

TRIBUTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

**ARIAS GAITAN YURY ALEJANDRA
CAMPUZANO PERAZA INGRID LORENA
GARCIA MONTES FRANCISCO ANTONIO
MOLINA SOLAQUE KAREN LORENA
RODRIGUEZ VARGAS VICTOR JULIO
SANCHEZ GOMEZ MAURICIO**

**CORPORACIÓN UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR
ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
CONTADURÍA PÚBLICA
BOGOTÁ D.C.
2015**

TRIBUTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

**ARIAS GAITAN YURY ALEJANDRA
CAMPUZANO PERAZA INGRID LORENA
GARCIA MONTES FRANCISCO ANTONIO
MOLINA SOLAQUE KAREN LORENA
RODRIGUEZ VARGAS VICTOR JULIO
SANCHEZ GOMEZ MAURICIO**

TRABAJO DE GRADO

ASESOR

Nelson Humberto Ruiz Pomar

**CORPORACIÓN UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR
ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
CONTADURÍA PÚBLICA
BOGOTÁ D.C.
2015**

NOTA DE ACEPTACIÓN

PRESIDENTE DEL JURADO

JURADO

JURADO

Bogotá D.C. 26 de Mayo de 2015

DEDICATORIA

Producto del esfuerzo y dedicación hoy presentamos nuestro trabajo final de grado, dedicamos este triunfo a nuestras familias, pilares fundamentales en nuestras vidas, quienes nos brindaron su apoyo incondicional durante el proceso de formación, depositando su confianza en cada reto propuesto por cada uno de nosotros y que con sus palabras de aliento fortalecieron nuestra capacidad de seguir adelante.

A nuestros profesores, quienes con paciencia y tenor compartieron sus conocimientos en cada clase, pero más allá en cada enseñanza que nos dejaron, sin duda alguna este triunfo también les pertenece por la satisfacción del deber cumplido.

A nuestros compañeros Cunistas, que contribuyeron en nuestro aprendizaje, permitiéndonos crecer no solo a nivel profesional, porque a través del tiempo cada día aportaron su granito de arena para hacer de nosotros simplemente mejores personas.

El privilegio de estudiar, es quizás una de las oportunidades más grandes que tenemos los seres humanos, pero lo más importante no es tener la oportunidad sino aprovecharla y sacar de allí todos los frutos que ahora son nuestros y que de ahora en adelante debemos enriquecer y fortalecer ante la sociedad.

Esperamos que este trabajo satisfaga las expectativas de cada uno de ustedes y retribuya con orgullo los esfuerzos que compartieron con nosotros durante estos inmemorables años de formación es este que es nuestro segundo hogar.

AGRADECIMIENTOS

Nuestro proyecto ha sido el resultado de dedicación, esfuerzo, tenacidad de todo el grupo de trabajo y es por ello que ha dejado un mar de conocimientos para cada uno de nosotros y se convierte en una herramienta de consulta para los futuros profesionales de la Contaduría pública y demás carreras relacionadas.

Es por eso que agradecemos a nuestros familiares, por el apoyo y la motivación brindada durante el desarrollo de este trabajo, a nuestros Amigos Contadores y a la Universidad por permitirnos ingresar y prepararnos como profesionales.

De igual manera agradecemos a todos y cada uno de los docentes que en el transcurso de la carrera fueron partícipes de brindarnos su apoyo y conocimiento, pero en especial al docente Nelson Humberto Ruiz Pumar, asesor de este trabajo, por su valioso tiempo de dedicación y enseñanza.

CONTENIDO

RESUMEN	11
INTRODUCCIÓN	12
OBJETIVOS	13
ESPECÍFICOS	13
1. TRIBUTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	14
2. IMPUESTOS DE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES RESIDENCIALES.....	19
2.1 RETENCIÓN EN LA FUENTE	20
2.2 IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS	24
2.3 DECLARACIÓN ANUAL DE INGRESOS Y PATRIMONIO	26
2.4 GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS	27
3. IMPUESTO NACIONALES DE PROPIEDADES HORIZONTALES COMERCIALES Y MIXTAS	29
3.1 IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS	29
3.1.1 Sanciones declaración del impuesto sobre las ventas.	33
3.2 RETENCIÓN DE IVA	36
3.3 IMPUESTO NACIONAL AL CONSUMO	37
3.4 IMPUESTO PREDIAL	39
3.5 GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS	40
3.6 SOBRETASA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	41
3.7 IMPUESTO DE RENTA	42

3.7.1	Depuración impuesto de renta año gravable 2014 para las copropiedades comerciales o mixtas.	43
3.8	INGRESOS Y PATRIMONIO	46
3.9	RETENCIÓN EN LA FUENTE	46
3.9.1	Sanciones la declaración de retención en la fuente.	55
3.10	PRESENTACIÓN DE FORMATOS DE INFORMACIÓN EXÓGENA	56
3.11	IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA LA EQUIDAD – CREE	57
	CONCLUSIONES	58
	BIBLIOGRAFÍA	60
	CIBERGRAFÍA	61

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Renta Cедular Ejemplo	45
Tabla 2. Retención en la Fuente año gravable 2015	47

GLOSARIO

BIENES COMUNES: son las partes del edificio o conjunto perteneciente en proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados, que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

BIENES COMUNES ESENCIALES: son los 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. Son ejemplo de estos bienes el terreno sobre o bajo el cual existen construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos los cimientos, la estructura, las instalaciones generales de servicios público, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel.

BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independiente, 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.

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

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. Pueden conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

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 sometidos al régimen de propiedad horizontal, se conforman por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO COMERCIAL: inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de acuerdo 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.

ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO: las 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. Las ESALES no persiguen el reparto de utilidades entre sus miembros.

ESTATUTO TRIBUTARIO: es el documento a través del cual se guía un municipio para el cobro y la inversión del dinero recogido a través del pago de los impuestos.

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 servicios comunes del edificio

conjunto, por ejemplo los servicios de mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios esenciales relacionados con estos.

FACTURA: es el documento que expide quien vende bienes o presta servicios la factura es el soporte esencial para la contabilidad y lo deben expedir quienes estén obligados.

HECHO GENERADOR: se trata de la manifestación externa del hecho imponible. Supone que al realizarse un ingreso se va a producir o se produjo una venta; que al venderse, importarse o exportarse un bien se va a producir un consumo; que al registrarse un acto notarial se va a dar un cambio de activos. La obligación tributaria nace de un hecho económico al que la ley le atribuye una consecuencia.

IMPUESTOS DEPARTAMENTALES: estos impuestos surgen de la repartición de los tributos en donde las asambleas departamentales quien legalmente los recauda, los utilizan para la ejecución de sus planes locales.

IMPUESTOS NACIONALES: son los tributos emitidos por el poder ejecutivo y sometido a consideración del congreso nacional para su aprobación, los cuales se hacen efectivos a partir de la sanción presidencial y su correspondiente publicación en el diario oficial.

OBJETO SOCIAL: Es el nombre con que se registra mercantilmente en la cámara de comercio la actividad económica de una persona natural o jurídica.

PERSONA JURÍDICA: se llama persona jurídica a una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, y de ser representada judicial y extrajudicialmente.

PERSONA NATURAL: es una persona humana que ejerce derechos y cumple obligaciones a título personal. Al constituir una empresa como persona natural, la persona asume a título personal todos los derechos y obligaciones de la empresa.

REFORMA TRIBUTARIA: una reforma tributaria cambia uno o varios aspectos de la estructura tributaria, buscándose, a través de ella, aumentar o disminuir la cantidad de dinero que recibe el Estado por concepto de impuestos.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal

TARIFA: una vez conocida la base imponible se le aplica la tarifa, la cual se define como “una magnitud establecida en la Ley, que aplicada a la base gravable, sirve para determinar la cuantía del tributo”. La tarifa en sentido estricto comprende los tipos de gravámenes, mediante los cuales se expresa la cuantificación de la deuda tributaria.

RESUMEN

La presente investigación tiene como finalidad dar a conocer a las personas encargadas de la administración de las Propiedades Horizontales Residenciales, Mixtas y Comerciales, las responsabilidades tributarias según lo estipulado por el Estado mediante el Estatuto Tributario, Reforma Tributaria 1607 de 2012 y demás normatividad vigente.

Se busca brindar información clara y precisa que contribuya al conocimiento y ejecución de la presentación de declaraciones e impuestos de una forma correcta y transparente que evite posibles sanciones.

Palabras claves: Propiedad Horizontal, Impuestos, Reforma Tributaria, Estatuto Tributario.

INTRODUCCIÓN

La investigación hace referencia a la descripción de los aspectos y la aplicación de la normatividad tributaria del modelo de Propiedad Horizontal en Colombia, dando a conocer el manejo de los diferentes impuestos nacionales y distritales que se deben tener en cuenta para este tipo de entidades sin ánimo de lucro, como lo son: Impuesto de renta y complementarios, Impuesto sobre las ventas, Retención de IVA, Impuesto Nacional al Consumo, Sobretasa de Energía Eléctrica, Impuesto Sobre la Renta para la Equidad – CREE , Impuesto Predial, Gravamen a los Movimientos Financieros; igualmente vamos a mencionar aquellos impuestos que no aplican y la razón de la misma.

Basado en los temas anteriores se describen los pasos a seguir al momento de presentar las declaraciones tributarias ante las entidades competentes, de acuerdo a lo establecido por Art 33 de la Ley 675 de 2001 y Novedades de la Ley 1607 de 2012.

OBJETIVOS

ESPECÍFICOS

- Consultar la normatividad vigente y los beneficios tributarios que acogen a la Propiedad Horizontal.
- Interpretar el manejo fiscal que debe cumplir la propiedad horizontal antes las entidades reguladoras.
- Entender los controles, procesos y procedimientos a nivel tributario que le corresponden a la propiedad horizontal.
- Exponer y explicar las leyes que rigen las propiedades horizontales, especialmente aquellas que se refieren a impuestos.

1. TRIBUTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Se conoce como propiedad horizontal al derecho que se ejerce sobre uno o más pisos, viviendas o locales de un edificio, que han sido adquiridos por distintos propietarios en forma separada pero que tienen ciertos derechos y obligaciones en común, que cumplen con el objetivo de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir el reglamento de la propiedad horizontal.

De acuerdo a la Ley 675 del 2001, la cual reglamenta el Régimen de Propiedad Horizontal, define:

ARTÍCULO 33. “Naturaleza y características. *La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y 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 su parte la Ley 675 de 2001, que constituye el actual marco normativo sobre el régimen de propiedad horizontal, establece que para que un edificio o conjunto se someta a dicho régimen deberá hacerlo por escritura pública, la cual, debe inscribirse ante la oficina de Registro de Instrumentos públicos¹, de tal forma que a partir de esta inscripción surge automáticamente la persona jurídica, sin que sea necesario el cumplimiento de otro requisito o exigencia de carácter legal.

¹Registro de Instrumentos públicos: Registro de transferencias y transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles tales como: compraventa, dación en pago, donación, pertenencias, expropiación, permuta, fusión, transacción, sucesión. En general actos o contratos que impliquen constitución, declaración, aclaración, modificación.

