

Concepto 496 [004428]
02-07-2024
DIAN

100208192-496

Bogotá, D.C.

Tema: Impuesto sobre la renta
Descriptor: Propiedad horizontal
Excedentes
Fuentes formales: Artículos 5, 32 y 33 de la Ley 675 de 2001

Esta Subdirección está facultada para absolver las consultas escritas, presentadas de manera general, sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de la DIAN¹. En este sentido, la doctrina emitida será de carácter general, no se referirá a asuntos particulares y se someterá a lo consagrado en el artículo 131 de la Ley 2010 de 2019².

Mediante el radicado de la referencia se pregunta si puede ser considerado como un reparto de dividendos, sujeto a descuento de retención en la fuente por dicho concepto el reparto realizado por la persona jurídica originada en la propiedad horizontal de carácter comercial a los copropietarios, del excedente derivado de la venta de un activo de acuerdo con su coeficiente de copropiedad

Sobre el particular se considera:

Mediante la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 *“por medio de la cual se expidió el régimen de propiedad horizontal”* dispuso en su artículo 32 que la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, también señala que su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

A su vez el artículo 33 *ibidem* prescribe sobre su 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.”*

Es decir que la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 al someterse el inmueble al régimen de propiedad horizontal, tiene una naturaleza civil y sin ánimo de lucro, cuyo objeto social se limita a la administración correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes, así como al manejo de los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Bajo los anteriores presupuestos el Consejo Técnico de la Contaduría Pública – CTCP mediante la Orientación Técnica No. 15 - “Copropiedades de uso residencial o mixto Grupos 1, 2 y 3” del 20 de octubre de 2015, señaló que:

“En el desarrollo de la actividad principal de la copropiedad pueden generarse excedentes, los cuales entrarán a formar parte del patrimonio de la copropiedad, ya sea mediante apropiaciones de los excedentes, que hayan sido establecidos en los estatutos o por apropiaciones aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios. Por lo tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada período (utilidades o pérdidas acumuladas), las reservas que sobre estas se designen, las donaciones o revaluaciones que hayan generado incrementos o disminuciones patrimoniales, entre otros.

En ningún caso los excedentes podrán ser distribuidos a los copropietarios, como consecuencia de que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro.” Subrayado fuera de texto

Ahora, sobre la contabilización de los excedentes, la misma orientación técnica señaló:

“Los excedentes (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del patrimonio, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios.

La Copropiedad puede aprobar la constitución de reservas con los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos y por excedentes de otras fuentes, que pueden apropiarse para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, esenciales o no esenciales.”

En el concepto CTCP 2016-02251 del 14 de marzo de 2016, respecto al tratamiento contable y presupuestal de excedentes en propiedad horizontal, se manifestó lo siguiente:

“En primer lugar es necesario indicar que los excedentes acumulados registrados en cuentas patrimoniales de una copropiedad, no necesariamente están correlacionados con los saldos disponibles de efectivo o equivalentes de efectivo, salvo que se haya constituido en el activo un fondo con destinación específica. Los excedentes pudieron haberse originado por cuotas de copropiedad causadas y no pagadas, intereses de mora, sanciones, cobros para el fondo de imprevistos, cuotas extraordinarias, y revaluaciones de activos, entre otros.

Los excedentes de una copropiedad, previa aprobación de la asamblea, pueden ser

apropiados como una reserva con destinación específica. Primero se haría un registro para reclasificar los excedentes acumulados contra las reservas, luego la entidad debe establecer un fondo en el activo, que de manera posterior permita efectuar los pagos correspondientes.”

En atención al tratamiento expuesto, dada la naturaleza de entidad sin ánimo de lucro y su objeto de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, no hay lugar a la distribución de excedentes obtenidos por una persona jurídica originada en la propiedad horizontal.

En este sentido, ni la Ley 675 de 2001, ni sus decretos reglamentarios, asignan a la asamblea general de copropietarios, ni a ningún órgano de administración la función de fijar el monto, forma o plazo de pago de excedentes a distribuir³. Incluso si esta operación se realiza conforme al reglamento de propiedad horizontal, constituiría una vulneración de las normas imperativas que regulan el régimen de propiedad horizontal⁴.

Al no ser posible el reparto de excedentes a los copropietarios por parte de la persona jurídica originada en la propiedad horizontal, este Despacho considera que no hay lugar a establecer el tratamiento tributario o naturaleza de los recursos a determinar.

Finalmente, es importante considerar lo dispuesto en los artículos 684 y 869 del Estatuto Tributario⁵, en el sentido de señalar que la Administración cuenta con amplias facultades de fiscalización y de hacer uso de la cláusula contenida en el artículo 869.

En los anteriores términos se absuelve su petición y se recuerda que la normativa, jurisprudencia y doctrina en materia tributaria, aduanera y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de esta Entidad, puede consultarse en el normograma DIAN: <https://normograma.dian.gov.co/dian/>.

Atentamente,

INGRID CASTAÑEDA CEPEDA

Subdirectora de Normativa y Doctrina (A)

Dirección de Gestión Jurídica

U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN

Notas al pie

-
1. ↑ De conformidad con el numeral 4 del artículo 56 del Decreto 1742 de 2020 y el artículo 7 de la Resolución DIAN 91 de 2021.
 2. ↑ De conformidad con el numeral 1 del artículo 56 del Decreto 1742 de 2020 y el artículo 7-1 de la Resolución DIAN 91 de 2021.
 3. ↑ Función que en virtud del numeral 2 del artículo 420 del Código de Comercio, si

ostenta la asamblea general de accionistas para el caso de los dividendos de las sociedades comerciales, entidades cuya naturaleza en efecto es con ánimo de lucro.

4. ↑ Para la situación planteada se debe evaluar lo contenido en el párrafo 1 del artículo 5 de la ley en comento.
5. ↑ Tal como se indicó en la sentencia del 6 de mayo de 2021, C.E., Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta. Exp. 25110: *“De acuerdo con el artículo 98 del Código de Comercio, la persona jurídica originada en la constitución de una propiedad horizontal no es una sociedad porque no tiene como finalidad repartir utilidades, según la Ley 675 de 2001. Además, tampoco puede considerarse una asimilada a sociedad porque no está enlistada como tal en los artículos 13 y 14 del Estatuto Tributario.”*