

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

ESTRATEGIAS DE PLANEACIÓN TRIBUTARIA APLICABLES A EMPRESAS
DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN COLOMBIA

Corporación Universitaria Remington.

Facultad de Ciencias Contables

Contaduría Pública

Diana María Duque Henao

Ximena Herrera Carvajal

Tutor

Robinson Alonso Rivera Correa

Opción de Trabajo de Grado Seminario-Diplomado.

2025

Dedicatoria

Dedicamos este trabajo a todas las personas que, de una u otra forma, fueron parte fundamental de nuestro proceso formativo. En primer lugar, agradecemos a Dios, por brindarnos la fortaleza, la sabiduría y la perseverancia necesarias para avanzar y culminar con éxito este proyecto, tan significativo en nuestras vidas.

A nuestras familias, por su amor incondicional, su apoyo constante y su confianza en cada paso del camino; han sido nuestro pilar y nuestra mayor motivación.

A nuestros docentes, por su entrega, paciencia y dedicación, y por compartir generosamente sus conocimientos, guiándonos con compromiso a lo largo de esta etapa académica. Su influencia ha dejado una huella imborrable en nuestro crecimiento profesional y personal.

A todos, gracias por ser parte de este logro.

Agradecimientos

En primer lugar, agradecemos a Dios, por guiarnos con sabiduría, brindarnos fortaleza en los momentos de dificultad y permitirnos culminar con éxito esta etapa tan importante en nuestras vidas.

A nuestras familias, por su amor incondicional, su infinita paciencia y comprensión. Gracias por ser nuestro principal sostén emocional y fuente constante de motivación a lo largo de todo este proceso formativo.

A nuestros docentes, quienes con su compromiso, exigencia y dedicación nos entregaron valiosas herramientas que no solo fortalecieron nuestro crecimiento académico y profesional, sino que también contribuyeron a nuestro desarrollo personal.

A nuestros compañeros y amigos, por su apoyo, por compartir conocimientos, experiencias y por ser parte esencial de este camino. La solidaridad y el compañerismo que vivimos nos enriquecieron profundamente.

Finalmente, expresamos nuestro sincero agradecimiento a la Universidad Uniremington, por brindarnos un espacio de formación integral y de calidad, en el cual pudimos potenciar nuestras habilidades, adquirir nuevos saberes y construir bases sólidas para nuestro futuro profesional.

Índice de contenidos

1. Resumen.....	7
2. Pregunta orientadora de la búsqueda	9
3. Metodología de búsqueda de la información	11
4. Sustentación teórica de la pregunta.....	13
4.1. Fundamentos Conceptuales de la Planeación Tributaria	13
4.1.1. Definición y características.....	14
4.1.2. Diferencias entre evasión, elusión y planeación tributaria	16
4.1.3. Importancia para la gestión empresarial	17
4.2. Marco Normativo Tributario Aplicable al Arrendamiento en Colombia	19
4.2.1. Tipos de impuestos asociados al arrendamiento.....	21
4.2.2. Tratamiento tributario según el tipo de arrendamiento (residencial vs comercial)	23
4.2.3. Cambios relevantes introducidos por la Ley 1819 de 2016 y reformas posteriores	25
4.3. Perfil Tributario de las Empresas de Arrendamiento.....	27
4.3.1. Persona natural vs persona jurídica.....	28
4.3.2. Régimen ordinario vs régimen SIMPLE.....	30
4.3.3. Obligaciones fiscales y riesgos comunes.....	32
4.4. Estrategias de Planeación Tributaria Aplicables al Arrendamiento de Inmuebles	34
4.4.1. Elección del régimen tributario más favorable	36
4.4.2. Uso de costos, deducciones y beneficios fiscales	38
4.4.3. Estructuración de contratos de arrendamiento.....	39
4.4.4. Uso de patrimonios autónomos y otras herramientas jurídicas	40
4.4.5. Buenas prácticas contables para la planeación fiscal.....	42
5. Conclusiones	44
Bibliografía	46

Índice de Tablas

Tabla 1 Comparación entre evasión, elusión y planeación tributaria.	17
Tabla 2 Impuestos aplicables al arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia.	21
Tabla 3 Comparación tributaria entre arrendamiento residencial y comercial.	25
Tabla 4 Comparación tributaria entre persona natural y persona jurídica.	29
Tabla 5 Comparación entre régimen ordinario y régimen SIMPLE.	32
Tabla 6 Obligaciones fiscales según tipo de arrendador.	33
Tabla 7 Ventajas del uso de patrimonios autónomos para arrendamiento.	41
Tabla 8 Buenas prácticas contables para arrendadores.	43

Índice de figuras

Figura 1 Beneficios estratégicos de la planeación tributaria en la empresa.	19
Figura 2 Impuestos que afectan al arrendamiento de inmuebles en Colombia.....	23
Figura 3 Estrategias de planeación tributaria en arrendamiento de inmuebles.....	35
Figura 4 Proceso de elección del régimen tributario para arrendadores.	37

1. Resumen

En el contexto económico actual, la correcta gestión tributaria se ha convertido en un factor decisivo para la sostenibilidad y competitividad de las empresas. Este trabajo se enfoca en analizar las estrategias de planeación tributaria aplicables a empresas que se dedican al arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia. Este tipo de actividad económica presenta particularidades normativas y fiscales que, si no se gestionan de forma adecuada, pueden derivar en cargas impositivas innecesarias o sanciones por incumplimiento. Por tanto, el objetivo central de este estudio es identificar y reflexionar sobre las principales estrategias de planeación tributaria que permiten a las empresas optimizar su carga fiscal dentro del marco legal vigente.

La metodología utilizada es de tipo cualitativo y exploratorio, basada en la revisión documental de literatura académica, normativa tributaria nacional, jurisprudencia, artículos científicos y fuentes oficiales como la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) y a través del uso de palabras clave como planeación tributaria, arrendamiento de inmuebles, régimen fiscal y estrategias fiscales, las cuales fueron consultadas en bases de datos académicas como Scielo, Redalyc y Google Scholar, así como documentos técnicos y legislación vigente.

Los resultados permiten establecer que una adecuada planeación tributaria en el sector de arrendamientos incluye decisiones estratégicas como la elección del tipo societario, la inclusión de costos y deducciones permitidas (como mantenimiento, seguros o depreciaciones), el aprovechamiento de beneficios fiscales, y la adecuada

estructuración de los contratos, así como también se identificaron herramientas útiles como los patrimonios autónomos y el uso de regímenes como el SIMPLE, cuando este es aplicable.

Finalmente, el trabajo contribuye al ámbito académico y profesional ya que ofrece una mirada práctica sobre cómo la planeación tributaria no solo busca la disminución legal de la carga fiscal, sino también la sostenibilidad y crecimiento del negocio a largo plazo.

Palabras clave: Planeación tributaria, arrendamiento de bienes inmuebles, estrategias fiscales, optimización tributaria, normativa fiscal colombiana.

2. Pregunta orientadora de la búsqueda

En el entorno empresarial colombiano, la planeación tributaria se ha convertido en una herramienta esencial para lograr la sostenibilidad financiera y el cumplimiento normativo de las empresas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles, tanto personas jurídicas como naturales y estas están sujetas a obligaciones tributarias que incluyen el impuesto sobre la renta, el impuesto de industria y comercio (ICA) y, en ciertos casos, el impuesto al valor agregado (IVA), lo cual exige una gestión fiscal eficiente para evitar sanciones y optimizar sus recursos.

Según la Ley 1819 de 2016, la administración tributaria colombiana ha reforzado el control fiscal y ha introducido cambios sustanciales en la determinación del impuesto sobre la renta, incluyendo la renta presuntiva, los límites a los costos y deducciones, y la implementación de regímenes especiales como el SIMPLE (Congreso de Colombia, 2016), en donde estos cambios afectan directamente la manera en que las empresas inmobiliarias deben planear sus estrategias fiscales, especialmente considerando que los ingresos por arrendamientos constituyen una actividad gravada y vigilada por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).

