

ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

WILSON HARBEY CAMPOS SIERRA  
ESTEFANY ANDREA MARTIN CASTILLO  
JESUS ALBERTO MEJIA SUSANA  
JOHANNA PARRA DUITAMA  
NILSA ALEJANDRA PATIÑO PLAZA

CORPORACION UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACION SUPERIOR "CUN"  
ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS  
CONTADURIA PÚBLICA  
BOGOTA  
2016

ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

WILSON HARBEY CAMPOS SIERRA  
ESTEFANY ANDREA MARTIN CASTILLO  
JESUS ALBERTO MEJIA SUSANA  
JOHANNA PARRA DUITAMA  
NILSA ALEJANDR APATIÑO PLAZA

Trabajo de grado para optar el título de profesional en Contaduría Pública

Asesor

Nelson Humberto Ruiz Pomar

Contador Público

CORPORACION UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACION SUPERIOR "CUN"

ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

CONTADURIA PÚBLICA

BOGOTA

2016

NOTA DE ACEPTACION

---

---

---

---

Presidente del Jurado

---

Jurado

---

Jurado

Bogotá, 28 de Noviembre de 2016

## **AGRADECIMIENTOS**

Expresamos nuestros agradecimientos a:

El Asesor y docente de opción de grado Nelson Humberto Ruiz Pomar, quien con su conocimiento, esfuerzo y experiencia nos guio hasta la culminación de nuestra monografía de grado.

A nuestros compañeros y colegas que tuvieron toda la disposición de brindarnos las herramientas pertinentes, las cuales fueron primordiales para el desarrollo de esta investigación.

A la Institución y sus docentes por suministrarnos las bases esenciales que han contribuido a nuestro desarrollo profesional y personal, logrando así fortalecer nuestros conocimientos para llevar a cabo la implementación en nuestro diario vivir

## CONTENIDO

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>9</b>
<b>1. OBJETIVOS</b>	<b>1</b>
1.1. OBJETIVO GENERAL:	1
1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	1
<b>2. ANTECEDENTES DE LA TRIBUTACIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	<b>2</b>
2.1. LEY 675 DE 2001	2
2.2. LEY 1607 DE 2012	2
<b>3. IMPUESTOS NACIONALES</b>	<b>3</b>
<b>3.1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS</b>	<b>4</b>
3.1.1. Tarifa y base gravable	4
3.1.2. Costos, gastos deducibles y otras deducciones	5
3.1.2.1. Salarios y aportes parafiscales	6
3.1.2.2. Impuestos pagados	6
3.1.2.3. Intereses	6
3.1.2.4. Donaciones	6
3.1.2.5. Depreciación	7
3.1.3. Impuesto complementario de ganancias ocasionales	7
3.1.3.1. Tarifa	8
3.1.3.2. Base gravable	8
<b>3.2. RETENCIÓN EN LA FUENTE</b>	<b>9</b>
3.2.1. Agentes de retención	10
3.2.2. Obligaciones del agente retenedor	11
3.2.3. Plazos para presentar y declarar	11
3.2.4. Declaración	12
3.2.5. Tarifas	12
3.2.6. Agentes de retención del IVA	14
3.2.6.1. Tarifas de la retención en la fuente a título de IVA	15
3.2.6.2. Sujetos pasivos	16
<b>3.3. IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA LA EQUIDAD (CREE)</b>	<b>16</b>

<b>3.4. IMPUESTO A LAS VENTAS (IVA)</b>	<b>17</b>
3.4.1. Iva en propiedad horizontal de uso residencial	18
3.4.2. Iva en propiedad horizontal de uso comercial y mixto	19
3.4.2.1. Hecho Generador	20
3.4.2.2. Base Gravable	20
3.4.2.3. Periodo gravable	20
3.4.2.4. Plazos	21
3.4.2.5. Tarifas de Iva	22
<b>3.5. GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS</b>	<b>23</b>
3.5.1. Base gravable	24
3.5.2. Sujetos pasivos	24
3.5.3. Agentes retenedores	24
3.5.4. Exenciones Al Impuesto	25
3.5.5. Tarifa	25
<b>3.6. IMPUESTO A LA RIQUEZA</b>	<b>25</b>
3.6.1. Hecho generador	26
3.6.2. Tarifas	26
<b>3.7. IMPUESTO NACIONAL AL CONSUMO</b>	<b>27</b>
3.7.1. Hecho Generador	27
3.7.2. Responsables del Impuesto	28
3.7.3. Causación	28
3.7.4. Periodo Gravable	28
3.7.5. Tarifas	29
<b>3.8. INFORMACIÓN EXÓGENA NACIONAL</b>	<b>31</b>
3.8.1. Presentación de formatos de información exógena	31
<b>4. IMPUESTOS DISTRITALES A NIVEL BOGOTA</b>	<b>33</b>
<b>4.1. IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO</b>	<b>33</b>
4.1.1. Hecho generador	33
4.1.2. Base Gravable	33
4.1.3. Tarifas	34
4.1.4. Impuesto de avisos y tableros	34

4.1.4.1. Tarifa	34
<b>4.2. RETENCIÓN A TÍTULO AL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO</b>	<b>35</b>
4.2.1 Hecho generador	35
4.2.2 Periodo Gravable	35
<b>4.3. IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO</b>	<b>36</b>
4.3.1. Hecho generador	37
4.3.2 Periodo	37
4.3.3. Base gravable	37
<b>4.5. IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA</b>	<b>38</b>
4.5.1. Hecho generador	38
4.5.2. Anticipo del impuesto	39
4.5.3. Declaración y pago del impuesto	39
4.5.4. Base Gravable	39
4.5.5. La tarifa	39
<b>4.6. LA INFORMACIÓN EXÓGENA PARA LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ D.C.</b>	<b>40</b>
<b>5. CONCLUSIONES</b>	<b>41</b>
<b>6. BIBLIOGRAFIA</b>	<b>42</b>
<b>7. CIBERGRAFIA</b>	<b>43</b>

## TABLAS

<i>Tabla 1 Bases Gravables Del Impuesto De Ganancias Ocasionales</i>	8
<i>Tabla 2 Declaración y pago de la retención en la fuente</i>	11
<i>Tabla 3 Tarifas y bases gravables de retención en la fuente</i>	13
<i>Tabla 4 Periodicidad de pago IVA anual</i>	20
<i>Tabla 5 Periodicidad de pago IVA cuatrimestral</i>	21
<i>Tabla 6 Periodicidad de pago IVA bimestral</i>	21
<i>Tabla 7 Plazos IVA Cuatrimestral</i>	21
<i>Tabla 8 Plazos IVA anual</i>	22
<i>Tabla 9 Plazos IVA Bimestral</i>	22
<i>Tabla 10 Impuesto a la riqueza personas jurídicas año 2016</i>	26
<i>Tabla 11 Impuesto A La Riqueza Personas Jurídicas Año 2017</i>	26
<i>Tabla 12 Impuesto al consumo periodicidad bimestral</i>	28
<i>Tabla 13 Formatos medios magnéticos</i>	32
<i>Tabla 15 Tarifas del impuesto de ICA</i>	34
<i>Tabla 16 Tarifas aplicables en retención de ICA</i>	36
<i>Tabla 17 Tarifas Base gravable sin avalúo catastral Impuesto predial</i>	37
<i>Tabla 18 Plazos Para Presentar La Información exógena distrital año 2015</i>	40

## **INTRODUCCIÓN**

El presente texto pretende profundizar en los aspectos tributarios a los que la propiedad horizontal como entidad sin ánimo de lucro se encuentra obligada a dar cumplimiento, así como las obligaciones tributarias a las cuales se encuentran excluidas respecto a los impuestos nacionales y Distritales a nivel Bogotá.

Lo anterior teniendo en cuenta las actividades que desarrolla la propiedad horizontal para determinar en qué casos dichas acciones la convierten en contribuyente y por ende deberá cumplir con las obligaciones de presentar información a las entidades de control como la Dian y la Secretaria de hacienda del Distrito.

## **1. OBJETIVOS**

### **1.1. OBJETIVO GENERAL:**

Dar a conocer los aspectos tributarios sobre los cuales se rige la propiedad horizontal en Colombia de acuerdo al tipo (residencial, comercial y mixta), y las obligaciones que de estos se derivan:

### **1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

1. Definir cuáles son los impuestos a la que la propiedad horizontal está obligada.
2. Desarrollar todas las condiciones y características que requiere la propiedad horizontal para dar cumplimiento a cada impuesto.
3. Comparar de acuerdo a la ley 675 de 2001 y la ley 1607 de 2012 la aplicabilidad de las Normas tributarias para cada impuesto y tipo de propiedad horizontal (residencial, comercial y mixta)
4. Dar a conocer la normatividad que regula cada impuesto.

## **2. ANTECEDENTES DE LA TRIBUTACIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

### **2.1. LEY 675 DE 2001**

Con el fin de facilitar el desarrollo del presente trabajo estudiamos los aspectos tributarios de la Ley 675 de 2001 de propiedad horizontal, la cual determinó que una vez constituida legalmente una propiedad horizontal daba origen a una persona jurídica, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, cuyo objeto era “*administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes de la propiedad horizontal*”<sup>1</sup>, también regulaba los derechos de propiedad exclusiva sobre las zonas privadas y los derechos en general de las zonas comunes.

La propiedad horizontal de acuerdo al Art. 33 de esta ley enuncia “...*tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social...*”<sup>2</sup>, complementando con ello, el decreto 1060 del 2009 en su artículo 1. Amplia y abarca su objeto social a la explotación de las zonas comunes. Esta situación fue reiterada por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca en sentencia de mayo 4 del 2011; Exp. 00171, donde se estableció que el objeto social de las copropiedades no abarcaba la simple administración de los bienes comunes, sino que conllevaba también su explotación económica con el fin de obtener recursos que se destinen para el pago de las expensas comunes. Por tanto podemos decir que la propiedad horizontal no eludiría su calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro y de no contribuyente por el desarrollo de esta actividad.

