Formato 5249 — IVA Descontable en Contratos de Colaboración Empresarial

Esta guía explica **qué es, cómo funciona y cómo usar** el Formato 5249 en nuby. El formato reporta a la DIAN el IVA que los arrendatarios pueden descontar de sus obligaciones tributarias por concepto de canon de arrendamiento, dentro de los contratos de colaboración empresarial. Versión 2 Resolución DIAN 000233 — 2025

Para navegar esta guía, haz clic sobre la sección que desees consultar. Cada sección se expande al dar clic.

1. ¿Qué es el Formato 5249? □□

El **Formato 5249** es uno de los reportes de **Información Exógena** que las empresas deben entregar a la DIAN anualmente. Su nombre oficial es:

> *IVA descontable en contratos de colaboración empresarial*

? ¿Para qué sirve?

Permite informar a la DIAN el **IVA que cada arrendatario pagó sobre el canon de arrendamiento** durante el año fiscal. Cuando un negocio o empresa arrienda un local u oficina para sus actividades comerciales, el canon puede incluir IVA (19%). Ese IVA es "descontable": el arrendatario tiene derecho a utilizarlo como crédito fiscal frente a sus propias obligaciones de IVA.

Este formato registra, por cada contrato activo, quién pagó ese IVA (el arrendatario) y quién es el otro extremo del contrato (el propietario del inmueble).

? ¿Quién es el "informado" en este formato?

A diferencia de otros formatos del grupo 52xx, aquí el **informado no es la inmobiliaria** sino el **arrendatario** (inquilino). Esto es porque es el arrendatario quien tiene el derecho a descontar ese IVA:

Rol	¿Quién es?	Fuente en nuby
Informado	El arrendatario — quien pagó el IVA sobre el canon y tiene el derecho a descontarlo	Ficha del arrendatario registrada en nuby
Participante	El propietario del inmueble — la otra parte del contrato	Ficha del propietario registrada en nuby

? ¿En qué se diferencia de los formatos 5250, 5251 y 5252?

Formato	¿Qué reporta?	¿Quién es el informado?
5249	IVA descontable (IVA pagado sobre canon por el arrendatario)	El **arrendatario**
5250	IVA generado (IVA recibido por la inmobiliaria sobre su comisión)	La **inmobiliaria**
5251	Saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre	La **inmobiliaria**
5252	Saldos de cuentas por pagar al 31 de diciembre	La **inmobiliaria**

? Marco legal

- **Artículo 21** — Resolución DIAN 000233 del 30 de octubre de 2025
- Aplica para el año gravable **2025** (presentado en 2026)
- Código de formato: `5249` — Versión actual: `2`
- Nodo XML: `iva`

? ¿Qué contratos se incluyen?

Solo se incluyen contratos que cumplen todas estas condiciones:

- El contrato tiene facturas de arrendatario **procesadas**
- La factura tiene **IVA mayor a cero** — es decir, el canon incluye IVA
- El producto facturado corresponde al concepto de **canon de arrendamiento**
- La fecha de la factura está **dentro del período reportado**

> **Importante:** La mayoría de los arrendamientos residenciales NO incluyen IVA. Este formato es especialmente relevante para contratos de uso comercial, industrial u oficinas, donde el canon sí puede estar gravado con IVA.

2. ¿Cómo acceder al módulo? □□

? Paso 1. Inicia sesión en nuby

Ingresa con tu usuario y contraseña habituales.

? Paso 2. Dirígete a Contabilidad

En el **menú principal** de nuby, haz clic en **"Contabilidad"**.

? Paso 3. Selecciona Información Exógena

En el menú lateral izquierdo del módulo Contabilidad, busca y haz clic en **"Información Exógena"**.

? Paso 4. Visualiza la pantalla de consulta

Verás el formulario **"Consultar Información Exógena"** con los siguientes campos de filtro:

- **Formato** — Seleccionar el formato a consultar
- **Número del Envío** — Número correlativo del envío a la DIAN
- **Fecha Inicial** — Inicio del período fiscal (ej. 2025-01-01)
- **Fecha Final** — Fin del período fiscal (ej. 2025-12-31)
- **Formato del Archivo** — Previsualizar, Excel o XML

> **Importante:** El campo **Número del Envío** es obligatorio. Sin este valor, el sistema mostrará un error de validación al consultar.

3. ¿Cómo generar el reporte del Formato 5249? □□

? Paso 1. Seleccionar el Formato

En el campo **Formato**, selecciona la opción:

> **5249 — IVA descontable en contratos de colaboración empresarial (V-2)**

? Paso 2. Ingresar las fechas del período

- **Fecha Inicial:** Ingresa el primer día del año gravable, por ejemplo `2025-01-01`.
- **Fecha Final:** Ingresa el último día del período que deseas reportar, por ejemplo `2025-12-31`.

