

¿Cómo crear un escenario con comisión con IVA y canon de arrendamiento con IVA, Retención y Reteiva?

Este manual te orienta paso a paso para configurar un escenario contable donde:

- **Propietario:** Se le cobra una **comisión** por la administración del inmueble con **IVA**.
- **Inquilino:** Paga un **canon de arrendamiento** con **IVA, Retención y Reteiva**.

Este tipo de escenario es útil para registrar y gestionar las operaciones financieras de manera clara, cumpliendo con las normas legales y fiscales.

Paso 1: Configurar los Conceptos de Canon y Comisión

1. Ve a **Contratos > Conceptos**.
2. Revisa si los conceptos ya están creados con las características descritas a continuación.

Concepto: Comisión del Contrato

Concepto: Comisión del Contrato

Datos del Concepto		Documentos para los que Aplica	
¿Aplica para Documento Soporte?	<input type="checkbox"/>	Documento	Suma resta
¿Es ingreso recibido para terceros?	<input type="checkbox"/>	-Seleccione-	Suma
Nombre del Concepto	Comisión Del Contrato	FACTURA PROPIETARIO	Suma
Descripción		EGRESO PROPIETARIO	Resta
Tipo Iva	IVA DEL 19.00%		
Tipo Retención	-Seleccione-		
Base Retención	\$0.00		
Tipo Reteiva	-Seleccione-		
Tipo Reteica	-Seleccione-		
Es descuento comercial	<input type="checkbox"/>		
+ Otros Impuestos			
		Impuesto	Eliminar
Categoría	Comisión del Contrato		
Nivel de Acceso	Sistema		
ACTUALIZAR CONCEPTO			

EL concepto debe estar configurado de la siguiente manera para que al momento de crear el escenario se generen los impuestos correctamente.

1. **¿Aplica para Documento Soporte?:** Este concepto no aplica para DS, se deja en blanco.
2. **¿Es ingreso recibido para terceros?:** Dejar en blanco, solo se activa cuando el ingreso pertenece a un tercero.
3. **Nombre del Concepto:** Nombre del concepto (ej. "Comisión del Contrato con IVA").
4. **Descripción:** Detalle adicional del concepto (opcional).
5. **Tipo IVA:** Seleccionar el 19%.
6. **Tipo Retención:** No aplica porque la comisión está exenta de retención.
7. **Base Retención:** No aplica porque la comisión está exenta de retención.
8. **Tipo Reteiva y Reteica:** No aplica porque la comisión está exenta de reteiva y reteica.
9. **Es descuento comercial:** Define si es un descuento (no aplica).
10. **Documentos para los que Aplica:** Relaciona el concepto con documentos como "Factura Propietario" (suma) y "Egreso Propietario" (resta).
11. **Categoría:** Clasificación del concepto ("Comisión del Contrato").
12. **Nivel de Acceso:** Sistema.

Concepto: Canon de Arrendamiento

Concepto: Canon de Arrendamiento

Datos del Concepto		Documentos para los que Aplica	
¿Aplica para Documento Soporte?	<input type="checkbox"/>	Documento	Suma resta
¿Es ingreso recibido para terceros?	<input type="checkbox"/>	-Seleccione-	Suma
Nombre del Concepto	Canon De Arrendamiento	EGRESO PROPIETARIO	Suma
Descripción	Con Iva, Retención En La Fuente Y Reteica	INGRESO INQUILINO	Suma
Tipo Iva	IVA DEL 19.00%	FACTURA INQUILINO	Suma
Tipo Retención	RETENCION DEL 3.50%		
Base Retención	\$1.00		
Tipo Reteiva	-Seleccione-		
Tipo Reteica	RETEICA DEL 0.8%		
Es descuento comercial	<input type="checkbox"/>		
Otros Impuestos			
Impuesto			
Eliminar			
Categoría	Canon de Arrendamiento		
Nivel de Acceso	Sistema		
ACTUALIZAR CONCEPTO			

El concepto debe estar configurado de la siguiente manera para que al momento de crear el escenario se generen los impuestos correctamente.

