



Compilación Jurídica DIAN



Búsqueda
avanzada

Novedades y
boletines

Tributario

Aduanero

Cambiario

Normatividad
institucional
DIAN

Encuesta y
enlaces



CONCEPTO 015983 int 1618 DE 2026

(septiembre 10)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

<Publicado en la página web de la DIAN: 16 de septiembre de 2026>

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

Unidad Informática de Doctrina

Área del Derecho

Banco de Datos

Descriptores

Fuentes Formales

Tributario

Impuesto sobre la Renta y Complementarios

Sociedades Especializadas en Arrendamiento (SEA)

Obligaciones tributarias sustanciales y formales

Artículo [127-1](#), [128](#), [135](#), [368](#), [476](#), [485](#), [488](#), [850](#) del Estatuto Tributario.

Artículo 41 Ley 820 de 2003.

Artículo 1 Decreto 1789 de 2004 (Reglamentario de las sociedades especializadas en arrendamiento).

Extracto

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 DIAN^[1]. 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 2019^[2].

2. En tal sentido, y en atención a la consulta radicada, se precisa que esta dependencia no es competente para brindar asesoría sobre casos particulares, validar tratamientos fiscales adoptados por contribuyentes, calificar operaciones concretas ni resolver situaciones tácticas individuales. En consecuencia, la presente respuesta se emite en términos generales y abstractos, con fundamento en las disposiciones normativas y la doctrina vigente relacionada con las Sociedades Especializadas en Arrendamiento (SEA) en el estricto orden de las inquietudes planteadas:

2.1. ¿Cuál es la normativa vigente que regula el tratamiento tributario de las SEA?

3. El marco jurídico específico de las Sociedades Especializadas en Arrendamiento se encuentra, en particular, en el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y en el Decreto 1789 de 2004, expedido para reglamentar parcialmente esa disposición y establecer reglas respecto de dichas sociedades.

4. Desde el punto de vista tributario, deben observarse las disposiciones del Estatuto Tributario y del Decreto [1625](#) de 2016, que regulen el impuesto y la operación de que se trate. La regulación particular sobre las SEA no constituye, por sí misma, un régimen tributario integral distinto del general.

2.2. ¿Existe reconocimiento expreso por parte de la DIAN de un régimen fiscal diferencial aplicable a estas sociedades?

5. La calidad de Sociedad Especializada en Arrendamiento (SEA), no configura por sí sola, un régimen tributario autónomo, diferencial o preferencial, ni supone el reconocimiento de un tratamiento fiscal especial por parte de la DIAN.

6. Estas sociedades se someten a las reglas tributarias que resulten aplicables de acuerdo con su naturaleza y las operaciones que desarrollen, sin perjuicio de los tratamientos tributarios específicos que una disposición legal vigente pueda establecer respecto de determinados ingresos, operaciones o supuestos de hecho. Los beneficios fiscales son de interpretación restrictiva y su procedencia exige verificar, en cada caso, el cumplimiento de los presupuestos y requisitos establecidos por el legislador

2.3. ¿Qué condiciones o requisitos deben cumplir para ser consideradas como tales para efectos tributarlos?

7. De conformidad con el artículo 1 del Decreto 1789 de 2004, son Sociedades Especializadas en Arriendo aquellas creadas conforme al Código de Comercio, cuyo objeto social único sea el arrendamiento de bienes inmuebles destinados o no a vivienda, construidos y/o adquiridos por dichas sociedades, y que incorporen a su denominación social la expresión "Sociedad Especializada en Arriendo" o la sigla "SEA". Estos requisitos definen la categoría sectorial (en *materia de arrendamiento de vivienda*); sus efectos tributarios deben determinarse conforme a la norma fiscal aplicable a cada operación.

2.4. ¿Este tipo de sociedades requieren una marcación o código diferencial en el Registro Único Tributario?

8. La condición de SEA no determina, por sí sola, una responsabilidad o código tributario especial en el RUT. La inscripción y actualización deberán reflejar la naturaleza jurídica, las actividades económicas efectivamente desarrolladas y las responsabilidades tributarias que correspondan conforme a las reglas generales del Registro Único Tributario.

