

DIRECION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

Concepto No 772

01-07-2020

Exclusión sobre el arrendamiento de locales comerciales y concesión de espacios comerciales.

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

100208221-772

Bogotá, D. C., 01/07/2020

Señores

RESPONSABLES DEL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS

Tema	Impuesto sobre las ventas
Descriptor	Exclusión sobre el arrendamiento de locales comerciales y concesión de espacios comerciales
Fuentes formales	Decreto Legislativo 682 de 2020

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008, este Despacho está facultado para determinar y mantener la unidad doctrinal en la interpretación de normas tributarias, en materia aduanera y de control cambiario en lo de competencia de la DIAN. Por consiguiente, no corresponde a este Despacho, en ejercicio de las funciones descritas anteriormente, prestar asesoría específica para atender casos particulares, ni juzgar o calificar las decisiones tomadas por otras dependencias o entidades.

En este sentido, este Despacho considera necesario pronunciarse respecto a la exclusión del IVA de que trata el artículo 10 del Decreto Legislativo 682 de 2020, así:

I. Arrendamiento de locales comerciales y concesión de espacios comerciales

La exclusión del IVA consagrada en el artículo 10 del Decreto Legislativo 682 de 2020 recae exclusivamente sobre el arrendamiento de locales comerciales y concesión de espacios comerciales, para lo cual se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Son locales comerciales los espacios físicos donde se ofrecen bienes y servicios. Al respecto, este Despacho considera pertinente atender a la definición de local comercial establecida por la Superintendencia de Sociedades y, particularmente, al destino del bien inmueble que se establece en el objeto del contrato de arrendamiento:

*"(...) por "locales comerciales" comúnmente se entienden **aquellos locales donde funcionan establecimientos de comercio**, esto es, el lugar físico en el cual el comerciante tiene sus artículos o el conjunto de bienes que conforman el establecimiento de comercio, v. gr. **puntos de venta, tiendas o comercio, que es el lugar donde se atiende a clientes de manera presencial, ya sea para vender productos o para prestarle algún servicio**. (...) es claro que el empresario puede ser propietario del local o bien gestionarlo en régimen de arrendamiento, en este último evento, el **objeto específico del contrato de arrendamiento del local comercial** es entregar el uso del inmueble **que estará destinado** para el desarrollo del establecimiento comercial, industrial o de servicios. (...) En términos generales es dable afirmar que **el local comercial es el espacio físico donde se ofrecen bienes o servicios**" (oficio 220-081958 del 18 de abril de 2017).*

- Por su parte, en la concesión de espacios comerciales, el concedente cede espacios físicos de su establecimiento a personas que se denominan concesionarios. Sobre el particular, esta Entidad ha señalado que:

*"Otra modalidad es la concesión de espacios en la que el concedente es propietario de uno o varios establecimientos de comercio, que generalmente operan en cadena, acreditados ante el público. **Como una manera de mejorar sus rendimientos, decide ceder espacios físicos de su(s) establecimiento(s) a personas que se denominan concesionarios**; el concedente no adquiere las*

mercaderías que se mantienen en propiedad del concesionario, pero recibe la retribución estipulada como precio por la concesión. Por el espacio físico no se paga renta alguna; la contraprestación puede ser la comisión o una retribución fija que se paga de manera global por todos los servicios con los que se beneficia el concesionario.

El concedente puede tener la facultad de modificar la ubicación del espacio concedido, bien sea por cambio de diseño o reacondicionamiento, por reformas locativas, o por decisiones de conveniencia comercial. En esta modalidad de concesión, también concurren aspectos como el aprovechamiento del good will, canalización de público, campañas publicitarias y promocionales del almacén grande, etc." (Concepto 00001 de 2003 y Oficio 87007 de 2007).

- De conformidad con el párrafo 1º del artículo 10 del Decreto Legislativo 682 de 2020, la exclusión de IVA de que trata dicho artículo no es aplicable al arrendamiento de otros inmuebles comerciales, como oficinas y bodegas. Esto es, dicha disposición normativa establece una lista enunciativa de los inmuebles que no están cubiertos por la exclusión.

II. Requisitos para la procedencia de la exclusión del IVA

La exclusión del IVA de que trata el artículo 10 del Decreto Legislativo 682 de 2020 tiene las siguientes características y debe cumplir la totalidad de los requisitos que se señalan a continuación:

- Se encuentra vigente a partir de la vigencia del Decreto Legislativo 682 de 2020 (21 de mayo de 2020) y hasta el 31 de julio de 2020, y aplica sobre (i) los cánones de arrendamiento de locales comerciales, y (ii) los pagos por concepto de concesión de espacios comerciales, siempre que dichos cánones y pagos sean **mensuales causados y facturados** con posterioridad al 21 de mayo de 2020 y hasta el 31 de julio de 2020.

A modo de ejemplo, los cánones de arrendamiento que se causen mensualmente en el mes de junio de 2020 y que sean facturados hasta el 31 de julio del mismo año podrán ser objeto de la exclusión, siempre y cuando cumplan los demás requisitos previstos en el Decreto Legislativo 682 de 2020. Por el contrario, no podrán acceder a dicha

exclusión los cánones de arrendamiento causados mensualmente en el mes de abril o agosto de 2020, pero que son facturados en junio del mismo año. Tampoco están cubiertos por la exclusión aquellos cánones de arrendamiento que son causados mensualmente durante el término de vigencia de la exclusión, pero son facturados en otro período. Las mismas consideraciones son aplicables a los pagos por concepto de concesión de espacios comerciales.

- Los locales o espacios comerciales debían encontrarse abiertos al público antes de la declaratoria de la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, esto es, el 12 de marzo de 2020.
- Las actividades desarrolladas en los locales o espacios comerciales estaban necesaria y primordialmente asociadas a la concurrencia de los clientes a dichos locales o espacios comerciales.
- Durante la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social los locales o espacios comerciales hayan tenido que cerrar al público, total o parcialmente, por un período superior a 2 semanas.

Los responsables del IVA deben estar en capacidad de probar el cumplimiento de los requisitos consagrados en los puntos I y II del presente documento, en caso que sea necesario y en virtud de las facultades otorgadas a la DIAN en el artículo 684 del Estatuto Tributario.

En los anteriores términos se resuelve su solicitud y, finalmente, le manifestamos que la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), con el fin de facilitar a los contribuyentes, usuarios y público en general el acceso directo a sus pronunciamientos doctrinarios, ha publicado en su página de internet www.dian.gov.co, la base de conceptos en materia tributaria, aduanera y cambiaria expedidos desde el año 2001, la cual se puede ingresar por el ícono de "Normatividad"- "técnica"-, dando click en el link "Doctrina Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,

El Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina,

Pablo Emilio Mendoza Vellla

Dirección de Gestión Jurídica

UAE – DIAN

Publicada en D.O. 51.363 del 02 de Julio de 2020.