- **¿Aplica para Documento Soporte?:** No aplica.
- **¿Es ingreso recibido para terceros?:** No aplica, ya que esta configuración la tiene por defecto el canon de arrendamiento.
- **Nombre del Concepto:** Canon de Arrendamiento.
- **Descripción:** Detalle adicional (opcional).
- **Tipo IVA:** Seleccione 19%.
- **Tipo Retención:** Seleccione el porcentaje de Retención que aplique, en este caso será del 3.50%.
- **Base Retención:** Ingrese el número 1. Como se muestra en la imagen.
- **Tipo Reteiva:** Seleccione el porcentaje de Reteiva que aplique, en este caso será del 3.50%.
- **Reteica:** No aplica porque el canon está exento de reteica.
- **Es descuento comercial:** Indica si se trata de un descuento. (No aplica)
- **Documentos para los que Aplica:** Relaciona el concepto con documentos como "Egreso Propietario", "Ingreso Inquilino" y "Factura Inquilino" (todos marcados como suma).
- **Categoría:** Clasificación del concepto (ej. "Canon de Arrendamiento").
- **Nivel de Acceso:** Determina que es accesible a nivel de sistema Para que se visualice en la parametrización del escenario.

Si no encuentras estos conceptos, puedes crearlos siguiendo este instructivo: [¿Cómo crear un concepto?](#)

Si no encuentras los porcentajes de impuestos, puedes crearlos en el siguiente instructivo: [¿Cómo crear un impuesto?](#)

Paso 2: Crear el Escenario

- Ve a **Contratos > Escenarios > Crear Escenario**.
- Completa los siguientes campos:
 - **Nombre:** Asigna un nombre que identifique este escenario.
 - **Modelo:** Selecciona uno existente como base o déjalo en blanco para crear uno desde cero.
- Haz clic en **Crear**.
- <https://knowledgebase.interservicios.com/e/cm4hfkfhk007iky0cd82kp45m/tour>

Paso 3: Agregar Registros al Escenario

Dentro del escenario, encontrarás dos opciones:

- **Modificar Encabezado:** Cambia el nombre o descripción del escenario.
- **Agregar Registro:** Configura las cuentas contables para cada documento.

Documento	FACTURA PROPIETARIO ▾
Concepto	Canon De Arrendamiento ▾
Cuenta	13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES ▾
Carácter	Débito ▾
Tercero	Propietario ▾

Pasos para agregar registros:

- **Documento:** Elige el documento (Factura Propietario, Factura Inquilino, Ingreso Inquilino, Egreso Propietario).
- **Concepto:** Selecciona el concepto (Canon de Arrendamiento, Comisión del Contrato, etc.).
- **Cuenta:** Ingresas la cuenta contable correspondiente. Si no existe, crea una cuenta siguiendo el instructivo [¿Cómo crear una cuenta contable?](#)
- **Tercero:** Elige si la cuenta aplica para Inquilino o Propietario.
- **Guardar:** Haz clic en **Guardar** para registrar.

Configurar los documentos:

1. Factura propietario:

De clic en el botón Agregar Registro y seleccione en documento Factura Inquilino y agregue los siguientes registros:

- **Documento:** Factura Propietario, **Concepto:** Comisión Del Contrato, **cuenta:** 41551001 - Inmobiliarias por retribución o contrata, **Carácter:** Crédito, **Tercero:** propietario.
- **Documento:** Factura Propietario, **Concepto:** Comisión Del Contrato, **cuenta:** 13050501 - Cuentas por cobrar clientes:, **Carácter:** Débito, **Tercero:** propietario.
- **Documento:** Factura Propietario, **Concepto:** Comisión Del Contrato, **cuenta:** 24080501 - IVA GENERADO, **Carácter:** Crédito, **Tercero:** propietario.

Agregar operación: En la cuenta 41551001 - INMOBILIARIAS POR RETRIBUCION O CONTRATA, al lado derecho, cuenta con un botón (+) de color verde donde deberá agregar la siguiente operación para que se refleje el valor de la comisión:

Seleccionar Operación: Característica Especifica.

Seleccionar Valor: Token - Valor de la comisión sin impuestos.

Agregar operación: En la cuenta 24080501 - IVA GENERADO, al lado derecho, cuenta con un botón (+) de color verde donde deberá agregar la siguiente operación para que se refleje el valor del IVA:

Seleccionar Operación: Caracteristica Especifica.

Seleccionar Valor: Token - IVA

<https://knowledgebase.interservicios.com/e/cm5y2ic0m0007kv0cf1ygyur9/tour>

2. Egreso propietario:

De clic en el botón Agregar Registro y seleccione en documento Egreso propietario y agregue los siguientes registros:

- **Documento:** Egreso propietario, **Concepto:** Canon De Arrendamiento Con IVA, Retención Y Reteiva, **cuenta:** 28150501 - Valores recibidos para terceros - Canon, **Carácter:** Débito, **Tercero:** propietario.
- **Documento:** Egreso propietario, **Concepto:** Canon De Arrendamiento Con IVA, Retención Y Reteiva, **cuenta:** 28150502 - IVA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO **Carácter:** débito, **Tercero:** propietario.
- **Documento:** Egreso propietario, **Concepto:** Canon De Arrendamiento Con IVA, Retención Y Reteiva, **cuenta:** 28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS

Carácter: Crédito, **Tercero:** propietario.

- **Documento:** Egreso propietario, **Concepto:** Canon De Arrendamiento Con IVA, Retención Y Reteiva, **cuenta:** 28150504 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS - RETEIVA **Carácter:** Crédito, **Tercero:** propietario.
- **Documento:** Egreso propietario, **Concepto:** Canon De Arrendamiento Con IVA, Retención Y Reteiva, **cuenta:** 11100501 - BANCOLOMBIA, **Carácter:** Crédito, **Tercero:** propietario.
- **Documento:** Egreso propietario, **Concepto:** Comisión del Contrato sin IVA, **cuenta:** 13050501 - Cuentas por cobrar clientes **Carácter:** Crédito, **Tercero:** propietario.

Agregar operación: En la cuenta 28150501 - VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS - CANON, al lado derecho, cuenta con un botón (+) de color verde donde deberá agregar la siguiente operación para que la comisión se refleje el valor del canon neto:

Seleccionar Operación: Característica Específica.

Seleccionar Valor: Token - Valor del canon neto.

Agregar operación: En la cuenta 28150502 - IVA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, al lado derecho, cuenta con un botón (+) de color verde donde deberá agregar la siguiente operación para que se refleje el valor del IVA:

Seleccionar Operación: Característica Específica.

Seleccionar Valor: Token - IVA

Agregar operación: En la cuenta 28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS, al lado derecho, cuenta con un botón (+) de color verde donde deberá agregar la siguiente operación para que se refleje el valor de la retención:

Seleccionar Operación: Característica Específica.

Seleccionar Valor: Token - Retención en la Fuente

Agregar operación: En la cuenta 28150504 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS -RETEIVA, al lado derecho, cuenta con un botón (+) de color verde donde deberá agregar la siguiente operación para que se refleje el valor del reteiva:

Seleccionar Operación: Característica Específica.

Seleccionar Valor: Token - ReteIVA

Agregar operación: En la cuenta 11100501 - BANCOLOMBIA, al lado derecho, cuenta con un botón (+) de color verde donde deberá agregar la siguiente operación para que del canon de arrendamiento se reste la comisión:

Seleccionar Operación: Restar -

Seleccionar Valor: Token - Valor de la comisión con impuestos.

3. Ingreso Inquilino:

De clic en el botón Agregar Registro y seleccione en documento Ingreso Inquilino y agregue los siguientes registros:

- **Documento:** Ingreso Inquilino, **Concepto:** Canon De Arrendamiento Con IVA, Retención Y Reteiva, **cuenta:** 11100501 - BANCOLOMBIA, **Carácter:** Débito, **Tercero:** Inquilino.
- **Documento:** Ingreso Inquilino, **Concepto:** Canon De Arrendamiento Con IVA, Retención Y Reteiva, **cuenta:** 13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON, **Carácter:** Crédito, **Tercero:** Inquilino.

4. Factura Inquilino:

De clic en el botón Agregar Registro y seleccione en documento Factura Inquilino y agregue los siguientes registros:

- **Documento:** Factura Inquilino, **Concepto:** Canon De Arrendamiento Con IVA, Retención Y Reteiva, **cuenta:** 13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON, **Carácter:** Débito, **Tercero:** Inquilino.
- **Documento:** Factura Inquilino, **Concepto:** Canon De Arrendamiento Con IVA, Retención Y Reteiva, **cuenta:** 28150501 - VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS -CANON, **Carácter:** Crédito, **Tercero:** Propietario.
- **Documento:** Factura Inquilino, **Concepto:** Canon De Arrendamiento Con IVA, Retención Y Reteiva, **cuenta:** 28150502 - IVA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, **Carácter:** Crédito , **Tercero:** Propietario.
- **Documento:** Factura Inquilino, **Concepto:** Canon De Arrendamiento Con IVA, Retención Y Reteiva, **cuenta:** 28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS, **Carácter:** Débito, **Tercero:** Inquilino.
- **Documento:** Factura Inquilino, **Concepto:** Canon De Arrendamiento Con IVA, Retención Y Reteiva, **cuenta:** 28150504 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS -RETEIVA, **Carácter:** Débito, **Tercero:** Inquilino.

Agregar operación: En la cuenta 28150501 - VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS - CANON, al lado derecho, cuenta con un botón (+) de color verde donde deberá agregar la siguiente operación para que se refleje el valor del canon neto:

Seleccionar Operación: Caracteristica Especifica.

Seleccionar Valor: Token - Valor de canon neto.

Agregar operación: En la cuenta 28150502 - IVA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, al lado derecho, cuenta con un botón (+) de color verde donde deberá agregar la siguiente operación para que se refleje el valor del IVA:

Seleccionar Operación: Característica Específica.

Seleccionar Valor: Token - IVA

Agregar operación: En la cuenta 28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS, al lado derecho, cuenta con un botón (+) de color verde donde deberá agregar la siguiente operación para que se refleje el valor del IVA:

Seleccionar Operación: Característica Específica.

Seleccionar Valor: Token - Retención en la Fuente

Agregar operación: En la cuenta 28150504 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS -RETEIVA, al lado derecho, cuenta con un botón (+) de color verde donde deberá agregar la siguiente operación para que se refleje el valor del IVA:

Seleccionar Operación: Característica Específica.

Seleccionar Valor: Token - ReteIVA

<https://knowledgebase.interservicios.com/e/cm6134nwx0004la0c5a1gcqm2/tour>

Paso 4: Simular el Escenario

Haz clic en el botón **Simular** en la esquina superior. El sistema generará una simulación con los siguientes valores de ejemplo:

- **Canon de Arrendamiento:** \$1.000.000.
- **Comisión por Servicios:** 10% del canon (\$100.000).

Si al visualizar los 4 documentos el balance aparece en **\$0**, significa que la configuración es correcta. Esto indica que los movimientos contables están equilibrados y cumplen con los parámetros establecidos en el escenario.

<https://knowledgebase.interservicios.com/e/cm68c8zgb002jjj0cgih6lf2v/tour>

Otros Conceptos en este Escenario

Desde el menú lateral izquierdo, accede a "**Otros Conceptos**" para configurar cuentas contables de:

- Administración de Propiedad Horizontal.
- Servicios públicos.
- Reparaciones.
- Otros ingresos.

Este escenario te permitirá gestionar correctamente las operaciones de arrendamiento con IVA, Retención en la fuente y Reteiva, garantizando claridad financiera y cumplimiento fiscal.

Revisión #10

Creado el 10 enero 2025 16:04:08

Actualizado el 24 enero 2025 20:07:39