**Concepto 48464**

Tipo de norma

[Concepto](https://cijuf.org.co/normatividad/tipo-de-norma/concepto)

Número

48464

Entidad emisora

[Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN](https://cijuf.org.co/normatividad/entidad-emisora/direccion-de-impuestos-y-aduanas-nacionales-dian)

Fecha

2001-06-11

Fecha del diario oficial

2013-08-29

Título

Tema: Iva

Subtítulo

Descriptor: La venta de derechos sobre inmuebles destinados al sistema de tiempo compartido no es hecho generador de IVA

DIAN

Bogotá D.C, Junio 11 de 2001

**Concepto: 048464**

Señor

**OSCAR RINCÓN BONILLA**

Carrera 10 No.1 -Oeste 107 Barrio San Antonio

Barrio San Antonio

Cali- Valle

Ref.: Consulta 24096 abril 1 o. de 2001

Tema: Impuesto sobre las ventas

Venta derechos e inmuebles de tiempo compartido turístico

Recibido en este despacho el oficio mencionado, nos permitimos manifestarle que de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 del Decreto 1265 de 1999 este despacho es competente *para absolver en sentido general las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias nacionales.*

**PROBLEMA JURIDICO**

Es responsable del impuesto sobre las ventas una sociedad que se dedica a la comercialización de derechos y /o bienes sometidos al Sistema de Tiempo Compartido Turístico, así como a la administración de dichos bienes ?

**TESIS**

Son responsables del impuesto quienes realicen hechos generadores del mismo.

**INTERPRETACION**

*".. El* [*artículo 437*](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=548) *del Estatuto Tributario, condiciona la calidad de sujeto pasivo del impuesto sobre las ventas a quienes habitualmente enajenan bienes corporales mueble o prestan servicios gravados así como a los importadores. De ser un responsable que pertenece al régimen común del impuesto quien realice este tipo de operaciones se encuentra en capacidad legal de llevar como descuento el IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios.*

*Armónica relación guarda el artículo anterior con lo previsto en el* [*artículo 420*](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=519) *del mismo ordenamiento legal, que consagra como hecho generador del impuesto, la venta importaciones de bienes corporales muebles que no actúan sido excluidos expresamente así como la prestación de servicios en el territorio nacional que no gocen el beneficio de la exclusión.”*

( se subraya)... " Concepto 41711 DE 1998 JUNIO

De otra parte, para el caso en estudio, acorde con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 300 de 1996 El sistema de tiempo compartido turístico "*...es aquel mediante el cual una persona natural o jurídica adquiere, a través de diversas modalidades, el derecho de utilizar, disfrutar y disponer, a perpetuidad o temporalmente, una unidad inmobiliaria turística o recreacional por un período de tiempo en cada año normalmente una semana.*

*ART. 96.-Del desarrollo contractual del sistema de tiempo compartido. El sistema de tiempo compartido turístico puede instrumentarse a través de diversa modalidades contractuales de carácter real o personal, según sea la naturaleza de los derechos adquiridos.*

*Tratándose de derechos reales, deberán observarse las formalidades que la ley exija para la constitución, modificación, afectación y transferencia de esta clase de derechos "*

*De igual manera el Decreto 1076/97 reglamentario, define en el artículo 2do. Lo que se entiende por este sistema ., -Definiciones. Para efectos de este decreto se establecen las siguientes definiciones:*

*1. Sistema de tiempo compartido turístico: independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación, se entiende por tiempo compartido turístico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 de la Ley 300 de 1996, el sistema mediante el cual una persona natural o jurídica adquiere, a través de diversas modalidades, el derecho de utilizar, disfrutar y disponer, a perpetuidad o temporalmente, de una unidad inmobiliaria turística o recreacional por un período de tiempo en cada año.*

*Igualmente se considera como de tiempo compartido la modalidad denominada sistema de puntos para la utilización de períodos vacacionales de tiempo compartido y cualquiera otra clase de oferta para fines turísticos que tenga esa misma naturaleza "*

Es indudable que quien se dedica a la **venta de los derechos** de uso, disfrute, disposición y demás prerrogativas, de los inmuebles destinados al sistema de tiempo compartido turístico, no está desarrollando actos que queden inmersos dentro del impuesto sobre las ventas, toda vez que como se desprende de las normas inicialmente citadas, la enajenación de derechos no causa el impuesto.

De la misma manera quien se dedica a la comercialización de los inmuebles destinados al Sistema en mención, tampoco es responsable del tributo en la medida en que las disposiciones que tratan lo pertinente al impuesto sobre las ventas no consagran como hecho generador la venta de bienes inmuebles.

Lo que vale decir que quienes de **manera exclusiva** se dediquen a alguna de las actividades mencionadas catalogadas como no generadoras del impuesto, no son responsables y en tal medida no deben adicionar a la transacción lo correspondiente al impuesto, ni cumplir con las demás obligaciones establecidas en la Ley para los responsables del tributo.

Así mismo, el impuesto sobre las ventas pagado facturado en la adquisición de bienes y/o servicios gravados destinados a las operaciones que no causan el impuesto, al no reunir las características del [artículo 485](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=607) del estatuto Tributario para ser considerado como descontable, constituirá mayor valor del costo. [Art 493](http://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=619) ibídem.

En lo referente a la retención por IVA, ha considerado el despacho al hacer la interpretación de las disposiciones reguladoras de tema que las entidades no responsables del impuesto sobre las ventas no deben efectuar retención en la fuente por este impuesto, a menos que sean entidades de derecho público o estén calificados como grandes contribuyentes; en este sentido se expidió, entre otros, el concepto No. 13516 de febrero 22 de 2001, que se anexa para su conocimiento.

De otra parte con relación al tema de la Administración de inmuebles, este Despacho se pronunció mediante concepto No. 050009 del 20 de junio de 1996 de cuya doctrina indica que no está sometido al impuesto sobre las ventas el recaudo de cuotas de administración fijadas por las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad. horizontal o de condominios establecidos conforme las disposiciones que regulan la propiedad horizontal, es decir siempre que cumplan las previsiones legales para ser considerados como tales.

Es de resaltar sin embargo que el beneficio de la exclusión del IVA está supeditado a que la misma junta de copropietarios sea la administradora. En caso contrario, esto es, si la Junta de copropietarios no ejerce directamente la administración, sino que la contrata con un tercero, ya no se configuran las circunstancias en que el legislador quiso que operara el beneficio y, por consiguiente, el tercero está en la obligación de facturar el impuesto sobre las ventas a su contratante, no obstante que los dineros con que se paguen esos servicios provengan de las cuotas aportadas por los condomines. Concepto 32306/99

Con lo expuesto, corresponde al consultante precisar si el cobro de las cuotas a que alude, se ajustan o no a los presupuestos mencionados. Lo anterior sin perjuicio de la facultad de fiscalización de la Administración Tributaría, para verificar el cumplimiento de las disposiciones fiscales.

Atentamente

**LIGIA ESMERALDA PARDO MORA**

Delegada División Doctrina Tributaria