### **2.2. LEY 1607 DE 2012**

Con la Ley 1607 del 2012 se genera un cambio en la tributación de las propiedades horizontales colombianas. A partir de su expedición, se cambia el criterio

---

<sup>1</sup> Diario oficial No. 44509. 04 de Agosto de 2001. “Ley 675 De 2001 Artículo 32”. Disponible desde Internet en: [www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162)

<sup>2</sup> Diario oficial No. 44509. 04 de Agosto de 2001. “Ley 675 De 2001 Artículo 33”. Disponible desde Internet en: [www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162)

establecido en la Ley 675 del 2001 mediante el cual las personas jurídicas originadas en la propiedad horizontal tenían la calidad de no contribuyentes respecto de las actividades comprendidas dentro de su objeto social, toda vez que el artículo 186 de la Ley 1607 señaló que algunas actividades pese a estar comprendidas dentro del objeto social, darán lugar a la sujeción de impuestos nacionales.

Desde el año gravable 2013, en virtud de la norma antes señalada y de acuerdo a los tres tipos de propiedad horizontal existente (residencial, mixta y comercial), solamente la propiedad horizontal de uso comercial y mixto que destinen 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 y pasaran a ser contribuyentes del régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del estatuto tributario. El artículo 186 señala que esos 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.

De acuerdo a lo anterior, a continuación damos a conocer los impuestos de los cuales será responsable la propiedad horizontal antes mencionada por la explotación de sus zonas comunes

### **3. IMPUESTOS NACIONALES**

Los Impuestos nacionales son aquellos tributos u obligaciones a los que están sometidos algunas personas naturales y jurídicas de acuerdo a su tipo de régimen, naturaleza de ingresos y otras características que los convierten en sujetos pasivos de impuestos que son recaudados por la DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN

### **3.1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS**

El impuesto sobre la renta y complementarios es un tributo que se cancela de forma anual y se calcula sobre los ingresos del contribuyente que sean susceptibles de incrementar el patrimonio tanto para personas naturales como jurídicas de acuerdo al artículo 26 del estatuto tributario, está compuesto por el impuesto a la renta y complementarios de ganancias ocasionales y se presenta en el formulario 110 prescrito por la DIAN, denominado Declaración de renta y complementarios o de ingresos y patrimonio para personas jurídicas y asimiladas, personas naturales y asimiladas obligadas a llevar contabilidad.

El impuesto sobre la renta se liquida anualmente, considerando el período fiscal comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del respectivo año. Existen liquidaciones por fracción de año en casos puntuales como la liquidación de sociedades o sucesiones ilíquidas, así como periodos transaccionales como en el caso de enajenación de acciones en Colombia por parte de inversionistas extranjeros.

Este tiene cobertura nacional y se aplica a los beneficios derivados de las operaciones ordinarias, pero aplica a la propiedad horizontal en la obtención o explotación de sus zonas comunes.

#### **3.1.1. Tarifa y base gravable**

El artículo 240 del Estatuto Tributario estipula que la tarifa general del impuesto sobre la renta es del 25% para las sociedades anónimas, sociedades limitadas y demás entes asimilada, para las personas jurídicas que sean usuarios de Zona Franca la tarifa del impuesto sobre la renta es del 15%.

Para la propiedad horizontal que tenga calidad de contribuyente, el artículo 356 del Estatuto Tributario consagra: *“Los contribuyentes a que se refiere el artículo 19, están sometidos al impuesto de renta y complementarios sobre el beneficio neto o*

*excedente a la tarifa única del veinte por ciento (20%).*<sup>3</sup>Es decir, sobre la renta generada de la explotación comercial o industrial de sus áreas comunes, se deberá pagar una tarifa del 20% sobre el excedente del ejercicio, el cual resulta de tomar la totalidad de los ingresos ordinarios y extraordinarios, cualquiera sea su naturaleza o denominación, que no se encuentren expresamente exceptuados de gravamen y restar de los mismos todos los gastos asociados con la actividad, esto según, el artículo 4° y 5° del decreto 4400 de 2004.

El régimen tributario especial no se somete al sistema especial de renta presuntiva de manera que la propiedad horizontal no deberá estimar su impuesto por este sistema especial, al igual, no tienen que someterse al cálculo de anticipo del impuesto para el año siguiente.

Para el régimen tributario especial, la exención del impuesto de renta puede ser aplicada cuando estas entidades destinen sus excedentes al cumplimiento de actividades de salud, educación, deporte aficionada, ecología, entre otras.

### **3.1.2. Costos, gastos deducibles y otras deducciones**

Los costos son erogaciones incurridas que están directamente relacionadas con la adquisición o producción de un bien o la prestación de un servicio. Estos costos son deducibles del impuesto sobre la renta siempre que tengan relación de causalidad con la actividad gravada productora de renta del contribuyente, sean necesarios, proporcionales y se hayan causado o pagado en el año gravable correspondiente.

El sistema tributario contiene costos específicos algunas reglas particulares para ciertos tipos de costos y gastos, entre las cuales destacamos las que se enumeran a continuación:

---

<sup>3</sup>Diario Oficial No. 38.756. 30 de marzo de 1989. "Decreto 624 de 1989 Estatuto Tributario Artículo 356- Tratamiento especial para algunos contribuyentes". Disponible desde Internet en: [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/estatuto\\_tributario.html#TITULO PRE](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/estatuto_tributario.html#TITULO PRE)

### **3.1.2.1. Salarios y aportes parafiscales**

Los salarios pagados a los trabajadores son deducibles, siempre y cuando el empleador haya practicado las respectivas retenciones en la fuente y esté a paz y salvo por concepto del pago de los aportes parafiscales (ICBF, SENA, Caja de Compensación) y Seguridad Social. (Art. 664 Estatuto Tributario).

### **3.1.2.2. Impuestos pagados**

Entre los diversos impuestos a cargo de un contribuyente a nivel nacional, departamental o municipal, solo son deducibles del impuesto sobre la renta: el 100% del impuesto de industria y comercio, avisos y tableros y el impuesto predial pagado en el año gravable respectivo.

- El 50% del GMF pagado en el año correspondiente.

### **3.1.2.3. Intereses**

Los intereses que se causen con relación a obligaciones adquiridas con entidades sometidas a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia son deducibles en su totalidad.

Por su parte, los intereses que se causen a favor de otras personas o entidades, únicamente son deducibles en la parte que no exceda la tasa más alta que se haya autorizado cobrar a los establecimientos bancarios durante el respectivo periodo gravable.

### **3.1.2.4. Donaciones**

Las donaciones efectuadas a ciertas entidades expresamente establecidas por la ley son deducibles para efectos del impuesto sobre la renta en el período gravable en que se realice la donación, siempre que se cumplan los requisitos especiales establecidos en la ley para su procedencia. Algunas de estas entidades son las fundaciones y asociaciones sin ánimo de lucro que desarrollen actividades de

salud, educación, investigación, entre otras, de interés para la comunidad (Art.125 Estatuto Tributario).

### **3.1.2.5. Depreciación**

Son deducibles los valores razonables de la depreciación causada por desgaste, deterioro normal u obsolescencia de activos fijos usados en negocios o actividades productoras de renta.

Se aceptan como métodos pre-autorizados de cálculo de la depreciación la línea recta y la reducción de saldos (Art.134 Estatuto Tributario).

### **3.1.3. Impuesto complementario de ganancias ocasionales**

Es un impuesto que surge por la existencia de ingresos provenientes de herencias, donaciones, legados o cualquier acto jurídico que se reciba de manera gratuita.

Como complementario al impuesto sobre la renta, el impuesto de ganancias ocasionales grava algunas rentas que se obtienen en ciertas operaciones definidas expresamente por la ley.

Dentro de las operaciones más relevantes sujetas al régimen de ganancias ocasionales, se encuentran:

- Las ganancias originadas en la diferencia entre el precio de enajenación y el costo fiscal del activo del contribuyente poseídos por un término igual o superior a dos años.
- Las ganancias originadas en la liquidación de una sociedad, de cualquier naturaleza, sobre el exceso de capital invertido, cuando la ganancia realizada no corresponda a rentas, reservas o utilidades comerciales repartibles como dividendo no gravado, siempre que la sociedad al momento de su liquidación haya cumplido dos o más años de existencia.
- Las ganancias obtenidas en virtud de herencias, legados, donaciones, así como lo percibido como porción conyugal.

- Las ganancias obtenidas en loterías, premios, rifas y otros similares.
- Las ganancias obtenidas por cualquier otro acto jurídico celebrado a título gratuito.

El artículo 307 del ET señala las ganancias ocasionales obtenidas que son exentas de este impuesto, es importante tener en cuenta que estas exenciones son aplicables únicamente a las personas naturales.

### 3.1.3.1. Tarifa

De acuerdo con la Ley 1607 del 2012, las ganancias ocasionales que reciban las sociedades nacionales, sociedades extranjeras, personas naturales con residencia y aquellas extranjeras sin residencia, tendrá una tarifa única del 10% y por la obtención de premios, participación en rifas, loterías, apuestas o concursos, la tarifa aplicable será del 20%.

### 3.1.3.2. Base gravable

**Tabla 1 Bases Gravables Del Impuesto De Ganancias Ocasionales**

<b>Concepto</b>	<b>Determinación con base en:</b>
<b>Sucesiones ilíquidas (herencias, legados, porción conyugal)</b>	Valor de los bienes y derechos a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.
<b>Donaciones</b>	Valor de los bienes y derechos a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.
<b>Sumas de dinero</b>	Valor nominal.
<b>Oro y demás metales preciosos</b>	Valor comercial.
<b>Vehículos automotores</b>	Avalúo comercial fijado anualmente por el Ministerio de Transporte.
<b>Acciones, aportes y demás derechos en sociedades</b>	Costo fiscal.
<b>Créditos</b>	Valor nominal.
<b>Bienes y créditos en moneda extranjera</b>	Valor comercial en moneda nacional, de acuerdo con las tasa de cambio oficial vigente el último día hábil del año inmediatamente anterior (31 de diciembre)

Continuación Tabla No. 1

<b>Títulos, bonos, certificados y documentos que generen intereses y rendimientos financieros</b>	Costo de adquisición más descuentos o rendimientos causados o no cobrados.
<b>Derechos fiduciarios</b>	80% del porcentaje de participación en el patrimonio líquido (activo-pasivo) del fideicomiso.
<b>Inmuebles</b>	Costo fiscal.