2.5. ¿Las SEA cuentan con beneficios específicos en la determinación del impuesto sobre la renta?

9. No existe un beneficio general en renta que proceda únicamente por ostentar la calidad de SEA. La procedencia de rentas exentas, descuentos, deducciones u otros tratamientos exceptivos deberá examinarse frente a la disposición vigente que los consagre y al cumplimiento integral de sus requisitos.

2.6. ¿Existe alguna tarifa diferencial aplicable a estas sociedades?

10. La calidad de SEA no genera una tarifa diferencial general del impuesto sobre la renta. En principio resultan aplicables las tarifas previstas para las sociedades nacionales, sin perjuicio de tratamientos expresamente establecidos por la ley que resulten procedentes por una condición distinta o por una operación específica.

2.7. ¿Cuál es el tratamiento fiscal de los ingresos percibidos por concepto de cánones de arrendamiento?

11. Como regla general, los cánones percibidos por una SEA integran sus ingresos fiscales y su reconocimiento se rige por las disposiciones generales sobre realización del ingreso y determinación de

la renta. La sola condición de SEA no permite que dichos ingresos se desgraven. Cuando se invoque un tratamiento exceptivo, deberá acreditarse la vigencia de la disposición para el periodo gravable y el cumplimiento de sus requisitos.

2.8. ¿Es procedente la aplicación de deducciones especiales relacionadas con la adquisición, mantenimiento o administración de bienes destinados al arrendamiento de VIS?

12. Los costos y deducciones asociados a la adquisición, mantenimiento o administración de inmuebles deberán examinarse conforme a los requisitos generales de procedencia fiscal y a las disposiciones especiales que, en su caso, resulten aplicables. La destinación del inmueble a VIS no convierte automáticamente esos conceptos en deducciones especiales.

2.9. ¿Cuál es el tratamiento de la depreciación de los activos utilizados en la actividad de arrendamiento?

13. La depreciación fiscal de los activos utilizados por una Sociedad Especializada en Arrendamiento (SEA) en el desarrollo de actividades productoras de renta se encuentra sometida a las reglas generales previstas en los artículos [128](#) y siguientes del Estatuto Tributario, sin que la condición de SEA dé lugar, por sí misma, a un régimen especial de depreciación.

14. De conformidad con el artículo [128](#) del Estatuto Tributario, los obligados a llevar contabilidad pueden deducir cantidades razonables por concepto de depreciación de los bienes utilizados en negocios o actividades productoras de renta, siempre que estos hayan prestado servicio durante el respectivo año o período gravable. A su vez, el artículo [135](#) del mismo estatuto reconoce como bienes tangibles depreciables, entre otros, la propiedad, planta y equipo y las propiedades de inversión, excluyendo expresamente los terrenos, que no sean amortizables.

2.10. ¿Existen incentivos tributarios en proyectos de vivienda VIS o no VIS operados por SEA?

15. La calidad de SEA no genera por sí sola incentivos para proyectos de vivienda. Los tratamientos tributarios relacionados con VIS o VIP proceden únicamente cuando se configura el supuesto legal correspondiente y el beneficiario cumple los requisitos establecidos,

2.11. ¿Los servicios de arrendamiento prestados por las SEA se encuentran gravados, excluidos o exentos de IVA?

16. El tratamiento frente al IVA no depende de la calidad de SEA sino de la operación y de la destinación del inmueble. El numeral 15 del artículo 476 del Estatuto Tributario contempla la exclusión aplicable al arrendamiento de inmuebles para vivienda. Cuando el arrendamiento no se encuentre comprendido en una exclusión legal, deberá aplicarse el régimen general del IVA que corresponda.

2.12. ¿El tratamiento varía dependiendo del tipo de bien arrendado, (vivienda vs. uso comercial)?

17. Sí. La exclusión indicada en el numeral 15 del artículo 476 del Estatuto Tributario está vinculada al arrendamiento de inmuebles para vivienda. Las operaciones relativas a inmuebles con una destinación distinta deben examinarse conforme a las reglas generales del impuesto y a las exclusiones expresamente previstas por la ley.

