicitante se encuentra obligada a registrarse ante la Cámara de Comercio.

Igualmente, se considera conveniente eliminar el requisito referido al presupuesto de la obra y de manera armónica con este el registro del proyecto en la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, por cuanto se considera que estos no son necesarios para determinar la procedencia de la devolución y/o compensación.

Que la devolución del impuesto sobre las ventas causado en la adquisición de materiales de construcción para vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria a favor de los constructores que los desarrollen se podrá efectuar mediante cheque, título o giro.

Que el artículo 90 de la Ley 1753 de 2015, modificado por el artículo 33 de la Ley 1796 de 2016, dispone que las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 podrán hacerlo en vivienda de interés social y prioritaria, así mismo, establece un tipo de vivienda denominada vivienda de interés social prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv).



***“Por el cual se modifican los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. del capítulo 26 del Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, en lo relacionado con la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción”***

Que el Programa de Vivienda Gratuita, incentiva el acceso a la vivienda de interés prioritaria y se desarrolla en diferentes esquemas dependiendo si se trata de la adquisición de viviendas o de contratos de diseño y construcción de las mismas, para lo cual, sin importar el esquema en que se desarrollen las viviendas el Fideicomiso PVGII, en su calidad de administrador de los recursos del Programa, contrata una entidad supervisora (Findeter) y otra interventora (Fonade), respectivamente.

Que Findeter como entidad supervisora dentro del Programa de Vivienda Gratuita, tiene como objeto prestar sus servicios para realizar la supervisión a la ejecución de los proyectos de vivienda de interés prioritaria seleccionados en el marco de las convocatorias que adelanta el Fideicomiso – PVGII, con el fin de verificar que las viviendas que se adquieran para los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda 100% en especie cumplen con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos señalados en las promesas de compraventa, los términos de referencia de los procesos de selección respectivos y en las correspondientes propuestas de los oferentes.

Que a su turno, Fonade como entidad interventora dentro del Programa de Vivienda Gratuita, tiene como objeto realizar la interventoría de los contratos de diseño y construcción que celebre el Fideicomiso – PVGII para el desarrollo de los proyectos a ejecutarse en predios de propiedad de las entidades territoriales, realizando las actividades tendientes a controlar, verificar y vigilar el cabal cumplimiento o ejecución del objeto y obligaciones contenidas en los contratos de diseño y construcción, lo cual implica un seguimiento técnico, administrativo y jurídico de los contratos objeto de interventoría, según lo establecido en los mismos, en los términos de referencia del respectivo proceso de selección del contratista de obra, en sus adendas y sus anexos, en la propuesta presentada por el proponente seleccionado, en las licencias, normas urbanísticas y técnicas y demás que les sean aplicables.

Que en cumplimiento de sus labores la entidad supervisora o interventora, según sea el caso, una vez construidas las viviendas de interés prioritario que hacen parte del Programa de Vivienda Gratuita emite un certificado de existencia de las mismas, en cumplimiento de las obligaciones contractuales que se tienen con el Fideicomiso – PVGII, que administra los recursos del subsidio.

Que el Certificado de Existencia de la Vivienda que se expide para las viviendas con subsidio familiar de vivienda 100% en especie en el marco del Programa de Vivienda Gratuita, tiene fundamento en la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en los respectivos Términos De Referencia que se establecen para la adquisición y/o diseño y construcción de las viviendas.

Que tratándose de subsidios familiares de vivienda 100% en especie otorgados dentro del Programa de Vivienda Gratuita, al considerar que el término que se requiere para la asignación y suscripción de la escritura pública de la vivienda o resolución de transferencia puede ser superior al término establecido para presentar



***“Por el cual se modifican los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. del capítulo 26 del Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, en lo relacionado con la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción”***

la solicitud de devolución, es necesario facilitar el trámite de solicitud de la devolución al constructor para lo cual se prevé que la solicitud para viviendas de interés social prioritaria (VIP) sea efectuada con el Certificado de Existencia de la Vivienda que cumple con los elementos esenciales para poder obtener el beneficio tributario por parte del constructor, como lo es la individualización del inmueble y la determinación del valor de la vivienda, de manera previa a que se pueda suscribir el título traslativo de dominio de la vivienda a favor del beneficiario del subsidio.

