



# **OROZCO & ASOCIADOS CONSULTORES S.A.S.**



## **ESAL – COMISIÓN REFORMA TRIBUTARIA – 2016 Exposición con permiso de la autora Gabriel Vásquez Tristancho**

**Dirección**

Calle 90 No. 13A – 20 Of. 704

Bogotá D.C. – Colombia

**Tels**

(57) (1) 2 566 933

(57) (1) 2 566934

**Fax**

(57) (1) 2 566 941

**E-mail**

contacto@albaluciaorozco.com

---

Visite nuestra Web [www.albaluciaorozco.com](http://www.albaluciaorozco.com)

# SITUACIÓN ACTUAL

## NO CONTRIBUYENTES

ENTIDAD	COMENTARIOS
Cajas de Compensación (Artículo 19-2 del E.T.)	Salvo actividades financieras distintas a la inversión de su patrimonio, diferentes a salud, educación, recreación y desarrollo social. La anterior salvedad aplica también para el impuesto a la riqueza.
Fondos de Empleados (Artículo 19-2 del E.T.)	Salvo actividades financieras distintas a inversión de su patrimonio, diferentes a salud, educación, recreación y desarrollo social. La anterior salvedad aplica también para el impuesto a la riqueza.
Fondos Mutuos de Inversión y Asociaciones Gremiales (Artículo 19-2 del E.T.)	Salvo actividades industriales y de mercadeo. La anterior salvedad aplica también para el impuesto a la riqueza.
Fondos de Inversión (Artículo 23-1 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Fondos de Valores (Artículo 23-1 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Fondos de Inversión Colectiva (Artículo 23-1 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Fondos Parafiscales Agropecuarios y Pesqueros (Artículo 23-1 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza

## NO CONTRIBUYENTES

ENTIDAD	COMENTARIOS
Fondos de Pensiones y Cesantías (Artículo 23-2)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
La Nación (Artículo 22 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Departamentos y sus asociaciones, los Distritos, los Territorios Indígenas, los Municipios y las demás entidades territoriales (Artículo 22 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Corporaciones Autónomas Regionales, las Áreas Metropolitanas y las Asociaciones de Municipios (Artículo 22 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Superintendencias, las Unidades Administrativas Especiales (Artículo 22 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza

## NO CONTRIBUYENTES

ENTIDAD	COMENTARIOS
Asociaciones de Departamentos y las Federaciones de Municipios (Artículo 22 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Establecimientos públicos y los demás establecimientos oficiales descentralizados (Artículo 22 del E.T.)	Siempre y cuando no se señalen en la ley como contribuyentes. No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Resguardos y Cabildos Indígenas y la propiedad colectiva de las comunidades negras (Artículo 22 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
El Fondo para la Reconstrucción del Eje Cafetero, Forec (Artículo 22 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Los sindicatos (Artículo 23 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Instituciones de Educación Superior (Artículo 23 del E.T.)	Aprobadas por el Instituto Colombiano para el Fomento de la Educación Superior, ICFES, que sean entidades sin ánimo de lucro. No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza

## NO CONTRIBUYENTES

ENTIDAD	COMENTARIOS
Ligas de consumidores y los fondos de pensionados (Artículo 23 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Los movimientos, asociaciones y congregaciones religiosas (Artículo 23 del E.T.)	Que sean entidades sin ánimo de lucro. No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Fondos mutuos de inversión y las asociaciones gremiales (Artículo 23 del E.T.)	Cuando no realicen actividades industriales o de mercadeo. No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Personas jurídicas sin ánimo de lucro que realicen actividades de salud (Artículo 23 del E.T.)	Siempre y cuando obtengan permiso de funcionamiento del Ministerio de Salud, y los beneficios o excedentes que obtengan se destinen en su totalidad al desarrollo de los programas de salud. No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Asociaciones de hogares comunitarios, hogares infantiles y las asociaciones de adultos mayores (Artículo 23 del E.T.)	Autorizados o pertenecientes al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar. No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza

## NO CONTRIBUYENTES

ENTIDAD	COMENTARIOS
Hospitales (Artículo 23 del E.T.)	Que estén constituidos como personas jurídicas sin ánimo de lucro. No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Organizaciones de alcohólicos anónimos, las juntas de acción comunal, las juntas de defensa civil y asociaciones de exalumnos (Artículo 23 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Partidos o movimientos políticos (Artículo 23 del E.T.)	Aprobados por el Consejo Nacional Electoral. No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Propiedad horizontal residencial (Artículo 23 del E.T.)	No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza.

## RÉGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL (RTE)

ENTIDAD	COMENTARIOS
Las corporaciones, fundaciones y asociaciones sin ánimo de lucro	Con excepción de las contempladas en el artículo 23 del E.T. Requisitos: a) Que el objeto social principal y recursos estén destinados a actividades de salud, deporte, educación formal, cultural, investigación científica o tecnológica, ecológica, protección ambiental, o a programas de desarrollo social; b) Que dichas actividades sean de interés general, y c) Que sus excedentes sean reinvertidos totalmente en su objeto social. No son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza
Personas jurídicas sin ánimo de lucro que realizan actividades de captación y colocación de recursos financieros	Que se encuentren sometidas a la vigilancia de la Superintendencia Financiera. Son sujetos pasivos del impuesto a la riqueza.
Fondos mutuos de inversión y las asociaciones gremiales	Respecto de sus actividades industriales y de mercadeo. La anterior salvedad aplica también para el impuesto a la riqueza.



## RÉGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL (RTE)

ENTIDAD	COMENTARIOS
<p>Instituciones auxiliares del cooperativismo, confederaciones cooperativas, Cooperativas, sus asociaciones, uniones, ligas centrales, Organismos de grado superior de carácter financiero, las asociaciones mutualistas</p>	<p>Previstas en la legislación cooperativa, vigilados por alguna superintendencia u organismos de control. Que destinen el 20% del excedente tomado del fondo de educación a Instituciones de Educación Formal. Impuesto a la riqueza excluye valor patrimonial de aportes de asociados.</p>
<p>Propiedad Horizontal (PH) de uso comercial y mixto</p>	<p>Ingresos por explotación comercial o industrial de bienes o zonas comunes. Sujeto pasivo del impuesto a la riqueza.</p>

## RÉGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL (RTE)

CARACTERISITICAS COMUNES A ENTIDADES DEL RTE	
Retención en la Fuente	Únicamente sobre rendimientos financieros
Impuesto sobre la Renta	No aplica Renta Presuntiva No aplica Comparación Patrimonial

## Cuadro 20 - Comisión. Régimen especial y de no contribuyentes del impuesto sobre la renta en Colombia

RÉGIMEN ESPECIAL Y NO CONTRIBUYENTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN COLOMBIA	
NO CONTRIBUYENTES	No. NIT
Salud	4.605
Educación	2.160
Religiosos	7.558
Propiedad Horizontal	1.208
Asociaciones Padres de Familia	243
Defensa Civil y Bomberos	235
Asociaciones Exalumnos	175
Administración Pública	140
Juntas de Acción Comunal	89
Fondo Mutuo, Común y Valores	67
Sindicatos	63
Sociedad Mejoras Públicas	45
Cruz Roja	38
Cabildos Indígenas	31
Asociación. Municipios	26
Fondos de Pensiones y Cesantías	25
Fondos de Pensionados	12
Partidos Políticos	9
<b>Total</b>	<b>16.729</b>

## Cuadro 20 - Comisión. Régimen especial y de no contribuyentes del impuesto sobre la renta en Colombia

<b>RÉGIMEN ESPECIAL Y NO CONTRIBUYENTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN COLOMBIA</b>	
<b>RÉGIMEN ESPECIAL</b>	<b>No. NIT</b>
Asociaciones	21.990
Fundaciones – ONG	14.447
Cooperativas	7.620
Corporaciones	6.538
Fondos de Empleados	2.123
Club Social o Deportivo	1.383
Otros	591
Empresa Asociativa del Trabajo	200
Cajas de Compensación	41
<b>Total</b>	<b>54.933</b>
<b>Gran Total</b>	<b>71.662</b>

## ENTIDADES DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE ACUERDO A SU ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL RUT