Con la expedición de la Ley 1607 del 2012, la Propiedad Horizontal en su calidad de no contribuyente, genera un cambio en los tributos de acuerdo a las actividades propias del objeto social establecidos en la Ley 675 del 2001, de tal manera que al obtener ingresos por concepto de servicios de parqueadero, arrendamiento de zonas comunes, para sufragar gastos comunes tales como aseo, vigilancia, servicios varios, gastos de personal, servicios temporales, servicios públicos, mantenimiento y mercadeo, entre otros, estaba desarrollando actividades propias de su objeto y actuando en forma consecuente a su naturaleza de entidad sin ánimo de lucro, toda vez que el Artículo 186 de la Ley 1607 señala que algunas actividades pese a estar comprendidas dentro del objeto social, darán lugar a la sujeción de impuestos nacionales².

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 otorgados mediante el artículo 33 de la Ley 675 de 2001.*

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

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

²Impuestos Nacionales: Renta y Complementarios, Timbre Nacional, Gravamen a los Movimientos Financieros, Impuesto Valor Agregado, Impuesto al Patrimonio, Impuesto Nacional al Consumo, Impuesto sobre la Renta para la Equidad CREE.

PARÁGRAFO 2o. Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial.”

Desde el año gravable 2013, en virtud de la norma antes señalada (Ley 1607 del 2012), las propiedades horizontales 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 pasarán a ser contribuyentes del régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del Estatuto Tributario. De acuerdo a lo mencionado anteriormente estarán sujetas al régimen tributario especial las siguientes contribuyentes:

ARTÍCULO 19. “Estatuto Tributario. Contribuyentes del régimen tributario especial. *Los contribuyentes que se enumeran a continuación, se someten al impuesto sobre la renta y complementarios, conforme al régimen tributario especial contemplado en el Título VI del presente Libro:*

**-Modificado- 1. Las corporaciones, fundaciones y asociaciones sin ánimo de lucro, con excepción de las contempladas en el artículo 23 de este Estatuto”*

ARTÍCULO 23. “Otras entidades que no son contribuyentes. *No son contribuyentes del impuesto sobre la renta, los sindicatos, las asociaciones de padres de familia, las sociedades de mejoras públicas, las Instituciones de Educación Superior aprobadas por el Instituto Colombiano para el Fomento de la Educación Superior, ICFES, que sean entidades sin ánimo de lucro, los hospitales que estén constituidos como personas jurídicas sin ánimo de lucro, las organizaciones de alcohólicos anónimos, las juntas de acción comunal, las juntas de defensa civil, las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales, las asociaciones de exalumnos, los partidos o movimientos políticos aprobados por el Consejo Nacional Electoral, las ligas de consumidores, los fondos de pensionados, así como los movimientos, asociaciones y*

congregaciones religiosas, que sean entidades sin ánimo de lucro. Para lo cual deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Que el objeto social principal y recursos estén destinados a actividades de salud, deporte, educación formal, cultural, investigación científica o tecnológica, ecológica, protección ambiental, o a programas de desarrollo social;

b) Que dichas actividades sean de interés general, y

c) Que sus excedentes sean reinvertidos totalmente en la actividad de su objeto social.

2. Las personas jurídicas sin ánimo de lucro que realizan actividades de captación y colocación de recursos financieros y se encuentren sometidas a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria.

3. Los fondos mutuos de inversión y las asociaciones gremiales respecto de sus actividades industriales y de mercadeo.

4. Las cooperativas, sus asociaciones, uniones, ligas centrales, organismos de grado superior de carácter financiero, las asociaciones mutualistas, instituciones auxiliares del cooperativismo, confederaciones cooperativas, previstas en la legislación cooperativa, vigilados por alguna superintendencia u organismos de control. Estas entidades estarán exentas del impuesto sobre la renta y complementarios si el veinte por ciento (20%) del excedente, tomado en su totalidad del Fondo de Educación y Solidaridad de que trata el artículo 54 de la Ley 79 de 1988, se destina de manera autónoma por las propias cooperativas a financiar cupos y programas de educación formal en instituciones autorizadas por el Ministerio de Educación Nacional.

El beneficio neto o excedente de estas entidades estará sujeto a impuesto cuando lo destinen en todo o en parte en forma diferente a lo establecido en este artículo y en la legislación cooperativa vigente.

*** -Adicionado- El cálculo de este beneficio neto o excedente se realizará de acuerdo a como lo establezca la ley y la normatividad cooperativa vigente.*

Par 1. Sin perjuicio de lo previsto en los numerales 2) y 3) del presente artículo y en los artículos 22 y 23 del Estatuto Tributario, las corporaciones, fundaciones y asociaciones constituidas como entidades sin ánimo de lucro, que no cumplan las condiciones señaladas en el numeral 1) de este artículo, son contribuyentes del impuesto sobre la renta, para cuyo efecto se asimilan a sociedades limitadas.

Par 2. Los pagos o abonos en cuenta por cualquier concepto, efectuados en forma directa o indirecta, en dinero o en especie, por las corporaciones, fundaciones y asociaciones sin ánimo de lucro, a favor de las personas que de alguna manera participen en la dirección o administración de la entidad, o a favor de sus cónyuges, o sus parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil, constituyen renta gravable para las respectivas personas naturales vinculadas con la administración o dirección de la entidad y están sujetos a retención en la fuente a la misma tarifa vigente para los honorarios.

Esta medida no es aplicable a los pagos originados en la relación laboral, sometidos a retención en la fuente de acuerdo con las disposiciones vigentes al respecto.

Par 3. Las entidades cooperativas a las que se refiere el numeral cuarto de este artículo, solo estarán sujetas a retención en la fuente por concepto de rendimientos financieros, en los términos que señale el reglamento, sin perjuicio de las obligaciones que les correspondan como agentes retenedores, cuando el Gobierno Nacional así lo disponga.

Par 4. Para gozar de la exención del impuesto sobre la renta, los contribuyentes contemplados en el numeral 1 de este artículo, deberán cumplir además de las condiciones aquí señaladas, las previstas en los artículos 358 y 359 de este Estatuto.”

2. IMPUESTOS DE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES RESIDENCIALES

De acuerdo a la Reforma Tributaria 1607 del 2012, para las Propiedades Horizontales Residenciales, respecto a la normatividad tributaria, no modificó su calidad de no ser sometidas a los impuestos de orden nacional, independientemente que realicen o no explotación económica de alguno o algunos de sus bienes comunes.

El Conjunto tiene la particularidad que no paga ninguna clase de impuestos, tanto nacionales como municipales porque es una persona jurídica sin ánimo de lucro exonerada en los estatutos tributarios.

Por consiguiente no genera impuesto a las ventas en la cuota de administración, no presenta declaración de renta, declaración de ICA, ni paga impuesto predial, la única declaración que presenta son por las retenciones en la fuente a título de renta realizadas en los pagos.

La Propiedad Horizontal creada como figura residencial, pertenece al Régimen Común, adquiere las siguientes responsabilidades tributarias:

07. Retención en la fuente a título de renta: Esta responsabilidad es propia de las entidades de derecho público, los fondos de inversión, los fondos de valores, los fondos de pensiones de jubilación e invalidez, los consorcios, las uniones temporales, las comunidades organizadas, y las demás personas naturales o jurídicas, sucesiones ilíquidas y sociedades de hecho, que por sus funciones intervengan en actos u operaciones en los cuales deben, por expresa disposición legal, efectuar la retención.

Las personas naturales que tengan la calidad de comerciantes y que en el año inmediatamente anterior al gravable tuvieron un patrimonio o unos ingresos brutos superiores a (30.000 UVT), deberán efectuar retención en la fuente también sobre los pagos o abonos en cuenta que efectúen por conceptos de honorarios,

comisiones, servicios, arrendamientos, rendimientos financieros y pagos susceptibles de constituir ingresos tributarios. (Artículo 368-2 del E.T.)

Los agentes retenedores presentan la declaración respectiva efectúen o no retenciones. Si durante un período no se practica retención en la fuente están obligados a declarar por ese mes.

14. Informante de exógena: Persona natural o jurídica obligada a atender los requerimientos de información efectuados por la DIAN.

2.1 RETENCIÓN EN LA FUENTE

Las Propiedades Horizontales Residenciales, no son sujetos de retención en la fuente y al no ser contribuyentes, no se les debe efectuar retención por renta sobre los pagos o abonos que se les efectúan (literal b artículo 369 E.T.), sí es preciso aclarar que por disposición del artículo 368 ibídem, al tratarse de comunidades organizadas, tienen el carácter de agentes de retención y por ende deben practicarla a terceros sobre los pagos que la junta realice, debiendo cumplir las obligaciones que son inherentes a la calidad de retenedor como son entre otras, retener, consignar y presentar la declaración de retención cuando en un mes determinado se cause la retención (Artículos 375 a 382 E.T.). ³Para aplicar la retención se debe aplicar la tarifa correspondiente a cada pago o abono en cuenta.

ARTÍCULO 369. *“Cuando no se efectúa la retención. No están sujetos a retención en la fuente * -Nota- :*

1. Los pagos o abonos en cuenta que se efectúen a:

b. Las entidades no contribuyentes.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. *Las empresas beneficiadas con las excepciones de que trata el artículo 211 del Estatuto Tributario, no están sujetas a retención en la*

³ Estatuto Tributario Título II Obligaciones del Agente Retenedor Artículos 375 al 382.

fuente sobre los ingresos que dan origen a las rentas objeto de dichas exenciones, durante el término de su vigencia.”

ARTÍCULO 368. “Quienes son agentes de retención. *Son agentes de retención o de percepción, las entidades de derecho público, los fondos de inversión, los fondos de valores, los fondos de pensiones de jubilación e invalidez, los consorcios, las comunidades organizadas, las uniones temporales y las demás personas naturales o jurídicas, sucesiones ilíquidas y sociedades de hecho, que por sus funciones intervengan en actos u operaciones en los cuales deben, por expresa disposición legal, efectuar la retención o percepción del tributo correspondiente.*

PAR 1. Radica en el Director de Impuestos y Aduanas Nacionales, la competencia para autorizar o designar a las personas o entidades que deberán actuar como autorretenedores y suspender la autorización cuando a su juicio no se garantice el pago de los valores autorretenedores.

PAR 2. Además de los agentes de retención enumerados en este artículo, el Gobierno podrá designar como tales a quienes efectúen el pago o abono en cuenta a nombre o por cuenta de un tercero o en su calidad de financiadores de la respectiva operación, aunque no intervengan directamente en la transacción que da lugar al impuesto objeto de la retención.”

La declaración de retención en la fuente se debe presentar cada mes y se debe presentar aun en los casos en que no se haya practicado retenciones en ese mes, por lo que será necesario presentarlas en ceros de ser el caso.

