

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

RAD: 902604

100208221-746

Bogotá, D.C. **24/06/2020**

Tema	Obligación de facturar
Descriptores	Requisitos de la factura de venta
Fuentes formales	Artículos 615, 616-1, 616-2 y 617 del Estatuto Tributario; Decreto 1625 de 2016 y artículos 11 y 12 de la resolución 00042 de 2020

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008, este Despacho está facultado para absolver las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y cambiarias, en el marco de las competencias de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. Por consiguiente, no corresponde a este Despacho, en ejercicio de las funciones descritas anteriormente, prestar asesoría específica para atender casos particulares, ni juzgar o calificar las decisiones tomadas por otras dependencias o entidades.

En la consulta de la referencia el peticionario plantea inquietudes acerca de la aplicación de la obligación de facturar para las propiedades horizontales, las cuales serán atendidas en el orden en que fueron propuestas, así:

“(…)

- 1. ¿Los prestadores de servicios de dichas copropiedades tales como vigilancia, mantenimiento de equipos, aseo entre otros; deberán facturar y cobrar el IVA estas propiedades horizontales? y por otro lado si bien el artículo 19-5 del estatuto tributario establece que estas entidades están gravadas con el impuesto de renta por la explotación de sus áreas comunes, ¿deben también facturar IVA por ejemplo por el alquiler de parqueaderos y salón social?**

Respecto a la obligación de facturar, se informa que de conformidad con los artículo 615 y 616-1 del Estatuto Tributario, y los artículos 11 y 12 de la Resolución 000042 de 2020 están

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

obligadas a expedir factura o documento equivalente todas las personas o entidades que tengan la calidad de comerciantes, ejerzan profesiones liberales o presten servicios inherentes a éstas, o enajenen bienes producto de la actividad agrícola o ganadera, independientemente de su calidad de contribuyentes o no del impuesto sobre las ventas, al igual que los importadores, los prestadores de servicios y en las ventas a consumidores finales.

Ahora, los sujetos no obligados a facturar, están dispuestos taxativamente en los artículos 616-2 del Estatuto Tributario, 1.6.1.4.3. del Decreto 1625 de 2016 y 7 de la Resolución 000042 de 2020. Por ende, todas las personas que vendan bienes o presten servicios que no se encuentren exceptuadas por las normas mencionadas, tendrán la obligación de expedir factura o documento equivalente. De igual manera se reitera, que la obligación de facturar es independiente a la causación del impuesto sobre las ventas.

2. En un Edificio mixto en el que se alquila el salón social y el Jacuzzi máximo 4 veces en el mes y se realiza cobro por los gastos que genera su mantenimiento tales como aseo y productos de limpieza entre otros, pero que no se obtiene utilidad dichas actividades; también está obligado a facturar con IVA esos servicios?

Sobre el asunto este Despacho se pronunció con oficio No. interno 100208221-563 del 15 de mayo 2020, explicando:

“(…) en los casos en que las propiedades horizontales sean obligadas a facturar, las mismas deberán expedir factura por las operaciones de venta de bienes o prestación de servicios que realicen, independientemente de que sean gravadas o no con el impuesto sobre las ventas. En estos casos, se deberá facturar electrónicamente, según lo establecido en el Estatuto Tributario y el Decreto 358 de 2020, al igual que las demás normas aplicables que sean expedidas, incluyendo aquellas en relación con el cronograma de implementación de la factura electrónica”.

Adicionalmente se precisa que el calendario de implementación de la factura electrónica de venta está dispuesto en el artículo 20 de la Resolución 000042 de 2020.

3. Finalmente de la manera más atenta solicito su colaboración con la siguiente inquietud: ¿Las propiedades horizontales mixtas y con ingresos por explotación de sus áreas comunes que son declarantes de renta que además perciben ingresos por rendimientos financieros, estos últimos se encuentran gravados con impuesto a la renta para este tipo de entidades?

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19-5 del Estatuto Tributario: **“Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial,**

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio
Parágrafo. Se excluirán de lo dispuesto en este artículo las propiedades horizontales de uso residencial”.

Por lo cual, los rendimientos financieros obtenidos por estos sujetos (propiedades horizontales que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta) se deben regir por la naturaleza de los ingresos establecida en el artículo 26 del Estatuto Tributario. Norma que indica que para que un ingreso pueda considerarse como constitutivo de renta se requiere: i) Que sea un ingreso propio. ii) Que sea realizado durante el año o período gravable iii) Que sea susceptible de capitalizarse o producir un incremento neto en el patrimonio y iv) Que no haya sido expresamente exceptuado como constitutivo de renta o de ganancia ocasional.

En consecuencia, los rendimientos financieros percibidos por las propiedades horizontales que son contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios deben considerarse gravados y, por ende, forman parte de la base gravable del mencionado impuesto.

En los anteriores términos se resuelve su consulta, se adjuntan los oficios No. 019693 de 2019 y No. interno 100208221-563 de 2020 para mayor conocimiento sobre el asunto y finalmente manifestamos que la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales-DIAN-, 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, la base de conceptos en materia tributaria, aduanera y cambiaria expedidos desde el año 2001, la cual se puede ingresar por el ícono de “Normatividad” –“técnica”–, dando click en el link “Doctrina Dirección de Gestión Jurídica”.

Atentamente,

PABLO EMILIO MENDOZA VELILLA

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina

Dirección de Gestión Jurídica

UAE-DIAN

Car. 8 N° 6C-38 Piso 4, Edificio San Agustín, Bogotá D.C.

Proyectó: Judy M. Céspedes Q.

Adjunto: Oficios No. 019693 de 2019 y No. interno 100208221-563 de 2020