

1-1-2014

Modificaciones en las propiedades horizontales de acuerdo con la Ley 1607 de 2012

Diana Carolina Medina Rubio
Universidad de La Salle, Bogotá

Manuel Fernando Pérez Valero
Universidad de La Salle, Bogotá

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



Part of the [Accounting Commons](#)

Citación recomendada

Medina Rubio, D. C., & Pérez Valero, M. F. (2014). Modificaciones en las propiedades horizontales de acuerdo con la Ley 1607 de 2012. Retrieved from https://ciencia.lasalle.edu.co/contaduria_publica/138

This Trabajo de grado - Pregrado is brought to you for free and open access by the Facultad de Economía, Empresa y Desarrollo Sostenible - FEEDS 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.

MODIFICACIONES EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES DE ACUERDO CON LA LEY 1607 DE 2012

Diana Carolina Medina Rubio 17091250
Manuel Fernando Pérez Valero 17082253

Resumen

Con la expedición de la Ley 1607 del 26 de diciembre de 2012 y dentro del contexto normativo tributario, se evidencian las modificaciones que trae esta ley en las personas jurídicas originadas mediante la constitución de la Propiedad Horizontal. De esta manera, el presente artículo abre espacio al análisis de la nueva estructura contributiva a las que se deben someter las Propiedades Horizontales actualmente desde el contexto de la Ley 1607 de 2012 y su condición de no contribuyentes determinada por la Ley 675 del 2001.

Palabras claves

Ley 1607 de 2012, Propiedades Horizontales, Ley 675 de 2001, Estructura Contributiva, no contribuyentes.

INTRODUCCION

Las Propiedades Horizontales tienen diversas definiciones que vienen encaminadas a salvaguardar los intereses de un conjunto de inmuebles o un territorio, ya sea una serie de edificios, apartamentos, casas, oficinas etc. Estas se pueden definir como el origen de una figura jurídica la cual representa los intereses tanto de un bien común como de un bien privado, la cual está constituida por una persona jurídica quien actúa como un representante legal de la Propiedad Horizontal. Es por esto que para el mes de agosto del año 2001 se crea y da lugar al régimen de Propiedad Horizontal más conocido como la Ley 675 de 2001, de la cual se extracta el artículo 1¹ de la misma ley.

En Colombia, las Propiedades Horizontales han sido reconocidas por tener el beneficio de no ser contribuyentes a los impuestos nacionales, como lo son el Impuesto de

¹ Artículo 1: La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado Propiedad Horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Renta y Complementarios, IVA, Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF), entre otros. Con la expedición de la Ley 1607 de 2012, las Propiedades Horizontales no residenciales que exploten áreas comunes, como lo son los alquileres de parqueaderos, zonas comunes, sala de juntas, y aquellas actividades que sean ajenas al objeto social de la Propiedad Horizontal, perderán la calidad de no contribuyentes a los impuestos nacionales que sean aplicables a dicho régimen.

De acuerdo a un estudio previo, el presente artículo tiene el objetivo de analizar las modificaciones que surgieron con la implementación de la Ley 1607 de 2012 en las Propiedades Horizontales, extractando las disposiciones normativas a las que se sometían las Propiedades Horizontales en materia tributaria y la creación de la misma ley.

Para el desarrollo del tema, se opta por exponer cada una de las responsabilidades fiscales que impone la Ley 1607 de 2012 a las Propiedades Horizontales, relatando la estructura fiscal inicial y la implementación del nuevo ámbito contributivo a partir del año 2012.

ÁMBITO NORMATIVO

El desarrollo del tema implica previamente recopilar una serie de disposiciones normativas que tienen incidencia en las modificaciones planteadas por la Ley 1607 de 2012 sobre las Propiedades Horizontales:

Ley 675 de 2001:

Artículo 3. Definiciones: Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

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.

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.

Artículo 33 Naturaleza y Características:

La persona jurídica originada en la constitución de la Propiedad Horizontal es de naturaleza civil y sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el Municipio o Distrito donde éste 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.