La declaración se debe presentar con todas las formalidades exigidas por la norma, de lo contrario se puede considerar como no presentada y eso significa presentarla nuevamente, y en tal caso, se debe calcular y pagar la respectiva sanción por extemporaneidad. Además, los contribuyentes que estando obligados a presentar una declaración tributaria, no lo hagan, se exponen a que la

administración de impuestos les imponga la sanción por no declarar, de que trata el artículo 643 del Estatuto Tributario.

ARTÍCULO 641. “Extemporaneidad en la presentación. *Las personas o entidades obligadas a declarar, que presenten las declaraciones tributarias en forma extemporánea, deberán liquidar y pagar una sanción por cada mes o fracción de mes calendario de retardo, equivalente al cinco por ciento (5%) del total del impuesto a cargo o retención objeto de la declaración tributaria, sin exceder del ciento por ciento (100%) del impuesto o retención, según el caso.*

Esta sanción se cobrará sin perjuicio de los intereses que origine el incumplimiento en el pago del impuesto, anticipo o retención a cargo del contribuyente, responsable o agente retenedor. (Vea: Plantilla en Excel para el cálculo de intereses moratorios)

Cuando en la declaración tributaria no resulte impuesto a cargo, la sanción por cada mes o fracción de mes calendario de retardo, será equivalente al medio por ciento (0.5%) de los ingresos brutos percibidos por el declarante en el período objeto de declaración, sin exceder la cifra menor resultante de aplicar el cinco por ciento (5%) a dichos ingresos, o del doble del saldo a favor si lo hubiere, o de la suma de 2.500 UVT, cuando no existiere saldo a favor. En caso de que no haya ingresos en el período, la sanción por cada mes o fracción de mes será del uno por ciento (1%) del patrimonio líquido del año inmediatamente anterior, sin exceder la cifra menor resultante de aplicar el diez por ciento (10%) al mismo, o del doble del saldo a favor si lo hubiere, o de la suma de 2.500 UVT cuando no existiere saldo a favor.”

ARTÍCULO 643. “Sanción por no declarar. *Será equivalente:*

1. En el caso de que la omisión se refiera a la declaración del impuesto sobre la renta y complementarios, al veinte por ciento (20%) del valor de las consignaciones bancarias o ingresos brutos de quien persiste en su incumplimiento, que determine la Administración por el período al cual

corresponda la declaración no presentada, o al veinte por ciento (20%) de los ingresos brutos que figuren en la última declaración de renta presentada, el que fuere superior.

2. En el caso de que la omisión se refiera a la declaración del impuesto sobre las ventas, al diez por ciento (10%) de las consignaciones bancarias o ingresos brutos de quien persiste en su incumplimiento, que determine la Administración por el período al cual corresponda la declaración no presentada, o al diez por ciento (10%) de los ingresos brutos que figuren en la última declaración de ventas presentada, el que fuere superior.

3. En el caso de que la omisión se refiera a la declaración de retenciones, al diez por ciento (10%) de los cheques girados o costos y gastos de quien persiste en su incumplimiento, que determine la Administración por el período al cual corresponda la declaración no presentada, o al ciento por ciento (100%) de las retenciones que figuren en la última declaración de retenciones presentada, el que fuere superior.

4. En el caso de que la omisión se refiera a la declaración del impuesto de timbre, la sanción por no declarar será equivalente a cinco (5) veces el valor del impuesto que ha debido pagarse.

PAR 1. Cuando la Administración de Impuestos disponga solamente de una de las bases para practicar las sanciones a que se refieren los numerales de este artículo, podrá aplicarla sobre dicha base sin necesidad de calcular las otras.

PAR 2. Si dentro del término para interponer el recurso contra la resolución que impone la sanción por no declarar, el contribuyente, responsable o agente retenedor, presenta la declaración, la sanción por no declarar se reducirá al diez por ciento (10%) del valor de la sanción inicialmente impuesta por la Administración, en cuyo caso, el contribuyente, responsable o agente retenedor, deberá liquidar y pagarla al presentar la declaración tributaria. En todo caso, esta

sanción no podrá ser inferior al valor de la sanción por extemporaneidad, liquidada de conformidad con lo previsto en el artículo 642.”

2.2 IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS

La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal residencial, no son responsables del impuesto sobre las ventas, de acuerdo a lo señalado en la Ley 1607 del 2012.

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.*

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

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

Parágrafo 2° Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial”

La Propiedad Horizontal Residencial, no será agente de retención en ventas, a menos que se presente alguna de los siguientes eventos:

- Que la DIAN, mediante resolución la designe como agente de retención en la fuente por ventas.⁴
- Que la persona jurídica, perteneciente al régimen común, resulte responsable del impuesto sobre las ventas por realizar uno de los hechos generadores del IVA, caso en el cual debe practicar retención en la fuente⁵, cuando contrate con personas o entidades sin residencia o domicilio en el país, la prestación de servicios gravados en el territorio nacional, con relación a los mismos o cuando adquiera bienes corporales muebles o servicios gravados, de personas que pertenezcan al régimen simplificado.

En el caso que la Propiedad Horizontal de uso residencial, decida explotar uno de sus áreas comunes⁶y/o prestar el servicio de parqueadero tendrán las siguientes responsabilidades mencionadas en el Estatuto Tributario.

ARTÍCULO 462-2. “Responsabilidad en los servicios de parqueadero prestado por las propiedades horizontales.

** -Adicionado- En el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus*

⁴ Estatuto Tributario. Art. 437-2. Agentes de retención en el impuesto sobre las ventas.

Actuarán como agentes retenedores del impuesto sobre las ventas en la adquisición de bienes y servicios gravados:

2. Quienes se encuentren catalogados como grandes contribuyentes por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, sean o no responsables del IVA, y los que mediante resolución de la DIAN se designen como agentes de retención en el impuesto sobre las ventas.

⁵ Estatuto Tributario. Art. 437-2. Agentes de retención en el impuesto sobre las ventas.

Actuarán como agentes retenedores del impuesto sobre las ventas en la adquisición de bienes y servicios gravados:

3. Quienes contraten con personas o entidades sin residencia o domicilio en el país la prestación de servicios gravados en el territorio Nacional, con relación a los mismos.
4. Los responsables del régimen común, cuando adquieran bienes corporales muebles o servicios gravados, de personas que pertenezcan al régimen simplificado.

⁶ Ley 1607 del 2012 - Artículo 186 Los ingresos provenientes de la explotación de los bienes o áreas comunes no podrán destinarse al pago de los gastos de existencia y mantenimiento de los bienes de dominio particular, ni ningún otro que los beneficie individualmente, sin perjuicio de que se invierta en las áreas comunes que generan las rentas objeto del gravamen.

administradores, son responsables del impuesto la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio.”

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 2012⁷.

2.3 DECLARACIÓN ANUAL DE INGRESOS Y PATRIMONIO

De acuerdo al siguiente Artículo, la Propiedad Horizontal Residencial no están obligadas a presentar la declaración de Ingresos y Patrimonio:

ARTÍCULO 598. *“Entidades obligadas a presentar declaración. Por los años gravables 1987 y siguientes, están obligadas a presentar declaración de ingresos y patrimonio, todas las entidades no contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios, con excepción de las siguientes:*

- a. La Nación, los Departamentos, las Intendencias y Comisarías (Hoy También Departamentos) , los Municipios y el Distrito Especial de Bogotá. (Bogotá, Distrito Capital)*
- b. Las juntas de acción comunal y defensa civil, los sindicatos, las asociaciones de padres de familia, y las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal.*
- c. Las asociaciones de hogares comunitarios y hogares infantiles del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar o autorizados por este y las asociaciones de adultos mayores autorizados por el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.”*

⁷ Decreto 1794 del 21 de agosto de 2014 Artículo 16 - Responsabilidad en el impuesto sobre las ventas de las personas Jurídicas originadas en la constitución de Propiedad Horizontal.

2.4 GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS

Las propiedades horizontales podrán marcar una sola cuenta como exenta siempre que se constituyan de acuerdo con la Ley 675 de 2001. En la cuenta bancaria marcada como exenta del GMF solo se podrán manejar recursos provenientes de las cuotas de administración,⁸ los demás ingresos diferentes a los mencionados como servicios de parqueadero, cuotas de arrendamiento de locales propios y alquiler de zonas comunes para eventos, estarán gravados con el Gravamen a los Movimientos Financieros.

Conforme al artículo 33 de la Ley 675 de 2001, no puede abarcar más de una cuenta, ni es procedente hacer extensiva la exención a otra cuenta en entidad financiera diferente, así se utilice para el mismo fin⁹.

2.5 PRESENTACIÓN DE FORMATOS DE INFORMACIÓN EXÓGENA

Con la Resolución 219 del 2014 que modifica la Resolución 228 del 2013 han quedado definidos los obligados a preparar información en medios magnéticos del año 2014 a reportar durante 2015.

Para la presentación de información exógena se fijaron diferentes plazos, cada uno de ellos con un grupo de obligados propio, los cuales son:

Reporte de información anualmente:

Todas las entidades de derecho público, los fondos de inversión, los fondos de valores, los fondos mutuos de inversión, Fondos de Inversión colectiva (para los fondos o carteras colectivas, téngase en cuenta el Decreto 1242 de 2013), los

⁸ El Concepto General 002 de 2003, reiteró lo expuesto en el Concepto 079568 de 2002, cuya tesis jurídica fue: “no se encuentra sujeta al gravamen de los movimientos financieros la disposición de recursos originados en desarrollo de su objeto, que efectúe la persona jurídica que surge por efecto de la constitución del régimen de propiedad horizontal siempre y cuando su registro se haya efectuado con posterioridad a la vigencia de la ley 675 de 2001 o su prórroga, y de acuerdo a los parámetros establecidos en ella”.

⁹ Oficio 067930 de 2006 Gravamen a los movimientos financieros.

fondos de pensiones de jubilación e invalidez, los fondos de empleados, las comunidades organizadas y las demás personas naturales y jurídicas y asimiladas, sucesiones ilíquidas y sociedades de hecho que efectúen retenciones y autorretenciones en la fuente, Impuesto sobre la Renta (IVA), Timbre e Impuesto sobre la Renta para la Equidad (CREE), independientemente del monto de los ingresos obtenidos.

3. IMPUESTO NACIONALES DE PROPIEDADES HORIZONTALES COMERCIALES Y MIXTAS

La pasada reforma tributaria expedida bajo la Ley 1607 de 2012 modifica la tributación nacional de las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal de uso comercial y mixto, al establecer en su artículo 186 la pérdida de la calidad de no contribuyente cuando genere renta mediante la destinación algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial.

