¿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
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	$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
Totales		**$1,190,000.00**	**$1,190,000.00**
		Balance	**$0.00**
INGRESO INQUILINO			
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
Totales		**$1,190,000.00**	**$1,190,000.00**
		Balance	**$0.00**
FACTURA INQUILINO			
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
Totales		**$1,190,000.00**	**$1,190,000.00**
		Balance	**$0.00**

---

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)

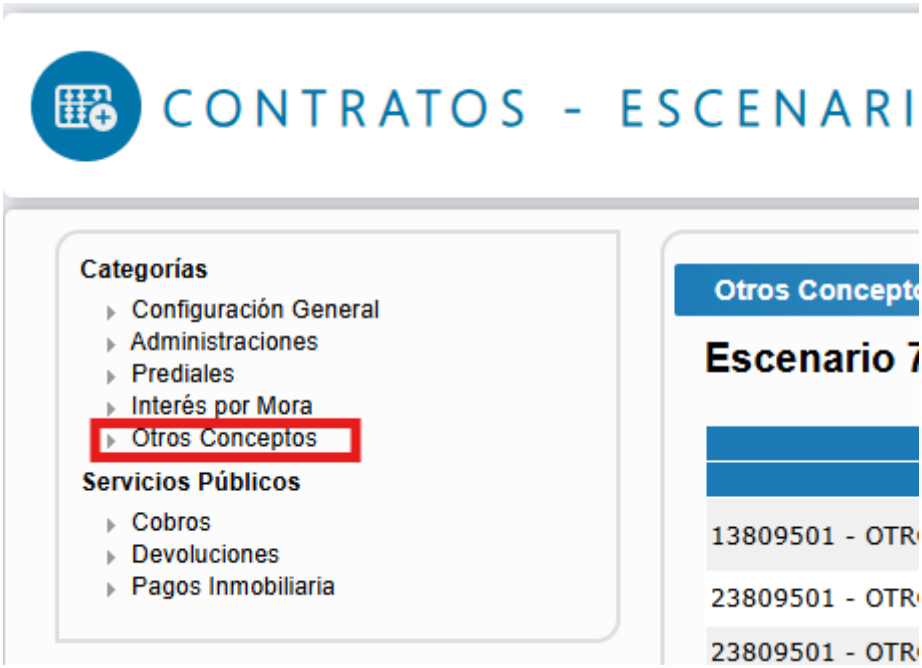
MODIFICAR ENCABEZADO | AGREGAR REGISTRO

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		(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)	
INGRESO INQUILINO					
11100501 - BANCO DE BOGOTA	Inquilino	Canon De Arrendamiento Con Iva			
13802501 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS - CANON	Inquilino		Canon De Arrendamiento Con Iva		
FACTURA INQUILINO					
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.



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