

Ley 675 artículo 33

ARTÍCULO 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. **PARÁGRAFO.** La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

Decreto 1333 de 1986:

II Impuestos de industria y comercio y de avisos y tableros

Artículo 195°.- El impuesto de industria y comercio recaerá, en cuanto a materia imponible, sobre todas las actividades comerciales, industriales y de servicio que se ejerzan o realicen en las respectivas jurisdicciones municipales, directa o indirectamente, por personas naturales, jurídicas o por sociedad de hecho, ya sea que se cumplan en forma permanente u ocasional, en inmuebles determinados, con establecimientos de comercio o sin ellos. **La Corte Constitucional declaró EXEQUIBLE el texto subrayado, contenido en el [art. 32](#) de la Ley 14 de 1983 y compilado mediante este artículo, a través de la [Sentencia C-121 de 2006](#).**

Con la ley 1819 de 2016 se adicionó el artículo 19-5 del Estatuto tributario:

ARTÍCULO 19-5. OTROS CONTRIBUYENTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. <Artículo adicionado por el artículo [143](#) de la Ley 1819 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

Estatuto tributario:

ARTÍCULO 462-2. RESPONSABILIDAD EN LOS SERVICIOS DE PARQUEADERO PRESTADO POR LAS PROPIEDADES HORIZONTALES. <Artículo adicionado por el artículo [47](#) de la Ley 1607 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> 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 la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio.

Decreto 1625 de 2016:

ARTÍCULO 1.3.1.4.6. Responsabilidad en el impuesto sobre las ventas de las personas Jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal. Conforme con lo establecido en el artículo [186](#) de la Ley 1607 de 2012 en concordancia con lo previsto en el artículo [462-2](#) del Estatuto Tributario, son responsables del régimen común del impuesto sobre las ventas, las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal, que destinen algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial generando algún tipo de renta, a través de la ejecución de cualquiera de los hechos generadores de IVA, entre los que se encuentra la prestación del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes.

Las propiedades horizontales de uso residencial no son responsables del impuesto sobre las ventas por la prestación del servicio directo de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes, con fundamento en lo dispuesto por el párrafo 2 del artículo [186](#) de la Ley 1607 de 2012.

Sección 3

Personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementario

ARTÍCULO 1.2.1.5.3.1. Personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Son contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal que destinan algún o alguno de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial o mixto de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001, y que generan renta.

Las propiedades horizontales de uso residencial se excluyen de lo dispuesto en esta sección, conforme con lo previsto en el Párrafo del artículo [19-5](#) del Estatuto Tributario.

Para efectos de la aplicación de lo previsto en este artículo, se entiende por bienes o áreas comunes, las partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los copropietarios de bienes privados, conforme

con lo regulado en la Ley de propiedad horizontal 675 de 2001, o la que la modifique, sustituya o adicione.

(Art. [2](#), Decreto 2150 de 2017)

ARTÍCULO 1.2.1.5.3.2. Determinación de la renta líquida y el patrimonio fiscal de las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario.

Las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal de uso comercial, industrial o mixto calcularán su renta líquida sobre las rentas generadas por la explotación de algún o algunos de sus bienes o áreas comunes de conformidad con el artículo [26](#) del Estatuto Tributario.

Por tanto, sus ingresos, costos, deducciones, activos y pasivos fiscales, serán determinados de conformidad con las normas establecidas en el Estatuto Tributario y en este Decreto para los contribuyentes obligados a llevar contabilidad.

PARÁGRAFO 1. Los ingresos originados por cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias en aplicación de la Ley 675 del 2001, así como los costos y gastos asociados a los mismos, no se consideran base gravable para la determinación del impuesto sobre la renta y complementario, y no deberán ser declarados, así como sus activos y pasivos diferentes a sus bienes o áreas comunes que se destinen para la explotación comercial, industrial o mixta.

PARÁGRAFO 2. En el evento que el contribuyente tenga rentas gravadas y no gravadas y no sea posible diferenciar con claridad los costos y gastos atribuibles a cada uno, estos deberán aplicarse en proporción a los ingresos asociados a rentas no gravadas sobre los ingresos totales del contribuyente, dando como resultado los costos y gastos imputables a las rentas no gravadas.

En todo caso, la aplicación de los costos y los gastos a que se refiere el inciso anterior, no dará lugar a pérdidas fiscales susceptibles de ser compensadas en los términos del artículo [147](#) del Estatuto Tributario, cuando hubiere lugar a ello.

