

**PROPIEDAD HORIZONTAL
UN NUEVO REGIMEN DE TRIBUTACION**

**ANGEL HOYOS DERLY CECILIA
MORENO LOPEZ KATHERINE
QUIÑONES QUIÑONES YUCELY
REINOSO DIAZ DANIEL ALEXANDER**

CORPORACION UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR “CUN”

ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA

BOGOTÁ

2016

**PROPIEDAD HORIZONTAL
UN NUEVO REGIMEN DE TRIBUTACION**

**ANGEL HOYOS DERLY CECILIA
MORENO LOPEZ KATHERINE
QUIÑONES QUIÑONES YUCELY
REINOSO DIAZ DANIEL ALEXANDER**

**TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR AL TÍTULO DE PROFESIONAL EN
CONTADURÍA PÚBLICA**

**ASESOR:
NELSON RUIZ POMAR
CONTADOR PÚBLICO**

**CORPORACION UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR “CUN”
ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA
BOGOTÁ
2016**

NOTA DE ACEPTACIÓN

PRESIDENTE DEL JURADO

JURADO

JURADO

Bogotá D.C. 21/10/2016

El presente trabajo de grado es dedicado a nuestras familias que han sido los pilares fundamentales de nuestro desarrollo personal y quienes nos han brindado su apoyo incondicional durante nuestra formación académica.

A nuestros profesores que durante esta experiencia nos compartieron sus conocimientos y a quienes les debemos la satisfacción de este gran logro personal.

Esperamos que este trabajo satisfaga las expectativas de cada uno de ustedes y que les llene de orgullo, el esfuerzo que compartieron junto a nosotros durante este valioso y memorable tiempo de formación.

AGRADECIMIENTOS

Agradecemos a los profesores que dedicaron durante estos años de formación académica, su tiempo, paciencia y amplios conocimientos para hacer de nosotros profesionales íntegros capaces de representar a esta institución y dejar su nombre en alto.

En especial agradecemos al profesor Nelson Humberto Ruiz Pomar por su asesoría en este trabajo de grado y por su valioso tiempo de dedicación y enseñanzas.

TABLA DE CONTENIDO

Introducción 12

1. Objetivos 13
2. Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal 14
 - 2.1. Naturaleza Jurídica 14
 - 2.2. Atributos 15
 - 2.2.1. Nombre 15
 - 2.2.2. Domicilio 15
 - 2.2.3. Patrimonio 15
 - 2.2.4. Capacidad 15
3. Nacionalidad 15
4. Datos históricos tributarios 16
5. Efectos tributarios 18
 - 5.1. Impuesto de Renta 18
 - 5.1.1. Determinación del Beneficio Neto 19
 - 5.2. Retención en la Fuente 23
 - 5.2.1. Agentes de Retención 23
 - 5.2.1.1. Sujeto Pasivo 24
 - 5.2.1.2. Agente retenedor 24
 - 5.2.1.3. Tarifas 24
 - 5.3. Impuesto al valor agregado 26
 - 5.3.1. Obligación de Inscribirse en el RUT 27
 - 5.3.2. Facturación 29
 - 5.4. Impuesto sobre la Renta para la Equidad CREE 29
 - 5.5. Impuesto de Industria y Comercio 30
 - 5.5.1. Hecho generador 31
 - 5.5.2. Base Gravable 31
 - 5.5.3. Tarifas 31
 - 5.5.4. Procedimiento Tributario 32
 - 5.5.5. ICA Bogotá DC32
 - 5.5.6. Impuesto de Avisos y Tableros 32
 - 5.6. Impuesto a la Riqueza 32

5.7.	Impuesto al Consumo Nacional	33
5.7.1.	Periodo Gravable	33
5.8.	Gravamen a los Movimientos Financieros	34
5.9.	Impuesto de Timbre	35
6.	Sanciones relacionadas con declaraciones de Propiedades Horizontales	36
6.1.	Sanción por Extemporaneidad	36
6.2.	Sanción por no declarar	36
6.3.	Sanción por inexactitud	37
6.4.	Sanción por corrección	37
7.	Otras Obligaciones	38
7.1.	Información Exógena	38
7.2.	Obligación de designar Revisor Fiscal	38
7.2.1.	Inhabilidad para ejercer el cargo	39
7.2.2.	Nombramiento de Revisor Fiscal	39
8.	Beneficios Tributarios	40
9.	Resultados	41
10.	Conclusiones	42
11.	Bibliografía	44

LISTA DE TABLAS

1.	Determinación del Beneficio Neto o Excedente Copropiedad Comercial o mixta	20
2.	Ingresos en la Declaración de Renta	21
3.	Deducciones en la Declaración de Renta	22
4.	Exención de Renta Art. 358 ETN	22
5.	Impuesto de Renta - Régimen tributario especial	22
6.	Tarifas de Retención en la Fuente	24

GLOSARIO

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Entidades Sin Ánimo de Lucro: son personas jurídicas que se constituyen por la voluntad de asociación o creación de una o más personas naturales o jurídicas para realizar actividades en beneficio de asociados, terceras personas o comunidad en general; son aquellas personas jurídicas que no distribuyen las utilidades o excedentes obtenidos, puesto que su deseo no es el enriquecimiento personal, sino que por el contrario se persigue un fin social o comunitario. Los rendimientos obtenidos en una entidad sin ánimo de lucro son reinvertidos en el mejoramiento de los procesos y actividades que fortalecen la realización de su objetivo misional.

Exequible: Es aquel fenómeno jurídico por el cual la Corte Constitucional declara a una norma o a un proyecto de ley de acuerdo a la Constitución.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los

bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

Naturaleza civil: De acuerdo con las actividades que desarrolle la sociedad y la decisión de su órgano social esta podrá ser de naturaleza civil o comercial .naturaleza civil no se encuentran obligadas a inscribirse en el registro mercantil que llevan las cámaras de comercio,

Objeto social: La expresión de la actividad o actividades a las que se va a dedicar la sociedad constituye uno de los puntos que, como contenido mínimo, deben recoger los Estatutos. Resulta de suma importancia puesto que incluso puede llegar a determinar el tipo de sociedad que debe constituirse.

Proindiviso: La expresión jurídica "proindiviso" se refiere al derecho de propiedad sobre un bien y quiere decir que una persona ostenta el derecho de propiedad sobre ese bien sólo parcialmente puesto que comparte la titularidad con otras personas. La expresión "proindiviso" es equivalente a "copropiedad" o a "comunidad de bienes"

Propiedad horizontal: Es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.

RESUMEN

Actualmente la propiedad horizontal entró a formar parte del régimen especial, factor influyente en los cambios que tuvo desde su nacimiento en el año 1948, cambio que las llevó a convertirse en contribuyentes, todo esto debido al crecimiento que el sector estaba presentando, pues la figura de vivienda unitaria y separada cada vez perdía más fuerza y le daba paso a las agrupaciones en conjuntos y edificios donde se mezclaban las copropiedades, tanto así que permitía la integración de las actividades comerciales industriales y recreativas. Estos hechos nos obligan hoy, a centrarnos en la consideración y análisis de los tributos y las obligaciones al cual este nuevo régimen se encuentra sometido, así como plantearnos la necesidad de entender y argumentar toda la normatividad que en materia tributaria se ha puesto a disposición de los contribuyentes.