Que no es necesario registrar el proyecto de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, aprobado por la autoridad competente, ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, por lo que se hace necesario dejar sin efectos el artículo 1.6.1.26.4 del Decreto 1625 de 2016.

Que el incumplimiento de los requisitos dispuestos en los numerales 1, 2, 3, y 4 del artículo 857 del Estatuto Tributario, dará lugar al rechazo definitivo de la solicitud de devolución a que se refiere el presente capítulo.

Que se ha dado cumplimiento a la formalidad prevista en los numerales 3 y 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en relación con el texto del presente decreto y al Decreto 270 de 2017 que modificó el Decreto 1081 de 2015.

Que, en mérito de lo expuesto,

#### **DECRETA**

**ARTÍCULO 1. *Modificación de los artículos 1.6.1.26.1, 1.6.1.26.3, 1.6.1.26.6, 1.6.1.26.7 y 1.6.1.26.9 del Capítulo 26, Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria.*** Modifícanse los artículos 1.6.1.26.1, 1.6.1.26.3, 1.6.1.26.6, 1.6.1.26.7 y 1.6.1.26.9 del Capítulo 26, Título 1, Parte 6, del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016, Único Reglamentario en Materia Tributaria, los cuales quedarán así:

***“Artículo 1.6.1.26.1. Vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria que da derecho a devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción.*** Para efectos de la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas - IVA, de que trata el parágrafo 2 del artículo 850 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 legales mensuales vigentes (135 smlmv) y vivienda de interés social prioritaria a la unidad habitacional que además de cumplir con las características enunciadas anteriormente, su valor no exceda de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).



*“Por el cual se modifican los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. del capítulo 26 del Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, en lo relacionado con la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción”*

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 y/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. El precio total de la vivienda, así descrito, no podrá exceder el precio máximo señalado en este artículo, y el mismo incluirá tanto el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines, patios u obras de urbanismo, así como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el constructor o con terceros.

**Parágrafo 2.** Lo establecido en este capítulo aplicará de igual forma para viviendas de interés social y viviendas de interés prioritario, que se desarrollen en programas y/o proyectos de renovación urbana de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 90 de la Ley 1753 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Podrán, igualmente, ser objeto del beneficio de que trata el presente capítulo, las viviendas de interés social y viviendas de interés social prioritaria que se ubiquen en tratamientos de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 3.** Lo establecido en este capítulo aplicará de igual forma para las viviendas de interés social prioritaria de que trata la sección 2.1.1.2.2. del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, o la norma que la 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 y/o compensación del impuesto sobre las ventas, de que trata el presente capítulo.

En todo caso, no procederá la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas sobre 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.



*“Por el cual se modifican los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. del capítulo 26 del Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, en lo relacionado con la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción”*

**Parágrafo 5.** Cuando se trate de vivienda de interés social prioritaria financiada o cofinanciada con recursos del presupuesto nacional a través de subsidios familiares de vivienda ciento por ciento (100%) en especie, el valor en salarios mínimos legales mensuales de la vivienda que se vaya a transferir deberá indicarse en el certificado de existencia de la vivienda que expida la entidad supervisora o interventora del proyecto, según sea el caso”.

**“Artículo 1.6.1.26.3. Solicitud de devolución y/o compensación.** Los solicitantes de devolución y/o compensación conforme con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 850 del Estatuto Tributario, responsables o no del impuesto sobre las ventas -IVA, deberán presentar la solicitud ante la dependencia competente de la Dirección Seccional de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN con jurisdicción en el domicilio social registrado en el Registro Único Tributario -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 se deberá presentar, 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 de la expedición del certificado de existencia de la vivienda cuando se trate de vivienda de interés social prioritaria financiada o cofinanciada con recursos del presupuesto nacional a través de subsidios familiares de vivienda ciento por ciento (100%) 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/o 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, tratándose de vivienda objeto de enajenación, la entidad deberá solicitar al Director Seccional de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN de su domicilio una prórroga, con dos (2) meses de anterioridad al vencimiento de los 2 años y con la comprobación del hecho.

