

57 D



www.dian.gov.co


Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

Bogotá, D.C. 11 MAR. 2016

100208221.000199

Señora:
BEATRIZ ELENA CEBALLOS ZULUAGA
Calle 3ª N° 72 -99 Casa 8
Bogotá D.C.

DIAN No. Radicado 000S2016005475
 Fecha 2016-03-12 12:08:38 PM
 Remitente Sede NIVEL CENTRAL
 Depen SUB GES NORMATIVA DOCTRINA
 Destinatario BEATRIZ ELENA CEBALLOS ZULUAGA
 Anexos 0 Folios 15



COR-000S2016005475

Ref: Radicado 001802 del 10/02/2016

Tema	Retención en la fuente
Descriptores	Retención en la Fuente a Título del Impuesto Sobre la Renta Retención en la Fuente a Título del Impuesto Sobre las Ventas Retención en la Fuente por Arrendamientos con Intermediación RETENCION EN LA FUENTE POR CONTRATACION DE SERVICIOS
Fuentes formales	Artículos 392, 394, 420, 437, 437-3, 447, 468-1, 468-3, 477, 481, 815, 850 del Estatuto Tributario.

Cordial saludo, Sra. Beatriz Elena:

Conforme con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 es función de esta Subdirección absolver de modo general las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de esta entidad.

No está dentro de las facultades de esta dependencia indicar a los consultantes los tributos que debe liquidar o pagar o designar el régimen normativo aplicable con nombre propio y en las circunstancias especiales de cada solicitante, dado que como antes se explicó se absuelven consultas de carácter general.

Cualquier manifestación en particular para atender las situaciones individuales de un contribuyente como la que realiza la consultante constituiría una asesoría jurídica en particular que va en contravía de las funciones ya señaladas.

Por lo explicado los temas contenidos en los interrogantes serán resueltos en su orden en

forma general y abstracta:

1.- Si consignó mi casa a una inmobiliaria para que la administre y en el objeto de contrato de arrendamiento se indica que el goce del inmueble es para uso diferente a vivienda urbana, necesito que me informen si al arrendarla en estas condiciones me deben efectuar IVA.

2.- Yo pertenezco al régimen ordinario y el valor del arriendo sería \$2.6000.000

3.- Yo no tengo otras entradas fuera del arriendo.

En atención a las tres primeras preguntas es necesario explicar a la consultante que no se encuentra dentro de nuestras funciones la solución de problemas jurídicos personales o hipotéticos en los que se puedan encontrar los contribuyentes. No obstante, al revisar los temas generales que se plantean en cada uno de los supuestos se puede manifestar lo siguiente:

.- El servicio de arrendamiento de inmuebles para fines distintos a vivienda urbana se encuentra gravado, por tratarse de un impuesto de régimen general que grava la prestación de servicios gravados en el territorio nacional de acuerdo con el literal b) del artículo 420 del Estatuto Tributario.

De dicha regla general se exceptúa expresamente el arriendo de inmuebles destinados a la vivienda, de espacios para exposiciones y muestras artesanales nacionales incluidos los eventos artísticos y culturales, conforme con el numeral 5) del artículo 476 del mismo estatuto.

.- En cuanto a la causación el Concepto Unificado 00001 del Impuesto sobre las Ventas de 2003, señaló:

“DESCRPTORES: CAUSACION EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

(PAGINA 241)

1.3. CAUSACION EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS

El literal c) del artículo 429 del Estatuto Tributario, señala que el impuesto se causa «en la prestación de servicios, en la fecha de emisión de la factura o documento equivalente, o en la fecha de terminación de los servicios o del pago o abono en cuenta, la que fuere anterior».

Esta norma precisa el momento en que debe entenderse causado el impuesto, momento este que tratándose de servicios ha de precisarse a partir de la base de que efectivamente tiene ocurrencia el hecho generador en cabeza del responsable, el cual conforme a lo previsto en el artículo 420, literal b) del Estatuto Tributario, es la «prestación de servicios en el territorio nacional».

Lo anterior indica que en aquellos casos de servicios que se presten en virtud de un contrato de tracto sucesivo o de ejecución instantánea, se debe liquidar y cobrar el IVA cuando se preste el correspondiente servicio, teniendo en cuenta el régimen aplicable al responsable que presta el servicio en dicho momento”.