No.	Actividad Económica	Número de Entidades	Porcentaje
1.	N.C.P.	33.069	48%
2.	Salud	3.295	5%
3.	Religiosas	7.285	11%
4.	Cooperativas	7.670	11%
5.	Otras	25.607	26%
	Total	69.256	100%

Cuadro Comisión

## ENTIDADES DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE ACUERDO A SU TAMAÑO, SEGÚN SUS INGRESOS ANUALES

No.	Ingresos Anuales en \$ miles de millones	Cantidad de Entidades	Participación Número	Excedente en \$ miles de millones	Participación en % excedente
1	<b>Pequeñas</b> Menor de 565	59.769	86%	267	4%
2	<b>Medianas</b> Entre 565 y 4.524	6.963	10%	690	8%
3	<b>Grandes</b> Mayor a 4.524	2.524	4%	6.360	88%
Total		69.256	100%	7.237	100%

Cuadro Comisión

**ENTIDADES GRANDES (Ingresos superiores a 4.524 millones COP) DEL  
RÉGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL**

No.	Actividad	Cantidad de entidades	Participación %	Excedente en miles de millones (COP)	Participación en excedente (%)
1	Salud y Seguridad Social	700	28%	1.332	20.8%
2	Educación	254	10%	123	1.9%
3	Financiero	93	4%	224	3.5%
4	Religiosas	145	6%	20	0.3%
5	N.C.P.	287	11%	484	7.6%
6	Otras	1.045	41%	4.185	65.8%
TOTAL		2.524	100%	6.360	100%

Cuadro Comisión

## COOPERATIVAS POR RANGOS DE INGRESOS ANUALES

No.	Ingresos Anuales en \$ miles de millones	Cantidad de Entidades	Participación Número	Excedente en \$ miles de millones	Participación en % excedente
1	<b>Pequeñas</b> Menor de 565	5.839	76%	35	5%
2	<b>Medianas</b> Entre 565 y 4.524	1.233	16%	116	18%
3	<b>Grandes</b> Mayor a 4.524	598	8%	504	77%
Total		7.670	100%	656	100%

Cuadro Comisión



# PROPUESTA DE LA COMISIÓN

## Cuadro 24. Propuesta de clasificación Entidades Sin Ánimo de Lucro

Entidades Públicas No Contribuyentes No Declarantes. Art. 22	Entidades Públicas y Privadas No Contribuyentes Declarantes. Art. 23 y 598	A, F y C cuyo objeto social es sin ánimo de lucro (ESAL) que pueden solicitar y ser admitidas en el RTE según propuesta	Otras entidades que no pertenecen al RTE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nación</li> <li>• Departamentos</li> <li>• Distritos</li> <li>• Municipios</li> <li>• Entidades territoriales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asociaciones de padres de familia</li> <li>• Sociedades de mejoras públicas</li> <li>• Organizaciones de alcohólicos anónimos</li> <li>• Juntas de acción comunal</li> <li>• Juntas de defensa civil</li> </ul>	<p>Asociaciones, corporaciones y fundaciones, constituidas como ESAL cuyo objeto principal sean: salud, educación formal, deporte aficionado, cultura, investigación científica o tecnológica, ecología, protección ambiental y desarrollo social, siempre que sean de interés general,</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cooperativas</li> <li>• Fondos de empleados</li> <li>• Fondos Mutuos de inversión</li> <li>• Fondos de inversión, fondos de valores y los fondos comunes del art. 23-1 del E.T.</li> <li>• Fondos de pensiones y de cesantías del art. 23-2 del E.T.</li> </ul>

