

# ¿Qué incluye la configuración del escenario 2?

Este escenario contable te ayuda a gestionar la operación de una inmobiliaria que cobra un canon de arrendamiento al inquilino más IVA y genera una comisión por sus servicios al propietario, también con IVA. A continuación, te explicamos en detalle cómo se registran los movimientos contables y su flujo contable.

## ¿Dónde encontrar este escenario?

Puedes localizar este escenario en el módulo **Contratos > Escenarios > Escenario 2**. Si necesitas personalizarlo, haz clic en **Editar escenario**, donde verás configuraciones como las que se explican aquí.

### Contexto del Escenario

**Propietario:** Persona Natural que no es agente de retención (Régimen Común).

**Arrendatario:** Persona Natural que no es agente de retención (Régimen Simplificado o Común).

## Flujo Contable: Ejemplo Simulado

Para ilustrar este flujo, usaremos los siguientes datos:

- **Canon de Arrendamiento:** \$1.000.000
- **Comisión sobre el Canon:** 10% (\$100.000)
- **IVA aplicado:** 19%

**Tenga presente :**  
 La siguiente simulación se realiza teniendo en cuenta los siguientes datos :  
 Valor de Canon de Arrendamiento: \$1'000.000  
 Valor de comisión sobre el Canon Arrendamiento: (10%) \$100.000

Cuenta	Tercero	Debito	Credito
<b>FACTURA PROPIETARIO</b>			
13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	propietario	\$119,000.00	\$0.00
41551001 - INMOBILIARIAS POR RETRIBUCION O CONTRATA	propietario	\$0.00	\$100,000.00
24080501 - IVA GENERADO	propietario	\$0.00	\$19,000.00
<b>Totales</b>		<b>\$119,000.00</b>	<b>\$119,000.00</b>
		<b>Balance</b>	<b>\$0.00</b>
<b>EGRESO PROPIETARIO</b>			
13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	propietario	\$0.00	\$119,000.00
28150501 - VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS - CANON	propietario	\$1,000,000.00	\$0.00
28150502 - IVA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO		\$190,000.00	\$0.00
11100501 - BANCO DE BOGOTA	propietario	\$0.00	\$1,071,000.00
<b>Totales</b>		<b>\$1,190,000.00</b>	<b>\$1,190,000.00</b>
		<b>Balance</b>	<b>\$0.00</b>
<b>INGRESO INQUILINO</b>			
11100501 - BANCO DE BOGOTA	inquilino	\$1,190,000.00	\$0.00
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	inquilino	\$0.00	\$1,190,000.00
<b>Totales</b>		<b>\$1,190,000.00</b>	<b>\$1,190,000.00</b>
		<b>Balance</b>	<b>\$0.00</b>
<b>FACTURA INQUILINO</b>			
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	inquilino	\$1,190,000.00	\$0.00
28150501 - VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS - CANON	propietario	\$0.00	\$1,000,000.00
28150502 - IVA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	propietario	\$0.00	\$190,000.00
<b>Totales</b>		<b>\$1,190,000.00</b>	<b>\$1,190,000.00</b>
		<b>Balance</b>	<b>\$0.00</b>

## 1. Factura al Propietario

En esta factura, se registra la comisión que cobra la inmobiliaria y el IVA generado:

- **13050501 - Cuentas por cobrar clientes:** Registra el total que debe pagar el propietario (**\$119.000**, comisión más IVA).
- **41551001 - Inmobiliarias por retribución o contrata:** Se acredita la comisión por servicios (**\$100.000**).
- **24080501 - IVA generado:** Registra el IVA de la comisión (**\$19.000**).

## 2. Egreso al Propietario

Aquí se refleja el pago al propietario, descontando la comisión y los impuestos:

- **28150501 - Valores recibidos para terceros - Canon:** Indica el total del canon recibido del inquilino (**\$1.000.000**).
- **28150502 - IVA del canon de arrendamiento:** Descuenta el IVA correspondiente al canon (**\$190.000**).
- **11100501 - Banco:** Representa la salida neta de dinero hacia el propietario (**\$810.000**).

## 3. Ingreso del Inquilino

El pago del inquilino se registra de la siguiente manera:

- **11100501 - Banco:** Se acredita el ingreso del pago total (**\$1.190.000**, canon más IVA).
- **28150501 - Valores recibidos para terceros - Canon:** Se carga el valor base del canon (**\$1.000.000**).
- **28150502 - IVA del canon de arrendamiento:** Se carga el IVA pagado por el inquilino (**\$190.000**).

## 4. Factura al Inquilino

Se genera un documento que refleja el cobro total (canon más IVA):

- **13050501 - Cuentas por cobrar clientes:** Registra la deuda del inquilino (**\$1.190.000**).
- **28150501 - Valores recibidos para terceros - Canon:** Detalla el valor base del canon (**\$1.000.000**).
- **28150502 - IVA del canon de arrendamiento:** Indica el valor del IVA (**\$190.000**).

**Nota:** De esta manera quedarían configuradas las cuentas contables de los 4 documentos que aplican a un contrato de arrendamiento.

Configuración General					
Escenario 2					
Propietario: Persona Natural que no es agente de retención (Régimen Común)					
Arrendatario: Persona Natural que no es agente de retención (Régimen Simplificado o Común)					
Cuenta	Tercero	Débito	Crédito	Operaciones	Eliminar
<b>FACTURA PROPIETARIO</b>					
13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	Propietario	Comisión Del Contrato		(Característica Específica) / (Valor de la comisión sin impuestos)	+ -
41551001 - INMOBILIARIAS POR RETRIBUCION O CONTRATA	Propietario		Comisión Del Contrato	(Característica Específica) / (Valor de la comisión sin impuestos)	+ -
24080501 - IVA GENERADO	Propietario		Comisión Del Contrato	(Característica Específica) / (IVA)	+ -
<b>EGRESO PROPIETARIO</b>					
28150501 - VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS - CANON	Propietario	Canon De Arrendamiento Con Iva		(Característica Específica) / (Valor del Canon neto)	+ -
28150502 - IVA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO		Canon De Arrendamiento Con Iva		(Característica Específica) / (IVA)	+ -
13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	Propietario		Comisión Del Contrato		+ -
11100501 - BANCO DE BOGOTA	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Iva	(Restar) - (Valor de la comisión con impuestos)	+ -
<b>INGRESO INQUILINO</b>					
11100501 - BANCO DE BOGOTA	Inquilino	Canon De Arrendamiento Con Iva			+ -
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	Inquilino		Canon De Arrendamiento Con Iva		+ -
<b>FACTURA INQUILINO</b>					
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	Inquilino	Canon De Arrendamiento Con Iva			+ -
28150501 - VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS - CANON	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Iva	(Característica Específica) / (Valor del Canon neto)	+ -
28150502 - IVA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Iva	(Característica Específica) / (IVA)	+ -

## Otros conceptos en este escenario

Dentro del escenario, en el menú lateral izquierdo, encontrarás la pestaña "**Otros Conceptos**", donde puedes configurar las cuentas contables de valores adicionales como:

- Administración de Propiedad Horizontal (PH).
- Servicios públicos.
- Reparaciones.
- Otros ingresos.



## Categorías

- ▶ Configuración General
- ▶ Administraciones
- ▶ Prediales
- ▶ Interés por Mora
- ▶ Otros Conceptos

## Servicios Públicos

- ▶ Cobros
- ▶ Devoluciones
- ▶ Pagos Inmobiliaria

## Otros Conceptos

### Escenario 7

13809501 - OTRO

23809501 - OTRO

23809501 - OTRO

## Casos en los que aplicar este escenario

### 1. Gestión Integral de Arrendamientos con IVA:

Ideal cuando necesitas administrar el cobro del canon y calcular el IVA de forma separada.

### 2. Intermediación Completa:

Útil cuando la inmobiliaria actúa como intermediaria entre el inquilino y el propietario, transfiriendo los valores al propietario tras retener la comisión e impuestos.

### 3. Cumplimiento de Obligaciones Fiscales:

Asegura que las facturas y los impuestos estén registrados correctamente para cumplir con las normativas fiscales locales.

### 4. Transparencia y Control Contable:

Facilita la diferenciación de los valores cobrados al inquilino, los pagos realizados al propietario y las comisiones retenidas, ayudando en auditorías y rendiciones de cuentas.

Este escenario te permite gestionar de forma eficiente los flujos financieros entre inquilinos y propietarios, asegurando claridad, control y cumplimiento normativo en cada operación.

Revisión #11

Creado el 4 diciembre 2024 20:13:03

Actualizado el 22 enero 2025 21:23:39