.- De acuerdo con el citado Concepto Unificado del Impuesto sobre las Ventas de 2003 para efectos del impuesto sobre las ventas son responsables del gravamen quienes presten el

servicio de arrendamiento gravado y pertenezcan o deban pertenecer al régimen común del impuesto sobre las ventas, aunque no se hayan inscrito en el Registro Nacional de Vendedores, debiendo expedir factura y cumplir con las demás obligaciones inherentes a tal condición.

.- Asimismo, cuando el servicio de arrendamiento lo preste un responsable del régimen simplificado a un responsable del régimen común, este último deberá asumir el impuesto aplicando el mecanismo de la retención en la fuente de acuerdo con lo previsto en el literal e) del artículo 437 y artículo 437-1 del Estatuto Tributario."

.- En el Concepto Unificado 003 de 2003, el cual adicionó y aclaró el Concepto Unificado 0001 de 2003, se advirtió sobre la intermediación lo siguiente:

"En los contratos de arrendamiento comercial de inmuebles, para que se genere el impuesto sobre las ventas es indispensable que intervenga como arrendador o arrendatario un responsable del régimen común. En consecuencia, los responsables del régimen común serán los encargados de la recaudación y declaración del impuesto, sin perjuicio de que para la prestación del servicio de arrendamiento se utilice la intermediación, caso en el cual el intermediario, persona natural o jurídica, recaudará el valor del impuesto junto con los cánones de arrendamiento, cuando el impuesto se genere en cabeza del arrendador del régimen común. Si el arrendatario pertenece al régimen común del IVA y el arrendador no está en ese régimen, el arrendatario asume el impuesto aplicando la retención en la fuente. . . ." (Concepto Unificado 0003 de 2003) (Subrayados fuera de texto)

Sobre este y otros temas relacionados se remite el Concepto 014017 de 2009 para su mayor ilustración.

Por otra parte, en cuanto al asunto de Régimen común y Régimen simplificado se considera oportuno se remita al contenido del oficio 036786 de 2014, el cual se anexa para su conocimiento.

4.- *Quiero que se me informe, que en caso de corresponderme el descuento del IVA, quien debe consignarlo a la DIAN, la inmobiliaria?. Es bimestral o cada cuanto debe consignar el valor que me descuenta en caso que deba pagar IVA.*

5.- *Que pasa con el descuento del IVA, tengo derecho a solicitar a la DIAN la devolución de sumas descontadas, por cuanto mi entrada de arrendamiento se disminuye notablemente, teniendo en cuenta que la inmobiliaria también me descontaría IVA por administración. O sea me descontarían doble IVA.*

Sobre estos dos interrogantes es deber explicar que el IVA no es un descuento que se realiza al prestador del servicio, sino que se trata del impuesto sobre las ventas que debe pagar quien adquiere un bien o servicio. Para el caso de servicio de arrendamiento de inmuebles gravados le corresponde pagarlo al arrendatario, es recaudado junto con los cánones de arrendamiento por quien recibe el pago y es responsable de dicho impuesto de acuerdo con las condiciones explicadas en la respuesta a los puntos anteriores y de acuerdo con el artículo 437-1 del Estatuto Tributario.

ARTICULO 437-1. RETENCIÓN EN LA FUENTE EN EL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS. Con

el fin de facilitar, acelerar y asegurar el recaudo del impuesto sobre las ventas, se establece la retención en la fuente en este impuesto, la cual deberá practicarse en el momento en que se realice el pago o abono en cuenta, lo que ocurra primero.

La retención será equivalente al quince por ciento (15%) del valor del impuesto.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, el Gobierno Nacional podrá disminuir la tarifa de retención en la fuente del impuesto sobre las ventas, para aquellos responsables que en los últimos seis (6) períodos consecutivos hayan arrojado saldos a favor en sus declaraciones de ventas.

PARÁGRAFO 1o. En el caso de la prestación de servicios gravados a que se refiere el numeral 3 del artículo 437-2 de este Estatuto, la retención será equivalente al ciento por ciento (100%) del valor del impuesto.

