

MABEL BOADA



PROSPERIDAD PARA TODOS

www.dian.gov.co

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

Bogotá, D.C.

29 AGO. 2014

100208221-000883

DIAN No. Radicado 000S2014053402
 Fecha 2014-09-04 07:56:36
 Emitente SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN NORMATIVA
 Destinataria MABEL BOADA
 Anexos 0 Folios 5



COR-000S2014053402

Señora
MABEL BOADA
 Cra. 68 A No. 100 - 34 Apto. 704
 Bogotá D.C.

Ref: Radicado 32539 del 21/05/2014

Tema	Impuesto sobre la Renta y Complementarios Impuesto a las ventas
Descriptores	REGIMEN TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Servicio de Arrendamiento de Inmuebles
Fuentes formales	Ley 1607 de 2012, Arts. 47 y 186; Estatuto Tributario, Arts. 19, 468, 511, 615, 615-1 y 616-1; Decreto 4400 de 2004, Art. 14; Sentencia C-514/13.

Cordial saludo, Sra. Mabel:

De acuerdo con lo establecido por el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 y la Orden Administrativa 000006 de 2009, es función de este despacho absolver las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación en materia de impuestos nacionales, aduanera, comercio exterior y de control cambiarlo en lo de competencia de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Consulta sobre una propiedad horizontal que genera renta producto del arrendamiento de zonas comunes para uso comercial, lo siguiente:

1. ¿Esta destinando bienes o áreas comunes para la explotación comercial, y como consecuencia perdería la calidad de no contribuyente de los impuestos nacionales, según lo previsto por el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012?
2. ¿Tiene la obligación de facturar y liquidar el IVA sobre el arrendamiento de esas áreas comunes?
3. ¿Le aplica el régimen especial del impuesto sobre la renta?

4. ¿Se debe practicar retención en la fuente por concepto del impuesto sobre la renta a los pagos derivados del contrato de arrendamiento de zonas comunes?

Al respecto, le informamos:

1. y 3. El artículo 186 de la Ley 1607 de 2012, dispone:

"Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, perderán la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales otorgada mediante el artículo 33 de la Ley 675 de 2001.

Los ingresos provenientes de la explotación de los bienes o áreas comunes no podrán destinarse al pago de los gastos de existencia y mantenimiento de los bienes de dominio particular, ni ningún otro que los beneficie individualmente, sin perjuicio de que se invierta en las áreas comunes que generan las rentas objeto del gravamen.

PARÁGRAFO 1o. En el evento de pérdida de la calidad de no contribuyente según lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo, las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal estarán sujetas al régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del Estatuto Tributario.

PARÁGRAFO 2o. Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial." (Se resalta y subraya).

A su vez, la Honorable Corte Constitucional mediante un aparte de la Sentencia C-514/13, sobre las nuevas disposiciones que rigen el tema tributario de las propiedades horizontales incluidas en la Ley 1607 de 2012, expuso: *"En efecto, el Artículo 33 de la Ley 675 de 2001 establece que las personas jurídicas originadas en la propiedad horizontal tienen la calidad de no contribuyentes respecto de las actividades comprendidas dentro de su objeto social; por el contrario, los artículos 47 y 186 de la referida ley señalan las actividades que pese a estar comprendidas dentro de tal objeto, dan lugar a la calificación de contribuyente. Así ocurre con la explotación económica de bienes comunes en propiedades horizontales que no tienen un uso residencial, y con la prestación del servicio de parqueadero y de estacionamiento en zonas comunes." (Se resalta y subraya).*

Con todo, si la propiedad horizontal que no tiene un uso residencial explota económicamente las áreas comunes, como es el caso del arrendamiento comercial, y por ello genera renta, de conformidad con el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012, obtiene la calidad de contribuyente de los impuestos nacionales sujeto al régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del Estatuto Tributario.

2. El artículo 186 de la Ley 1607 de 2012, fue reglamentado por el Decreto 1794 de 2013. Es así como fundamentada la doctrina en dicho reglamento, mediante los Oficios Nos. 055853 de 2013 y 030117 de 2014, se señaló:

"En tal sentido el artículo 16 del Decreto 1794 del 21 de agosto de 2013 claramente dispone:

"ARTÍCULO 16°. Responsabilidad en el impuesto sobre las ventas de las personas Jurídicas originadas en la constitución de Propiedad Horizontal. Conforme con lo establecido en el artículo 186 de la ley 1607 de 2012 en concordancia con lo previsto en el artículo 462-2 del Estatuto Tributario, son responsables del régimen común del impuesto sobre las ventas, las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal, que destinen algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, a

través de la ejecución de cualquiera de los hechos generadores de IVA, entre los que se encuentra la prestación del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes.

Las propiedades horizontales de uso residencial no son responsables del impuesto sobre las ventas por la prestación del servicio directo de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes, con fundamento en lo dispuesto por el párrafo 2° del artículo 186 de la Ley 1607 de 2012." (Se resalta y subraya).

"(...) tal como lo dispone el párrafo 2° del artículo 186 de la Ley 1607 de 2012, las propiedades horizontales de uso residencial se excluyen de lo previsto en dicha norma [refiriéndose al artículo 186 de la Ley 1607 de 2012], esto es, que cuando dichas personas destinen algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, pierden la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales.