La planeación tributaria se entiende como el conjunto de acciones legales y anticipadas que buscan reducir la carga impositiva mediante el aprovechamiento de beneficios, exenciones, deducciones o la correcta elección del régimen fiscal, la cual se presenta como una herramienta legítima y necesaria (Cobo Soto, 2020), en donde para las empresas que arriendan bienes inmuebles, una mala estructuración de los contratos, la

omisión de deducciones permitidas o la no elección del régimen adecuado puede implicar el pago de impuestos en exceso y disminuir la rentabilidad del negocio.

En este contexto, resulta pertinente formular la siguiente pregunta orientadora:

¿Cuáles son las estrategias de planeación tributaria más eficaces para empresas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia, que permitan optimizar su carga fiscal dentro del marco legal vigente?

Responder a esta pregunta permite no solo comprender las implicaciones fiscales de esta actividad, sino también identificar alternativas viables para una gestión tributaria efectiva y responsable, que se ajuste a las exigencias de la normativa colombiana y al contexto económico actual.

3. Metodología de búsqueda de la información

La presente investigación se desarrolló mediante una metodología de tipo cualitativo con enfoque exploratorio y documental, dado que se basa en la revisión y análisis de fuentes secundarias disponibles sobre la planeación tributaria y su aplicación en el contexto empresarial del arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia, en donde el proceso de búsqueda y selección de la información se realizó bajo criterios de pertinencia, actualidad, legalidad y relevancia académica.

Para ello, se definieron palabras clave asociadas al tema, tales como: planeación tributaria, arrendamiento de bienes inmuebles, estrategias fiscales, normativa tributaria colombiana, impuesto de renta, régimen SIMPLE, deducciones tributarias, entre otras, y estas palabras se combinaron con operadores booleanos (AND, OR) para optimizar los resultados en las plataformas de búsqueda.

Las fuentes consultadas incluyen bases de datos académicas como Scielo, Redalyc, Google Scholar y el Repositorio Institucional de la Universidad Remington, así como también se revisaron documentos oficiales de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), el Congreso de la República de Colombia y jurisprudencia emitida por la Corte Constitucional y el Consejo de Estado.

Se seleccionaron artículos científicos, libros especializados, tesis, normas legales y guías institucionales con un rango de publicación preferido de los últimos 10 años, priorizando autores reconocidos en el área de la contabilidad tributaria y el derecho fiscal.

La información extraída fue organizada temáticamente y triangulada con diferentes fuentes para garantizar la validez y fiabilidad del análisis.

El criterio principal para considerar una fuente válida fue su origen institucional (fuentes primarias como leyes, decretos y guías técnicas), su calidad académica (revistas indexadas y libros con respaldo editorial) y su aplicabilidad directa al tema objeto de estudio. Con base en esta estrategia, se construyó el cuerpo teórico del trabajo y se fundamentaron las reflexiones propuestas sobre las estrategias de planeación tributaria para el sector del arrendamiento de inmuebles.

4. Sustentación teórica de la pregunta

4.1. Fundamentos Conceptuales de la Planeación Tributaria

La planeación tributaria es una estrategia legítima y anticipada que permite a las empresas estructurar sus operaciones de manera eficiente, con el fin de reducir legalmente la carga impositiva y garantizar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales. En el contexto colombiano, donde la normativa tributaria es compleja, dinámica y de frecuente modificación, la adopción de estrategias de planeación se vuelve una necesidad clave para las organizaciones, especialmente para aquellas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles, actividad que se encuentra sujeta a múltiples cargas fiscales (Cobo Soto, 2020; Mosquera & Ariza, 2018).

A diferencia de prácticas como la evasión o la elusión fiscal, la planeación tributaria parte de un análisis riguroso del marco legal vigente, y permite a los contribuyentes —ya sean personas naturales o jurídicas— tomar decisiones informadas sobre cómo estructurar sus operaciones, elegir el régimen tributario más conveniente, aplicar deducciones permitidas, y aprovechar beneficios o incentivos fiscales establecidos por la ley (Bernal & Pedraza, 2021). Esta práctica no solo busca disminuir el impacto de los impuestos, sino también fortalecer la sostenibilidad financiera de la empresa en el largo plazo.

En sectores como el inmobiliario, donde los ingresos provenientes del arrendamiento están sometidos a impuestos como la renta, el impuesto de industria y

comercio (ICA) e incluso el IVA en ciertos casos, una adecuada planeación tributaria puede significar la diferencia entre una operación rentable o deficitaria. Por esta razón, comprender los fundamentos teóricos y normativos que sustentan esta herramienta resulta esencial para su correcta aplicación (Gutiérrez, 2019).

Esta sección desarrolla los aspectos conceptuales básicos de la planeación tributaria, sus características, diferencias con otras prácticas fiscales y su importancia en la gestión empresarial, con especial énfasis en su aplicabilidad en el sector de arrendamiento de bienes inmuebles.

4.1.1. Definición y características

La planeación tributaria es una práctica legal, estratégica y anticipada mediante la cual los contribuyentes —ya sean personas naturales o jurídicas— analizan su situación fiscal con el objetivo de organizar sus operaciones de tal manera que puedan minimizar su carga impositiva dentro del marco normativo vigente. Esta práctica parte de un estudio detallado de la legislación fiscal y busca aplicar de manera eficiente los beneficios, exenciones, deducciones, descuentos y demás mecanismos que la ley permite (Cobo Soto, 2020).

Según Gutiérrez (2019), la planeación tributaria es una herramienta de gestión que permite adaptar la estructura organizativa y contable de una empresa a la normativa fiscal, con el fin de optimizar recursos y cumplir con las obligaciones tributarias de forma eficiente, que a diferencia de la evasión o la elusión fiscal, la planeación se enmarca

dentro de la legalidad y se fundamenta en decisiones informadas que responden a las oportunidades que ofrece el sistema tributario.

Entre las principales características de la planeación tributaria se encuentran:

- **Legalidad:** se basa estrictamente en el cumplimiento de la legislación vigente, sin recurrir a mecanismos fraudulentos o simulados.
- **Anticipación:** implica prever las consecuencias fiscales de las decisiones empresariales antes de su ejecución.
- **Optimización fiscal:** busca minimizar el pago de impuestos dentro de los márgenes legales, sin evadir ni eludir responsabilidades.
- **Integralidad:** requiere una visión holística del negocio, teniendo en cuenta aspectos contables, jurídicos y financieros (Bernal & Pedraza, 2021).
- **Continuidad:** no es un proceso aislado, sino que debe integrarse de manera continua a la gestión y planificación estratégica de la empresa.

En el caso de las empresas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles, la planeación tributaria adquiere relevancia particular, debido a que deben tomar decisiones sobre el tipo de sociedad, régimen tributario, deducciones aplicables y otras variables que inciden directamente en su carga fiscal (Mosquera & Ariza, 2018). Una adecuada implementación de esta herramienta no solo reduce riesgos de sanciones por parte de la DIAN, sino que también fortalece la viabilidad económica del negocio.

4.1.2. Diferencias entre evasión, elusión y planeación tributaria

Uno de los aspectos fundamentales para comprender la importancia de la planeación tributaria es diferenciarla de prácticas como la evasión y la elusión fiscal. Aunque los tres conceptos se relacionan con la forma en que los contribuyentes enfrentan sus obligaciones fiscales, presentan diferencias sustanciales tanto en su legalidad como en sus consecuencias jurídicas.