Fuente "Actualícese". Ganancias ocasionales, ¿cuándo y quienes deben pagar impuesto por ellas? Disponible desde internet en: <http://actualicese.com/actualidad/2015/07/31/ganancias-ocasionales-cuando-y-quienes-deben-pagar-impuesto-por-ellas/>

El proyecto de reforma tributaria según enuncia en su artículo 144 que modifica el artículo 356 del ET, donde aclara que para estar sometido a la tarifa del 20% sobre el excedente o beneficio neto del impuesto de renta y complementarios deberá estar calificado en el **RUT como perteneciente al régimen tributario especial y debe realizar su actualización de manera anual**, aquellas entidades sin ánimo de lucro pertenecientes al régimen tributario especial que no actualicen esta información el estado podrá asumir que pertenece a sociedades comerciales sometidas al régimen general del impuesto sobre la renta

### 3.2. RETENCION EN LA FUENTE

El sistema tributario en Colombia contempla la retención en la fuente como un mecanismo de recaudo anticipado del impuesto de renta. La retención en la fuente resulta aplicable solo en el instante donde la actividad esté sujeta al respectivo impuesto.

La principal finalidad nace de la necesidad del Estado en conseguir de forma simultánea que el impuesto se recaude en el mismo periodo donde se realiza la actividad o hecho generador.

Para que surja legalmente la retención en la fuente, es necesario que existan los siguientes elementos, los cuales aplicarán para todos los contribuyentes incluyendo los pertenecientes a la propiedad horizontal comercial y mixta:

- **Agente retenedor:** es decir la persona o entidad obligada a efectuar la retención, al realizar los pagos o abonos en cuenta señalados en la ley.
- **Sujeto pasivo:** la cual se refiera a la persona o entidad beneficiaria del pago, o abono en cuenta, afectada con la retención. Para el caso de la propiedad horizontal son sujetos pasivos de retención en la fuente por el hecho de ser responsables de renta por la explotación de sus zonas comunes.
- **Pago o abono en cuenta:** este determina el momento en que se entiende causada la retención, conforme a los criterios legales.
- **Base de retención:** es el valor del pago o abono en cuenta sobre el cual se debe aplicar la tarifa para obtener la suma a retener.
- **Tarifa:** es el factor aritmético que aplicado a la base, determina el monto o valor a retener.

### 3.2.1. Agentes de retención

Los agentes retenedores, son personas o entidades obligadas a efectuar la retención en la fuente cuando realicen los pagos o abonos en cuenta señalados en la ley. Es decir, son aquellas personas o entidades que detraen de los pagos o abonos en cuenta que realizan, una suma determinada a título de anticipo de impuestos, conforme a la ley.

La calidad de agente retenedor del impuesto sobre la renta no es extensiva al impuesto sobre las ventas, ni al impuesto de timbre, toda vez que se trata de tributos completamente autónomos e independientes, pero existe la situación donde una persona puede reunir las condiciones para ser agente retenedor en dichos impuestos.

Respecto a los contribuyentes del régimen tributario especial al cual está regido la propiedad horizontal, el decreto 4400 del año 2004, en su artículo 14 señala: "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...”<sup>4</sup>

### 3.2.2. Obligaciones del agente retenedor

Dentro de las obligaciones por parte del agente retenedor surgen varios aspectos importantes los cuales deben ser cumplidos a cabalidad permitiendo una mejor gestión de recaudo del impuesto dentro del mismo ejercicio gravable, ya que esta es su finalidad:

- Efectuar la retención.
- Consignar.
- Expedir certificados.
- Presentar declaraciones

### 3.2.3. Plazos para presentar y declarar

El ministerio de hacienda y crédito público anualmente expide un decreto donde estipula las fechas para la presentación y pago de las diferentes obligaciones tributarias, al igual, autoriza como entes recaudadores de dichos valores a las entidades financieras. Los plazos para el año gravable 2016 fueron establecidos mediante el decreto 2243 de 24 de noviembre de 2015. Este anticipo de impuesto debe presentarse cada mes en la fecha correspondiente de acuerdo a su ultimo dígito de verificación, así el impuesto a cargo sea cero (0), conforme sigue

**Tabla 2 Declaración y pago de la retención en la fuente**

ÚLTIMO DÍGITO	DECLARACIÓN Y PAGO					
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
0	09 de Feb.	08 de Marzo	12 de Abril	11 de Mayo	09 de Junio	12 de Julio
9	10 de Feb.	09 de Marzo	13 de Abril	12 de Mayo	10 de Junio	13 de Julio
8	11 de Feb.	10 de Marzo	14 de Abril	13 de Mayo	13 de Junio	14 de Julio
7	12 de Feb.	11 de Marzo	15 de Abril	16 de Mayo	14 de Junio	15 de Julio

<sup>4</sup>URIBE VÉLEZ Álvaro, Alcaldía de Bogotá, Decreto 4400 del año 2004, Retención en la fuente, Artículo 14

## Continuación Tabla No. 2

6	15 de Feb.	14 de Marzo	18 de Abril	17 de Mayo	15 de Junio	18 de Julio
5	16 de Feb.	15 de Marzo	19 de Abril	18 de Mayo	16 de Junio	19 de Julio
4	17 de Feb.	16 de Marzo	20 de Abril	19 de Mayo	17 de Junio	21 de Julio
3	18 de Feb.	17 de Marzo	21 de Abril	20 de Mayo	20 de Junio	22 de Julio
2	19 de Feb.	18 de Marzo	22 de Abril	23 de Mayo	21 de Junio	25 de Julio
1	22 de Feb.	22 de Marzo	25 de Abril	24 de Mayo	22 de Junio	26 de Julio
<b>ÚLTIMO</b>	<b>DECLARACION Y PAGO</b>					
<b>DÍGITO</b>	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
0	09 de Agosto	08 de Sep.	11 de Oct.	09 de Nov	09 de Dic.	12 de Ene. de 2017
9	10 de Agosto	09 de Sep.	12 de Oct.	10 de Nov	12 de Dic.	13 de Ene. de 2017
8	11 de Agosto	12 de Sep.	13 de Oct.	11 de Nov	13 de Dic.	16 de Ene. de 2017
7	12 de Agosto	13 de Sep.	14 de Oct.	15 de Nov	14 de Dic.	17 de Ene. de 2017
6	16 de Agosto	14 de Sep.	18 de Oct.	16 de Nov	15 de Dic.	18 de Ene. de 2017
5	17 de Agosto	15 de Sep.	19 de Oct.	17 de Nov	16 de Dic.	19 de Ene. de 2017
4	18 de Agosto	16 de Sep.	20 de Oct.	18 de Nov	19 de Dic.	20 de Ene. de 2017
3	19 de Agosto	19 de Sep.	21 de Oct.	21 de Nov	20 de Dic.	23 de Ene. de 2017
2	22 de Agosto	20 de Sep.	24 de Oct.	22 de Nov	21 de Dic.	24 de Ene. de 2017
1	23 de Agosto	21 de Sep.	25 de Oct.	23 de Nov	22 de Dic.	25 de Ene. de 2017

Fuente: Comunidad Contable. Plazos para la presentación de la declaración de retención en la fuente de 2016. Disponible desde Internet de: <http://www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/plazos-retencion-en-la-fuente.asp>

### 3.2.4. Declaración

Este se debe presentar en el formulario 350 en forma digital por la página de la DIAN.

### 3.2.5. Tarifas

Cada año la DIAN estipula las bases gravables y a continuación detallamos las tarifas vigentes para el 2016:

**Tabla 3 Tarifas y bases gravables de retención en la fuente**

<b>Conceptos</b>	<b>Base UVT</b>	<b>Base pesos</b>	<b>Tarifas</b>
Compras generales (declarantes)	27	803.000	2,50%
Compras generales (no declarantes)	27	803.000	3,50%
Compras con tarjeta débito o crédito	0	100%	1,50%
Compras de bienes o productos agrícolas o pecuarios sin procesamiento industrial	92	2.737.000	1,50%
Compras de bienes o productos agrícolas o pecuarios con procesamiento industrial (declarantes)	27	803.000	2,50%
Compras de bienes o productos agrícolas o pecuarios con procesamiento industrial declarantes (no declarantes)	27	803.000	3,50%
Compras de café pergamino o cereza	160	4.760.000	0,50%
Compras de combustibles derivados del petróleo	0	100%	0,10%
Enajenación de activos fijos de personas naturales (notarías y tránsito son agentes retenedores)	0	100%	1%
Compras de vehículos	0	100%	1%
Compras de bienes raíces cuya destinación y uso sea vivienda de habitación (por las primeras 20.000 UVT, es decir hasta \$549.700.000)	0	100%	1%
Compras de bienes raíces cuya destinación y uso sea vivienda de habitación (exceso de las primeras 20.000 UVT, es decir superior a \$565.580.000)	20.000	595.060.000	2,50%
Compras de bienes raíces cuya destinación y uso sea distinto a vivienda de habitación	0	100%	2,50%
Servicios generales (declarantes)	4	119.000	4%
Servicios generales (no declarantes)	4	119.000	6%
Por emolumentos eclesiásticos (declarantes)	27	803.000	4%
Por emolumentos eclesiásticos (no declarantes)	27	803.000	3,50%
Servicios de transporte de carga	4	119.000	1%
Servicios de transporte nacional de pasajeros por vía terrestre (declarantes)	27	803.000	3,50%
Servicios de transporte nacional de pasajeros por vía terrestre (no declarantes)	27	803.000	3,50%
Servicios de transporte nacional de pasajeros por vía aérea o marítima	4	119.000	1%
Servicios prestados por empresas de servicios temporales (sobre AIU)	4	119.000	1%
Servicios prestados por empresas de vigilancia y aseo (sobre AIU)	4	119.000	2%
Servicios integrales de salud prestados por IPS	4	119.000	2%
Servicios de hoteles y restaurantes (declarantes)	4	119.000	3,50%
Servicios de hoteles y restaurantes (no declarantes)	4	119.000	3,50%

### Continuación Tabla No. 3

Arrendamiento de bienes muebles	0	100%	4%
Arrendamiento de bienes inmuebles (declarantes)	27	803.000	3,50%
Arrendamiento de bienes inmuebles (no declarantes)	27	803.000	3,50%
Otros ingresos tributarios (declarantes)	27	803.000	2,50%
Otros ingresos tributarios (no declarantes)	27	803.000	3,50%
Pagos o abonos en cuenta gravables realizados a personas naturales clasificadas en la categoría tributaria de empleado	95	2.827.000	Art. 383 ET
Pagos o abonos en cuenta gravables realizados a personas naturales clasificadas en la categoría tributaria de empleado (tarifa mínima)	128,96	3.837.000	Art. 384 ET
Honorarios y comisiones (personas jurídicas)	0	100%	11%
Honorarios y comisiones personas naturales que suscriban contrato o cuya sumatoria de los pagos o abonos en cuenta superen las 3.300 UVT	0	100%	11%
Honorarios y comisiones (no declarantes)	0	100%	10%
Servicios de licenciamiento o derecho de uso de software	0	100%	3,50%
Intereses o rendimientos financieros	0	100%	7%
Rendimientos financieros provenientes de títulos de renta fija	0	100%	4%
Loterías, rifas, apuestas y similares	48	1.428.000	20%
Retención en colocación independiente de juegos de suerte y azar	5	149.000	3%
Contratos de construcción y urbanización	0	100%	2%

Fuente: GERENCIA.COM, Tabla de retención en la fuente año 2016. Disponible desde Internet de:

<http://www.gerencie.com/tabla-de-retencion-en-la-fuente-ano-2016.html>

#### 3.2.6. Agentes de retención del IVA

Son agentes de retención del IVA las personas naturales, jurídicas y demás entidades expresamente señaladas por la ley. La calidad de agente de retención en el IVA no es la misma que la exigida para el impuesto sobre la renta y complementarios, precisamente porque la ley los diferencia claramente, sin embargo, puede ocurrir que en cabeza de una misma persona concluya las dos categorías.

