

# ¿Qué incluye la configuración del escenario 4?

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

## ¿Dónde encontrar este escenario?

Puedes encontrar este escenario en el módulo:

**Contratos > Escenarios > Escenario 4.**

Si necesitas personalizarlo, haz clic en **Editar escenario**, donde verás configuraciones como las que se explican aquí.

### Contexto del Escenario

**Propietario:** Persona Natural o Jurídica agente de retención a título de renta (Régimen Común).

**Arrendatario:** Persona Natural o Jurídica agente de retención a título de renta y a título de IVA.

## Flujo Contable: Ejemplo Simulado

Vamos a ilustrar este flujo con 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
EGRESO PROPIETARIO			
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
28150504 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS -RETEIVA	propietario	\$0.00	\$6,650.00
11100501 - BANCO DE BOGOTA	propietario	\$0.00	\$1,039,350.00
13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	propietario	\$0.00	\$109,000.00
Totales		\$1,190,000.00	\$1,190,000.00
		Balance	\$0.00
INGRESO INQUILINO			
11100501 - BANCO DE BOGOTA	inquilino	\$1,148,350.00	\$0.00
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	inquilino	\$0.00	\$1,148,350.00
Totales		\$1,148,350.00	\$1,148,350.00
		Balance	\$0.00
FACTURA INQUILINO			
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	inquilino	\$1,148,350.00	\$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
28150504 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS -RETEIVA	inquilino	\$6,650.00	\$0.00
Totales		\$1,190,000.00	\$1,190,000.00
		Balance	\$0.00
FACTURA PROPIETARIO			
13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	propietario	\$109,000.00	\$0.00
13551501 - RETENCION EN LA FUENTE	propietario	\$10,000.00	\$0.00
41551001 - INMOBILIARIAS POR RETRIBUCION O CONTRATA	propietario	\$0.00	\$100,000.00
24080501 - IVA GENERADO	propietario	\$0.00	\$19,000.00
Totales		\$119,000.00	\$119,000.00
		Balance	\$0.00

# 1. Egreso al Propietario

**Qué sucede:** Se registra el pago que le haces al propietario, descontando los valores correspondientes como IVA, retenciones y comisiones.

## Cuentas involucradas:

- **28150501 - Valores recibidos para terceros (Canon):** Registra el canon base recibido del inquilino (\$1,000,000).
- **28150502 - IVA del canon de arrendamiento:** IVA cobrado al inquilino (\$190,000).
- **28150503 y 28150504 - Retenciones aplicadas:** Incluyen las retenciones fiscales al propietario (\$35,000 + \$6,650).
- **11100501 - Banco:** El monto neto pagado al propietario (\$1,039,350).
- **13050501 - Cuentas por cobrar clientes:** Registro contable que se ajusta al realizar este pago.

# 2. Ingreso del Inquilino

**Qué sucede:** Se registra el pago realizado por el inquilino, reflejando los valores que ingresan a tu cuenta bancaria.

## Cuentas involucradas:

- **11100501 - Banco:** Se recibe el pago del inquilino (\$1,148,350).
- **13802501 - Cuentas por cobrar de terceros:** Refleja el monto por cobrar al inquilino.

# 3. Factura al Inquilino

**Qué sucede:** Generas la factura para el inquilino, incluyendo el canon base, el IVA y las retenciones aplicables.

**Cuentas involucradas:**

- **13802501 - Cuentas por cobrar de terceros:** Monto por cobrar al inquilino (\$1,000,000).
- **28150502 - IVA del canon de arrendamiento:** IVA cobrado al inquilino (\$190,000).
- **28150503 y 28150504 - Retenciones:** Retenciones correspondientes (\$35,000 + \$6,650).
- **28150501 - Valores recibidos para terceros (Canon):** Valor del canon base.

## 4. Factura al Propietario

**Qué sucede:** Le facturas al propietario los valores por comisión y el IVA generado por la administración del arrendamiento.

**Cuentas involucradas:**

- **13050501 - Cuentas por cobrar clientes:** Monto que el propietario te debe por la comisión e IVA (\$119,000).
- **41551001 - Comisión por retribución o contrata:** Comisión que ganas como inmobiliaria (\$100,000).
- **24080501 - IVA generado:** IVA asociado a tu comisión (\$19,000).
- **13551501 - Retención en la fuente:** Retención aplicada por el propietario (\$10,000).

