

1-1-2018

Impacto de la reglamentación tributaria en propiedad horizontal entre los años 2012 y 2017

Daniela Andrea Camacho Prada

Lizeth Paola Moreno Chacón

Follow this and additional works at: https://ciencia.lasalle.edu.co/contaduria_publica

Citación recomendada

Camacho Prada, D. A., & Moreno Chacón, L. P. (2018). Impacto de la reglamentación tributaria en propiedad horizontal entre los años 2012 y 2017. Retrieved from https://ciencia.lasalle.edu.co/contaduria_publica/736

This Trabajo de grado - Pregrado is brought to you for free and open access by the Facultad de Ciencias Administrativas y Contables at Ciencia Unisalle. It has been accepted for inclusion in Contaduría Pública by an authorized administrator of Ciencia Unisalle. For more information, please contact ciencia@lasalle.edu.co.

Impacto de la reglamentación tributaria en propiedad horizontal entre los años 2012 y 2017

Datos de autores

✓ Daniela Andrea Camacho Prada

Bachiller comercial – Colegio del Santo Ángel

Seminario Académico Internacional – Universidad de la Salle México

Actual. Decimo semestre Contaduría Pública – Universidad de la Salle Bogota

Dcamacho56@unisalle.edu.co

✓ Lizeth Paola Moreno Chacón

Bachiller académico - Institución educativa Gustavo Romero Hernandez

Seminario Académico Internacional – Universidad de la Salle México

Actual. Decimo semestre Contaduría Pública – Universidad de la Salle Bogota

Lmoreno55@unisalle.edu.co

Resumen

En este artículo se determinará la trayectoria que ha tenido la normatividad de la propiedad horizontal en la cual se evidencien cambios significativos, se determinen los índices de mayor impacto, y se establezcan las causas por las cuales se han originado las imposiciones tributarias en el transcurso de los últimos años. El impacto que han tenido las reformas tributarias en la propiedad horizontal ha sido bastante relevante debido a que se presentan cambios continuos que implican un desembolso de dinero adicional en tema tributario (impuestos) al que se ven enfrentados año tras año las copropiedades.

Adicional para detallar montos e impactos cuantitativos se establecerán ejercicios comparativos sobre los cambios en las reformas tributarias para determinar la trayectoria en el ámbito financiero para las copropiedades y evidenciar los cambios de la estructura contable de acuerdo con el uso de las zonas comunes, la implementación de controles y planes de desarrollo en copropiedades comerciales o mixtas que conlleven a una administración eficiente y a una ejecución adecuada de los recursos.

Palabras Calve

Propiedad horizontal, reglamentación tributaria, copropiedades comerciales, recursos.

Abstract

Abstract

This article will determine the trajectory of the horizontal property regulations in which significant changes are evidenced, the highest impact indexes are determined, and the causes for which the tax impositions have originated during the course of the last years. The impact that the tax reforms have had on the horizontal property has been quite relevant because there are continuous changes that imply an additional money disbursement in taxes, which the coproperties are faced year after year.

Additionally, to detail amounts and quantitative impacts will be established comparative exercises on changes in tax reforms to determine the trajectory in the financial field for coproperties and evidence changes in the countable structure according to the use of common areas, the implementation of controls and development plans in commercial or

mixed co-properties that lead to efficient administration and adequate execution of resources.

Key Words

Horizontal Property, tax regulations, commercial properties, resources.

Introducción

En primer lugar, se da un preámbulo acerca de la temática de la propiedad horizontal y la importancia que tiene cada cambio normativo y tributario sobre los diferentes órganos de control de las copropiedades y la afectación para los copropietarios en cada ámbito, posterior se establece un cuadro resumen con los objetivos, procedimientos y recursos identificando las tres grupos en los que se dividen las copropiedades de acuerdo a su uso. Adicional se contempla la trayectoria normativa que tiene la propiedad horizontal a través de los años y se inicia a desglosar cada uno de los impuestos que han tenido modificaciones detallando los principales cambios y consecuencias entre los cuales se determina la normatividad exacta e implícita y se establece un ejercicio práctico y comparativo entre los dos regímenes a los que estuvieron expuestos las P.H.

Impacto de la reglamentación tributaria en propiedad horizontal entre los años 2012 y 2017

Actualmente el aumento significativo de las propiedades genera competitividad en este tipo de mercado lo que hace que se manejen mejores niveles de calidad y estándares de originalidad que generen diferenciación entre cada una de las propiedades, unido a esto y como el crecimiento ha sido exponencial el gobierno colombiano se ha encargado de igual manera de ir generando cambios en temas legales, tributarios y sociales que logren suplir la totalidad de las necesidades del mercado, es por esta razón que los cambios de reglamentación tributaria en propiedad horizontal entre los años 2012 a 2017 ha sido un tema de gran importancia para la alta gerencia de las copropiedades que exploten o hagan

uso de las áreas comunes y sobre las cuales se genera algún tipo de ingreso debido a que con la ley 1819 de 2016 pasaran a ser contribuyentes del régimen ordinario.