Para los casos del régimen tributario especial, la propiedad horizontal tiene la facultad o responsabilidad de ser agente retenedor de IVA, cuando adquieran bienes o servicios gravados según el Decreto 4400 del 2004 artículo 14 y su párrafo enuncia “*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*”<sup>5</sup>

*Las entidades sin ánimo de lucro que sean responsables del impuesto sobre las ventas deberán practicar retención en la fuente a título de Impuestos sobre las Ventas en los siguientes casos:*

1. Cuando adquieran bienes o servicios gravados, de personas del régimen simplificado.
2. Cuando contraten con personas o entidades sin residencia o domicilio en el país, por la prestación de servicios gravados en el territorio nacional.

Sin embargo si la entidad sin ánimo de lucro es calificada como gran contribuyente ante la DIAN, sean responsables o no del impuesto sobre las ventas, son agentes retenedores. En caso de que la entidad sin ánimo de lucro no esta calificada como gran contribuyente ni como responsable de IVA NO es agente de retención de IVA.

### **3.2.6.1. Tarifas de la retención en la fuente a título de IVA**

Las tarifas vigentes a partir de la creación del artículo 42 de la ley 1607 de 2012 el cual modifico el artículo 437-2 del ET son del 15% y del 100%

---

<sup>5</sup>URIBE VÉLEZ Álvaro, Alcaldía de Bogotá, Decreto 4400 del año 2004, Retención en la fuente, Artículo 14

Del 15% como tarifa general y la tarifa del 100% para los siguientes casos

- En los pagos gravados realizados a personas o entidades sin residencia o domicilio en el país.
- En la venta de chatarra a las siderúrgicas.
- En la venta de tabaco. La retención lo hará la tabacalera al productor.
- En la venta de aerodinos

Cabe resaltar que la retención en la fuente a título de IVA se presenta dentro de la declaración de retención en la fuente (formulario 350) y se presenta en los plazos estipulados anteriormente.

### **3.2.6.2 Sujetos pasivos**

La propiedad horizontal es sujeto pasivo de la retención del IVA cuando:

- Realice operaciones comerciales o industriales (explotación de sus zonas comunes) con entidades calificadas por la DIAN como grandes contribuyentes.

En cuanto al nuevo proyecto de reforma tributaria a lo que a retención a título de IVA se refiere para la propiedad horizontal no se ve reflejada ninguna modificación o adición

### **3.3. IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA LA EQUIDAD (CREE)**

Impuesto creado a partir del 1 de enero de 2013 como aporte de las sociedades, personas jurídicas y asimiladas en beneficio de los trabajadores, la generación de empleo y la inversión social en los términos de la ley 1607 DE 2012

De acuerdo a la ley 1607 de 2012 en su artículo 20 manifiesta las siguientes características para ser sujeto pasivo del impuesto sobre la renta para la equidad cree:

- 1) que sea sociedad y persona jurídica o asimilada.
- 2) que sea contribuyente

3) que sean declarantes

Sin embargo en este mismo artículo en su parágrafo 2 manifiesta que las entidades sin ánimo de lucro no son contribuyentes del impuesto de renta para la equidad (cree), asimismo la DIAN mediante conceptos 55853 (100208221 – 693) y Concepto 038464 24-06-2013, ratifica que la propiedad horizontal NO es sujeto pasivo del impuesto de renta para la equidad (cree) por ser una entidad sin ánimo de lucro y deberán realizar los aportes parafiscales y las cotizaciones de seguridad social. En consecuencia tampoco están obligadas a efectuar la autorretención del CREE de que trata el DR. 1828/2013. Por lo anterior las entidades sin ánimo de lucro SON CONTRIBUYENTES DEL IMPUESTO DE RENTA POR LA REALIZACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y DE MERCADEO pero **NO SON SUJETOS PASIVOS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA LA EQUIDAD CREE** así realicen actividades de explotación de sus áreas comunes comercial y/o industrialmente que generen algún tipo de renta.

En cuanto al nuevo decreto 1625 del 11 de octubre de 2016, determinamos que las entidades sin ánimo de lucro siguen conservando su calidad de NO contribuyentes del Impuesto sobre la renta para la equidad cree y sus autoretenciones, independientemente del tipo de propiedad horizontal (mixta, comercial y residencial) por el hecho de ser entidades sin ánimo de lucro, de igual manera seguirán realizando el pago de sus aportes parafiscales. En caso de realizar actividades de explotación comercial y/o industrial de sus zonas comunes podrán desarrollarlas libremente y seguirán siendo exceptuados del mismo.

A lo que el proyecto de ley concierne no hay ninguna modificación para este impuesto que afecte a la propiedad horizontal.

### **3.4. IMPUESTO A LAS VENTAS (IVA)**

El impuesto al valor agregado es un tributo que debe ser cancelado al Estado por la adquisición de un bien o un servicio. Dicho Impuesto se calcula al momento de su realización sobre el valor de venta de productos, bienes, prestación de servicios y

otros, y varía de acuerdo al monto de la transacción, dicha tasa debe ser asumida por el consumidor final.

Las personas que deben presentar declaración de IVA son aquellas pertenecientes al régimen común sean personas naturales o jurídicas. La propiedad horizontal comercial y mixta para efectos de IVA cambia su régimen tributario especial a régimen común y por tanto se acoge a las obligaciones del impuesto del IVA

- **Régimen Común:** Los pertenecientes al régimen común son todas aquellas personas Jurídicas, por el simple hecho de serlo y personas naturales que no cumplan alguno de los requisitos de ser régimen simplificado tal como lo manifiesta el artículo 499 del estatuto tributario<sup>6</sup> ingresos del año anterior inferiores a 4.000 UVT, no ser usuarios aduaneros, contar con un establecimiento de comercio, oficina, sede o local, que no hayan celebrado en el año inmediatamente anterior ni en el año en curso contratos de venta de bienes o prestación de servicios gravados por valor individual y superior a 3.300 UVT, Que el monto de sus consignaciones bancarias, depósitos o inversiones financieras durante el año anterior o durante el respectivo año no supere la suma de 4.500 UVT<sup>7</sup>

#### **3.4.1. Iva en propiedad horizontal de uso residencial**

De acuerdo al Concepto 023482 del 12 de agosto de 2015 proferido por la DIAN, la propiedad horizontal de uso residencial que realizan la explotación de sus zonas comunes o parqueaderos no serán responsables del Impuesto a las ventas, dicho concepto fue concebido conforme lo enunciado en la ley 1607 de 2012 en su artículo 186 en el parágrafo 2 “*Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial*”<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Libro Estatuto Tributario Artículo 499, 30 de marzo de 1989, VARGAS Virgilio Barco

<sup>7</sup>RUIZ DE VILLALOBOS Leonor Eugenia Impuestos Nacionales, 2013. “Régimen de las Propiedades Horizontales”. Disponible desde internet en:

([http://camacol.co/sites/default/files/base\\_datos\\_juridico/CONCEPTO%20DIAN%20NACIONAL%2055853%20DE%202013.pdf](http://camacol.co/sites/default/files/base_datos_juridico/CONCEPTO%20DIAN%20NACIONAL%2055853%20DE%202013.pdf))

<sup>8</sup> Diario oficial No. 48655. 26 de diciembre de 2012 “Ley 1607 de 2012” Disponible desde internet en:

[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1607\\_2012.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1607_2012.html)

No obstante tendrán la obligación de realizar la expedición de factura o documento equivalente por la prestación de dicho servicio.

### **3.4.2. Iva en propiedad horizontal de uso comercial y mixto**

El decreto 1607 de 2012, Determina que la propiedad horizontal comercial y mixta son responsables de recaudar el IVA por la prestación de servicio de estacionamiento, asimismo lo afirma la Sentencia consejo de estado sobre IVA en Propiedad Horizontal C.E. 16866-16996 (IVA - arrendamiento de parqueaderos)

Si se realizan ventas o prestación de servicios que graven IVA, estos deberán actualizar el RUT e inscribirse en el régimen común del IVA y cobrarlo a la tarifa que corresponda.

Para cobrar los ingresos provenientes de explotación de zonas comunes, será necesario que la propiedad expida factura o documento equivalente a este, dicho documento deberá cumplir con los siguientes requisitos y deberá ser autorizado por la DIAN un consecutivo de numeración determinado por el contribuyente.

- Estar denominada expresamente como factura de venta.
- Razón social y NIT del vendedor o de quien presta el servicio.
- Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.
- Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta.
- Fecha de su expedición.
- Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados.
- Valor total de la operación.
- El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura.
- Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas

Dicha facturación será solamente necesaria para la prestación de servicios o venta de productos que incluyan la explotación de las zonas de la propiedad horizontal, la administración NO será objeto de factura, para este fin se remitirá cuenta de cobro

#### **3.4.2.1. Hecho Generador**

El Impuesto al valor agregado se genera al realizar una venta, importación o prestación de un servicio, esto siempre y cuando el producto o servicio objeto de venta se encuentre gravado

#### **3.4.2.2. Base Gravable**

Valor sobre el cual se debe aplicar el impuesto

#### **3.4.2.3 Periodo gravable**

- **Anual.:** Personas naturales o jurídicas que sus ingresos al 31 de diciembre del año anterior hayan sido iguales o inferiores a 15.000 UVT

#### **Tabla 4 Periodicidad de pago IVA anual**

Enero-diciembre
-----------------

Fuente Comunidad contable – LEGIS”. Periodicidad del IVA. Disponible desde internet en: [www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/periodicidad-del-iva.asp](http://www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/periodicidad-del-iva.asp)

Para este impuesto se deben presentar anticipos de manera cuatrimestral.