Cuadro Comisión

## Cuadro 24. Propuesta de clasificación Entidades Sin Ánimo de Lucro

Entidades Públicas No Contribuyentes No Declarantes. Art. 22	Entidades Públicas y Privadas No Contribuyentes Declarantes. Art. 23 y 598	A, F y C cuyo objeto social es sin ánimo de lucro (ESAL) que pueden solicitar y ser admitidas en el RTE según propuesta	Otras entidades que no pertenecen al RTE
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asociaciones de ex alumnos</li> <li>• Ligas de consumidores</li> <li>• Territorios Indígenas</li> <li>• Corporaciones Autónomas Regionales</li> <li>• Áreas Metropolitanas</li> <li>• Asociaciones de Municipios</li> <li>• Superintendencias</li> <li>• Unidades Administrativas Especiales</li> </ul>	<p>cuyas actividades sean de acceso a la comunidad y que destinen su excedentes al desarrollo de estas actividades, siempre que soliciten su admisión al Régimen Tributario especial y que sea admitidas por la DIAN.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cajas de compensación, sindicatos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fogafin y Fogacoop, art. 19-3 del E.T.</li> <li>• Fondos de pensionados, art 23 E.T.</li> </ul>

Cuadro Comisión

**Cuadro 24. Propuesta de clasificación Entidades Sin Ánimo de Lucro**

Entidades Públicas No Contribuyentes No Declarantes. Art. 22	Entidades Públicas y Privadas No Contribuyentes Declarantes. Art. 23 y 598	A, F y C cuyo objeto social es sin ánimo de lucro (ESAL) que pueden solicitar y ser admitidas en el RTE según propuesta	Otras entidades que no pertenecen al RTE
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asociaciones de Departamentos</li> <li>• Federaciones de Municipios</li> <li>• Resguardos y Cabildos Indígenas</li> <li>• Establecimientos públicos</li> </ul>		

Cuadro Comisión

## FONDOS

FONDOS  
Art. 23-1  
23-2 E.T.

Mutuos de inversión  
De Empleados  
De Inversión Colectiva  
De Inversión  
Parafiscales, agropecuarios y Pesqueros  
Fontur  
Pensiones y Cesantías

= Continúan como NO contribuyentes

## COOPERATIVAS

No hacen parte del RTE porque distribuyen excedentes, se someten al régimen ordinario de las sociedades limitadas con tarifa reducida.



## REQUISITOS PARA PERTENECER AL RTE

- Entidad sin ánimo de lucro
- Actividades Meritorias

## ACTIVIDADES MERITORIAS QUE CLASIFICAN PARA EL RTE

No.	Actividad	Sub Actividad	Norma Reguladora	Entidad Autorizada
	Educación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Educación Formal (inicial, primaria, secundaria, superior).</li> <li>• Actividades de Promoción y apoyo educación pública.</li> </ul>	Ley 30 de 1992, Ley 115 de 1994, Decreto 4400 de 2004	Ministerio de Educación
2	Salud	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestación de servicios de salud Pos y No Pos</li> <li>• Prestación de planes de salud adicionales.</li> <li>• Actividades de Promoción y Apoyo al mejoramiento de la Salud y del Sistema de Salud.</li> <li>• Apoyo en salud pública.</li> </ul>	Ley 100 de 1993, Decreto 4400 de 2004, Ley 1438 de 2011.	Ministerio de Salud
3	Cultura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promoción y desarrollo de actividades culturales.</li> </ul>	Ley 397 de 1997, Decreto 4400 de 2004	Ministerio de Cultura
4	Ciencia, Tecnología e Innovación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyectos aprobados por Colciencias.</li> <li>• Así mismo, las actividades de investigación de áreas tales como matemáticas, física, química, biología y Ciencias Sociales, como economía, política, sociología y derecho de uso general y a las cuales tenga acceso la comunidad.</li> </ul>	Ley 1286 de 2009, Decreto Ley 591 de 1991, Decreto 2076 de 1992, Decreto 4400 de 2004	Ministerio de Educación - Colciencias