INTRODUCCIÓN

La presente monografía tiene como finalidad brindar a los lectores una herramienta de consulta que les permita conocer las obligaciones tributarias de la propiedad horizontal.

La investigación de este tema se realizó por el interés de conocer la normatividad tributaria de un régimen tan importante que fue regulado con la ley 675 del año 2001, ley que derogó las leyes que regulan la materia hasta ese año y que a su vez fue complementada once años después con la reforma tributaria ley 1607 del 2012 y Decreto 1625 de 2016.

Toda vez que la nueva reforma trajo consigo variedad de cambios respecto a la propiedad horizontal, se pretende analizar y comparar dichos cambios, así como interpretar los diferentes conceptos que se han emitido en materia tributaria sobre este régimen jurídico; se detallarán las principales obligaciones tributarias, además del nuevo tratamiento estipulado en los Artículos 47 y 186 de la Ley 1607 de 2012 de los cuales se derivan el tratamiento para declarar Renta e IVA, en cuanto a las propiedades de uso residencial y las que se destinan a usos industriales, comerciales o de uso mixto, así como las otras obligaciones a las que se encuentran sometidos.

Con todos estos elementos el análisis tributario de la propiedad horizontal contenido en el presente trabajo adquiere un carácter integral y completo que se espera, constituya una herramienta útil para cualquier persona interesada en obtener un conocimiento amplio y profundo sobre el tema de propiedad horizontal en Colombia.

1. OBJETIVOS

1.1. General

Brindar a los estudiantes y al lector una herramienta de consulta que les permita conocer sobre los aspectos tributarios vigentes y el impacto de la Ley 1607 de 2012 en la parte impositiva de la Propiedad Horizontal y orientar de manera adecuada y efectiva a aquellas personas encargadas de la administración, control y tributación de las propiedades de uso residencial, mixto y comercial.

1.2. Específicos

- a. Establecer la clasificación de la propiedad horizontal dentro de las empresas sin ánimo de lucro para efectos tributarios.
- b. Presentar un comparativo de lo ocurrido en la parte tributaria desde la ley 675 de 2001 y la ley 1607 de 2012.
- c. Dar a conocer las diferentes declaraciones tributarias a las que están obligadas las Propiedades Horizontales.
- d. Dar a conocer las obligaciones tributarias del régimen especial en cuanto a la propiedad horizontal, así como las sanciones derivadas de sus impuestos.

2. CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La ley 675 de 2001 regula el régimen de propiedad horizontal con el propósito de garantizar seguridad y convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

La inscripción y certificación sobre existencia y representación legal de ESALES del régimen de propiedad horizontal le corresponde al Alcalde municipal o distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto.

Sus requisitos para su inscripción son:

- Escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal.
- Acta donde se acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal.

2.1. NATURALEZA JURÍDICA

De acuerdo al Artículo 33 de la Ley 675 de 2001, *“la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro”* y conforme al contenido del artículo 21 está *“(...) conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular”*.

Sin embargo, no debe entenderse que su carácter de entidad sin ánimo de lucro y de naturaleza civil, no le permita realizar actividades mercantiles para cumplir con su objeto social. De tiempo atrás se ha aceptado que las ESALES no pierdan su calidad a pesar de realizar actividades comerciales (Parágrafo del Art.33 Ley 675)¹, mientras que estas sean una actividad complementaria de la principal.

¹ Art 33 Ley 675 de 2001, Parágrafo: “La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de personas sin ánimos de lucro”

2.2. ATRIBUTOS

Los atributos de las personas jurídicas de Propiedad Horizontal son:

2.2.1. Nombre.

La Ley 675 señala en el Artículo 33 que el nombre o régimen de propiedad horizontal corresponderá a la denominación del conjunto o edificio.

2.2.2. Domicilio.

La Ley 675 de 2001 señala que el domicilio de la persona jurídica será el municipio o distrito donde se localiza el edificio o conjunto.

2.2.3. Patrimonio.

El artículo 34 de la Ley 675 consagra que ella tendrá un patrimonio conformado por los ingresos provenientes de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que reciba o adquiera a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

2.2.4. Capacidad.

Atributo de goce jurídico que predica que toda persona puede ser titular de derechos y sujetos de obligaciones o goce de ejercicio que es la aptitud de la persona para ejercer o hacer valer sus derechos por sí misma y sin autorización o asistencia de otra.

2.2.5. Nacionalidad.

Es un vínculo jurídico que une la persona al estado y se traduce en una relación de dependencia de la persona con autoridad.

3. DATOS HISTÓRICOS TRIBUTARIOS

Debido a la importancia y al crecimiento que este sector ha tenido con los años es importante dar a conocer las principales reformas y normas que han surgido desde sus inicios con esta figura de propiedad horizontal, por ende a continuación vamos a realizar un resumen de las leyes y sus derogaciones a través de los años.

En Colombia se comienza a hablar de propiedad horizontal en los años de 1948 cuando se empezó a regular esta figura con la ley 182 del 29 de diciembre de 1948², esto debido al crecimiento acelerado que el sector estaba presentando, pues las figuras de vivienda unitaria y separada cada vez perdía más fuerza y le daba paso a las agrupaciones en conjuntos y edificios donde se mezclaban las copropiedades tanto así que permitía la integración de las actividades comerciales industriales y recreativas. Entonces podemos decir que la ley 182 de 1948 regula esta nueva figura y dicta las disposiciones del manejo y uso de los bienes privados como los bienes comunes y así mismo de las obligaciones y derechos adquiridos por los propietarios, también de la figura y sus administradores.

En 1985 sale la ley 16 mediante la cual se modifica la ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal, esta ley lo que busca es ordenar bajo un solo régimen la actividad de propiedad horizontal e incorpora en una sola persona los derechos individuales, la figura que surge de esto es la persona jurídica de derecho privado cuyas actividades deben ser de carácter social, como lo demanda la ley para todas las organizaciones sin ánimo de lucro las cuales tienen obligaciones de carácter contable y tributario.

Los órganos de control de esta figura son la asamblea general de propietarios, que son los mismos dueños o propietarios de los bienes, los cuales serán representados por el representante legal que ellos mismos hayan seleccionado. La existencia y representación legal deberá contar con su previo registro mediante escritura de protocolización del reglamento y la declaración municipal que

² <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=323>

corresponda, en todo caso esta ley será aplicable de manera voluntaria ya que depende de sus propietarios si se quieren acoger a esta, lo único es que debe quedar escrito en el respectivo reglamento.

Después de haber salido esta ley y desde su promulgación la propiedad horizontal no había presentado grandes cambios ni modificaciones importantes hasta el año 2001 cuando sale la ley 675 con la cual se expide el régimen de propiedad horizontal y se dictan ciertas disposiciones en donde se establece principalmente la propiedad horizontal como una entidad no contribuyente de impuestos nacionales por su facultad de entidad sin ánimo de lucro.

