

El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

100208221- 001710

Bogotá, D.C.

10 JUL 2019

DIAN No. Radicado 000S2019017957
Fecha 2019-07-11 03:26:07 PM
Remitente Sede NIVEL CENTRAL
Depen SUB GES NORMATIVA DOCTRINA
Destinatario GERARDO VICENTE ERAZO
Folios 2 Anexos 0



COR-000S2019017957

Ref: Radicado 100035008 del 29/05/2019

Tema	Impuesto Sobre las Ventas - IVA
Descriptores	CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON INTERMEDIACIÓN.
Fuentes formales	Decreto Único 1625 de 2016 - Artículo 1.3.1.1.5 Estatuto Tributario - Artículo 420 Ley 1943 de 2018 - Artículo 18

Cordial saludo señor Gerardo:

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 este Despacho está facultado para resolver las consultas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y cambiarias, en el marco de la competencia asignada a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Previo a analizar la consulta planteada, consideramos necesario explicar que, de acuerdo con las competencias funcionales de este despacho los pronunciamientos emitidos en respuesta a peticiones allegadas se resuelven con base a criterios legales de interpretación de las normas jurídicas, los cuales se encuentran consagrados en el Código Civil.

Así mismo, las respuestas emitidas son una adecuación en abstracto de las normas vigentes a situaciones concretas, las cuales no tienen como fin solucionar problemáticas individuales, ni juzgar, valorar o asesorar a otras dependencias, entidades públicas y/o privadas en el desarrollo de sus actividades, funciones y competencias.

Mediante escrito radicado 100035008 del 29 de mayo de 2019 esta Subdirección recibió la consulta por medio de la que se solicita resolver la siguiente inquietud:

¿En los contratos de arrendamiento por intermediación se puede aplicar el cobro de la comisión por parte del intermediario u oficina de finca raíz, sobre la sumatoria del valor del canon de arrendamiento más el IVA generado en el arrendamiento de locales comerciales?

En atención a la consulta, se procede a analizar las siguientes consideraciones:

Para comenzar, se indica al consultante que este despacho se pronuncia exclusivamente sobre la interpretación de normas de carácter tributario, aduanero o cambiario. Por esta razón, no es posible

referirse respecto a la forma en que debe realizarse la comisión. Sin embargo, a continuación se expone los efectos tributarios del contrato sobre el que recae la inquietud.

Tratamiento del impuesto sobre las ventas ("IVA") en los contratos de arrendamiento con intermediación:

El Decreto Único 1625 de 2016 contempla en su artículo 1.3.1.1.5 el tratamiento tributario para los contratos de arrendamiento con intermediación. A saber:

"Artículo 1.3.1.1.5. Contratos de arrendamiento con intermediación. En el servicio gravado de arrendamiento de bienes inmuebles prestado con intermediación de una empresa administradora de finca raíz, el impuesto sobre las ventas (IVA) por el servicio de arrendamiento se causará atendiendo a la calidad de responsable de quien encarga la intermediación y a lo previsto en el artículo 429 del Estatuto Tributario, y será recaudado por el intermediario en el momento del pago o abono en cuenta, sin perjuicio del impuesto que se genere sobre la comisión del intermediario. Para tal efecto deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Si quien solicita la intermediación es un responsable del régimen común, el intermediario administrador deberá trasladarle la totalidad del impuesto sobre las ventas generado en la prestación del servicio de arrendamiento, dentro del mismo bimestre de causación del impuesto sobre las ventas (IVA). Para este efecto deberá identificar en su contabilidad los ingresos recibidos para quien solicita la intermediación, así como el impuesto trasladado.
2. Si quien solicita la intermediación es un responsable inscrito en el régimen simplificado, el impuesto sólo se generará a través del mecanismo de la retención en la fuente en cabeza del arrendatario que pertenezca al régimen común del IVA.
3. El intermediario solicitará a su mandante y al arrendatario la inscripción en el régimen del IVA al que pertenecen. Igualmente deberá expedir las facturas y cumplir las demás obligaciones señaladas en el artículo 1.6.1.4.3 del presente decreto y en los artículos 1.6.1.4.40, 1.6.1.4.41., 1.3.1.1.7., 1.3.1.1.6., 1.3.1.1.5., 1.3.1.1.9., 1.3.2.1.1. y 1.4.2.1.2. del presente decreto." (Subrayado fuera de texto)

De la norma transcrita se extrae:

- i) Es aplicable únicamente a los servicios de arrendamiento en los que opera la intermediación
- ii) El intermediario es una empresa administradora de finca raíz, quien a su vez recauda el impuesto en el momento de pago o abono en cuenta
- iii) El IVA se causa dependiendo la calidad de quien solicita la intermediación, así:
 - Solicitante es un responsable del régimen común: La empresa administradora de finca raíz le traslada el IVA resultante del servicio de arrendamiento.
 - Solicitante es un responsable del régimen simplificado: IVA se genera a través de retención en la fuente en cabeza del arrendatario que pertenece al régimen común.

Es preciso aclarar que en virtud del artículo 18 de la Ley 1943 de 2018, todas las referencias al régimen simplificado fueron eliminadas. Por ende, se entenderá que el primer escenario se refiere a los solicitantes responsables del impuesto y en el segundo, hay una derogatoria expresa de los efectos del artículo 437-2 del E.T. para este caso.

En consecuencia, la empresa administradora finca raíz en su calidad de intermediario recaudará el IVA al mismo tiempo que recibe los cánones de arrendamiento, siempre que el arrendador sea responsable del impuesto (antes régimen común). Cuando no lo sea, no se genera IVA sobre los cánones de arrendamiento.

Por otro lado, de conformidad a lo establecido en literal c) del artículo 420 del Estatuto Tributario ("E.T."), la comisión que corresponde a la prestación del servicio de intermediación por parte de la empresa administradora finca raíz, es un hecho sobre el que recae el IVA diferente al servicio de arrendamiento.

Por lo tanto, no es optativo al intermediario cobrar la comisión con o sin IVA, pues siempre que se trate de "la prestación de servicios en el territorio nacional o desde el exterior, con excepción de los expresamente excluidos" dicha comisión se encuentra gravada con el impuesto en cabeza del

intermediario.

En los anteriores términos se resuelve su consulta, y cordialmente le informamos que tanto la normatividad en materia tributaria, aduanera y cambiaria, como los conceptos emitidos por la Dirección de Gestión Jurídica en estas materias pueden consultarse directamente en nuestra base de datos jurídica ingresando a la página electrónica de la DIAN: <https://www.dian.gov.co> siguiendo íconos "Normatividad" – "Técnica" y seleccionando los vínculos "Doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,



LORENZO CASTILLO BARVO

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (E)

Dirección de Gestión Jurídica

UAE- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Cra. 8 No. 6c-38. Piso 4. Edificio San Agustín.

Bogotá D.C.

Proyectó: Daniela Garzón Rey