



Alcaldía de Manizales

SECRETARÍA DE HACIENDA

UR – 128

Manizales, 02 de febrero de 2024.

Señor

GUILLERMO ELIAS ALZATE DUQUE

C.C 10.215.729

Cel. 312-831-2789

Contacto@portaltributariodecolombia.com

Manizales.

ASUNTO: Respuesta a petición GED 92327 - 2023.

Cordial saludo,

Desde la Unidad de Rentas de la Secretaría de Hacienda de Manizales procedemos a dar respuesta a la petición de la referencia y que fuera radicada a este Despacho mediante GED 92327 – 2023, en el cual solicita que se conceptúe sobre la regulación tributaria territorial en el municipio de Manizales relacionado con el arrendamiento de inmuebles y rentistas de capital. Así las cosas, respondemos a cada una de las preguntas planteadas, en los siguientes términos:

- 1. ¿Cuál es la posición institucional de esa Dirección frente a si la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles está o no gravada con el impuesto de industria y comercio en el municipio de Manizales?**

Inicialmente, habrá que indicarse que tal y como lo esgrime el peticionario en el documento que nos ocupa, que pese a que inicialmente en el Estatuto de Rentas municipio de Manizales – Acuerdo 1083 de 2021 –, el Concejo Municipal señaló en su artículo 47 lo siguiente: *“El arrendamiento de bienes inmuebles y muebles se considera que hace parte de las actividades de servicios. (...) El arrendamiento de inmuebles propios no es una actividad comercial, pero en los términos del inciso anterior se grava como actividad de servicios”*; este criterio normativo cambió con la decisión adoptada mediante Acuerdo 1133 del 19 de diciembre de 2022 mediante el cual el aparte citado fue suprimido.

Ahora, para comprender la naturaleza de la actividad de arrendamiento de inmuebles se debe acudir al Código de Comercio, el cual dentro de la definición de actos mercantiles señala:



Alcaldía de Manizales

MANIZALES AVANZA
¡No te quedes atrás!

Edificio Alcaldía de Manizales
Calle 19 No. 21-44. Código Postal 170001
www.manizales.gov.co



SECRETARÍA DE HACIENDA

"ARTÍCULO 20. <ACTOS, OPERACIONES Y EMPRESAS MERCANTILES - CONCEPTO>. *Son mercantiles para todos los efectos legales:*

(...)

2) La adquisición a título oneroso de bienes muebles con destino a arrendarlos; el arrendamiento de los mismos; el arrendamiento de toda clase de bienes para subarrendarlos, y el subarrendamiento de los mismos".

Sustráigase de lo anterior que para los efectos legales, con relación al arrendamiento, se determinan mercantiles tres tipos: 1. El arrendamiento de bienes muebles; 2. El arrendamiento de cualquier bien para que sea subarrendado, incluidos, valga la redundancia, los bienes inmuebles; y 3. La actividad propiamente dicha de subarrendar los bienes muebles o inmuebles.

Así las cosas, el arrendamiento de uno o más inmuebles propios no puede catalogarse como una actividad mercantil ni industrial, ni comercial, ni de servicios, por lo tanto no hay lugar a considerar que dicha actividad configure el hecho generador del tributo de Industria y Comercio y Complementarios, dado que es una actividad concerniente al derecho civil.

No obstante, debemos resaltar que dentro del anterior concepto no se encuentran incluidas las actividades originadas del ejercicio de subarriendo o bien las ejercidas por personas (naturales o jurídicas) que sirven como facilitadores del proceso de arrendamiento sin ser los titulares del negocio jurídico, como es el caso de las inmobiliarias.

El Consejo de Estado resalta esta posición en la sentencia 23548 del 17 de septiembre de 2020 que:

"la Sala ha precisado que el arrendamiento de inmuebles como forma de administración directa de los mismos, no es una actividad de servicios gravada con el impuesto de industria y comercio, salvo que se ejerza en forma de intermediación comercial que, como tal, excluye la administración directa por parte de los propietarios".

En los términos que preceden, damos por contestado el primer punto de la consulta.

2. Dividendos recibidos por personas naturales y jurídicas por concepto de dividendos y/o participaciones en la jurisdicción del municipio de Manizales.

Esta consulta además tiene varios puntos que se abordarán de forma integral a continuación:





Alcaldía de Manizales

SECRETARÍA DE HACIENDA

1º, 3º y 4º. Inicialmente debemos manifestar que la actividad señalada como "*inversiones en acciones*", varía entre las personas naturales y las personas jurídicas, tal y como se pasa a exponer:

En caso de una persona natural, que recibe a título gratuito o invierte de forma eventual en una sociedad comercial, lo que en tal virtud le da el carácter de asociado de aquella, podrá decirse que los dividendos que obtiene de la negociación de acciones o participación societaria no hacen parte de la base gravable del ICA, pues como tal no puede considerarse que dicho ejercicio se haga como una actividad comercial, sino que es un actuar civil tendiente a acrecentar el patrimonio.

