

100208192 - 125

Bogotá, D.C., 31 de enero de 2025.

Tema: Impuesto sobre las Ventas - IVA
Descriptores: Casas modulares
Bienes muebles
Fuentes formales: Artículos 420, 422, 424, numeral 12 del Estatuto Tributario.
Artículo 4 de la Ley 400 de 1997.
Artículos 655, 656, 740, 745, 754, 765, 1857 del Código Civil.
Artículos 905 y 922 del Código de Comercio.
Artículo 1.3.1.7.9. del Decreto 1625 de 2016.

Cordial saludo

1. Esta Subdirección está facultada para absolver las consultas escritas, presentadas de manera general, sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de la DIAN¹. En este sentido, la doctrina emitida será de carácter general, no se referirá a asuntos particulares y se someterá a lo consagrado en el artículo 131 de la Ley 2010 de 2019².

PROBLEMA JURÍDICO.

2. ¿Las casas modulares ensambladas en talleres, destinadas al uso habitacional y posteriormente montadas en el terreno donde serán ubicadas, pueden calificarse como bienes inmuebles, y en consecuencia, su venta estaría excluida del impuesto sobre las ventas (IVA)?

TESIS JURÍDICA.

3. No. Las casas modulares construidas en talleres y destinadas a uso habitacional se consideran bienes muebles para efectos del IVA. En consecuencia, su venta estará gravada con este impuesto sobre la parte correspondiente a los honorarios o utilidad del constructor.

¹ De conformidad con el numeral 4 del artículo 56 del Decreto 1742 de 2020 y el artículo 7 de la Resolución DIAN 91 de 2021.

² De conformidad con el numeral 1 del artículo 56 del Decreto 1742 de 2020 y el artículo 7-1 de la Resolución DIAN 91 de 2021.

FUNDAMENTACIÓN.

4. El artículo 655 del Código Civil (C.C.) define los bienes muebles como aquellos que pueden ser transportados de un lugar a otro, ya sea por sí mismos o mediante fuerzas externas. Por su parte, el artículo 656 *ibidem* establece que los bienes inmuebles son los que no pueden ser trasladados, como las tierras y minas. Además, señala que los bienes muebles adheridos de manera permanente a un inmueble adquieren la calidad de bienes inmuebles.
5. La diferenciación entre bienes muebles e inmuebles tiene implicaciones jurídicas relevantes, entre ellas, la forma de transmitir el dominio. Por regla general, para adquirir un derecho real se requiere de un justo título y un modo³. El justo título es el acto jurídico válido que sirve como fuente de obligaciones⁴ y puede ser constitutivo o traslativo del dominio, siendo parte de estos últimos la compraventa o la permuta⁵. Por su parte, el modo se refiere a los mecanismos legales para adquirir el derecho real⁶, como la tradición⁷.
6. En el caso de los bienes muebles, la tradición se perfecciona mediante la entrega material, la cual podrá hacerse «*encargándose el uno de poner la cosa a disposición del otro en el lugar convenido*»⁸. En cambio, en los bienes inmuebles, la tradición exige como justo título la escritura pública⁹, la cual debe ser inscrita en la oficina de instrumentos públicos¹⁰, además de la entrega material del bien¹¹.
7. En materia tributaria, el artículo 420 del ET establece que el impuesto sobre las ventas – IVA recae sobre enajenación¹² de bienes corporales muebles e inmuebles, con excepción de los expresamente excluidos. En ese sentido, el numeral 12 del artículo 424 establece los bienes excluye del IVA la venta de bienes inmuebles.
8. Las casas modulares son construcciones realizadas por módulos en fábricas o talleres, las cuales se transportan posteriormente al lugar donde serán ensambladas. Según el artículo 4 de la Ley 400 de 1997¹³, una «casa» es una edificación unifamiliar destinada a vivienda¹⁴,

³ Al respecto señala la Corte Suprema en la sentencia SC3642-2019 que: «De allí, entonces, que el simple título -en Colombia- afecte derecho real alguno, por ejemplo, la propiedad, pues apenas si genera, en el caso de los llamados títulos traslativos (inc. 3º, art. 765 C.C.), la obligación de hacer dueño al acreedor, por el modo de la tradición (arts. 740, 654 y 756, ib.). Pero éste, a su turno, tampoco se basta para demostrar el dominio sobre una cosa, dado que la propiedad requiere la conjunción de uno y otro, al punto que el artículo 745 del Código Civil establece que 'Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.'»