El Director Seccional 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.

**Parágrafo 1.** En los casos de vivienda de interés social prioritaria financiada o cofinanciada con recursos del presupuesto nacional a través de subsidios familiares de vivienda ciento por ciento (100%) en especie, el certificado de existencia de la vivienda será expedido por la entidad supervisora (Findeter)



**“Por el cual se modifican los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. del capítulo 26 del Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, en lo relacionado con la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción”**

o interventora (Fonade) del proyecto o la que la sustituya o remplace, según el esquema de contratación a que corresponda la respectiva unidad sobre la cual se solicita la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas -IVA, certificación que se entenderá otorgada bajo la gravedad del juramento.

El certificado de existencia de la vivienda podrá ser utilizado para solicitar la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas -IVA, siempre y cuando la vivienda de interés social prioritaria financiada o cofinanciada con recursos del presupuesto nacional a través de subsidios familiares de vivienda ciento por ciento (100%) en especie, no cuente con título traslativo de dominio (escritura Pública o Acto Administrativo de Transferencia) inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al momento de efectuar la respectiva solicitud.

**Parágrafo 2.** Las facturas base para la solicitud de devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas -IVA deberán cumplir los requisitos de que trata el artículo 617 del Estatuto Tributario y demás normas concordantes.

El monto de la devolución y/o compensación correspondiente al proyecto total no podrá exceder del cuatro por ciento (4%) del valor de cada vivienda nueva.

El revisor fiscal o contador público, según el caso, certificará el cumplimiento de todos los requisitos para la procedencia de la solicitud”.

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

- a) Cuando se trate de entidades no obligadas a registrarse en cámara de comercio, el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, con fecha de expedición no mayor a 1 mes.
- b) 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.
- c) Poder otorgado en debida forma cuando se actúe mediante apoderado.
- d) Relación certificada por revisor fiscal o contador público, según el caso, de las facturas, de compra de materiales utilizados para la construcción de viviendas de interés social y vivienda de interés social prioritaria, indicando su número, el nombre y apellidos o razón social, y Número de Identificación Tributaria -NIT del proveedor, valor de los bienes adquiridos, valor del impuesto sobre las ventas -IVA cancelado discriminado en ellas y la descripción de los bienes.



*“Por el cual se modifican los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. del capítulo 26 del Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, en lo relacionado con la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción”*

---

- e) 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 del Estatuto Tributario.
- f) Copia de los certificados de libertad y tradición de los inmuebles enajenados, que constituyan vivienda de interés social o vivienda de interés social prioritaria, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, excepto cuando se trate de vivienda de interés social prioritaria financiada o cofinanciada con recursos del presupuesto nacional a través de subsidios familiares de vivienda ciento por ciento (100%) en especie.
- g) Certificación firmada por revisor fiscal o contador público, según el caso, donde conste que el valor solicitado en devolución y/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 -IVA.
- h) Certificación de la titularidad de una cuenta corriente o de ahorros activa en una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia cuando la devolución se realice mediante giro.
- i) Certificación expedida por el gerente o representante legal de la empresa constructora y el contador público o revisor fiscal, según el caso, en la cual conste que no se ha efectuado devolución y/o compensación por la compra de materiales para la construcción de las unidades de vivienda objeto de la solicitud.
- j) Copia del documento de conformación, cuando la solicitud de devolución se presente por un consorcio o unión temporal.
- k) Certificación suscrita por el representante legal de la entidad constructora y el Revisor fiscal o contador público, según el caso, en la cual conste que el valor total de la vivienda que incluye inmuebles tales como: parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines, patios u obras de urbanismo, ya sea que se facturen o convengan por separado, no sobrepasan el valor total de venta de la vivienda de interés social objeto de devolución.

**Parágrafo 1.** Si la construcción se desarrolla por contrato de construcción sobre sitio propio, o por autoconstrucción, el certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deberá incluir la construcción realizada y su valor.

