**OFICIO Nº 775**

**11-04-2017**

**DIAN**

100208221- 775

Bogotá D.C.

Señora

**ELIANA LICETH ARCINIEGAS GUZMÁN**

[antaresauditoresconsultores@gmail.com](mailto:antaresauditoresconsultores@gmail.com)

Carrera 46 No 123 - 55 Ofc. 101

Bogotá D.C.

**Ref:**Radicado No. 100006978 del 03/03/2017

**Tema**Impuesto sobre la Renta y Complementarios

**Descriptores**RÉGIMEN TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

**Fuentes formales**Artículo 143 de la Ley 1819 de 2016; Artículos 32 y 33 Ley 675 de 2001

Cordial saludo, Sra. Eliana:

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 e igualmente atender aquellas que se formulen en relación con la interpretación y aplicación general de las normas que, en materia administrativa laboral, contractual y comercial, le formulen las dependencias de la Entidad.

1. Según el artículo 143 de la Ley 1819 de 2016, ¿Las cuotas de administración en los centro comerciales entran a ser gravadas en renta junto con los demás ingresos por explotación de zonas comunes? ¿ si entran a ser gravadas entrarían a tener retención en la fuente por parte de los copropietarios personas jurídicas con la calidad de agentes de retención? (Sic)

Antes de entrar en vigencia la Ley 1819 de 2016, las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, diferentes a las de uso residencial, que destinarán algún bien o área común para la explotación comercial o industrial que generará algún tipo de renta, perdían la calidad de no contribuyentes y estaban sujetas al régimen tributario especial sobre aquellos ingresos considerados ajenos a su objeto social.

Después, con la entrada en vigencia de la Ley 1819 de 2016, el legislador mediante su libertad de configuración determinó a la luz del artículo 143 de la misma, lo siguiente:

**“**[**ARTÍCULO 19-5**](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=42503)**. OTROS CONTRIBUYENTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS.** <Artículo adicionado por el artículo 143 de la Ley 1819 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:> 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.”

De la anterior disposición, es dable inferir que desde el 1 de enero de 2017 las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal -sobre los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto-, diferentes a las de uso residencial, que destinen algún bien o área común para la explotación comercial o industrial que genere algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen tributario ordinario por las respectivas rentas.

Frente al tema objeto de discusión resulta relevante evocar el pronunciamiento emitido por este Despacho en Oficio 052431 de agosto 28 del 2014, indicando que:

“… teniendo en cuenta los antecedentes de la norma el beneficio neto o excedente fiscal las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, diferentes a las de uso residencial, deben tomar los ingresos provenientes de la explotación comercial o industrial, en los términos del inciso 1° del artículo 186 y restarles los egresos que tengan relación con la renta generada.

**Los otros ingresos y gastos relacionados con el objeto social de este tipo de propiedad horizontal, en los términos del artículo 32 de la Ley 675 de 2001, no relacionados con la explotación comercial o industrial del bien o los bienes comunes, continúan estando no sometidos al impuesto sobre la renta.”**

En corolario, resulta menester señalar que el sometimiento al régimen ordinario en el impuesto sobre la renta se predica para aquellas rentas no relacionadas con el objeto social, que para este caso son las provenientes de la explotación comercial o industrial de bienes o áreas comunes en concordancia con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001. Razón por la cual, este tipo de entidades no perderán la calidad de no contribuyentes en relación con los ingresos relacionadas con su objeto social y solo someterán al régimen ordinario del impuesto sobre la renta los ingresos obtenidos por la explotación comercial o industrial del bien o área común a que hace referencia el [artículo 19-5](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=42503) del Estatuto Tributario.

Así las cosas, las cuotas de administración considerados como ingresos obtenidos por el desarrollo de su objeto social de las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, no estarán sometidos a impuesto sobre la renta a la luz de lo previsto en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 y por consiguiente no estarán sometidos a retención en la fuente a título de renta.

