

*Esta guía ha sido preparada por una firma de abogados independiente.*

Marzo 2023

## COLOMBIA – CONSIDERACIONES TRIBUTARIAS PARA COMPARTIR TU ESPACIO

Esta guía proporciona una descripción general de los requerimientos relevantes del impuesto sobre la renta e IVA para los anfitriones privados que ofrecen propiedades en Colombia.

La información en esta guía es ofrecida a nivel general, no es exhaustiva y no pretende proporcionar una evaluación y/o asesoría específica sobre los impuestos aplicables derivados del ofrecer espacios en Colombia.

La información en esta guía va dirigida a anfitriones que ofrecen compartir espacios a su nombre. Si el anfitrión comparte su espacio a través de una compañía u otro vehículo legal, se aplicarían otras reglas fiscales.

El impuesto sobre la renta y el IVA pueden ser complejos, e incluso pequeñas variaciones pueden alterar el análisis. Es importante que el anfitrión se mantenga al día con sus impuestos y obligaciones fiscales.

Por favor recuerde que la correcta y oportuna preparación, declaración y pago de impuestos es su responsabilidad. Si no está seguro de sus obligaciones fiscales, le sugerimos revisar información oficial tributaria de Colombia o buscar la asesoría de un profesional de impuestos calificado.

### **1. Impuesto sobre la Renta**

El año fiscal en Colombia transcurre entre el 1 de enero y el 31 de diciembre.

#### **1.1. Obligación de presentar declaración de Impuesto sobre la Renta**

##### **1.1.1. Anfitriones Residentes Fiscales Colombianos**

Los anfitriones residentes fiscales colombianos deben tributar sobre sus rentas de fuente mundial y ganancias de capital. Por lo tanto, es probable que los anfitriones estén obligados a pagar en Colombia el impuesto sobre la renta sobre sus ingresos respectivos, en caso de que el anfitrión ofrezca compartir espacios ubicados en Colombia o en el extranjero. Las normas tributarias colombianas permiten un crédito fiscal, con ciertos límites, por impuestos sobre la renta pagados en el extranjero sobre ingresos de fuente extranjera.

Si se cumple alguno de las siguientes condiciones, el anfitrión residente debe presentar una declaración de impuesto sobre la renta en Colombia para el año gravable 2022 (la declaración debe presentarse en 2023):

- a) El anfitrión está registrado como responsable de IVA;

b) Anfitriones cuyos ingresos durante el respectivo año gravable sean iguales o superiores a 1.400 Unidades de Valor Tributario ("UVT")<sup>1</sup>, o cuyo patrimonio bruto al 31 de diciembre del año gravable sea mayor a 4.500 UVT; o

c) Anfitriones cuyas compras o consumos con tarjetas de crédito durante el año gravable superen 1.400 UVT (incluye tarjetas de crédito de negocios y uso personal);

d) Anfitriones cuyos depósitos bancarios, consignaciones bancarias e inversiones financieras durante el año gravable superen 1.400 UVT (incluye transacciones de negocios y personales);

Las fechas para presentar la declaración del impuesto sobre la renta varían según el número de identificación tributaria ("NIT") del contribuyente. Los plazos son establecidos por el Gobierno cada año a través de un Decreto, generalmente comienzan en agosto y terminan en octubre.

Para el año gravable 2022 (cuyas obligaciones de presentación se cumplirán en 2023), las fechas son las siguientes:

