

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

**Concepto N° 002100**  
**11-11-2008**

**Ref: Radicado N° 8566 de 22 de octubre de 2008**

Doctor  
**OSCAR RUEDA GARCÍA**  
Viceministro de Turismo  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
Calle 28 N° 13A - 15  
Bogotá, D.C.

Cordial saludo Viceministro Rueda.

Menciona en su comunicación de la referencia que en la prestación de servicios hoteleros en algunos casos no se prestan directamente por los inversionistas sino que delegan a un tercero la operación o administración de los hoteles mediante contratos de mandato, cuentas en participación o una "asociación" conocida como Joint Venture. En consecuencia, solicita pronunciamiento de este Despacho para precisar, en este contexto, el alcance de los numerales 3 y 4 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario en concordancia con los artículos 4, 8 y 9 del Decreto 2755 de 2003 para la procedencia de la exención de la renta. Además, señala que hay casos en los que, en el desarrollo de un proyecto hotelero, participan varios inversionistas que se vinculan al mismo utilizando la fiducia y copropiedad hotelera, casos en los cuales se delega igualmente a un tercero operador o administrador del hotel o de la unidad o habitación, bajo los contratos mencionados.

Dentro del marco de generalidad preceptuado en el artículo 19 del Decreto 4048 de 2008, se considera:

El artículo 207-2 del Estatuto Tributario en sus numerales 3 y 4 consagra que son rentas exentas las generadas por servicios hoteleros prestados en nuevos hoteles y en hoteles que se remodelen y/o amplíen por el término y condiciones que allí se establecen y con los requisitos y controles que establezca el reglamento. A su vez, el Decreto 2755 de 2003 en sus artículos 4 a 9 reglamenta los numerales 3 y 4 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario.

En efecto, en lo que se refiere al desarrollo de la actividad de prestación de servicios hoteleros, es posible que, como en cualquier actividad productora de

renta, la actividad se desarrolle directamente por el contribuyente o por intermedio de mandatarios.

En los eventos de intermediación, el beneficio de exención aplica para el contribuyente mandante como beneficiario de la renta exenta generada por la prestación de servicios hoteleros, y no para el mandatario en cuanto es claro que para éste la retribución que percibe por sus servicios en su condición de mandatario tienen distinta naturaleza por que provienen del ejercicio del mandato independientemente de la denominación que se le de a la retribución. Igualmente es claro para esta Dirección, que por el hecho de pactarse como retribución al mandatario un porcentaje de las utilidades provenientes de la prestación de los servicios, no puede decirse que varía el concepto del ingreso relativo a la retribución del mandato. En el contrato de mandato es presupuesto esencial que los ingresos provenientes de la prestación de los servicios relativos a las rentas exentas aquí referidas sean declarados y depurados por el mandante quien a la vez solicitará los respectivos costos, deducciones y retenciones en la fuente, para lo cual el mandatario deberá expedirle una certificación donde se consigne la cuantía y concepto de estos, la cual debe ser avalada por contador público o revisor fiscal, según las disposiciones legales vigentes sobre la materia contenidas en el artículo 3° del Decreto 1514 de 1998. Así mismo, dicha disposición prevé que las facturas deberán ser expedidas en todos los casos por el mandatario, y si éste adquiere bienes o servicios en cumplimiento del mandato, la factura deberá ser expedida a nombre del mandatario para efectos de soportar los respectivos costos, deducciones o impuestos descontables, o devoluciones a que tengan derecho el mandante,

El mandatario a su vez, deberá identificar en su contabilidad los ingresos recibidos para el mandante y los pagos y retenciones efectuadas por cuenta de éste, y el mandatario practicará, al momento del pago o abono en cuenta, todas las retenciones del impuesto sobre la renta, ventas, y timbre establecidas en las normas vigentes, teniendo en cuenta para el efecto la calidad del mandante, e igualmente cumplirá todas las obligaciones inherentes al agente retenedor, como lo ordena el artículo 29 del Decreto 3050 de 1997

Por tanto, en aquellos casos de inversionistas en nuevos hoteles y en hoteles que se remodelen y/o amplíen en los términos y condiciones consagrados en los numerales 3° y 4 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario y sus normas reglamentarias, los hoteleros inscritos tienen derecho a la exención sea que presten los servicios hoteleros directamente o a través de mandatarios que operan o administran los hoteles. Por su parte, considera el Despacho que dada la naturaleza eminentemente instrumental de la figura, igual ocurre cuando en el desarrollo un proyecto hotelero participan varios inversionistas que se vinculan al mismo utilizando contratos de fiducia mercantil para la intermediación en la prestación de los servicios hoteleros, sobre el supuesto que el constituyente sea a la vez beneficiario, o cuando siendo propietario de una unidad o habitación en una copropiedad hotelera, el servicio hotelero se presta igualmente por un tercero quien en su condición de mandatario administra el hotel y por tanto la unidad o

habitación que hace parte de aquel. Concluyendo, en el caso del mandato es claro, como ya se anotó, que el beneficio aplica para el contribuyente mandante y no para el mandatario administrador de la copropiedad hotelera. No sucede lo mismo, respecto de los ingresos provenientes de títulos emitidos en procesos de titularización inmobiliaria, en razón de que la naturaleza de la renta para su tenedor es diferente a la proveniente de servicios hoteleros.

Otra modalidad utilizada por los inversionistas para el ejercicio de su actividad económica directamente y por ende sin intermediación, es el en "asociación", con el fin de adelantar proyectos que requieren aunar capitales, conocimientos tecnológicos y esfuerzos temporales propios del desarrollo en determinadas actividades, mediante la utilización de contratos de cuentas en participación, de Riesgo Compartido o Joint Venture así como consorcios y uniones temporales, casos en los cuales, si bien estas formas de colaboración empresarial en sí mismas no tienen el carácter de sujetos pasivos del impuesto, si la tienen las partes contratantes o asociadas en quienes se concretan tanto las obligaciones sustanciales y formales como los beneficios tributarios. De lo anterior puede concluirse igualmente, que en estos casos la exención del impuesto sobre la renta relativa a los ingresos percibidos por concepto de prestación de servicios hoteleros en nuevos hoteles o en hoteles que se remodelen y/o amplíen, procede también cuando la inversión sea efectuada utilizando contratos de Cuentas en Participación, contratos de Riesgo Compartido o Joint Venture, Consorcios y Uniones Temporales, casos en los cuales la exención procederá en cabeza de las partes o de los miembros de la asociación respecto de la renta que perciban de acuerdo con su participación en el contrato que corresponda, siempre y cuando el servicio hotelero se preste por las partes intervinientes en los contratos o por los miembros de los consorcios y uniones temporales, o por los mandatarios de éstos para la prestación de dichos servicios.

Es preciso señalar que en ningún caso los ingresos provenientes de arrendamientos de nuevos hoteles y de hoteles remodelados y/o ampliados dan lugar al arrendador al beneficio de exención, por tratarse de un tipo de renta diferente a la de prestación de servicios hoteleros.

En tanto tiene íntima relación con los servicios de intermediación y que por lo tanto adquiere especial relevancia en los casos de mandatarios del exterior para prestar servicios en territorio nacional, es de señalar que de acuerdo con el artículo 471 y siguientes del Código de Comercio, para que una sociedad extranjera pueda emprender negocios permanentes en Colombia deberá establecer una sucursal con domicilio en el territorio nacional, para lo cual debe cumplir los requisitos allí exigidos. Y al tenor del artículo 474 lb. se tienen por actividades permanentes, entre otras, la prestación de servicios.

Resta manifestar, que conforme lo consagra el artículo 788 del Estatuto Tributario, los contribuyentes están obligados a demostrar las circunstancias que los hacen acreedores a una exención tributaria, cuando para gozar de esta no resulte suficiente conocer solamente la naturaleza del ingreso del activo.

Atentamente

**CAMILO ANDRÉS RODRÍGUEZ VARGAS**  
Director de Gestión Jurídica