2.13. ¿Las SEA pueden tomar como descontable el IVA pagado en la adquisición de bienes o servicios destinados a su actividad?

18. La procedencia del IVA descontable no depende de la condición de SEA. Deben cumplirse los requisitos de los artículos 485 y siguientes del Estatuto Tributario, incluido el artículo 488 respecto de la destinación de los bienes y servicios a operaciones que otorguen derecho a descuento. Si el responsable realiza operaciones con diferente tratamiento frente al IVA, deberá observar igualmente las reglas de imputación que correspondan.

2.14. ¿Existen beneficios tributarlos específicos aplicables a las SEA en políticas de vivienda o desarrollo urbano?

19. No por su sola condición de SEA. Los beneficios asociados a políticas de vivienda VIS o VIP se encuentran sujetos a los presupuestos objetivos y subjetivos de la disposición que los consagre. Por ello, su procedencia debe establecerse beneficio por beneficio y no puede extenderse por analogía a las SEA.

2.15. ¿Estas sociedades pueden acceder a rentas exentas, descuentos tributarios u otros incentivos fiscales?

20. Sí pueden acceder a los beneficios generales o sectoriales respecto de los cuales cumplan los presupuestos legales, pero no por el solo hecho de ser SEA. Si la disposición exige una actividad u operación determinada, como la enajenación, la construcción o la calidad de un sujeto específico, dicha exigencia debe cumplirse estrictamente y no puede asimilarse al arrendamiento por razón de la naturaleza de la sociedad.

2.16. ¿Cuál es el tratamiento de retención en la fuente aplicable a los ingresos por arrendamiento percibidos por una SEA?

21. Los pagos o abonos en cuenta por concepto de arrendamiento de bienes inmuebles están sometidos a las reglas generales de retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta. La condición de SEA no modifica por sí sola el tratamiento. Para la tarifa, base mínima, excepciones y demás condiciones deberá observarse la regulación vigente del Decreto [1625](#) de 2016 para el concepto de arrendamiento.

2.17. ¿Existen tarifas diferenciales de retención aplicables a estas entidades?

22. No existe una tarifa diferencial de retención cuya aplicación derive exclusivamente de la calidad de SEA. La tarifa y las demás condiciones serán las previstas por la normativa general para el concepto que origine el pago o abono en cuenta.

2.18. ¿Las SEA deben actuar como agentes de retención bajo condiciones especiales?

23. La calidad de SEA no atribuye una condición especial de agente de retención. En materia de retención a título del impuesto sobre la renta deberán observarse los artículos [368](#) y siguientes del Estatuto Tributario y su reglamentación. Las obligaciones relativas a otros impuestos se determinan conforme al régimen propio de cada gravamen. La eventual autorretención tampoco surge de la denominación SEA, sino del cumplimiento de los presupuestos establecidos en las normas que regulan esa obligación.

2.19. ¿Las SEA tienen obligaciones formales adicionales frente a otras sociedades del régimen ordinario para el registro ante la DIAN?

24. No por el solo hecho de ser SEA. Las obligaciones formales tributarias se determinan según la naturaleza jurídica de la sociedad, sus responsabilidades, actividades y operaciones. Las obligaciones

sectoriales de matrícula, inspección, vigilancia o control en materia de arrendamiento de vivienda son diferentes de las obligaciones tributarias administradas por la DIAN.

2.20. ¿Se requiere inscripción en registros especiales para acceder a algún tratamiento tributario?

25. No existe un registro tributario especial de SEA ante la DIAN que, por sí mismo, origine un beneficio fiscal. Debe distinguirse el cumplimiento de registros o matrículas sectoriales que resulten aplicables de los requisitos expresamente exigidos por la norma tributaria que consagre un beneficio particular.

2.21. ¿Existen reportes o deberes formales específicos ante la DIAN?

26. No existe un deber formal ante la DIAN creado exclusivamente para las SEA, este tipo de sociedad está sujeta a los deberes formales que correspondan a cualquier sociedad en función de sus circunstancias particulares (topes, operaciones y plazos previstos en la normativa vigente).