Dicho lo anterior, podemos concluir que la propiedad horizontal en manera legislativa ha sido considerada durante varios años como una entidad no contribuyente del impuesto de renta ya que en las leyes 182 de 1948, 56 de 1985 y 675 de 2001 no se mencionó nada sobre el tratamiento tributario, el cambio de esta figura llegó en el año 2012 mediante la ley 1607 basados en su artículo 186 donde dispuso que las personas jurídicas “que destinan algún o algunos de los bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, perderán la calidad de no contribuyente de los impuestos nacionales otorgada mediante el artículo 33 de la Ley 675 del 2001”. Esto no quiere decir que el artículo 33 de la ley 675 quedó derogado, por el contrario, deja claro que las propiedades horizontales perderán su figura de no contribuyentes de impuestos nacionales mediante la explotación de bienes o áreas comunes.

El cambio más fuerte es el paso de una entidad sin ánimo de lucro a un régimen especial, esto aplica solo para las propiedades horizontales de uso comercial y mixto, ya que las residenciales no entran dentro de este régimen.

4. EFECTOS TRIBUTARIOS

4.1. IMPUESTO DE RENTA

El impuesto sobre la renta grava los ingresos que obtiene un contribuyente en el año, susceptibles de producir incremento neto del patrimonio en el momento de su percepción, siempre que no hayan sido expresamente exceptuados, y considerando los costos y gastos en que se incurre para producirlos.

Es de orden nacional porque tiene cobertura en todo el país, es directo porque grava los rendimientos a las rentas del sujeto que responde por su pago ante el Estado, es de período anual y para su cuantificación se requiere establecer la utilidad generada por el desarrollo de actividades durante un año.

El Artículo 33 de la Ley 675 de 2001 establece que las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal no son contribuyentes de Impuestos Nacionales, así como del impuesto de Industria y Comercio, este beneficio sólo tiene relación con las actividades propias de su objeto social.

Pero con la ley 1607 de 2012, esta figura sufrió un cambio trascendental ya que en relación con la explotación de áreas comunes estableció en su artículo 186 ***“Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, perderán la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales otorgada mediante el artículo 33 de la ley 675 de 2001.***

Parágrafo 10: En el evento de pérdida de la calidad de no contribuyente según lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo, las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal estarán sujetas al régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del Estatuto Tributario³.

³ Estatuto Tributario: Contribuyentes sometidos al Régimen Tributario Especial contemplado en el Título VI, artículo 19.

Parágrafo 20 • Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial.” (Negrilla fuera de texto)

Dicho lo anterior se entiende que la propiedad horizontal de uso residencial continúa como no contribuyente de Impuestos Nacionales, para el caso de las Propiedades horizontales de uso comercial y mixto y conforme a lo establecido en el Artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 que utilicen los bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial generando algún tipo de renta, se clasificarían como Contribuyentes del Régimen Tributario.

4.1.1. Determinación del Beneficio Neto.

Las propiedades horizontales de uso comercial o mixto que hagan explotación de los bienes o áreas comunes deberán determinar el beneficio neto o excedente de conformidad con lo establecido en el art 357 del E. T⁴ y el Decreto 4400 de 2014⁵. (Ratificados en el Artículo 1.2.1.5.5 del Decreto 1625 de 2016).

Por lo anterior, es aconsejable separar los ingresos recibidos correspondientes a cuotas de administración, los ingresos recibidos de la explotación comercial o industrial de los bienes o áreas comunes y gastos relacionados con dichos ingresos. Los gastos que se generan para la copropiedad como el servicio de vigilancia y servicios públicos, el sueldo del administrador entre otros, se calcularán proporcionalmente en relación con los ingresos gravados para efectuar el cálculo del beneficio.

Los otros ingresos y gastos relacionados con el objeto social de estas propiedades, en términos del Artículo 32 de la Ley 675 de 2001, que no están relacionados con la explotación comercial o industrial del bien común continúan estando no sometidos al Impuesto sobre la Renta.

⁴ Art 357 del E.T.N. “Determinación del beneficio neto o excedente: Para determinar el beneficio neto o excedente se tomará la totalidad de los ingresos, cualquiera sea su naturaleza, y se restará el valor de los egresos de cualquier naturaleza, que tengan relación de causalidad con los ingresos o con el cumplimiento de su objeto social de conformidad con lo dispuesto en este Título, incluyendo en los egresos las inversiones que hagan en cumplimiento del mismo.”

⁵ Decreto 4400 de 2014: Por el cual se reglamenta el Régimen Tributario Especial.

Para comprender mejor el manejo del beneficio neto o excedente, realizamos la siguiente tabla como ejemplo del manejo en una propiedad de uso comercial o mixto que explotan áreas comunes:

TABLA 1- Determinación del Beneficio Neto o Excedente Copropiedad Comercial o Mixta.

INGRESOS	TOTAL	NO CONTRIBUYENTE	RÉGIMEN ESPECIAL
Cuotas de administración	100.000.000	50.000.000	
Arrendamientos (parqueaderos)	5.000.000		5.000.000
Rendimientos financieros no gravados	500.000	500.000	
Rendimientos financieros gravadas	300.000		300.000
TOTAL, INGRESOS	55.800.000	50.500.000	5.300.000
Porcentaje de participación		91%	9%
Parqueadero	800.000		800.000
De la Propiedad horizontal	7.000.000	7.000.000	
Sueldos servicios etc.	3.000.000	2.700.000	300.000
TOTAL GASTOS	10.800.000	9.700.000	1.100.000
UTILIDAD O EXCEDENTE	45.000.000	40.800.000	4.200.000
IMPUESTO DEL 20 % Si cumple con los dispuesto en el Art 4 del el Decreto 640 de 2005			840.000

(Fuente: Libro Contabilidad Tributaria para Entidades Sin Ánimo de Lucro - María del Pilar Roa Páez, publicación del Centro Interamericano Jurídico Financiero - Editorial: CIJUF)

Conforme al artículo 358 del Estatuto Tributario⁶ y los artículos 8 y 11 del Decreto número 4400 de 2004, modificados por los Artículos 4 y 5 del Decreto número 640 de 2005⁷ (ratificados en Artículo 1.2.1.5.8. del Decreto 1625 de 2016), el

⁶ Art. 358. Exención sobre el beneficio neto o excedente. Tendrá el carácter de exento cuando se destine directa o indirectamente, en el año siguiente a aquél en el cual se obtuvo, a programas que desarrollen dicho objeto social. El beneficio neto o excedente generado en la no procedencia de los egresos, no será objeto del beneficio de que trata este artículo. La parte del beneficio neto o excedente que no se invierta en los programas que desarrollen su objeto social, tendrá el carácter de gravable en el año en que esto ocurra.

⁷ ARTÍCULO 4. Modificase el párrafo del artículo 8º del Decreto 4400 de 2004, el cual queda así: "Párrafo. El beneficio neto o excedente fiscal de las entidades que cumplan las condiciones a que se refiere el numeral 1 del artículo 19 del Estatuto Tributario estará exento cuando el excedente contable sea reinvertido en su totalidad en las actividades de su objeto social, siempre que este corresponda a las enunciadas en el artículo 359 del Estatuto Tributario y a ellas tenga acceso la comunidad. La parte del beneficio neto o excedente generado en la no procedencia de los egresos, constituye ingreso gravable sometido a la tarifa del veinte por ciento (20%) y sobre este impuesto no procede descuento.