La inmersión de nuevas reformas tributarias afectan de manera directa algunos ámbitos en el sector de las propiedades horizontales; en primer lugar se encuentra el campo financiero que se ve perturbado debido a las nuevas políticas en pagos de impuestos, en segunda instancia el régimen tributario que de acuerdo a la última modificación de ley cambian del régimen contribuyente al régimen ordinario con la finalidad que generen mayor contribución tributaria al país, en tercer lugar se enfoca el tema legal que implica el adecuado conocimiento del cambio de norma, actividades y orientaciones en la aplicación evitando sanciones o multas ya sea por omisión o negligencia y finalmente el sector empresarial y social en el que tienen mayor participación los órganos de control de las copropiedad que buscan gestionar adecuadamente los recursos y mantener adecuadas relaciones con los copropietarios para así no tener conflictos de interés.

Adicional se da origen a esta temática debido a la alta afluencia de sanciones y multas en las que se encuentran inmersos los contadores públicos y revisores fiscales que se desempeñan laboralmente en este sector, seguido de esto con la transformación normativa se determina que en el corto plazo el impacto que se tiene con cada cambio de reformas es una realidad a la que se enfrentan las altas gerencias de las propiedades horizontales de manera inmediata en el cual se resalta la última reforma realizada en el año 2016 con aplicación para el año 2017, así mismo en el mediano plazo se deben establecer planes de desarrollo e incorporación de nuevos rubros tributarios en el presupuesto anual de las copropiedades y esto ligado a que la propiedad horizontal maneja todo el tema concerniente a derechos y obligaciones tanto de los copropietarios como de los órganos de control en función de los bienes comunes se establece que a largo plazo se debe procurar garantizar la calidad de la información que se maneje de manera actualizada y oportuna de acuerdo a la normatividad vigente para el sector de la propiedad horizontal. Esto de acuerdo al *International Journal of Technology and Educational Innovation* que resalta las experiencias relevantes desde el desarrollo de la educación y el proceso investigativo de este proyecto desde el punto de vista tanto teórico como metodológico (Palmero, 2016). Adicional se enfatizan un conjunto de criterios de bastante importancia en los cuales se analizarán y desarrollaran dos técnicas de las cuales son la cualitativa mediante la cual se efectúa un recuento cronológico de los cambios normativos y la cuantitativa en la cual se

presenta el estudio de un caso práctico con relación al pago de impuestos y la afectación que estos han tenido con los cambios tributarios.

El sector de la propiedad horizontal con el paso del tiempo se ha transformado y ha tenido un crecimiento bastante amplio en niveles tanto residenciales como comerciales lo que conlleva a cambios fundamentales a nivel social, económico y cultural y por lo cual la legislación Colombia se ve inmersa en la creación de nuevas reglamentaciones con el fin de garantizar el correcto funcionamiento y ordenar bajo un solo régimen la actividad desarrollada y la incorporación de un ente regulador expresado en la creación de una “persona jurídica de derecho privado cuyas actividades tienen que desarrollarse con propósitos puramente sociales, lo que las enmarca dentro de las organizaciones civiles sin ánimo de lucro, con obligaciones de tipo contable y tributario señaladas por la ley para las entidades así creadas” Gerencie.com. (2013). Aspectos generales de la propiedad horizontal. Septiembre 10, 2013, de Gerencie.com Sitio web: (Gerencie.com, Gerencie.com, 2013)

El régimen de propiedad horizontal determina principios que se consagra en la ley 675 de 2001 que son aplicables tanto a edificios como a conjuntos y sobre los cuales se aplican los coeficientes de propiedad horizontal como índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios sobre los bienes denominados comunes y en los cuales el rol de los órganos de control de una copropiedad entran a jugar un papel de bastante importancia debido a que se refiere a un forma especial de propiedad inmobiliaria y sobre la cual se puede denotar el siguiente cuadro en el que se evidencia una síntesis del régimen de propiedad horizontal y un esquema sobre la estructura de la administración que se rige actualmente en las copropiedades.