**Parágrafo 2.** Cuando la solicitud de devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas -IVA corresponda a viviendas de interés social prioritarias financiadas o cofinanciadas con recursos del presupuesto nacional



***“Por el cual se modifican los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. del capítulo 26 del Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, en lo relacionado con la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción”***

a través de subsidios familiares de vivienda ciento por ciento (100%) en especie, adicionalmente el solicitante deberá aportar el certificado de existencia de la vivienda, expedido por la entidad supervisora (Findeter) o interventora (Fonade) del proyecto de vivienda, según el esquema de contratación a que corresponda la respectiva unidad sobre la cual se solicita la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas -IVA.

**Parágrafo 3.** Cuando la solicitud de devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas -IVA corresponda a vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria desarrollada en programas y/o proyectos de renovación urbana, adicionalmente, el solicitante deberá aportar certificación expedida por la autoridad territorial de planeación o quien haga sus veces, en la que conste que la vivienda de interés social o interés social prioritaria fue construida en el marco de un proyecto o programa de renovación urbana.

**Parágrafo 4.** La Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN verificará mediante consulta en línea el certificado de existencia y representación legal del solicitante, cuando la empresa esté obligada a registrarse ante la Cámara de Comercio. Igualmente, la entidad verificará internamente el estado del Registro Único Tributario -RUT vigente a la fecha de la solicitud de devolución y/o compensación”.

***“Artículo 1.6.1.26.7. Término para efectuar la devolución y/o compensación.*** El término para efectuar la devolución y/o compensación de que trata el presente capítulo, será el consagrado en los artículos 855 y 860 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 -IVA, cuando hubiere lugar a ello, se efectuará mediante cheque, título o giro”.

***“Artículo 1.6.1.26.9. Rechazo de la solicitud.*** La solicitud de devolución y/o compensación a que se refieren los artículos anteriores, se deberá rechazar en forma definitiva de conformidad con lo establecido en el artículo 857 del Estatuto Tributario.

**Parágrafo.** Cuando el impuesto sobre las ventas -IVA solicitado exceda el cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo o en el certificado de existencia de la vivienda expedido por la entidad supervisora o interventora del proyecto, según el esquema de contratación, la Dirección Seccional de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN lo devolverá o compensará hasta dicho límite, rechazando el exceso solicitado”.



*“Por el cual se modifican los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. del capítulo 26 del Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, en lo relacionado con la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción”*

---

**ARTÍCULO 2. Vigencia y derogatorias.** El presente decreto rige a partir de su publicación, modifica los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. y deroga el artículo 1.6.1.26.4. del Capítulo 26 del Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, D.C., a los

Ministro de Hacienda y Crédito Público

**MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA**

Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

**JAIME PUMAREJO HEINS**



## **SOPORTE TÉCNICO DEL PROYECTO DE DECRETO SOBRE LA DEVOLUCIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS EN LA ADQUISICIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIA.**

### **ÁREA RESPONSABLE**

Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

### **1. PROYECTO DE DECRETO**

Por el cual se modifican los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. del Capítulo 26 del Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, relacionado con la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción.

### **2. VIGENCIA DE LA LEY O NORMA REGLAMENTADA O DESARROLLADA.**

Con el proyecto de decreto se pretende que en aplicación de la Ley 1537 de 2012, por la cual se dictaron normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, en virtud del artículo 6° se permite que los recursos del Fondo Nacional de Vivienda sean transferidos a patrimonios autónomos que podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de vivienda de interés prioritaria. Para el efecto el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social - DPS elaborará el listado de personas y familias potencialmente elegibles en cada municipio y distrito, y con base en ese listado se seleccionarán los beneficiarios del programa del Subsidio Familiar 100% de vivienda en especie, de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo 4° del artículo 12 de la Ley 1537 de 2012. De manera tal, que la mencionada norma permite el desarrollo de vivienda de interés social prioritaria financiada o cofinanciada con recursos del presupuesto nacional a través de subsidios familiares de vivienda 100% en especie.





