CTCP-10-00299-2018

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-INFO-18-000964

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	23 de enero de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2018-059 CONSULTA
Tema	Tratamiento contable en inmobiliarias

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3° del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN

En una relación de agencia, una entidad (el agente) incluirá en los ingresos de actividades ordinarias sólo el importe de su comisión. Los importes recibidos por cuenta del principal no son ingresos de actividades ordinarias de la entidad..

CONSULTA (TEXTUAL)

"En el día de hoy me dirijo respetuosamente para hacer las siguientes consultas de acuerdo a mi situación:

- *como (sic) es el manejo contable de los ingresos en las inmobiliarias (sic), cuando estas son intermediarios, osea (sic) no trabajan con inmuebles propios.*
- *la(sic) normatividad respecto a las inmobiliarias? (sic)*
- *que (sic) tipo de gasto o costo se pueden descontar en las inmobiliarias? (sic)*
- *bajo (sic) Norma internacional, como(sic) se manejan los pagos por canon(sic) de arrendamiento hechos por anticipado? (sic) se deben causar ir (sic) llevando al ingreso mes a mes? (sic) el pago de este anticipo, se puede efectuar el 100% al dueño del inmueble o también debe ser por partes?*
- *a (sic) quienes(sic) se debe facturar el iva (sic) cuando se arrienda un bien inmueble? (sic) que(sic) se debe tener en cuenta para generar el iva? (sic)*
- *para (sic) las constructoras, cómo es el manejo de los ingresos por abonos de apto. (sic) sobre planos? (sic)*
- *que (sic) tipo de facturación se hace cuando el bien inmueble es vendido? (sic) se(sic) genera iva? (sic)"*

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En primer término, debemos aclarar que habiéndose emitido los Decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se indica en la consulta el grupo al que pertenece el consultante, este concepto se elabora teniendo como referencia el marco técnico normativo del Anexo 2 del Decreto Único 2420 de 2015 y sus modificatorios, es decir, la NIIF para las PYMES.

Este Consejo comprende que las cuotas anticipadas son diferentes a las cuotas contingentes[1] y que no corresponden a un arrendamiento financiero sino a un arrendamiento operativo y, por tal razón, se configura únicamente un servicio de intermediación de una inmobiliaria.

[1] El término cuotas contingentes se define en las NIIF completas (véase el párrafo 4 de la NIC 17). Aunque las cuotas contingentes no se definen en la NIIF para las PYMES, se entiende que tienen el mismo significado que en las NIIF completas (es decir, las cuotas contingentes son la parte de los pagos por arrendamiento que no es fija, sino que se basa en el futuro importe de un factor que varía por motivos diferentes al paso del tiempo, (por ejemplo, porcentaje de ventas futuras, valores de utilización, índices de precios, tasas de interés de mercado)).

Teniendo como base lo anterior, a continuación damos respuesta a sus inquietudes:

1. ***como (sic) es el manejo contable de los ingresos en las inmobiliarias (sic), cuando estas son intermediarios, osea (sic) no trabajan con inmuebles propios.***

Los criterios de reconocimiento y medición de los ingresos se encuentran establecidos en la Sección 23 de la NIIF para las PYMES, que para el caso mencionado por el consultante, corresponde a un servicio de intermediación y los criterios aplicables son:

> ***Párrafo 23.14*** *"Cuando el resultado de una transacción que involucre la prestación de servicios pueda ser estimado con fiabilidad, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias asociados con la transacción, por referencia al grado de terminación de la transacción al final del periodo sobre el que se informa (a veces conocido como el método del porcentaje de terminación). El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:*
> *(a) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;*
> *(b) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;*
> *(c) el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y*
> *(d) los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad. (...)"*

Sin embargo, para las entidades (inmobiliarias por ejemplo) que reciben dinero con destino a terceros, debe observarse lo que menciona el párrafo 23.4 de la NIIF para las PYMES, de la siguiente manera:

> *"...En una relación de agencia, una entidad (el agente) incluirá en los ingresos de actividades ordinarias solo el importe de su comisión. Los importes recibidos por cuenta del principal no son ingresos de actividades ordinarias de la entidad..."*

En este sentido el material de formación sobre la NIIF para PYMES, Módulo 23: Ingresos de Actividades Ordinarias, en su página 8 y 9, menciona lo siguiente:

> *"En una relación de agencia, las entradas brutas de beneficios económicos incluyen los importes recibidos por cuenta del principal. Sin embargo, sólo la parte de la entrada*

bruta que representa la comisión para el agente se incluye en los ingresos de actividades ordinarias del agente.
Determinar si una entidad actúa como principal o como agente depende de distintos hechos y circunstancias y requiere de juicio profesional. Una entidad actúa como principal cuando está expuesta a los riesgos y ventajas significativos asociados con la venta de bienes o la prestación de servicios.
Entre las características que, solas o combinadas, indican que una entidad actúa como principal encontramos:
(a) La entidad tiene la obligación fundamental de proporcionar bienes o servicios al cliente, o de cumplir con el pedido; por ejemplo haciéndose responsable de la aceptabilidad de los productos o servicios solicitados o comprados por el cliente.
(b) La entidad asume el riesgo de inventario antes o después del pedido del cliente, tanto en el envío como en caso de devolución.
(c) La entidad puede, a discreción, establecer los precios, tanto de manera directa como indirecta, por ejemplo, brindando bienes o servicios adicionales.
(d) La entidad asume el riesgo de crédito del cliente.

Una entidad actúa como agente cuando no está expuesta a los riesgos y ventajas significativos asociados con la venta de bienes o la prestación de servicios. Se considera que una entidad actúa como agente cuando el monto de su ganancia es predeterminado, ya sea una comisión fija por transacción o un porcentaje establecido del monto facturado al cliente".

2. *la(sic) normatividad respecto a las inmobiliarias? (sic)*

La normatividad aplicable dependerá del grupo al que pertenece la entidad así:

Grupo	Norma
Grupo 1	NIIF 15
Grupo 2	Sección 23
Grupo 3	Capítulo 12

3. *que (sic) tipo de gasto o costo se pueden descontar en las inmobiliarias? (sic)*

Los gastos que podrán reconocer en resultados, son todos aquellos que cumplan con la definición del párrafo 2.23 de la NIIF para las PYMES:

"(...)
(b) Gastos son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y distintos de los relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios."

Por lo anterior, se podrán reconocer todos los desembolsos que realice la entidad por la labor de intermediación, por ejemplo costos financieros, comisiones, entre otros.

4. ***bajo (sic) Norma internacional, como(sic) se manejan los pagos por canon(sic) de arrendamiento hechos por anticipado? (sic) se(sic) deben causar ir (sic) llevando al ingreso mes a mes? (sic) el(sic) pago de este anticipo, se puede efectuar el 100% al dueño del inmueble o también debe ser por partes?***

Los pagos recibidos por anticipados se consideran anticipos de clientes, es decir, se reconocen como un pasivo, y se van reconociendo en la medida que se cumplan los criterios establecidos en el marco técnico normativo. Ahora bien, en cuanto al pago de los cánones de arrendamiento al propietario del inmueble dependerá de la relación contractual convenida.

5. ***para (sic) las constructoras, cómo es el manejo de los ingresos por abonos de apto. (sic) sobre planos? (sic)***

El tratamiento contable de los anticipos realizados por los clientes que están adquiriendo los apartamentos sobre planos, dependerá del contrato que se hubiera firmado entre las partes, ya que en la gran mayoría de estos proyectos interviene la constructora, la comercializadora, la entidad financiadora y el cliente.

6. ***a (sic) quienes se debe facturar el iva (sic) cuando se arrienda un bien inmueble? (sic) que(sic) se debe tener en cuenta para generar el iva? (sic)***
7. ***que (sic) tipo de facturación se hace cuando el bien inmueble es vendido? (sic) se(sic) genera iva? (sic)"***

Cabe recordar que las funciones del Consejo Técnico de la Contaduría Pública fueron establecidas en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, en la Ley 1314 de 2009 y en el artículo 1° del Decreto 3567 de 2011. Dentro de las funciones señaladas en la normativa en mención, se observa que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública no es competente para pronunciarse

sobre temas relacionados con facturación y liquidación de impuestos. Por tal razón, hacemos traslado parcial de la consulta a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Ahora bien, este Consejo se ha pronunciado en diferentes ocasiones sobre la contabilidad en inmobiliarias en los conceptos números 2017-939, 2017-250, 2016-460, 2016-615, 2014-464, los cuales podrá ubicar en la dirección http://www.ctcp.gov.co/ en el enlace conceptos.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento

Cordialmente,

GABRIEL GAITÁN LEÓN
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela
Consejero Ponente: Gabriel Gaitán León
Revisó y aprobó: Luis Henry Moya / Gabriel Gaitán León / Leonardo Varón García

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO INFO@MINCIT.GOV.CO

Bogotá D.C., 7 de Marzo del 2018 **1-INFO-18-000964**

Para: **marcela-vergel@hotmail.com** **2-INFO-18-001835**

L. MARCELA VERGEL

Asunto: CONSULTA

Buen día:
Adjunto la respuesta del Consejo Técnico de la Contaduría Pública a la consulta formulada por usted.
Cordialmente,

GABRIEL GAITAN LEON

CONSEJERO

Anexos: 2018-059 Lina Vergel Inmobiliarias revGGL rev ajustada.pdf

Proyectó: ANDREA PATRICIA GARZON ORJUELA – CONT

Revisó: LUIS HENRY MOYA MORENO