OBJETIVOS: La administración debe ofrecer	RECURSOS: Para tal fin la administración cuenta con:	PROCEDIMIENTOS: De tipo
↓	↓	↓
Correcto mantenimiento y conservación de áreas comunes	Información y normas	ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO
Seguridad en el edificio o conjunto	* Reglamento de la PH * Manual de conservación y mantenimiento * Planos técnicos y arquitectónicos * Normas vigentes	LEGAL: Tramites, cobros jurídicos, permisos y licencias
Condiciones adecuadas de higiene y salubridad	Recurso humano	FINANCIERO: Manejo de recursos, aspectos tributarios
Convivencia armónica de copropietarios y administradores	* Interno: Copropietarios que conforman los órganos de gobierno * Externo o contratado: Asesoras, celadores, empresas de mantenimiento de equipos etc.	POLITICO: Solución de conflictos
Calidad de vida a las unidades privadas en lo pertinente a los servicios comunes	Recursos económicos * Cuotas ordinarias de administración * Cuotas extraordinarias de administración * Otros ingresos como alquiler del salón comunal, parqueaderos o la	ADMINISTRATIVO: Contratación de personal o servicios, citación a asambleas, elaboración de actas, labores operativas

	realización de eventos especiales	
--	--------------------------------------	--

Tomado de: Camacho, A. (2016). Administración de la propiedad horizontal. Bogota: Legis

La propiedad horizontal se caracteriza de forma particular por la dualidad que se maneja entre la propiedad individual y colectiva para la cual se designa una persona jurídica como ente representativo de carácter judicial y extrajudicial y el cual se encuentra formado por diversos órganos de control que permiten mitigar las deficiencias en términos sociales, financieros y estructurales para efectos de la administración de los bienes comunes.

“Así, las partes de uso privado constituyen propiedad individual, pero todas las partes están sujetos a la propiedad colectiva de todos los propietarios del edificio. En la propiedad horizontal todas las decisiones concernientes a las partes comunes se toman a través de una entidad denominada "consorcio de propietarios", que es el conjunto de todos los propietarios del edificio y se establece a través de un Reglamento de copropiedad y administración".Dutti, A. (2012). Propiedad Horizontal. Junio 22, 2012, de Monografias.com
Sitio web: (Dutti, 2011)

La reglamentación de la propiedad horizontal se encuentra designada de acuerdo a los estatutos que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal y los cuales se clasifican de acuerdo a su uso en tres grupos:

- ✓ 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. Ley N° 675, Congreso de Colombia, Bogotá D.C, Agosto 3 de 2001.
- ✓ 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. Ley N° 675, Congreso de Colombia, Bogotá D.C, Agosto 3 de 2001.

- ✓ 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. Ley N° 675, Congreso de Colombia, Bogotá D.C, Agosto 3 de 2001.

La evolución del sector de la propiedad horizontal ha marcado un crecimiento financiero, económico y social en el país, lo que ha llevado a que sea catalogado como un sector con gran índice de rentabilidad y sostenibilidad. Este ofrece beneficios a gran número de personas ya que obtienen más facilidad a la hora de adquirir su vivienda (nueva o usada), de esta forma contribuyendo al país siendo fuente fija de ingreso. Debido al crecimiento del sector, el estado decidió imponer reglamentación tributaria, en donde se pierden beneficios y se ganan oportunidades, este análisis cuantitativo se desarrolla a partir de un estudio e investigación sobre propiedad horizontal tributariamente.

Es claro que la propiedad horizontal ha presentado cambio en las tarifas e impuestos de los cuales serán declarantes pero así mismo los regímenes contributivos también se vieron afectados ya que en el transcurso de los últimos años ha pertenecido a dos regímenes.

- ✓ REGIMEN ESPECIAL: Definido por la DIAN como está previsto para algunos contribuyentes en consideración a su naturaleza y al desarrollo de cierto tipo de actividades que el gobierno determina como de interés para la comunidad. Constituye una forma especial de determinación de la base gravable y una tributación a la tarifa del 20%, con la posibilidad de exoneración del impuesto en el evento de cumplirse ciertos requisitos de Ley. Aldana, E. (2006). Quiénes no son contribuyentes del Impuesto de Renta, cómo y cuándo pagarlo. Marzo 27. 2006, de Actualicese Sitio web: (Rosillo, 2006)
- ✓ REGIMEN ORDINARIO: A este régimen pertenecen todos los contribuyentes, salvo aquellos que sean del régimen especial de tributación. De acuerdo con las normas pertinentes del Estatuto tributario, son contribuyentes del régimen ordinario o general. Aldana, E. (2006). Quiénes no son contribuyentes del Impuesto de Renta, cómo y cuándo pagarlo. Marzo 27. 2006, de Actualicese Sitio web:

La propiedad horizontal en su evolución legislativa ha sido catalogada como una entidad no contribuyente del impuesto sobre la renta razón por la cual en sus orígenes no se realizaba mención acerca del tratamiento tributario de la P.H y se empieza a ratificar con el artículo 23 del Estatuto Tributario y el Concepto 019797 de la dirección de impuestos y aduanas nacionales en el que se denomina que las “juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal” no estaban sometidas al impuesto sobre la renta como una excepción a las asociaciones o corporaciones.

