



**BOLETÍN TRIBUTARIO - 116/13**

**OBSERVACIONES AL ARTÍCULO “¿SE LES DEBE PRACTICAR  
RETENCIONES A LAS COPROPIEDADES QUE ESTÁN EXPLOTANDO  
SUS ÁREAS COMUNES?” DE LA WEB ACTUALICESE.COM**

**(<http://actualicese.com/actualidad/2013/07/29/se-les-debe-practicar-retenciones-a-las-copropiedades-que-estan-explotando-sus-areas-comunes/>)**

Nos permitimos hacer los siguientes comentarios frente al artículo en mención, en el cual esa empresa concluye que *“si las copropiedades comerciales o mixtas que pertenecen ahora al régimen tributario especial se dedicaran a vender bienes, o si llegan a cobrar intereses (por ejemplo los de mora sobre las cuotas de administración o los intereses que se ganen en las cuentas bancarias), en esos dos casos es cuando sí se les tienen que practicar las respectivas retenciones por compras (art. 401 del E.T.) y por intereses (art. 395 del E.T.).”*

Al respecto, consideramos que esta conclusión es errada y no la compartimos, por los motivos que se explican a continuación:

1. Tal y como lo señala el artículo, de conformidad con el artículo 14 del Decreto 4400 de 2004, a los contribuyentes del régimen tributario especial sólo se les practicará retención en la fuente por concepto de ingresos provenientes de ventas de la actividad industrial o de mercadeo o por rendimientos financieros<sup>1</sup>.

Al efecto, las actividades industriales han sido definidas por las normas y la doctrina como las de extracción, transformación o producción de bienes corporales muebles que se realicen en forma habitual.

Por su lado, la actividad de mercadeo se refiere a la adquisición habitual de bienes corporales muebles para enajenarlos a título oneroso.

Por último, los rendimientos financieros corresponden, a una renta producida por el capital o a diferencias entre valor presente y valor futuro de éste.

<sup>1</sup> Presentación “Contribuyentes del Régimen Tributario Especial” de la DIVISIÓN JURÍDICA TRIBUTARIA GRUPO DE ORIENTACIÓN Y RELATORÍA - DIAN



2. Las propiedades horizontales no desarrollan actividades industriales, ya que no realizan la transformación de productos primarios y no producen y elaboran bienes para la venta.

Tampoco desarrolla actividades de mercadeo, ya que no objeto o sus actividades no están encaminados a la compra habitual de bienes muebles para su posterior venta o comercialización.

Por último, los intereses moratorios causados por la mora en el pago de cuotas de administración, con corresponden a un rendimiento financiero, sino a una sanción por el pago tardío de una obligación.

3. De lo anterior se desprende, que únicamente se le pueden practicar retenciones en la fuente a la propiedad horizontal, por concepto de los rendimientos financieros que se generen, por ejemplo, rendimientos de un título, o de cuentas bancarias, de un negocio fiduciario, entre otros.

**SÍGUENOS EN [TWITTER](#)**

MGC

30 de julio de 2013