Por lo tanto, cuando una propiedad horizontal de carácter eminentemente residencial destine alguno de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, como en el caso objeto de consulta, esto es, el arrendamiento de áreas comunes, no es responsable del impuesto sobre las ventas. (El resaltado con subrayado fuera de texto).

Ahora bien, de conformidad con el artículo 468 del Estatuto Tributario- modificado por el artículo 26 de la Ley 633 de 2000- el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles diferentes a los destinados para vivienda y de espacios para exposiciones y muestras artesanales nacionales incluidos los eventos artísticos y culturales, causa el Impuesto sobre las ventas a la tarifa del 16%, a cargo de quien recibe el servicio, es decir, del arrendatario.

Entonces, cuando el administrador de la propiedad horizontal que no sea de carácter eminentemente residencial- que en ejercicio de sus funciones- celebre contratos de arrendamiento comercial de las zonas comunes, la copropiedad se convierte en responsable del IVA en el régimen común. Por el contrario, las propiedades horizontales de uso exclusivamente residencial cuando destinen algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para explotarlos económicamente a través de un contrato de arrendamiento comercial, generando algún tipo de renta, no pierden la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales.

Por otra parte, en relación con la obligación de facturar y liquidar el IVA, los artículos 511, 615, 615-1 y 616-1 del Estatuto Tributario, señalan que para efectos tributarios los responsables del régimen común, deberán expedir factura o documento equivalente y conservar copia de la misma por cada una de las operaciones que realicen, independientemente de su calidad de contribuyente o no contribuyente de los impuestos administrados por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Sin embargo, cuando la propiedad horizontal conserve la calidad de no contribuyente del impuesto sobre la renta, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° de la Resolución 3878 de 1996, no se requerirá autorización para la numeración de las facturas.

4. Teniendo en cuenta que el párrafo 1° del artículo 186 de la Ley 1607 de 2012, señala que cuando las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal pierdan la calidad de no contribuyentes, según lo dispuesto en el inciso primero del mencionado precepto, estarán sujetas al régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del Estatuto Tributario, para el caso de la retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta, deberán observar lo establecido por el Decreto 4400 de 2004 "Por el cual se reglamenta el

artículo 19 y el Título VI, Libro I del Estatuto Tributario referente al Régimen Tributario Especial", que en su artículo 14, dice:

"RETENCIÓN EN LA FUENTE. Estarán sometidos a retención en la fuente únicamente los pagos o abonos en cuenta a favor de los contribuyentes con régimen tributario especial, por concepto de ventas provenientes de actividades industriales y de mercadeo y de rendimientos financieros, de conformidad con los artículos 395 y 401 del Estatuto Tributario y sus reglamentarios.

Los contribuyentes del sector solidario a los que se refiere el numeral 4) del artículo 19 del Estatuto Tributario, solamente estarán sujetos a la retención en la fuente por concepto de rendimientos financieros.

Los pagos o abonos en cuenta que se realicen a favor de los contribuyentes con régimen tributario especial a que se refiere el artículo 19 del Estatuto Tributario, diferentes a los descritos en los numerales primero y segundo de este artículo no estarán sometidos a retención en la fuente. Para el efecto la entidad deberá demostrar su naturaleza jurídica ante el agente retenedor, mediante copia de la certificación de la entidad encargada de su vigilancia o de la que haya concedido su personería jurídica, documento que conservará el agente retenedor para ser presentado cuando la autoridad competente tributaria lo requiera.

PARÁGRAFO. Todos los contribuyentes pertenecientes al Régimen Tributario Especial son agentes de retención en la fuente por concepto del impuesto sobre la renta y complementarios, impuesto de timbre nacional y por el impuesto sobre las ventas (IVA), de conformidad con las disposiciones legales vigentes. Igualmente son responsables del Impuesto sobre las ventas cuando realicen las actividades o hechos generadores de dicho impuesto." (Se resalta y subraya).

En esos términos, los pagos o abonos en cuenta por concepto del servicio de arrendamiento comercial a favor de las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal sujetas al régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del Estatuto Tributario como consecuencia de la pérdida de la calidad de no contribuyente, no están sometidos a retención en la fuente, siempre y cuando estas personas demuestren su naturaleza jurídica ante el agente retenedor, mediante copia de la certificación de la entidad encargada de su vigilancia o de la que haya concedido su personería jurídica.

No obstante, tendrán la calidad de agentes de retención, tal como lo indica el párrafo del artículo citado.

En los anteriores términos se resuelve su solicitud y cordialmente le informamos que tanto la normatividad en materia tributaria, aduanera y cambiaria, como los conceptos emitidos por la Dirección de Gestión Jurídica en estas materias pueden consultarse directamente en nuestras bases de datos jurídica ingresando a la página electrónica de la DIAN: www.dian.gov.co siguiendo los iconos: "Normatividad" - "técnica" y seleccionando "Doctrina" - y Dirección Gestión Jurídica.

Atentamente,



OSCAR FERRER MARIN

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (A)

P. Hmtl