Posterior a esto en el artículo 65 de la Ley 223 de 1995 del estatuto tributario adicionó a las citadas juntas administradoras, la expresión “o copropietarios de conjuntos residenciales”, con la cual continuaban catalogadas como entidades no contribuyentes del impuesto sobre la renta. La calidad de no contribuyente se conservó al ser expedida la Ley 675 del 2001 debido a que en el artículo 33 expone que “la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro” y que tendría la calidad de “... no contribuyente de impuestos nacionales...” con lo cual las copropiedades continúan excluidas en el pago de impuestos y la imposición de reglamentación tributaria. Pinzón J. (2014). La propiedad horizontal frente al impuesto sobre la renta y el IVA. Bogotá: Legis.

Hasta este punto la propiedad inmobiliaria se encontraba como una entidad no contribuyente, pero con la inmersión de ley 1607 de 2012 y posteriores la reglamentación tributaria para este sector empezó a cambiar y es en este punto donde se ven realmente reflejados los impactos y cambios sustanciales de las reformas tributarias impuestas por el congreso de la república de Colombia desde el año 2012 hasta el año 2017.

Con la inclusión de la ley 1607 de 2012 en el artículo 186 se estipuló que las personas jurídicas originadas en la propiedad horizontal que “... destinan algún o algunos de los bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, perderán la calidad de no contribuyente de los impuestos nacionales otorgada mediante el artículo 33 de la Ley 675 del 2001” con lo cual se da inicio a la inserción de este sector en las contribuciones tributarias y por lo que a partir del año gravable 2013 las propiedades horizontales de uso comercial y mixto pasan a ser contribuyentes y por lo que “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”. Ley N° 1607, Congreso de Colombia , Bogotá D.C, 26 de Diciembre de 2012.

Adicional es constatado por el art 19-4 denominado otros contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios del estatuto tributario y en el párrafo de la misma norma manifiesta que “se excluirán de lo dispuesto en este artículo las propiedades horizontales de uso residencial” por lo cual estas no presentan ninguna modificación.

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 y posterior a esto el decreto 1794 del año 2013 ratifica lo establecido en la ley 1607 y determina en el artículo 16 de determina que los “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” Cárdenas, M. (2013). Decreto 1794 de 21-08-2013. Agosto 21, 2013, de Actualicese Sitio web: (Público, 2013)

Complementado que 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. Decreto 1794, Ministerio de Hacienda y crédito Público, Bogotá D.C, 21 de Agosto de 2013.

Este sector de la economía se ha caracterizado en los últimos años por presentar bastante crecimiento a nivel nacional y especialmente en Bogotá ya que *“la construcción en el país representa el 12% del Producto Interno Bruto (PIB) y viene en crecimiento constante. Así lo certifica Andrés Mantilla, presidente de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, quien agrega que la capital, contrario a lo que se dijo en el enfrentamiento entre el Ministerio de Vivienda y la pasada administración en manos de Gustavo Petro, es la que más ha crecido en el país.”* (Bogotá, 2016); debido a que como esta es capital de la república es considerado por las personas como fuente de oportunidades y crecimiento; es decir que al ser considerado de esa forma la sociedad en general lo categoriza como una ciudad para vivir y por ende buscan obtener las formas de adquirir vivienda.

Bajo esta reglamentación llegamos a lo que actualmente se rige la propiedad horizontal en temas tributarios y es lo concerniente a la ley 1819 del año 2016 que empezara a ser aplicada a partir del año gravable 2017 y la cual trae bastantes cambios normativos en y

sobre las cuales vamos a realizar un enfoque detallado por cada uno de los impuestos que tuvieron modificaciones y ajustes como lo son:

Retención en a fuente a título de renta:

El impuesto sobre la renta es uno de los tributos más importantes con los que cuenta el país ya que como lo contempla el Artículo 12 del concepto 20436 del 2 de agosto de 2017 de la dirección de impuestos y aduanas nacionales grava todos los ingresos que obtenga un contribuyente en el año, que sean susceptibles de producir incremento neto del patrimonio en el momento de su percepción. Contreras, P. (2017). Concepto 20436 del 2 de Agosto de 2017. agosto 2,2017, de Deloitte Sitio web: (Camargo, 2016).

Partiendo de que el ánimo con el que se creó la a propiedad horizontal es *“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”* (LEGIS, 2014) determinado en la ley 675 de 2001. Los cambios presentados en la propiedad horizontal a partir del 2012 se originaron debido a que *“la propiedad horizontal es considerada como una comunidad especial y por esto ha evitado muchos gastos al ejecutivo tales como mantenimientos de áreas, vigilancia, control y desarrollo de sus comunidades, a la prestación de servicios públicos, a su ordenamiento territorial; en fin a la función que tiene este como Estado”* (Serrano, 2012); y es por esta razón que el estado reaccionó con cambios tributarios que impactaron directamente a las propiedades en general y a los copropietarios.

Enfocando el tema en la propiedad horizontal encontramos que los cambios sustanciales se ven reflejadas a las comerciales y mixtas ya que son las que hacen uso y explotación de las zonas comunes y es por esto que a través de los años se ha cambiado la concepción del objeto social de las copropiedades que tiene implicaciones tributarias ya que inicialmente según el *“artículo 32 de la Ley 675 del 2001, el objeto de la propiedad horizontal se basa en 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 la ley y el reglamento de propiedad horizontal”* Rodríguez, C., Tamayo D.. (2014). Propiedad horizontal: un nuevo régimen de tributación. Enero 22, 2014, de

Propiedad Horizontal Sitio web: (Vasquez, 2014), y por medio de Ley 1607 del 2012 la cual establece que “las personas jurídicas originadas en la propiedad horizontal tenían la calidad de no contribuyentes respecto de las actividades comprendidas dentro de su objeto social, toda vez que el artículo 186 de la Ley 1607 señaló que algunas actividades pese a estar comprendidas dentro del objeto social, darán lugar a la sujeción de impuestos nacionales, con este cambio para el año gravable 2013 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 pasaran a ser contribuyentes del régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del estatuto tributario”. Rodriguez, C., Tamayo D.. (2014). Propiedad horizontal: un nuevo régimen de tributación. Enero 22, 2014, de Propiedad Horizontal Sitio web: (Vasquez, 2014)

Con el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 se disponía que en relación con su responsabilidad frente el impuesto de renta, las copropiedades comerciales o mixtas pertenecerían al “régimen tributario especial” (teniendo que tributar con la tarifa del 20% sobre su renta líquida gravable)” Actualicese. (2017). Copropiedades comerciales o mixtas: cambios que introdujo la Ley 1819 de 2016. Febrero 2, 2017, de Actualicese Sitio web: (Actualicese, s.f.) En el siguiente ejemplo se refleja un hipotético del funcionamiento de una empresa del sector horizontal, teniendo como resultado un excedente en el cual es la base para entrar a tributar.

Detalle	Total	Distribución	
		No contribuyente	Régimen 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	5,809,322	2,190,678
Total gastos	118,000,000	95,809,322	22,190,678
Utilidad y/o excedente	28,110,000	10,290,678	17,819,322
Impuesto al 20%, si no se cumple con lo dispuesto en el artículo 19 del estatuto tributario			3,563,864

Tomado de: Rodriguez, C., Tamayo D.. (2014). Propiedad horizontal: un nuevo régimen de tributación. Enero 22, 2014, de Propiedad Horizontal Sitio web: (Vasquez, 2014)

Por esta razón uno de los principales cambios en la P.H. comerciales y mixtas se encuentra el impuesto de renta y complementarios el cual es afectado con la inclusión del artículo 19-5 del Estatuto tributario que expresamente manifiesta que las copropiedades ya no pertenecerán al “régimen especial” (responsabilidad 04 en el RUT), sino al “régimen ordinario” (responsabilidad 05 en el RUT). Forero, L. (2018). Concepto Unificado ESAL. Abril 27, 2018, de DIAN Sitio; aunque cabe aclarar que en las declaraciones de renta únicamente serán incluidos los ingresos que se obtengan de la explotación de sus áreas comunes, de esta manera los ingresos obtenidos por las labores normales de administración no estarían vinculadas al impuesto de renta.

Finalmente con la última reforma tributaria el cambio tributario es que ya no *“podrán restar sus excedentes fiscales como “exentos” (algo que solo se les permitía mientras pertenecían al régimen tributario especial). Además, en dichos años gravables tendrán que tributar con la tarifa general de las personas jurídicas (34% en 2017 y 33% en los años siguientes) e incluso, si sus rentas líquidas gravables de los años 2017 o 2018 superaran los \$800.000.000, también deberán liquidar la nueva “sobretasa al impuesto de renta” (y sus respectivos anticipos) que se mencionan en el párrafo transitorio No. 2 de la nueva versión del artículo 240 del ET.”* Actualicese. (2017). Copropiedades comerciales o mixtas: cambios que introdujo la Ley 1819 de 2016. Febrero 2, 2017, de Actualicese Sitio web: (Actualicese, s.f.)