Ante la pérdida de la calidad de no contribuyente de los impuestos nacionales el párrafo 1 del mencionado artículo señala expresamente la sujeción al régimen tributario especial de que trata los artículos 19, 356 al 364 del Estatuto Tributario y el Decreto 4400 de 2004 modificado por el Decreto 640 de 2005. (Suarez, 2004). Las copropiedades comerciales y mixtas que explotan las áreas comunes, enfrentan los siguientes impuestos:

3.1 IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS

Si en las áreas comunes de la copropiedad se venden bienes corporales muebles o se prestan servicios que sean gravados con IVA, esta debe inscribirse en el régimen común del IVA¹⁰ y cobrarlo con la tarifa que corresponda, bien sea del 5% o 16% que son las únicas tarifas que quedaron existiendo a partir de Enero de 2013. Además, si tienen gastos con IVA, pero estos se relacionan con la generación de ingresos tanto gravados como no gravados, el IVA de estos gastos comunes, como por ejemplo el de la vigilancia del parqueadero que cobran a los

¹⁰Responsabilidad tributaria N° 11. Ventas régimen común: Quienes venden bienes gravados, prestan servicios gravados e importan bienes gravados, también son responsables los exportadores. Los responsables del impuesto sobre las ventas pueden pertenecer al régimen común o al régimen simplificado.

El régimen ordinario del impuesto sobre las ventas es el común y en principio en él deben estar inscritos todos los responsables a excepción de quienes pertenezcan al régimen simplificado. Están obligados a facturar o expedir documento equivalente con el lleno de los requisitos legales, entre otras obligaciones.

visitantes pero también vigilan los pasillo de los locales, debe ser correctamente manejado, pues la parte del IVA del gasto que se relacione con la generación del ingreso gravado si sería un IVA descontable, mientras que la parte que se relaciona con el ingreso no gravado, se debería dejar como mayor valor del gasto.

Además de lo anterior, si hasta el 2012 la copropiedad no era responsable del IVA, y solo lo empieza a ser en el 2013, la periodicidad para declararlo será bimestral. En los años siguientes deberán analizar cuántos ingresos obtuvieron en el año anterior, y con ello definir en qué periodicidad le corresponderá declarar el IVA¹¹.

Otro aspecto importante es que los ingresos al explotar áreas comunes, obligan a expedir factura o documento equivalente a factura, y hacerlo con todos los requisitos establecidos en el artículo 617 del E.T., lo cual no es obligatorio fiscalmente para el ingreso de las cuotas de administración, puesto que estos no son ingresos provenientes de la venta de bienes o prestación de servicios.

ARTÍCULO 615. “Obligación de expedir factura. Para efectos tributarios, todas las personas o entidades que tengan la calidad de comerciantes, ejerzan profesiones liberales o presten servicios inherentes a éstas, o enajenen bienes producto de la actividad agrícola o ganadera, deberán expedir factura o documento equivalente, y conservar copia de la misma por cada una de las operaciones que realicen, independientemente de su calidad de contribuyentes o no contribuyentes de los impuestos administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales.

Para quienes utilicen máquinas registradoras, el documento equivalente será el ticket expedido por ésta.

PAR. La boleta de ingreso a las salas de exhibición cinematográfica constituye el documento equivalente a la factura.

¹¹ Periodicidad IVA

1. Bimestral- Ingresos Brutos iguales o superiores a 92.000 UVT
2. Cuatrimestral - Ingresos Brutos superiores a 15.000 UVT pero inferiores a 92.000 UVT
3. Anual - Ingresos Brutos iguales o inferiores a 15.000 UVT

PAR 2. Quienes tengan la calidad de agentes de retención del impuesto sobre las ventas, deberán expedir un certificado bimestral que cumpla los requisitos de que trata el artículo 381 del Estatuto Tributario. A solicitud del beneficiario del pago, el agente de retención expedirá un certificado por cada retención efectuada, el cual deberá contener las mismas especificaciones del certificado bimestral.

En los demás aspectos se aplicarán las previsiones de los parágrafos 1o. y 2o. del artículo 381 del Estatuto Tributario.”

ARTÍCULO 617. “Requisitos de la factura de venta. *Para efectos tributarios, la expedición de factura a que se refiere el artículo 615 consiste en entregar el original de la misma, con el lleno de los siguientes requisitos:*

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

Al momento de la expedición de la factura los requisitos de las literales a), b), d) y h), deberán estar previamente impresos a través de medios litográficos,

tipográficos o de técnicas industriales de carácter similar. Cuando el contribuyente utilice un sistema de facturación por computador o máquinas registradoras, con la impresión efectuada por tales medios se entienden cumplidos los requisitos de impresión previa. El sistema de facturación deberá numerar en forma consecutiva las facturas y se deberán proveer los medios necesarios para su verificación y auditoría.

PAR. En el caso de las Empresas que venden tiquetes de transporte no será obligatorio entregar el original de la factura. Al efecto, será suficiente entregar copia de la misma.

*PAR 2. ** Adicionado- Para el caso de facturación por máquinas registradoras será admisible la utilización de numeración diaria o periódica, siempre y cuando corresponda a un sistema consecutivo que permita individualizar y distinguir de manera inequívoca cada operación facturada, ya sea mediante prefijos numéricos, alfabéticos o alfanuméricos o mecanismos similares.”*

De acuerdo a la Reforma Tributaria en su artículo 47, modificando el Artículo 462-2 del Estatuto Tributario, menciona las responsabilidades para la Propiedad Horizontal Comercial o Mixta que decidan prestar los servicios de parqueadero:

ARTÍCULO 462-2. “Responsabilidad en los servicios de parqueadero prestado por las propiedades horizontales. En el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus administradores, son responsables del impuesto la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio.

Esto quiere decir que a partir del 1 de Enero de 2013, las propiedades horizontales que presten el servicio de arrendamiento de parqueaderos, serán responsables del impuesto a las ventas, y si la Administración de impuestos o el Ministerio de hacienda no se pronuncian o reglamentan el tema, estas entidades tendrían que

inscribirse en el régimen común del impuesto a las ventas, y cumplir con todas las obligaciones que conlleva, esta situación.”

3.1.1 Sanciones declaración del impuesto sobre las ventas.

ARTÍCULO 639. *“Sanción mínima. El valor mínimo de cualquier sanción, incluidas las sanciones reducidas, ya sea que deba liquidar la persona o entidad sometida a ella, o la Administración de Impuestos, será equivalente a la suma de 10 uvt.* Lo dispuesto en este artículo, no será aplicable a los intereses de mora, ni a las sanciones contenidas en los artículos 668, 674, 675 y 676.”*

ARTÍCULO 641. *“Extemporaneidad en la presentación. Las personas o entidades obligadas a declarar, que presenten las declaraciones tributarias en forma extemporánea, deberán liquidar y pagar una sanción por cada mes o fracción de mes calendario de retardo, equivalente al cinco por ciento (5%) del total del impuesto a cargo o retención objeto de la declaración tributaria, sin exceder del ciento por ciento (100%) del impuesto o retención, según el caso.*

Esta sanción se cobrará sin perjuicio de los intereses que origine el incumplimiento en el pago del impuesto, anticipo o retención a cargo del contribuyente, responsable o agente retenedor.

Cuando en la declaración tributaria no resulte impuesto a cargo, la sanción por cada mes o fracción de mes calendario de retardo, será equivalente al medio por ciento (0.5%) de los ingresos brutos percibidos por el declarante en el período objeto de declaración, sin exceder la cifra menor resultante de aplicar el cinco por ciento (5%) a dichos ingresos, o del doble del saldo a favor si lo hubiere, o de la suma de 2.500 uvt cuando no existiere saldo a favor. En caso de que no haya ingresos en el período, la sanción por cada mes o fracción de mes será del uno por ciento (1%) del patrimonio líquido del año inmediatamente anterior, sin exceder la cifra menor resultante de aplicar el diez por ciento (10%) al mismo, o del doble

del saldo a favor si lo hubiere, o de la suma de 2.500 UVT cuando no existiere saldo a favor.

ARTÍCULO 642. “Extemporaneidad en la presentación de las declaraciones con posterioridad al emplazamiento. *El contribuyente, responsable, agente retenedor o declarante, que presente la declaración con posterioridad al emplazamiento, deberá liquidar y pagar una sanción por extemporaneidad por cada mes o fracción de mes calendario de retardo, equivalente al diez por ciento (10%) del total del impuesto a cargo o retención objeto de la declaración tributaria, sin exceder del doscientos por ciento (200%) del impuesto o retención, según el caso.*

Cuando en la declaración tributaria no resulte impuesto a cargo, la sanción por cada mes o fracción de mes calendario de retardo, será equivalente al uno por ciento (1%) de los ingresos brutos percibidos por el declarante en el período objeto de declaración, sin exceder la cifra menor resultante de aplicar el diez por ciento (10%) a dichos ingresos, o de cuatro (4) veces el valor del saldo a favor si lo hubiere, o de la suma de 5.000 UVT cuando no existiere saldo a favor.

En caso de que no haya ingresos en el período, la sanción por cada mes o fracción de mes será del dos por ciento (2%) del patrimonio líquido del año inmediatamente anterior, sin exceder la cifra menor resultante de aplicar el veinte por ciento (20%) al mismo, o de cuatro veces el valor del saldo a favor si lo hubiere, o de la suma de 5.000 UVT cuando no existiere saldo a favor.

Esta sanción se cobrará sin perjuicio de los intereses que origine el incumplimiento en el pago del impuesto o retención a cargo del contribuyente, retenedor o responsable.

Cuando la declaración se presente con posterioridad a la notificación del auto que ordena inspección tributaria, también se deberá liquidar y pagar la sanción por extemporaneidad, a que se refiere el presente artículo.”

ARTÍCULO 643. “Sanción por no declarar. En el caso de que la omisión se refiera a la declaración del impuesto sobre las ventas, al diez por ciento (10%) de las consignaciones bancarias o ingresos brutos de quien persiste en su incumplimiento, que determine la Administración por el período al cual corresponda la declaración no presentada, o al diez por ciento (10%) de los ingresos brutos que figuren en la última declaración de ventas presentada, el que fuere superior.

Habrá reducción de la sanción: Si dentro del término para interponer el recurso contra la resolución que impone la sanción por no declarar, el contribuyente, responsable o agente retenedor, presenta la declaración, la sanción por no declarar se reducirá al diez por ciento (10%) del valor de la sanción inicialmente impuesta por la Administración, en cuyo caso, el contribuyente, responsable o agente retenedor, deberá liquidar y pagarla al presentar la declaración tributaria. En todo caso, esta sanción no podrá ser inferior al valor de la sanción por extemporaneidad, liquidada de conformidad con lo previsto en el artículo 642.”

ARTÍCULO 644. “Sanción por corrección de las declaraciones. Cuando los contribuyentes, responsables o agentes retenedores, corrijan sus declaraciones tributarias, deberán liquidar y pagar una sanción equivalente a:

1. El diez por ciento (10%) 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 aquélla, cuando la corrección se realice antes de que se produzca emplazamiento para corregir de que trata el artículo 685, o auto que ordene visita de inspección tributaria.
2. El veinte por ciento (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 aquélla, si la corrección se realiza después de notificado el emplazamiento para corregir o auto que ordene visita de inspección tributaria y antes de notificarle el requerimiento especial o pliego de cargos.