Cuadro Comisión



### ACTIVIDADES MERITORIAS QUE CLASIFICAN PARA EL RTE

No.	Actividad	Sub Actividad	Norma Reguladora	Entidad Autorizada
5	Protección al Medio Ambiente	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conservación, recuperación, protección, manejo, uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables y el medio ambiente sostenible.</li> </ul>	Ley 99 de 1993, Decreto 4400 de 2004	Ministerio de Ambiente
6	Desarrollo Social	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protección, asistencia y promoción derechos de población especial protección.</li> <li>Desarrollo, promoción y mejoramiento calidad y cobertura servicios públicos.</li> <li>Desarrollo actividades de buen gobierno.</li> </ul>	Ley 1448 de 2011, Ley 142 de 1994	ICBF, Departamento de Prosperidad Social (DPS)
7	Deportivas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deporte aficionado únicamente</li> </ul>	Ley 181 de 1995, Decreto 4400 de 2004	Ministerio de Educación, Coldeportes
8	Asociaciones Gremiales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actividades de su objeto social principal</li> </ul>	Código de Comercio	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
9	Sindicales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actividades de su objeto social principal</li> </ul>	Código Sustantivo del Trabajo	Ministerio de Trabajo
10	Libertad religiosa y de cultos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actividades desarrolladas por entidades reconocidas</li> </ul>	Constitución Política de 1991, Ley 133 de 1994	Ministerio del Interior

Cuadro Comisión

### ACTIVIDADES MERITORIAS QUE CLASIFICAN PARA EL RTE

No.	Actividad	Sub Actividad	Norma Reguladora	Entidad Autorizada
11	Desarrollo Empresarial	• Promoción Desarrollo Empresarial y Emprendimiento	Ley 1014 de 2006	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
12	Actividades	• Programas desarrollados por las cajas de compensación, financiados con el subsidio familiar	Ley 21 de 1982	Superintendencia del Subsidio Familiar
13	Actividades Políticas	• Actividades de partidos, movimientos políticos y grupos significativos de ciudadanos.	Ley 130 de 1994	Consejo Electoral, Registraduría Nacional, Ministerio del Interior
14	Actividades de Derechos Humanos	• Promoción y apoyo a los derechos humanos.	Constitución Política de 1991, Ley 589 de 2000, Ley 599 de 2000	Ministerio del Interior
15	Actividades de Promoción y mejoramiento de la administración de justicia	• Actividades contempladas en la Ley estatutaria de justicia	Ley 270 de 1996	Consejo Superior de la Judicatura

Cuadro Comisión

## REQUISITOS PARA PERTENECER AL RTE

- Se restituye el Comité de ESAL. Artículo 362 del E.T.
- Solicitud a la DIAN para la admisión al RTE que se renueva anualmente con la presentación de la declaración de renta.
- Cuando tenga ingresos superiores a 160.000 UVT, el representante legal debe radicar ante el Comité la Memoria Económica anual de las actividades, en la cual compruebe que cumplió con el objeto social y con los requisitos del RTE.
- Fondo social compuesto por aportes fundadores, excedentes anuales y demás partidas patrimoniales.
- No pueden ser objeto de fusiones, escisiones, transformaciones o reorganización empresarial.

## DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES

- Igual que las sociedades limitadas.
- Ningún aportante puede poseer más del 30% de aportes o control de la Entidad.

## DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES

	EXENTO	GRAVADO
Ingresos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actividades Meritorias</li> <li>• Donaciones</li> <li>• Explotación patrimonio mobiliario e inmobiliario (arrendamientos, servicios financieros – dividendos – regalías)</li> <li>• Enajenación activos fijos para reinvertir en objeto social o en fortalecimiento patrimonial</li> </ul>	<p>“Actividades diferentes”</p> <p>Siempre que no excedan el 40% del ingreso anual.</p>
Menos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Costos</li> <li>• Gastos administrativos hasta el 20% del ingreso anual (arrendamiento oficinas, servicios públicos, pagos laborales del personal administrativo – honorarios junta directiva)</li> <li>• Otros – E.T.</li> </ul>	<p>Costos</p> <p>Gastos administrativos hasta el 20%</p> <p>Otros – E.T.</p>
Tarifa	- 0 -	20%

\*No se pronuncia sobre el tratamiento de los gastos comunes

## DESTINACIÓN EXCEDENTES

Mínimo el 60% = A actividades meritorias en un plazo de 4 años

Porcentaje Restante = Incremento patrimonial en activos financieros en entidades vigiladas por la Superfinanciera.  
Inventarios  
Activos Fijos  
Tecnología