Parágrafo: La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

Decreto 1060 de 2009:

Artículo 1. Objeto social de la persona jurídica originada en la constitución de la Propiedad Horizontal. Para los efectos de la Ley 675 de 2001, entiéndase que forman parte del objeto social de la Propiedad Horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación

económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la Propiedad Horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Ley 1607 de 2012:

Artículo 47. Adiciónese el artículo 462-2 del Estatuto Tributario: **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.

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 este 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.

MODIFICACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AGREGADO (IVA) SOBRE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

Las Propiedades Horizontales hasta el año 2012 no eran contribuyentes al Impuesto al Valor Agregado (IVA) ya que se escudaban en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 mencionado anteriormente, por lo tanto, no eran agentes recaudadores de dicho impuesto.

Con la imposición de la Ley 1607 de 2012, la Propiedad Horizontal, a excepción de los conjuntos residenciales, pasó a ser catalogada en Colombia contribuyente a los impuestos nacionales, entre estos el IVA, debido a que las copropiedades estaban obteniendo algunos de sus ingresos no propios de su objeto social, los cuales el Estado catalogó que eran ingresos gravados con el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Se puede interpretar que la imposición del IVA la cancelará el consumidor final que para éste caso serán los usuarios que soliciten la prestación de otros servicios fuera del objeto social de la Propiedad Horizontal, como son la explotación de zonas comunes.

A su vez, hay que tener en cuenta que de no aplicarse este nuevo procedimiento tributario a las Propiedades Horizontales de uso mixto que exploten sus áreas comunes recaerán las respectivas sanciones contempladas en el E.T. como lo son las sanciones por extemporaneidad descritas en los artículos 641 y 642 del E.T.

Se puede presentar la confusión por los conceptos ligados a la explotación de uso de zonas comunes, tales como salones comunales, espacios para antenas de comunicaciones, salas de juntas, y los demás tipos de alquileres y servicios que se puedan presentar en las Propiedades Horizontales; esto debido a que no son explícitos en las normas si son gravados o no, pues como se menciona en el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 en su primer inciso, que “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 y el artículo 47 de la Ley 1607 de 2012”; la cual determinó que solo el servicio de

parqueaderos iría gravado con la tarifa del 16%, teniendo en cuenta que los hechos generadores del IVA son la prestación de los servicios en el territorio nacional; es claro entonces, que en la explotación de zonas comunes deberá facturarse dicho impuesto a la tarifa del 16%.

Con respecto al tema de retención de IVA el Decreto Reglamentario 4400 de 2004 establece en el parágrafo del artículo 14² que todos los contribuyentes

² **Artículo 14. Retención en la fuente.** Estarán sometidos a retención en la fuente únicamente los pagos o abonos en cuenta a favor de los contribuyentes con régimen tributario especial, por concepto de ventas provenientes de actividades industriales y de mercadeo y de rendimientos financieros, de conformidad con los artículos 395 y 401 del Estatuto Tributario y sus reglamentarios. Los contribuyentes del sector solidario a los que se refiere el numeral 4) del artículo 19 del Estatuto Tributario, solamente estarán sujetos a la retención en la fuente por concepto de rendimientos financieros. Los pagos o abonos en cuenta que se realicen a favor de los contribuyentes con régimen tributario especial a que se refiere el artículo 19 del Estatuto Tributario, diferentes a los descritos en los numerales primero y segundo de este artículo no estarán sometidos a retención en la fuente. Para el efecto la entidad deberá demostrar su naturaleza jurídica ante el agente retenedor, mediante copia de la certificación de la entidad encargada de su vigilancia o de la que haya concedido su personería jurídica, documento que conservará el agente retenedor para ser presentado cuando la autoridad competente tributaria lo requiera. **Parágrafo.** Todos los contribuyentes pertenecientes al Régimen Tributario Especial son agentes de retención en la fuente por concepto del impuesto sobre la renta y complementarios, impuesto de timbre

pertenecientes al régimen tributario especial son agentes de retención en la fuente por concepto del Impuesto sobre la Renta y Complementarios, Impuesto de Timbre Nacional y por el Impuesto al Valor Agregado (IVA) de conformidad con las disposiciones legales vigentes. Igualmente son responsables del Impuesto al Valor Agregado cuando realicen las actividades o hechos generadores de dicho impuesto.