La evasión fiscal consiste en el incumplimiento deliberado de las obligaciones tributarias mediante acciones ilegales como la omisión de ingresos, la falsificación de documentos o la declaración de gastos inexistentes, y este tipo de conducta representa una infracción grave que puede acarrear sanciones administrativas, intereses moratorios e incluso consecuencias penales (Gómez & Fajardo, 2020).

Por su parte, la elusión fiscal implica el uso de vacíos o ambigüedades legales para evitar el pago de impuestos, sin violar directamente la ley, y aunque esto no es ilegal en sentido estricto, ha sido objeto de creciente regulación y control por parte de la administración tributaria, debido a su carácter antiético y a su impacto en la equidad del sistema fiscal (Restrepo, 2019).

En contraste, la planeación tributaria se refiere al conjunto de estrategias legales que permiten al contribuyente organizar su actividad económica de tal manera que se minimice la carga fiscal dentro del marco normativo permitido, en donde esta práctica

requiere un conocimiento profundo de la legislación vigente, así como una adecuada gestión contable y jurídica (Cobo Soto, 2020).

La siguiente tabla resume las principales diferencias entre estos tres conceptos:

Tabla 1 Comparación entre evasión, elusión y planeación tributaria.

Criterio	Evasión fiscal	Elusión fiscal	Planeación tributaria
Legalidad	Ilegal	Legal pero cuestionable	Totalmente legal
Mecanismo utilizado	Ocultamiento, falsedad	Vacíos legales, estructuras complejas	Aplicación de normas vigentes
Sanciones	Multas, intereses, penas	Posibles sanciones si se prueba abuso	No genera sanciones
Ejemplo típico	No declarar ingresos	Crear empresas fachada en paraísos fiscales	Escoger el régimen SIMPLE por conveniencia
Ética y transparencia	Totalmente ausente	Ambigua	Alta

Fuente: Adaptado de Cobo Soto (2020) y Restrepo (2019).

Es importante que las empresas, en especial aquellas del sector inmobiliario, comprendan estas diferencias y orienten su gestión fiscal hacia la planeación tributaria responsable ya que al actuar dentro de la legalidad y la ética no solo protege a la empresa de riesgos legales, sino que también fortalece su reputación y su sostenibilidad financiera.

4.1.3. Importancia para la gestión empresarial

La planeación tributaria constituye un pilar estratégico dentro de la gestión empresarial moderna y su correcta implementación permite a las organizaciones no solo reducir su carga impositiva dentro de la legalidad, sino también anticiparse a riesgos financieros, mejorar su liquidez, tomar decisiones más informadas y asegurar su sostenibilidad a largo plazo (Bernal & Pedraza, 2021).

En particular, las empresas del sector inmobiliario enfrentan desafíos específicos relacionados con el tipo de régimen tributario al que se acogen, la naturaleza jurídica del contribuyente (persona natural o jurídica), los costos deducibles permitidos, la depreciación de los activos, y la obligación de declarar y pagar impuestos como la renta, el ICA e incluso el IVA en ciertos contratos de arrendamiento, y es en este sentido que la planeación tributaria permite al empresario identificar qué elementos pueden ser optimizados legalmente para evitar cargas innecesarias o sanciones (Gutiérrez, 2019).

Además, la planeación fiscal no es una actividad aislada del resto de la organización, sino que debe estar integrada en el proceso de toma de decisiones financieras, contables, administrativas y legales, y una adecuada planeación tributaria contribuye a:

- Mejorar la rentabilidad neta del negocio.
- Garantizar el cumplimiento normativo ante la DIAN y entes territoriales.
- Evaluar el impacto de reformas fiscales.
- Preparar escenarios financieros futuros.

- Fortalecer la reputación corporativa frente a inversionistas y stakeholders (Cobo Soto, 2020).

A continuación, se presenta un gráfico que resume los beneficios estratégicos de incorporar la planeación tributaria en la gestión empresarial:

Figura 1 Beneficios estratégicos de la planeación tributaria en la empresa.



Fuente: Elaboración propia con base en Cobo Soto (2020) y Gutiérrez (2019).

En conclusión, la planeación tributaria, lejos de ser un ejercicio meramente técnico, se convierte en una herramienta fundamental para la toma de decisiones inteligentes. Su importancia radica en su capacidad para integrar el conocimiento fiscal dentro de la estrategia empresarial general, generando valor, competitividad y cumplimiento legal.

4.2. Marco Normativo Tributario Aplicable al Arrendamiento en Colombia

El arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia constituye una actividad económica sujeta a diversas obligaciones fiscales, tanto a nivel nacional como territorial. La complejidad del sistema tributario colombiano, sumada a la frecuencia con la que se introducen reformas normativas, exige que los contribuyentes —en especial aquellos

dedicados al arrendamiento de inmuebles— tengan un conocimiento claro del marco legal que regula su actividad, con el fin de evitar contingencias fiscales y aprovechar los beneficios tributarios disponibles (Díaz & Flórez, 2022).

En este contexto, es fundamental identificar los principales tributos que afectan esta actividad, los cuales varían dependiendo de factores como el tipo de arrendamiento (comercial o residencial), la naturaleza jurídica del arrendador (persona natural o jurídica), el monto de los ingresos, y el régimen tributario al que se acoge la empresa (ordinario, régimen SIMPLE, etc.), y entre los tributos más relevantes se encuentran el impuesto sobre la renta, el impuesto de industria y comercio (ICA), y, en algunos casos, el impuesto al valor agregado (IVA) (Congreso de Colombia, 2016).

El análisis del marco normativo vigente permite evidenciar cómo ciertas decisiones estratégicas —como la forma jurídica del negocio, la redacción de los contratos de arrendamiento y la clasificación de los ingresos— impactan directamente en la carga fiscal. En consecuencia, la planeación tributaria en este sector debe apoyarse en un conocimiento riguroso de las leyes fiscales aplicables.

La siguiente tabla resume los principales impuestos que pueden aplicar a la actividad de arrendamiento en Colombia, diferenciando entre el uso comercial y residencial:

Tabla 2 Impuestos aplicables al arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia.

Tipo de arrendamiento	Impuesto sobre la renta	Impuesto al valor agregado (IVA)	Impuesto de Industria y Comercio (ICA)
Comercial	Sí (gravado)	Sí (19 %)	Sí (tarifa según municipio)
Residencial	Sí (gravado)	No aplica	Sí (en algunos municipios)

Fuente: Elaboración propia con base en Ley 1819 de 2016 y DIAN (2023).

A lo largo de esta sección se analizarán con mayor profundidad los elementos normativos que inciden en esta actividad, incluyendo las obligaciones formales y sustanciales, las implicaciones de pertenecer a determinados regímenes tributarios, y los beneficios fiscales vigentes que pueden ser aplicables según el tipo de arrendamiento.

4.2.1. Tipos de impuestos asociados al arrendamiento

La actividad de arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia se encuentra gravada por distintos tributos, cuya aplicación depende del tipo de arrendamiento, la naturaleza del arrendador (persona natural o jurídica), el régimen tributario al que pertenezca y el municipio donde opera. Los principales impuestos asociados a esta actividad son: el impuesto sobre la renta, el impuesto al valor agregado (IVA) y el impuesto de industria y comercio (ICA). Cada uno de estos tributos tiene características particulares, que deben considerarse cuidadosamente en una adecuada planeación tributaria.

4.2.1.1. Impuestos sobre la renta

El impuesto sobre la renta grava los ingresos generados por el arrendamiento, ya sea que provengan de personas naturales o jurídicas. En el caso de personas naturales, estos ingresos se incluyen en la cédula general (rentas no laborales), mientras que en personas jurídicas hacen parte del ingreso ordinario. Las tarifas varían entre el 0 % y el 39 % para personas naturales, y del 31 % para personas jurídicas (DIAN, 2023). La correcta contabilización de costos y deducciones —como mantenimiento, seguros y depreciación— puede reducir la base gravable.