2. Respecto a los ingresos por zonas comunes entendemos que los mismos empiezan a ser sometidos a retención en la fuente conforme a la tarifa que corresponde, pero queremos saber si para ellos aplica la autorretención de renta señalada en el Decreto 2201 de diciembre 30 de 2016 y así mismo si sobre los ingresos de cuotas de administración aplicaría dicha autorretención en la fuente. (Sic)

Sobre el particular, este Despacho encuentra que habría lugar a practicar la autorretención en la fuente a título de renta que señala el Decreto 2201 de 2016, siempre que, se cumpla con los requisitos señalados en la normativa.

Sin embargo, frente a los ingresos relacionados con el objeto de la propiedad horizontal- cuotas de administración y que gozan de un tratamiento tributario especial dado que no se encuentran sujetos a imposición a título de impuesto sobre la renta, –artículo 33 de la Ley 675 de 2001- determinados conceptos no estarían sujetos a la autorretención a título de renta y complementarios que indica el Decreto 2201 de 2016.

3. Al pasar del régimen especial en renta al régimen ordinario y teniendo la calidad de persona jurídica constituida bajo la propiedad horizontal, ¿se entraría a ser acreedores de la exención en salud del 8% de los salarios es decir solo se cobraría el 4% que se descuentan al empleado, el ICBF 3% y SENA 2%, de que trata la Ley 1607 de 2012? (Sic)

Respecto a la exoneración de aportes que establecía el artículo 25 de Ley 1607 de 2012, nos permitimos informarle que esa disposición fue derogada de manera expresa por el artículo 376 de la Ley 1819 de 2016.

Empero, el artículo 65 de la Ley 1819 de 2016 que adicionó el [artículo 114-1](https://www.ceta.org.co/html/vista_de_un_articulo.asp?Norma=42481) del Estatuto Tributario, indica los presupuestos para acceder a la exoneración del pago de aportes parafiscales. Así las cosas, siendo una persona jurídica sometida al impuesto sobre la renta - originada por la constitución de la propiedad horizontal- y sin prever un tratamiento exceptivo o exclusivo para acceder a este tipo de exoneraciones de cara a este tipo de contribuyente, más allá de lo previsto en el mismo artículo, este Despacho considera aplicable la exoneración de los mismos.

4. En lo que corresponde al cambio del régimen especial al ordinario introducidos por la ley 1819, entenderíamos que en caso de no existir rentas liquidas por la operación del centro comercial, es decir porque sus presupuestos fueron ejecutados al 100%, la misma tendría que liquidar su impuesto a cargo por renta presuntiva, por lo cual queremos saber si para efectos del cálculo del patrimonio líquido del contribuyente el fondo de imprevistos de que trata el artículo 34 de la Ley 675 del 2001, es pasivo o patrimonio?

Frente a este interrogante, le manifestamos que este Despacho carece de competencia para pronunciarse al respecto. Por lo tanto, se dará traslado al Consejo Técnico de la Contaduría Pública, que en razón de sus competencias y funciones asignadas por la ley brindará respuesta a su pregunta en los términos previstos en la Ley 1755 de 2015.

5. Respecto a las modificaciones al RUT, por los cambios de régimen especial al ordinario, si realizamos el cambio por sistema desde el 01 de enero del 2017, al momento de presentar la declaración de renta el sistema va tomar automáticamente la tarifa de renta del 25% del año 2016 y no el 20% como corresponde al régimen especial sobre las rentas gravables ¿cómo podemos manejar ese cambio en el RUT, si en caso de no hacerlo podríamos vernos expuestos a una sanción por no actualizar el RUT? (Sic)

Respecto a este problema en particular, este Despacho considera traslado a la Subdirección de Gestión de Asistencia al Cliente de esta entidad, que en los términos previstos por la Ley 1755 de 2015 resolverá la inquietud planteada.

Atentamente,

**OSCAR FERRER MARIN**

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (E)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_