

# ¿Una persona con más de un local comercial o vivienda de habitación es responsable del IVA?

Septiembre 2020



---

# ¿Una persona con más de un local comercial o vivienda de habitación es responsable del IVA?

---

Actualmente las personas han optado por comprar bienes inmuebles, apartamentos, locales, etc., como una forma viable de inversión de bajo riesgo, sin embargo, algunas veces han pasado por alto las responsabilidades comerciales y tributarias que deben cumplir en ciertos casos.

Inicialmente, es importante definir quiénes son responsables del IVA de acuerdo con la legislación tributaria actual. Para el caso de las personas naturales, a pesar de vender productos o prestar servicios gravados con IVA, NO se consideran responsables del IVA quienes cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos:

Concepto	2020
Ingresos brutos anuales iguales o inferiores a 3.500 UVT provenientes de la actividad comercial	\$124.625.000
Que no hayan celebrado en el año inmediatamente anterior ni en el año en curso contratos de venta de bienes y/o prestación de servicios gravados por valor individual, igual o superior a 3.500 UVT	\$124.625.000
Consignaciones bancarias, depósitos o inversiones, financieras durante el año anterior o durante el respectivo año, provenientes de actividades gravadas con el IVA, no supere la suma de 3.500 UVT	\$124.625.000
No tener más de un establecimiento de comercio, oficina, sede, local o negocio donde ejerzan su actividad	
No desarrollar en el establecimiento de comercio, oficina, sede, local o negocio, actividades bajo franquicia, concesión, regalía, autorización o cualquier otro sistema que implique la explotación de intangibles	
No ser usuario aduanero	

Al incumplir uno solo de los anteriores requisitos, es obligatorio registrarse como responsable del IVA y cumplir las obligaciones pertinentes, algunas de estas son:

- Inscribirse en el RUT y mantenerlo actualizado.
- Expedir factura de venta o documento equivalente.
- Facturar el IVA, declarar y pagarlo.
- Registro auxiliar de ventas y compras, y una cuenta mayor o de balance cuya denominación será "impuesto a las ventas por pagar"
- Llevar contabilidad si la actividad lo califica como comerciante.



Adicionalmente, es importante resaltar que el Concepto 667 de agosto 17 de 2020 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, aclaró que “la persona natural deberá revisar si se encuentra obligado o no a llevar contabilidad, lo que **puede diferir** de ser responsable o no responsable del impuesto sobre las ventas (IVA), por lo que tratándose de **un comerciante, se encontrará obligado a llevar contabilidad independientemente de sus responsabilidades tributarias**” tal y como lo establece el artículo 19 del Código de Comercio.

Pero surgen las preguntas, ¿quiénes son comerciantes?, ¿cuáles son sus responsabilidades?, ¿si tengo varios apartamentos arrendados para vivienda de habitación soy responsable del IVA y/o comerciante? ¿si tengo varios locales comerciales arrendados soy responsable del IVA y/o comerciante?

A continuación vamos a tratar de responder las anteriores preguntas, basados en lo establecido en las normas tributarias y comerciales.

### ¿Quiénes son comerciantes?

Con el fin de establecer si una persona natural es comerciante se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Ejercer un acto de comercio de forma habitual: En el Código de comercio en su artículo 20 señala algunos ejemplos como: compra y venta de bienes, arrendamiento de toda clase de bienes para subarrendar, etc.
- El desarrollo de la actividad comercial se hace de forma profesional y continuada: Quien ocasionalmente desarrolla un acto de comercio no es comerciante ya que no es a lo que habitualmente se dedica.

### ¿Cuáles son sus responsabilidades?

Entre algunas de las responsabilidades que tiene un comerciante están:

- Llevar en debida forma la contabilidad de su actividad,
- Inscripción en el registro mercantil,
- Presentar y pagar impuestos (los que le sean aplicables),
- Pagar aportes de seguridad social conforme a su actividad,
- Y otras que exigen entidades como las superintendencias (Entidades de control y vigilancia).

### ¿Si tengo varios apartamentos arrendados para vivienda de habitación soy responsable del IVA y/o comerciante?

La primera inquietud para resolver es si una persona es comerciante, entonces vamos a analizar el siguiente ejemplo:

“Una persona que compró tres apartamentos para vivienda de habitación, los cuales tiene arrendados y vive de su renta la cual asciende a \$100.000.000 anuales”.

Bajo la luz del Código de comercio el arrendamiento de bienes propios no se considera un acto mercantil, por lo tanto, la persona natural no se consideraría comerciante; adicionalmente, al ejercer una actividad no sujeta al IVA (Artículo 476 Numeral 15 Estatuto Tributario referido a inmuebles para vivienda), tampoco sería responsable del IVA.



### ¿Si tengo varios locales comerciales arrendados soy responsable del IVA y/o comerciante?

Vamos a analizar el siguiente ejemplo:

“Una persona que compró tres locales en un centro comercial, los cuales tiene arrendados y vive de su renta la cual asciende a \$100.000.000 anuales”.

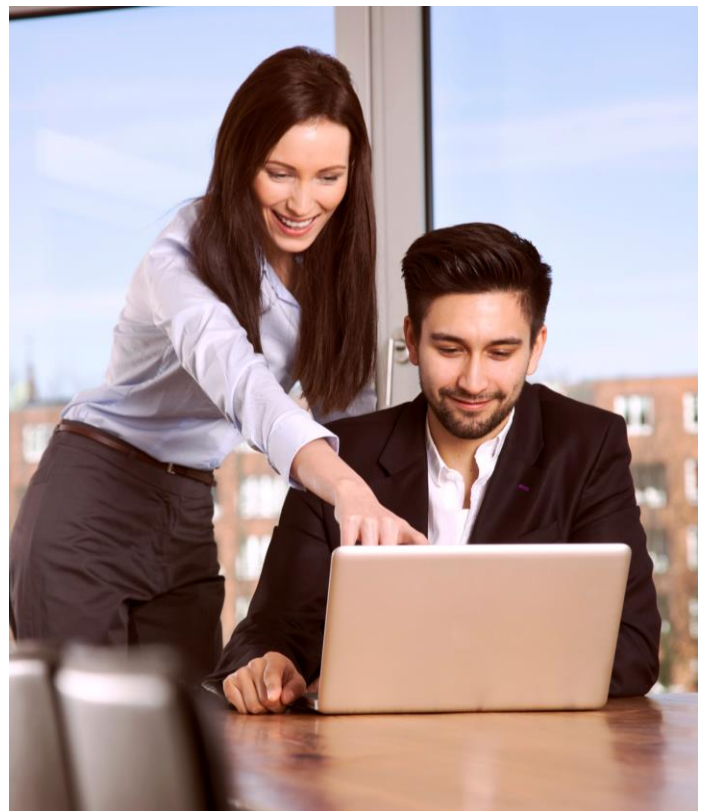
Si analizamos bajo la óptica mercantil, esta persona no sería comerciante, ya que está arrendando locales de su propiedad, actividad que no se considera mercantil; sin embargo, para efectos del IVA, al incumplir con el requisito de “No tener más de un establecimiento de comercio, oficina, sede, local o negocio donde ejerzan su actividad” ni tratarse de inmuebles para vivienda, sería responsable del IVA.

### Aspectos para tener en cuenta:

- La responsabilidad en IVA surge desde el momento en que se inicien operaciones gravadas, sin importar si el registro en el RUT es anterior o posterior; si esto sucede ya existe la obligación.
- Una persona natural que está inscrita como responsable del IVA puede retirarse como responsable cuando demuestre que en el año fiscal anterior se cumplieron, los requisitos que señala el inciso 3 del parágrafo tercero del artículo 437 del ET.
- Si la persona natural, vende productos o presta servicios que no están gravados con IVA, no son responsables del IVA.

• Existen otras obligaciones tributarias que deberán cumplir las personas naturales comerciantes, sin embargo esto deberá revisarlo y evaluarlo cada contribuyente:

1. Declara Impuesto sobre la Renta
2. Reportar información exógena
3. Ser agentes de retención
4. Declarar Impuesto de Industria y Comercio y
5. Declarar Impuesto Complementario de Avisos y tableros (Si aplica).





**Para más información**

**Pedro Andrés Monsalve Caycedo**  
Gerente Impuestos

**T +57 1 705 9000 x Extensión**

**C +57 321 2410300**

**E [pedro.monsalve@co.gt.com](mailto:pedro.monsalve@co.gt.com)**

© 2020 Grant Thornton

Todos los derechos reservados. "Grant Thornton" se refiere a la marca bajo la cual las firmas miembros de Grant Thornton en Colombia proporcionan servicios de aseguramiento, impuestos y asesoría a sus clientes y / o se refiere a una o más firmas miembro, según el contexto lo requiera. Las firmas en Colombia son miembros de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL y las firmas miembro no son una asociación mundial. GTIL y cada firma miembro es una entidad legal separada. Los servicios son entregados por las firmas miembro. GTIL no proporciona servicios a los clientes. GTIL y sus empresas miembros no son agentes de, y no obligan, unos a otros y no son responsables de los actos u omisiones de los demás.

