

PROPIEDAD HORIZONTAL A LLEVAR CUENTAS SEPARADAS

A partir del 1 de enero de 2017 son sujetos del impuesto sobre la renta y complementario del régimen ordinario, las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal para uso comercial, industrial o mixto de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001, que destinen algún o alguno de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta.

Para efecto de la aplicación del régimen de impuesto a la ganancia, se entienden por bienes o áreas comunes las partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal perteneciente en proindiviso a todos los copropietarios de bienes privados, conforme a lo regulado en la ley de propiedad horizontal, o en la que la modifique, sustituya o derogue.

La norma en estudio propone excluir del régimen de impuesto a la ganancia las propiedades horizontales de uso residencial. Dado lo complejo del tema tanto contable como impositivo una recomendación saludable es repensar los las licencias urbanísticas mixtas donde incluyen dos o tres locales comerciales para mejorar los ingresos del proyecto. Con mi buen amigo experto en propiedad horizontal Ramiro Serrano me ilustró sobre lo complejo que puede ser tener diferentes actividades no incluidas en dichas licencias urbanísticas.

Se requiere a nivel contable llevar cuentas separadas de las actividades comercial industrial o mixto, especialmente los ingresos originados por cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias en aplicación de la Ley 675 del 2001, así como sus costos y gastos asociados a los mismos, los cuales no solo son no gravables sino que no requieren ser declarados.

La propiedad horizontal de uso comercial, industrial o mixto calcularán su renta líquida sobre las rentas generadas por la explotación de algún o algunos de sus bienes o áreas comunes de conformidad con el artículo 26 del Estatuto Tributario. Por tanto, sus ingresos, costos, deducciones, activos y pasivos, fiscales, serán determinados de conformidad con las normas establecidas en el Estatuto Tributario y sus reglamentarios para los contribuyentes obligados a llevar contabilidad hoy bajo NIIF.

En caso de existir costos y gastos comunes sobre las actividades gravadas con el impuesto sobre la renta y complementario, no son aceptables los costos y deducciones imputables a los ingresos no constitutivos de renta ni de ganancia ocasional ni a las rentas exentas.

Les aplica las tarifas del impuesto a la renta del régimen ordinario y de las ganancias ocasionales de las personas jurídicas, con lo cual hay que tener especial cuidado con algunos tratamientos contables de propiedad planta y equipo.

No aplica para las propiedades horizontales de uso residencial el régimen descrito anteriormente, pero se sugiere evitar la confusión que genera desarrollar actividades no incluidas en la licencia urbanística.

Cordialmente,

GABRIEL VASQUEZ TRISTANCHO
Columnista Vanguardia Liberal
Tax Partner – Baker Tilly
E-mail: gvasquez@bakertillycolombia.com
Bucaramanga, 2 de Agosto de 2017