NIT	FECHA		NIT	FECHA		NIT	FECHA
01 - 02	9-Aug		43 - 44	8-Sep		85 - 86	9-Oct
04 - 03	10-Aug		45 - 46	11-Sep		87 - 88	10-Oct
05 - 06	11-Aug		47 - 48	12-Sep		89 - 90	11-Oct
07 - 08	14-Aug		49 - 50	13-Sep		91 - 92	12-Oct
09 - 10	15-Aug		51 - 52	14-Sep		93 - 94	13-Oct
11 - 12	16-Aug		53 - 54	15-Sep		95 - 96	17-Oct
13 - 14	17-Aug		55 - 56	18-Sep		97 - 98	18-Oct
15 - 16	18-Aug		57 - 58	19-Sep		99 - 00	19-Oct
17 - 18	22-Aug		59 - 60	20-Sep			
19 - 20	23-Aug		61 - 62	21-Sep			
21 - 22	24-Aug		63 - 64	22-Sep			
23 - 24	25-Aug		65 - 66	25-Sep			
25 - 26	28-Aug		67 - 68	26-Sep			
27 - 28	29-Aug		69 - 70	27-Sep			
29 - 30	30-Aug		71 - 72	28-Sep			
31 - 32	31-Aug		73 - 74	29-Sep			
33 - 34	1-Sep		75 - 76	2-Oct			
35 - 36	4-Sep		77 - 78	3-Oct			
37 - 38	5-Sep		79 - 80	4-Oct			
39 - 40	6-Sep		81 - 82	5-Oct			
41 - 42	7-Sep		83 - 84	6-Oct			

<sup>1</sup>Para 2021 una UVT equivalía a COP \$36.308. Para 2022 una UVT equivale a COP \$38.004. Para 2023 una UVT equivale a COP \$42.412. Las normas respecto a los deberes formales se expiden al final del cada año. Luego, para los deberes formales de 2023, relacionados con el año gravable 2022, los anfitriones deben verificar a finales de 2022 si están obligados o no.

Tenga en cuenta que para presentar la declaración el contribuyente debe estar previamente inscrito en el Registro Único Tributario ("RUT") ante la DIAN y el contribuyente debe informar en el RUT todas las actividades económicas de las que obtiene sus ingresos.

### **1.1.2. Anfitriones No Residentes Fiscales Colombianos**

Los anfitriones no residentes fiscales colombianos están sujetos al impuesto sobre la renta solo sobre sus ingresos de fuente colombiana, entre los cuales se incluyen los ingresos derivados de compartir espacios ubicados en el país. Por lo tanto, si un no residente ofrece compartir espacios a corto plazo de propiedades ubicadas en Colombia es probable que deba pagar impuesto sobre la renta en Colombia.

En el caso de que el huésped sea agente de retención<sup>2</sup>, tendría que retener el impuesto sobre la renta de los pagos realizados al huésped no residente fiscal. Dicha retención se consideraría su obligación tributaria final y no estaría obligados a presentar una declaración del impuesto sobre la renta en Colombia. Por el contrario, si el huésped no es agente de retención, como la mayoría de las personas naturales, el anfitrión no residente fiscal estaría obligado a presentar una declaración del impuesto sobre la renta en Colombia por las ganancias derivadas de ofrecer para alquiler sus propiedades en el país. Tenga en cuenta que, en general, todas las entidades colombianas y ciertas personas naturales son agentes de retención del impuesto sobre la renta, pero la mayoría de personas naturales no lo son.

En caso de no estar seguro de sus obligaciones fiscales, le sugerimos revisar información tributaria oficial de Colombia o buscar la asesoría de un profesional de impuestos calificado.

## **1.2. Tarifa del Impuesto sobre la Renta**

Para el año gravable 2022, el impuesto sobre la renta del anfitrión residente fiscal colombiano se determina por medio de un sistema de rentas cedulares que comprende diferentes tipos de ingresos de la siguiente manera:

- Rentas generales, que comprende:
  - Rentas de trabajo
  - Rentas de capital
  - Rentas no laborales
- Rentas de pensiones
- Rentas de dividendos

Los ingresos derivados de compartir espacios deben incluirse en las rentas generales con una tarifa actual (año gravable 2022) de un rango entre 0% y 39%, dependiendo de la renta líquida gravable del año.

---

<sup>2</sup>Estas retenciones serían presentadas por los huéspedes en sus declaraciones de retenciones.

La tarifa efectiva depende del tipo de ingreso percibido y aumenta progresivamente a medida que aumenta la renta líquida gravable.

Las rentas generales están sujetas a una tarifa progresiva que varía del 0% al 39% de la siguiente manera:

Rangos en UVT		Tarifa Marginal	Impuesto
Desde	Hasta		
0	1.090	0%	0
> 1.090	1.700	19%	(base gravable en UVT menos 1.090) x 19%
> 1.700	4.100	28%	(base gravable en UVT menos 1.700) x 28% + 116 UVT
> 4.100	8.670	33%	(base gravable en UVT menos 4.100) x 33% + 788 UVT
> 8.670	18.970	35%	(base gravable en UVT menos 8.670) x 35% + 2.296 UVT
> 18.970	31.000	37%	(base gravable en UVT menos 18.970) x 37% + 5.901 UVT
> 31.000	En adelante	39%	(base gravable en UVT menos 31.000) x 39% + 10.352 UVT

El contribuyente podría deducir los costos y las deducciones asociadas al compartir espacios de la base gravable del impuesto sobre la renta, siempre que se cumplan los requisitos generales y particulares establecidos en el Estatuto Tributario (pago de servicios públicos, incluido el pago de la administración de la propiedad, seguros, intereses hipotecarios, impuesto predial). La deducción debe ser proporcional a los ingresos por espacios compartidos por el anfitrión. Las deducciones están limitadas al 40% del ingreso neto (el ingreso neto es igual al ingreso bruto menos el ingreso no gravable) y a 5.040 UVT.

## 2. Impuesto de Valor Agregado (IVA)

Como regla general, el IVA se causa (entre otras actividades) por la prestación de servicios dentro del territorio colombiano por un residente colombiano o un residente no colombiano. El compartir espacios ubicados en Colombia se entendería como un evento gravado con IVA en el país.

La tarifa general de IVA es del 19%.

Las reglas de IVA clasifican a los anfitriones como "Responsables de IVA" o "No Responsables de IVA".

Los anfitriones que cumplan con los siguientes requisitos se considerarían como "No Responsables de IVA":

- Que en el año anterior o en el año actual sus ingresos brutos derivados de las actividades gravadas con IVA sean inferiores a 3.500 UVT;
- Tener un solo establecimiento de comercio<sup>3</sup>;

<sup>3</sup>En general, un establecimiento de comercio es un conjunto de activos organizados para realizar los fines de una empresa.

- El anfitrión no alquile espacios para actividades de franquicia o no se lleve a cabo cualquier otro tipo de actividad que implique el uso de una propiedad intangible (como una marca comercial), y/o
- No realizar importaciones en Colombia;
- Que en el año anterior o en el año actual no suscriban contratos de servicios o contratos de compraventa que sean equivalentes o excedan las 3.500 UVT;
- Que sus transacciones bancarias durante el año anterior o el año actual no excedan las 3.500 UVT; y
- No estar registrado en el régimen "SIMPLE".

Tenga en cuenta que los anfitriones "No Responsables de IVA" no están obligados a cobrar IVA sobre sus servicios, presentar una declaración de IVA ni emitir facturas.

Si no se cumplen todos los requisitos enumerados anteriormente, el anfitrión se considerará como un anfitrión "Responsable de IVA" y se le exigirá que cobre el 19% de IVA sobre las tarifas de sus servicios, presente las declaraciones de IVA y emita facturas. Los anfitriones "Responsable de IVA" pueden aplicar su crédito de IVA (es decir, el IVA pagado sobre los gastos relacionados con el compartir su espacio, por ejemplo, el IVA pagado sobre las tarifas de administración de la propiedad, o a intermediarios, contadores u otros servicios profesionales) a su liquidación de IVA. Las declaraciones de IVA se presentan cada dos meses si los ingresos brutos del año anterior exceden 92.000 UVT<sup>4</sup>. Si ese no es el caso, la declaración debe ser presentada cada cuatro meses.

La base gravable del IVA será el cobro por el espacio compartido.

Los contribuyentes obligados a presentar una declaración bimestral de IVA deberán presentarlas en 2023 de acuerdo con la siguiente información:

	<b>Bimestre</b>					
	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>	<b>V</b>	<b>VI</b>
<b>Último dígito del NIT</b>	<b>Marzo</b>	<b>Mayo</b>	<b>Julio</b>	<b>Septiembre</b>	<b>Noviembre</b>	<b>Enero</b>
1	7	9	7	7	8	10
2	8	10	10	8	9	11
3	9	11	11	11	10	12
4	10	12	12	12	14	15
5	13	15	13	13	15	16
6	14	16	16	14	16	17
7	15	17	17	15	17	18
8	16	18	18	18	20	19
9	17	29	19	19	21	22

<sup>4</sup>Aproximadamente COP \$ 3,496,368,000.

0	21	23	21	20	22	23
---	----	----	----	----	----	----

Los contribuyentes obligados a presentar una declaración cuatrimestral de IVA, deberán presentarlas de acuerdo con la siguiente información:

Último dígito del NIT	Período		
	Mayo	Septiembre	Enero
1	9	7	10
2	10	8	11
3	11	11	12
4	12	12	15
5	15	13	16
6	16	14	17
7	17	15	18
8	18	18	19
9	19	19	22
0	23	20	23

Tenga en cuenta que los servicios turísticos prestados a residentes colombiano están exentos temporalmente de IVA hasta el 31 de diciembre de 2022<sup>5</sup>. Los anfitriones que califiquen como proveedores de servicios turísticos<sup>6</sup>, podrán aplicar dicho tratamiento tributario, una vez se encuentren registrados en el Registro Nacional de Turismo.

### 3. Otras consideraciones

#### 3.1. Impuesto de Industria y Comercio (ICA)

Compartir espacios a corto plazo pueden estar sujetos a un impuesto municipal denominado Impuesto de Industria y Comercio (ICA), el cual aplicaría tanto a los anfitriones residentes colombianos como a los no residentes colombianos.

El ICA recae sobre la ejecución de actividades industriales, comerciales y/o de servicios realizadas dentro de una jurisdicción municipal determinada.

La tarifa varía según el municipio donde se ejecuta la actividad dentro de un rango de 0.4% y 1.38%.

La base gravable corresponde a los ingresos brutos obtenidos de la actividad.

<sup>5</sup>La Ley 2155 de 2021 prorrogó esta exención.

<sup>6</sup>De acuerdo con las definiciones de la Ley 2068 de 2020 (Ley de Turismo), los hoteles, aparta hoteles, hostales, centros vacacionales, campings, glampings, albergues, refugios, casas de turismo y otros tipos de acomodaciones turísticas, son considerados como prestadores de servicios turísticos. Si tiene dudas sobre si es un prestador de servicios turísticos o a cuál categoría de prestador de servicios turísticos pertenece, le recomendamos que consulte con un asesor especializado, si se encuentra dentro de la definición de prestador de servicios turísticos.

Los contribuyentes de ICA deben registrarse ante la autoridad tributaria municipal y presentar declaraciones periódicas.

En algunos municipios existe el mecanismo de retención de ICA y la retención correspondiente constituiría el impuesto final para los contribuyentes que no estén obligados a presentar una declaración de ICA. Para los contribuyentes que deban presentar declaraciones de ICA (según lo establecido en las normas de cada municipio) se les permitirá acreditar las retenciones de ICA que se les hayan practicado.

Los contribuyentes de ICA que deban presentar declaraciones de ICA deben registrarse ante la autoridad tributaria municipal y presentar las declaraciones de ICA respectivas en los períodos establecidos en la normativa aplicable. En ciertos municipios las declaraciones se presentan de manera bimestral, mientras que en la mayoría de los municipios se presentan en períodos anuales.

### **3.2. Registro Nacional de Turismo y Contribución Parafiscal al Turismo**

El propósito de este tributo es la promoción, sostenibilidad y competitividad del sector turístico en Colombia. La contribución se causa por la prestación de servicios turísticos en Colombia o por actividades realizadas por los beneficiarios de dichas actividades turísticas.