4.2.1.2. Impuesto al valor agregado (IVA)

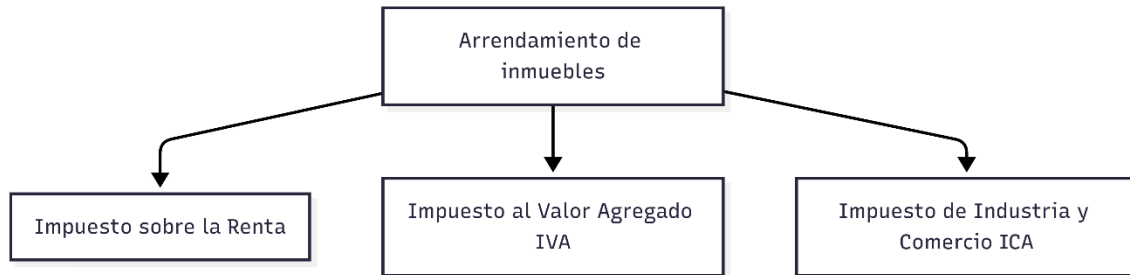
El IVA solo aplica en el caso del arrendamiento de inmuebles para uso comercial, gravado a una tarifa del 19 %. El arrendamiento de vivienda urbana está exento de este impuesto, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 424 del Estatuto Tributario (Congreso de Colombia, 2016). El arrendador responsable de IVA debe facturar electrónicamente y presentar declaraciones bimestrales o cuatrimestrales, según el volumen de ingresos.

4.2.1.3. Impuesto de industria y comercio (ICA)

El ICA es un impuesto territorial que grava la realización habitual de actividades industriales, comerciales o de servicios dentro de un municipio. Aunque existen diferencias entre territorios, la mayoría de municipios colombianos considera el arrendamiento como una actividad sujeta al ICA, con tarifas que oscilan entre el 0.2 % y el 1.2 % sobre los ingresos brutos (Díaz & Flórez, 2022). El hecho de no tener local físico

no exime del cumplimiento de este impuesto si la actividad económica se realiza de forma continua.

Figura 2 Impuestos que afectan al arrendamiento de inmuebles en Colombia.



Fuente: Elaboración propia con base en DIAN (2023) y Díaz & Flórez (2022).

En resumen, el correcto conocimiento de los impuestos aplicables al arrendamiento es fundamental para garantizar el cumplimiento fiscal. La omisión o subestimación de alguno de estos tributos puede generar sanciones y afectar negativamente la rentabilidad del negocio. Por ello, toda estrategia de planeación tributaria en este sector debe partir del entendimiento claro de estas obligaciones.

4.2.2. Tratamiento tributario según el tipo de arrendamiento (residencial vs comercial)

En Colombia, el tratamiento tributario del arrendamiento de bienes inmuebles varía considerablemente dependiendo de si se trata de un contrato con destino residencial (vivienda) o comercial. Esta diferenciación afecta la aplicación de impuestos como el IVA, el ICA, y en algunos casos, las tarifas efectivas del impuesto sobre la renta, además

de los requisitos formales como la expedición de factura electrónica y el régimen de responsabilidad tributaria.

4.2.2.1. Arrendamiento residencial

El arrendamiento de vivienda urbana se encuentra exento del impuesto al valor agregado (IVA), según lo estipulado en el artículo 424 del Estatuto Tributario. Adicionalmente, en muchos municipios, este tipo de arrendamiento no causa el impuesto de industria y comercio (ICA), o lo causa a tarifas reducidas (Díaz & Flórez, 2022). Sin embargo, los ingresos generados deben ser declarados como renta gravada, ya sea en la cédula general (personas naturales) o como ingreso ordinario (personas jurídicas).

Este tipo de contrato se rige por la Ley 820 de 2003, que regula las condiciones mínimas del contrato, el valor máximo del canon (con base en el avalúo), y establece que el inmueble debe destinarse exclusivamente a habitación permanente.

4.2.2.2. Arrendamiento comercial

A diferencia del arrendamiento residencial, el arrendamiento comercial sí causa IVA a una tarifa del 19 %, sin importar el valor del canon. Este impuesto debe ser facturado y declarado por el arrendador, siempre que no esté acogido a un régimen excluyente como el Régimen SIMPLE (DIAN, 2023). Además, este tipo de actividad sí está sujeta al impuesto de industria y comercio (ICA) en casi todos los municipios, y debe ser registrada como actividad económica en el RUT.

En términos de planeación tributaria, la elección entre arrendar inmuebles como uso residencial o comercial implica diferencias importantes en obligaciones fiscales, rentabilidad neta y requisitos legales. La siguiente tabla compara estos dos tipos de arrendamiento:

Tabla 3 Comparación tributaria entre arrendamiento residencial y comercial.

Característica	Arrendamiento Residencial	Arrendamiento Comercial
Causa IVA	No	Sí (19 %)
Causa ICA	Generalmente no (o tarifa baja)	Sí
Obligación de facturar electrónicamente	No obligatoria (personas naturales)	Obligatoria (personas jurídicas)
Ley aplicable	Ley 820 de 2003	Código Civil y Comercial
Normativa tributaria clave	Art. 424 E.T.	Art. 420 E.T. y Ley 1819/2016

Fuente: Elaboración propia con base en DIAN (2023), Congreso de Colombia (2003, 2016).

La elección del tipo de arrendamiento no solo obedece a criterios comerciales, sino también a consideraciones fiscales y jurídicas. En este sentido, la planeación tributaria permite anticipar el impacto de esta decisión sobre la carga tributaria de la empresa, optimizando los ingresos netos y reduciendo riesgos de fiscalización.

4.2.3. Cambios relevantes introducidos por la Ley 1819 de 2016 y reformas posteriores

La Ley 1819 de 2016, conocida como la reforma tributaria estructural, marcó un antes y un después en el sistema tributario colombiano. Su propósito fue modernizar el esquema fiscal, ampliar la base de contribuyentes, reducir la evasión y facilitar el cumplimiento tributario. En el contexto del arrendamiento de bienes inmuebles, esta ley introdujo ajustes sustanciales en materia de renta, IVA, y régimen tributario para pequeñas empresas, los cuales continúan teniendo implicaciones relevantes en la planeación tributaria actual (Congreso de Colombia, 2016).

- Renta para personas naturales: Se implementó el sistema cedular, en el que los ingresos por arrendamiento debían clasificarse en la *cédula de rentas no laborales*. Esto permitió una mayor segmentación y control de ingresos (DIAN, 2017).
- Renta para personas jurídicas: La tarifa general del impuesto de renta se fijó en 34 % en 2017, bajando al 33 % en 2018, y posteriormente ajustándose al 31 % y 30 % en reformas posteriores. Esto afectó directamente la rentabilidad de las empresas arrendadoras (Restrepo, 2020).
- Depreciación y costos: Se definieron nuevas reglas para la deducción de gastos asociados a la propiedad arrendada (como mantenimiento, seguros, impuestos prediales, etc.), permitiendo mayor claridad para efectos fiscales.
- Facturación electrónica: Se introdujo la obligación progresiva de implementar facturación electrónica, especialmente para arrendamientos comerciales.

- Nacimiento del Régimen SIMPLE (2019): Si bien posterior a la Ley 1819, su creación fue habilitada por esta reforma y desarrollada en la Ley 1943 de 2018 y luego en la Ley 2010 de 2019. Este régimen simplificó obligaciones para pequeños contribuyentes, incluidos arrendadores comerciales con ingresos moderados (DIAN, 2023).

Estos cambios han obligado a los contribuyentes del sector inmobiliario a replantear sus estrategias fiscales y contables. Por ejemplo, una empresa que antes operaba como persona natural puede encontrar ventajas en convertirse en persona jurídica y acogerse al régimen SIMPLE, siempre que cumpla los requisitos. Asimismo, el uso correcto de las deducciones permitidas se ha convertido en un eje central para evitar sobrecostos fiscales.

4.3. Perfil Tributario de las Empresas de Arrendamiento

Las empresas que se dedican al arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia deben cumplir con un conjunto de obligaciones fiscales que varían significativamente dependiendo de su naturaleza jurídica, del régimen tributario al que estén acogidas y del tipo de arrendamiento que realicen (residencial o comercial). Estos factores definen lo que se denomina el perfil tributario, el cual determina el nivel de responsabilidad fiscal, las tarifas aplicables, la periodicidad de las declaraciones, la obligatoriedad de facturación electrónica, entre otros aspectos relevantes (Gutiérrez, 2019).

Comprender el perfil tributario de una empresa arrendadora es clave para aplicar estrategias de planeación fiscal adecuadas. Por ejemplo, no es lo mismo la carga

impositiva de una persona natural que arrienda un apartamento como actividad secundaria, que la de una sociedad dedicada exclusivamente al arrendamiento de locales comerciales. Ambos casos requieren enfoques tributarios diferenciados (Díaz & Flórez, 2022).

Este perfil tributario también influye directamente en decisiones clave como la deducibilidad de ciertos gastos (como el impuesto predial, seguros, mantenimiento, etc.), la posibilidad de acogerse al régimen SIMPLE, o la necesidad de implementar procesos de facturación electrónica. La identificación y análisis del perfil permite, por tanto, optimizar la carga tributaria y garantizar el cumplimiento con las normas fiscales vigentes.

En las siguientes secciones se abordarán tres aspectos clave del perfil tributario: la diferencia entre persona natural y persona jurídica, los regímenes tributarios disponibles y las principales obligaciones fiscales que se derivan para cada tipo de contribuyente.

4.3.1. Persona natural vs persona jurídica

Una de las decisiones más relevantes en el momento de estructurar un negocio de arrendamiento de bienes inmuebles es elegir si operar como persona natural o como persona jurídica, ya que esta elección tiene implicaciones directas en el régimen tributario, en la carga impositiva, en las obligaciones contables y en la gestión del riesgo fiscal. Esta elección forma parte esencial del proceso de planeación tributaria (Gutiérrez, 2019).

4.3.1.1. Persona natural arrendadora

Cuando una persona natural obtiene ingresos por arrendamiento, estos se deben declarar en la cédula general del impuesto sobre la renta, dentro de la categoría de rentas no laborales, y se someten a tarifas progresivas que pueden llegar hasta el 39 % dependiendo del nivel de ingresos (DIAN, 2023). Aunque esta forma es más sencilla desde el punto de vista administrativo, no permite deducir ciertos gastos de manera tan amplia como lo haría una persona jurídica, y está limitada por topes de ingresos para acceder a regímenes preferenciales como el SIMPLE.

4.3.1.2. Persona jurídica arrendadora

Una sociedad legalmente constituida (por ejemplo, SAS o Ltda.) tributa sobre sus ingresos de arrendamiento con base en el régimen ordinario o puede acogerse al régimen SIMPLE si cumple con los requisitos. La tarifa de renta es fija (por ejemplo, 31 % para el régimen ordinario en 2023), pero permite una mayor deducción de costos y gastos, como depreciación, mantenimiento, seguros, servicios públicos, y más. Esta opción también ofrece ventajas en términos de blindaje patrimonial y separación entre los bienes personales y los del negocio (Bernal & Pedraza, 2021).

Tabla 4 Comparación tributaria entre persona natural y persona jurídica.

Criterio	Persona Natural	Persona Jurídica
Tipo de renta	Cédula general (no laboral)	Renta de sociedades (ordinaria o SIMPLE)
Tarifa de impuesto de renta	0 % – 39 % (progresiva)	31 % (fija, o según régimen SIMPLE)
Obligación de llevar contabilidad	No obligatoria (si no supera topes)	Obligatoria

Deducción de costos/gastos	Limitada	Amplia (según normas contables y fiscales)
Facturación electrónica	No siempre obligatoria	Obligatoria
Riesgo patrimonial	Personal	Limitado al capital de la sociedad

Fuente: Elaboración propia con base en DIAN (2023), Gutiérrez (2019) y Bernal & Pedraza (2021).

La decisión entre operar como persona natural o jurídica debe evaluarse considerando la proyección de ingresos, la necesidad de acceder a beneficios fiscales, el nivel de formalización deseado y la exposición al riesgo. Desde el punto de vista de la planeación tributaria, una persona jurídica bien estructurada puede representar una opción más eficiente en términos fiscales y administrativos, especialmente cuando se trata de arrendamientos comerciales o portafolios de propiedades en expansión.

4.3.2. Régimen ordinario vs régimen SIMPLE

En el marco del sistema tributario colombiano, las empresas que obtienen ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles tienen la posibilidad de tributar bajo dos grandes esquemas: el régimen ordinario o el régimen SIMPLE de tributación. La elección entre uno u otro tiene implicaciones importantes en la forma como se liquida el impuesto sobre la renta, se presenta la información tributaria y se manejan los costos, deducciones y responsabilidades adicionales. Elegir adecuadamente el régimen puede representar una estrategia clave dentro del proceso de planeación tributaria (Cobo Soto, 2020).

4.3.2.1. Régimen ordinario

En el régimen ordinario, los contribuyentes (personas jurídicas o naturales obligadas a llevar contabilidad) declaran el impuesto de renta con base en sus ingresos, menos los costos y deducciones autorizados por ley, aplicando la tarifa correspondiente (30 % o 31 % en 2023 para sociedades). Este régimen permite la deducción de una amplia gama de gastos relacionados con el mantenimiento del inmueble, depreciación, seguros, servicios, impuestos locales, entre otros. Además, quienes estén en este régimen deben cumplir con múltiples obligaciones como facturación electrónica, retención en la fuente, y presentación de estados financieros certificados (Gutiérrez, 2019).

4.3.2.2. Régimen SIMPLE

El régimen SIMPLE, creado por la Ley 1943 de 2018 y reglamentado por la Ley 2010 de 2019, es un mecanismo opcional para pequeños y medianos empresarios que deseen simplificar su carga tributaria. En este régimen se reemplaza el impuesto sobre la renta y el ICA por un único impuesto unificado, que se calcula sobre los ingresos brutos anuales, sin permitir la deducción de costos y gastos (DIAN, 2023).

En el caso de actividades de arrendamiento de locales comerciales, estas pueden clasificarse en el grupo 3 del régimen SIMPLE, con tarifas que oscilan entre el 5.9 % y el 13.3 % dependiendo del nivel de ingresos. Este régimen no aplica para el arrendamiento de vivienda, ya que este no se considera una actividad empresarial bajo la normativa vigente (Restrepo, 2020).

Tabla 5 Comparación entre régimen ordinario y régimen SIMPLE.

Característica	Régimen Ordinario	Régimen SIMPLE
Base del impuesto	Utilidad (ingresos – costos – deducciones)	Ingresos brutos
Tarifa	30 % – 31 % (sociedades)	5.9 % – 13.3 % (según actividad e ingresos)
Deducción de gastos	Permitida	No permitida
Declaración de renta	Obligatoria	Sustituida por declaración SIMPLE
ICA	Se paga por separado	Incluido en el impuesto unificado
Aplicable a arrendamiento	Comercial y residencial	Solo comercial

Fuente: Elaboración propia con base en Ley 2010 de 2019 y DIAN (2023).