De acuerdo con lo anterior, los agentes de retención catalogados como grandes contribuyentes que hayan adquirido servicios con las Propiedades Horizontales, deberán aplicar sólo el descuento de Retención de IVA, debido a que en el artículo 19 del Estatuto Tributario, las entidades sin ánimo de lucro se catalogan en el Régimen tributario especial, por consiguiente son exentas de que se les aplique Retención en la Fuente.

Cuando se efectúen compras con el Régimen Simplificado, las Propiedades Horizontales aplicarán el IVA teórico correspondiente al 2.4% del valor de la

nacional y por el impuesto sobre las ventas (IVA), de conformidad con las disposiciones legales vigentes. Igualmente son responsables del Impuesto sobre las ventas cuando realicen las actividades o hechos generadores de dicho impuesto.

compra, lo que significa que dicho porcentaje será asumido por la Propiedad Horizontal.

Con relación a la liquidación del IVA en algunas Propiedades Horizontales, debido a que la mayoría de sus ingresos no son gravados, se debe tener en cuenta que los gastos a imputar deben ser proporcionales al ingreso gravado, por lo tanto se debe aplicar el artículo 490 del Estatuto Tributario, donde menciona que **“Los impuestos descontables en las operaciones gravadas, excluidas y exentas se imputaran proporcionalmente.** Cuando los bienes y servicios que otorgan derecho a descuento se destinen indistintamente a operaciones gravadas, exentas, o excluidas del impuesto y no fuere posible establecer su imputación directa a unas y otras, el cómputo de dicho descuento se efectuará en proporción al monto de tales operaciones del período fiscal correspondiente. La inexistencia de operaciones determinará la postergación del cómputo al período fiscal siguiente en el que se verifique alguna de ellas”.

Sin embargo se podría tener soporte de los gastos que tengan relación de causalidad con las operaciones diferentes al objeto social de la

Propiedad Horizontal y tomar todo el IVA como descontable, ya que estos gastos provienen directamente de las operaciones gravadas y se tendrían en cuenta para hallar la proporción los gastos que sean compartidos con las operaciones no gravadas.

Los pasos para determinar la proporcionalidad del IVA Descontable según el artículo 490 del Estatuto Tributario tratado en el párrafo anterior son los siguientes:

- ✓ Clasificar los ingresos Gravados y no Gravados con el IVA.
- ✓ Para hallar el porcentaje de proporcionalidad, en primer lugar se debe tomar el valor los ingresos gravados dividiéndolo por la totalidad de los ingresos del periodo del impuesto que se vaya a liquidar.
- ✓ Después de haber calculado el resultado anterior, se obtiene el porcentaje de la proporcionalidad; éste valor se aplica al valor del movimiento de la cuenta del IVA descontable total que es obtenido por las compras y servicios del periodo a

declarar; para presentar el valor neto del IVA descontable y aplicarlo en la liquidación del IVA.

Se debe contemplar que de la cuenta Impuestos a las ventas retenidas generadas por las operaciones gravadas por el IVA, que le practicaron los clientes del Régimen de Grandes Contribuyentes, se podrán deducir del impuesto total del IVA del periodo liquidado.

Finalmente, la Ley 1607 de 2012, marcó un gran impacto frente a las Propiedades Horizontales, ya que tomó por sorpresa una nueva responsabilidad fiscal dejando grandes vacíos conceptuales como lo fue el manejo del IVA descontable, debido a que no se especifica que cuando haya excesos de IVA descontable se deberá aplicar el procedimiento de proporcionalidad, ya que en las Propiedades Horizontales sólo se perciben ingresos gravados y no gravados, mientras que en el artículo 490 del Estatuto Tributario, se menciona que este procedimiento se aplicará cuando existan dentro el ente económico operaciones gravadas, excluidas y exentas y se imputaran proporcionalmente a todos los gastos generados al momento de liquidar el impuesto neto de la declaración de IVA, y

de esta forma dejando al criterio libre de los contribuyentes frente a la proporcionalidad del impuesto descontable.