⁴ Cfr. C.S.J. Sala Casación Civil, Sent. SC3654-2021, agost. 25/2021. M.P. Luis Armando Tolosa.

⁵ Cfr. Artículo 765 del C.C.

⁶ Cfr. C.S.J. Sala Casación Civil, Sent. SC3642-2019, sept. 9/2019. M.P. Alvaro Fernando Garcia. Considerando 4.3.4.

⁷ La tradición según el artículo 740 del C.C., en concordancia con el artículo 905 del C.Co, consiste en la entrega de un bien con la intención de transferir el dominio, lo cual debe ser aceptado por el adquirente.

⁸ Cfr. Numeral 4 del artículo 754 del C.C.

⁹ Cfr. Artículo 1857 del C.C.

¹⁰ Cfr. Artículo 756 del C.C.

¹¹ Cfr. Artículo 922 del C.Co.

¹² La enajenación, según su sentido natural y obvio, se entiende como la acción de «pasar o transmitir a alguien el dominio de algo o algún otro derecho sobre ello».

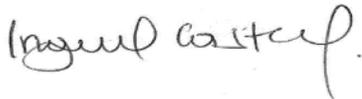
¹³ «Por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes»

¹⁴ El artículo 8 de la Ley 400 de 1997 establece que, en el caso de construcciones que empleen materiales y métodos alternativos, dichas edificaciones deben cumplir con los requisitos establecidos en esta normativa. Esto implica que, además de las condiciones generales aplicables a edificaciones convencionales, las construcciones que utilicen técnicas o materiales no tradicionales deben garantizar el cumplimiento de estándares de seguridad, estabilidad y funcionalidad definidos por la ley y sus reglamentos.

mientras que una «edificación» es una construcción cuyo uso principal es la ocupación humana.

9. Aunque las casas modulares, una vez ensambladas y adheridas al suelo, adquieren la calidad de bienes inmuebles por adherencia según se explicó, antes de su instalación se consideran bienes muebles por las siguientes razones:
 - (i) Su fabricación en talleres y su capacidad de ser transportadas cumplen con la definición de bienes muebles del artículo 655 del C.C.
 - (ii) Además, de ser consideradas bienes inmuebles desde su fabricación, su transmisión requeriría escritura pública e inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos. Sin embargo, las transacciones relacionadas con casas modulares suelen formalizarse mediante documento privado, lo que respalda su naturaleza de bien mueble.
10. En ese orden, tal conclusión se alinea con el artículo 422 del ET, que dispone: «*para los efectos del impuesto sobre las ventas también se consideran bienes corporales muebles, los bienes que adquieren su individualidad mediante procesos de montaje, instalación u otros similares y que se adhieran a inmuebles*». En este sentido, las casas modulares, al ser construidas completamente en talleres y transportadas al lugar de instalación, califican como bienes muebles para efectos del IVA.
11. Por lo tanto, las casas modulares construidas en talleres y destinadas a uso habitacional se consideran bienes muebles para efectos del IVA. En consecuencia, su venta estará gravada con este impuesto.
12. En los anteriores términos se absuelve su petición y se recuerda que la normativa, jurisprudencia y doctrina en materia tributaria, aduanera y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de esta Entidad, puede consultarse en el normograma DIAN: <https://normograma.dian.gov.co/dian/>.

Atentamente,



INGRID CASTAÑEDA CEPEDA

Subdirectora de Normativa y Doctrina (A)

Dirección de Gestión Jurídica

U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN

Dirección: Cra. 8 # 6C-38 Edificio San Agustín - Piso 4

Bogotá, D.C.

www.dian.gov.co

Proyectó: Andrés Felipe Vega Henao - Subdirección de Normativa y Doctrina

Revisó: Judy Marisol Céspedes Quevedo – Subdirección de Normativa y Doctrina