Los dos primeros serán anticipos equivalentes cada uno al 30% de la declaración del año inmediatamente anterior

El último anticipo será el saldo que dé a cancelar realizando de la declaración de ese año.

- **Cuatrimestral.:** Personas naturales o jurídicas que sus ingresos al 31 de diciembre del año anterior hayan sido superiores a 15.000 UVT e inferiores a 92.000UVT

**Tabla 5 Periodicidad de pago IVA cuatrimestral**

Enero-abril	Mayo-agosto	Septiembre-diciembre
-------------	-------------	----------------------

Fuente Comunidad contable – LEGIS”. Periodicidad del IVA. Disponible desde internet en: [www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/periodicidad-del-iva.asp](http://www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/periodicidad-del-iva.asp)

- **Bimestral.:** Aquellas personas jurídicas, grandes contribuyentes y personas naturales que sus ingresos a 31 de diciembre del año gravable anterior sean iguales o superiores a 92.000UVT

**Tabla 6 Periodicidad de pago IVA bimestral**

Enero-febrero	Marzo-abril	Mayo-junio
Julio-agosto	Septiembre-octubre	Noviembre-diciembre

Fuente Comunidad contable – LEGIS”. Periodicidad del IVA. Disponible desde internet en: [www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/periodicidad-del-iva.asp](http://www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/periodicidad-del-iva.asp)

#### 3.4.2.4. Plazos

##### - CUATRIMESTRAL

**Tabla 7 Plazos IVA Cuatrimestral**

Último dígito del NIT	Mayo del 2016	Septiembre del 2016	Enero del 2017
	Enero-Abril	Mayo-Agosto	Septiembre-Diciembre
0	11	08	12
9	12	09	13
8	13	12	16
7	16	13	17
6	17	14	18
5	18	15	19
4	19	16	20
3	20	19	23
2	23	20	24
1	24	21	25

Fuente: Actualícese. Plazos IVA. “Impuesto sobre las Ventas –IVA. Características y plazos 2016” Disponible desde internet en: <http://actualicese.com/actualidad/2016/01/05/impuesto-sobre-las-ventas-iva-caracteristicas-y-plazos-2016/>

##### - ANUAL:

**Tabla 8 Plazos IVA anual**

Último dígito del NIT	Mayo del 2016	Septiembre del 2016	Enero del 2017
	Primer pago anticipado 30%	Segundo pago anticipado 30%	Declaración y pago saldo 40%
0	11	08	12
9	12	09	13
8	13	12	16
7	16	13	17
6	17	14	18
5	18	15	19
4	19	16	20
3	20	19	23
2	23	20	24
1	24	21	25

Fuente: Actualícese. Plazos IVA. “Impuesto sobre las Ventas –IVA. Características y plazos 2016” Disponible desde internet en: <http://actualicese.com/actualidad/2016/01/05/impuesto-sobre-las-ventas-iva-caracteristicas-y-plazos-2016/>

**- BIMESTRAL:**

**Tabla 9 Plazos IVA Bimestral**

Último dígito del NIT	Ene-Feb2016	Mar-Abr	May-Jun	Jul-Ago	Sep-Oct	Nov-Dic
	Plazo para consignar hasta el día del año 2016					
	Marzo2016	Mayo2016	Julio2016	Septiembre2016	Noviembre2016	Enero2017
0	08	11	12	08	09	12
9	09	12	13	09	10	13
8	10	13	14	12	11	16
7	11	16	15	13	15	17
6	14	17	18	14	16	18
5	15	18	19	15	17	19
4	16	19	21	16	18	20
3	17	20	22	19	21	23
2	18	23	25	20	22	24
1	22	24	26	21	23	25

Fuente Actualícese. Plazos IVA. “Impuesto sobre las Ventas –IVA. Características y plazos 2016” Disponible desde internet en: <http://actualicese.com/actualidad/2016/01/05/impuesto-sobre-las-ventas-iva-caracteristicas-y-plazos-2016/>

**3.4.2.5. Tarifas de Iva**

- Tarifa del cinco por ciento (5%)
- Tarifa general del dieciséis por ciento (16%)<sup>9</sup>

<sup>9</sup>Actualícese. 08 de mayo de 2015. “IVA en las propiedades horizontales comerciales y mixtas” Disponible desde internet en: <http://actualicese.com/2015/05/08/iva-en-las-propiedades-horizontales-comerciales-y-mixtas/>

De acuerdo al proyecto de reforma tributaria en cuanto al impuesto del IVA aplicable para propiedad horizontal el impacto recaerá en:

La tarifa general pasará del 16% al 19%, se eliminará la periodicidad anual del impuesto y quedarán así:

- **BIMESTRAL:** Declararán de manera bimestral Grandes contribuyentes y/o personas jurídicas y naturales cuyos ingresos brutos a 31 de diciembre del año gravable anterior sean iguales o superiores a noventa y dos mil (92.000) UVT.
- **CUATRIMESTRAL:** Las personas jurídicas y/o naturales cuyos ingresos brutos a 31 de diciembre del año gravable anterior sean inferiores a noventa y dos mil (92.000) UVT.

### 3.5. GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS

El GMF, es un impuesto indirecto del orden nacional que se aplica a las transacciones realizadas por los usuarios del sistema financiero.

Este impuesto nació como una contribución de forma temporal, con el fin de controlar la crisis financiera en Colombia en 1998, con el decreto 2330 del mismo año, la cual gravaba todas las transacciones que realizaran las personas naturales o jurídicas en establecimientos de entidades financieras, y su tarifa general era del 2 por mil (2/1000).

En el 2000, mediante la Ley 633, convirtieron este impuesto de carácter temporal a un impuesto permanente. En el 2003, con la Ley 863 transitoriamente fueron cambiando la tarifa del 2\*1000 al 4\*1000

Según el artículo 1 de la LEY 633 DEL 2000, señala: *“El hecho generador del Gravamen a los Movimientos Financieros lo constituye la realización de las transacciones financieras, mediante las cuales se disponga de recursos*

*depositados en cuentas corrientes o de ahorros, así como en cuentas de depósito en el Banco de la República, y los giros de cheques de gerencia.”<sup>10</sup>*

Además, en el artículo 45 Inciso adicionado por la LEY 788 DE 2002, nos explica de manera clara que el impuesto al GMF, también se deberá aplicar cuando entre diferentes copropietarios, se hagan operaciones como cesión de derechos sobre carteras colectivas sin estar vinculados directamente a cuentas de ahorro o corrientes.

### **3.5.1. Base gravable**

La base para calcular el impuesto al GMF, será por el valor total realizado en la transacción financiera. Si al momento de la transacción, el fin es un abono a una cuenta corriente en el banco de la república, la base se tomara entre el valor inicial y la suma de los intereses.

### **3.5.2. Sujetos pasivos**

En el caso de la propiedad horizontal serán sujetos pasivos de este impuesto después de que se constituya más de una cuenta de ahorros o cuenta corriente, puesto que únicamente tendrán una cuenta exenta de este tributo.

En la propiedad horizontal, en retiros que se utilicen cuentas de ahorro colectivo, el pasivo es el ahorrador individual o quien hace el retiro o transacción.

### **3.5.3. Agentes retenedores**

Las entidades encargadas de retener el impuesto al GMF. Son:

- Banco de la República.
- Entidades financieras vigiladas por la SuperFinanciera
- Entidades financieras vigiladas por la SuperValores.

---

<sup>10</sup> “Ley 633 Del 2000, Artículo 1”. Diciembre 29 de 2000. Disponible desde Internet en: [https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/portaIDNP/Informacionhistorica/Ley633\\_de\\_2000.pdf](https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/portaIDNP/Informacionhistorica/Ley633_de_2000.pdf)

- Entidades financieras vigiladas por la Superintendencia de Economía Solidaria.

#### **3.5.4. Exenciones Al Impuesto**

En cuanto a las exenciones del impuesto al GMF que le competen a la propiedad horizontal, al manejar operaciones o transacciones financieras son:

En El Concepto General 002 de 2003, serán exentas aquellas que por ser actividades propias, las operaciones financieras realizadas por la propiedad horizontal, sean por el concepto de cuotas de administración, y que éstas serán señaladas por ley en donde se manejan estos recursos, y que cuentas corrientes se utilizaran para tal fin.

#### **3.5.5. Tarifa.**

La tarifa aplicada a partir del año 2016 será del 4 por mil (4\*1000) de acuerdo a la ley 1739 de 2014 que modificó el art 872 ET para toda operación financiera realizada, la tarifa disminuirá progresivamente de la siguiente manera:

- Año 2019 3 x mil
- Año 2020 2 x mil
- Año 2021 1 x mil

De acuerdo al proyecto de reforma tributaria la modificación que existirá será la permanencia de la tarifa del 4xmil

### **3.6. IMPUESTO A LA RIQUEZA**

Bajo la Ley 1739 de 2014, se crea este impuesto de carácter transitorio; para personas naturales hasta el año 2018 y para personas jurídicas hasta el 2017.

En el caso de la propiedad horizontal es sujeto pasivo de este impuesto desde el momento en que pertenece al régimen tributario especial y es contribuyente del impuesto sobre la renta y complementarios y se acogerá a las siguientes características del impuesto:

### 3.6.1. Hecho generador

Este impuesto se genera DEL PATRIMONIO NETO EQUIVALENTE O SUPERIOR A 1.000 MILLONES, el cual se calcula tomando el patrimonio bruto menos las deudas a cargo del mismo año. Dicho impuesto se comenzó a causar desde el 1º de enero del 2015 según el artículo 3, de esta misma ley, la cual también aclara en su artículo 7 que este impuesto no se considera deducible o descontable para los impuestos de renta, y ningún otro impuesto.