MODIFICACIÓN DEL GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS (GMF) SOBRE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

Partiendo del artículo 33 de la Ley 675 de 2001, las Propiedades Horizontales no eran contribuyentes a los impuestos nacionales, por lo tanto, se le dará cumplimiento al anterior artículo al GMF por ser un impuesto de carácter nacional, catalogándolas como no contribuyentes a dicho impuesto.

Dentro de la Ley 1607 de 2012 no es explícito el Gravamen a los Movimientos Financieros respecto a la Propiedad Horizontal. Sin embargo, cuando las copropiedades pasan a ser contribuyentes de los impuestos nacionales, éstos deberán someterse a las obligaciones tributarias de los impuestos de carácter nacional, como lo es el GMF.

El artículo 871 del Estatuto Tributario, menciona que el hecho generador está constituido por las transacciones financieras a través de las cuales se

disponga de recursos depositados en las cuentas corrientes o de ahorros, así como en cuentas de depósito en el Banco de la República y giros de cheques de gerencia.

Mediante las disposiciones contempladas en los párrafos anteriores, se llega a la conclusión que los ingresos gravados tendrán la obligación tributaria de GMF, mientras que los ingresos propios del objeto social de la Propiedad Horizontal se excluyen de la contribución de dicho impuesto, ya que en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 menciona que el régimen de Propiedad Horizontal no es contribuyente a los impuestos nacionales en relación con las actividades propias de su objeto social.

Es importante señalar que de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1430 de 2010, a partir del 1 de enero de 2018 quedarán derogadas todas las disposiciones contenidas en el libro sexto del estatuto tributario, relativo al gravamen a los movimientos financieros. Entre tanto, la tarifa a la que estará sujeto dicho impuesto será del 4 x 1000 hasta el año 2014, periodo en el cual se irá reduciendo la tarifa hasta llegar a cero en el año 2018, de conformidad con lo dispuesto en el artículo citado.

MODIFICACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA SOBRE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

El impuesto de Renta y Complementarios es un impuesto de carácter nacional. Las Propiedades Horizontales, de conformidad con el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, no eran contribuyentes a los impuestos nacionales. De acuerdo con lo anterior, el Impuesto de Renta y Complementarios no era una obligación tributaria para las Propiedades Horizontales.

Mediante la Ley 1607 de 2012 en su artículo 186, las copropiedades pasan a ser contribuyentes al Impuesto sobre la Renta y están sujetas al régimen tributario especial, de conformidad con lo indicado por los artículos 19³ y 356⁴ del Estatuto Tributario.

³ **Art. 19. Contribuyentes del régimen tributario especial.** 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.

Según lo contemplado en el artículo 356 del Estatuto Tributario sobre el tratamiento especial para algunos contribuyentes, menciona lo siguiente: “Los contribuyentes a que se refiere el artículo 19, están sometidos al impuesto de renta y complementarios sobre el beneficio neto o excedente a la tarifa única del veinte por ciento (20%)”.

Por su parte, el artículo 357⁵ del Estatuto Tributario indica que para determinar el excedente sobre el cual se aplica la tarifa del 20%, se debe tomar la totalidad de los ingresos (incluidas cuotas de administración), y restar el valor de los egresos o gastos que tengan relación de causalidad.

4 Art. 356. Tratamiento especial para algunos contribuyentes.

Los contribuyentes a que se refiere el artículo 19, están sometidos al impuesto de renta y complementarios sobre el beneficio neto o excedente a la tarifa única del veinte por ciento (20%).

⁵ Art. 357. Determinación del beneficio neto o excedente.

Para determinar el beneficio neto o excedente se tomará la totalidad de los ingresos, cualquiera sea su naturaleza, y se restará el valor de los egresos de cualquier naturaleza, que tengan relación de causalidad con los ingresos o con el cumplimiento de su objeto social de conformidad con lo dispuesto en este Título, incluyendo en los egresos las inversiones que hagan en cumplimiento del mismo.

Cabe aclarar que se deberá tener en cuenta que el beneficio neto o excedente se considerará como exento si se destina dentro del año siguiente a programas que impliquen el desarrollo del objeto social de la entidad, el cual deberá tener como soporte el acta de la reunión de la asamblea de copropietarios de la Propiedad Horizontal en donde se apruebe que los excedentes de llegarse a presentar serán destinados a planes de reinversión del objeto social de la copropiedad.

