

¿Qué incluye la configuración del escenario 5?

Este escenario contable te permite gestionar la operación de una inmobiliaria que cobra un canon de arrendamiento al inquilino, incluyendo IVA, reteIVA y retención en la fuente. Además, genera una comisión por sus servicios al propietario, que también incluye IVA. A continuación, te explicamos cómo se registran los movimientos contables y el flujo de este proceso.

¿Dónde encontrar este escenario?

Puedes localizar este escenario en el módulo **Contratos > Escenarios > Escenario 5**.

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 responsable de renta y de IVA.

Arrendatario: Persona Natural o Jurídica responsable de Retención en la Fuente, y Reteiva.

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
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	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 DAVIVIENDA	propietario	\$0.00	\$1,029,350.00
Totales		\$1,190,000.00	\$1,190,000.00
INGRESO INQUILINO			
11100501 - BANCO DAVIVIENDA	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
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

1. Factura al Propietario

Cuentas involucradas:

- **13050501 - Cuentas por cobrar clientes:** Registra el valor total que se factura al propietario.
- **41551001 - Inmobiliarias por retribución o contrata:** Representa la comisión que cobra la inmobiliaria (10% del canon de arrendamiento).
- **24080501 - IVA generado:** IVA calculado sobre la comisión.

Función:

Se factura al propietario el valor de la comisión por la administración del contrato de arriendo, incluyendo el IVA.

2. Egreso al Propietario

Cuentas involucradas:

- **28150501 - Valores recibidos para terceros (Canon):** Registra el canon base recibido del inquilino.
- **28150502 - IVA del canon de arrendamiento:** IVA asociado al canon, cuando aplica.
- **28150503 y 28150504 - Retenciones:** Retenciones aplicables según normativas fiscales (retefuente y retelVA).
- **11100501 - Banco:** Monto liquidado y pagado al propietario después de deducir retenciones e impuestos.

Función:

Este paso refleja la liquidación del arriendo al propietario, descontando impuestos, retenciones y otros conceptos.

3. Ingreso del Inquilino

Cuentas involucradas:

- **13802501 - Cuentas por cobrar de terceros (Canon):** Registra el monto que debe pagar el inquilino.
- **11100501 - Banco:** Ingreso del dinero pagado por el inquilino.

Función:

Este paso registra el momento en que el inquilino realiza el pago del canon de arrendamiento

4. Factura al Inquilino

Cuentas involucradas:

- **13802501 - Cuentas por cobrar de terceros (Canon):** Canon que el inquilino debe pagar (\$1,000,000).
- **28150502 - IVA del canon de arrendamiento:** IVA aplicado al canon (\$190,000).
- **28150503 y 28150504 - Retenciones:** Retefuente y ReteIVA aplicadas (\$35,000 + \$6,650).
- **28150501 - Valores recibidos para terceros (Canon):** Canon base (\$1,000,000).

Función: Este registro genera un documento legal para el inquilino que puede usar en sus declaraciones fiscales.

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

Configuración General					
Escenario 5					
Propietario: Persona Natural o Jurídica responsable de renta y de IVA.					
Arrendatario: Persona Natural o Jurídica responsable de Retención en la Fuente, y Reteiva.					
		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, 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) / (IVA) -	+ -
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) -	+ -
11100501 - BANCO DE BOGOTA	Propietario		Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva	(Restar) - (Valor de la comisión con impuestos) -	+ -
13050501 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	Propietario		Comisión Del Contrato		+ -
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			+ -
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) / (IVA) -	+ -
28150503 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS	Inquilino	Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva		(Característica Específica) / (Retención en la Fuente) -	+ -
28150504 - RETENCIÓN EN LA FUENTE A FAVOR DE TERCEROS -RETEIVA	Inquilino	Canon De Arrendamiento Con Iva, Retención Y Reteiva		(Característica Específica) / (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.



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

Este esquema contable es ideal en los siguientes casos:

- 1. Propietarios que delegan la administración de sus inmuebles:**
Útil cuando actúas como intermediario y necesitas rendir cuentas tanto al propietario como al inquilino.
- 2. Gestión de impuestos y retenciones:**
Perfecto si debes registrar y detallar impuestos como IVA, Retefuente y RetelVA en las operaciones.
- 3. Requerimientos tributarios del inquilino:**
Cuando el inquilino solicita facturas detalladas para sus declaraciones fiscales.
- 4. Transparencia con el propietario:**
Facilita desglosar ingresos y egresos, mostrando claramente lo que se transfiere al propietario después de deducciones.

Este escenario asegura una gestión eficiente y transparente tanto para la inmobiliaria como para el propietario y el inquilino.

Revisión #5

Creado el 5 diciembre 2024 19:37:51

Actualizado el 22 enero 2025 21:23:39