Ahora bien, con relación a la persona natural que realiza las actividades señaladas de forma previa, de manera "**HABITUAL Y PROFESIONAL**", adquiere la connotación de comerciante y por lo tanto esos ingresos por dividendos estarán gravados con ICA.¹

Igual condición reviste a las personas jurídicas con relación a las actividades objeto de estudio, frente a lo cual el Consejo de Estado ha manifestado:

*"Conforme con lo anterior, se concluyó que **están gravados con ICA** los dividendos percibidos por las sociedades que, de manera habitual, es decir, dentro de su giro ordinario de los negocios, ejecutan el acto de comercio previsto en el numeral 5 del artículo 20 del C. de Co.*

Se precisó que una cosa es determinar si una actividad se desarrolla de manera habitual dentro del giro ordinario de los negocios y otra, muy distinta, la periodicidad con que la misma se lleva a cabo, porque conforme con el artículo 32 de la Ley 14 de 1983, no es necesario que la actividad –en este caso compra y/o venta de acciones o participaciones societarias para obtener dividendos– se realice de manera permanente, para que esté sujeta al ICA.

Además, se puntualizó que es la realidad de los negocios la que permite calificarlos como tales, lo que surge del análisis de los actos de comercio que esta ejecuta de manera habitual.

*El análisis realizado en el caso de las personas jurídicas aplica para las personas naturales, de manera que, el hecho de ejercer la actividad económica de manera "**habitual y profesional**", es determinante para definir si la persona*

¹ Esta posición es la adoptada por la Sección Cuarta del Consejo de Estado en Sentencia 25000-23-37-000-2013-01537-01(23324) del 2 de octubre de 2019, C.P. JORGE OCTAVIO RAMÍREZ RAMÍREZ.



Alcaldía de Manizales

MANIZALES AVANZA
¡No te quedes atrás!

Edificio Alcaldía de Manizales
Calle 19 No. 21-44. Código Postal 170001
www.manizales.gov.co



natural, por tal hecho, efectúa actividad comercial y, por ende, los ingresos que esta actividad le reporta están gravados con ICA²". (Resaltado por fuera del texto original).

Conclúyase entonces que la actividad o bien puede ser comercial o bien puede ser de servicios o bien puede ser civil, situación que determinará si está o no gravada con ICA, para lo cual la persona natural o jurídica deberá, en virtud del ejercicio declarativo tributario, revisar su actividad conforme a los criterios marcados por el Honorable Consejo de Estado y expuestos previamente.

Finalmente, con relación a la consulta sobre "(...) *bajo qué tarifa se gravan dichos ingresos en caso de encontrasen gravados con dicho impuesto*", y revisando el Acuerdo 1083 de 2021 – Estatuto de Rentas del Municipio –, estamos llamados a sugerir que sea catalogado en el código 6514 denominado "Capitalización" con tarifa 5.0 por mil. Adicionalmente, el mencionado acuerdo establece en su artículo 40 sobre la base gravable de sociedades de capitalización lo siguiente:

"ARTÍCULO 40. Bases gravables especiales para algunos contribuyentes. Los siguientes contribuyentes tendrán base gravable especial, así:

(...)

16. Para sociedades de capitalización: El impuesto se liquida sobre los ingresos operacionales, representados en los siguientes rubros:

- a. Intereses.
- b. Comisiones.
- c. Dividendos.
- d. Ingresos varios".

2º. Frente a la pregunta sobre que "en caso de estar gravados con el impuesto de industria y comercio los ingresos por concepto de dividendos y/o participaciones en el municipio de Manizales, se consulta si dicho gravamen aplica para provenientes de sociedades cuyo domicilio sea la jurisdicción del municipio de Manizales", debemos señalar que el mencionado Acuerdo 1083 de 2021 determina en su artículo 38 lo relativo al hecho generador del Impuesto de Industria y Comercio así:

"El impuesto de industria y comercio recaerá, en cuanto a materia imponible, sobre todas las actividades comerciales, industriales y de servicios que se ejerzan o

² Ibídem.





Alcaldía de Manizales

SECRETARÍA DE HACIENDA

realicen en la jurisdicción del municipio de Manizales, directa o indirectamente, por los sujetos pasivos determinados en este estatuto, ya sea que se cumplan en forma permanente u ocasional, en inmuebles determinados, con establecimientos de comercio o sin ellos". (Resaltado por fuera del texto original).

Finalmente, debemos resaltar que el presente concepto se emite bajo los criterios del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley Estatutaria 1755 de 2015, que señala: "Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución".

Atentamente,

MARIO ARISTIZÁBAL ARISTIZÁBAL

Jefe del Grupo de Fiscalización y Control
Secretaría de Hacienda de Manizales.

Proyectó: Santiago Pineda-Hernández
Profesional Universitario-Grupo Fiscalización y Control.



Alcaldía de Manizales

MANIZALES AVANZA
¡No te quedes atrás!

Edificio Alcaldía de Manizales
Calle 19 No. 21-44. Código Postal 170001
www.manizales.gov.co