ARTÍCULO 5. Modificase el artículo 11 del Decreto 4400 de 2004, el cual queda así: "Artículo 11. Determinación del beneficio neto o excedente. Las entidades a que se refiere el numeral 4 del artículo 19 del Estatuto Tributario determinarán su excedente contable de acuerdo a las reglas establecidas por la normatividad cooperativa y el Decreto 1480 de 1989, según el caso. A su vez el beneficio neto o excedente fiscal que se refleja en la declaración del impuesto sobre la renta y complementarios se determinará conforme al procedimiento previsto en los artículos 3, 4 y 5 de este decreto."

excedente será exento siempre que se utilice en cumplimiento del objeto social de la copropiedad, para lo cual deberá dejarse constancia de la destinación de dicho excedente en las actas de asamblea.

En el caso de las copropiedades comerciales y mixtas únicamente se incluirá en la declaración de renta los ingresos provenientes de la explotación de los bienes o áreas comunes, conforme a lo indicado en el oficio No. 52431 de 2014 de la DIAN.

Continuando con el mismo ejemplo de la Tabla No.1, en la declaración de renta los ingresos, deducciones y exención, se reflejarían de la siguiente manera:

- En ingresos brutos operacionales renglón 42, se declaran los ingresos por arrendamientos.
- En intereses y rendimientos renglón 44, se declaran los rendimientos financieros gravados.
- Al renglón 45 llevamos la suma de los renglones 42 al 44 para obtener el total de los ingresos brutos.
- Teniendo en cuenta que no hay devoluciones, rebajas y descuentos, ni ingresos no constitutivos de renta llevamos el mismo valor del renglón 45 al renglón 48

TABLA 2- Ingresos en la Declaración de Renta.

		Declaración de Renta y Complementarios o de Ingresos y Patrimonio para Personas Jurídicas y Asimiladas, Personas Naturales y Asimiladas Obligadas a llevar Contabilidad	
		Privada	110
Ingresos	Ingresos brutos operacionales	42	5.000.000
	Ingresos brutos no operacionales	43	-
	Intereses y rendimientos financieros	44	300.000
	Total ingresos brutos (Sume 42 a 44)	45	5.300.000
	Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	46	-
	Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	47	-
	Total ingresos netos (45 - 46 - 47)	48	5.300.000

- En las deducciones, llevamos el total de gastos al renglón 52 de gastos operacionales de administración y al renglón 56 de total de deducciones.

TABLA 3- Deducciones en la Declaración de Renta.

Costos	Costo de ventas y de prestación de servicios	49	-
	Otros costos	50	-
	Total costos (49 + 50)	51	-
Deducciones	Gastos operacionales de administración	52	1.100.000
	Gastos operacionales de ventas	53	-
	Deducción inversiones en activos fijos	54	-
	Otras deducciones	55	-
	Total deducciones (Sume 52 a 55)	56	1.100.000

- Para nuestro ejemplo la renta líquida será la diferencia entre el renglón 48 y el renglón 56.
- En el renglón 62 “**Renta Exenta**” se incluye el valor del beneficio neto o excedente fiscal siempre que cumpla con lo estipulado en el Artículo 358 del ETN.

TABLA 4 – Exención de Renta ART. 358 E.T.N

Renta	Renta líquida ordinaria del ejercicio	57	4.200.000
	o Pérdida líquida del ejercicio	58	-
	Compensaciones	59	-
	Renta líquida (57 - 59)	60	4.200.000
	Renta presuntiva	61	-
	Renta exenta	62	4.200.000
	Rentas gravables	63	-
	Renta líquida gravable	64	-

- En caso contrario, cuando la copropiedad no reinvierte sus excedentes en su objeto social, tendrá que declarar renta con una tarifa del 20% del régimen tributario especial conforme a lo ratificado en el Decreto 1625 de 2016 en el párrafo del Artículo 1.2.1.5.8.

TABLA 5- Impuesto de Renta - Régimen Tributario Especial.

Renta	Renta líquida ordinaria del ejercicio	57	4.200.000
	o Pérdida líquida del ejercicio	58	-
	Compensaciones	59	-
	Renta líquida (57 - 59)	60	4.200.000
	Renta presuntiva	61	-
	Renta exenta	62	-
	Rentas gravables	63	-
	Renta líquida gravable	64	4.200.000
renta	Impuesto sobre la renta líquida gravable	69	840.000
	Descuentos tributarios	70	-
	Impuesto neto de renta (69 - 70)	71	840.000

4.2. RETENCIÓN EN LA FUENTE

La retención en la fuente es un sistema de recaudo en el cual la persona o entidad que realice un pago gravable a un contribuyente, debe retener de ese pago un porcentaje determinado por ley, a título de impuesto y consignarlo a favor de la administración tributaria.

La retención en la fuente es un mecanismo encaminado a asegurar, acelerar y facilitar el recaudo y control de los impuestos sobre la renta, ventas y timbre y el gravamen sobre transacciones financieras.

Para el caso de las propiedades horizontales, cuando la copropiedad tiene la calidad de no Contribuyente no se le debe practicar retención en la Fuente conforme a lo establecido en el literal b) del Numeral 1 del Artículo 369 del Estatuto Tributario Nacional.

En el caso de las Entidades que pasan a ser del régimen tributario especial, tampoco se les practica retención en la fuente, conforme a lo ratificado en el Artículo 1.2.1.5.14. En donde se establece que no estarán sometidos a retención los contribuyentes de que trata el Artículo 19 numerales primero y segundo, siempre y cuando el beneficio o excedente se reinvierte en el objeto social de la copropiedad.

Sin embargo el hecho de no ser sujetos pasivos de retención en la fuente, no los exime de su responsabilidad como agente retenedor.

4.2.1. Agentes de Retención.

De conformidad con el Artículo 368 del Estatuto Tributario Nacional⁸, los copropietarios, arrendatarios y administradores de edificios deben practicar retención en la fuente sobre todo pago o abono en cuenta que por ley esté

⁸ Art. 368-2. Personas naturales que son agentes de retención.

Las personas naturales que tengan la calidad de comerciantes y que en el año inmediatamente anterior tuvieron un patrimonio bruto o unos ingresos brutos superiores a 30.000 UVT* También deberán practicar retención en la fuente sobre los pagos o abonos en cuenta que efectúen por los conceptos a los cuales se refieren los artículos 392, 395 y 401, a las tarifas y según las disposiciones vigentes sobre cada uno de ellos.

obligado a retención a título de renta como son: los ingresos laborales, compras, honorarios, servicios, arrendamientos, entre otros.

Igualmente deberá expedir los certificados y declarar las retenciones en los periodos estipulados para ello, en los meses en lo que no se practique retención no se debe presentar declaración de conformidad con lo establecido en el artículo 606 del Estatuto Tributario Nacional⁹ modificado por el Artículo 20 de la ley 1430 de 2010.

4.2.1.1. Sujeto pasivo.

El sujeto pasivo es la persona o empresa a quien se le hace el pago y quien es objeto de la retención. En otras palabras es la persona que hace la venta o presta el servicio que genera el ingreso, y por tanto es quien debe pagar el impuesto correspondiente, en este caso, de forma anticipada.

