



Decreto 1243 de 2001

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

DN12432001

DECRETO NACIONAL 1243 DE 2001

(Junio 22)

por el cual se reglamenta el procedimiento de devoluciones y compensaciones del impuesto sobre las ventas en materiales de construcción utilizados en vivienda de interés social.

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 párrafo 2° del artículo 850 de Estatuto Tributario,

DECRETA:

Artículo 1°. **Modificado por el Decreto Nacional 1854 de 2001** *Vivienda de Interés Social que da derecho a devolución o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción.* Para efectos de la devolución del impuesto sobre las ventas, IVA, de que trata el párrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, es Vivienda de Interés Social, VIS, la solución de vivienda nueva que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de personas de menores ingresos, cuyo precio al momento de su adquisición o adjudicación sea inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales, smlm, ubicada en los estratos socioeconómicos 1, 2, y 3.

Los constructores de vivienda de interés social podrán solicitar a la autoridad competente la clasificación o reclasificación del estrato socioeconómico en relación con los proyectos que desarrollen, siempre y cuando estos hayan obtenido la declaratoria de elegibilidad por el Inurbe o la entidad delegada para tal fin.

En los sitios en donde no se haya hecho la estratificación socioeconómica, y en los casos de vivienda rural, para la aplicación de este decreto, se tendrán en cuenta las soluciones de vivienda para personas de menores ingresos, entendiéndose por tales quienes acrediten ingresos familiares totales hasta de cuatro (4) smlm, siempre que el precio final de la vivienda no supere la suma de ciento veinte (120) smlm.

Parágrafo. Se entiende que cada solución de Vivienda de Interés Social, además de los servicios públicos instalados, también contará con ducha, sanitarios, lavamanos, lavadero, cocina y lavaplatos. El precio total de la vivienda, así descrita, no podrá exceder el precio máximo señalado en este artículo, según su ubicación.

Artículo 2°. *Aprobación por el Inurbe.* El Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, podrá aprobar directamente los proyectos o planes de construcción de vivienda de interés social, o delegar su aprobación mediante acuerdo de su junta directiva. Tratándose de vivienda rural la aprobación corresponderá al Banco Agrario que podrá delegar su aprobación mediante acuerdo de su junta directiva, para lo cual deberá tener en cuenta los mismos parámetros de elegibilidad del Inurbe.

Parágrafo 1°. Para efectos de lo dispuesto en este decreto, la aprobación de los planes o proyectos se entenderá realizada mediante la declaratoria de elegibilidad para asignación del subsidio familiar de vivienda, efectuada por la entidad competente, de conformidad con lo establecido en la Ley 3ª de 1991 y normas posteriores.

Parágrafo 2°. La aprobación impartida por el Inurbe o su delegado, de conformidad con las normas vigentes antes de la expedición de la Ley 633 de 2000, conserva su validez para efectos de la devolución de que trata el presente decreto, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos señalados en el mismo.

Artículo 3°. *Requisitos de la contabilidad.* La solicitud de compensación o devolución del IVA pagado en la adquisición de los materiales de construcción para vivienda de interés social, deberá ser presentada por el constructor. Los constructores pueden ser también los titulares del

proyecto aprobado por Inurbe, o construir bajo alguna modalidad de contrato con el titular. En todo caso, los constructores de vivienda de interés social deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Llevar contabilidad en debida forma, según las reglas básicas señaladas en el Decreto 2649 de 1993, especialmente en lo previsto en su artículo 6°. En consecuencia, su contabilidad y sus estados financieros deben permitir identificar 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 VIS que 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, 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 en condiciones de enajenación. 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, objeto de la solicitud de devolución o compensación.
4. El IVA que corresponde a materiales de proyectos diferentes de los de vivienda de interés social, será tratado como factor de costo en el respectivo centro de costos, sin que pueda afectar el IVA de vivienda de interés social 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, exceda el porcentaje a que se refiere el parágrafo 2° del artículo 49 de la Ley 633 de 2000, 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 2649 de 1993, 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.

Parágrafo 1°. Para los efectos contemplados en este decreto, se consideran materiales de construcción solamente aquellos bienes corporales muebles que constituyan costo directo imputable a la construcción de vivienda de interés social.

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 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 se desarrollen por el sistema de autoconstrucción, para que proceda la aprobación del proyecto y la devolución o compensación del impuesto sobre las ventas, se requiere que los mismos sean adelantados bajo la responsabilidad de una entidad vigilada, como una cooperativa, una ONG, 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 4°. *Solicitud de devolución o compensación.* Las entidades solicitantes de devolución o compensación conforme con lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, responsables o no del impuesto sobre las ventas, deberán presentar la solicitud ante la División de Devoluciones, o 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 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 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.

Parágrafo. Las solicitudes de devolución del IVA pagado en adquisición de materiales de construcción, relacionados con proyectos iniciados y terminados bajo las normas anteriores a la fecha de entrada en vigencia de la Ley 633 de 2000, deberán versar únicamente sobre el monto del IVA todavía no solicitado, siempre que no se haya llevado a costo ni tratado como impuesto descontable.

Dichas solicitudes de devolución deberán presentarse a más tardar el 31 de julio del año 2001, con el lleno de los requisitos establecidos en el artículo 7° de este decreto. El Revisor Fiscal o Contador Público titulado, según el caso, certificarán el cumplimiento de todos los requisitos para

la procedencia de la solicitud.

Las facturas base para la solicitud de devolución o compensación del IVA no podrán tener fecha de expedición superior a un año, en relación con la fecha de la solicitud, y el monto de la devolución o compensación correspondiente al proyecto total no podrá exceder del 4% del valor de la vivienda enajenada, incluyendo el IVA que ya hubiere sido parcialmente devuelto.