Teniendo en cuenta dichos cambios tributarios en relación las propiedades residenciales, comerciales y mixtas estarán sujetas a practicar las debidas retenciones por los conceptos existentes (honorarios, servicios, transporte etc) que les sea necesario, las tarifas y bases serán las impuestas. Copropiedades. (2018). Retención en la fuente servicios de administración de propiedad horizontal . Junio 1, 2018, de Coopropiedades Sitio web: (COPROPIEDADES, COPROPIEDADES, 2018)

Adicional a esto se resalta que “al pasar a ser declarantes del régimen ordinario, es claro que las mencionadas copropiedades comerciales o mixtas que exploten sus áreas comunes

también adquieren el derecho, a partir de enero de 2017, a que se les conceda la exoneración de aportes parafiscales al SENA, ICBF y EPS sobre la parte salarial de sus trabajadores que, individualmente considerados, devenguen mensualmente menos de 10 salarios mínimos” tal como lo establece el artículo 114-1 del ET Copropiedades. (2017). Cambios en propiedad horizontal con la reforma tributaria. Febrero 15,2017, de Copropiedades Sitio web: (COPROPIEDADES, COPROPIEDADES, 2017)

Finalmente con respecto a las propiedades horizontales de uso residencial se enfatiza el párrafo “Se excluirán de lo dispuesto en este artículo las propiedades horizontales de uso residencial” que contempla el artículo 19-5 del estatuto tributario con el cual se aclara que la PH residencial continua como no contribuyente en impuestos nacionales y distritales.

GMF

La aplicación del gravamen a los movimientos financieros se maneja en de igual manera en las tres clases de propiedad horizontal (residencial, comercial y mixta) de las cuales partiendo de lo establecido en la Ley 1607 de 2012 las copropiedades que pierdan el la calidad de no contribuyente y de acuerdo con el concepto 55853 emitido por la Dian se aclara que las copropiedades no serán sujeto pasivo el gravamen a los movimientos financieros “única y exclusivamente en aquella parte en que las transacciones conserven estrecha identidad con dicho objeto social” y de esta manera se manejó desde el año 2012 hasta el año 2016. Ruiz, L. (2013). Régimen de las Propiedades Horizontales. Septiembre 4,2013, de DIAN Sitio web: (Impuestos Nacionales, 2013)

Con el cambio presentado en la ley 1819 se encuentra que con respecto al GMF no hay gran novedad debido a que solo determino responsables del “impuesto de renta” y del “impuesto de industria y comercio” a las copropiedades y al derogar el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 se podría entender taxativamente que de nuevo estarían exoneradas del pago del GMF. Copropiedades. (2017). Cambios en propiedad horizontal con la reforma tributaria. Febrero 15,2017, de Copropiedades Sitio web: (COPROPIEDADES, COPROPIEDADES, 2017)

Impuesto sobre las ventas IVA

El Impuesto sobre las ventas tiene diversidad de hechos generadores contemplados en el artículo 420 del estatuto tributario que recae sobre el consumo de bienes y la prestación de servicios.

En este impuesto también haremos referencia a lo establecido en el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 que en concordancia con lo previsto en el artículo 462-2 del Estatuto Tributario determina que “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”. Teniendo como base esta implicación normativa las copropiedades mixtas y comerciales inician a ser sujeto pasivo en esta tributación.

Adicional respecto a las propiedades horizontales de uso residencial son exentas y por ende 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 2° del artículo 186 de la Ley 1607 de 2012. Valencia, N. (2015). IVA y facturación en propiedades horizontales de uso residencial por la prestación del servicio de parqueadero. Septiembre 29, 2015, de Gerencia.com Sitio web: <https://www.gerencia.com/iva-y-facturacion-en-propiedades-horizontales-prestacion-del-servicio-de-parqueadero.html>

Retención en la fuente

Contemplada en el art. 1.2.4.4.14 del Decreto 1625 de 2016 “*La tarifa de retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta para los pagos o abonos en cuenta por concepto de servicios, de que trata la parte final del inciso cuarto del artículo 392 del Estatuto Tributario, que realicen las personas jurídicas, las sociedades de hecho y las demás entidades y personas naturales que tengan la calidad de agentes retenedores, a favor de los contribuyentes del impuesto sobre la renta obligados a presentar declaración del impuesto sobre la renta y complementario, es el cuatro por ciento (4%) del respectivo pago o abono en cuenta.*” Contreras, P. (2017). Retención en la fuente para administradores de

la propiedad horizontal. Septiembre 16, 2017, de Coopropiedades Sitio web: (COPROPIEDADES, COPROPIEDADES, 2018)

Con respecto a la retención en la fuente la norma no es muy explícita debido a que nuevamente nos remitimos a la ley 1819 de 2016 y la adición del artículo 19-5 al estatuto tributario en el que se da la transición de la propiedad horizontal la cual se convierte en contribuyente del régimen ordinario y como lo representa explícitamente la normatividad *“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.”* En este caso evidenciamos que la norma es indiscutible que si una propiedad horizontal se convierte en contribuyente ordinario en el impuesto a la renta, habrá lugar a que se le practique retención en la fuente cuando resulte procedente en cuanto a conceptos o topes, puesto que la propiedad horizontal pasa a ser un contribuyente con las mismas obligaciones y normas generales que aplica para todos. Gerencie.com. (2017). *¿Las propiedades horizontales quedaron sujetas a retención en la fuente.* Marzo 14, 2017, de Gerencie.com Sitio web: (Gerencie.com, Gerencie.com, 2017)