La decisión entre el régimen ordinario y el régimen SIMPLE debe tomarse con base en el análisis de los ingresos proyectados, la estructura de costos de la empresa y la naturaleza del arrendamiento. Si bien el régimen SIMPLE ofrece una carga administrativa menor, puede resultar más costoso para empresas con altos costos operativos. Por tanto, forma parte esencial del diseño de una estrategia de planeación tributaria efectiva.

4.3.3. Obligaciones fiscales y riesgos comunes

Las empresas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia, sin importar si operan como personas naturales o jurídicas, deben cumplir con una serie de obligaciones fiscales formales y sustanciales. Estas obligaciones varían según el régimen

tributario, el tipo de arrendamiento y la normativa local, pero en todos los casos exigen un control riguroso de la información contable, tributaria y contractual (DIAN, 2023).

El incumplimiento de estas obligaciones no solo genera sanciones económicas, sino que también puede afectar la viabilidad del negocio, la reputación empresarial y aumentar el riesgo de procesos sancionatorios o penales, y la planeación tributaria, en este sentido, actúa como una herramienta preventiva que permite anticiparse a los riesgos y asegurar el cumplimiento normativo (Cobo Soto, 2020).

Tabla 6 Obligaciones fiscales según tipo de arrendador.

Tipo de arrendador	RUT actualizado	Facturación electrónica	Declaración de renta	ICA	IV A	Contabilidad obligatoria
Persona natural (residencial)	Sí	No (excepto si obligada)	Sí	Puede aplicar	No	Solo si supera topes
Persona natural (comercial)	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Persona jurídica	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí

Fuente: Elaboración propia con base en DIAN (2023).

La falta de planeación y desconocimiento normativo conlleva una serie de riesgos tributarios, algunos de los cuales se presentan a continuación:

- Omisión en la declaración del impuesto sobre la renta.

- No facturar el IVA en arrendamientos comerciales, cuando corresponde.
- No declarar ni pagar el impuesto de industria y comercio (ICA).
- No practicar retención en la fuente siendo agente retenedor.
- No llevar contabilidad formal cuando es obligatoria.
- Imposición de sanciones económicas e intereses moratorios por parte de la DIAN.
- Aumento del riesgo de fiscalización o visitas administrativas por parte de la autoridad tributaria.

Las sanciones pueden incluir multas hasta del 20 % del valor dejado de declarar o pagar, intereses moratorios, cierre del establecimiento y reporte a bases de datos de evasores fiscales, además, en casos graves, se puede configurar responsabilidad penal por evasión tributaria (Gómez & Fajardo, 2020); por lo tanto, una adecuada planeación tributaria permite no solo optimizar la carga fiscal, sino también mitigar estos riesgos y asegurar la continuidad del negocio inmobiliario en el largo plazo.

4.4. Estrategias de Planeación Tributaria Aplicables al Arrendamiento de Inmuebles

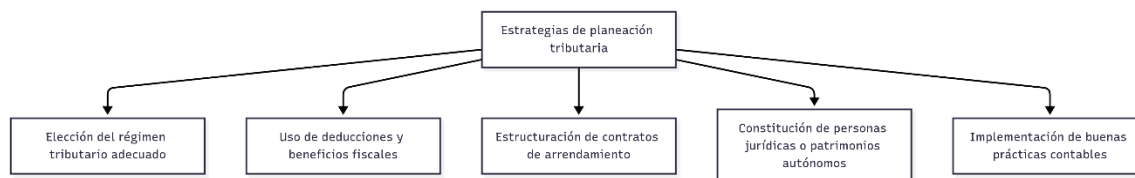
La planeación tributaria efectiva en empresas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles no se limita al cumplimiento básico de las obligaciones fiscales, sino que va más allá e implica adoptar decisiones estratégicas que permitan optimizar la carga tributaria dentro del marco de la legalidad, garantizando la sostenibilidad financiera del negocio y disminuyendo el riesgo de sanciones o fiscalizaciones (Cobo Soto, 2020).

Estas estrategias deben estar basadas en un análisis integral de la normativa tributaria vigente, del perfil del arrendador (persona natural o jurídica), del tipo de arrendamiento (residencial o comercial), de los ingresos proyectados, y del régimen tributario al que se acoge, así mismo, la correcta estructuración de contratos, el aprovechamiento de beneficios fiscales y el adecuado registro de costos y deducciones son elementos esenciales dentro de este proceso (Bernal & Pedraza, 2021).

En el contexto colombiano, existen diversas estrategias que pueden ser implementadas por los arrendadores para reducir legalmente el impacto fiscal, entre ellas se destacan: la elección del régimen tributario más favorable, el uso adecuado de deducciones permitidas por la ley, la estructuración eficiente de los contratos de arrendamiento, la constitución de personas jurídicas o patrimonios autónomos, y la adopción de buenas prácticas contables.

Estas estrategias no solo permiten un manejo eficiente de los recursos, sino que también fortalecen la imagen empresarial, preparan al contribuyente frente a posibles auditorías y mejoran la toma de decisiones a mediano y largo plazo.

Figura 3 Estrategias de planeación tributaria en arrendamiento de inmuebles.



En las siguientes subsecciones se desarrollará cada una de estas estrategias, analizando su aplicabilidad práctica, ventajas y consideraciones legales que deben tenerse en cuenta para su implementación en el marco del arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia.

4.4.1. Elección del régimen tributario más favorable

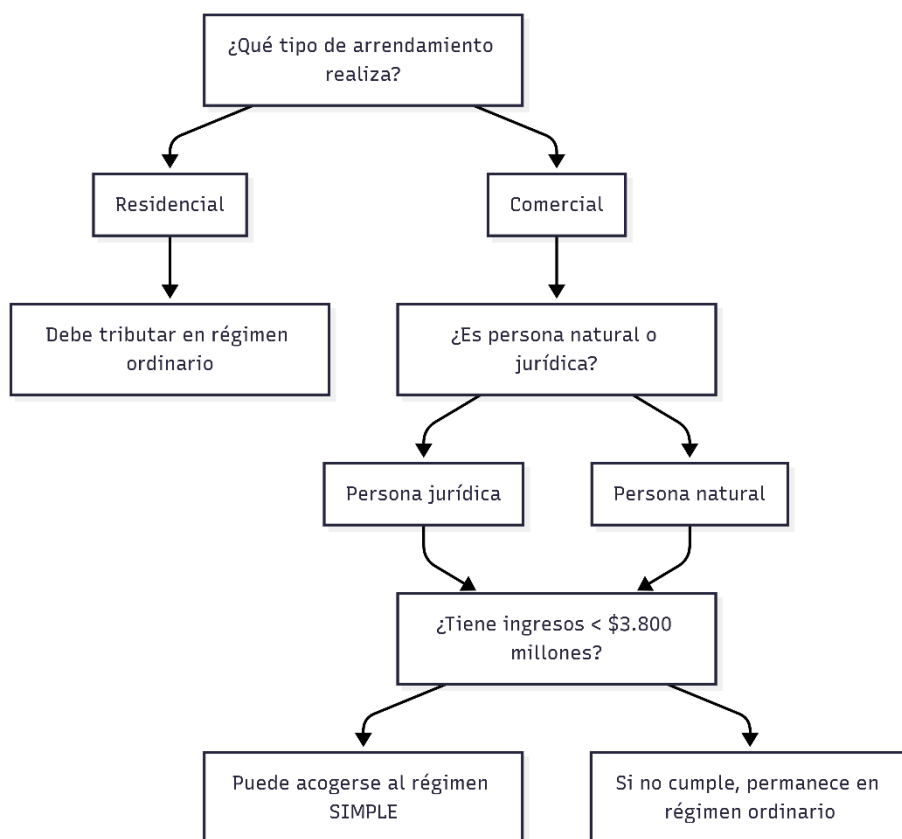
Uno de los pilares de la planeación tributaria para las empresas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles es la correcta elección del régimen tributario, ya que de esta decisión dependen el monto de los impuestos a pagar, las obligaciones formales, la posibilidad de deducir gastos y la viabilidad financiera del negocio. En Colombia, los contribuyentes pueden optar por el régimen ordinario o el régimen SIMPLE de tributación, siempre que cumplan con los requisitos establecidos por la ley (DIAN, 2023).

