



LOS SERVICIOS DE PARQUEADERO PRESTADOS POR CONJUNTOS RESIDENCIALES ORGANIZADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

En materia del impuesto sobre la renta y complementarios, cuando la propiedad horizontal destine 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, con excepción de las propiedades horizontales de uso residencial, de acuerdo con el artículo 19-5 del E.T.

Diferente sucede **en materia del impuesto sobre las ventas**, toda vez que cuando se presten servicios gravados, tales como servicio de parqueadero, servicio para estacionar bicicletas, alquiler salón comunal y otras zonas comunes, **se incluyen todas las clases o tipos de propiedad horizontal** como responsables del IVA, de acuerdo con lo consagrado en el artículo 462-2 del E.T y el artículo 1.3.1.4.6 del DUR 1625 de 2016, sin excepción alguna, veamos la argumentación que existe al respecto:

1. IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS

El artículo 462-2 del E.T, contempla que, 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.

Por su parte el Artículo 1.3.1.4.6 del DUR 1625/2016, amplía más el tipo de servicios gravados y los extiende en los casos que **se destine algún o algunos de sus bienes o áreas comunes** para la explotación comercial o industrial generando algún tipo de renta, entre los que se encuentra la prestación del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes.

El Concepto Dian No. 16044 del 19 de junio de 2018, argumenta que todas las propiedades horizontales, así sea un conjunto residencial, que realicen algún hecho generador del IVA consagrados en el artículo 420 del E.T, son responsables del mismo e incluye entre otros, el servicio de parqueadero o parqueadero adicional, estacionamiento de bicicletas y el arrendamiento del salón comunal

El Consejo de Estado- Sección Cuarta en la Sentencia No. 11001032700020070001400 (16473) del 19 de febrero de 2015, consideró que las personas jurídicas constituidas en la propiedad horizontal son Contribuyentes del IVA, cuando presten servicios gravados, como el de parqueadero y la concesión de zonas comunes para explotación económica así:

“La Sala considera que le asiste razón a la DIAN porque razonablemente se aprecia que la interpretación que proponen los demandantes implica aplicar un trato discriminatorio entre sujetos que realizan la misma actividad económica. Y esa discriminación implica, a su vez, la vulneración del principio de progresividad. No existiría justificación alguna para que las P.J.P.H. se traten como no contribuyentes del IVA cuando prestan servicios como el de parqueadero, y otros sujetos, que están en las mismas condiciones, se traten como responsables de ese impuesto.

De manera que, contrario a lo dicho por los demandantes, la interpretación armónica del artículo 33 de la Ley 675 de 2001 y del artículo 482 E.T., a la luz del principio de progresividad e igualdad como pilares del sistema tributario, permite concluir que las P.J.P.H. son contribuyentes del impuesto sobre las ventas por el servicio de parqueadero que prestan, así como por la concesión de las zonas comunes para la explotación económica.

Por eso, para la Sala, resulta irrelevante que de conformidad con el parágrafo 2º del artículo 19 de la Ley 675 de 2001 la P.J.P.H. pueda explotar económicamente las zonas comunes, y que esa explotación se entienda hecha como parte de la administración correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes [artículo 32 Ley 675 de 2001], porque, para la Sala, la

explotación económica de los zonas comunes de la P.J.P.H., por la prestación del servicio de parqueadero o por la concesión de esas zonas a favor de terceros, se subsume dentro de la definición de servicio gravado para efectos del impuesto sobre las ventas”.

2. IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS

Está expresamente indicado en el artículo 19-5 del Estatuto Tributario, que las persona jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinen 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 exclusivamente por esas rentas, excluyendo únicamente a las propiedades horizontales de uso residencial.

De la anterior disposición, se infiere que desde el 1 de enero de 2017, las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, sobre los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, **diferentes a las de uso residencial**, que destinen algún bien o área común para la explotación comercial o industrial que genere algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen tributario ordinario por las respectivas rentas no relacionadas con el objeto social, es decir no se incluyen las cuotas de administración a la luz de lo previsto en el artículo 33 de la ley 675 de 2001.

CONCLUSIONES:

1. **Impuesto sobre las ventas.** Con base en las anteriores normas tributarias, doctrina de la Dian y jurisprudencia del Consejo de Estado, **se puede concluir** que a la luz de los artículos 420, 462-2, 482 del Estatuto Tributario y el Artículo 1.3.1.4.6 del DUR 1625/2016, **todas las propiedades horizontales sin excepción**, entre ellos **los edificios o conjuntos residenciales**, cuando presten servicios gravados, tales como, el servicio de

parqueadero, servicios de estacionamiento de bicicletas, alquiler salón comunal, alquiler de otras zonas comunes, **se hacen responsables del impuesto sobre las ventas** y por lo tanto deben cobrar el IVA, expedir factura electrónica y declarar el IVA, ya sea bimestral o cuatrimestralmente, según corresponda.

2. **Impuesto sobre la renta.** En materia del impuesto sobre la renta y complementarios, cuando la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal, destinen algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, que generen algún tipo de renta, tales como alquiler de parqueaderos, estacionamiento de bicicletas, alquiler del salón comunal, **alquiler del local para la tienda comunal** y otras zonas comunes, serán contribuyentes **obligados a declarar** como régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del ICA, **con excepción de las propiedades horizontales de uso residencial** de acuerdo con el artículo 143 de la ley 1819 de 2016.