La ley convierte a la propiedad horizontal en contribuyente ordinario y no crea una excepción en cuanto a la calidad de sujeto pasivo de retención, de manera que hay lugar a que se le practique retención en la fuente. Por otro lado, para las copropiedades de uso residencial al no tener aplicación del artículo 19-5 del estatuto tributario no se encuentran inmersas la aplicación de estos conceptos ni tributos.

Impuestos distritales: ICA y Retención de ICA

Inicialmente el artículo 33 de la ley 675/01 le daba 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 *“El impuesto de industria y comercio recaerá, en cuanto a materia imponible, sobre todas las actividades comerciales, industriales y de servicio que se ejerzan o realicen en las respectivas jurisdicciones municipales, directa o indirectamente, por*

personas naturales, jurídicas o por sociedad de hecho, ya sea que se cumplan en forma permanente u ocasional, en inmuebles determinados, con establecimientos de comercio o sin ellos" a la propiedad horizontal ya que la definía como 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.

Pero al observar las estadísticas de crecimiento y lucro del sector principalmente enfocados en los centros comerciales los administradores territoriales tomaron dicha medida; basados en el oficio 68345 con fecha 5 de abril de 2017 la secretaria de hacienda contemplo para el año gravable 2017 en adelante que "las propiedades horizontales mixtas son contribuyentes del impuesto de industria y comercio en Bogotá, sin que sea necesaria alguna norma distrital que taxativamente lo determine, las propiedades horizontales mixtas son agentes de retención de ICA en Bogotá, a partir del 1 de enero de 2017 al considerarse responsables de ICA y en ningún caso las propiedades horizontales residenciales serán responsables de las obligaciones anteriormente mencionadas". Accounter. (2017). Propiedad horizontal mixta es contribuyente de ICA en Bogotá y agente de retención del impuesto.. Abril 27, 2017, de Accounter Sitio web: (ACOUNTER, 2017)

Finalmente, en los impuestos distritales que marca esta ley se encuentra el impuesto de industria y comercio el cual con el nuevo artículo 19-5 del ET las copropiedades quedan obligados a responder por dicho impuesto cuando se obtengan ingresos que provengan de la explotación de sus áreas comunes y por conceptos netamente industriales, comerciales o de servicios. Coopropiedades. (2017). Cambios en propiedad horizontal con la reforma tributaria. Febrero 15,2017, de Coopropiedades Sitio web: (COPROPIEADADES, COPROPIEADADES, 2017)

Con los tributos y normatividad anteriormente expuestos se puede evidenciar que las obligaciones tributarias contempladas para la propiedad horizontal están proclamadas de manera detallada y por ende el cumplimiento debe ser estricto y oportuno con todo lo referente a pagos de impuestos tanto distritales como nacionales, y así poder mantener al día sus compromisos con el estado.

El origen de estas regulaciones que tomo el Estado de Colombia frente a la propiedad horizontal en todos los ámbitos concernientes al buen funcionamiento de la misma se dieron principalmente por la misma sociedad, pues el congreso de la república se baso es denuncias que presentaban los copropietarios ya que según ellos la administración está incumpliendo los reglamentos fijados en cada copropiedad como lo son: Abusos de cobros de administraciones, irregularidades en los manejos administrativos, irregularidades en la explotación de las zonas comunes, cobros excesivos en el servicio de explotación de zonas comunes. Con esto se dio origen también a la imposición de nuevos tributos con la finalidad de tener más control y garantía sobre los servicios que presentan las copropiedades y así mismo hacerlos parte activa y aportantes tributariamente ya que desde sus inicios tenían beneficios que estaban permitiendo que este sector obtuviera altas ganancias sin retribuirle en nada al estado.

Cabe resaltar que la importancia de la metodología cuantitativa se da debido a que permite examinar los datos de manera numérica, especialmente estadística; lo que conlleva a valorar el tema de la investigación con un criterio mayor de objetividad, pues su racionalidad está basada en el científicismo y el racionalismo por lo que el conocimiento está fundamentado en hechos que permiten la ejecución de una medición detallada y controlada, de esta manera de se define que “la investigación cuantitativa es aquella en la que se recogen y analizan datos cuantitativos sobre variables” Palacios, B., Sánchez M., Gutierrez Andrea, . (NA). Criterios de calidad en la investigación cualitativa. En Evaluar la calidad en la investigación cualitativa. Guías o Checklis(582). NA

Por las razones anteriormente expuestas se toma como apoyo para resolver de manera más clara los impactos tributarios ejercicios comparativos de la realidad económica en las empresas del sector para así desarrollar el análisis de la información tributaria presentada desde el año 2012 hasta el 2017 destacando el impacto que posee cada uno de los cambios de las reformas tributarias con las cifras suministradas en los ejemplos anteriores; este caso de estudio es apropiado debido a que se encuentra directamente relacionado con la temática planteada y ha tenido las transformaciones normativas anteriormente expuestas debido a que es una propiedad de uso mixto.