Artículo 5°. *Registro del proyecto ante la DIAN.* Antes de presentar la solicitud de devolución o compensación, como requisito para su procedencia, deberá registrarse ante la División de Fiscalización, o la unidad que haga sus veces, de la Administración de Impuestos del domicilio social de la entidad solicitante, el proyecto de vivienda de interés social aprobado por el Inurbe o su delegado, con copia del correspondiente plan de costos, por capítulos, subcapítulos, ítems y unidades de obra.

Artículo 6°. *Monto de la solicitud.* La solicitud de devolución o de compensación del IVA se podrá formular hasta por el 4% del valor registrado en la escritura de enajenación de la vivienda de interés social, por unidades completas de construcción. Si el valor de la vivienda fuere superior al del IVA cancelado en la adquisición de los materiales utilizados, solamente podrá solicitarse la devolución o compensación del IVA efectivamente pagado, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto. En caso contrario, la diferencia se tendrá como mayor valor de costo del proyecto.

Artículo 7°. *Requisitos de la solicitud.* La solicitud de devolución o compensación deberá presentarse por escrito, por el representante legal de la entidad constructora del proyecto, con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, con anterioridad no mayor de cuatro (4) meses;
- b) Poder otorgado en debida forma cuando se actúe mediante apoderado;
- c) Certificado expedido por la autoridad municipal competente acerca del estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda de interés social;
- d) 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;
- 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, indicando su número, el nombre o razón social y NIT del proveedor y valor del IVA cancelado, discriminado en ellas;
- 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 del Estatuto Tributario;
- g) Certificado expedido por el Inurbe o su delegado, en el que conste que el plan fue debidamente aprobado o declarado elegible;
- h) Copia de los certificados de tradición de los inmuebles enajenados, que constituyan vivienda de interés social, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

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 8°. *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 y 860 del Estatuto Tributario, contado a partir del día siguiente a la presentación oportuna y en debida forma de la solicitud ante la Administración competente.

Para los solicitantes de la devolución o compensación, que no cumplan debidamente con los requisitos establecidos para su contabilidad en el artículo 3° del presente decreto, se aplicará lo previsto en el artículo 857-1 del Estatuto Tributario, respecto de todas las solicitudes de devolución o compensación que presenten, relacionadas con vivienda de interés social.

Artículo 9°. *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 7° del presente decreto, la división de devoluciones o dependencia que haga sus veces, proferirá auto inadmisorio dentro del término de quince (15) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud, de acuerdo con lo establecido en el artículo 858 del Estatuto Tributario.

La solicitud deberá presentarse nuevamente dentro del mes siguiente a la notificación del auto de inadmisión, subsanando las causales que dieron lugar al mismo.

Artículo 10. *Rechazo de la solicitud.* La solicitud de devolución o compensación a que se refieren los artículos anteriores, deberá rechazarse en forma definitiva en los siguientes casos:

- a) Cuando se presente extemporáneamente;
- b) Cuando el proyecto de vivienda de interés social no haya sido aprobado con anterioridad a la solicitud de devolución o compensación;

- c) Cuando al momento de la enajenación del inmueble respectivo, el estrato socioeconómico no corresponda a lo previsto en el artículo 1° de este decreto;
- d) Cuando se verifique que el impuesto sobre las ventas objeto de la solicitud ha sido utilizado como impuesto descontable o como costo;
- e) Cuando el impuesto solicitado haya sido objeto de devolución o compensación anterior;
- f) Cuando dentro del término establecido en el inciso segundo del artículo anterior, la entidad solicitante no subsane los requisitos para su admisión;
- g) Cuando las facturas con base en las cuales se solicita la devolución o compensación no cumplan los requisitos indicados en el artículo 3° de este decreto.

Parágrafo. Cuando el IVA solicitado exceda el 4% del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo, tal como lo adquiere su comprador o usuario final, la Administración devolverá o compensará hasta dicho monto, rechazando el exceso.

Artículo 11. *Devoluciones o compensaciones improcedentes.* La Administración de Impuestos efectuará las investigaciones que considere necesarias, con el fin de:

- a) Constatar el pago del impuesto sobre las ventas por parte del solicitante.
- b) Que el impuesto sobre las ventas no haya sido solicitado como descontable en la cuenta impuesto a las ventas por pagar ni tratado como costo en la declaración de renta correspondiente;
- c) Verificar el derecho a la devolución o compensación solicitada, la cual podrá realizarse sobre la contabilidad del solicitante y sobre la de sus proveedores o contratistas.

Parágrafo. Cuando se obtenga la devolución o compensación utilizando documentos falsos o mediante fraude, se impondrá una sanción equivalente al quinientos por ciento (500%) de la suma devuelta o compensada, para lo cual previamente a su imposición se dará traslado del pliego de cargos por el término de un mes para responder. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar, de conformidad con el artículo 43 de la Ley 222 de 1995.

Artículo 12. 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 13. *Vigencia y derogatorias.* El presente decreto rige a partir del día siguiente a su publicación, y deroga el Decreto 1288 de 1996 y los artículos 26 a 29 del Decreto 406 de 2001.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 22 de junio de 2001.

ANDRES PASTRANA ARANGO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Juan Manuel Santos.

El Ministro de Desarrollo Económico,

Eduardo Pizano de Narváez.

Nota: El presente decreto fue publicado en el Diario Oficial 44470 de Junio 29 de 2001.

Fecha y hora de creación: 2025-11-23 01:11:43