PARÁGRAFO 2o. En el caso de los bienes a que se refieren los artículos 437-4 y 437-5 de este Estatuto, la retención equivaldrá al ciento por ciento (100%) del valor del impuesto.

Para su conocimiento sobre los temas de periodos del impuesto sobre las ventas y retención en la fuente por concepto de IVA en operaciones con responsables del Régimen Simplificado se remiten los oficios 006415 de febrero y 001211 de septiembre de 2015.

En el tema de devoluciones de IVA se precisa que por regla general el impuesto sobre las ventas cobrado por el arrendador no da lugar a devolución, porque el que lo paga es el arrendatario. Lo que da lugar a devolución son los saldos de las declaraciones de IVA, cuando se trata de responsables del IVA obligados a presentar dichas declaraciones.

Adicionalmente, cabe destacar que el saldo originado en la declaración del impuesto sobre las ventas, solo podrá ser solicitado por aquellos responsables de los bienes y servicios de que trata el artículo 481 de este Estatuto, por los productores de los bienes exentos a que se refiere el artículo 477 de este Estatuto, por los responsables de los bienes y servicios de que tratan los artículos 468-1 y 468-3 de este Estatuto y por aquellos que hayan sido objeto de retención.

Para aclarar en parte el asunto se recomienda tenga en cuenta lo regulado por el artículo 815 y 850 del Estatuto Tributario:

ARTICULO 815. COMPENSACIÓN CON SALDOS A FAVOR. Los contribuyentes o responsables que liquiden saldos a favor en sus declaraciones tributarias podrán:

- a) Imputarlos dentro de su liquidación privada del mismo impuesto, correspondiente al siguiente período gravable.
- b) Solicitar su compensación con deudas por concepto de impuestos, anticipos, retenciones, intereses y sanciones que figuren a su cargo.

PARÁGRAFO. <Parágrafo modificado por el artículo 64 de la Ley 1607 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Cuando se trate de responsables del impuesto sobre las ventas, la compensación de saldos originados en la declaración del impuesto sobre las ventas, solo podrá ser solicitada por aquellos responsables de los bienes y servicios de que trata el artículo 481 de este Estatuto, por los productores de los bienes exentos a que se refiere el artículo 477 de este Estatuto, por los responsables de los bienes y servicios de que tratan los artículos 468-1 y 468-3 de este Estatuto y por aquellos que hayan sido objeto de retención.

En el caso de los productores de bienes exentos de que trata el artículo 477 de este Estatuto y los responsables de los bienes y servicios de que tratan los artículos 468-1 y 468-3 de este Estatuto, los saldos a favor originados en la declaración del impuesto sobre las ventas por los excesos de impuesto descontable por diferencia de tarifa solo podrán ser solicitados en compensación una vez presentada la declaración del impuesto sobre la renta y complementarios correspondiente al período gravable en el que se originaron dichos saldos.

ARTICULO 850. DEVOLUCIÓN DE SALDOS A FAVOR. Los contribuyentes o responsables que liquiden saldos a favor en sus declaraciones tributarias podrán solicitar su devolución.

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales deberá devolver oportunamente a los contribuyentes, los pagos en exceso o de lo no debido, que éstos hayan efectuado por concepto de obligaciones tributarias y aduaneras, cualquiera que fuere el concepto del pago, siguiendo el mismo procedimiento que se aplica para las devoluciones de los saldos a favor.

PARÁGRAFO 1o. <Parágrafo modificado por el artículo 66 de la Ley 1607 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Cuando se trate de responsables del impuesto sobre las ventas, la devolución de saldos originados en la declaración del impuesto sobre las ventas, solo podrá ser solicitada por aquellos responsables de los bienes y servicios de que trata el artículo 481 de este Estatuto, por los productores de los bienes exentos a que se refiere el artículo 477 de este Estatuto, por los responsables de los bienes y servicios de que tratan los artículos 468-1 y 468-3 de este Estatuto y por aquellos que hayan sido objeto de retención.