4.2.1.2. Agente retenedor

Es la persona o empresa que practica la retención. Es quien realiza el pago y se convierte en recaudador del impuesto.

4.2.1.3. Tarifas

Una vez conocida la resolución 000115 del 6 de noviembre de 2015, la cual fijó la UVT aplicable para el año 2016 en \$29.753, la tabla de retención en la fuente que rige actualmente desde el 1 de enero de 2016 es la siguiente:

TABLA 6- Tarifas de Retención en la Fuente.

Conceptos	Base UVT	Base pesos	Tarifas
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%

⁹ Art. 606. Contenido de la declaración de retención.

PAR 2. * -Modificado- La presentación de la declaración de que trata este artículo no será obligatoria en los periodos en los cuales no se hayan realizado operaciones sujetas a retención en la fuente.

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%
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%

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

4.3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Es un tributo indirecto que deben pagar los consumidores al Estado por el uso de un determinado servicio o la adquisición de un bien. El IVA se genera al realizar una venta, al prestar un servicio, al realizar una importación, la realización de juegos de azar, etc. Es de anotar que el IVA solo se genera si se trata de un bien o servicio gravado, de lo contrario no se genera IVA.

Son responsables del Impuesto sobre las ventas todas las personas jurídicas y naturales que vendan productos o presten servicios gravados y se dividirán en dos grupos: Responsables de IVA que pertenecen al régimen simplificado y responsables de IVA que pertenecen al régimen común.

La base gravable es el valor total de la operación gravada con el impuesto a las ventas.

En el régimen de propiedad horizontal bajo la ley 675 de 2001 en su artículo 33 dice que las personas jurídicas pertenecientes a la propiedad horizontal no son contribuyentes de los impuestos nacionales esto con relación a las actividades propias de su objeto social; sin embargo la ley 1607 cambio este concepto, puesto que si la propiedad explota algún área o bien común y de esta recibe renta perderá la calidad de no contribuyente y entrará a ser del Régimen Común para el caso de IVA y será responsable del impuesto, así como de su retención.

El inciso 2 del Artículo 16 del Decreto 1794 de 2013¹⁰ reglamentario de la Ley 1607 de 2012 establece que la **propiedad de uso residencial no es responsable** del Impuesto sobre las ventas por la prestación del servicio directo de parqueaderos o estacionamiento en áreas comunes.

Entonces al perder la calidad de no contribuyente de los impuestos nacionales las copropiedades comerciales y mixtas que explotan áreas comunes deberán responder por el impuesto sobre las ventas para ello deberán cumplir con ciertas obligaciones, entre las cuales estas la inscripción en el RUT como Régimen Común, expedir factura o documento equivalente, facturar, cobrar y declarar con una **periodicidad bimestral**.

4.3.1. Obligación de Inscribirse en el RUT

Debe tener en cuenta las obligaciones que debe cumplir con el fin de incluirlas en la casilla 53 del formulario:

- 07. Si es agente retenedor a título de Renta.
- 11. Ventas Régimen Común si es responsable del Impuesto.
- 14. Si está obligado a presentar Información Exógena.
- 04. Impuesto de Renta y Complementarios - Régimen Especial, para las copropiedades comerciales y mixtas que se clasifican como declarantes del Régimen Tributario Especial.

¹⁰ 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 destinan 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.

La propiedad horizontal debe inscribirse al RUT de conformidad con lo establecido en el decreto 2460 del 2013, el cual establece los requisitos para la inscripción:

- a. Fotocopia del documento mediante el cual se acredite la existencia y representación legal para quienes no se encuentran obligados a registrarse ante Cámara de Comercio, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes.
- b. Fotocopia del documento de identidad del representante legal, con exhibición del original; cuando el trámite se realice a través de apoderado, fotocopia del documento de identidad del apoderado con exhibición del mismo y fotocopia del documento de identidad del poderdante; original del poder especial o copia simple del poder general con exhibición del original, junto con la certificación de vigencia del mismo expedida por el notario, cuando el poder general tenga una vigencia mayor de seis (6) meses.
- c. Constancia de titularidad de cuenta corriente o de ahorros activa, a nombre de la persona jurídica o asimilada, con fecha de expedición no mayor a un (1) mes en una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o cooperativas de ahorro y crédito o cooperativas multiactivas con sección de ahorro y crédito Autorizadas por la Superintendencia de la Economía Solidaria para adelantar actividad financiera, inscritas en el Fondo de Garantías de Entidades Cooperativas o el último extracto de la misma.

Para la apertura de la cuenta, la U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), expedirá un documento donde informa el NIT provisional que le será asignado a la nueva persona jurídica, el cual, deberá ser activado dentro de los quince (15) días siguientes a su expedición, con la presentación de la constancia de titularidad de la cuenta corriente o de ahorros. Si vencido el término anterior el usuario no ha presentado la constancia de titularidad de la cuenta corriente o de ahorros, el NIT provisional no tendrá validez, no obstante, si la apertura de cuenta fue solicitada dentro del término señalado y la entidad bancaria toma un tiempo superior al mismo para realizar la apertura, se podrá reactivar el NIT.”

4.3.2. Facturación.

La propiedad horizontal que sea responsable del impuesto sobre las ventas deberá cumplir con la obligación de expedir factura o documento equivalente por dichas operaciones.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 17 del Decreto 1001 de 1997, para los que no son responsables de IVA y simultáneamente no son contribuyentes del Impuesto sobre la Renta, podrán expedir factura o documento equivalente que contenga como mínimo:

- a. Nombre o Razón Social y NIT.
- b. Numeración Consecutiva.
- c. Descripción específica o genérica de bienes o servicios.
- d. Fecha.
- e. Valor.

4.4. IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA LA EQUIDAD CREE

Es un nuevo impuesto creado en beneficio de los trabajadores, la generación de empleo y la inversión social en los términos de la ley 1607 DE 2012.

El periodo gravable es de un año, inicia el 1 de enero hasta el 31 de diciembre.

Su hecho generador es la obtención de ingresos susceptibles de generar aumento en el patrimonio.

De acuerdo con lo establecido en el párrafo 2 del Artículo 20 de la Ley 1607 de 2012¹¹, las entidades sin ánimo de lucro no son sujetos pasivos del Impuesto de

¹¹ Párrafo 2 del artículo 20 de la ley 1607 de 2012: Las entidades sin ánimo de lucro no serán sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta para la Equidad (CREE), y seguirán obligados a realizar los aportes parafiscales y las cotizaciones de que tratan los artículos 202 y 204 de la Ley 100 de 1993, y los pertinentes de la Ley 1122 de 2007, el artículo 7° de la Ley 21 de 1982, los artículos 2° y 3° de la Ley 27 de 1974 y el artículo 1° de la Ley 89 de 1988, y de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en las normas aplicables.

CREE y deben realizar los aportes parafiscales y las cotizaciones de la Seguridad Social.

En consecuencia, de lo anterior, tampoco están obligadas a efectuar la autorretención de CREE de que trata el Decreto 1828 de 2013¹².