### 3. ANTECEDENTES

- Ley 223 de diciembre de 1995, artículo 49:

Sustituyó el artículo 850 del Estatuto Tributario, incorporando al párrafo el derecho a devolución del IVA pagado en la adquisición de materiales de construcción para vivienda de interés social, para las entidades cuyos planes estén debidamente aprobados por el Inurbe o por quien este organismo delegue; calificando, adicionalmente como exentas y por ende con derecho a devolución del mismo tributo, la venta de materiales destinados a autoconstrucción que realicen las cooperativas, organizaciones no gubernamentales y otras entidades sin ánimo de lucro, siempre que se efectúen a personas naturales, y que el valor individual no exceda del equivalente a un salario mínimo mensual.

- Ley 633 de 2000, artículo 49:

Adicionó el Parágrafo 2º al artículo 850 del Estatuto Tributario, otorgando el derecho a la devolución o compensación de IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social a las entidades cuyos planes estén debidamente aprobados por el Inurbe, o por quien este organismo delegue, trátase de proyectos realizados por constructores privados, cooperativas, organizaciones no gubernamentales y otras entidades sin ánimo de lucro.

- Ley 1537 de 2012, artículo 40:

Sustituyó el párrafo 2º del artículo 850 del Estatuto Tributario, concediendo el 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 a los constructores que desarrollen proyectos de vivienda para estratos 1,2 y 3.

- Ley 1607 de diciembre 26 de 2012, artículo 66:

Sustituye el párrafo 2º del artículo 850 del Estatuto Tributario. Concede el derecho a la devolución o compensación del IVA en la adquisición de materiales de construcción de vivienda de interés social y prioritaria a los constructores que los desarrollen, en un monto equivalente al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble cuyo valor no exceda el valor máximo de la vivienda de interés social, de acuerdo con las normas vigentes.





#### 4. DISPOSICIONES MODIFICADAS Y DEROGADAS

Se modifican los artículos 1.6.1.26.1., 1.6.1.26.3., 1.6.1.26.6., 1.6.1.26.7. y 1.6.1.26.9. y se deroga el artículo 1.6.1.26.4 del Capítulo 26 del Título 1, Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, relacionado con la devolución y/o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción.

#### 5. NORMAS QUE OTORGAN LA COMPETENCIA

Numerales 11 y 20 del artículo 189 de la Constitución Política, y Parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario.

#### 6. RAZONES QUE JUSTIFICAN LA EXPEDICIÓN DE LA NORMA

Al modificarse las condiciones y requisitos cuando se trata de la adquisición de materiales de construcción para vivienda de interés social y prioritaria financiada o cofinanciada con recursos del presupuesto nacional a través de subsidios familiares de vivienda ciento por ciento (100%) en especie, como la determinación de los conceptos que integran el valor de la vivienda, se hace necesaria la modificación de las disposiciones que reglamentan el reconocimiento y consiguiente devolución del impuesto sobre las ventas -IVA.

#### 7. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES SE ENCUENTRA DIRIGIDA

Se aplicará en todo el territorio nacional y se encuentra dirigida a todos los constructores de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria beneficiarios de la devolución del impuesto sobre las ventas -IVA.

#### 8. VIABILIDAD JURIDICA DEL PROYECTO

El proyecto no contraviene disposición alguna de rango constitucional o legal y se expide en virtud de las facultades otorgadas al Presidente de la República

#### 9. IMPACTO ECONÓMICO

No presenta impacto económico en cuanto el valor de las devoluciones se encuentra presupuestado.





## 10. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL


No presenta impacto ambiental pues el desarrollo de los proyectos se encuentra supeditado a la expedición de licencia por parte de los curadores urbanos, la entidad territorial de planeación o quien haga sus veces.

## 11. CONSULTAS

El proyecto de decreto se adelantó con la participación del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

## 12. PUBLICIDAD

Se realizará la publicación del proyecto para comentarios en la página web del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.



**CECILIA RICO TORRES**  
Directora de Gestión de Ingresos  
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN



**LILIANA ANDREA FORERO GOMEZ**  
Directora de Gestión Jurídica  
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN

Proyectó: Carlos Cerón Salamanca  
Revisó: Mabel Rocio Mejía Blandón