## CARACTERISTICAS

- **Contabilidad** = Igual a la de las entidades con ánimo de lucro
- **Precios de Transferencia**
- **Pérdidas** = Causal de disolución y liquidación cuando superen el 60% del Fondo Social o durante 3 años no se puedan compensar.
- Pagos a administradores y fundadores que posean o controlen más del 30% se consideran distribución de excedentes y por tanto se pierde el RTE y se asimila a sociedad limitada.
- El administrador o gerente debe tener vínculo laboral.
- Fiscalización anual
- Retención hasta el 10% de sus ingresos

# PROPIEDAD HORIZONTAL



## SITUACIÓN ACTUAL DE LA PH

ARTÍCULO 186 DE LA LEY 1607 DE 2012. *“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.”*

## SITUACIÓN ACTUAL DE LA PH

Exposición de Motivos de la Ley 1607 de 2012

*“ Personas Jurídicas propiedad horizontal:*

*Se introduce un cambio al artículo nuevo aprobado en primer debate, en virtud del cual, aunque se conserva la calidad de no contribuyente de las personas jurídicas que surgen por la constitución de la propiedad horizontal, se le asigna la calidad de tal en los eventos que explote comercialmente la áreas comunes y sólo en relación con tales ingresos. Se introduce un párrafo para aclarar que como se trata de personas jurídicas sin ánimo de lucro, deben someterse al régimen tributario especial previsto para estas en el Estatuto Tributario.”*

## SITUACIÓN ACTUAL DE LA PH

Concepto DIAN 52431 de 27 de agosto de 2014

***“Así las cosas, ante la pérdida de la calidad de no contribuyente de los impuestos nacionales, las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, diferentes a las de uso residencial, quedan sujetas al régimen tributario especial de que trata los artículos 19, 356 al 364 del Estatuto Tributario y el Decreto 4400 de 2004 modificado por el Decreto 640 de 2005.***

*Con este fin y teniendo en cuenta los antecedentes de la norma el beneficio neto o excedente fiscal de las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, diferentes a las de uso residencial, deben tomar los ingresos provenientes de la explotación comercial o industrial, en los términos del inciso 1 del artículo 186 y restarles los egresos que tengan relación con la renta generada.*

***Los otros ingresos y gastos relacionados con el objeto social de este tipo de propiedad horizontal, en los términos del artículo 32 de la ley 675 de 2001, no relacionados con la explotación comercial o industrial del bien o los bienes comunes, continúan estando no sometidos al impuesto sobre la renta.”***

(...)

*En ese sentido el literal b) del artículo 8 del decreto 4400 de 2004 indica como uno de los requisitos para la procedencia del carácter exento que este beneficio neto o excedente se destine y ejecute dentro del año siguiente al de su obtención, o dentro de los plazos adicionales establecidos por la Asamblea General o máximo órgano directivo que haga sus veces, lo que igualmente deberá ser observado por la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal.*

*El beneficio neto o excedente que no cumpla con estos requisitos anteriormente señalados para considerarlo exento, estará gravado a la tarifa única del veinte por ciento 20%, tal como lo señala el artículo 356 del Estatuto Tributario.”*

## DETERMINACIÓN EXCEDENTE GRAVADO

Ingresos base de imposición

Los provenientes de la explotación  
comercial o industrial

Menos

Costos y gastos que tengan  
relación de causalidad con estos  
ingresos  
Inversiones  
Activos fijos

---

Excedente Gravado

## SITUACIÓN ACTUAL DE LA PH

### Excedente no gravado

Ingresos = Cuotas de administración y rendimientos financieros

Menos = Costos y gastos que les sean imputables

---

Excedente No gravado

## **IMPUTACION DE COSTOS Y GASTOS COMUNES A INGRESOS GRAVADOS Y NO GRAVADOS**

- Ni la DIAN ni el Decreto Reglamentario determinan la forma de imputación.
- Se ha acudido por analogía al decreto 4400 de 2004 que regula la proporcionalidad en el caso de las asociaciones gremiales y fondos mutuos de inversión cuando se trata de egresos comunes a actividades gravadas y no gravadas.

