



Documento **TRIBUTAR-io**

Mayo 27 de 2020

Número 727

Redacción: J. Orlando Corredor Alejo

Lina María Pardo

Síguenos en twitter: @ocorredoralejo

ARRENDAMIENTOS EXCLUIDOS DEL IVA

Por medio del Decreto Legislativo 682 de 2020, el gobierno nacional decidió lanzar un salvavidas al sector comercial e inmobiliario al establecer que a partir del 21 de mayo los cánones de arrendamiento y concesión de espacios causados y facturados por locales comerciales, hasta el 31 de julio de este año, tendrán el tratamiento de servicios excluidos de IVA.

Señala esta nueva regla temporal que la exclusión solo procederá para aquellos locales y espacios comerciales que se encontraban abiertos al público antes de la emergencia económica (o sea, antes de marzo 17 de 2020), que a consecuencia de la crisis fueron objeto de cierre total o parcial por un periodo superior a dos semanas y que estos espacios se encontraban asociados con actividades que implicarán la afluencia del público. Por ello, el beneficio no es extensible a otros inmuebles comerciales, tales como oficinas y bodegas, como tampoco a aquellos que aunque sean comerciales y reciban público, no hayan cerrado sus puertas durante dos o más semanas. Ejemplo, los locales comerciales utilizados para operaciones de grandes superficies (tipo Olímpica o Justo & Bueno), o para cafeterías (tipo Tostao o Juan Valdés) que han seguido y siguen operando durante este tiempo.

Sin duda, excluir del IVA los arrendamientos comerciales representa una ayuda para los arrendadores; sin embargo, realmente el mayor problema con los arriendos se ha tenido en marzo y abril, época comercial más dura de la pandemia. En este sentido surge la pregunta de ¿qué pasa con los cánones de los meses de marzo y abril? Asimismo, ¿qué pasa con el IVA que se causó en este par de meses respecto de facturas emitidas por los arrendadores en tales meses, causando el impuesto con obligación de declararlo y pagarlo precisamente ahora en el mes de mayo (ya sea para el bimestre 2 o para el primer cuatrimestre del año)? Simplemente pasa que esos IVA se generaron y tienen que pagarse, so pena de tener que liquidar intereses de mora. Una regla de ayuda para esos dos meses hubiera sido deseable, por ejemplo, permitiendo que el IVA causado pudiera ser pagado en un plazo mayor. Con todo, esa posible extensión del plazo solo beneficiaría a los arrendadores, cuando el problema de esos dos meses es también de los arrendatarios. Así, entonces, el salvavidas llega para los arriendos de los meses de mayo, junio y julio.

Ahora bien, la medida realmente se torna relativa en dimensión de la hacienda y en la perspectiva del valor agregado. Una entidad que desarrolla actividades gravadas y que de hecho tenga en estos meses operaciones sujetas al IVA, va a tener un IVA generado, contra el cual podrá imputar el IVA descontable (uno de



los cuales es el correspondiente a los arrendamientos). Si el arrendamiento va a estar excluido del IVA, el arrendatario no va a tener IVA descontable y su expectativa de valor a pagar será mayor, con lo cual la hacienda estatal no se ve afectada en forma importante. Y si hablamos de declaraciones que generan saldo a favor, simplemente estaremos frente a un menos saldo a favor, con un efecto neutro y no apreciable frente a la hacienda. Naturalmente, si hablamos de ciertas operaciones, como por ejemplo los restaurantes, la medida adoptada resulta muy saludable, aunque con el mismo problema comentado de los meses anteriores.

Vemos que con la medida de exclusión para los arrendamientos, por el contrario, los arrendadores van a tener una afectación porque al ser el arrendamiento excluido, ello les impedirá solicitar IVA descontable debiendo asumir esos posibles IVA descontables como mayor valor de sus propios costos y gastos.

En relación con el IVA sobre oficinas, expresión semántica que cubre cualquier local o espacio donde se hace, se ordena o se trabaja algo, observamos claramente discriminatoria la medida porque bajo confinamiento obligatorio, nadie pudo abrir su consultorio, oficina o despacho. Así, por ejemplo, para las profesiones médicas, la medida es en extremo inequitativa porque durante estos meses, aun sin abrir sus consultorios, van a tener que seguir pagando el IVA sobre los arrendamientos de sus sitios de trabajo.

Se trata, entonces, de una medida de salvaguarda que efectivamente está pensada para ayudar, pero hizo falta un poco más de amplitud para materializar verdaderamente el beneficio en la generalidad. Ya veremos la Corte qué nos anuncia y enseña en su estudio de constitucionalidad. ¿Aló?

TRIBUTAR ASESORES SAS, Empresa Colombiana líder en soluciones y servicios tributarios, autoriza reproducir, circular y/o publicar este documento excepto con fines comerciales. La autorización que se otorga, exige que se haga completa publicación tanto del contenido del documento como del logotipo, nombre y eslogan de la empresa que lo emite.

Lo que se escribe en este documento es de carácter eminentemente analítico e informativo. Por tanto, de manera alguna comporta un asesoramiento en casos particulares y concretos ni tampoco garantiza que las autoridades correspondientes compartan nuestros puntos de vista.