> **Nota:** El sistema reporta el IVA de todas las facturas de arrendatario cuya fecha esté dentro de las fechas ingresadas. Puedes hacer consultas parciales del año (por ejemplo, solo un trimestre) para verificar información.

? Paso 3. Ingresar el Número de Envío

Ingresa el número correlativo del envío, generalmente **1** para el primer envío del año.

? Paso 4. Seleccionar el tipo de salida

- **Previsualizar** — Muestra el reporte en pantalla como tabla interactiva
- **Excel** — Descarga el reporte en formato de hoja de cálculo
- **XML** — Genera el archivo XML en el formato estándar DIAN (ISO-8859-1), listo para cargar en el portal MUISCA

? Paso 5. Hacer clic en "Consultar"

El sistema procesará la información y mostrará los resultados en una tabla con las siguientes columnas visibles:

- Tipo de Contrato
- Número identificación informado
- Tercero informado
- IVA descontable
- IVA resultante por devoluciones en ventas anuladas
- Identificación participante en contrato
- Nombre participante en contrato
- **Número de contrato** (nuevo en versión 2)

> Cada fila es expandible. Al hacer clic en el símbolo **"+"** del lado izquierdo, podrás ver todos los campos del registro, incluyendo apellidos, nombres completos, razón social, tipo de documento y el campo **NIESPJ**.

4. ¿Qué columnas contiene el reporte y cómo se construye la información? □□

Cada fila del reporte corresponde a **un contrato de arrendamiento que tiene facturas de arrendatario con IVA procesadas** dentro del período seleccionado. En la Versión 2, si el mismo arrendatario tiene varios contratos, aparece *una fila por cada contrato*. A continuación se describe cada campo:

Campo en pantalla	¿Qué información contiene?
Tipo de Contrato	Indica el tipo de contrato reportado. Siempre corresponde a contrato de colaboración empresarial. El sistema asigna este valor automáticamente.
Tipo de documento del informado	Tipo de documento de identificación del arrendatario (por ejemplo: cédula de ciudadanía, NIT, cédula de extranjería). Se toma de la ficha del arrendatario registrada en nuby.
Número identificación informado	Número de documento del arrendatario (la empresa o persona natural que arrienda el inmueble y tiene el IVA descontable). Se toma de la ficha del arrendatario.
Primer apellido del informado	Primer apellido del arrendatario, si es persona natural. Para empresas, va en blanco.
Segundo apellido del informado	Segundo apellido del arrendatario, si aplica.
Primer nombre del informado	Primer nombre del arrendatario, si es persona natural.

Campo en pantalla	¿Qué información contiene?
Otros nombres del informado	Otros nombres del arrendatario, si aplica.
Tercero informado / Razón social del informado	Nombre comercial o razón social del arrendatario (si es empresa). Se muestra como "Tercero informado" en la columna principal de la tabla.
IVA descontable	Suma total del IVA pagado por el arrendatario en las facturas de canon de arrendamiento durante el período reportado, para ese contrato específico. Es el monto que el arrendatario puede usar como crédito fiscal.
IVA resultante por devoluciones en ventas anuladas	Valor de IVA a ajustar por facturas anuladas o devoluciones. En la práctica, siempre es cero (no se procesa este ajuste en los contratos de arrendamiento).
Tipo de documento participante en contrato	Tipo de documento del propietario del inmueble. Se toma de la ficha del propietario en nuby.
Identificación participante en contrato	Número de documento del propietario del inmueble. Se toma de la ficha del propietario en nuby.
Nombre participante en contrato	Nombre o razón social del propietario del inmueble (la otra parte del contrato de colaboración).
Número de contrato Nuevo v2	Número consecutivo con el que está registrado el contrato de arrendamiento en nuby.
NIESPJ Nuevo v2	Número de Identificación del Establecimiento Permanente de Jurisdicción. Actualmente siempre aparece en blanco. Es un campo reservado por la DIAN para uso futuro.

> **¿Por qué aparece el mismo arrendatario varias veces?**
> En la Versión 2, cada fila es un *contrato*, no un arrendatario. Si un arrendatario tiene múltiples contratos activos con IVA, aparecerá una fila por cada contrato.

? ¿Cómo se calcula el IVA descontable?

