

Abril 28 de 2025

Conexión Amigos Inmobiliarios (CAI)

Hola, amigos inmobiliarios feliz día,

Conexión Amigos Inmobiliarios – DIAN, Reporte Exógena Propietarios – Usufructo.

La administración de inmuebles por parte de inmobiliarias implica el deber de reportar correctamente los propietarios en los procesos de información exógena tributaria exigidos por la DIAN. De acuerdo con la normativa vigente, el reporte debe realizarse conforme a la titularidad inscrita en el certificado de tradición y libertad del inmueble, sin alteraciones ni sustituciones no soportadas en actos jurídicos debidamente inscritos.

No corresponde a las inmobiliarias atender solicitudes de terceros que pretendan modificar el reporte de propietarios basándose en acuerdos privados, poderes, cesiones no registradas o manifestaciones de voluntad que no alteran el derecho de propiedad formalmente. La referencia obligatoria para el reporte de información exógena es el folio de matrícula inmobiliaria vigente, donde consta el titular del derecho de dominio.

Por otra parte, en situaciones en las que exista la constitución de usufructo sobre el inmueble, debe precisarse que, aunque el usufructuario perciba los cánones de arrendamiento, el propietario que debe ser reportado es el nudo propietario, titular del dominio registrado. El usufructuario ostenta únicamente el derecho de goce y disfrute, pero no la titularidad del bien. Por lo tanto, la inmobiliaria debe conservar como referencia única para efectos tributarios al titular de la nuda propiedad, conforme al certificado de tradición.

La inobservancia de estas directrices puede dar lugar a sanciones por inexactitud, omisión o errores en el reporte de información exógena, conforme a la Resolución 000124 de 2021 de la DIAN y el artículo 651 del Estatuto Tributario.

Se recomienda a las inmobiliarias mantener actualizado su acervo documental de los certificados de tradición, verificar permanentemente la información de sus contratos de administración, y capacitar al personal involucrado en los procesos de facturación, recaudo y reporte tributario, a fin de garantizar el cumplimiento riguroso de la obligación de reportar la información exógena de propietarios con apego a la normatividad vigente.

No olvide que como Representante Legal de la Inmobiliaria o como Arrendador (persona natural) tiene obligaciones para con el Estado. Antes de que se envíe un reporte o se le responda al interesado revise con su contrador (a) la información que está firmando.

Atentamente,
cardonabogados
www.cardonabogados.com