## PROPIEDAD HORIZONTAL (PH) – COMISIÓN

- En el cuadro 20 del Informe se incluye a la PH como NO contribuyente, pero asumimos que se trata de la PH residencial.
- En los comentarios se dice que las UNIDADES CERRADAS de copropiedad están en el RTE por sus actividades industriales y de mercadeo. Cabe aclarar que esta figura contemplada en la ley 675 de 2001 corresponde a un simple cerramiento que carece de entidad jurídica y que en ningún caso puede desarrollar ni desarrolla actividades industriales o de mercado.
- El análisis no incluye a la PH de uso comercial y mixto, es decir se desconoce el artículo 186 de la ley 1607 de 2012, con su exposición de motivos, y el Concepto DIAN 52431 DE 2014.

## CONCLUSIÓN – LA PH DE USO COMERCIAL O MIXTO SE GRAVARA COMO UNA SOCIEDAD LTDA.

CONCEPTO	SITUACIÓN ACTUAL	IMPLICACIÓN INFORME - COMISIÓN
Ingresos No gravados	Cuotas de Administración	Gravados
Ingresos Gravados	Explotación de Zonas Comunes	Todos
Fondo de Imprevistos	No se grava	Se grava
Renta Presuntiva	No	Sí
Comparación Patrimonial	No	Sí
Tarifa de Renta	20%	25%
Tarifa de CREE	0%	9%
Sobretasa de CREE	0%	5% cuando exceda de 800M
Reinversión	Sí	No
Excedente Reinvertido	Exento	Gravado
Distribución de Excedentes	No	No
Retención	Sobre rendimientos financieros	Sobre todos los ingresos

Trato discriminatorio en la medida que por la ley 675 de 2001, es una entidad sin ánimo de lucro imposibilitada para distribuir excedentes.



## IMPRESIONES GENERALES PROPUESTA COMISIÓN

- Unificación Renta – CREE y sobretasa en un único impuesto a las UE.
- Gravamen a los dividendos debe ser analizado en el conjunto de la tributación: Sociedad – Socio, que en la propuesta puede implicar tarifas de más del 40%.
- Eliminación de los distintos regímenes para personas naturales (IMAN – IMAS).
- Limitación pagos en efectivo.
- Eliminación contribución Cajas de Compensación.

## IMPRESIONES GENERALES PROPUESTA COMISIÓN

- Eliminación impuesto a la riqueza vs. Incremento renta presuntiva.
- Incremento tarifa a ganancias de capital.
- Inclusión como sujetos pasivos del IUE = Cuentas en participación.
  - Consortios y UT
  - Patrimonios autónomos
  - Contratos de CE
  - Las utilidades de los partícipes se asimilan a dividendos.

## IMPRESIONES GENERALES PROPUESTA COMISIÓN

- Límite a pagos del exterior
- Base gravable renta = Utilidad contable con ajustes en depreciaciones – amortizaciones y Costo de inventarios.
- Liberar algunos sectores de retención para sustituirla por un pago por cuotas que realizará el mismo contribuyente.
- Se mantiene el GMF
- ESAL
- Ampliación base gravable IVA

## IMPRESIONES GENERALES PROPUESTA COMISIÓN

- Se gravan con IVA los intangibles
- Descuento IVA bienes de capital
- Devolución IVA únicamente para exportadores
- Responsables del Régimen Común no deben asumir el IVA del Simplificado
- Impuesto al consumo 11% - Grava franquicias de comida rápida.
- Agrega un costo adicional al no permitir el descuento de los insumos de producción y venta

## IMPRESIONES GENERALES PROPUESTA COMISIÓN

- Consumo telefonía celular 7%
- Impuesto al consumo departamental para bebidas azucaradas
- Eliminación estampillas
- Predial, factura en lugar de declaración
- Predial sobre valor contable cuando es mayor que el avalúo catastral
- No resuelve los problemas del ICA

## IMPRESIONES GENERALES PROPUESTA COMISIÓN

- Creación del auditor tributario o dictamen fiscal
- Tribunal Autónomo para Vía Gubernativa
- Factura electrónica
- DIAN no fundamentaría decisiones en conceptos de la Entidad.
- Cláusula General Antielusión para uso de la DIAN.
- Consultas Vinculantes.