El sistema toma todas las **facturas de arrendatario procesadas** del período reportado que correspondan al concepto de **canon de arrendamiento con IVA**, y suma el IVA de todas ellas agrupadas por contrato. Si el arrendatario tiene 12 facturas mensuales en el año (una por mes), el sistema suma el IVA de esas 12 facturas y las consolida en un solo registro por contrato.

5. ¿De dónde proviene la información? □□

El sistema recopila información de diferentes secciones de nuby para construir el reporte. Aquí te explicamos de dónde proviene cada tipo de dato:

? Datos del Arrendatario (Informado)

Provienen directamente de la **ficha del arrendatario** (tercero) registrada en nuby. El sistema identifica al arrendatario como la persona o empresa a cuyo nombre está la factura de arrendamiento procesada.

Los datos extraídos incluyen: tipo de documento (código DIAN), número de documento, apellidos, nombres o razón social, dirección, municipio, departamento y país.

> Es fundamental que el arrendatario tenga todos sus datos completos y actualizados: tipo de documento DIAN válido, número de identificación correcto, y dirección con códigos DIAN de municipio, departamento y país. Datos incompletos generarán errores al validar el XML en el portal MUISCA.

? Datos del Propietario (Participante)

Provienen de la **ficha del propietario** asociado al contrato. El sistema identifica al propietario buscando el movimiento de "Factura Propietario" del mismo período y contrato, y toma su información de identificación.

> Si un contrato no tiene una Factura Propietario procesada en el mismo período que la Factura de Arrendatario, ese contrato **no aparecerá en el reporte**, aunque el arrendatario haya pagado IVA. Esto ocurre cuando la liquidación del propietario no se ha procesado.

? Datos del IVA (Facturas de Arrendatario)

El sistema examina las **facturas de arrendatario** que cumplen estos criterios:

- Fecha de la factura dentro del período consultado (entre la fecha inicial y la fecha final)
- El producto o concepto facturado es de tipo **canon de arrendamiento**

- La factura está en estado **procesada** (completada por el sistema)
- El detalle de la factura incluye un **valor de IVA mayor a cero**

? Número de Contrato

El número de contrato proviene del registro del contrato de arrendamiento en nuby. Es el número consecutivo asignado al contrato cuando fue creado en el módulo de contratos.

> **Atención:** Si una factura de arrendatario tiene IVA registrado pero el sistema no puede identificar al propietario del mismo período, ese registro quedará fuera del reporte. Siempre verifica que los procesos de facturación mensual (tanto de arrendatario como de propietario) estén completados antes de generar el XML final.

6. ¿Qué configuraciones influyen en los resultados? ⚙

Aunque el Formato 5249 no se configura desde el Administrador de Formatos (ver Sección 7), existen varios datos del sistema que sí afectan directamente la información reportada:

? 1. Datos de los Arrendatarios (Informados)

La información de identificación de cada arrendatario se toma de la **ficha del tercero** en nuby (módulo Terceros). Campos relevantes:

- Tipo de documento (debe ser el código DIAN correspondiente)
- Número de identificación o NIT
- Apellidos y nombres (o razón social para empresas)
- Dirección, municipio y departamento (con códigos DIAN)
- País (con código DIAN)

? 2. Datos de los Propietarios (Participantes)

De igual manera, los datos del propietario del inmueble deben estar completos en su ficha de tercero dentro de nuby para que aparezcan correctamente en el

reporte.

? 3. Procesamiento de las Facturas

Solo las facturas de arrendatario que estén en estado **procesado** participan en el reporte. Si una factura existe pero no ha sido procesada por el sistema (por ejemplo, un proceso de liquidación que quedó pendiente), el IVA de esa factura **no se reportará**.

? 4. Correspondencia entre factura de arrendatario y propietario

Para que un contrato aparezca en el reporte, es necesario que para el mismo período y contrato exista tanto una **Factura de Arrendatario** con IVA, como una **Factura de Propietario** procesada. Si alguna de las dos falta, el contrato queda excluido del reporte.

? 5. Concepto de "Canon de Arrendamiento"

Solo se toman en cuenta las facturas que incluyen el concepto de **canon de arrendamiento** como producto facturado. Otros conceptos (cuotas de administración, seguros, etc.) no participan en este formato, aunque también puedan incluir IVA.

? 6. IVA mayor que cero

Solo se incluyen contratos donde el detalle de la factura de arrendatario tenga un valor de IVA efectivo. Los arrendamientos de inmuebles residenciales generalmente no tienen IVA, por lo que no aparecerán en este formato.

7. ¿Qué puede hacer el Administrador de Formatos con el 5249? □□

? ¿Qué es el Administrador de Formatos?