### 3.6.2. Tarifas

Las tarifas para el impuesto a la riqueza para personas jurídicas son

**Tabla 10 Impuesto a la riqueza personas jurídicas año 2016**

<b>RANGOS DE BASE GRAVABLE EN \$</b>	<b>TARIFA MARGINAL</b>	<b>IMPUESTO</b>	
<i>Límite inferior</i>	<i>Límite superior</i>		
>0	<2.000.000.000	0,15%	$(\text{Base gravable}) * 0,15\%$
$\geq 2.000.000.000$	<3.000.000.000	0,25%	$((\text{Base gravable} - \$2.000.000.000) * 0,25\%) + \$3.000.000$
$\geq 3.000.000.000$	<5.000.000.000	0,50%	$((\text{Base gravable} - \$3.000.000.000) * 0,50\%) + \$5.500.000$
$\geq 5.000.000.000$	En adelante	1,00%	$((\text{Base gravable} - \$5.000.000.000) * 1,00\%) + \$15.500.000$

Fuente Actualicese. 23 diciembre 2014. "Ley 1739 de 2014". Disponible desde internet en: <http://actualicese.com/normatividad/2014/12/23/ley-1739-de-23-12-2014-reforma-tributaria/>

**Tabla 11 Impuesto A La Riqueza Personas Jurídicas Año 2017**

<b>RANGOS DE BASE GRAVABLE EN \$</b>	<b>TARIFA MARGINAL</b>	<b>IMPUESTO</b>	
<i>Límite inferior</i>	<i>Límite superior</i>		
>0	<2.000.000.000	0,05%	$(\text{Base gravable}) * 0,05\%$
$\geq 2.000.000.000$	<3.000.000.000	0,10%	$((\text{Base gravable} - \$2.000.000.000) * 0,10\%) + \$1.000.000$
$\geq 3.000.000.000$	<5.000.000.000	0,20%	$((\text{Base gravable} - \$3.000.000.000) * 0,20\%) + \$2.000.000$

Continuación Tabla No. 11

$\geq 5.000.000.000$	En adelante	0,40%	$((\text{Base gravable} - \$5.000.000.000) * 0,40\%) + \$6.000.000$
----------------------	-------------	-------	---

Fuente Actualícese. 23 diciembre 2014. "Ley 1739 de 2014". Disponible desde internet en: <http://actualicese.com/normatividad/2014/12/23/ley-1739-de-23-12-2014-reforma-tributaria/>

Mediante el decreto 1625 de 2016 no se profiere ninguna modificación con relación al impuesto a la riqueza para propiedad horizontal

### 3.7. IMPUESTO NACIONAL AL CONSUMO

Es un impuesto nacional que se genera por una única vez desde el momento de la producción del bien hasta que llega al consumidor final.

Cuando la propiedad horizontal de uso comercial y mixto se convierte en contribuyente de renta, también se vuelve responsable del impuesto al consumo.

#### 3.7.1. Hecho Generador

De acuerdo al Artículo 512-1 del Estatuto tributario creado por medio del Artículo 71 de la ley 1607 de 2012 y que rige a partir del 01 de Enero del 2013, Su hecho generador se dará siempre y cuando en las áreas comunes se presten servicios:

- prestación de telefonía móvil
- Venta de bienes muebles, producción doméstica o importada siempre y cuando no sean activos fijos para el vendedor.
- restaurante o de venta de bebidas alcohólicas para consumo: *la prestación o la venta al consumidor final o la importación por parte del consumidor final, de los siguientes servicios y bienes.....El servicio de expendio de comidas y bebidas preparadas en restaurantes, cafeterías, autoservicios, heladerías, fruterías, pastelerías y panaderías para consumo en el lugar, para ser llevadas por el comprador o entregadas a domicilio, los servicios de alimentación bajo contrato, y el servicio de expendio de comidas y bebidas alcohólicas para consumo dentro*

*de bares, tabernas y discotecas; según lo dispuesto en los artículos 512-8, 512-9, 512-10, 512-11, 512-12 y 512-13 de este Estatuto.”<sup>11</sup>*

### **3.7.2. Responsables del Impuesto**

De acuerdo al mismo Artículo 512-1 nombra a los responsables de este impuesto como lo son: *“el prestador del servicio de telefonía móvil, el prestador del servicio de expendio de comidas y bebidas, el importador como usuario final, el vendedor de los bienes sujetos al impuesto al consumo y en la venta de vehículos usados el intermediario profesional.”<sup>12</sup>*

### **3.7.3. Causación**

Este impuesto se causa cuando se expide la cuenta de cobro, ticket de registradora, la factura o el documento equivalente al consumidor final; cuando hablamos de bienes importados, en el momento de la nacionalización de este por el consumidor final, y por ultimo cuando se realiza la entrega material del bien y/o prestación del servicio.

### **3.7.4. Periodo Gravable**

Según lo dispone el párrafo uno (1) de este Artículo 512-1 del Estatuto Tributario, el periodo gravable para la declaración y pago del impuesto nacional al consumo será bimestral:

**Tabla 12 Impuesto al consumo periodicidad bimestral**

Enero - Febrero	Marzo – Abril	Mayo – Junio
Julio - Agosto	Septiembre - Octubre	Noviembre - Diciembre

Fuente: COMUNIDAD CONTABLE LEGIS. 13 Enero de 2016. Internet: <http://www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/Otros/impuesto-nacional-al-consumo.asp>

<sup>11</sup> Diario oficial No. 48655. 26 diciembre 2012. “Ley 1607 de 2012 Artículo 71” Disponible desde internet en: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1607\\_2012\\_pr001.html#71](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1607_2012_pr001.html#71)

<sup>12</sup> Diario oficial No. 48655. 26 diciembre 2012. “Ley 1607 de 2012 Artículo 71” Disponible desde internet en: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1607\\_2012\\_pr001.html#71](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1607_2012_pr001.html#71)

### 3.7.5. Tarifas

El impuesto nacional al consumo tiene vigentes las siguientes tarifas:

- Según el Artículo 512-2 el Servicio de telefonía móvil está gravado con la tarifa del 4 % del servicio total sin incluir el IVA.
- Según el Artículo 512-3 están gravados con la Tarifa del 8% los siguientes bienes:
  - Los vehículos automóviles de tipo familiar y camperos cuyo valor FOB, o el equivalente del valor FOB, sea inferior a USD\$ 30.000, con sus accesorios.
  - Pick-up cuyo valor FOB, o el equivalente del valor FOB, sea inferior a USD\$ 30.000, con sus accesorios.
  - Motocicletas con motor de émbolo (pistón) alternativo de cilindrada superior a 250 cc.
  - Yates, demás barcos y embarcaciones de recreo o deporte; barcas (botes) de remo y canoas.
- Y con esta misma tarifa del 8% según el Artículo 512-12 están gravados los servicios de Restaurantes y bares.
- Según el artículo 512-4 se encuentra gravados con la Tarifa del 16% los siguientes bienes:
  - Los vehículos automóviles de tipo familiar, los camperos y las pick-up, cuyo valor FOB, o el equivalente del valor FOB, sea igual o superior a USD\$ 30.000, con sus accesorios.
  - Pick-up cuyo valor FOB o el equivalente del valor FOB, sea igual o superior a USD\$ 30.000, con sus accesorios.
  - Globos y dirigibles; planeadores, a las planeadoras y demás aeronaves, no propulsados con motor, de uso privado.
  - Demás aeronaves (por ejemplo: helicópteros, aviones); vehículos espaciales (incluidos los satélites) y sus vehículos de lanzamiento, así como vehículos suborbitales, de uso privado.

- En el Artículo 512-6 del E.T nos nombra lo que debe contener la declaración del impuesto nacional al consumo de la siguiente manera:

*“1. El formulario, que para el efecto señale la Dirección General de Impuestos y Aduanas Nacionales, debidamente diligenciado.2 La información necesaria para la identificación y ubicación del responsable.3. La discriminación de los factores necesarios para determinar la base gravable del impuesto al consumo.4. La liquidación privada del impuesto al consumo, incluidas las sanciones cuando fuere del caso.5. La firma del obligado al cumplimiento del deber formal de declarar.6. La firma del revisor fiscal cuando se trate de responsables obligados a llevar libros de contabilidad y que de conformidad con el Código de Comercio y demás normas vigentes sobre la materia, estén obligados a tener revisor fiscal.*

*Los demás responsables y agentes retenedores obligados a llevar libros de contabilidad, deberán presentar la declaración del impuesto nacional al consumo firmada por contador público, vinculado o no laboralmente a la empresa, cuando el patrimonio bruto del responsable en el último día del año inmediatamente anterior o los ingresos brutos de dicho año, sean superiores a cien mil (100.000) UVT.*

*Para los efectos del presente numeral, deberá informarse en la declaración del impuesto nacional al consumo el nombre completo y número de matrícula del contador público o revisor fiscal que firma la declaración.”<sup>13</sup>*

Bajo el proyecto de reforma tributaria en lo que a propiedad horizontal respecta afectará al momento de realizar la compra y venta de bebidas gaseosas, concentrados polvos y jarabes y de bebidas embriagantes ya que estos productos se vuelven gravados del impuesto al consumo

---

<sup>13</sup> Diario oficial No. 48655. 26 diciembre 2012. “Ley 1607 de 2012 Artículo 76” Disponible desde internet en: [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1607\\_2012\\_pr001.html#71](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1607_2012_pr001.html#71)

### 3.8. INFORMACIÓN EXÓGENA NACIONAL

Es el conjunto de datos que las personas Naturales y Jurídicas deben presentar periódicamente a la DIAN sobre las operaciones con sus clientes o usuarios. El Representante Legal o apoderado es el responsable de presentar dicha información.

Las obligaciones tributarias se dividen en dos grupos:

- Obligaciones tributarias sustanciales: son aquellas relacionadas con el pago de los tributos a favor del Estado.
- Obligaciones tributarias formales: son las relacionadas con la obligación de inscribirse en el RUT, Registro Único Tributario, o expedir facturas de venta y la de suministrar información cuando las autoridades tributarias así lo exijan.

