

REFORMA A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El pasado 23 de octubre del año en curso, presente ante la secretaria General de la Cámara de Representantes, un proyecto de ley que pretende aclarar y modificar la situación tributaria de las personas jurídicas sometidas al régimen de la propiedad horizontal, con el fin de aminorar las cargas tributarias que se encuentran soportando gracias a la interpretación que la administración ha hecho vía concepto de la Ley 675 de 2001.

En lo relativo al tratamiento tributario de la Propiedad Horizontal, la Ley 675 le otorgó la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como no contribuyente del ICA en relación con las actividades propias del objeto social de la persona jurídica, que nace al amparo de la propiedad horizontal.

En desarrollo del artículo 33 de la Ley, las contraprestaciones que recibe la persona jurídica por la realización de actividades propias de su objeto social, como es el caso de servicios de estacionamientos en zonas comunes, arrendamiento o concesión de espacios públicos, publicidad, y demás servicios que presta la copropiedad para administrar de manera correcta y eficaz los bienes y zonas comunes, no quedaron gravados con el ICA, ni con el impuesto sobre las ventas IVA, ni con ningún otro gravamen del orden nacional.

A pesar de lo establecido en la norma y la intención del legislador en su momento de no permitir que las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal tengan la calidad de no contribuyentes de impuestos nacionales y por ello no deban declarar y pagar ninguno, la DIAN emitió el Oficio 011847 de 2006 y el Concepto 061825 de 2007, que llevarán a que más de 900.000 inmuebles en Bogotá, es decir, más de 3.600.000 de personas, deban pagar el Impuesto sobre las Ventas por cualquier tipo de servicio que se preste en las áreas comunes de los conjuntos residenciales, tales como el uso de los estacionamientos, salones comunales, gimnasios, piscinas, y cancha de squash, saunas, etc..., y en general, por el uso de cualquier zona de uso común distintos a los bienes privados o de uso particular; afectando el gasto y la capacidad económica de todos los ciudadanos que viven o laboran en este tipo de propiedad. La interpretación que da la DIAN al artículo 33 de la Ley 675, genera entonces un panorama crítico y perjudicial a todas las personas jurídicas que se encuentran en el régimen de propiedad horizontal.

Dada la dinámica que ha adquirido la propiedad horizontal en los últimos años y ante la proliferación de centros comerciales, edificios de oficinas organizadas en propiedad horizontal, edificios y conjuntos residenciales, que cobran un precio por el arrendamiento de espacios en zonas comunes o por servicios de estacionamiento y en general por la prestación de servicios que en la actualidad están gravados para los contribuyentes que no se encuentren amparados por el régimen de propiedad horizontal; considero que se dan las condiciones económicas y sociales para modificar el artículo 33 de la ley 675 de 2001, con el propósito de gravar con el IVA los servicios a los que se ha hecho referencia, que por virtud del artículo 33 de la Ley habían quedado excluidos del impuesto sobre las ventas.

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales está excediendo las facultades interpretativas, y está legislando a través de conceptos que solo obligan a sus propios funcionarios, pues está creando supuestas obligaciones que no se encuentran en la legislación, con el fin de aumentar el recaudo a expensas de los entes de propiedad horizontal, yendo en contravía de lo previsto en el ordenamiento jurídico de la ley 675 de 2001.

Lo cierto, es que en la actualidad en la ley de propiedad horizontal se señala que éstas no son contribuyentes de impuestos nacionales, razón por la cual no deben pagar o recaudar el IVA. Sin embargo, el crecimiento económico del país en los últimos años ha traído como resultados un aumento significativo de la propiedad horizontal con destino a uso comercial y que en desarrollo de su objeto prestan servicios en sus zonas comunes, que a consideración de la DIAN son susceptibles del recaudo y posterior declaración del IVA.

Es evidente que existe un vacío jurídico, que no puede ser suplido por conceptos de entidades de la administración, pues los conceptos de la DIAN no constituyen una decisión administrativa, es decir, que no producen una declaración que afecte la esfera jurídica de los administrados, en el sentido de que les imponga deberes u obligaciones o se les otorgue derechos. Es el legislador el encargado de señalar quienes son los sujetos pasivos, los hechos generadores de los impuestos, y con mayor razón aún tratándose de un régimen sin ánimo de lucro como es la propiedad horizontal en nuestro país.

Debemos ser conscientes que el cobro del IVA a las personas jurídicas de propiedad horizontal de uso comercial es una oportunidad para aumentar los ingresos nacionales a través de dicho recaudo. Sin embargo la obligación de recaudar y pagar el impuesto en mención no tiene fundamento jurídico, pues el espíritu de la norma anteriormente explicada es excluir de la Contribución a todo este tipo de personas jurídicas de propiedad horizontal.

Jairo Clopatofsky Ghisays
Senador de la República