En el caso de las entidades sin ánimo de lucro que pasan a ser del régimen tributario especial tampoco son sujetos pasivos del Impuesto de CREE conforme a lo estipulado en Decreto 862 de 2013¹³.

4.5. IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO

El ministerio de Hacienda a través del concepto 20350 de 2013 también indicó que las propiedades horizontales independientes que exploten comercial o industrialmente algunos bienes o áreas comunes, no son contribuyentes del Impuesto de Industria y comercio y la Corte Constitucional en sentencia C-812 de 2009¹⁴ indicó lo siguiente:

“El propio artículo 33 de la Ley 675 de 2001 precisa que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal *“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, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986”*. Por lo tanto, aún sin cumplir el proceso de desafectación regulado en la misma ley, si esa persona jurídica realiza actividades ajenas a su objeto social pierde por ese sólo hecho, tal calidad. Será competencia de las autoridades tributarias nacionales y municipales, en relación con los tributos nacionales en el primer caso, y con el de industria y comercio, en el segundo, determinar, en cada caso concreto, si una persona jurídica originada en la constitución de una propiedad horizontal, realiza actividades ajenas a su objeto social, las que serían materia de gravamen. De no

¹² Decreto 1828 de 2013: Ley que reglamenta parcialmente la Ley 1607.

¹³ Concepto 038464 de 2013: “En tal sentido el hecho de desarrollar actividades industriales y de mercadeo y que por las rentas obtenidas deba tributar en el impuesto sobre la renta y complementarios bajo el régimen ordinario, no le cambia su naturaleza jurídica, -salvo que por modificación de su objeto social deje de ser entidad sin ánimo de lucro.

¹⁴ Fuente: <http://actualicese.com/normatividad/2013/06/14/concepto-20350-de-14-06-2013/>

ser así, las propiedades horizontales contarían con una ventaja tributaria injustificada en relación con otras personas jurídicas que se dedican al mismo tipo de actividad lucrativa, comercial, industrial o de servicios, o exploten de la misma manera privada bienes semejantes; y quienes trabajen relaciones comerciales con ellas gozarán también de una ventaja injustificada en comparación con el universo de quienes establecen cotidianamente relaciones comerciales con otras categorías de personas jurídicas.” (Cursiva y subrayado en texto original).

Dicho lo anterior, queda a competencia de las autoridades tributarias nacionales y municipales determinar si las actividades ajenas al objeto, serían gravadas o no del Impuesto de Industria y Comercio.

No obstante, lo mencionado, en el caso de Bogotá DC, el distrito concluyó que las propiedades horizontales si son responsables de Industria y comercio, así como de Avisos y Tableros, en relación con la explotación económica de lo bienes comunes argumentando que estas actividades no forman parte del objeto social.

4.5.1. Hecho Generador.

La ley 14 de 1983, define el hecho generador del impuesto de industria y comercio en el artículo 32, el cual nos indica que recaerá en todas aquellas actividades comerciales, industriales o de servicio, que realicen la producción, extracción en un municipio.

4.5.2. Base Gravable.

El artículo 33 de la ley 14 de 1983, para el impuesto de industria y comercio la base gravable se liquidará sobre el promedio mensual de los ingresos brutos del año inmediatamente anterior.

4.5.3. Tarifas

La ley 14 de 1983 les da la facultad a los concejos municipales que establezcan las tarifas correspondientes de acuerdo a su municipio.

4.5.4. Procedimiento Tributario.

Para la terminación de cobro, devolución, régimen sancionatorio, así como en el procedimiento de cobro, multas y demás sanciones de conformidad con el artículo 59 de la ley 788 de 2002 se regirá por el procedimiento establecido el estatuto tributario. Los municipios podrán establecer el monto de las sanciones y el término de la aplicación de los procedimientos, podrán disminuir y simplificar los tributos.

4.5.5. ICA Bogotá DC

El marco legal del impuesto de industria y comercio y avisos y tableros se encuentra establecido en los artículos 31 a 59 del decreto 352 de 2002.

Según el artículo 27 del decreto 807 de 1997 el impuesto de industria y comercio se debe pagar de manera bimestral

4.5.6. Impuesto de Avisos y Tableros

De acuerdo con lo establecido en el artículo 57 del decreto 352 de 2002 son los hechos generados la colocación de vallas, avisos, tableros y emblemas en la vía pública, en lugares públicos o privados visibles en el espacio público en la colocación de avisos en cualquier clase de vehículos.

Para el caso de Bogotá se liquida con una tarifa de un 15% sobre el valor del Impuesto de Industria y Comercio.

4.6. IMPUESTO A LA RIQUEZA

El impuesto a la riqueza en Colombia fue creado con la ley 1739 de 2014, que corresponde al antiguo impuesto al patrimonio.

El hecho generador de este impuesto está definido en el artículo 3 de la ley 1739 de 2014 que adiciona el artículo 294-2 ETN “se genera por la posesión de la misma al 1° de enero del año 2015, cuyo valor sea igual o superior a \$1.000 millones de pesos. Para efectos de este gravamen, el concepto de riqueza es equivalente al total del patrimonio bruto del contribuyente poseído en la misma fecha menos las deudas a cargo del contribuyente vigentes en esa fecha.”

Conforme a lo establecido en el artículo 297 del estatuto tributario, las entidades sin ánimo de lucro establecidas en el artículo 23 del ET y las entidades de régimen especial establecidas en el numeral 1 del artículo 19 del estatuto tributario no están obligadas a liquidar el Impuesto al Patrimonio.

4.7. IMPUESTO AL CONSUMO NACIONAL.

La reforma tributaria del año Ley 1607/2012 creó el impuesto nacional al consumo, como tributo generado por la prestación o la venta al consumidor final, o la importación por parte del usuario final, de los siguientes bienes y servicios:

- a) La prestación del servicio de telefonía móvil
- b) La venta de algún bien corporal mueble de producción doméstica o importado (vehículos automóviles, barcos, aviones)
- c) El servicio de expendio de comidas y bebidas preparadas

Se consideran responsables el prestador del servicio de telefonía móvil, al prestador del servicio de expendio de comidas y bebidas preparadas, el importador como usuario final, el vendedor de los bienes sujetos al impuesto al consumo y, en la venta de vehículos usados, al intermediario profesional.

Para el caso de las copropiedades, aplicará solo si en las áreas comunes se prestan servicios de restaurantes o venta de bebidas para consumo dentro del lugar, por ejemplo, este aplica en las plazoletas de comidas de los centros

comerciales, Las Copropiedades deben ser contribuyentes del Impuesto Nacional al Consumo según lo expresado en los artículos 512-1 al 512-13 del Estatuto Tributario, adicionados por la ley 1607 del 2012 y el decreto 803 abril del 2013, que determina todo lo relacionado con este impuesto.

4.7.1. Periodo gravable

El periodo gravable para la declaración y pago del impuesto nacional al consumo será bimestral.

4.8. GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS.

El Gravamen a los Movimientos Financieros es un impuesto indirecto, se aplica a las transacciones financieras realizadas por los usuarios del sistema. Su administración corresponde a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN),

El GMF se causa en el momento en que se realiza la transacción financiera sea por abono, pago en efectivo o expedición de cheques. Se causa por cada operación sujeta al impuesto, pero por efectos administrativos se consagra un periodo semanal para presentar las declaraciones correspondientes por parte de los responsables.