La DIAN utiliza este mecanismo de suministro de información anual en medios magnéticos para asegurar el cumplimiento de las normas sustanciales. Esta información se realiza para efectuar el cruce de información relacionado a las actividades llevadas a cabo dentro del año gravable entre quienes están sujetos a las obligaciones tributarias y de esta manera poder controlar, garantizar y regular el adecuado cumplimiento de sus obligaciones tributarias ya sean estas formales o sustanciales.<sup>14</sup>

#### 3.8.1. Presentación de formatos de información exógena

Cuando la copropiedad se convierte en contribuyente obligada a declarar en renta, independientemente de que pertenezca al régimen especial, le nace la obligación de presentar, cada año, el conjunto de formatos de información exógena tributaria que solicita la DIAN, cuando siempre y cuando superen el tope de ingresos brutos que en el año anterior haya fijado la DIAN.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup>FRANKROGO, 08 de marzo de 2010, Que es información exógena. Recuperado de: <http://jercont.blogspot.com.co/2010/03/que-es-la-informacion-exogena.html>

<sup>15</sup>ACTUALÍCESE, investigación contable y tributaria en profundidad. “Propiedades horizontales responsables de otros impuestos nacionales, diferentes de IVA y renta”. Internet: <http://actualicese.com/2015/06/19/propiedades-horizontales-responsables-de-otros-impuestos-nacionales-diferentes-de-iva-y-renta/>

Aunque antes del año gravable 2012, el único reporte que debían entregar las copropiedades era el formato 1001, correspondiente a pagos a terceros, a partir de ese mismo año 2012 si la propiedad horizontal superó el tope de ingresos brutos entonces se debió acoger a reportar la información solicitada en el Estatuto tributario en su Artículo 631, literales: b), c), e), f), g), h), i), y k). Los cuales se refieren a la siguiente información:

**Tabla 13 Formatos medios magnéticos**

<b>FORMATO</b>	<b>INFORMACION A REPORTAR</b>
1001	Pagos o abonos en cuentas y de retenciones en la fuente practicadas
1003	Retenciones en la Fuente que le practicaron
1007	Ingresos recibidos en el año
1005	Impuestos sobre las ventas descontable
1006	Impuesto sobre las ventas generado e Impuesto al consumo
1009	Saldo de los pasivos a 31 de Diciembre año 2015
1008	Deudores de Créditos Activos a 31 de Diciembre año 2015
1011	Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, rentas exentas y costos y deducciones
1012	Saldo de cuentas corrientes y/o ahorro y valor patrimonial de las inversiones

**Fuente:** Roa Páez, M. 2014. "Contabilidad tributaria para Entidades sin ánimo de Lucro. Pg.136

## **4. IMPUESTOS DISTRITALES A NIVEL BOGOTA**

Son todos aquellos impuestos recaudados por la SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA de la ciudad de Bogotá y son determinados por el concejo municipal o distrital bajo iniciativa de la alcaldía, estos impuestos fueron implementados en primera instancia en la ciudad de Bogotá y posteriormente se difundieron al resto de municipios del país.

### **4.1. IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

Es un tributo que se genera por la realización directa o indirecta de alguna actividad industrial, comercial o de servicios en jurisdicción del Distrito Capital de Bogotá, sea porque se cumplan de forma permanente u ocasional, con establecimiento de comercio o sin él.

La propiedad horizontal como entidad sin ánimo de lucro que realice actividades de explotación de sus zonas comunes será sujeto pasivo del ICA respecto de estas actividades de explotación; aquella propiedad horizontal que NO realice explotación de estas zonas NO estará obligada a declarar, pero sí estará obligado a registrarse en el RIT

#### **4.1.1. Hecho generador**

El hecho generador del ICA será por las actividades de Explotación que realice la propiedad horizontal de sus áreas comunes.

#### **4.1.2. Base Gravable**

La base gravable del impuesto de industria y comercio, sobre el cual se le aplicara la tarifa, corresponde a los ingresos netos recibidos durante el periodo a declarar(bimestralmente), que la propiedad horizontal haya realizado por la actividad comercial o de servicios.

### 4.1.3. Tarifas

Las tarifas que aplicará el impuesto de industria y comercio para la propiedad horizontal según la actividad o servicio que esta haya prestado son:

**Tabla 14 Tarifas del impuesto de ICA**

ACTIVIDAD	AGRUPACIÓN	TARIFA POR MIL
INDUSTRIAL	101	4,14
	102	6,9
	103	11,04
	104	8
COMERCIAL	201	4,14
	202	6,9
	203	13,8
	204	11,04
SERVICIO	301	4,14
	302	6,9
	303	13,8
	304	9,66
	305	7
FINANCIERA	401	11,04

Fuente: Aldiaempresarios.com. 25 febrero de 2004. "Tarifas ICA y actividades de Bogotá". Disponible desde internet en: [http://www.aldiaempresarios.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2838](http://www.aldiaempresarios.com/index.php?option=com_content&view=article&id=2838)

### 4.1.4. Impuesto de avisos y tableros

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 57 del Decreto 352 de 2002 son hechos generadores la colocación de vallas, avisos, tableros y emblemas en la vía pública, en lugares públicos o privados visibles desde el espacio público y la colocación de avisos en cualquier clase de vehículos

#### 4.1.4.1. Tarifa

La tarifa corresponde al 15% sobre el valor del impuesto de industria y comercio.

## **4.2. RETENCIÓN A TÍTULO AL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

Es un mecanismo de recaudo anticipado de impuestos y debe realizar la retención de Industria y Comercio quien efectúa la compra, se debe practicar la retención de ICA a la tarifa especificada por el vendedor, en caso de que esta no sea estipulada se puede aplicar la tarifa máxima

La retención en la fuente se practica por las operaciones que generen ingreso en actividades gravadas para el beneficiario y deberá practicarse en el momento de pago o abono en cuenta, en el caso de la propiedad horizontal son sujetos pasivos por el hecho de ser régimen común y realizar la explotación de sus zonas comunes y adicionalmente se convierte en agente retenedor conforme a la resolución 12 de 2002 en su artículo 2°.

### **4.2.1 Hecho generador**

Según el Artículo 28° del decreto 400 de 1999 se refiere al hecho generador cuando ejerza de manera directa o indirecta cualquier actividad comercial, industrial o de servicios se desarrolle de forma permanente o no permanente en un inmueble tal como una propiedad horizontal con o sin un establecimiento comercial dentro de él.

### **4.2.2 Periodo Gravable**

En el artículo 32 del decreto 400 de 1999, nos señala que el periodo gravable de la retención al impuesto de industria y comercio se causará bimestralmente en el año que se desarrolla la actividad comercial, industrial o de servicios.

Con acorde a lo dicho en el presente documento podemos decir que según la secretaria de hacienda distrital las siguientes tarifas se aplicarán para efectuar dicha retención:

**Tabla 15 Tarifas aplicables en retención de ICA**

<b>a. Actividades Comerciales</b>	
Venta de alimentos y productos agrícolas en bruto; venta de textos escolares y libros (incluye cuadernos escolares); venta de drogas y medicamentos	4.14
Venta de maderas y materiales para construcción; venta de automotores (incluidas motocicletas)	6.9
Venta de cigarrillos y licores; venta de combustibles derivados del petróleo y venta de joyas	13.8
Demás actividades comerciales	11.04
<b>b. Actividades de servicios</b>	
Actividades de servicios de sistemas de seguridad	13,8
Mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo, Publicidad, Actividades de operadores turísticos	9.66
Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	9.66
Transporte, publicación de revistas, libros y periódicos, radiodifusión y programación de televisión.	4.14
Consultoría profesional; servicios prestados por contratistas de construcción, constructores y urbanizadores.	6.9
Servicio de restaurante, cafetería, grill, discoteca y similares; servicios de hotel, motel, hospedaje, amoblado y similares; servicio de casas de empeño y servicios de vigilancia.	13.8
Demás actividades de servicios	9.66
<b>c. Actividades financieras</b>	
Actividades financieras	11.04

Fuente: Acuerdo 65 de 2002. 27 junio 2002. Disponible desde internet en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=5156>

### **4.3. IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

Es un tributo que se cancela al estado por una propiedad o posesión inmobiliaria ubicados en la ciudad de Bogotá

### 4.3.1. Hecho generador

Para que la propiedad horizontal sea sujeto pasivo de este impuesto debe poseer algún inmueble, oficina o local comercial.

### 4.3.2 Periodo

Los propietarios, poseedores o usufructuarios lo deben declarar y pagar una vez al año

### 4.3.3. Base gravable

A quienes a primero de enero de cada año tengan el avalúo catastral, tomaran esa cuantía como base y a los que no se les haya fijado avalúo catastral, deberán tener en cuenta para determinar la base gravable mínima, los valores por metro cuadrado fijados en el Acuerdo Distrital 426 de 2009 y contenidos en la siguiente tabla

**Tabla 16 Tarifas Base gravable sin avalúo catastral Impuesto predial**

Actividad / Estrato		PH- Valor en pesos metro cuadrado de construcción	Valor en pesos por metro cuadrado de terreno	Valor en pesos metro cuadrado de construcción
Residencial	1	\$469.050	\$215.894	\$242.196
	2	\$803.302	\$302.471	\$275.073
	3	\$1.362.216	\$440.556	\$348.499
	4	\$2.343.666	\$995.411	\$640.310
	5	\$2.870.292	\$1.168.529	\$893.311
	6	\$3.603.977	\$2.049.755	\$1.171.943
Comercial	Puntual	\$3.120.683	\$609.095	\$462.369
	Zonal	\$4.671.777	\$1.032.007	\$617.725
	Urbano	\$6.957.729	\$2.147.859	\$737.324
	Metropolitano	\$10.168.421	\$3.983.771	\$927.204
	Financiero*	\$5.358.548	\$1.986.337	\$935.835
Dotacional		\$2.031.232	\$606.681	\$715.475
Industrial		\$2.241.371	\$629.079	\$655.975
Depósito y parqueadero	1, 2 y 3	\$1.104.645		
	4	\$1.498.395		
	5	\$1.607.247		
	6	\$1.862.579		
	Comercial y otros**	\$2.217.013		
Urbanizable no urbanizado y	1		\$220.650	
	2		\$362.911	
Urbanizable no edificado	3		\$563.238	
	4		\$1.204.865	
	5		\$1.490.838	
	6		\$1.739.070	

Fuente: PETRO Gustavo. 2016. Disponible desde internet en:<http://www.shd.gov.co/shd/sites/default/files/normatividad/DECRETO%20BASES%20GRAVABLES%20MI NIMAS%202016.pdf>

#### **4.4. IMPUESTO DE VEHÍCULOS**

Como bien sabemos el impuesto sobre vehículos automotores, grava la propiedad o posesión de estos matriculados en Bogotá. Cada propietario y poseedores deben declarar y pagar una vez al año.

Debemos tener presente los vehículos que no están gravados como son:

- Motocicletas con motor hasta de 125 cm<sup>3</sup> de cilindrada, las cuales solo deben pagar los derechos de semaforización.
- Los tractores para trabajo agrícola, trilladoras y demás maquinaria agrícola.
- Los tractores sobre oruga, cargadores, mototrillas, compactadoras, motoniveladoras y maquinaria similar de construcción de vías públicas.
- Los vehículos y maquinaria de uso industrial, que por sus características no estén destinados a transitar por las vías de uso público o privadas abiertas al público.

