

**CONCEPTO 27530 DEL 10 DE OCTUBRE DE 2017**  
**DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES**

Señor

**SERGIO CUERVO VALENCIA**

Carrera 36 No. 8A – 47

cuervosergio1@hotmail.com

Medellín

Ref: Radicado 100046566 del 24/07/2017

<b>Tema</b>	Impuesto sobre la Renta y Complementarios
<b>Descriptor</b>	Entidades no Contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta
<b>Fuentes formales</b>	Estatuto Tributario art. 19-5, adicionado L. 1819/2016, art 143, Código Civil art. 28

Cordial saludo señor Cuervo

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

El consultante realiza las siguientes consultas:

1. ¿En materia de impuesto de renta, que se debe entender por Explotación Comercial o Industrial?
2. Una propiedad horizontal no residencial, que arrienda parte de sus zonas comunes (bienes inmuebles) a unos terceros, para ser explotadas por estos en la actividad de parqueadero, en la actividad de restaurante y para instalar antenas, está desarrollando actividad comercial?

Frente a la primera inquietud el artículo 28 del Código Civil establece:

**"ARTICULO 28. SIGNIFICADO DE LAS PALABRAS.** *Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal."*

Así las cosas, los términos explotación comercial o industrial deben ser interpretados en su sentido natural y obvio.

Frente a la segunda pregunta, es necesario señalar que la Ley 675 de 2001 en su artículo 2º Principios orientadores de la ley señala qué se debe entender por Edificio o conjunto de uso residencial, Edificio o conjunto de uso comercial y Edificio o conjunto de uso mixto, así:

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

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

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

Por otro lado, La Ley 1819 en su artículo 19-5 señaló:

**"ART. 19-5 Adicionado L. 1819/2016, ART. 143. Otros contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios.** *Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio.*

**PAR.** *Se excluirán de lo dispuesto en este artículo las propiedades horizontales de uso residencial."*

Como puede observarse claramente del texto de la norma, únicamente la propiedad horizontal que está excluida en el evento en que se destine algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, es la propiedad horizontal residencial, luego siempre que la destinación de los aludidos bienes por parte de los Edificios de uso comercial o Edificaciones o conjunto de uso mixto se destine a la explotación comercial o industrial, será gravada con el impuesto sobre la renta y complementario.

De otra parte le manifestamos que la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, con el fin de facilitar a los contribuyentes, usuarios y público en general el acceso directo a sus pronunciamientos doctrinarios, ha publicado en su página de internet [www.dian.gov.co](http://www.dian.gov.co), la base de conceptos en materia tributaria, aduanera y cambiaria expedidos desde el año 2001, a la cual se puede ingresar por el ícono de "Normatividad" -"técnica", dando click en el link "Doctrina Jurídica".

Atentamente,

**PEDRO PABLO CONTRERAS CAMARGO**  
Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina