



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

4131.1.10.0274
Santiago de Cali, *Marzo 14* de 2011

(A)

U.T. 1195298
7 MAR 2011
9.43
4101354

Doctor
JAIRO RAMOS ACEVEDO
Subdirector Unidad Jurídica
UT SICALI

ASUNTO: DIRECTRIZ CONCEPTO SOBRE GRAVAMEN DE INDUSTRIA Y COMERCIO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - VALLE.

Teniendo en cuenta la situación que se ha presentado respecto al tema, se hace necesario dar a conocer la posición de la Administración Municipal Subdirección de Impuestos y Rentas Municipales, estableciendo una directriz respecto al tema referido.

CONCEPTO SOBRE GRAVAMEN DE INDUSTRIA Y COMERCIO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - VALLE.

Con el fin de establecer si la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles puede ser sujeto pasivo de gravamen de impuestos de industria y comercio, el suscrito Subdirector de impuestos y Rentas Municipales, de conformidad a las normas que regulan la materia tales como el Decreto 982 de 2007, Acuerdo 035 de 1985, Acuerdo 523 de 1999 y Código de Comercio respectivamente, establece una directriz bajo los siguientes criterios:

El Acuerdo 035 de 1985, en su artículo 1º establece: "El impuesto de Industria y Comercio y su complementario de Avisos y Tableros recaerá, en cuanto a materia imponible sobre todas las actividades comerciales, industriales y de servicios que se ejerzan o realicen directa o indirectamente, en el Municipio de Santiago de Cali, por personas naturales, jurídicas o sociedades de hecho, ya sea que se cumplan en forma permanente u ocasional, en inmuebles determinados, con establecimiento de comercio o sin ellos". Seguidamente la misma normatividad en su artículo 2º establece el concepto de actividad industrial. "Se consideran actividades industriales, las destinadas a la producción, extracción, fabricación, confección, preparación, transformación, reparación, manufacturación y ensamblaje de cualquier clase de materiales o bienes".

Así mismo el artículo 3º define el concepto de actividad comercial. "Se entiende por actividad comercial, las destinadas al expendio, compraventa o distribución de bienes o mercancías, tanto al por mayor o por menor, y las demás definidas como tales en el código de comercio, siempre y cuando no estén consideradas por el mismo Código o la

Centro Administrativo Municipal CAM Plataforma 1
Teléfono: 8980909 Ext. 1033 Fax 5504451
www.cali.gov.co





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

ley 14 de 1.983 como actividades industriales o de servicios".

Seguidamente el artículo 4° define el concepto de actividad de servicios: "Son actividades de servicios las dedicadas a satisfacer necesidades de la comunidad mediante la realización de una o varias de las siguientes o análogas actividades:

Expendio de comidas y bebidas, servicio de restaurante, cafés, hoteles, casa de huéspedes, moteles, amoblados, transporte y aparcaderos, formas de intermediación comercial, tales como corretaje, la comisión, los mandatos y la compraventa y la administración de inmuebles". Entre otros.

Finalmente el artículo 5° de la citada norma establece cuales son las actividades no gravadas, pese a que dentro de sus ocho numerales y sus dos párrafos no se observa la actividad de arrendamiento de Bienes Inmuebles como una actividad no gravable, por lo cual en armonía con las normas anteriores podríamos deducir que dicha actividad debería ser sujeto pasivo de gravamen de impuesto de Industria y Comercio conforme al proveído de los incisos 3° y 4° del artículo 28 de la ley 820 de 2.003 (Ley de arrendamientos), sin embargo de acuerdo a los postulados jurisprudenciales del consejo de Estado frente al tema de gravamen de impuestos de Industria y comercio sobre la actividad de arrendamiento de Bienes Inmuebles, al pronunciarse sobre este asunto en un caso ocurrido en el municipio de Bucaramanga dijo: "si bien es cierto la norma en mención, relaciona las actividades de servicios a título de enunciativo, y por tal razón caben dentro de dicha relación, actividades análogas como bien lo prevé esa misma disposición, a juicio de la sala el arrendamiento de Bienes Inmuebles no es una actividad que encuadre dentro de las actividades de servicios que prevé o permita la misma".

* En consecuencia, si la administración de Inmuebles no opera como objeto de la intermediación comercial, a través de sociedades inmobiliarias, sino en forma directa, no hay actividad de servicio gravada, pues lo que constituye el objeto de imposición en lo que atañe con los inmuebles es la intermediación comercial sobre los mismos.

Por consiguiente el arrendamiento de inmuebles propios tampoco constituye la prestación de un servicio.

Conforme lo anterior puede inferirse que la actividad de arrendamiento de Inmuebles propios no constituye una actividad o hecho generador para efectos de impuesto de Industria y Comercio en el Municipio de Santiago de Cali.*

El mismo consejo de Estado al analizar un caso en el distrito capital (Bogotá), en el que la dirección distrital de impuestos sostenía que era contribuyente del impuesto de Industria y Comercio una entidad que había arrendado mas de (5) inmuebles en un mismo municipio con fundamento en su concepto 1070 de 2.005 el alto Tribunal administrativo declaró que el arrendamiento de inmuebles propios no es una actividad que como tal se encuentre sujeta al impuesto de Industria y Comercio, pues no es ni industrial, ni comercial, ni de servicios.

Finalmente para complementar el presente planteamiento jurídico con la referencia al hecho del a quo, las empresas como formas de actividad económicas organizadas pueden ser mercantiles o civiles, según los actos o negocios que constituyan su objeto.

19/2

Centro Administrativo Municipal CAM Plataforma 1
Teléfono: 8980909 Ext. 1033 Fax 6604461
www.cali.gov.co





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

Esta posición conceptual acogida por el Consejo de Estado al decidir sobre el conflicto jurídico en el Municipio de Bucaramanga por el ejercicio de la actividad civil de arrendamiento de inmuebles propios, al respecto señaló la alta Corporación: " Ahora bien respecto del argumento del a quo en el sentido de que el contrato de arrendamiento con Almacenes Ley se encuentra regulado por la legislación mercantil, y por lo mismo, encuadra como acto de Comercio a la luz del artículo 20 numeral 19 del Código de comercio, advierte la sala que si bien la Arrendadora (actora), y el arrendatario son comerciantes, y el contrato es mercantil, por mandato de los artículos 518 al 524 del Código de Comercio, tales circunstancias no le quitan el carácter de actividad civil al simple arrendamiento de inmuebles propios de la sociedad, como tampoco pierden el carácter de sociedades civiles, las compañías que no adoptan dentro de su objeto social actos mercantiles, a pesar de que para todos los efectos se rijan por la legislación mercantil (art. 100 del C. de C.), pues en estos casos no es la normatividad aplicable la que determina que la actividad sea civil o mercantil, o que la sociedad sea civil o mercantil, sin la naturaleza misma del acto".

Así las cosas y frente al tema tratado en acápite anteriores, es importante que la Unión Temporal a través de su oficina jurídica repiante la tesis y o argumentos que ha venido aplicando, al declarar elementos constitutivos del impuesto de industria y comercio, respecto a la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles propios, en los cuales un contribuyente figura como propietario de más de 5 inmuebles objeto de arrendamiento.

PAULA ANDREA LOAIZA GIRALDO
Subdirector de Impuestos y Rentas Municipales
Municipio de Santiago de Cali.

Proyecto Juan Carlos Ramirez - Asesor Externo
Revisó Doris Martínez Díaz Asesor Recurso Tributarios

Centro Administrativo Municipal CAM Plataforma 1
Teléfono: 8980909 Ext. 1033 Fax 8604461
www.cali.gov.co

