

1. OBJETIVO: Cumplir con los presupuestos procesales establecidos en la normatividad tributaria respecto de cobrar, recaudar, presentar y pagar el Impuesto a las ventas en los contratos de arrendamiento de inmuebles que vayan a ser utilizados para labores comerciales.

2. ALCANCE: Inicia con la inclusión del cobro del IVA en las facturas por arrendamiento y termina con la presentación y pago bimestral de la declaración tributaria de IVA.

3. DEFINICIONES:

- **IVA:** Sigla de impuesto sobre el valor agregado, impuesto que grava el valor agregado de un producto en las distintas fases de su producción.
- **PRESENTACIÓN:** Acción de presentar o presentarse. Presentar ante el banco o en la página de la DIAN la declaración de IVA
- **PAGO:** Acción de pagar.
- **DECLARACIÓN TRIBUTARIA:** Manifestación oficial ante la administración pública de los bienes que se poseen para pagar los impuestos correspondientes
- **INMUEBLE COMERCIAL:** Bien destinado a actividades mercantiles donde media la explotación económica.
- **UVT:** La Unidad de Valor Tributario UVT es una unidad de medida de valor que representa los valores tributarios que se encontraban anteriormente expresados en pesos. La finalidad es estandarizar y homogeneizar los distintos valores tributarios.
- **FRV:** Fondo para la Reparación a las Víctimas.

4. ACTIVIDADES:

4.1. ACTIVIDADES DE COBRO

a. PREVIAS

- Al momento de la recepción y en la visita de inspección al predio objeto de arriendo, se debe identificar para que será utilizado el mismo específicamente cuando se arriende, con el fin de saber si dentro del contrato se cobrara IVA o no. Lo cual debe quedar incorporado en el informe de inspección o recepción.
- Se debe comunicar a los interesados en arrendar el bien, sea por subasta o por contratación directa, que el canon de arriendo debe adicionársele el IVA, actualmente al 19%, cuando este dentro de las actividades de IVA que gravan el arriendo.

b. DENTRO DEL CONTRATO

- Exigir RUT del arrendatario para identificar en que régimen tributario se encuentra.



- No se debe tener en cuenta la naturaleza Jurídica de las partes generadoras del impuesto. No importa si son entidades Públicas o Privadas, Extranjeros o Nacionales, etc. (Artículo 482 del Estatuto Tributario).

- No hay que tener en cuenta si el bien tiene o no extinción de dominio, eso es indiferente, no es relevante en materia de impuestos a pagar a cargo del arrendatario.

- Se debe cobrar IVA en todo contrato de arrendamiento de bien inmueble, con las siguientes excepciones: (numeral 5° del artículo 476 E.T.):

1. Servicio de arrendamiento de inmuebles exclusivamente para vivienda

2. Servicio de arrendamiento de espacios para exposiciones y muestras artesanales nacionales incluidos los eventos artísticos y culturales.

3. Servicio de arrendamiento comercial contratado por una EPS, siempre y cuando tenga por objeto directo efectuar las prestaciones propias del POS en ese inmueble. (Oficio 7620 de marzo de 2015)

4. Un inmueble comercial en el territorio de San Andrés y providencia.

- Es obligatorio que dentro del contrato debe quedar especificado que el IVA es adicional al valor del canon de arriendo, nunca debe quedar consignado que es "IMPUESTOS INCLUIDOS", es decir debe ser claro para las partes que los impuestos son adicionales al valor del arriendo y están a cargo de la parte que por ley corresponda pagarlos.

- El cobro de IVA que haga la Entidad al arrendatario será mensual.

- Se debe incluir claramente dentro del contrato el tipo de actividad que desarrollara el arrendatario, además de la cláusula que obliga al mismo a no modificar su actividad a menos que notifique al FRV sobre su cambio de actividad.

4.2 . ACTIVIDADES DE RECAUDO:

- Con la expedición de la factura por parte del FRV, debe incluirse IVA en los casos que así se deba cobrar contractualmente.

