



TRIBUTAR ASESORES LTDA

EMPRESA COLOMBIANA LIDER EN SOLUCIONES Y SERVICIOS TRIBUTARIOS

Documentos **TRIBUTAR-ios**

Junio 01 de 2009

FLASH 317

Redacción: J. Orlando Corredor Alejo

Eneyda Ortiz

TRIBUTAR ASESORES LTDA, 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. Cualquier cita o uso del documento sin estos requisitos o finalidades, podrá ser denunciada a las autoridades de acuerdo con las reglas penales pertinentes.

EL IVA EN EL SERVICIO DE PARQUEADERO PRESTADO EN ZONAS COMUNES DE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES

Desde que se expidió la ley 675 de 2001 (ley de propiedad horizontal) se viene discutiendo si el cobro del servicio de parqueadero que prestan las propiedades horizontales (centros comerciales, por ejemplo) causa el impuesto sobre las ventas. La DIAN hizo un pronunciamiento a través del concepto unificado de IVA del año 2003, por medio del cual sostuvo que “las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal de acuerdo con la Ley 675 de 2001 no son contribuyentes del impuesto sobre las ventas, en el sentido de que no son responsables del mismo en relación con las actividades propias de su objeto social.”

Por tanto, concluye el concepto unificado, “en relación con el impuesto sobre las ventas, debe entenderse en el sentido de que la persona jurídica originada en la propiedad horizontal, no es responsable del IVA en el desarrollo de su objeto social propio, pero sí está obligada a pagarlo cuando adquiera bienes o servicios gravados.”

En palabras sencillas: si la propiedad horizontal presta servicios como consecuencia de actividades propias de su objeto, dichos servicios no causan el IVA porque la propiedad horizontal, en relación con ingresos derivados del desarrollo de su objeto social propio, no son responsables. No así en cambio, en relación con los bienes y servicios que adquiere, sobre los cuales, tiene que pagar el IVA que sus proveedores le cobren.

No obstante lo anterior, el problema es que no se definió qué ingresos de la propiedad horizontal son los que corresponden al desarrollo del objeto social propio. Por un lado, se sostenía que el servicio de parqueadero, no era desarrollo de la función propia de las propiedades horizontales, y por ello ese servicio debería causar el IVA. Algunos otros sostenían que evidentemente, los



TRIBUTAR ASESORES LTDA

EMPRESA COLOMBIANA LIDER EN SOLUCIONES Y SERVICIOS TRIBUTARIOS

ingresos por explotación de zonas comunes era parte del objeto propio de la copropiedad y por ello, no debía causar el impuesto.

En esa discusión entró a mediar la misma DIAN mediante aclaración a su concepto unificado, para señalar, de manera acertada, que si paralelamente una propiedad horizontal desarrolla actividades comerciales o de servicios, tales como parqueaderos, concesión de espacios, restaurante, cafetería..., sobre tales actividades toma la calidad de responsable, debiendo cobrar el IVA respectivo a los usuarios del servicio prestado (Oficio 61825 de 2008 y 11847 de 2006). En esta doctrina, la DIAN analiza qué ingresos serían derivados del desarrollo de actividades propias del objeto social de la propiedad horizontal y cuáles no tienen esa calidad, para concluir que el ingreso por prestación de servicios de parqueadero no corresponden al desarrollo de las actividades propias de la propiedad horizontal, por lo que debían someterse al impuesto sobre las ventas.

Ahora bien, simultáneamente, la administración tributaria emprendió procesos de fiscalización contra las propiedades horizontales para conminarlos a recaudar el IVA sobre el servicio de parqueadero; actuaciones que han llevado inclusive a imponer sanciones por no declarar el impuesto.

En el ambiente anterior, el Gobierno decide, por iniciativa de los centros comerciales, tomar partido en la interpretación del tema, emitiendo el decreto reglamentario 1060 de marzo 31 de 2009 por medio del cual estableció que *"[p]ara los efectos de la Ley 675 de 2001, entiéndese 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"*

Pues bien, la reglamentación que se hace con este Decreto deja ver que el objeto social de las copropiedades ya no abarca la simple *administración de los bienes comunes* (conforme el artículo 32 de la Ley 675 de 2001), sino también su explotación económica, con el fin de obtener recursos que se destinen para el pago de las gastos o comunes. Por ende, al quedar ampliado el objeto social, se entenderá que las demás actividades, como por ejemplo, el alquiler de espacios para eventos, el servicio de parqueadero, entre otros, son parte del desarrollo de dicho objeto social propio de la copropiedad. Así las cosas, al igual que los ingresos por cuotas de administración, los percibidos por arrendamientos de parqueaderos no generarán el impuesto sobre las ventas.

En conclusión, el Gobierno ha interpretado a través del decreto, que las actividades citadas no están sujetas al IVA, solucionando de esta manera, inclusive con efecto retroactivo, el problema que se venía presentando.



TRIBUTAR ASESORES LTDA

EMPRESA COLOMBIANA LIDER EN SOLUCIONES Y SERVICIOS TRIBUTARIOS

Falta ver qué va a decir el Consejo de Estado, cuando se pronuncie sobre la demanda de nulidad que probablemente se interponga contra el decreto emitido. Entre tanto, sobre la base de presunción de legalidad, habrá que atenerse a su contenido y aplicar lo que hemos señalado anteriormente.

**** 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.*