Conclusiones

Teniendo la facultad de control los organismos de dirección y administración territorial como lo son en el caso particular de las propiedades horizontales (DIAN, Secretaria de Hacienda y Alcaldías municipales), en misión de velar por el interés general de las comunidades imponen normas y reglas que vayan en pro del beneficio y en mejora continua de la calidad y bienestar de las personas garantizándoles seguridad en los recursos aportados.

A lo largo de la historia el sector de propiedad horizontal era el mas favorecido en materia tributaria, ya que los aportes que debían realizar al estado por la explotación de su objeto social no eran tan cuantificables, pero debido a la facilidad que se presenta en la proceso de construcción y habitación de las mismas propiedades, la medida que se encontró para restringir el crecimiento fue imponiéndoles impuestos, ya que en los distintos gobiernos encontraron que las principales ciudades están creciendo progresivamente.

Teniendo en cuenta lo anterior, no se debe dejar a un lado que gracias a este sector es que la mayoría de las personas puede satisfacer una necesidad primordial como lo es la vivienda, en donde reúne además factores familiares, económicos y sociales.

Bibliografía

- ACCOUNTER. (27 de Abril de 2017). *ACCOUNTER*. Obtenido de <https://www.accounter.co/boletines/propiedad-horizontal-mixta-es-contribuyente-de-ica-en-bogota-y-agente-de-retencion-del-impuesto.html>
- Actualicese. (s.f.). *Copropiedades comerciales o mixtas: cambios que introdujo la Ley 1819 de 2016*. Obtenido de <http://actualicese.com/actualidad/2017/02/02/copropiedades-comerciales-o-mixtas-cambios-que-introdujo-la-ley-1819-de-2016/>
- Bogotá, R. (16 de Agosto de 2016). *Bogotá lidera el crecimiento de la construcción en el país*.
- Camargo, P. P. (13 de Septiembre de 2016). *Deloitte*.
- COPROPIEDADES. (15 de Febrero de 2017). *COPROPIEDADES*. Obtenido de <http://copropiedades.com.co/e-news/cambios-en-propiedad-horizontal-con-la-reforma-tributaria>

- COPROPIEDADES. (1 de Junio de 2018). *COPROPIEDADES*. Obtenido de <http://copropiedades.com.co/e-news/retenci%C3%B3n-en-la-fuente-servicios-de-administraci%C3%B3n-de-propiedad-horizontal>
- Dutti, A. (7 de Junio de 2011). *Monografias.com*. Obtenido de <http://www.monografias.com/trabajos93/derecho-propiedad-horizontal/derecho-propiedad-horizontal.shtml#caracteria>
- Gerencie.com. (10 de Septiembre de 2013). *Gerencie.com*. Obtenido de <https://www.gerencie.com/aspectos-generales-de-la-propiedad-horizontal.html>
- Gerencie.com. (14 de Marzo de 2017). *Gerencie.com*. Obtenido de <https://www.gerencie.com/las-propiedades-horizontales-que-daron-sujetas-a-retencion-en-la-fuente.html>
- Impuestos Nacionales, 43546 (26 de Junio de 2013). Obtenido de https://camacol.co/sites/default/files/base_datos_juridico/CONCEPTO%20DIAN%20NACIONAL%2055853%20DE%202013.pdf
- Palmero, J. R. (2016). *International Journal of Technology and Educational Innovation*. Obtenido de <http://www.revistas.uma.es/index.php/innoeduca>
- Público, M. d. (21 de Agosto de 2013). *Actualicese*. Obtenido de <https://actualicese.com/normatividad/2013/08/21/decreto-1794-de-21-08-2013/>
- Rosillo, E. A. (27 de 03 de 2006). *Actualicese*. Obtenido de <https://actualicese.com/opinion/quienes-no-son-contribuyentes-del-impuesto-de-renta-como-y-cuando-pagarlo/>
- Vasquez, C. G. (22 de Enero de 2014). *LEGIS Comunidad Contable*. Obtenido de http://www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/N/noti-2201201401_%28propiedad_horizontal_un_nuevo_regimen_de_tributacion%29/noti-2201201401_%28propiedad_horizontal_un_nuevo_regimen_de_tributacion%29.asp