PAR 1. Cuando la declaración inicial se haya presentado en forma extemporánea, el monto obtenido en cualquiera de los casos previstos en los numerales anteriores, se aumentará en una suma igual al cinco por ciento (5%) del mayor valor a pagar o del menor saldo a su favor, según el caso, por cada mes o fracción de mes calendario transcurrido entre la fecha de presentación de la declaración inicial y la fecha del vencimiento del plazo para declarar por el respectivo período, sin que la sanción total exceda del ciento por ciento (100%) del mayor valor a pagar o del menor saldo a favor.

PAR 2. La sanción por corrección a las declaraciones se aplicará sin perjuicio de los intereses de mora, que se generen por los mayores valores determinados.

PAR 3. Para efectos del cálculo de la sanción de que trata este artículo, el mayor valor a pagar o menor saldo a favor que se genere en la corrección, no deberá incluir la sanción aquí prevista.

PAR 4. La sanción de que trata el presente artículo no es aplicable a la corrección de qué trata el artículo 589.”

3.2 RETENCIÓN DE IVA

Si la copropiedad debe figurar en el RUT como “responsable de IVA régimen común”, también le nace la obligación de practicar retenciones a título de IVA, asumidas en las compras de bienes o servicios gravados realizadas a personas naturales del régimen simplificado¹². Por tanto, cuando dichas compras o pagos de servicios individualmente consideradas sean superiores a 27 UVT en el caso de los bienes, o a 4 UVT en el caso de los servicios, deben practicar la retención de IVA en forma asumida, definiendo el IVA teórico que hubiera cobrado el vendedor

¹²Estatuto Tributario, Art. 437-2. Agentes de retención en el impuesto sobre las ventas.

Actuarán como agentes retenedores del impuesto sobre las ventas en la adquisición de bienes y servicios gravados:

Numeral 4 - Los responsables del régimen común, cuando adquieran bienes corporales muebles o servicios gravados, de personas que pertenezcan al régimen simplificado.

del régimen simplificado y aplicando a este resultado la tarifa del 15%.
¹³(Actualicese.com, 2014)

3.3 IMPUESTO NACIONAL AL CONSUMO

Si en las áreas comunes se llegaran a prestar servicios de restaurante o de venta de bebidas alcohólicas para consumo en el sitio, las copropiedades también deberán responder por el Impuesto Nacional al Consumo contenido en los artículos 512-1 a 512-13 del E.T. creados con la Ley 1607 de 2012(Actualicese.com, 2014),y reglamentado posteriormente con el Decreto 803 de abril 24 de 2013, el cual destaca las disposiciones que requieren ser precisadas para su correcta aplicación. (Ministerio de Hacienda y Crédito Público , 2013)

ARTÍCULO 512-1. “Impuesto nacional al consumo.*-Adicionado- Créase el impuesto nacional al consumo a partir del 1. De enero de 2013, cuyo hecho generador será la prestación o la venta al consumidor final o la importación por parte del consumidor final, de los siguientes servicios y bienes:

¹³Estatuto Tributario, Art. 437-1. Retención en la fuente en el impuesto sobre las ventas.

* -Modificado- Con el fin de facilitar, acelerar y asegurar el recaudo del impuesto sobre las ventas, se establece la retención en la fuente en este impuesto, la cual deberá practicarse en el momento en que se realice el pago o abono en cuenta, lo que ocurra primero.

La retención será equivalente al quince por ciento (15%) del valor del impuesto.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, el Gobierno Nacional podrá disminuir la tarifa de retención en la fuente del impuesto sobre las ventas, para aquellos responsables que en los últimos seis (6) períodos consecutivos hayan arrojado saldos a favor en sus declaraciones de ventas.

Par 1. En el caso de la prestación de servicios gravados a que se refiere el numeral 3 del artículo 437-2 de este Estatuto, la retención será equivalente al ciento por ciento (100%) del valor del impuesto.

Par 2. En el caso de los bienes a que se refieren los artículos 437-4 y 437-5 de este Estatuto, la retención equivaldrá al ciento por ciento (100%) del valor del impuesto.

1. La prestación del servicio de telefonía móvil, según lo dispuesto en el artículo 512-2 de este Estatuto.

2. Las ventas de algunos bienes corporales muebles, de producción doméstica o importada, según lo dispuesto en los artículos 512-3, 512-4 Y512-5 de este Estatuto.

El impuesto al consumo no se aplicará a las ventas de los bienes mencionados en los artículos 512-3 y 512-4 si son activos fijos para el vendedor, salvo de que se trate de los automotores y demás activos fijos que se vendan a nombre y por cuenta de terceros y para los aerodinos.

3. 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 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.

El impuesto se causará al momento de la nacionalización del bien importado por el consumidor final, la entrega material del bien, de la prestación del servicio o de la expedición de la cuenta de cobro, ticket de registradora, factura o documento equivalente por parte del responsable al consumidor final.

Son responsables del impuesto al consumo 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.

El impuesto nacional al consumo de que trata el presente artículo constituye para el comprador un costo deducible del impuesto sobre la renta como mayor valor del bien o servicio adquirido.

El impuesto nacional al consumo no genera impuestos descontables en el impuesto sobre las ventas (IVA).

El no cumplimiento de las obligaciones que consagra este artículo dará lugar a las sanciones aplicables al impuesto sobre las ventas (IVA).

Par 1. El período gravable para la declaración y pago del impuesto nacional al consumo será bimestral. Los períodos bimestrales son: Enero-Febrero; Marzo-Abril; Mayo-Junio; Julio - Agosto; Septiembre - Octubre; Noviembre - Diciembre.

En el caso de liquidación o terminación de actividades durante el ejercicio, el período gravable se contará desde su iniciación hasta las fechas señaladas en el artículo 595 de este Estatuto.

Cuando se inicien actividades durante el ejercicio, el período gravable será el comprendido entre la fecha de iniciación de actividades y la fecha de finalización del respectivo período.

Par 2. Facúltese al Gobierno Nacional para realizar las incorporaciones y sustituciones al Presupuesto General de la Nación que sean necesarias para adecuar las rentas y apropiaciones presupuestales a lo dispuesto en el presente artículo, sin que con ello se modifique el monto total aprobado por el Congreso de la República.

Par 3. Excluir del Impuesto Nacional al Consumo al departamento del Amazonas y al Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, con excepción de lo dispuesto en el artículo 512-7 del Estatuto Tributario.”

3.4 IMPUESTO PREDIAL

A partir del año gravable 2002, cuando se declara y paga el impuesto predial por las áreas privadas del inmueble se incluye lo correspondiente a áreas comunes,

de acuerdo con el coeficiente de copropiedad, así lo manifestó la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.(Actualicese.com, 2014)

“De acuerdo a la Ley 675 del 2001 en el artículo 16, se determina que:

Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo establecido en el inciso 2. Del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

Parágrafo declarado executable, por los cargos analizados, por la Sentencia C-944-03 de 15 de octubre de 2003,

PARÁGRAFO 2. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.”

3.5 GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS

Si la copropiedad pierde la condición de no contribuyente de los impuestos nacionales, entonces en los bancos cuando retiren los dineros correspondientes a las cuotas de administración o a los ingresos de explotación de las áreas comunes, deberán pagar el gravamen a los movimientos financieros. Para evitar el

cobro del gravamen, la copropiedad solo puede escoger una única cuenta de ahorros o corriente como exonerada(Actualicese.com, 2014).

Las propiedades horizontales podrán marcar una sola cuenta como exenta siempre que se constituyan de acuerdo con la Ley 675 de 2001. En la cuenta bancaria marcada como exenta del GMF solo se podrán manejar recursos provenientes de las cuotas de administración.

En el evento en que la propiedad horizontal destine algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, perderán la exención, de modo que no podrá marcar una cuenta como exenta, salvo las propiedades horizontales de uso residencial.(Actualicese.com, 2014)

De acuerdo al oficio 017885 de 2007, la DIAN sostiene que si “para obtener recursos para sufragar expensas comunes la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal realiza actividades comerciales y/o prestación de servicios paralelos a las actividades propias de su objeto social, dichas actividades no están cobijadas por la exclusión a que se refiere el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, razón por la cual la disposición de los recursos originados por tales actividades están sometidas al Gravamen a los Movimientos Financieros”. (Instituto Nacional de Contadores Públicos Colombia, 2013)

3.6 SOBRETASA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

En el caso en el que la copropiedad pierda la condición de no contribuyente al explotar las áreas comunes en actividades comerciales, la empresa de energía eléctrica, al momento de cobrar por el servicio de dichas áreas comunes, también le cobrara lo que se denomina “Sobretasa de Energía Eléctrica”, la cual está catalogada como un impuesto y se cobra a los usuarios comerciales por un valor equivalente al 20% del valor de la energía.(Actualicese.com, 2014)

3.7 IMPUESTO DE RENTA

A las copropiedades que pierdan la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales, les corresponderá presentar declaración de renta al final del año como “Contribuyentes del Régimen Tributario Especial”. Esto implica actualizar el RUT con la responsabilidad 04¹⁴ y aplicar todas las instrucciones del Decreto 4400 de diciembre de 2004 si desean que el excedente fiscal que denuncien en la declaración de renta quede exonerado y se eviten el deber de pagar el 20% de impuesto de renta sobre el mismo.¹⁵

Debe tenerse en cuenta que si en la contabilidad existen gastos que no son deducibles en la renta, y con ello la utilidad fiscal se eleva, la mayor utilidad fiscal formada por los gastos no deducibles generará impuesto del 20% pues esta parte de la utilidad no se puede tomar como exenta en la declaración de renta. Además, si quedan obligados a declarar renta, y cada año van superando los topes que indique la DIAN, también podrían quedar obligados adicionalmente a elaborar y

¹⁴ Responsabilidad Tributaria N° 4 Impuesto sobre la renta y complementarios régimen tributario especial: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Estatuto Tributario, por el año gravable 2013 son contribuyentes con régimen tributario especial y deben presentar declaración del impuesto sobre la renta y complementarios:

1. Las corporaciones, fundaciones y asociaciones sin ánimo de lucro, cuyo objeto social principal y recursos estén destinados a las actividades de salud, deporte, educación formal, cultural, investigación científica o tecnológica, ecológica, protección ambiental, o a programas de desarrollo social, que sean de interés general y siempre que sus excedentes sean reinvertidos totalmente en la actividad de su objeto social, con excepción de las contempladas en el artículo 23 del mismo Estatuto. Cuando estas entidades no cumplan las condiciones señaladas, se asimilarán a sociedades limitadas.
2. Las personas jurídicas sin ánimo de lucro que realicen actividades de captación y colocación de recursos financieros y se encuentren sometidas a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Los fondos mutuos de inversión y las asociaciones gremiales respecto de sus actividades industriales y de mercadeo.
4. Las cooperativas, sus asociaciones, uniones, ligas centrales, organismos de grado superior de carácter financiero, las asociaciones mutualistas, instituciones auxiliares del cooperativismo y confederaciones cooperativas previstas en la legislación cooperativa.
5. El Fondo de Garantías de Entidades Cooperativas, según lo previsto en el artículo 108 de la Ley 795 de 2003.

¹⁵ Decreto 4400 del 2004 Régimen Tributario Especial - Artículo 8°. Exención del beneficio neto para las entidades sin ánimo de lucro.

entregar el “Reporte de Información con Relevancia Tributaria¹⁶” en el Formato 1732.