Sin embargo el artículo 358 del Estatuto Tributario establece lo siguiente: *Exención sobre el beneficio neto o excedente.* El beneficio neto o excedente determinado de conformidad con el artículo anterior, tendrá el carácter de exento cuando se destine directa o indirectamente, en el año siguiente a aquel en el cual se obtuvo, a programas que desarrollen dicho objeto social.

El beneficio neto o excedente generado en la no procedencia de los egresos, no será objeto del beneficio de que trata este artículo. La parte del beneficio neto o excedente que no se invierta en los programas que desarrollen su objeto social, tendrá el carácter de gravable en el año en que esto ocurra.

En el caso que el beneficio neto o excedente no se reinvierta en el año siguiente en que se obtuvo en los programas que desarrollen el objeto social de la copropiedad, se presume que dicho beneficio tributaria al veinte por ciento (20%), ya que con la Ley 1607 de 2012 las copropiedades entran a hacer parte del régimen tributario especial y con ello están sujetas a la aplicación de todas las disposiciones legales y reglamentarias que regulan este régimen.

Conforme a lo anteriormente expuesto, se puede concluir que será de obligatoria destinación el excedente o beneficio neto producido cada año. Se debe 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, de tal manera que la utilización de ese excedente no genere el pago del impuesto.

De igual forma, es importante indicar que ahora como contribuyentes del Impuesto sobre la Renta, las copropiedades deberán presentar la declaración de renta correspondiente a cada período gravable, y en todo caso su depuración va a estar sujeta a un esquema de renta

global, es decir, que a la totalidad de los ingresos le son imputables la totalidad de los costos y deducciones, los cuales deberán cumplir con los requisitos generales para la deducibilidad de las expensas necesarias.

De acuerdo con el artículo 191⁶ numeral 1 del Estatuto Tributario, se excluyen del cálculo de la renta presuntiva las entidades del régimen tributario especial de que trata el artículo 19 de dicho estatuto. Con relación a lo anterior, las Propiedades Horizontales que estén catalogadas dentro del régimen tributario especial, no estarán obligadas al cálculo de dicha renta.

MODIFICACIÓN DE LA RETENCIÓN EN LA FUENTE SOBRE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

Al perder su calidad de no contribuyentes de impuestos nacionales las personas jurídicas originadas en la constitución de la Propiedad Horizontal, estarán sujetas al régimen tributario especial del artículo 19 del Estatuto Tributario, implicando así que deberán atender todos los requisitos y obligaciones que impone este régimen.

⁶ **Art. 191. Exclusiones de la renta presuntiva.** * -Modificado- De la presunción establecida en el artículo 188 se excluyen: 1. Las entidades del régimen especial de que trata el artículo 19.

En el artículo 14 del decreto reglamentario 4400 de 2004 Retención en la Fuente, se establece que estarán sometidos a retención en la fuente únicamente los pagos o abonos en cuenta a favor de los contribuyentes con régimen tributario especial, por concepto de ventas provenientes de actividades industriales y de mercadeo y de rendimientos financieros de conformidad con los artículos 395⁷ y 401⁸ del Estatuto

⁷ Art. 395. Conceptos objeto de retención.

Establécese una retención en la fuente sobre los pagos o abonos en cuenta que efectúen las personas jurídicas y sociedades de hecho, por concepto de rendimientos financieros, tales como, intereses, descuentos, beneficios, ganancias, utilidades y, en general, lo correspondiente a rendimientos de capital o a diferencias entre valor presente y valor futuro de éste, cualesquiera sean las condiciones o nominaciones que se determinen para el efecto. El gobierno determinará los porcentajes de retención en la fuente, sin que sobrepasen el quince por ciento (15%) del respectivo pago o abono en cuenta.

⁸ Art. 401. Retención sobre otros ingresos tributarios.

Sin perjuicio de las retenciones contempladas en las disposiciones vigentes a la fecha de expedición de la Ley 50 de 1984, a saber: Ingresos laborales, dividendos y participaciones; honorarios, comisiones, servicios, arrendamientos, rendimientos financieros, enajenación de activos fijos, loterías, rifas, apuestas y similares; patrimonio, pagos al exterior, el Gobierno podrá establecer retenciones en la fuente sobre los pagos o abonos en cuenta susceptibles de constituir ingreso tributario para el contribuyente del impuesto sobre la renta, que hagan las personas jurídicas y las sociedades de hecho.

