

P-14



PROSPERIDAD PARA TODOS

www.dian.gov.co

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina.

Bogotá D.C.  
100208221-000478



2014 JUN 19 A 10:03

036786

Señor  
**JOSE HILARIO ARAQUE CÁRDENAS**  
Carrera 7 Nro. 8 – 72, Of. 303.  
Neiva – Huila.

SJD

TEMA:	Impuesto a las ventas – IVA -
DESCRIPTORES:	Cesión de contrato de arrendamiento.
FUENTES FORMALES	Artículos 420, 437, 437-2, 483, 485, 488 y 496 del Estatuto Tributario.

Cordial saludo, Sr. Araque:

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 y la Orden Administrativa 0006 de 2009, es función de este Despacho absolver las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de esta entidad, ámbito dentro del cual se atenderán sus inquietudes.

En su consulta, la situación fáctica manifestada está dada en si un arrendador persona natural perteneciente al régimen simplificado en el impuesto sobre las ventas, cede un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado para fines diferentes a vivienda a un tercero persona jurídica perteneciente al régimen común, y el arrendatario es persona natural o jurídica del régimen común, respecto a la cual plantea cuatro preguntas, que se resolverán a continuación, así:

1- El nuevo arrendador está obligado a liquidar, facturar y cobrar el IVA sobre el valor del canon mensual de arrendamiento pactado en el contrato?

Por regla general, según el artículo 420 del Estatuto Tributario, toda prestación de servicios en el territorio nacional se encuentra gravada con el impuesto sobre las ventas, y únicamente se hallan excluidos los servicios expresamente señalados como tales.

Así mismo, de acuerdo con el artículo 437 ibidem son responsables del impuesto sobre las ventas, entre otros:

"c) Quienes presten servicios.../.../...

e) Los contribuyentes pertenecientes al régimen común del impuestos sobre las ventas, cuando realicen compras o adquieran servicios gravados con personas pertenecientes al régimen simplificado, por el valor del impuesto retenido, sobre dichas transacciones".

...

Formule su petición, queja, sugerencia o reclamo en Sistema PQSR de la DIAN:  
<http://muisca.dian.gov.co/WebSolicitudesexternas/DefMenuSolicitudNS.faces>

Subdirección de Gestión de Normativa y Doctrina

Carrera 8ª N° 6C -38 piso 6°  
PBX 607 99 99 ext. 1691

*Parágrafo. A las personas que pertenezcan al régimen simplificado, que vendan bienes presten servicios, les está prohibido adicionar al precio suma alguna por concepto del impuesto sobre las ventas. Si lo hicieren, deberán cumplir integralmente con las obligaciones predicables de quienes pertenecen al régimen común". (subrayado fuera de texto).*

A su turno, el artículo 437-2 ibidem, establece:

*"Artículo 437-2. Agentes de retención en el impuesto sobre las ventas. Actuarán como agentes retenedores del impuesto sobre las ventas en la adquisición de bienes y servicios gravados: ...*

*2. Quiénes se encuentren catalogados como grandes contribuyentes por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, sean o no responsables del IVA, y los que mediante resolución de la DIAN se designen como agentes de retención en el impuesto sobre las ventas ...*

*4. Los responsables del régimen común, cuando adquieran bienes corporales muebles o servicios gravados, de personas que pertenezcan al régimen simplificado...." (subrayado fuera de texto).*

A su turno el artículo 4° del Decreto Reglamentario 380 de 1996, señala:

*"Artículo 4°. Responsable del impuesto sobre las ventas por el valor retenido. Cuando los responsables pertenecientes al régimen común del impuesto sobre las ventas, adquieran bienes o servicios gravados de personas que pertenezcan al régimen simplificado, deben asumir la retención del IVA sobre dichas transacciones, aplicando el porcentaje señalado en el artículo 1° de este decreto" (subrayado fuera de texto).*

Con base en el análisis sistemático de las normas antes citadas, frente al caso planteado, es evidente que con anterioridad a la cesión del contrato de arrendamiento del bien inmueble destinado para fines diferentes a vivienda, en las condiciones inicialmente expuestas, el arrendatario responsable del IVA perteneciente al régimen común, cuando pagaba el canon de arrendamiento al arrendador (persona natural del régimen simplificado), asumía la retención en la fuente del IVA sobre dichos pagos.