La elección del régimen no debe hacerse únicamente con base en la simplicidad administrativa, sino en un análisis integral de los ingresos proyectados, la estructura de costos, la naturaleza del arrendamiento (residencial o comercial) y el perfil del arrendador (persona natural o jurídica). En algunos casos, el régimen SIMPLE puede representar una ventaja por su tarifa efectiva y menor carga formal; sin embargo, en otros casos, el régimen ordinario puede permitir mayor optimización fiscal gracias a las deducciones disponibles (Cobo Soto, 2020).

Una persona natural con pocos inmuebles de vivienda puede optar por permanecer en el régimen ordinario simplificado y evitar la facturación electrónica,

mientras que una sociedad arrendadora de locales comerciales podría beneficiarse del SIMPLE si sus ingresos brutos no superan los \$3.800 millones anuales (Ley 2010 de 2019).

Figura 4 Proceso de elección del régimen tributario para arrendadores.



La selección del régimen más favorable, si se hace con asesoría adecuada y conocimiento del entorno fiscal, puede representar un ahorro tributario significativo y una mayor eficiencia operativa. Esta decisión debe ser evaluada de manera periódica, especialmente cuando la empresa presenta cambios importantes en sus ingresos o en la composición de su portafolio inmobiliario.

4.4.2. Uso de costos, deducciones y beneficios fiscales

El uso adecuado de las deducciones y beneficios fiscales constituye una de las estrategias más efectivas en la planeación tributaria para empresas arrendadoras. La legislación colombiana permite restar del ingreso bruto ciertos costos y gastos necesarios para la generación de renta, lo que reduce la base gravable y, por tanto, el valor a pagar en el impuesto sobre la renta (Gutiérrez, 2019).

Para que una deducción sea válida, debe cumplir con tres criterios fundamentales: (i) estar debidamente soportada con documentos válidos (facturas, contratos, recibos), (ii) ser necesaria y proporcional para el desarrollo de la actividad económica, y (iii) haber sido efectivamente pagada o causada durante el periodo fiscal correspondiente (Congreso de Colombia, 2016).

Entre los gastos deducibles más comunes para arrendadores se encuentran: el impuesto predial, mantenimiento y reparaciones locativas, seguros del inmueble, honorarios de administración, vigilancia, servicios públicos asumidos por el arrendador, y la depreciación del inmueble, calculada según las normas contables y fiscales.

Además de las deducciones generales, existen beneficios tributarios especiales como incentivos para proyectos de vivienda VIS/VIP, descuentos por contratación de personas jóvenes o mayores, y deducción por inversión en control ambiental, que pueden aplicar si el arrendador desarrolla actividades complementarias o cumple condiciones específicas (DIAN, 2023).

El desconocimiento o desorganización contable puede llevar a que la empresa no deduzca correctamente gastos legítimos, generando una sobrecarga tributaria innecesaria. Por ello, la planeación debe incorporar controles internos que aseguren el registro y respaldo de todos los gastos relacionados con el inmueble, así como la consulta periódica de actualizaciones normativas.

4.4.3. Estructuración de contratos de arrendamiento

La correcta estructuración de los contratos de arrendamiento es una estrategia fundamental dentro de la planeación tributaria, ya que estos documentos no solo regulan la relación jurídica entre arrendador y arrendatario, sino que también sirven como soporte legal y fiscal ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). Un contrato mal redactado o informal puede dificultar la justificación de ingresos, impedir la deducción de gastos o generar controversias en caso de fiscalización (Gutiérrez, 2019).

La Ley 820 de 2003 regula los arrendamientos de vivienda urbana, mientras que el Código Civil y el Código de Comercio se aplican a los contratos de arrendamiento de inmuebles comerciales. En ambos casos, el contrato debe cumplir con requisitos esenciales como la identificación clara de las partes, descripción del inmueble, valor del canon, periodicidad de pago y forma de terminación (Congreso de Colombia, 2003).

Desde el punto de vista tributario, es indispensable que el contrato detalle con claridad el valor del canon mensual, especifique si incluye o no servicios públicos, indique quién asume gastos como el mantenimiento o el impuesto predial, y permita

demostrar que los pagos recibidos corresponden a ingresos legalmente soportados. Además, el contrato puede establecer cláusulas relacionadas con el cumplimiento de obligaciones fiscales, como la exigencia de facturación o retención en la fuente (Restrepo & López, 2022).

Además de lo anterior, tener contratos formalizados mejora el acceso a servicios bancarios, facilita procesos judiciales en caso de incumplimiento y da mayor seguridad jurídica al negocio inmobiliario. Por ello, dentro de la planeación tributaria, se recomienda revisar y actualizar los contratos con el acompañamiento de contadores o abogados expertos en derecho tributario.

4.4.4. Uso de patrimonios autónomos y otras herramientas jurídicas

Dentro de la planeación tributaria estratégica para empresas que se dedican al arrendamiento de bienes inmuebles, una opción cada vez más utilizada es la constitución de patrimonios autónomos, una figura jurídica que permite separar los bienes del arrendador de otros activos personales o empresariales, generando ventajas tanto fiscales como patrimoniales (Gómez & Restrepo, 2021).

El patrimonio autónomo es una masa de bienes que se administra de forma independiente mediante un contrato fiduciario, sin constituir una persona jurídica, pero con capacidad para generar ingresos, asumir obligaciones y ser sujeto de retención en la fuente e impuestos como el ICA o el IVA cuando aplica (Superintendencia Financiera de Colombia, 2022). En el caso del arrendamiento, se puede transferir la titularidad del

inmueble a un fideicomiso, el cual administra el bien, recauda el canon y lo distribuye al beneficiario (fideicomitente).

Desde el punto de vista tributario, esta herramienta permite:

- Blindaje patrimonial, ya que el inmueble no está en cabeza directa del arrendador.
- Facilidad para deducir costos y gastos, pues el patrimonio autónomo lleva contabilidad independiente.
- Mayor transparencia fiscal, dado que todas las operaciones están registradas y soportadas.
- Continuidad operativa, incluso en caso de fallecimiento o inhabilidad del arrendador original.

Esta estrategia también puede complementarse con otras herramientas jurídicas como la constitución de sociedades por acciones simplificadas (SAS) para gestionar el portafolio de arrendamiento o la creación de usufructos para separar la titularidad del bien del ingreso derivado del mismo (Bernal & Pedraza, 2021).

Tabla 7 Ventajas del uso de patrimonios autónomos para arrendamiento.

Ventaja	Explicación
Protección patrimonial	El bien ya no responde por deudas personales del arrendador
Gestión profesional	Administrado por una fiduciaria con respaldo legal
Soporte contable y fiscal	Lleva contabilidad independiente

Posibilidad de deducciones	Reconoce gastos operativos imputables al ingreso
Planeación sucesoral	Permite continuidad en la administración ante fallecimiento

Fuente: Elaboración propia con base en Superintendencia Financiera de Colombia (2022).

Aunque los patrimonios autónomos implican costos de administración y un proceso jurídico especializado, su adopción puede representar una ventaja competitiva y fiscal para quienes manejan múltiples inmuebles o buscan una mayor formalidad y protección legal en su operación de arrendamiento.

4.4.5. Buenas prácticas contables para la planeación fiscal

La planeación tributaria no puede ser efectiva sin el respaldo de una gestión contable organizada, transparente y oportuna. En el caso de empresas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles, las buenas prácticas contables son esenciales para registrar correctamente los ingresos, costos y deducciones, así como para soportar ante la DIAN la veracidad de la información reportada (Gutiérrez, 2019).