De acuerdo con la ley aplicable<sup>7</sup>, los contribuyentes de la contribución son los siguientes:

- Personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras con o sin domicilio en el país, y sociedad de hecho nacionales o extranjeras que son prestadores de servicios turísticos de acuerdo con la legislación reciente, a excepción de los guías turísticos o quienes cumplan funciones similares.
- Para efectos legales en Colombia, los hoteles, aparta hoteles, hostales, centros vacacionales, campings, glampings, albergues, refugios, casas de turismo y otros tipos de acomodaciones turísticas son considerados como prestadores de servicios turísticos. De hecho, se presume como prestador de servicios turísticos a cualquier persona que esté arrendando más de una inmueble de su propiedad o de propiedad de un tercero por períodos menores a 30 días. Si tiene dudas acerca de si es un prestador de servicios turísticos o a cuál categoría de prestador de servicios turísticos pertenece, le recomendamos consultar con un asesor especializado si usted se encuentra dentro de la definición de prestador de servicios turísticos.
- El operador de plataformas digitales o electrónicas de servicios turísticos que sean prestados y/o disfrutados en Colombia, califica como prestador de servicios turísticos.

El Fondo Nacional del Turismo (FONTUR) es la entidad encargada de recaudar la contribución, solicitar información relevante, iniciar fiscalizaciones, etc.

La tarifa de la contribución es de 0.25 % (2.5X1000). La base gravable está compuesta por los ingresos operacionales obtenidos en relación con los servicios turísticos. Para los

---

<sup>7</sup>Ley de Turismo y Decreto 1338 de 2021.

contribuyentes cuya remuneración principal consista en una comisión o porcentaje de ventas, los ingresos operacionales corresponderán al valor de las comisiones recibidas.

El período fiscal de la contribución es cuatrimestral e transcurre entre el 1 de enero al 31 de marzo 31, del 1 de abril al 30 de junio, del 1 de julio al 30 de septiembre y del 1 de octubre al 31 de diciembre de cada año. La Contribución debe ser liquidada y pagada mes vencido.

Los contribuyentes deberán presentar su declaración a más tardar durante los primeros 20 días hábiles del mes siguiente al período gravable. Para presentar y pagar las declaraciones, los contribuyentes deben estar registrados previamente en el RNT y en la plataforma de FONTUR.

Otros asuntos para tener en cuenta:

- a. Tenga en cuenta que si el contribuyente tiene varias propiedades anunciadas, solo tiene que presentar una declaración.
- b. Si el contribuyente no tiene ingresos operacionales durante algún período fiscal, sigue estando obligado a presentar la declaración.
- c. El pago debe ser realizado durante los 20 primeros días hábiles del mes siguiente a la finalización del período gravable, indicando el número de declaración.

En relación con los anfitriones cuya residencia se encuentra fuera de Colombia:

- a. Las declaraciones podrán ser presentadas desde el extranjero. Estas deberán ser presentadas a través de los medios electrónicos que determine FONTUR. El Formulario para la declaración estará en inglés y español.
- b. Si el contribuyente factura en una divisa diferente a pesos colombianos, al final de cada período deberá consolidar los ingresos operacionales relacionados con la actividad sujeta a impuestos en Colombia, así como el valor de la respectiva contribución en dólares de los Estados Unidos y convertirlos en pesos colombianos, a la tasa representativa del mercado vigente el día en que se realice el pago.
- c. Una vez se ha presentado la declaración, los contribuyentes no residentes o sin domicilio en Colombia, deberán pagar el monto resultante a través de los mecanismos de pago habilitados (los métodos de pago en el extranjero aún no han sido autorizados ni comunicados por FONTUR). El contribuyente deberá pagar el monto adeudado, así como las sanciones e intereses que se causen, en su equivalencia en dólares de los Estados Unidos, cuando el pago sea realizado desde el exterior, teniendo en cuenta la tasa de cambio de la fecha del respectivo pago.