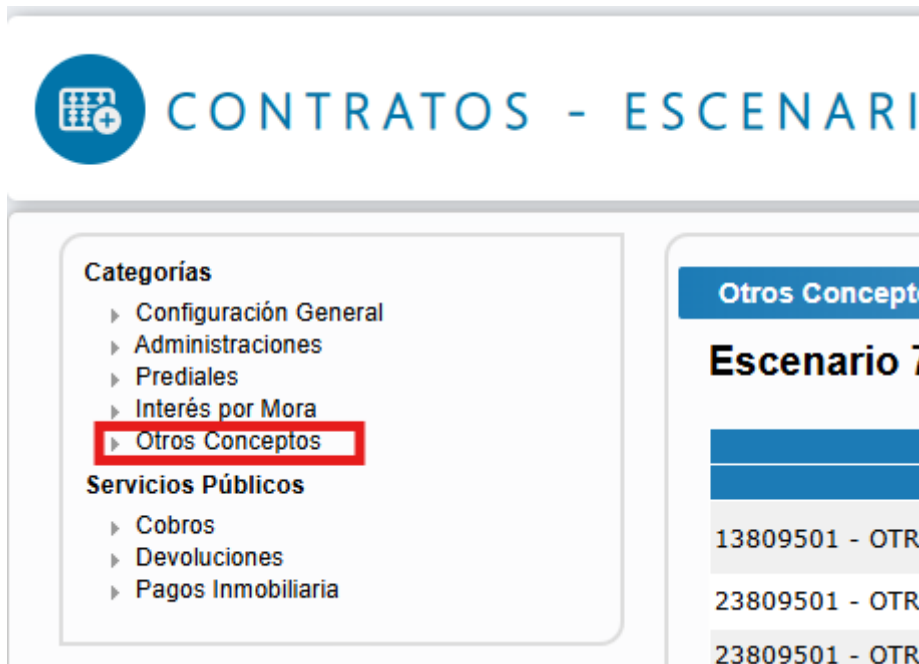
**Nota:** De esta manera quedarían configuradas las cuentas contables de los 4 documentos que aplican a un contrato de arrendamiento.

Configuración General					
<b>Escenario 4</b> <small>Propietario: Persona Natural o Jurídica agente de retención a título de renta (Régimen Común) Arrendatario: Persona Natural o Jurídica agente de retención a título de renta y a título de IVA</small>					
				MODIFICAR ENCABEZADO	AGREGAR REGISTRO
Cuenta	Tercero	Débito	Crédito	Operaciones	Eliminar
FACTURA PROPIETARIO					
13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	Propietario	Comisión Del Contrato Con Iva Y Retención (10%)		(Característica Específica) / (Retención en la Fuente) +	+ -
13551501 - RETENCION EN LA FUENTE	Propietario	Comisión Del Contrato Con Iva Y Retención (10%)		(Característica Específica) / (Valor de la comisión sin impuestos) +	+ -
41551001 - INMOBILIARIAS POR RETRIBUCION O CONTRATA	Propietario		Comisión Del Contrato Con Iva Y Retención (10%)	(Característica Específica) / (IVA) +	+ -
24080501 - IVA GENERADO	Propietario		Comisión Del Contrato Con Iva Y Retención (10%)	(Característica Específica) / (ReteIVA) +	+ -
EGRESO PROPIETARIO					
28150501 - VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS - CANON	Propietario	Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva		(Característica Específica) / (Valor del Canon neto) +	+ -
28150502 - IVA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	Propietario	Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva		(Característica Específica) / (ReteIVA) +	+ -
28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva	(Característica Específica) / (Retención en la Fuente) +	+ -
28150504 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS -RETEIVA	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva	(Característica Específica) / (ReteIVA) +	+ -
13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	Propietario		Comisión Del Contrato Con Iva Y Retención (10%)	(Restar) - (Valor de la comisión con impuestos) +	+ -
11100501 - BANCO DE BOGOTA	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva		+ -
INGRESO INQUILINO					
11100501 - BANCO DE BOGOTA	Inquilino	Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva			+ -
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	Inquilino		Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva		+ -
FACTURA INQUILINO					
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	Inquilino	Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva		(Característica Específica) / (Valor del Canon neto) +	+ -
28150501 - VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS -CANON	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva	(Característica Específica) / (IVA) +	+ -
28150502 - IVA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva	(Característica Específica) / (Retención en la Fuente) +	+ -
28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS	Inquilino	Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva		(Característica Específica) / (ReteIVA) +	+ -
28150504 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS -RETEIVA	Inquilino	Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva			+ -

## 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

Este flujo contable es ideal para ti en los siguientes casos:

- **Administración Completa del Arrendamiento:**  
Si manejas tanto los ingresos del inquilino como los pagos al propietario, asegurando que todo esté correctamente registrado y organizado.
- **Cumplimiento Fiscal:**  
Cuando necesitas calcular, registrar y declarar impuestos (IVA y retenciones) de forma transparente, cumpliendo con las normativas fiscales.
- **Propietarios con Retenciones:**  
Si los propietarios están sujetos a retenciones fiscales, este flujo las registra automáticamente para ti.
- **Gestión de Comisión:**  
Si cobras una comisión por la administración del contrato de arrendamiento y necesitas reflejarla en la contabilidad.
- **Claridad en Transacciones:**  
Este escenario permite separar claramente las operaciones relacionadas con inquilinos y propietarios, evitando confusiones y asegurando la transparencia en la gestión contable.

---

Este sistema asegura un manejo ordenado y transparente de las cuentas tanto para el propietario como para el inquilino, mientras cumple con todas las obligaciones fiscales de manera eficiente.

---

Revisión #7  
Creado el 4 diciembre 2024 20:41:50  
Actualizado el 22 enero 2025 21:23:39