

¿Qué incluye la configuración del escenario 3?

Este escenario contable está diseñado para ayudarte a manejar la operación de una inmobiliaria que cobra un canon de arrendamiento al inquilino, incluyendo IVA y retención en la fuente, y genera una comisión por sus servicios al propietario, también con IVA. A continuación, te explicamos en detalle cómo funciona este flujo contable y cómo se registran los movimientos financieros.

¿Dónde encontrar este escenario?

Puedes encontrarlo en el módulo:

Contratos > Escenarios > Escenario 3.

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 o Jurídica que actúa como agente de retención a título de renta.

Explicación del Flujo Contable

Simulemos este proceso con los siguientes datos:

- **Valor del canon de arrendamiento:** \$1,000,000
- **Valor de la comisión:** 10% del canon (\$100,000)
- **IVA sobre la comisión:** 19% (\$19,000)
- **Retención en la fuente:** \$35,000

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
FACTURA PROPIETARIO			
13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	propietario	\$119,000.00	\$0.00
41551001 - INMOBILIARIAS POR RETRIBUCIÓN O CONTRATA	propietario	\$0.00	\$100,000.00
24080501 - IVA GENERADO	propietario	\$0.00	\$19,000.00
Totales		\$119,000.00	\$119,000.00
		Balance	\$0.00
EGRESO PROPIETARIO			
13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	propietario	\$0.00	\$0.00
28150501 - VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS - CANON	propietario	\$1,000,000.00	\$0.00
28150502 - IVA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	propietario	\$190,000.00	\$0.00
28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS	propietario	\$0.00	\$35,000.00
11100501 - BANCO DE BOGOTÁ	inquilino	\$0.00	\$1,155,000.00
Totales		\$1,190,000.00	\$1,190,000.00
		Balance	\$0.00
INGRESO INQUILINO			
11100501 - BANCO DE BOGOTÁ	inquilino	\$1,155,000.00	\$0.00
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	inquilino	\$0.00	\$1,155,000.00
Totales		\$1,155,000.00	\$1,155,000.00
		Balance	\$0.00
FACTURA INQUILINO			
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	inquilino	\$1,155,000.00	\$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
28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS	inquilino	\$35,000.00	\$0.00
Totales		\$1,190,000.00	\$1,190,000.00
		Balance	\$0.00

1. Factura al Propietario

Se registra la comisión de la inmobiliaria por sus servicios:

- **13050501 - Cuentas por cobrar clientes:** Registra el total a pagar por el propietario (\$119,000).
- **41551001 - Inmobiliarias por retribución o contrata:** Se acredita la comisión ganada (\$100,000).
- **24080501 - IVA generado:** Se registra el IVA correspondiente a la comisión (\$19,000).

El balance queda en \$0 al compensar la deuda con la factura emitida.

2. Egreso al Propietario

Se registra el pago al propietario, descontando comisión, IVA y retenciones:

- **13050501 - Cuentas por cobrar clientes:** Elimina la deuda del propietario.
- **28150501 - Valores recibidos para terceros - Canon:** Registra el canon recibido del inquilino (\$1,000,000).
- **28150502 - IVA del canon de arrendamiento:** Detalla el IVA sobre el canon (\$190,000).
- **28150503 - Retención en la fuente a favor de terceros:** Aplica la retención correspondiente (\$35,000).
- **11100501 - Banco:** Refleja el pago neto al propietario (\$1,155,000).

3. Ingreso del Inquilino

Registra el pago realizado por el inquilino:

- **11100501 - Banco:** Se acredita el ingreso total (\$1,155,000).

- **28150501 - Valores recibidos para terceros - Canon:** Se registra el valor base del canon (\$1,000,000).
- **28150502 - IVA del canon de arrendamiento:** Detalla el IVA pagado por el inquilino (\$190,000).
- **28150503 - Retención en la fuente:** Aplica la retención descontada al propietario (\$35,000).

4. Factura al Inquilino

Se genera una factura que detalla el monto total del canon más IVA y retenciones:

- **13802501 - Cuentas por cobrar de terceros - Canon:** Registra el canon adeudado al propietario (\$1,000,000).
- **28150501 - Valores recibidos para terceros - Canon:** Refleja el valor base del canon.
- **28150502 - IVA del canon de arrendamiento:** Detalla el IVA del canon (\$190,000).
- **28150503 - Retención en la fuente:** Registra la retención aplicada (\$35,000).

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

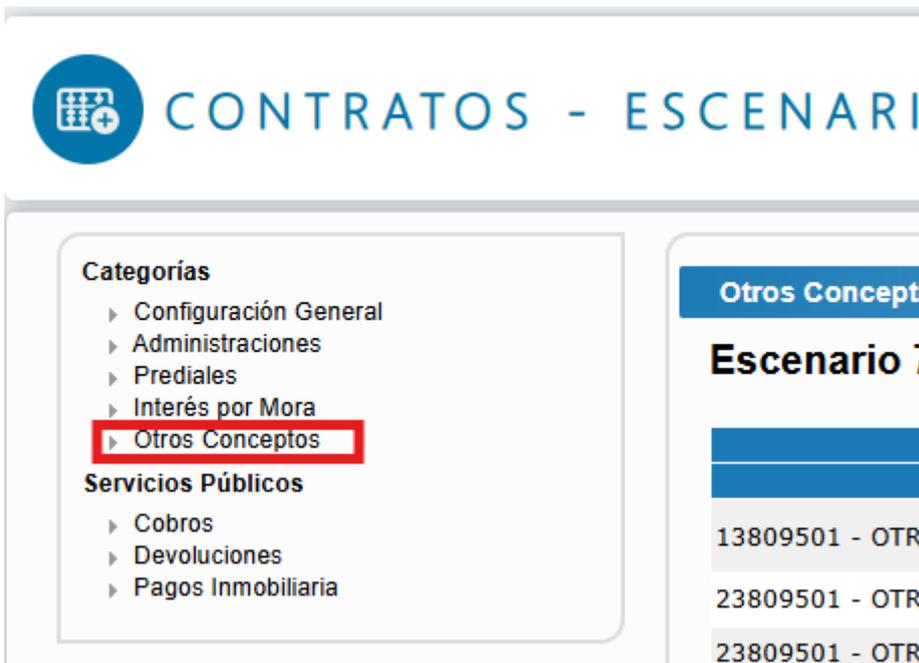
Configuración General					
Escenario 3					
Propietario: Persona Natural que no es agente de retención (Régimen Común)					
Arrendatario: Persona Natural o Jurídica agente de retención a título de renta					
					MODIFICAR ENCABEZADO
					AGREGAR REGISTRO
Cuenta	Tercero	Débito	Crédito	Operaciones	Eliminar
FACTURA PROPIETARIO					
13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	Propietario	Comisión Del Contrato			+ -
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)	+ -
EGRESO PROPIETARIO					
28150501 - VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS - CANON	Propietario	Canon De Arrendamiento Con Iva Y Retención		(Característica Específica) / (Valor del Canon neto)	+ -
28150502 - IVA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	Propietario	Canon De Arrendamiento Con Iva Y Retención		(Característica Específica) / (IVA)	+ -
28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Iva Y Retención	(Característica Específica) / (Retención en la Fuente)	+ -
13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	Propietario		Comisión Del Contrato		+ -
11100501 - BANCO DE BOGOTA	Inquilino		Canon De Arrendamiento Con Iva Y Retención	(Restar) - (Valor de la comisión con impuestos)	+ -
INGRESO INQUILINO					
11100501 - BANCO DE BOGOTA	Inquilino	Canon De Arrendamiento Con Iva Y Retención			+ -
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	Inquilino		Canon De Arrendamiento Con Iva Y Retención		+ -
FACTURA INQUILINO					
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	Inquilino	Canon De Arrendamiento Con Iva Y Retención			+ -
28150501 - VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS - CANON	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Iva Y Retención	(Característica Específica) / (Valor del Canon neto)	+ -
28150502 - IVA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Iva Y Retención	(Característica Específica) / (IVA)	+ -
28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS	Inquilino	Canon De Arrendamiento Con Iva Y Retención		(Característica Específica) / (Retención en la Fuente)	+ -

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.



Casos en los que aplicar este escenario

- **Administración de propiedades con IVA y retenciones:**
Ideal cuando la inmobiliaria actúa como intermediaria, gestionando pagos y obligaciones fiscales entre el inquilino y el propietario.
- **Cumplimiento fiscal:**
Útil para registrar y declarar correctamente IVA y retenciones, cumpliendo con normativas locales.
- **Gestión de ingresos y egresos transparente:**
Permite diferenciar claramente los valores cobrados, las comisiones retenidas y los pagos netos al propietario.
- **Facturación completa:**
Aplica cuando necesitas emitir facturas tanto al propietario (por comisiones) como al inquilino (por el canon de arrendamiento).

Con este escenario, puedes garantizar un manejo eficiente, claro y acorde a las normas fiscales de los ingresos y egresos de tu inmobiliaria.

Revisión #8

Creado el 4 diciembre 2024 20:31:59

Actualizado el 22 enero 2025 21:23:39