

## OFICIO 023482 DE 2015 AGOSTO 12

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008, es función de este Despacho absolver las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de esta entidad, en tal contexto no le competen temas referidos a impuestos territoriales.

En el escrito de la referencia, presenta varios interrogantes, relacionados con las propiedades horizontales, en particular frente a las Normas Internacionales de Contabilidad -**NIIF**, así como la responsabilidad frente al impuesto sobre las ventas derivada de la renta que puede generar el parqueadero de visitantes.

**1-** Pregunta en primer lugar si las propiedades horizontales están obligadas a implementar las **NIIF** y cuáles son las consecuencias de no hacerlo.

En primer lugar hay que señalar que el tema contable y de su aplicación, no es competencia de esta Dirección; no obstante, nos permitimos manifestar que según lo dispuesto por la Ley 1314 de 2009, las propiedades horizontales obligadas a llevar contabilidad deben cumplir lo allí dispuesto, así como en los decretos reglamentarios de la misma ley y por tanto deberán clasificarse en alguno de los tres grupos definidos y adoptar el cronograma para la convergencia de las **NIIF**, teniendo en cuenta los requisitos señalados en los decretos reglamentarios 2784 y 2706 del 2012 y 3019, 3022, 3023 y 3024 del 2013.

Por cuanto consideramos de utilidad, se remite el Concepto expedido por el Consejo Técnico de la Contaduría de febrero 10 de 2014, No. radicación 2013-422, que se refiere exactamente al tema.

En cuanto al aspecto tributario, se remite el Oficio 054118 de agosto 29 de 2013, expedido por esta Subdirección, sobre el particular.

**2-** ¿Las copropiedades de uso residencial que cobran a los residentes o sus visitantes el uso eventual de los parqueaderos comunales, son responsables del impuesto sobre las ventas? si es así, requiere saber cuál es la tarifa, periodo de declaración, sanciones por incumplimiento y en general lo relacionado con esta responsabilidad.

Sobre el particular hay que mencionar que el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012, consagró:

*"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 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.*

*PARÁGRAFO 2o. **Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial.**" resaltado fuera de texto.*

Este artículo fue reglamentado por el Decreto 1794 de 2013, en particular el artículo 16 dispone:

**"ARTÍCULO 16°. Responsabilidad en el impuesto sobre las ventas de las personas Jurídicas originadas en la constitución de Propiedad Horizontal.** Conforme con lo establecido en el artículo 186 de la ley 1607 de 2012 en concordancia con lo previsto en el artículo 462-2 del Estatuto Tributario, son responsables del régimen común del impuesto sobre las ventas, las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal, que destinen algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, a través de la ejecución de cualquiera de los hechos generadores de IVA, entre los que se encuentra la prestación del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes.

**Las propiedades horizontales de uso residencial no son responsables del impuesto sobre las ventas por la prestación del servicio directo de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes, con**

*fundamento en lo dispuesto por el párrafo 2º del artículo 186 de la Ley 1607 de 2012." resaltado fuera de texto.*

Es claro entonces que salvo para las propiedades horizontales de uso residencial, se generan efectos tributarios para las demás propiedades que desarrollen actividades de explotación comercial o industrial de las zonas comunes.

Estas normas fueron objeto de interpretación por parte de esta Subdirección, una de ellas mediante el Oficio No. 053402 de Septiembre 4 de 2014, que por contener la doctrina oficial, se anexa para su conocimiento.

En consecuencia, como quiera que la copropiedad de uso residencial no es responsable del impuesto sobre las ventas por la prestación del servicio de parqueadero, no está en la obligación de declarar o cumplir con las obligaciones que se derivan para quienes si son responsables de este impuesto.

Sin embargo respecto de la obligación de facturar el concepto 053523 del 9 de junio de 1999 ha interpretado:

*"Salvo las excepciones consagradas en los artículos 616-2 del Estatuto Tributario y 10 del Decreto 1165/96, para efectos tributarios, se encuentran obligados a expedir factura o documento equivalente, independientemente de que sean o no contribuyentes de los impuestos administrados por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, por cada una de las operaciones de venta o prestación de servicios que realicen, los siguientes sujetos:*

*Los responsables del impuesto sobre las ventas que pertenezcan al régimen común, se encuentren inscritos en este régimen o no.*

*Las personas o entidades que tengan la calidad de comerciantes.*

*Quienes ejerzan profesiones liberales o presten servicios inherentes a estas.*

*Quienes enajenen bienes producto de la actividad agrícola o ganadera, salvo que se trate de personas naturales y la transacción supere la cuantía de \$3.900.000 (1999), en cuyo caso el comprador deberá expedir al vendedor un documento equivalente.*

*Los importadores*

*Los prestadores de servicios*

*En general quienes realicen habitualmente ventas a consumidores finales.*

*(Arts. 511, 615 y 616-1 del Estatuto Tributario).*

*Y se encuentran exceptuados de la obligación de expedir factura:*

*Los Bancos, las Corporaciones Financieras, las Corporaciones de Ahorro y Vivienda y las Compañías de Financiamiento Comercial,*

*Los responsables que pertenezcan al régimen simplificado, salvo quienes presten el servicio de elaboración de facturas.*

*Las cooperativas de ahorro y crédito, los organismos cooperativos de grado superior, las instituciones auxiliares del cooperativismo, las cooperativas multiactivas e integrales y los fondos de empleados, en relación con las operaciones financieras que realicen tales entidades.*

*Los distribuidores minoristas de combustibles derivados del petróleo, y gas natural comprimido, en lo referente a estos productos.*

*Las personas naturales que enajenen productos agropecuarios, cuando el valor de la operación no exceda de \$3.900.000 (año 1999). Cuando la operación supere esta cuantía el comprador deberá expedir al vendedor un documento equivalente.*

*Las empresas que prestan el servicio de transporte público urbano o metropolitano de pasajeros, en relación con estas actividades.*

*Quienes presten servicios de baños públicos, en relación con esta actividad.*

*Las personas naturales vinculadas por una relación laboral o legal y reglamentaria, en relación con esta actividad.*

*Las personas naturales que únicamente vendan bienes excluidos del impuesto sobre las ventas o presten servicios no gravados, siempre y cuando no sobrepasen los topes de ingresos y patrimonio exigidos a los responsables del régimen simplificado.*

***Como vemos entidades como las empresas de propiedad horizontal, Juntas Administradoras de Edificios, Juntas de Copropietarios Administradoras de Edificios organizados en propiedad horizontal, por no estar exceptuadas del deber de facturar deberán hacerlo por los servicios que presten.”***

(Negrilla fuera del texto)

Así las cosas deberán expedir factura, sin liquidar el impuesto a las ventas al no ser responsable del mismo.

- En cuanto a su inquietud sobre que se considera ánimo de lucro, le manifestamos que tal definición no es competencia de esta entidad, sugerimos remitirse a las normas comerciales que regulan el tema.

Finalmente, de manera cordial le informamos 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), <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 icono de “Normatividad”\_”técnica”- dando click en el link “Doctrina” – “Dirección de Gestión Jurídica.”