Los sujetos pasivos son los usuarios y clientes de las entidades del sector financiero y demás entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera, la Superintendencia de Valores y la Superintendencia de Economía Solidaria, incluido el Banco de la República.

Según la Dian las Propiedades Horizontales solo pueden tener una única cuenta ya sea de ahorros o corriente, exenta del GMF y solo se podrá operar por concepto de cuotas de administración.

Las propiedades horizontales pierden el beneficio de la exención de los impuestos nacionales en el momento en que desarrollan algún tipo de actividad industrial o comercial y siempre y cuando dichas propiedades no sean clasificadas como propiedades horizontales de uso residencial; bajo esta condición se pierde el

beneficio y se adquiere la responsabilidad frente a todos los impuestos nacionales que se deriven de la actividad que se está ejerciendo, es decir, que si dicha actividad está gravada con el IVA, la propiedad se hará responsable de dicho impuesto.

Frente a los GMF es importante indicar que únicamente quedarán sujetos a dicho impuesto aquellos ingresos que provengan de las actividades comerciales o industriales, que convierten a la propiedad en responsable de los impuestos nacionales.

En concordancia con lo expuesto en el artículo 115 del E.T. las erogaciones en que incurra una Propiedad Horizontal, responsable del Impuesto de renta, por concepto de GMF podrá ser tenido en cuenta en un 50% como egreso deducible, aun cuando no sea generado por actividades del objeto social de la propiedad.

4.9. IMPUESTO DE TIMBRE

El Impuesto al Timbre, según el artículo 515 del Estatuto Tributario define que son contribuyentes las personas naturales o jurídicas, sus asimiladas y las entidades públicas no exceptuadas expresamente, que intervengan como otorgantes, giradores, aceptantes, emisores o suscriptores en los documentos. Así mismo es contribuyente aquel a cuyo favor se expida, otorgue o extienda el documento.

El impuesto de timbre nacional, se causa a la tarifa del 1.5% sobre los instrumentos públicos y documentos privados, incluidos los títulos valores, que se otorguen o acepten en el país, o que se otorguen fuera del país pero que se ejecuten en el territorio nacional o generen obligaciones en el mismo, en los que se haga constar la constitución, existencia, modificación o extinción de obligaciones, al igual que su prórroga o cesión, cuya cuantía sea superior a 6.000 UVT, en los cuales intervenga como otorgante, aceptante o suscriptor una entidad pública, una persona jurídica o asimilada, o una persona natural que tenga la calidad de comerciante, que en el año inmediatamente anterior tuviere unos

ingresos brutos o un patrimonio bruto superior 30.000 UVT.

Conforme a lo anterior, las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, no son contribuyentes del impuesto de timbre, según la definición que para el efecto hace el artículo 515 del Estatuto Tributario y el concepto tributario No. 019797 de 2002.

5. SANCIONES RELACIONADAS CON LAS DECLARACIONES DE PROPIEDADES HORIZONTALES

5.1. Sanción por Extemporaneidad. Artículo 641 ETN.

Cuando existe Impuesto a cargo, se debe tomar el total impuesto a cargo y se le aplica el 5% por cada mes o fracción de mes que tenga de atraso sin que dicho resultado llegue a exceder del 100% del total impuesto a cargo.

Cuando no existe Impuesto a cargo, pero sí existen Ingresos brutos, se toman los ingresos brutos y se les aplica el 0.5% por cada mes o fracción de mes de atraso sin exceder la cifra menor entre el 5% de tales ingresos brutos, el doble del saldo a favor 2014 si lo hubiere y la suma de 2.500 UVT, valuando dichas UVT con el valor que tenga la UVT en la fecha de presentar extemporáneamente la declaración.

Cuando no existen Impuesto a cargo ni Ingresos brutos se debe tomar el renglón "Total patrimonio líquido del año anterior" y aplicar el 1% por cada mes o fracción de mes de atraso sin exceder la cifra menor entre el 10% de dicho patrimonio líquido, el doble del saldo a favor 2014 si lo hubiere y la suma de 2.500 UVT, valuando dichas UVT con el valor que tenga la UVT en la fecha de presentar extemporáneamente la declaración.

Cuando no exista ninguna de las anteriores, en ese caso la sanción de extemporaneidad debe ser igual a la sanción mínima mencionada en el artículo 639 E.T.N.

5.2. Sanción por no declarar. Art 643 E.T.N.

La DIAN tendrá 5 años, desde el vencimiento del plazo para declarar, para detectar al contribuyente que estuvo obligado a declarar y aún no lo ha hecho.

Una vez que lo detecta envía emplazamientos para que presente la declaración extemporáneamente, liquidándose él mismo las sanciones del artículo 642 del E.T. Pero si el contribuyente no presenta voluntariamente sus declaraciones, entonces la DIAN le hará la liquidación oficial del impuesto y le calculará la sanción por no declarar de acuerdo con el artículo 643 del E.T., que será el mayor valor entre:

- a) El 20% de las consignaciones bancarias del año no declarado.
- b) El 20% de los ingresos brutos que figuren en la última declaración presentada.

5.3. Sanción por Inexactitud. Art 647 E.T.N

Cuando el contribuyente, responsable o agente retenedor presente declaraciones tributarias inexactas, la DIAN puede imponer sanciones conforme al artículo 647 del E.T “La sanción por inexactitud será equivalente al 160% de la diferencia entre el saldo a pagar o saldo a favor, según el caso, determinado en la liquidación oficial, y el declarado por el contribuyente o responsable. Esta sanción no se aplicará sobre el mayor valor del anticipo que se genere al modificar el impuesto declarado por el contribuyente”.

5.4. Sanción por Corrección. Art 644 ETN

En el caso en que los contribuyentes corrijan sus declaraciones tributarias, deberán liquidar y pagar una sanción por corrección conforme al artículo 644 del E.T que será el 10% del mayor valor a pagar o del menor saldo a su favor, que se genere entre la corrección y la declaración inmediatamente anterior a aquella, cuando la corrección se haga antes que la DIAN realice emplazamiento.

El 20% del mayor valor a pagar o del menor saldo a su favor, según el caso, que se genere entre la corrección y la declaración inmediatamente anterior a aquella, si la corrección se realiza después de notificado el emplazamiento para corregir.

Además de la sanción también se deben calcular y pagar conjuntamente los respectivos intereses de mora de acuerdo con la tasa que defina la DIAN en el trimestre correspondiente.

6. OTRAS OBLIGACIONES

6.1. INFORMACIÓN EXÓGENA

La información exógena es el conjunto de datos que las personas naturales y jurídicas deben presentar periódicamente a la DIAN sobre las operaciones con sus clientes y usuarios.

Conforme al Artículo 631 del Estatuto Tributario, las personas jurídicas o entidades que obtuvieron ingresos brutos superiores a \$100.000.000 deben reportar los ingresos, costos, gastos, cuentas por cobrar y por pagar, retenciones en la fuente practicadas, impuestos descontables, impuesto generado, retenciones que les practicaron y discriminación de los renglones de la declaración de Ingresos y Patrimonio.

En el caso de aquellas personas que no cumplen el tope anterior únicamente reportara la información de los pagos o abonos en cuenta y las retenciones practicadas.

El incumplimiento de la información genera la sanción establecida en el Artículo 651 del Estatuto Tributario Nacional.

6.2. OBLIGACIÓN DE DESIGNAR REVISOR FISCAL

La ley 675 de 2001 distingue la destinación de las de las respectivas edificaciones, para establecer que cuando se trate de edificios o conjuntos de uso comercial o

mixto, es obligatorio el nombramiento de revisor fiscal, que debe ser contador público¹⁵.

Cuando se trata de edificaciones o conjuntos de uso residencial, la designación de Revisor fiscal es potestativa si se nombra revisor fiscal debe reunir las condiciones estipuladas en los estatutos, si la persona asignada no es contador público no puede realizar funciones propias de la actividad contable, tales como suscribir estados financieros, elaborar dictámenes sobre balances generales ni otros estados financieros o suscribir la declaración tributaria como fiscal.

6.2.1. Inhabilidad para ejercer el cargo.

El inciso 2 del Artículo 56 de la Ley 675 de 2001 dispone: *“El revisor fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad , segundo de afinidad o primero civil ni vínculos comerciales o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista”*.

6.2.2. Nombramiento del Revisor Fiscal.

Cuando existe la obligación de tener revisor fiscal este deberá ser nombrado por la Asamblea general de conformidad con lo establecido en el Artículo 38 de la 675 de 2001 para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, si dentro de los estatutos no está establecido el tiempo, este será de un año.

¹⁵ Ley 675, Inciso 1 del Artículo 56 establece “Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente inscrito ante la junta central de contadores, elegido por asamblea general de contadores”

7. BENEFICIOS TRIBUTARIOS

Las propiedades horizontales en Colombia cuentan con una serie de beneficios tributarios, cuando pertenecen o hacen parte del régimen especial en el que trata el artículo 19 del estatuto tributario.

- a) cuentan con una tarifa del 20% en el impuesto a la renta y complementarios, en el cual se aplica sobre el beneficio neto o excedente según el artículo 356 del estatuto tributario¹⁶.
- b) no están sometidas a renta presuntiva el cual nos indica el artículo 191 del estatuto tributario.
- c) no están obligadas a liquidar anticipo de impuesto a la renta, según el artículo 19 del decreto 4400 de 2004.
- d) pueden compensar pérdidas fiscales con beneficios netos de los periodos siguientes artículo 6 del decreto 4400 de 2004.
- e) no les aplica el sistema por comparación patrimonial artículo 19 del decreto 4400 de 2004.

¹⁶ Art. 356. Tratamiento especial para algunos contribuyentes.

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%).

8. RESULTADOS

Realizar esta investigación nos brindó la oportunidad de adquirir un conocimiento amplio sobre la aplicación de la normatividad en materia tributaria, conocer los diferentes cambios que ha tenido a través de los años, así como tener una perspectiva más clara de su función como entidad.

Fue una excelente oportunidad dado que como lo mencionamos desde el título de la presente monografía, para muchos es un tema nuevo y novedoso, que a pesar de tener bases históricas no es un tema del cual se encuentre mucha información en materia de antecedentes tributarios. Debido a eso, fue un proceso retador que nos impulsó a adquirir mucho conocimiento, nos obligó a investigar muchas fuentes y nos ayudó a ampliar nuestras capacidades para dar lo mejor de nosotros.

9. CONCLUSIONES

1. La propiedad horizontal ha tenido cambios significativos que hasta el día de hoy no han sido materia de investigación, exposición o amplia capacitación para los contribuyentes, motivo que se evidencia en la falta de cultura tributaria, puesto que el contribuyente no conoce las normas, no se actualiza, no las interpreta conforme a su razón de ser y no posee el correcto uso de su aplicación y procedimiento, de allí nace la importancia de incentivar el conocimiento de este nuevo régimen de tributación .

2. Las Propiedades Horizontales son denominadas entidades sin ánimo de lucro, sin embargo cuando las mismas explotan sus bienes comunes o realizan actividades de uso comercial o industrial deben someterse al régimen tributario especial y cumplir una serie de obligaciones tributarias, de este hecho nacen dos beneficiarios, el estado por el hecho de recibir tributos de ingresos que anteriormente no estaban sujetos y el contribuyente porque a pesar de tener que declarar, cuenta con los beneficios especiales del régimen tributario especial como la tarifa de renta del 20% aplicable al beneficio neto o excedente, no están sometidos a renta presuntiva ni les aplica el sistema de renta por comparación patrimonial y no están obligados a liquidar anticipo de Impuesto sobre la renta.

3. En el impuesto de industria y comercio como ya lo mencionamos, se estableció como no obligatorio para las entidades sin ánimo de lucro, cabe aclarar que si la entidad realiza actividades de uso comercial o industrial queda a competencia de las autoridades tributarias nacionales y municipales determinar si las actividades ajenas al objeto social, serían gravadas o no del Impuesto de Industria y Comercio.

Para el caso de las ciudades de Bogotá y Cali se estableció la obligación de Industria y comercio, sin embargo para aquellas ciudades y municipios en donde no se ha formalizado la obligación, es claro que existe una desventaja frente las

demás entidades que realizan actividades comerciales, industriales y de servicios y que si pagan el tributo.

4. Las propiedades horizontales no son sujetos pasivos del impuesto de retención en la fuente, pero sí deben cumplir su obligación como agentes de retención y deberán declarar dichas retenciones en los periodos establecidos por la ley.

5. Para el caso de IVA, las entidades sin ánimo de lucro, que exploten sus bienes para uso comercial o mixto deben someterse al régimen Común de IVA y cumplir las obligaciones correspondientes a este régimen tales como facturar, expedir factura, inscribirse en el RUT, expedir certificados de retención, declarar y pagar.

10. BIBLIOGRAFÍA

1. Glosario:<http://www.metrocuadrado.com/m2-content/cms-content/glosario/ARTICULO-WEB-GLOSARIOM2-2034583.html>
2. Antecedentes:<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-460236>
“Vigente nueva Ley de Propiedad Horizontal” Por: Nora Pabón Gómez* Especial para EL TIEMPO 11 de agosto de 2001www.gerencie.com
3. <http://www.cijuf.org.co/>
4. www.estatutotributario.co
5. Libro Contabilidad Tributaria para Entidades Sin Ánimo de Lucro - María del Pilar Roa Páez, publicación del Centro Interamericano Jurídico Financiero - Editorial: CIJUF.
6. Ley 675 de 2001
7. Concepto 011984 del 9 de febrero de 2010 - Retención en la fuente de propiedad Horizontal
8. Concepto DIAN Nacional 55853 DE 2013
9. Decreto 1625 de 2016
10. Decreto 4400 de 2004
11. Decreto 1794 21 Agosto 2013
12. www.revistaslegis.com/
13. Tesis “Análisis jurídico de la Propiedad horizontal en Colombia” Lina Margarita Nader Danies, Pontificia Universidad Javeriana- Facultad de ciencias jurídicas.