

**CONCEPTO 477 DEL 26 DE FEBRERO DE 2019**  
**DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES**

Bogotá, D.C.

Ref: Radicado 000032 del 23/01/2019

<b>Tema</b>	Impuesto a las ventas Impuesto sobre la Renta y Complementarios
<b>Descriptores</b>	Impuesto sobre la renta y complementarios Responsables del Impuesto Sobre las Ventas Contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta
<b>Fuentes formales</b>	Determinación del Impuesto Sobre la Renta Artículos 19-5, 420, 476 del Estatuto Tributario Artículo 1.2.1.5.3.2. del Decreto 1625 de 2016 Oficio 016044 del 20 de junio de 2018

De conformidad con el artículo 20 del Decreto número 4048 de 2008 este despacho está facultado para absolver las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras o de comercio exterior y control cambiario en lo de competencia de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Mediante el radicado de la referencia la peticionaria consulta si en el formulario de la declaración de renta se deben llevar todos los ingresos (cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, alquiler de bodegas, recobro de servicios públicos, etc.), así como la totalidad de los gastos, aun los que forman parte de las expensas comunes y si se puede entender que las copropiedades comerciales quedan exoneradas de IVA por los arrendamientos.

Sobre el particular se considera:

Respecto del primer interrogante planteado, el artículo 19-5 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 143 de la Ley 1819, incorporó el tratamiento tributario en materia del impuesto de renta y de industria y comercio, aplicable a las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan sus bienes, para la explotación comercial o industrial, en los siguientes términos:

*"Artículo 19-5. 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.*

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

En caso que la persona jurídica sin ánimo de lucro originada en la propiedad horizontal sea contribuyente del impuesto sobre la renta y complementario, el artículo 1.2.1.5.3.2. del Decreto 1625 de 2016 señala con claridad el procedimiento de determinación de la renta líquida, en los siguientes términos:

*Artículo 1.2.1.5.3.2. Determinación de la renta líquida y el patrimonio fiscal de las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal de uso comercial, industrial o mixto calcularán su renta líquida sobre las rentas generadas por la explotación de algún o algunos de sus bienes o áreas comunes de conformidad con el artículo 26 del Estatuto Tributario.*

*Por tanto, sus ingresos, costos, deducciones, activos y pasivos fiscales serán determinados de conformidad con las normas establecidas en el Estatuto Tributario y en este Decreto para los contribuyentes obligados a llevar contabilidad.*

*Parágrafo 1. Los ingresos originados por cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias en aplicación de la Ley 675 del 2001, así como los costos y gastos asociados a los mismos, no se consideran base gravable para la determinación del impuesto sobre la renta y complementario, y no deberán ser declarados, así como sus activos v pasivos diferentes a sus bienes o áreas comunes que se destinen para la explotación comercial, industrial o mixta.*

*Parágrafo 2. En el evento que el contribuyente tenga rentas gravadas y no gravadas y no sea posible diferenciar con claridad los costos y gastos atribuibles a cada uno, estos deberán aplicarse en proporción a los ingresos asociados a rentas no gravadas sobre los ingresos totales del contribuyente, dando como resultado los costos y gastos imputables a las rentas no gravadas.*

*En todo caso, la aplicación de los costos y los gastos a que se refiere el inciso anterior no dará lugar a pérdidas fiscales susceptibles de ser compensadas en los términos del artículo 147 del Estatuto Tributario, cuando hubiere lugar a ello.*

(Subrayado fuera del texto)

Así las cosas, la norma reglamentaria determina que ingresos, costos, deducciones, activos y pasivos fiscales se deben llevar en la declaración de renta de la persona jurídica sin ánimo de lucro originada en la propiedad horizontal, con lo que este despacho entiende resuelto el primero de los interrogantes.

Respecto de la segunda pregunta, la interpretación oficial de este despacho (oficio 016044 del 20 de junio de 2018) ha señalado que cuando la persona jurídica sin ánimo de lucro originada en la propiedad horizontal realiza actividades gravadas con el impuesto a las ventas, es responsable:

"(...)

*Ahora bien, el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 debe interpretarse de conformidad con el artículo 482 del Estatuto Tributario, por lo tanto cada vez que una propiedad horizontal realice un hecho generador del IVA de los que trata el artículo 420 el mismo Estatuto y si la venta del bien o la prestación del servicio no se encuentran expresamente excluidos por los artículos 420 y 476 ibídem, se genera el impuesto a las ventas y tal conjunto así sea residencial es responsable del impuesto.*

*En conclusión la exoneración de impuestos nacionales consagrados en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 no opera frente a la responsabilidad del impuesto sobre las ventas de cualquier tipo de propiedad horizontal, frente a la prestación de servicios gravados con el impuesto a las ventas, así se trate del arrendamiento del salón comunal.*

(...)”

En los anteriores términos se resuelve su solicitud y finalmente le manifestamos que la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales-DIAN, 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, la cual se puede ingresar por el icono de “Normatividad” -“técnica”-, dando click en el link “Doctrina Dirección de Gestión Jurídica”.

Atentamente,

**LORENZO CASTILLO BARVO**

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (E)

Dirección de Gestión Jurídica

UAE-DIAN

Car. 8 N° 6C-38 Piso 4, Edificio San Agustín

Bogotá D.C.