El botón **"Administrar"** en la pantalla de Información Exógena abre una ventana donde se pueden gestionar los formatos del sistema. Desde allí es posible:

- Ver la lista de todos los formatos disponibles

- Para formatos regulares: agregar o eliminar códigos contables y columnas de cruce
- Para usuarios del sistema (internos): crear nuevos formatos o modificar metadatos

? ¿Puede el Administrador modificar el 5249?

> **No.** El Formato 5249 es un formato **automático** cuyo contenido está determinado completamente por el sistema, y **no permite configuración adicional por parte del usuario**. Esto significa:

- El Administrador de Formatos **no muestra el 5249 en la lista editable** — los formatos automáticos están ocultos en esa vista.
- Toda la lógica de cálculo de columnas, valores, filtros y estructura del reporte está **programada directamente en el sistema**.
- Para modificar el comportamiento del 5249 se requiere intervención del equipo de desarrollo de nuby.

? ¿Por qué el 5249 es automático?

Los formatos de los contratos de colaboración empresarial (52xx) tienen una lógica especial que depende de los movimientos de contrato (facturas procesadas), no del Plan de Cuentas. Por eso no pueden configurarse igual que los formatos regulares (1001, 1003, 1005, etc.), que sí se alimentan de cuentas contables.

? ¿Para qué sirve el Administrador con los demás formatos?

Para los formatos regulares (1001, 1003, 1005, etc.), el Administrador permite:

- **Códigos del Formato:** Asociar conceptos DIAN con cuentas del Plan de Cuentas
- **Columnas para cruces:** Definir criterios de cruce con otras cuentas

Para el Formato 5249, estas opciones no aplican porque la información no viene del Plan de Cuentas sino directamente de los contratos y las facturas de arrendatario.

8. ¿Cómo exportar el XML para la DIAN? □□

? Paso 1. Genera la previsualización primero

Antes de exportar el XML, te recomendamos previsualizar el reporte para revisar que todos los datos sean correctos (identificaciones de arrendatarios, propietarios, valores de IVA, número de contrato).

? Paso 2. Selecciona la salida "XML"

En el campo **"Formato del Archivo"**, selecciona **XML** y haz clic en **"Consultar"**.

? Paso 3. Descarga el archivo

El sistema generará automáticamente la descarga del archivo XML. El nombre del archivo tendrá el formato: `5249_AAAA-MM-DD_AAAA-MM-DD.xml`

? Información incluida en el XML

El archivo XML contiene, por cada contrato reportado, los siguientes datos:

Dato incluido en el XML	Descripción
Tipo de contrato	Siempre corresponde a contrato de colaboración empresarial
Tipo de documento del informado	Tipo de documento del arrendatario (por ejemplo: cédula, NIT)
Identificación del informado	Número de documento del arrendatario
Apellidos del informado	Primer y segundo apellido del arrendatario, si aplica
Nombres del informado	Nombre o nombres del arrendatario, si aplica
Razón social del informado	Nombre comercial o razón social del arrendatario (si es empresa)
IVA descontable	Suma del IVA pagado sobre el canon de arrendamiento durante el período
IVA resultante	Siempre es cero en los contratos de arrendamiento
Tipo de documento del participante	Tipo de documento del propietario (por ejemplo: cédula, NIT)
Identificación del participante	Número de documento del propietario del inmueble
Número de contrato v2	Número consecutivo del contrato en nuby
NIESPJ v2	Número de Identificación del Establecimiento Permanente de Jurisdicción (siempre vacío para contratos locales)

> El archivo XML se genera en codificación**ISO-8859-1**, que es el estándar que requiere la DIAN para los reportes de información exógena.

9. ¿Qué cambió de la Versión 1 a la Versión 2? □□

El Formato 5249 fue actualizado de la Versión 1 a la Versión 2 con la Resolución DIAN 000233 del 30 de octubre de 2025 (Art. 21). Los cambios principales son:

Característica	Versión 1 (anterior)	Versión 2 (actual)
Número de campos	12 campos en el XML	14 campos en el XML
Número de contrato	No incluido	□ Incluido como nuevo campo
Campo NIESPJ	No incluido	□ Incluido (siempre vacío para contratos locales)
Agrupación de registros	Un registro por arrendatario + propietario (suma todos sus contratos)	Un registro por **contrato** + arrendatario + propietario (permite ver cada contrato individualmente)

> **Impacto práctico:** Con la Versión 2, si un arrendatario tiene dos contratos activos con IVA, aparecerá *dos veces* en el reporte (una por cada contrato), en lugar de aparecer una sola vez con la suma de ambos. Esto permite a la DIAN cruzar la información contrato por contrato.

