

Area del Derecho

OFICIO 001468 DE 2017 ENERO 24 

Tributario

Banco de Datos

[Consultar Documento Jurídico](#)

Impuesto a las ventas

Número de Problema

1

Problema
Jurídico

Tesis Jurídica

Descriptor

PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL

Fuentes Formales

LEY 1819 DE 2016 ART 143

DECRETO 1794 DE 2013 ART 16

Extracto

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 es función de ésta Subdirección absolver las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de la Entidad.

Mediante el radicado de la referencia consulta con ocasión de la expedición de la Ley 1819 de 2016 "Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones" cuáles son las responsabilidades para las propiedades horizontales mixtas que explotan zonas comunes.

Sobre el particular se considera:

Establece el artículo 143 de la Ley 1819 de 2016 lo siguiente:

Artículo 143°. Adiciónese un nuevo artículo 19-5 al Estatuto Tributario, el cual quedará así:

Artículo 19-5. Otros contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios. 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, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio.

PARÁGRAFO. Se excluirán de lo dispuesto en este artículo las propiedades horizontales de uso residencial.

(Subrayado fuera del texto)

Así las cosas, en virtud de la modificación que trajo la Ley 1819 de 2016 serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios si la propiedad horizontal destina bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta y solamente están exceptuadas las propiedades horizontales de uso residencial.

Es importante indicar que el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 estableció que las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal perderían la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales otorgada mediante el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, en el evento que destinen algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, excluyendo de esta previsión a la propiedades horizontales de uso residencial.

La previsión contenida en este artículo se aplicaría al impuesto sobre las ventas, reglamentada mediante el

artículo 16 del Decreto 1794 de 2013

“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 parágrafo 2° del artículo 186 de la Ley 1607 de 2012.”

(Subrayado fuera del texto)

Sobre el particular se encuentran diversos pronunciamientos, dentro de los cuales se destacan los oficios 053402 del 4 de septiembre de 2014 y 023482 del 12 de agosto de 2015, los cuales se adjuntan para su conocimiento y fines pertinentes.

En los anteriores términos se resuelve su consulta.

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 nuestra base de datos jurídica ingresando a la página electrónica de la DIAN: <http://www.dian.gov.co> siguiendo los iconos: “Normatividad” – “Técnica” y seleccionando los vínculos “doctrina” y “Dirección de Gestión Jurídica”.