3.7.1 Depuración impuesto de renta año gravable 2014 para las copropiedades comerciales o mixtas.

Según el Art. 186 de la Ley 1607 de Diciembre del 2012 se concluye que, si durante el 2013 y siguientes una copropiedad comercial o mixta explotó sus áreas comunes dicha copropiedad pasa de ser “no contribuyente del impuesto de renta” (Categoría que le hubiera dado el Art 23 de E.T. Si no hubiera explotado sus bienes comunes) y se convierte en “contribuyente del régimen especial”.

En lo que se aprobó en el Congreso en Diciembre del 2012 en el Art. 186 de la Ley 1607, donde la copropiedad comercial o mixta que explotara sus áreas comunes, debía separar las rentas normales por cobros de cuotas de administración con sus costos y gastos asociados de lo que sería las otras rentas por explotación de bienes comunes, que también se forman con ingresos o costos asociados, y de dicha forma tributar siempre con tarifa del 20% cuando la sola actividad de explotar las áreas comunes les produjese utilidad y sin poder afectar dicha utilidad con las posibles pérdidas que le arroje la actividad normal de la

¹⁶Resolución 000263 del 29 Dic 2014 - Artículo 2. Información con relevancia tributaria. Los contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios obligados a llevar libros de contabilidad que declaren en el Formulario N 110, deberán presentar la información con relevancia tributaria correspondiente al año gravable 2014 o fracción del año gravable 2015, en el Formato N 1732 denominado “Formato y Especificaciones para el Suministro de la Información con Relevancia Tributaria – Año Gravable 2014”, siempre y cuando cumplan alguna o algunas de las siguientes condiciones:

- a) Quienes a 31 de diciembre de 2014 estuvieren calificados como Grandes Contribuyentes;
- b) Quienes a 31 de diciembre de 2014 tuvieran la calidad de agencias de aduanas;
- c) Las personas naturales y asimiladas, las personas jurídicas y asimiladas que a 31 de diciembre del año 2013 posean un patrimonio bruto superior a mil doscientos cincuenta millones de pesos (\$1.250.000.000) o hayan obtenido en el año 2013 ingresos brutos, superiores a mil doscientos cincuenta millones de pesos (\$1.250.000.000).

La información a que se refiere este artículo, deberá ser presentada a través de los servicios informáticos electrónicos de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, diligenciando el Formato N 1732, previo a la presentación del Formulario N 110.

copropiedad. Esto en la práctica se conoce como “Cedulación”¹⁷, y es lo que también aplican las otras entidades de Régimen contributivo especial mencionado en el numeral 3 del mismo artículo 19 del ET.

Además, si la renta de las actividades normales llega a dar pérdida fiscal, pero la renta de la explotación de zonas comunes produce utilidad fiscal, al hacer el Formulario 110, se deberán limitar los costos y deducciones imputables a la renta de actividades normales para esta forma lograr que la renta de las actividades normales produzcan en el renglón 57 ¹⁸un valor neto de utilidad igual a cero, y en tal caso, si se lograría que siempre, en el renglón 57 y 60¹⁹, se refleje la utilidad que pertenece a las actividades de explotar zonas comunes y sobre dicha utilidad de explotar las zonas comunes se liquide el impuesto al 20%. Además, si la renta de las actividades normales llega a dar utilidad fiscal, y son las rentas de explotación de zonas comunes las que producen pérdida, se pueden llevar todos los valores de forma normal hasta el formulario, y los renglones 57 y 60 quedarían diligenciados con el valor correspondiente pero estos no, producirán nunca impuesto de renta, ya que sería claro en este caso que los mismos son una utilidad de las rentas de las actividades normales y estas nunca deben producir impuesto.(Actualicese.com, 2014)

Si se adopta una renta cedular, se deberá tener en cuenta que a pesar de que en la ley se indica que los ingresos provenientes de la explotación de bienes o áreas comunes se pueden destinar únicamente a cubrir los gastos de las zonas comunes, no se establece si es posible afectar dichos ingresos gravados (explotación áreas comunes) con los gastos destinados al total de la operación, como es el caso del salario del administrador y servicios públicos, entre otros, con el fin de determinar el beneficio neto o excedente que se someterá a las

¹⁷Cedulación o Sistema Cedular: Es una metodología de cálculo en la que se busca fundamentalmente clasificar las rentas de acuerdo con la fuente que las produce, para de esa forma aplicar una tarifa de impuestos diferencial en cada caso particular.

¹⁸Formulario 110 Declaración de Renta y Complementarios - Renglón 57 – Renta líquida ordinaria del ejercicio.

¹⁹ Formulario 110 Declaración de Renta y Complementarios - Renglón 60 - Renta Líquida

condiciones del régimen especial, posición que respondería a los principios de igualdad y equidad en materia tributaria. (Crowe Horwath)

Tabla 1. Renta Cedular Ejemplo

Detalle	Total	Distribución	
		No Contribuyente	Regimen Especial
Ingresos por cuotas de administración	106.000.000	106.000.000	
Ingresos por arrendamiento de parqueaderos	40.000.000		40.000.000
Ingresos por rendimientos financieros operación no gravada	100.000	100.000	
Ingresos por rendimientos financieros operación gravada	10.000		10.000
Total Ingresos	146.110.000	106.100.000	40.010.000
Participación		72,62%	27,38%
Gastos directos del parqueadero	20.000.000		20.000.000
Gastos propios de la propiedad horizontal	90.000.000	90.000.000	
Gastos comunes del sueldo del administrador, servicios, etc	8.000.000	5.809.600	2.190.400
Total Gastos	118.000.000	95.809.600	22.190.400
Utilidad y/o Excedente	28.110.000	10.290.400	17.819.600
Impuesto al 20%, si no se cumple con lo dispuesto en el Art. 19 del E.T			3.563.920

Fuente: <http://www.comunidadcontable.com/>

Al final del ejercicio tendremos un excedente por las actividades que calificarían como régimen especial correspondiente a \$17.819.322, que de acuerdo con las reglas de dicho régimen se deben destinar al cumplimiento del objeto social. Entonces se pregunta, en caso de aceptarse una renta cedular, ¿el excedente se puede destinar para cumplir con todo el objeto social?, ¿o solo para invertir en las áreas comunes que originaron los ingresos?

En nuestro criterio debería ser de manera indistinta ya que la restricción de inversión sólo está respecto a los gastos y no del excedente, pero debe ser este un tema de reglamentación por parte del Gobierno Nacional.

De otra parte se debe tener en cuenta que las entidades del régimen especial siempre tributan por el excedente generado en gastos no procedentes, lo cual llevaría siempre al pago de un impuesto en la propiedad horizontal.

Entre otras consideraciones de este tema se debe tener en cuenta que las propiedades horizontales no están sujetas al impuesto sobre la renta para la equidad según el artículo 20 y siguientes de la Ley 1607 del 2012.

Por otro lado, el alcance de los artículos 47 y 186 de la Ley 1607 del 2012, comprende los impuestos del orden nacional y no afecta la condición de no contribuyente de impuestos territoriales, tales como el impuesto de industria y comercio de las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, según se precisó en el Concepto 20350 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

3.8 INGRESOS Y PATRIMONIO

Se exceptúan del pago del impuesto al patrimonio las entidades a las que se refiere el numeral 1 del artículo 19, así como las relacionadas en los artículos 22, 23, 23-1 y 23-2 del Estatuto Tributario. Tampoco están sujetas al pago del impuesto las entidades que se encuentren en liquidación, en convenio o que hayan suscrito acuerdo de reestructuración de conformidad con lo previsto en la Ley 550 de 1999.

Corporaciones, fundaciones, asociaciones sin ánimo de lucro (numeral 1 art. 19).

Las entidades no contribuyentes (art. 22 23 23-1 23.-2).²⁰

3.9 RETENCIÓN EN LA FUENTE

La retención en la fuente no es un impuesto, es un mecanismo de cobro anticipado de un impuesto en el momento en que sucede el hecho generador, que puede ser el impuesto de renta, a las ventas o de industria y comercio. Dado lo anterior, se presentan dos situaciones diferentes: ser sujeto de retención y ser agente retenedor.

²⁰ DIAN: Generalidades del impuesto sobre la renta y complementarios, ventas, timbre

De otro lado, la propiedad horizontal es agente retenedor, teniendo como obligación efectuar la retención por los pagos o abonos en cuenta que causen la retención en la fuente, y presentar la declaración de retención en la fuente. La declaración de retención en la fuente se debe presentar cada mes y se debe presentar aun en los casos en que no se haya practicado retenciones en ese mes, por lo que será necesario presentarlas en ceros de ser el caso.²¹

La declaración se debe presentar con todas las formalidades exigidas por la norma, de lo contrario se puede considerar como no presentada y eso significa presentarla nuevamente, y en tal caso, se debe calcular y pagar la respectiva sanción por extemporaneidad. Además, los contribuyentes que estando obligados a presentar una declaración tributaria y no lo hagan, se exponen a que la administración de impuestos les imponga la sanción por no declarar, de qué trata el artículo 643 del Estatuto Tributario.

Tabla 2.Retención En la Fuente año gravable 2015

#	SALARIALES	A partir de UVT	A partir de pesos	Tarifas
1	Aplicable a los pagos gravables, efectuados por las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las comunidades organizadas y las sucesiones ilíquidas, originados en la relación laboral o legal y reglamentaria, y categoría empleados.	95	2.687.000	Tabla del Art.383 del ET
2	Los pagos mensuales o mensualizados efectuados por las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las comunidades organizadas y las sucesiones ilíquidas, a las personas naturales catalogados como empleados.	128,96	3.647.000	Tabla del Art.384 del ET

²¹ Decreto 4400 de 2004 Régimen Tributario Especial – Artículo 14 Retención en la fuente.