10. Recomendaciones antes de reportar a la DIAN □

? 1. Verifica que los procesos del período estén completos

Antes de generar el reporte definitivo, confirma que todos los procesos de facturación mensual (tanto de arrendatario como de propietario) estén procesados para los meses del año gravable. Procesos pendientes generan exclusiones silenciosas en el reporte.

? 2. Revisa los datos de los arrendatarios con IVA

Todos los arrendatarios que aparezcan en el reporte deben tener:

- Tipo de documento con código DIAN válido
- Número de identificación completo y correcto
- Información de ubicación (municipio y departamento) con códigos DIAN

? 3. Verifica también los datos de los propietarios

Los propietarios vinculados a los contratos con IVA también deben tener sus datos de identificación completos, ya que aparecen como participantes en el XML.

? 4. Revisa primero en "Previsualizar"

Siempre genera primero la previsualización para identificar posibles errores en los datos (documentos faltantes, valores inesperados, contratos que no deberían aparecer o que faltan) antes de generar el XML definitivo.

? 5. Usa el número de envío correcto

La DIAN rastrea los envíos por número correlativo. Si ya enviaste un archivo con número 1 y debes corregirlo, usa el número 2 para el reenvío y sigue la instrucción del portal MUISCA para la corrección.

? 6. Recuerda que solo aplica a contratos con IVA en el canon

Si ningún contrato tuvo IVA en el canon durante el período, el reporte puede quedar vacío. Esto es válido si los arrendamientos son residenciales o están exentos de IVA. Confirma con tu asesor tributario si debes presentar el formato con cero registros.

? 7. Presenta el 5249 y el 5250 juntos

Los formatos 5249 (IVA descontable) y 5250 (IVA generado) son complementarios. La DIAN espera que ambos sean presentados en el mismo envío de información exógena.

11. Preguntas frecuentes □

¿Por qué el reporte está vacío o tiene muy pocos registros?

El reporte solo incluye contratos cuyas facturas de arrendatario tengan IVA y estén procesadas. Los arrendamientos residenciales generalmente no tienen IVA en el canon, por lo que no aparecen. Si esperas ver más registros, verifica que los procesos de facturación del período estén completados.

¿Por qué aparece el mismo arrendatario varias veces?

En la Versión 2, cada fila representa un *contrato*. Si un arrendatario tiene varios contratos activos con IVA, aparece una vez por cada contrato. Esto es el comportamiento esperado y correcto según la DIAN.

¿Cuál es la diferencia entre el 5249 y el 5250?

El Formato 5249 reporta el **IVA descontable**: el IVA que el arrendatario paga sobre el canon y que puede descontar tributariamente. El Formato 5250 reporta el **IVA generado**: el IVA que la inmobiliaria genera sobre su comisión de administración. Son conceptos complementarios sobre el mismo contrato.

¿Por qué el "Tercero informado" es el arrendatario y no la inmobiliaria?

En los formatos 5251 y 5252, la inmobiliaria actúa como informado porque reporta sus propias cuentas por cobrar y por pagar. En cambio, en el formato 5249, el informado es el arrendatario porque es quien tiene el derecho al IVA descontable. La DIAN quiere saber quién pagó el IVA y a quién se le reporta ese beneficio tributario.

¿Por qué el campo "IVA resultante" siempre es cero?

El campo "IVA resultante por devoluciones en ventas anuladas" corresponde a ajustes por facturas anuladas. En el contexto de los contratos de arrendamiento, estos ajustes no se procesan de la misma forma que en ventas comerciales, por lo que el valor siempre aparece en cero. Si tuvieras una anulación que deba reflejarse aquí, contacta al equipo de soporte de nuby.

¿Qué pasa si un contrato no tiene "Factura de Propietario" en el mismo período?

Si para un período determinado existe una factura de arrendatario con IVA, pero no existe la factura de propietario del mismo período, el sistema no puede identificar quién es el propietario y el contrato queda excluido del reporte. Asegúrate de que

todos los procesos de liquidación mensual estén completos.

¿El reporte 5249 aplica para arrendamientos residenciales?

Generalmente no. En Colombia, los arrendamientos de inmuebles para uso residencial están excluidos de IVA. El formato 5249 aplica principalmente a contratos donde el arrendatario es una empresa que usa el inmueble para actividades comerciales o empresariales, y el canon tiene IVA incluido.

Revisión #1
Creado el 22 mayo 2026 16:27:38 por Isabel Higuita
Actualizado el 22 mayo 2026 16:29:10 por Isabel Higuita