* -Inciso Modificado- Los porcentajes de retención no podrán exceder del tres punto cinco por ciento (3.5%) del respectivo pago o abono en cuenta. En los demás conceptos, enumerados en el inciso anterior, se aplicarán las disposiciones que los regulaban a la fecha de expedición de la Ley 50 de 1984.

Tributario. Los pagos o abonos en cuenta que se realicen a favor de los contribuyentes régimen tributario especial a que se refiere el artículo 19 del Estatuto Tributario, diferentes a los descritos en los numerales primero y segundo de este artículo, no estarán sometidos a Retención en la Fuente, sino que la entidad deberá demostrar su naturaleza jurídica ante el agente retenedor mediante copia de la certificación de la entidad encargada de su vigilancia o de la que haya concedido su personería jurídica, documento que conservará el agente retenedor para ser presentado cuando la autoridad competente lo solicite.

Con relación a lo anterior las copropiedades a quienes se les cataloguen del régimen tributario especial, sólo serán objeto de Retención en la Fuente del Impuesto sobre la Renta respecto de pagos o abonos en cuenta por concepto de ventas provenientes de actividades industriales, de mercadeo y de rendimientos financieros; luego para otro tipo de conceptos no serán sujetos de retención en la fuente, siempre y cuando presenten al agente retenedor una copia de la certificación de la naturaleza jurídica de la copropiedad, emitida por la Alcaldía Local, entidad

encargada de otorgar la personería jurídica.

MODIFICACIÓN DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO (ICA) SOBRE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

En tema de Impuestos Distritales se relaciona el ICA con el fin de aclarar que en la Ley 1607 de 2012, no se hace referencia a dicho impuesto; por lo tanto, las Propiedades Horizontales en materia del impuesto de Industria y Comercio seguirán siendo catalogadas como no contribuyentes de Impuestos Distritales según el mismo artículo 33 de la Ley 675 de 2001.

CONCLUSION

La Ley 1607 de 2012 originó profundos cambios en materia tributaria, en relación a los impuestos nacionales que dieron paso a que las Propiedades Horizontales exceptuando las propiedades de uso residencial, pasaran a ser contribuyentes al Impuesto de Renta y IVA debido a que estaban ejerciendo operaciones distintas a las de su objeto social, por lo tanto, el Estado consideró que estas actividades deberían ser gravadas con los impuestos nacionales.

Por el contrario y en materia de impuestos distritales, en las propiedades horizontales no se presentaron cambios en dichos impuestos.

BIBLIOGRAFIA

Decreto 1060 de 2009 (por lo cual se reglamentan los artículos 3°,19 y 32 de la Ley 675 de 2001) Presidencia de la Republica, del 31 de marzo de 2009.

Decreto 1333 de 1986 (por el cual se expide el código de régimen municipal), artículo 195. Presidencia de la Republica del 25 de abril de 1986,

Decreto 1828 de 2013 (por medio del cual se reglamenta parcialmente la Ley 1607 de 2012), artículo 1. Presidencia de la Republica de Colombia, del 27 de agosto de 2013.

Decreto Reglamentario 4400 (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), artículo 14. Presidencia de la Republica de Colombia del 30 de diciembre de 2004.

Estatuto Tributario, Artículo 19, artículo 191 numeral 1, 356, 357, 358, 395, 401, 462-2, 490, 871. Congreso de la Republica de Colombia.

Ley 675 (por medio de la cual se expide el régimen de Propiedad Horizontal), artículo 33. Congreso de la Republica de Colombia del 3 de agosto de 2001.

Ley 1430 de 2010 (por medio de la cual se dictan normas tributarias de control y para la competitividad), artículo 3. Presidencia de la Republica del 29 de diciembre de 2010.

Ley 1607 (por la cual se expiden normas en materia tributaria), artículos 47 y 186. Congreso de la Republica de Colombia del 26 de diciembre de 2012.