Una contabilidad adecuada permite cumplir con obligaciones formales como la facturación electrónica, la presentación de declaraciones tributarias y el cálculo de depreciaciones, al tiempo que reduce los riesgos de errores, sanciones o desconocimiento de deducciones legítimas. La DIAN ha insistido en que los contribuyentes deben mantener información contable coherente, soportada y acorde con las Normas de Información Financiera (DIAN, 2023).

Entre las prácticas más recomendadas para el arrendador se encuentran: llevar libros contables actualizados, clasificar adecuadamente los ingresos y egresos, conservar los documentos soporte (contratos, facturas, recibos, pólizas), implementar software contable y, en lo posible, contar con el acompañamiento permanente de un contador público.

Tabla 8 Buenas prácticas contables para arrendadores.

Práctica contable	Impacto tributario
Registro oportuno de ingresos por arrendamiento	Permite declarar correctamente el impuesto sobre la renta e ICA
Categorización de gastos por naturaleza	Facilita la deducción válida de costos operativos
Control de depreciación	Reduce base gravable y mejora estimaciones de valor residual
Reconciliaciones bancarias y contables	Evita inconsistencias frente a la DIAN
Archivo de soportes físicos y digitales	Fundamental en procesos de fiscalización o cruce de información

Fuente: Elaboración propia con base en Gutiérrez (2019) y DIAN (2023).

Estas prácticas no solo fortalecen la planeación tributaria, sino que también aportan valor a la gestión financiera general del negocio, permitiendo tomar decisiones informadas, facilitar auditorías internas y externas, y mejorar la percepción de la empresa ante entidades financieras, socios e inversionistas.

5. Conclusiones

La planeación tributaria se presenta como una herramienta clave para la sostenibilidad, legalidad y rentabilidad de las empresas que se dedican al arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia. A lo largo de este trabajo se ha demostrado que, en un entorno fiscal complejo, cambiante y altamente regulado, la adopción de estrategias tributarias adecuadas permite a los contribuyentes no solo optimizar su carga impositiva, sino también reducir riesgos legales, mejorar su liquidez y tomar decisiones más acertadas a nivel financiero y jurídico.

Una de las conclusiones principales es que la elección del régimen tributario (ordinario o SIMPLE) debe ser el resultado de un análisis técnico que considere los ingresos, el tipo de arrendamiento, la estructura de costos y la proyección del negocio. Así mismo, operar como persona jurídica puede ofrecer ventajas fiscales y patrimoniales importantes frente a la figura de persona natural, especialmente cuando el arrendamiento es de carácter comercial y se realiza de manera habitual.

Igualmente, se ha evidenciado la importancia de estructurar contratos de arrendamiento claros y completos, que incluyan cláusulas relacionadas con las responsabilidades fiscales, y sirvan como soporte legal ante la administración tributaria. En este sentido, herramientas jurídicas como los patrimonios autónomos o las sociedades por acciones simplificadas (SAS) pueden ser utilizadas para blindar el patrimonio y mejorar la trazabilidad de los ingresos.

El uso correcto de deducciones, como el impuesto predial, la depreciación, los gastos de mantenimiento y seguros, entre otros, se convierte en un componente esencial para reducir la base gravable de forma legítima. Sin embargo, estas deducciones solo pueden aplicarse si existe una contabilidad organizada, soportada y acorde con la normativa fiscal vigente.

En conclusión, una estrategia de planeación tributaria bien diseñada no debe ser percibida como una simple herramienta de reducción de impuestos, sino como parte integral del modelo de gestión empresarial. Su implementación permite a las empresas cumplir sus obligaciones legales, fortalecer su posición competitiva en el mercado y proyectar un crecimiento responsable y sostenible.

Bibliografía

- Bernal, D. A., & Pedraza, J. F. (2021). *Planeación tributaria: herramienta de gestión para las PYMES en Colombia*. Revista de Investigación Contable, 18(2), 55-68.
<https://doi.org/10.22201/fca.24488410e.2021.2.1234>
- Cobo Soto, A. (2020). *Planeación tributaria: una herramienta de gestión empresarial*. Ediciones de la U.
- Congreso de Colombia. (2016). *Ley 1819 de 2016 por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural*. Diario Oficial No. 50.101.
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=79102>
- Congreso de Colombia. (2018). *Ley 1943 de 2018*. Diario Oficial No. 50.788.
- Congreso de Colombia. (2019). *Ley 2010 de 2019*. Diario Oficial No. 51.139.
- Congreso de Colombia. (2003). *Ley 820 de 2003 por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana*. Diario Oficial No. 45.231.
- Congreso de Colombia. (2022). *Ley 2277 de 2022: Reforma tributaria para la igualdad y la justicia social*. Diario Oficial No. 52.191.
- Díaz, C., & Flórez, J. (2022). *Tratamiento tributario de los ingresos por arrendamiento en Colombia: revisión normativa y contable*. Revista de Contabilidad Pública, 14(1), 77-94.
- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN. (2023). *Guía régimen SIMPLE de tributación*. <https://www.dian.gov.co>
- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN. (s.f.). *Normatividad vigente*.
<https://www.dian.gov.co>

- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN. (2023). *Guía tributaria: arrendamiento de bienes inmuebles*. <https://www.dian.gov.co>
- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN. (2023). *Guía tributaria para personas naturales y jurídicas*. <https://www.dian.gov.co>
- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN. (2023). *Guía de cumplimiento tributario para arrendadores*. <https://www.dian.gov.co>
- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN. (2023). *Guía práctica para el cumplimiento tributario en arrendamientos*. <https://www.dian.gov.co>
- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN. (2023). *Manual de deducciones tributarias*. <https://www.dian.gov.co>
- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN. (2023). *Guía de obligaciones contables y fiscales para arrendadores*. <https://www.dian.gov.co>
- Gómez, C. A., & Restrepo, J. E. (2021). *Instrumentos jurídicos para la gestión fiscal del patrimonio inmobiliario*. *Revista Jurídica de Derecho Empresarial*, 15(1), 22–39.
- Gómez, D., & Fajardo, R. (2020). *Responsabilidad penal en la evasión tributaria en Colombia*. *Revista de Derecho Fiscal*, 10(2), 45-60.
- Gutiérrez, L. M. (2019). *Gestión fiscal y planeación tributaria en Colombia*. Legis Editores.
- Hernández-Sampieri, R., Fernández-Collado, C., & Baptista-Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6.^a ed.). McGraw-Hill Education.
- Instituto Nacional de Contadores Públicos – INCP. (2022). *Aplicación de las NIIF en arrendamientos operativos e ingresos por renta*. <https://www.incp.org.co>

- Mosquera, C., & Ariza, A. (2018). *Estrategias tributarias empresariales en el marco de la legalidad colombiana*. *Revista de Derecho Tributario*, 12(1), 87-102.
- Restrepo, J. E. (2019). *Elusión fiscal y abuso en materia tributaria: una perspectiva colombiana*. *Revista de Estudios Fiscales*, 6(1), 33-48.
- Restrepo, J. E. (2020). *Impacto de las reformas tributarias recientes en el sector inmobiliario colombiano*. *Revista de Estudios Fiscales*, 7(2), 33–50.
- Restrepo, J. E. (2020). *Impacto del régimen SIMPLE sobre actividades inmobiliarias*. *Revista de Estudios Fiscales*, 8(1), 51–67.
- Restrepo, J. E., & López, M. C. (2022). *Aspectos legales y tributarios de los contratos de arrendamiento*. *Revista de Derecho Empresarial*, 10(1), 45–63.
- Superintendencia Financiera de Colombia. (2022). *Cartilla de patrimonios autónomos*.
<https://www.superfinanciera.gov.co>