En consecuencia por efecto de la cesión del contrato de arrendamiento del caso en estudio, a partir del período en opera dicha figura jurídica, el nuevo arrendador como responsable del régimen común, se encuentra obligado a facturar y liquidar el IVA correspondiente independientemente de la fecha de suscripción del contrato.

En todo caso, no debe desconocerse que en una u otra situación el arrendatario responsable del IVA del régimen común, en el momento de la celebración del contrato de prestación de servicios, debía prever el pago del impuesto sobre las ventas, bien para asumirlo a título de retención en la fuente del IVA, en su condición de agente retenedor del IVA, sin descontarle valor alguno al arrendador del régimen simplificado, o bien para pagar el IVA incluido en el precio del servicio o canon de arrendamiento facturado por el arrendador del régimen común, caso en el cual estamos frente al IVA generado, en tanto en dicha operación no procede la retención en la fuente a título de dicho tributo, puesto que el régimen común solo actúa como agente retenedor en operaciones con responsables del régimen simplificado, literal f) del artículo 437 del Estatuto Tributario.

2- En caso afirmativo, éste IVA cobrado por el nuevo arrendador, el arrendatario lo puede descontar de su cuenta corriente de IVA por pagar?

El IVA cobrado, liquidado y facturado al arrendatario perteneciente al régimen común, puede ser descontado en los términos previstos en los artículos 483, 485, 488 y 496 del Estatuto Tributario.

3- Para el arrendatario, en éste caso, el IVA cobrado, ¿Es un mayor valor del precio del canon de arrendamiento?

Obsérvese, como se indicó en la respuesta Nro. 1, en el primer evento o situación, cuando el arrendador era una persona natural del régimen simplificado en el impuesto a las ventas, éste no incluía ni discriminaba el IVA en el precio del servicio de arrendamiento, por prohibición expresa de la norma. En tanto que el arrendatario asumía la retención en la fuente del IVA por su cuenta y a su vez lo descontaba en la forma prevista por los artículos 483 y 485 del Estatuto Tributario.

En este punto debe entenderse que el arrendador responsable del régimen común al facturar el canon de arrendamiento liquidará el correspondiente IVA, el cual se entiende incluido dentro del precio del servicio gravado, tal y como lo dispone el artículo 14 del Decreto 1001 de 1997, e igualmente señalado por el por el concepto unificado del impuesto sobre las ventas, Título VII, numeral 1.

4- En cuanto a si el arrendatario se niega a pagar el IVA aduciendo que éste se encuentra involucrado en el precio del canon pactado, debe tenerse en consideración lo indicado en los puntos anteriores.

Teniendo en cuenta lo señalado en el punto anterior, el IVA se encuentra incluido dentro del valor del canon de arrendamiento, siendo de resorte del arrendador establecer el precio del mismo, entendiendo en todo caso incluido el Impuesto sobre las ventas.

En los anteriores términos se resuelven sus preguntas y de manera cordial le informamos que la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, con el fin de facilitar a los contribuyentes, usuarios y público en general el acceso directo a sus pronunciamientos doctrinarios ha publicado en su página de Internet [www.dian.gov.co](http://www.dian.gov.co), <http://www.dian.gov.co> la base de conceptos en materia tributaria, aduanera y cambiaria expedidos desde el año 2001, a la cual se puede ingresar por el icono de "Normatividad" - "técnica" - dando click en el link "Doctrina" - "Dirección de Gestión Jurídica."

Atentamente,

**YUMER YOEL AGUILAR VARGAS**  
Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina.  
P:Cp./R:Yyav

C.C. Juzgado Primero de Familia.  
Carrera 4 No. 6 - 89 Ofc. 203.  
Palacio de Justicia.  
Neiva Huila.

**SIN ANEXOS**

Formule su petición, queja, sugerencia o reclamo en Sistema PQSR de la DIAN:  
<http://muisca.dian.gov.co/WebSolicitudesexternas/DefMenuSolicitudNS.faces>