(Art. [2](#), Decreto 2150 de 2017)

ARTÍCULO 1.2.1.5.3.3. Renta presuntiva de los contribuyentes de que tratan los artículos 19-5 del Estatuto Tributario. Los contribuyentes de que tratan los artículos [19-5](#) del Estatuto Tributario y 1.2.1.5.3.1. de este

Decreto están obligados a determinar renta presuntiva respecto de su patrimonio líquido destinado para la explotación comercial, industrial o mixta.

(Art. [2](#), Decreto 2150 de 2017)

ARTÍCULO 1.2.1.5.3.4. Tarifas del impuesto sobre la renta y complementario para las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Los contribuyentes de que tratan los artículos [19-5](#) del Estatuto Tributario y 1.2.1.5.3.1 de este Decreto liquidan el impuesto sobre la renta líquida gravable determinada de conformidad con el artículo anterior, y el complementario de ganancias ocasionales aplicando las tarifas establecidas en los artículos [240](#) y [313](#) del Estatuto Tributario, según corresponda.

PARÁGRAFO . Lo dispuesto en este artículo no aplica para las propiedades horizontales de uso residencial.

(Art. [2](#), Decreto 2150 de 2017)

ARTÍCULO 1.2.1.5.3.5. Cuentas separadas para efectos tributarios. Los contribuyentes de que tratan los artículos [19-5](#) del Estatuto Tributario y 1.2.1.5.3.1 de este Decreto deberán llevar cuentas separadas de los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, por las actividades gravadas con el impuesto sobre la renta y complementario y las originadas en la aplicación de la Ley 675 del 2001.

(Art. [2](#), Decreto 2150 de 2017)

ARTÍCULO 1.2.1.5.3.6. Información de que tratan los artículos 631 y 631-3 del Estatuto Tributario a remitir a la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN. Las propiedades horizontales comerciales, industriales y mixtas deberán remitir la información de que tratan los artículos [631](#) y [631-3](#) del Estatuto Tributario, conforme con los requisitos y especificaciones que para el efecto fije el Director General de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN, la cual debe ser suministrada por y versar como mínimo sobre los siguientes datos:

1. Tipo o clasificación del uso autorizado para la propiedad horizontal.

2. Ubicación, número e identificación de bienes inmuebles que la componen.
3. Destinación o uso de los inmuebles.
4. Identificación del propietario, poseedor o tenedor de los bienes que la componen.
5. Nombre del establecimiento comercial, industrial o de servicio que ocupa el bien.
6. Ubicación e identificación de bienes o áreas comunes y las rentas que se derivan de las mismas.

Conforme con lo previsto en los artículos [631](#) y [631-3](#) del Estatuto Tributario, el incumplimiento de la obligación prevista en el presente artículo dará lugar a la sanción de que trata el artículo 651 del Estatuto Tributario.

(Art. [2](#), Decreto 2150 de 2017)

ARTÍCULO 1.2.1.5.3.7. Sistema de registro de las diferencias de las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Los contribuyentes de que tratan los artículos [19-5](#) del Estatuto Tributario y 1.2.1.5.3.1 de este Decreto aplicarán la conciliación fiscal de que trata el artículo [772-1](#) del Estatuto Tributario.

(Art. [2](#), Decreto 2150 de 2017)

ARTÍCULO 1.2.1.5.4.10. Registro Único Tributario -RUT. Los contribuyentes de que tratan los artículos [19](#), [19-2](#), [19-4](#) Y [19-5](#) del Estatuto Tributario y 1.2.1.5.1.2., 1.2.1.5.2.1. Y 1.2.1.5.3.1. de este Decreto se clasifican en el Registro Único Tributario -RUT, atendiendo las siguientes reglas:

6. Los contribuyentes de que trata el artículo [19-5](#) del Estatuto Tributario y el artículo 1.2.1.5.3.1. de este Decreto se clasificarán como contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementario en el régimen ordinario, para lo cual se registrarán y lo actualizarán el Registro Único Tributario -RUT con dicha responsabilidad, de conformidad con lo señalado en el numeral 3 del literal a) del artículo 1.6.1.2.11. de este Decreto en caso que corresponda a una propiedad

horizontal de uso residencial adjuntará los documentos que soporten tal condición para que continúen como no contribuyentes de conformidad con el artículo 33 de la Ley 675 de 2001.