#### **4.5. IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA**

Es el tributo que se cancela por la elaboración de obras y/o modificación de la estructura de un bien

##### **4.5.1. Hecho generador**

El hecho generador lo constituye la ejecución de obras o construcciones a las cuales se les haya expedido y notificado licencia de construcción y sus modificaciones, como las que enunciamos a continuación:.

- Obra nueva
- Ampliación
- Adecuación

- Modificación
- Restauración
- Reforzamiento estructural
- Demolición
- Cerramientos de nuevos edificios

En el caso de la propiedad horizontal aplica cuando se poseedor de algún bien inmueble y efectuó alguna las actividades anteriormente mencionadas.

#### **4.5.2. Anticipo del impuesto**

Este se calcula sobre el presupuesto estimado de obra y realizado para la solicitud de la licencia de construcción y la tarifa que aplica es del 2.6%.

#### **4.5.3. Declaración y pago del impuesto**

Calculado sobre el valor real de la obra, y se debe realizar dentro del mes siguiente a la finalización de esta, la tarifa que aplica para la declaración es del 3% de la diferencia entre el impuesto y el anticipo pagado, descontando la inflación.

#### **4.5.4. Base Gravable**

Equivalente al monto total del presupuesto de obra o de construcción (ampliación, modificación o adecuación de obras o construcciones dentro del término de la vigencia de la licencia incluida su prórroga)

#### **4.5.5. La tarifa**

En desarrollo de lo dispuesto por el acuerdo 352 de 2008 enuncia que la tarifa para el anticipo es del 2.6% y para la declaración es del 3% sobre la diferencia entre el impuesto y el anticipo pagado, descontando la inflación.

Para los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital de Bogotá, de soluciones exclusivamente habitacionales desarrolladas en

los estratos 1 y 2, la tarifa aplicable es del 1% y para los demás actos de reconocimiento la tarifa es del 2.6%.

#### **4.6. LA INFORMACIÓN EXÓGENA PARA LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ D.C.**

Por el hecho de la propiedad horizontal ser sujeto pasivo de ICA Y agente de retención de ICA en la ciudad de Bogotá, debe remitir información distrital conforme a los topes estipulados en la resolución que expide la secretaria de hacienda cada año, para el año 2016 se encuentra vigente la resolución No. DDI-054989 del 09 de agosto

**Tabla 17 Plazos Para Presentar La Información exógena distrital año 2015**

<b>Último dígito de verificación NIT</b>	<b>Fecha</b>
0	Octubre 18 de 2016
1	Octubre 19 de 2016
2	Octubre 20 de 2016
3	Octubre 21 de 2016
4	Octubre 24 de 2016
5	Octubre 25 de 2016
6	Octubre 26 de 2016
7	Octubre 27 de 2016
8	Octubre 28 de 2016
9	Octubre 31 de 2016

Fuente Secretaria de Hacienda Distrital – Plazos para el reporte de información. Disponible desde internet en: <http://www.shd.gov.co/shd/reporte-de-informacion-en-medios-magneticos>

**NOTA:** El decreto 1625 del 11 de octubre de 2016 no produjo ninguna modificación a la normatividad con respecto a la propiedad horizontal por cuanto sólo se trata de una RECOPIACIÓN de los "Libros", "Partes", "Títulos", "Capítulos" y "Secciones" en las que se agruparon los 1.430 artículos pertenecientes a 238 decretos tributarios expedidos entre 1965 y 2016 y que se encontraban vigentes al 11 de octubre del 2016

## 5. CONCLUSIONES

Este trabajo de grado nos ha permitido conocer y ahondar en el tema de la propiedad horizontal y el diferente trato tributario que a cada una de estas se aplica de acuerdo al tipo (residencial, comercial y/o mixta).

Es importante destacar que aunque la propiedad horizontal se encuentra acogida a diversos beneficios desde la constitución de esta, concluimos que con el transcurrir del tiempo se implementaron nuevas normas que originaron la contribución de impuestos a aquellas propiedades que realicen la explotación de sus zonas comunes ya que estas actividades ya no se encuentran contempladas en su objeto social.

Aunque al comienzo la propiedad horizontal se había realizado con un único fin, el cual era ser de uso exclusivo residencial, vemos que en la actualidad se ha generado la constitución de propiedad horizontal mixta y comercial. Sin embargo, esta nueva constitución ha generado que por la realización de actividades mercantiles sujetas a IVA, se vuelvan responsables no solo de este impuesto, sino también de otros impuestos nacionales y distritales.

Finalmente cabe resaltar que independientemente del fin para el que se allá creado la propiedad horizontal también es una entidad por la cual el estado recauda aportes para el mejoramiento del desarrollo del municipio y en general del país

## 6. BIBLIOGRAFIA

- BARRERAS MONTEALEGRE Roy Leonardo, Secretaria General del Senado, Ley 1607 de 2012 Art. 186
- JARAMILLO DIAZ Juan C. Entidades Sin Ánimo De Lucro Pgs 253 Y 268.
- ORLANDO CORREDOR J, análisis y entendimiento de la reforma tributaria año 2013, Renta y complementarios PAG 177 – 192
- Libro Manual De Retención En La Fuente, 2013. Legis
- Estatuto Tributario, Artículo 356. “Tratamiento especial para algunos contribuyentes”
- Roa Páez, M. 2014. “Contabilidad tributaria para Entidades sin ánimo de Lucro. Pag.136

## 7. CIBERGRAFIA

- ACTUALÍCESE, investigación contable y tributaria en profundidad. “Propiedades horizontales responsables de otros impuestos nacionales, diferentes de IVA y renta”. Disponible desde Internet en: <http://actualicese.com/2015/06/19/propiedades-horizontales-responsables-de-otros-impuestos-nacionales-diferentes-de-iva-y-renta/>
- [Actualicese.com/actualidad/2015/12/18/impuesto-de-vehiculos-automotores-bases-y-tarifas-para-el-2016](http://Actualicese.com/actualidad/2015/12/18/impuesto-de-vehiculos-automotores-bases-y-tarifas-para-el-2016)
- COMUNIDAD CONTABLE LEGIS, 13 de enero de 2016. Disponible desde Internet en: <http://www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/Otros/impuesto-nacional-al-consumo.asp>
- Contaduría General de la nación, Manual de Procedimientos, 30 de Junio de 2014 Disponible desde Internet en: <http://www.contaduria.gov.co/wps/wcm/connect/6927e14a-5254-435e-840a-e233bbb527de/PROCEDIMIENTO+GMF+marzo+17+de+2014.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6927e14a-5254-435e-840a-e233bbb527de>
- Diario Oficial 45777. 30 de Diciembre de 2014.” Alcaldía de Bogotá, Decreto 4400 del año 2004, Retención en la fuente, Artículo 14”. Disponible desde internet en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15581>
- DUARTE A. Nestor J. “ Copropiedades Colombia” Obligaciones de copropiedades responsables de IVA. Disponible desde Internet en: (<http://dcempresarial.blogspot.com.co/2016/02/obligaciones-de-copropiedades.html?m=1>)
- DUSSÁN SALAZAR WILLIAM, 2016. “consultor contable”, Disponible desde Internet en: [www.consultorcontable.com/medios-magneticos-distritales-2016/](http://www.consultorcontable.com/medios-magneticos-distritales-2016/)

- FRANKROGO, 08 de marzo de 2010, Que es información exógena. Disponible desde Internet en: <http://jercont.blogspot.com.co/2010/03/que-es-la-informacion-exogena.html>
- GERENCIE “tarifas de retención en la fuente a título de IVA”04 de marzo de 2013. Disponible desde internet en:<http://www.gerencie.com/tarifas-de-retencion-en-la-fuente-a-titulo-de-iva.html>
- NARANJO LUJÁN Salome, 2002. “Resolución 12 de 2002 en su artículo 2º”. Disponible desde internet en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=6665>
- ORTIZ DE RODRÍGUEZ Carmen Teresa, Dirección De Impuesto Y Aduanas Nacionales, 2002. Disponible desde Internet en: <http://www.cijuf.org.co/codican02/abril/c019797.htm>
- PÉREZ PORTO Julián Y GARDEY Ana. “Definición de IVA”. Disponible desde Internet en: (<http://definicion.de/iva/>)
- RUIZ DE VILLALOBOS Leonor Eugenia Impuestos Nacionales, “Régimen de las Propiedades Horizontales”. Disponible desde Internet en: ([http://camacol.co/sites/default/files/base\\_datos\\_juridico/CONCEPTO%20DIAN%20NACIONAL%2055853%20DE%202013.pdf](http://camacol.co/sites/default/files/base_datos_juridico/CONCEPTO%20DIAN%20NACIONAL%2055853%20DE%202013.pdf))
- SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA – BOGOTA. 2016. “Sanciones” Disponible desde internet en <http://www.shd.gov.co/shd/node/16697>
- URIBE ESCOBAR Mario, Secretaria General del Senado, Naturaleza Y Características, ley 675 de 2001 Art. 33
- VALERO VARELA J.H., DIAN, 2007. “Generalidades del Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF) en Colombia (Actualización)” Disponible desde internet en: [www.dian.gov.co/descargas/servicios/OEE-Documentos/Cuadernos/GMF\\_WEB.pdf](http://www.dian.gov.co/descargas/servicios/OEE-Documentos/Cuadernos/GMF_WEB.pdf) página • 10<sup>1</sup> DIAN H. J.
- VALERO VARELA J.H., DIAN, 2007. “Generalidades del Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF) en Colombia (Actualización)” Disponible desde internet en: de [www.dian.gov.co/descargas/servicios/OEE-Documentos/Cuadernos/GMF\\_WEB.pdf](http://www.dian.gov.co/descargas/servicios/OEE-Documentos/Cuadernos/GMF_WEB.pdf) página

- VARÓN GARCIA Leonardo. “IVA EN PROPIEDAD HORIZONTAL”. Disponible desde internet en t: (<http://www.consultorcontable.com/iva-en-ph/>)
- ZARAMA VASQUEZ F. - ZARAMA MARTINEZ C., 2013 “Reforma Tributaria Comentada”, Ley 1607 de 2016, Legis Editores S.A. Disponible desde internet en <http://jercont.blogspot.com.co/2010/03/que-es-la-informacion-exogena.html>