

OFICIO N° 016044
20-06-2018
DIAN

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina
Bogotá, D.C.
100208221- 000946

Señora
GRACIELA GUTIÉRREZ DURÁN
Transversal 69 B Nro. 9 D 40 Bloqu (Sic) 6 Apto. 502
chelita.gutierrezd@gmail.com
Bogotá, D.C.

Ref: Radicado 100012416 del 17/03/2018

De conformidad con lo dispuesto en 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 de carácter nacional, aduaneras y cambiarias, en lo de competencia de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Consulta usted si, ¿los servicios de parqueadero para visitantes, parqueadero adicional y estacionamiento de bicicletas, así como el servicio de alquiler del salón comunal en una propiedad horizontal conjunto residencial, se encuentran gravados con el IVA?. Adicionalmente solicita la aplicabilidad respecto a la consulta, de la Sentencia 19445 de noviembre 23 de 2017 del Honorable Consejo de Estado.

1).- Sea lo primero hacer un recuento sobre la evolución de las normas en materia de renta e IVA frente a la propiedad horizontal, así:

- **El artículo 186 de la Ley 1607 de 2012**, señalaba:

“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, generando algún tipo de renta, perderán la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales otorgada mediante el artículo 33 de la Ley 675 de 2001.

Los ingresos provenientes de la explotación de los bienes o áreas comunes no podrán destinarse al pago de los gastos de existencia y mantenimiento de los bienes de dominio particular, ni ningún otro que los beneficie individualmente, sin perjuicio de que se invierta en las áreas comunes que generan las rentas objeto del gravamen.

PARÁGRAFO 1o. *En el evento de pérdida de la calidad de no contribuyente según lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo, las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal estarán sujetas al régimen tributario especial de que trata el [artículo 19](#) del Estatuto Tributario.*

PARÁGRAFO 2o. *Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial.* Resaltado fuera de texto.

- **El artículo 33 de la Ley 675 de 2001** “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, al que se remite la anterior disposición, establece:

“ARTÍCULO 33. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986”.

El artículo 16 del Decreto 1794 de 2013 señalaba (el cual no se encuentra vigente porque tiene por fundamento el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012, expresamente derogado por la Ley 1819 de 2016):

“Artículo 16°. Responsabilidad en el impuesto sobre las ventas de las personas jurídicas originadas en la constitución de Propiedad Horizontal. Conforme con lo establecido en el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 en concordancia con lo previsto en el artículo 462-2 del Estatuto Tributario, son responsables del régimen común del impuesto sobre las ventas las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal, que destinen algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial generando algún tipo de renta, a través de la ejecución de cualquiera de los hechos generadores de IVA, entre los que se encuentra la prestación del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes.

Las propiedades horizontales de uso residencial no son responsables del impuesto sobre las ventas por la prestación del servicio directo de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes, con fundamento en lo dispuesto por el parágrafo 2° del artículo 186 de la Ley 1607 de 2012.”

- El artículo 144 de la Ley 1819 de 2016, modificó el artículo 22 del Estatuto Tributario, enunciando dentro de las entidades no contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios y no declarantes, a “las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales”.

- El artículo 143 de la citada Ley 1819, a su vez adicionó el artículo 19-5 al Estatuto Tributario, incorporando el nuevo tratamiento tributario en materia del impuesto de renta y de industria y comercio, aplicable a las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan sus bienes, para la explotación comercial o industrial, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 143. Adiciónese un nuevo artículo 19-5 al Estatuto Tributario, el cual quedará así:

Artículo 19-5. Otros contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios. 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, 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”.

2).- En segundo lugar, se analizará e interpretará en materia de IVA, cuáles son las normas vigentes:

1) El artículo 462-2 del Estatuto Tributario (vigente), para efectos del impuesto sobre las ventas establece:

“ARTÍCULO 462-2. RESPONSABILIDAD EN LOS SERVICIOS DE PARQUEADERO PRESTADOS POR LAS PROPIEDADES HORIZONTALES. En el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus administradores; son responsables del impuesto la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio.”

2) **“ARTÍCULO 33 de la Ley 675 de 2001. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.** La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro,, tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, ..., en relación con las actividades propias de su objeto social”

3) ARTÍCULO 482 del Estatuto Tributario. LAS PERSONAS EXENTAS POR LEY DE OTROS IMPUESTOS NO LO ESTÁN DEL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS. Las personas declaradas por ley exentas de pagar impuestos nacionales, departamentales o municipales, no están exentas del impuesto sobre las ventas”

El artículo 33 de la Ley 675 de 2001, debe interpretarse armónicamente con el artículo 482 del Estatuto Tributario, es por ello que todas las propiedades horizontales que realicen algún hecho generador del IVA, de los consagrados en el artículo 420 del E.T y tratándose de servicios diferentes a los señalados en el artículo 476 ibídem como excluidos del IVA, es responsable y se genera el impuesto

Frente a las preguntas objeto de la consulta, los conjuntos residenciales son responsables del IVA respecto al servicio de parqueaderos de visitantes o parqueadero adicional o estacionamiento de bicicletas, pues como se puede observar el artículo 462-2 del E.T. no trae ninguna excepción frente a la responsabilidad de tal servicio para los conjuntos residenciales.

Ahora bien, el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 debe interpretarse de conformidad con el artículo 482 del Estatuto Tributario, por lo tanto, cada vez que una propiedad horizontal realice un hecho generador del IVA de los que trata el artículo 420 el (sic) mismo Estatuto y si la venta del bien o la prestación del servicio no se encuentran expresamente excluidos por los artículos 420 y 476 ibídem, se genera el impuesto a las ventas y tal conjunto así sea residencial es responsable del impuesto.

En conclusión la exoneración de impuestos nacionales consagrados en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 no opera frente a la responsabilidad del impuesto sobre las ventas de cualquier tipo de propiedad horizontal, frente a la prestación de servicios gravados con el impuesto a las ventas, así se trate del arrendamiento del salón comunal.

Finalmente, en lo pertinente sobre la aplicabilidad de la sentencia número 19445 de noviembre 23 de 2017 del Honorable Consejo de Estado, la anterior interpretación se encuentra acorde con la sentencia, en la que se recogió la tesis de la sentencia del 29 de octubre de 2014 del Honorable Consejo de Estado, donde se negó la nulidad del Oficio 011847 del 9 de febrero de 2006 y del Concepto 061623 del 13 de agosto de 2007, proferidos por la Oficina Jurídica de la DIAN, en los cuales interpretó que la propiedad horizontal es responsable del IVA por el servicio de parqueadero. El Consejo de Estado considera la sentencia de 2014 como sentencia unificadora (S.U.) para todos los Tribunales Administrativos del país.

Atentamente,

PEDRO PABLO CONTRERAS CAMARGO
Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina