



Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

Bogotá, D.C. 25 AGO 2017  
100208221-001429

**DIAN** No. Radicado 000S2017023296 ✓  
Fecha 2017-08-28 04:51:24 PM  
Remitente Sede NIVEL CENTRAL  
Depen SUB GES NORMATIVA DOCTRINA  
Destinatario ABUNDIO CUENCA MONCALEANO  
Folios 3 Anexos 0



Señor  
**ABUNDIO CUENCA MONCALEANO**  
Calle 142 # 6-52. Apartamento 501. Torre C.  
Bosques de la Cañada  
cuencaabundioi@hotmail.com  
Bogotá D.C.

Ref: Radicado 000311 del 24/07/2017

Tema	Impuesto sobre la Renta y Complementarios
Descriptor	REGIMEN TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
Fuentes formales	Ley 1819 de 2016. Art. 143. Estatuto Tributario. Arts. 5 y 19-5

Cordial saludo, señor Cuenca.

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008, modificado por el artículo 10 del Decreto 1321 de 2011, es función de esta Subdirección absolver las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas nacionales en materia tributaria, aduanera o de comercio exterior, en lo de competencia de la DIAN.

Atendiendo la consulta de la referencia, por medio de la cual usted solicita se le informe acerca de la aplicabilidad del artículo 143 de la ley 1819 de 2016, por medio del cual se adicionó un nuevo artículo al ET, este es el 19-5, que expone:

*"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".*

Siendo el objeto preciso de su consulta, conocer si estos nuevos contribuyentes deben determinar el monto del gravamen computando "todos los ingresos y egresos que se originen en la propiedad horizontal ... o solamente aquellos que provengan de la susodicha explotación comercial o industrial previa disminución de los gastos o egresos que tengan relación de causalidad con los mismos

*conceptos de ingreso”.*

En primer lugar, es necesario advertir que, de acuerdo a las competencias funcionales de este despacho, los pronunciamientos emitidos en respuesta a las peticiones allegadas se resuelven con base en criterios legales de interpretación de normas jurídicas, consagrados en el código civil; respuestas que son una adecuación en abstracto de las normas vigentes a situaciones concretas, pero que a su vez no tienen como fin solucionar problemáticas individuales y específicas, sino buscar la manera general de aplicación normativa enmarcada en contextos generalizados.

En segundo lugar, es oportuno exponer que el principio de legalidad en materia tributaria se encuentra consagrado en el numeral 12 del artículo 150 y en el artículo 338 de la Constitución Política de 1991.

De las mencionadas normas constitucionales, se extrae que la reserva de legislar en materia tributaria está en cabeza del Congreso de la República, el cual debe *“establecer contribuciones fiscales y, excepcionalmente, contribuciones parafiscales en los casos y bajo las condiciones que establezca la ley”*, y como se observa del precepto transcrito, junto a la reserva de configuración legislativa se exige al legislador que la ley debe determinar los presupuestos en los que se generan y los elementos que conforman los tributos.

En este orden de ideas, se indica que el impuesto sobre la renta y complementarios está estipulado legalmente en el artículo 5 del ET., el cual lo considera un solo tributo, que comprende:

(...)

1. *Para las personas naturales, sucesiones ilíquidas, y bienes destinados a fines especiales en virtud de donaciones o asignaciones modales contemplados en el artículo 11, los que se liquidan con base en la renta, en las ganancias ocasionales, en el patrimonio y en la transferencia de rentas y ganancias ocasionales al exterior.*
2. *Para los demás contribuyentes, los que se liquidan con base en la renta, en las ganancias ocasionales y en la transferencia al exterior de rentas y ganancias ocasionales, así como sobre las utilidades comerciales en el caso de sucursales de sociedades y entidades extranjeras .*

(...)

De la misma manera, este tributo grava todos los ingresos que obtenga un contribuyente en el año, que sean susceptibles de producir incremento neto del patrimonio en el momento de su percepción, siempre que no hayan sido expresamente exceptuados, y considerando los costos y gastos en que se incurre para producirlos.

No obstante, es necesario indicar que en la actualidad existe proyecto de decreto en lo relacionado con la reglamentación aplicable a las donaciones y el Régimen Tributario Especial en el impuesto de renta y complementarios, normatividad que se encuentra en trámite de expedición y en cuyo texto se precisa la aplicación del impuesto a la renta y complementarios para la propiedad horizontal, exponiendo el proyecto en la sección tercera, artículo 1.2.1.5.3.2., la determinación de la renta líquida y el patrimonio fiscal, donde precisa entre otras cosas que: *“Los ingresos originados por cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias en aplicación de la Ley 675 del 2001, así como sus costos y gastos asociados a los mismos, no se consideran base gravable para la determinación del impuesto de renta y complementarios, y no deberán ser declarados”.*

De esta manera, se le invita a revisar el proyecto publicado en la página web del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, e igualmente se recomienda luego de la expedición de la norma en

comento -de tener alguna duda al respecto-, elevar consulta ante este despacho, para lo cual estaremos prestos a resolver sus inquietudes.

Así mismo, envío copia del oficio No. 001468 del 24 de enero del 2017, para su mayor ilustración.

En los anteriores términos se responde 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: <http://www.dian.gov.co> siguiendo los íconos "Normatividad" – "Técnica" y seleccionando los vínculos "Doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica". De otra parte, con el propósito de conocer su valiosa opinión sobre nuestro Servicio Informático Electrónico para la gestión de Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias y Denuncias, lo invitamos a diligenciar la encuesta del nivel de satisfacción, la cual encontrará en la ruta virtual [www.dian.gov.co](http://www.dian.gov.co) / barra horizontal superior / Servicio al Ciudadano / PQSR y Denuncias / Encuesta de Satisfacción del Servicio PQSR y Denuncias o ingresando directamente al enlace:

<http://www.dian.gov.co/DIAN/Encuesta.nsf/EncuestaPQSR?OpenForm>

Agradecemos sus aportes que son muy importantes para la implementación de mejoras en el servicio.

Atentamente,



**PEDRO PABLO CONTRERAS CAMARGO**  
Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina

P: Jmc / Pcc

Anexo: Lo anunciado en un (1) folio.