

Marzo 19 de 2025

Conexión Amigos Inmobiliarios (CAI)

Hola, amigos inmobiliarios feliz día,

Sugerencia inclusión parágrafo en cláusula de cuotas de administración y carta dirigida a la Copropiedad Zonas comunes de explotación económica (IVA DIAN).

Impacto en propiedad horizontal y arrendamientos

La DIAN reiteró este 14 de marzo de 2025 que el cobro de IVA aplica cuando una copropiedad, incluso residencial, realiza explotación económica de sus zonas comunes, como el alquiler de salones comunales, parqueaderos adicionales o servicios similares.

Esto no significa que el simple hecho de tener zonas comunes o cobrar cuotas ordinarias genere IVA. Solo se causa el impuesto cuando la copropiedad presta un servicio gravado, tal como lo establece el artículo 420 del Estatuto Tributario. De igual forma del artículo 482 del mismo Estatuto se establece que las copropiedades no están exentas del IVA cuando prestan dichos servicios.

Por tanto, el IVA recae sobre esos ingresos adicionales que algunas copropiedades obtienen por prestar servicios con zonas comunes, situación que debemos analizar respecto de los contratos de arrendamiento, sin importar si son vivienda o distintos de vivienda ya que el factor común es que el inmueble sea parte de una Copropiedad.

¿Qué deben tener en cuenta los arrendadores e inmobiliarios?

Aunque este impuesto lo liquida la Copropiedad por cada servicio prestado (Alquiler del salón comunal para reuniones, alquiler de parqueaderos, uso de gimnasios, lavanderías, calderas etc.), son bienes y usos comunes ajenos al contrato de arrendamiento de inmueble y no corresponden a responsabilidades de la Inmobiliaria o del Propietario. De otra parte la Copropiedad seguramente deberá expedir facturas y registrar los ingresos en forma autónoma ya que de no hacerlo puede ser sujeta de inspección o calificación oficiosa por la DIAN, claro está, en este preciso aspecto su contador le dará la explicación exacta y aplicable.

Por lo anterior, sugiero estudiar e incluir en la cláusula de cuota de administración del contrato de arrendamiento el siguiente parágrafo: Sin perjuicio del pago de la cuota de administración ordinaria a cargo del arrendatario, este reconoce que serán también de su exclusiva responsabilidad los pagos que correspondan al uso o aprovechamiento de zonas comunes gravadas con IVA, tales como el alquiler de salones comunales, uso de parqueaderos adicionales u otros servicios especiales que sean prestados por la copropiedad como actividad económica. En caso de que tales valores sean facturados a nombre del arrendador o del propietario, estos podrán replicar su cobro al arrendatario, quien se obliga a pagarlos en los mismos términos y condiciones que las cuotas ordinarias de administración. El no pago oportuno de estos valores generará para el arrendatario la obligación de pagar los intereses moratorios y las sanciones o multas aplicables, conforme a lo dispuesto por el reglamento de propiedad horizontal y las disposiciones de la administración de la copropiedad. Si la administración de la copropiedad requiere al arrendador y/o al propietario para efectuar el pago de dichos valores, estos podrán realizarlos directamente y exigir su reembolso inmediato al arrendatario. Así mismo, dicho incumplimiento se considerará causal expresa de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador.

En este mismo sentido piense en la posibilidad de enviar esta carta al(a la) administrador(a) de la Copropiedad:

Asunto: Aclaración sobre servicios prestados en zonas comunes – Contrato de arrendamiento

Nos permitimos dejar constancia de que el contrato de arrendamiento suscrito entre _____ en calidad de Arrendadora respecto del inmueble ubicado en _____ conjunto / edificio _____, cuyo arrendatario(a) es _____, con vigencia de 12 meses que se inician (iniciaron) el _____ de _____ de 202____, no incluye ni contempla como parte de su objeto u obligación de la Arrendadora, el uso y/o explotación de las zonas comunes de las cuales la Copropiedad genera ingresos y/o recursos propios. En tal sentido, cualquier servicio que la copropiedad preste o autorice directamente al arrendatario y/o a los causahabientes, tales como alquiler de salones comunales, uso de parqueaderos adicionales u otros espacios comunes con cobro asociado, cuyos pagos y cumplimiento de obligaciones corresponde exclusivamente a una relación entre la copropiedad y el usuario directo del servicio, y no genera obligación alguna para el propietario ni para la Arrendadora en el contrato de arrendamiento. Solicitamos, con fundamento en lo anterior, que cualquier facturación, cobro o requerimiento por dichos servicios sea dirigido directamente al usuario que los haya solicitado, y no al Propietario ni a La Arrendadora.

Atentamente,
cardonabogados
www.cardonabogados.com