- Se debe enviar al arrendatario la factura en físico o vía mail (hasta cuando sea ordenado por ley facturar electrónicamente) con más de cinco días de anticipación al inicio del mes a cobrar, es decir debe cobrarse el canon mes anticipado. Labor que será responsabilidad del administrador de cada bien.

- El administrador de cada bien debe encargarse de informar al arrendatario que una vez efectuado el pago del canon debe enviar copia del soporte al FRV.

- Pago que una vez identificado debe ser informado a las áreas competentes para su contabilización y demás labores necesarias.



4.3 . ACTIVIDADES DE PRESENTACIÓN:

- Una vez realizado el recaudo de los cánones de arrendamiento, con su respectivo IVA, por parte del área correspondiente del FRV, dicha información debe ser enviada en cada periodo Al Grupo de Gestión Financiera de la Unidad para su contabilización y pago.
- Esta área presentará la declaración ante bancos o por la página de la DIAN, de manera bimestral cuando la entidad tenga ingresos brutos al 31 de diciembre del año anterior y estos sean iguales o superiores a 92.000 UVT, teniendo en cuenta el valor de la a cada año), así como los responsables señalados en los artículos 477 y 481 del ET. Se debe presentar declaración ante bancos o por la página de la DIAN, de manera cuatrimestral cuando la entidad tenga ingresos brutos al 31 de diciembre del año anterior y estos sean inferiores a 92.000 UVT.
- Estamos obligados a presentar declaración de renta a través de los servicios electrónicos de la DIAN, sin olvidar que se deben contar con el instrumento de firma electrónica, pues de lo contrario la declaración de renta no será válida. Para presentar en forma virtual, se deben adelantar los trámites en la DIAN con suficiente antelación por si se presenta algún inconveniente, ya que de no contar con algún requisito no tendrá tiempo de conseguirlo. Así evitar que la generación de sobrecostos por demoras en la prestación de la declaración, como la sanción por extemporaneidad y los intereses, en caso de presentar saldo a pagar la declaración.
- La página de la DIAN cuenta con una opción para personas registradas y otra para las no registradas.
- Los contribuyentes que se encuentran en obligación de presentar las formas de manera virtual deberán ingresar por la sección de personas registradas. Las demás personas podrán diligenciar sus declaraciones por la sección de no registrados.
- No serán aceptados por las entidades bancarias los formularios que hayan sido descargados y llenados a mano desde el portal web, a menos que sean litográficos, pero estos deben haber sido solicitados en puntos específicos para así garantizar su correcta identificación y número de registro.

4.4. ACTIVIDADES DE PAGO:

- Corresponde al Grupo de Gestión Financiera de la UARIV a través del área contable presentar y pagar ante la DIAN o los bancos autorizados el pago del impuesto correspondiente, una vez haya recibido la información completa del área contable del FRV, sobre los IVA recaudados en cada periodo.
- Si la liquidación de la declaración genera algún saldo a pagar, se deberá realizar el proceso de generación del recibo 490, el cual se podrá pagar tanto de forma virtual como presencial en cualquier sucursal bancaria.
- Por ley, somos responsables obligados de recaudar el IVA y trasladarlo por medio del pago a la DIAN, sin importar si una vez causada la factura se recauda o no el valor de la misma, es imperativo que el pago se haga dentro de los términos de ley.



Unidad para
las **Víctimas**

**INSTRUCTIVO PARA EL COBRO, PRESENTACIÓN Y
PAGO DEL IVA EN CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO COMERCIAL**

Código: 410,08,05-20

PROCESO REPARACIÓN INTEGRAL

Versión: 02

PROCEDIMIENTO MANUAL DE ADMINISTRACIÓN DE
BIENES

Fecha: 25/07/2019

Página: **4 de 4**

5. ANEXOS

Anexo 1. N.A

6. CONTROL DE CAMBIOS

| Versión | Fecha | Descripción de la modificación |
|---------|------------|--------------------------------|
| V1 | 28/12/2018 | Creación del instructivo |
| V2 | 25/07/2019 | Ajuste por cambio de formato |