

¿Qué incluye la configuración del escenario 6?

Este escenario contable te ayuda a gestionar la operación de una inmobiliaria que cobra un canon de arrendamiento al inquilino más retención en la fuente y genera una comisión por sus servicios al propietario, 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 6**. 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 Simplificado)

Arrendatario: Persona Natural o Jurídica que es agente de retención (Régimen 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
FACTURA PROPIETARIO			
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
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
28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS	propietario	\$0.00	\$35,000.00
11100501 - BANCO DAVIVIENDA	propietario	\$0.00	\$965,000.00
Totales		\$1,000,000.00	\$1,000,000.00
		Balance	\$0.00
INGRESO INQUILINO			
11100501 - BANCO DAVIVIENDA	inquilino	\$965,000.00	\$0.00
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	inquilino	\$0.00	\$965,000.00
Totales		\$965,000.00	\$965,000.00
		Balance	\$0.00
FACTURA INQUILINO			
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	inquilino	\$1,000,000.00	\$0.00
28150501 - VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS -CANON	propietario	\$0.00	\$965,000.00
28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS	inquilino	\$0.00	\$35,000.00
Totales		\$1,000,000.00	\$1,000,000.00
		Balance	\$0.00

1. Factura al Propietario

- **Cuentas utilizadas:**
 - **Cuentas por cobrar clientes (13050501):** Representa el valor total de la factura emitida al propietario.
 - **Inmobiliarias por retribución o contrata (41551001):** Refleja la comisión cobrada por la inmobiliaria, que en este caso es el 10% del canon de arrendamiento (\$100,000).
 - **IVA generado (24080501):** Corresponde al IVA que se genera sobre la comisión (\$19,000).
- **Propósito:** Esta factura detalla los servicios de administración que la inmobiliaria presta al propietario, incluyendo la comisión e impuestos aplicables.

2. Egreso al Propietario

- **Cuentas utilizadas:**
 - **Valores recibidos para terceros - Canon (28150501):** Registra el monto del canon de arriendo recibido del inquilino para el propietario (\$1,000,000).
 - **Retención en la fuente a favor de terceros (28150503):** Retenciones que se aplican sobre los ingresos del propietario (\$35,000).
 - **Banco (11100501):** Monto final transferido al propietario después de aplicar las retenciones (\$965,000).
- **Propósito:** Este movimiento muestra la liquidación y transferencia del canon al propietario, descontando impuestos o retenciones correspondientes.

3. Ingreso del Inquilino

- **Cuentas utilizadas:**
 - **Cuentas por cobrar de terceros - Canon (13802501):** Refleja el monto del canon que debe pagar el inquilino (\$965,000).

- **Banco (11100501):** Registra el pago recibido del inquilino.
- **Propósito:** Este paso confirma el ingreso del dinero pagado por el inquilino.

4. Factura al Inquilino

- **Cuentas utilizadas:**
 - **Cuentas por cobrar de terceros - Canon (13802501):** Representa el monto total del canon facturado.
 - **Valores recibidos para terceros - Canon (28150501):** Registra el canon que se factura al inquilino como ingreso para terceros.
 - **Retención en la fuente a favor de terceros (28150503):** Se detallan las retenciones que el inquilino debe asumir, si aplica.
- **Propósito:** Proporciona al inquilino un soporte legal y contable de su pago, útil en caso de que necesite deducirlo en sus obligaciones fiscales.

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

Configuración General					
Escenario 6 Propietario: Persona Natural que no es agente de retención (Régimen Simplificado) Arrendatario: Persona Natural o Jurídica que es agente de retención (Régimen Común)					
			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 Retencion Retefuente Del 3.5%		(Característica Específica) / (Valor del Canon neto) -	+ -
28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Retencion Retefuente Del 3.5%	(Característica Específica) / (Retención en la Fuente) -	+ -
13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	Propietario		Comisión Del Contrato		+ -
11100501 - BANCO DE BOGOTA	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Retencion Retefuente Del 3.5%	(Restar) - (Valor de la comisión con impuestos) -	+ -
INGRESO INQUILINO					
11100501 - BANCO DE BOGOTA	Inquilino	Canon De Arrendamiento Con Retencion Retefuente Del 3.5%			+ -
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	Inquilino		Canon De Arrendamiento Con Retencion Retefuente Del 3.5%		+ -
FACTURA INQUILINO					
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	Inquilino	Canon De Arrendamiento Con Retencion Retefuente Del 3.5%		(Característica Específica) / (Valor del Canon neto) -	+ -
28150501 - VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS - CANON	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Retencion Retefuente Del 3.5%	(Característica Específica) / (Valor del Canon neto) -	+ -
28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS	Inquilino		Canon De Arrendamiento Con Retencion Retefuente Del 3.5%	(Restar) - (Retención en la Fuente) -	+ -
				(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.



CONTRATOS - ESCENARIOS

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. **Propietarios que delegan la gestión del arriendo:** Cuando la inmobiliaria administra los pagos, retenciones y transferencias al propietario.
2. **Cumplimiento tributario:** Este esquema es esencial cuando es necesario detallar retenciones, IVA y otros impuestos.
3. **Inquilinos que requieren facturas legales:** Si el inquilino necesita un soporte para su declaración tributaria.
4. **Transparencia financiera:** Ayuda a mantener claras las cuentas entre la inmobiliaria, el propietario y el inquilino.

Este modelo asegura que todas las transacciones estén correctamente registradas, facilita el cumplimiento de obligaciones fiscales y aporta claridad a todas las partes involucradas.

Revisión #5

Creado el 5 diciembre 2024 20:07:36

Actualizado el 22 enero 2025 21:23:39