En el caso de los productores de bienes exentos de que trata el artículo 477 de este Estatuto y los responsables de los bienes y servicios de que tratan los artículos 468-1 y 468-3 de este Estatuto, los saldos a favor originados en la declaración del impuesto sobre las ventas por los excesos de impuesto descontable por diferencia de tarifa solo podrán ser solicitados en devolución una vez presentada la declaración del impuesto sobre la renta y complementarios correspondiente al período gravable en el que se originaron dichos saldos, salvo que el responsable ostente la calidad de operador económico autorizado en los términos del decreto 3568 de 2011, o las normas que lo modifiquen o sustituyan, caso en el cual la devolución podrá ser solicitada bimestralmente, de conformidad con lo previsto en el artículo 481 de este Estatuto.

Adicionalmente, los productores de los bienes exentos de que trata el artículo 477 de este Estatuto podrán solicitar en devolución, previas las compensaciones que deban realizarse, los saldos a favor de IVA que se hayan generado durante los tres primeros bimestres del año a partir del mes de julio del mismo año o período gravable, siempre y cuando hubiere cumplido con la obligación de presentar la declaración de renta del período gravable anterior si hubiere lugar a ella.

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo modificado por el artículo 66 de la Ley 1607 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado, IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria, los constructores que los desarrollen.

La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo, tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda el valor máximo de la vivienda de interés social, de acuerdo con las normas vigentes. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones de la devolución o compensación a que hace referencia el presente artículo.

La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas. (Subrayados fuera de texto)

Las normas anteriores son explicadas mediante el oficio 085156 de 2005, del cual se remite copia.

6.- Si la casa se arrienda a una Fundación me deben descontar IVA y de cuánto sería?

Se reitera que si se trata de arriendo diferente a vivienda quien cobra el IVA, es el arrendador. Sobre el tema de descuentos de IVA debe remitirse a lo explicado en las respuestas a las preguntas anteriores.

Para esta inquietud debe tenerse en cuenta, que no existe una regla que excluya del pago de IVA a las fundaciones; por tanto, si se trata de la prestación del servicio de arrendamiento gravado depende de las condiciones de los arrendadores y arrendatarios el cobro del IVA y su contabilización, y aplicar lo que se explicó como respuesta a las tres preguntas iniciales.

7.- Si la casa se arrienda a una Fundación se descontaría retención en la fuente y de cuanto sería?

Debe considerarse que es diferente que sea una Fundación quien presta el servicio, porque en la situación hipotética presentada en la consulta se trata de una Fundación que recibe el servicio o lo adquiere.

Sobre el tema de retención en la fuente por Impuesto de Renta y Complementarios resulta oportuno expresar que se encuentra regulada por el artículo 392 y ss del Estatuto Tributario.

ARTICULO 392. SE EFECTÚA SOBRE LOS PAGOS O ABONOS EN CUENTA. Están sujetos a retención en la fuente los pagos o abonos en cuenta que hagan las personas jurídicas y sociedades de hecho por concepto de honorarios, comisiones, servicios y arrendamientos.

Respecto de los conceptos de honorarios, comisiones, y arrendamientos, el Gobierno determinará mediante decreto los porcentajes de retención, de acuerdo con lo estipulado en el inciso anterior, sin que en ningún caso sobrepasen el 20% del respectivo pago. Tratándose de servicios no profesionales, la tarifa no podrá sobrepasar el 15% del respectivo pago o abono en cuenta.

<Inciso modificado por el artículo 45 de la Ley 633 de 2000. El nuevo texto es el siguiente:> La tarifa de retención en la fuente para los honorarios y comisiones, percibidos por los contribuyentes no obligados a presentar declaración de renta y complementarios, es el diez por ciento (10%) del valor del correspondiente pago o abono en cuenta. La misma tarifa se aplicará a los pagos o abonos en cuenta de los contratos de consultoría y a los honorarios en los contratos de administración delegada. La tarifa de retención en la fuente para los contribuyentes obligados a declarar será la señalada por el Gobierno Nacional.

<Inciso adicionado por el artículo 45 de la Ley 633 de 2000. El nuevo texto es el siguiente:> La tarifa de retención en la fuente para los servicios percibidos por los contribuyentes no obligados a presentar declaración de renta y complementarios, es del seis por ciento (6%) del valor del correspondiente pago o abono en cuenta. La tarifa de retención en la fuente para los