Tabla 2. (Continuación)

3	Indemnizaciones salariales al empleado sueldo superior a 10 SMMLV (Art. 401-3 E.T.)	N/A	1	20%
#	HONORARIOS Y CONSULTORÍA	A partir de UVT	A partir de pesos	Tarifas
4	Honorarios y Comisiones (Cuando el beneficiario del pago sea una persona jurídica o asimilada. Dcto 260. 2001 Art. 1)	N/A	1	11%
5	Honorarios y comisiones cuando el beneficiario del pago sea una persona natural (Art. 392 Inc 3), será del 11% Para contratos que se firmen en el año gravable o que la suma de los ingresos con el agente retenedor superen 3.300 uvt (\$90.700.500 Uvt año 2014). Dcto 260 de 2001 Art. 1	N/A	1	10%
6	Por servicios de licenciamiento o derecho de uso de software. Los pagos o abonos en cuenta que se realicen a contribuyentes con residencia o domicilio en Colombia obligados a presentar declaración del Impuesto sobre la renta y complementarios en el país. (Dcto 2521 de 2011), para no declarantes la tarifa se aplica según lo establecido en el numeral 5	N/A	1	3,5%
7	Por actividades de análisis, diseño, desarrollo, implementación, mantenimiento, ajustes, pruebas, suministro y documentación, fases necesarias en la elaboración de programas de informática, sean o no personalizados, así como el diseño de páginas web y consultoría en programas de informática. (Dcto 2521 de 2011) para no declarantes la tarifa aplica según lo establecido en el numeral 5. (Decreto 2499 de 2012)	N/A	1	3,5%
8	Contratos de administración delegada (Cuando el beneficiario sea una <i>persona jurídica o asimilada</i>) Dcto 260 de 2001, Art. 2.	N/A	1	11%

9	Contratos de administración delegada P.N. No declarantes (La tarifa será del 11% si cumple con los mismos requisitos del numeral 5) Dcto 260 de 2001, Art. 2.	N/A	1	10%
---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	---	-----

Tabla 2. (Continuación)

10	En los contratos de consultoría de obras públicas celebrados con personas jurídicas por la Nación , los departamentos las Intendencias, las Comisarías, los Municipios , el Distrito Especial de Bogotá los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado posea el noventa por ciento (90%) o más de su capital social cuyo remuneración se efectúe con base en el método de factor multiplicador señalado en el artículo 34 del Decreto 1522 de 1983 y por los señalamientos en los literales a) y d) del artículo 35 del mismo Decreto. Decreto 1354 de 1987 Art. 5.	N/A	1	2%
11	Contratos de consultoría en ingeniería de proyectos de infraestructura y edificaciones , que realicen las PN o PJ pública o privado, las sociedades de hecho, y demás entidades a favor de PN o PJ y entidades contribuyentes obligadas a presentar declaración de Renta. Decreto 1141 de 2010.	N/A	1	6%
12	Contratos de consultoría en ingeniería de proyectos de infraestructura y edificaciones , a favor de PN No obligadas a presentar declaración de Renta. La retención para PN o Uniones temporales Será del 6% en los siguientes casos: a) Cuando del contrato se desprenda que los ingresos que obtendrá la PN directamente o como miembro del consorcio o unión temporal superan en el año gravable (3.300) UVT. b) Cuando de los pagos o abonos en cuenta realizados durante el ejercicio gravable por los ingresos superan en el año gravable el valor equivalente a tres mil trescientas (3.300) UVT. Dcto. 1141 de 2010.	N/A	1	10%

13	Prestación de servicios de sísmica para el sector hidrocarburos. Pagos o abonos en cuenta que realicen las personas jurídicas, las sociedades de hecho y las demás entidades y personas naturales a PN, PJ o asimiladas obligados a declarar renta. Decreto 1140 de 2010. Para No declarantes de renta la tarifa es del 10%	N/A	1	6%
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	---	----

Tabla 2. (Continuación)

#	SERVICIOS	A partir de UVT	A partir de pesos	Tarifas
14	Servicios en general personas jurídicas y asimiladas y PN declarantes de renta. Dcto 260 de 2001 Art. 3	4	113.000	4%
15	Servicios en general PN no declarantes de renta (Art. 392 Inc 4)	4	113.000	6%
16	Servicios de transporte nacional de carga (terrestre, aéreo o marítimo) Decreto 1189 de 1988 Art. 4	4	113.000	1%
17	Servicios de Transporte nacional de pasajeros (terrestre). DECLARANTES Y NO DECLARANTE (Dcto 260 de 2001 Art. 4), Dcto 1020 de 2014.	27	764.000	3,5%
18	Servicio de transporte nacional de pasajeros (aéreo y marítimo) Decreto 399 de 1987 Art. 2	4	113.000	1%
19	Servicios prestados por Empresas Temporales de Empleo. (Sobre AIU) Decreto 1300 de 2005 Art. 1	4	113.000	1%
20	Servicios de vigilancia y aseo prestados por empresas de vigilancia y aseo. (Sobre AIU). Decreto 3770 de 2005 Art. 1	4	113.000	2%
21	Los servicios integrales de salud que involucran servicios calificados y no calificados, prestados a un usuario por instituciones prestadoras de salud IPS, que comprenden hospitalización, radiología, medicamentos, exámenes y análisis de laboratorios clínicos (Art. 392 Inc 5 E.T.)	4	113.000	2%
22	Arrendamiento de Bienes Muebles. Decreto 3770 de 2005 Art. 1	N/A	1	4%

23	Arrendamiento de Bienes Inmuebles. DECLARANTES Y NO DECLARANTES (Dcto 260 de 2001 Art. 4), Modificado Decreto 1020 de 2014.	27	764.000	3,5%
24	Por emolumentos eclesiásticos efectuados a personas naturales que sean "declarantes de renta" Dcto 886 de 2006 Art. 2	27	764.000	4%

Tabla 2. (Continuación)

25	Por emolumentos eclesiásticos efectuados a personas naturales que no sean declarantes de renta. Decreto 886 de 2006 Art. 2	27	764.000	3,5%
26	Servicio de Hoteles , Restaurantes y Hospedajes. DECLARANTES Y NO DECLARANTES (Dcto 260 de 2001 Art. 4), Dcto 1020 de 2014.	4	113.000	3,5%
27	Contratos de construcción, urbanización y en general confección de obra material de bien inmueble. Dcto 2418 de 2013 Art. 2	27	764.000	2%
#	COMPRAS	A partir de UVT	A partir de pesos	Tarifas
28	Compras y otros ingresos tributarios en general DECLARANTE (Dcto 260 de 2001 Art. 4), Dcto 2418 de 2013 Art. 1	27	764.000	2,5%
29	Compras y otros ingresos tributarios en general NO DECLARANTE (Dcto 260 de 2001 Art. 4), Dcto 2418 de 2013 Art. 1	27	764.000	3,5%
30	Compra de bienes y productos agrícolas o pecuarios sin procesamiento industrial. Decreto 2595 de 1993 Art. 1	92	2.602.000	1.5%
31	Compra de Café Pergamino o Cereza. Decreto 1479 de 1996 Art. 1.	160	4.525.000	0.5%
32	Compra de combustibles derivados del petróleo. Dcto 3715 de 1986 Art. 2	N/A	1	0.1%
33	Adquisición de vehículos. Dcto 2418 de 2013 Art. 2	N/A	1	1%

34	Adquisición de Bienes raíces para vivienda de habitación por las primeras 20.000 uvt. Dcto 2418 de 2013 Art. 2. vendedor Persona Jurídica	20.000	565.580.000	1%
35	Adquisición de Bienes raíces para vivienda de habitación sobre el exceso de las primeras 20.000 uvt. Dcto 2418 de 2013 Art. 2. vendedor Persona Jurídica	20.000	565.580.000	2,5%

Tabla 2. (Continuación)

36	Adquisición de Bienes raíces uso diferente a vivienda de habitación. Dcto 2418 de 2013 Art. 2. vendedor Persona Jurídica	N/A	1	2,5%
37	Enajenación de activos fijos por parte de una persona natural o jurídica (Art. 398, 399 y 368-2 E.T.) o venta de bienes inmuebles a vendedor persona natural.	N/A	1	1%
#	OTROS	A partir de UVT	A partir de pesos	Tarifas
38	Pagos a establecimientos comerciales que aceptan como medio de pago las tarjetas débito o crédito. Dcto 406 de 2001 art. 17 - Dcto 556 de 2001 Art. 1	N/A	1	1,5%
39	Loterías, Rifas, Apuestas y similares. Art. 306, 217, 402 y 404-1 E.T.	48	1.357.000	20%
40	Colocación independiente de juegos de suerte y azar. Los ingresos diarios de cada colocador debe exceder de 5 UVT (Art. 401-1 E.T.)	5	141.000	3%
41	Indemnizaciones diferentes a las salariales y a las percibidas en demandas contra el estado Art. 401-2 E.T.)	N/A	1	20%
42	Rendimientos Financieros Provenientes de títulos de renta fija, contemplados en el Decreto 700 de 1997. Dcto 2418 de 2013 Art. 3	N/A	1	4%
43	Rendimientos financieros en general Art. 395, 396 y Dcto 3715 de 1986.	N/A	1	7%

44	Rendimientos financieros provenientes de títulos de denominación en moneda extranjera Decreto 3025 de 2014	N/A	1	4%
45	Ingresos provenientes de las operaciones realizadas a través de instrumentos financieros derivados. Dcto 2418 de 2013 Art. 1	N/A	1	2,5%
46	Intereses originados en operaciones activas de crédito u operaciones de mutuo comercial.	N/A	1	2,5%

Tabla 2. (Continuación)

47	Dividendos y participaciones gravadas. Dcto 567 de 2007	N/A	1	20% o 33%
RETENCIÓN POR PAGOS AL EXTERIOR Y RETEIVA				
#	CONCEPTOS	A partir de UVT	A partir de pesos	Tarifas
48	Dividendos y participaciones gravadas. Personas Jurídicas sin domicilio en Colombia. Art. 240 E.T.	N/A	1	33%
49	Dividendos y participaciones gravadas. Personas Naturales o extranjeras. Art 245 E.T.	N/A	1	33%
50	Intereses, comisiones, honorarios, regalías, arrendamientos, compensaciones por servicios personales, o explotación de toda especie de propiedad industrial. Art. 408 E.T. Ver Art. 240 E.T. 33%	N/A	1	33%
51	Consultorías, servicios técnicos y de asistencia técnica, bien sea que se presten en Colombia o desde el exterior. Art. 408 inc 2.	N/A	1	10%

52	Los pagos o abonos en cuenta por concepto de rendimientos financieros, realizados a personas no residentes o no domiciliadas en el país, originados en créditos obtenidos en el exterior por término igual o superior a un (1) año o por concepto de intereses o costos financieros del canon de arrendamiento originados en contratos de leasing que se celebre directamente o a través de compañías de leasing con empresas extranjeras sin domicilio en Colombia. (Art 47 Ley 1430 de 2010)	N/A	1	14%
53	Los pagos o abonos en cuenta, originados en contratos de leasing sobre naves, helicópteros y/o aerodinos, así como sus partes que se celebren directamente o a través de compañías de leasing, con empresas extranjeras sin domicilio en Colombia.	N/A	1	1%

Tabla 2. (Continuación)

54	Arrendamiento de maquinaria para construcción, mantenimiento, o reparación de obras civiles que efectúen los constructores colombianos en desarrollo de contratos que hayan sido objeto de licitaciones públicas internacionales	N/A	1	2%
55	Compra de bienes gravados con IVA	27	764.000	15% del IVA
56	Servicios gravados con IVA.	4	113.000	15% del IVA
57	Pagos a establecimientos comerciales que aceptan como medio de pago las tarjetas débito o crédito (Servicios 4 UVT, Bienes 27 UVT.)	No aplica	La base es el 100% del IVA teórico	15% del Iva
58	Por el pago de servicios gravados con IVA y quien prestó el servicio es un no residente en Colombia	No aplica	La base es el 100% del IVA teórico	100% del IVA

59	Por compras de aviones (en este caso el agente de retención es la Aeronáutica Civil), Art. 437 - 2 E.T.	No aplica	La base es el 100% del IVA teórico	100% del IVA
60	La retención de IVA para venta de chatarra identificada con la nomenclatura arancelaria andina 72.04, 74.04 Y 76.02, se generará cuándo esta sea vendida a las siderúrgicas. (Art. 437-4)	No aplica	La base es el 100% del IVA teórico	100% del IVA
61	El IVA causado en la venta de tabaco en rama o sin elaborar y desperdicios de tabaco identificados con la nomenclatura arancelaria andina 24.01. (Art. 437-5)	27	La base es el 100% del IVA teórico	100% del IVA

Fuente:

<http://accounter.co/boletines/27044-tabla-de-retencion-en-la-fuente-ano-gravable-2015.html>

3.9.1 Sanciones relacionadas con la declaración de retención en la fuente.²²

Si no declara a pesar de ser emplazado, tendrá que pagar la sanción por no declarar (Art. 676 E.T.) sin perjuicio de que la Dian posteriormente le profiera una liquidación de aforo²³ en la que se determine el impuesto que deba pagar.

(Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales de Colombia, 2012)

ARTÍCULO 676. “Extemporaneidad en la entrega de la información.

Cuando las entidades autorizadas para recaudar impuestos, incumplan los términos fijados por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, para entregar a las Administraciones de Impuestos los documentos recibidos; así como para

²²Cartilla de Retención en la Fuente Año 2012 Página 14 Sanciones Relacionadas con la Declaración Mensual de Retención en la Fuente: Sanción Mínima, Sanción por Extemporaneidad en la presentación de la Declaración (Con posterioridad al plazo para declarar y Con posterioridad al emplazamiento), Sanción por no declarar, Sanción por corrección a la declaración (Si aumenta el valor de las retenciones declaradas, deberá liquidar y pagar la sanción así: Antes del emplazamiento, Después de haberse notificado el emplazamiento y si la declaración inicial se presentó en forma extemporánea), Sanción por corrección aritmética, Sanción por inexactitud)

²³Liquidación Aforo: La liquidación de aforo es una liquidación que realiza la Dian para determinar la obligación tributaria del contribuyente cuando este ha omitido presentar la declaración respectiva.

entregarle información en medios magnéticos en los lugares señalados para tal fin, incurrirán en una sanción hasta 20 UVT por cada día de retraso."

Sanciones a las entidades no contribuyentes por no efectuar retención:

Las entidades sin ánimo de lucro que no efectúen retención en la fuente estando obligadas a hacerlo, o lo hagan en cuantía inferior a la exigida, incurrirán en las siguientes sanciones:

1. Responderán, solidariamente con el contribuyente, por la suma que ha debido ser retenida. Pagarán los correspondientes intereses moratorios²⁴.
2. Ley 599 del 24 de Julio de 2000 por la cual se expide el código penal según artículo 402 expresa:

El agente retenedor o autorretenedor que no consigne las sumas retenidas por concepto de retención en la fuente dentro de los (2) meses siguientes a la fecha fijada por el Gobierno Nacional incurrirá en prisión de tres (3) a seis (6) años y multa equivalente al doble de lo no consignado sin que supere el equivalente a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

3.10 PRESENTACIÓN DE FORMATOS DE INFORMACIÓN EXOGENA

Cuando la copropiedad se convierte en contribuyente obligado a declarar renta, independientemente de que pertenezca al régimen especial, le nace la obligación de cada año presentar el conjunto completo de formatos de información exógena tributaria que solicita la DIAN, siempre que también alcancen a superar el tope de ingresos brutos en el año anterior que la DIAN vaya fijando como criterio adicional.

²⁴Intereses Moratorios: El interés moratorio tributario se calcula con base al interés bancario corriente certificado por la superintendencia financiera mediante resolución, y tiene una vigencia de tres meses, es decir, que para cada trimestre hay una interés diferente. Los trimestres son: enero-marzo, abril-junio, julio-septiembre, octubre-diciembre.

Hasta el año gravable 2012, el único reporte que entregaban las copropiedades era el de pagos a terceros en el Formato 1001.(Actualicese.com, 2014)

Los edificios y conjuntos residenciales, comerciales o mixtos están sometidos al cumplimiento de la obligación formal de suministrar información tributaria, para el efecto deberán aplicar la resolución 000299 de 31 de octubre de 2014 donde se podrá observar la calidad del sujeto y en consecuencia la información a suministrar, además de otros requisitos, condiciones y parámetros.

3.11 IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA LA EQUIDAD – CREE

Las copropiedades son entes jurídicos sin ánimo de lucro, no contribuyentes del impuesto sobre la Renta para la Equidad – CREE, lo que implica que siguen siendo responsables por los aportes parafiscales del SENA, ICBF y EPS sobre los empleados que devenguen menos de 10 salarios mínimos.

La ley 1607 de 2012 en su artículo 20, creó el denominado impuesto de renta para la equidad CREE, dicho artículo dispone quienes son sujetos pasivos:

ARTÍCULO 20. “Impuesto sobre la Renta para la Equidad (CREE).

Créase, a partir del 1º de enero de 2013, el Impuesto sobre la Renta para la Equidad (CREE) como el aporte con el que contribuyen las sociedades y personas jurídicas y asimiladas contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y complementarios, en beneficio de los trabajadores, la generación de empleo, y la inversión social en los términos previstos en la presente ley. Recordemos que para ser sujetos pasivos del CREE se necesita cumplir tres condiciones esenciales:

1. *Ser persona jurídica o ente asimilado*

2. *Ser contribuyente del impuesto de renta*
3. *Ser declarante del impuesto de renta*

El problema no está en las entidades del régimen tributario especial, ni en las entidades oficiales, en resumen el problema no pasa por aquellos que no son sujetos pasivos por el CREE, sino por los que sí lo son.

Entonces algunas sociedades beneficiarias de rentas exentas (hoteles, venta de energía eléctrica, La utilidad en la enajenación de predios destinados a fines de utilidad pública entre otras) siendo sujetos pasivos del CREE estarán obligados a liquidar renta presuntiva del CREE aun cuando no lo estaban para el caso del impuesto de renta y complementarios.

CONCLUSIONES

1. Las personas que adquieren, administran y trabajan en zonas sometidas a la propiedad horizontal, deben ser conscientes que no solo se está comprando, administrando y trabajando en una propiedad privada, sino también en una propiedad común. Esta última que puede ser catalogada como no contribuyente o contribuyente del régimen especial.
2. La ley 1607 de 2012, impactó notablemente a las propiedades de régimen horizontal, ya que distinguió la regulación en materia tributaria sobre las actividades de la misma, que serán no contribuyentes, de las demás actividades comerciales que puede ejercer pero estarán sometidas bajo el régimen tributario especial. Excepto las propiedades horizontales de uso residencial, quienes al ejercer otras actividades no pierden su calidad de no contribuyentes. De esta manera quienes sintieron este impacto directamente fueron por ejemplo: los centros comerciales.
3. La persona jurídica que se constituye como propiedad horizontal es de

naturaleza civil, sin ánimo de lucro, con la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, del impuesto de industria y comercio pero sólo respecto de las actividades propias de su objeto social; a menos que sea exclusiva de uso residencial.

4. Los conjuntos residenciales no son contribuyentes del impuesto de renta, del impuesto de timbre y del gravamen a los movimientos financieros y no son responsables de IVA, a pesar de que arrienden zonas comunes, como los parqueaderos o vendan un producto gravado con IVA; en este sentido serán no contribuyentes por las actividades de la propiedad horizontal y contribuyentes del régimen especial por las demás actividades.
5. Es importante tener en cuenta que al ser responsables del IVA, incurren en la obligación de facturar, cobrando el IVA al usuario o comprador de los bienes gravados, declarar y pagar el impuesto de acuerdo a la ley y las obligaciones establecidas para el régimen común.
6. En materia de renta, al ser del régimen tributario especial, están en la obligación de presentar la declaración de renta anual; si el beneficio neto se reinvierte en el objeto social del Conjunto, este beneficio se vuelve exento; de lo contrario pagará el 20% a título de impuesto de renta.
7. Podemos concluir que la Propiedad Horizontal es una institución jurídica sujeta a continuos cambios en materia legal y tributaria, que nos exige como profesionales de la contaduría pública, una constante actualización, que permita nuestro desarrollo profesional en este amplio campo de acción.

BIBLIOGRAFÍA

Lucy Coral Emma Gudiño. Contabilidad Plus Sexta Edición Actualizada.
McGraw-Hill Interamericana.

Zuluaga José Hernando. Cartilla Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.
Editora actualícese.com LTDA. p.24-25.

CIBERGRAFÍA

¿Qué novedades trae la reforma tributaria para las propiedades horizontales?
Bogotá D.C. Febrero 7 de 2013. Internet:
(<http://actualicese.com/actualidad/2013/02/07/propiedad-horizontal-y-la-reforma-tributaria>)

Revista Bienes Comunes. Efectos de la Reforma Tributaria en la Propiedad Horizontal. Cali. Edición 8. Mayo 2013. Internet:
(<http://administracionesgj.com/noticias-recientes/111-efectos-de-la-reforma-tributaria-en-la-propiedad-horizontal>)

Por el cual se reglamenta el artículo 19 y el Título VI, Libro I del Estatuto Tributario referente al Régimen Tributario Especial y se dictan otras disposiciones. Bogotá D.C. Diciembre 2004. Internet
(www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15581)

Estatuto Tributario Nacional. Internet (<http://estatuto.co/>)

Juan Carlos Jaramillo Díaz. Aspectos Fiscales del Régimen de Propiedad Horizontal. Bogotá D.C. Internet:
(<http://www.fedelonjas.org.co/html/vdocs/ph/tributario.pdf>)

Yhony Alberto Lee Yara. Dian adopta renta cedular para las propiedades horizontales en el impuesto de renta. Bogotá D.C. Noviembre 2014. Internet:(<http://www.gerencie.com/dian-adopta-renta-cedular-para-las-propiedades-horizontales-en-el-impuesto-de-renta.html>)

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN reitera que el gravamen al movimiento financiero a la propiedad horizontal opera exclusivamente por

concepto de cuotas de administración Bogotá D.C. Marzo 2012. Internet: (<http://www.incp.org.co/document/dian-reitera-que-el-gravamen-al-movimiento-financiero-a-la-propiedad-horizontal-opera-exclusivamente-por-concepto-de-cuotas-de-administracion>)

Gabriel Vásquez Tristancho. Propiedad Horizontal. Bogotá D.C. Marzo 2012. Internet: (<http://www.incp.org.co/document/propiedad-horizontal-iva-parqueaderos>)

Luis Orlando Sánchez Gómez. Manual de Propiedad Horizontal. Bogotá D. C. Internet: (<http://www.monografias.com/trabajos96/manual-propiedad-horizontal/manual-propiedad-horizontal.shtml>)

Revista Legis – Crowe Horwath. Propiedad Horizontal. Un Nuevo Régimen de Tributación. Bogotá D.C. Internet (<http://www.revistaslegis.com/BancoMedios/Documentos%20PDF/en%20la%20practica.pdf>)