2.22. ¿Existen conceptos, doctrinas o pronunciamientos recientes de la DIAN sobre el tratamiento tributario de las SEA?

27. La regulación directa de la categoría se encuentra en la Ley 820 de 2003 y el Decreto 1789 de 2004. Sin embargo, se anexa la doctrina expedida sobre **diferentes aspectos tributarios de la actividad de arrendamiento**, que resulta aplicable a las SEA en cuanto desarrollen dicha actividad.

2.23. ¿Cuál es el tratamiento tributario del arrendamiento de VIS gestionado por una SEA?

28. El tratamiento tributario de los ingresos derivados del arrendamiento de vivienda de interés social (VIS) deberá determinarse de acuerdo con las disposiciones vigentes en el periodo gravable correspondiente y con la naturaleza y el régimen tributario aplicable a la SEA. La condición de VIS del inmueble y la calidad de SEA de la entidad no son suficientes, por sí solas, para atribuir a los cánones de arrendamiento una exención, exclusión o tratamiento tributario preferencial que no se encuentre expresamente previsto en la ley; por tanto, la procedencia de cualquier tratamiento especial deberá verificarse a la luz de la disposición que lo establezca y del cumplimiento de sus respectivos requisitos.

2.24. ¿Se pierden los Incentivos tributarios de la SEA cuando desarrolla simultáneamente otras actividades?

29. El artículo 1 del Decreto 1789 de 2004 exige, como elemento de la categoría SEA, un objeto social único de arrendamiento de los inmuebles allí indicados. Por ello, el desarrollo de actividades adicionales debe examinarse frente al cumplimiento de esa condición regulatoria. Desde el punto de vista tributario, la realización de otra actividad no determina automáticamente la pérdida de un beneficio, salvo que la disposición que lo consagre establezca ese requisito o deje de cumplirse alguno de sus presupuestos.

2.25. ¿Cómo deben reconocerse fiscalmente los contratos de arrendamiento con opción de compra?

30. El tratamiento fiscal de los contratos de arrendamiento con opción de compra deberá determinarse conforme al artículo [127-1](#) del Estatuto Tributario y a la naturaleza económica de la operación, con el fin de establecer si corresponde a un arrendamiento financiero o a un arrendamiento operativo. La existencia de una opción de compra y la denominación contractual no determinan, por sí solas, su calificación fiscal. En consecuencia, deberán aplicarse las reglas correspondientes a la modalidad de arrendamiento que resulte procedente, sin que la condición de SEA permita considerar automáticamente la operación como una venta de inmuebles.

31. En los anteriores términos se absuelve su petición. Finalmente, se recuerda que la normativa, la jurisprudencia y la doctrina en materia tributaria, aduanera y de fiscalización cambiada, en el ámbito de competencia de esta Entidad, pueden consultarse en el Normograma de la DIAN.

<NOTAS DE PIE DE PÁGINA>.

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.

Compilación Jurídica DIAN

ISBN 978-958-53111-6-9

Última actualización: 18 de septiembre de 2026 (Diario Oficial No. 53.628 de 16 de septiembre de 2026)

Control de versiones

Créditos y reserva de derechos de autor

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Sede principal | Bogotá, Nivel Central, carrera 8 NÂ° 6C - 38

Edificio San Agustín | Código Postal 111711

Horario Contact Center: Lunes a Viernes 8:00 a.m. a 7:00 p.m. y Sábados de 8:00 a.m. a 12:00 p.m.

Notificaciones Judiciales | Mapa del sitio



Contacto

Contact Center 57 601 307 8064 Línea de Contact Center atención de Impuestos

57 601 307 8065 Línea de Contact Center atención de Aduanas

Nivel central: PBX 601 7428973 / (+57) 3103158107

Servicio en Línea de Contacto

PQSR y Denuncias | Puntos de contacto

Política de Seguridad de la Información

Políticas de privacidad y términos de uso

Política de Tratamiento de Datos Personales

