

COLOMBIA - CONSIDERACIONES FISCALES SOBRE COMPARTIR SU ESPACIO

Esta guía proporciona una visión general de los requisitos pertinentes del Impuesto sobre la Renta y de IVA relacionados con los anfitriones privados que prestan servicios de alojamiento en Colombia.

La información contenida en esta guía se ofrece a nivel general, no es exhaustiva y no pretende ofrecer una valoración y/o asesoramiento específico sobre los impuestos aplicables derivados del servicio de alojamiento en Colombia.

La información de esta guía está destinada a los anfitriones que presten servicios de alojamiento por su cuenta. Si el anfitrión posee la propiedad a través de una empresa u otro tipo de vehículo legal, se aplicarían normas fiscales diferentes.

El impuesto sobre la renta y el IVA pueden ser complejos, e incluso pequeñas variaciones podrían alterar el análisis. Es importante que el anfitrión se mantenga al día de sus obligaciones fiscales.

Tenga en cuenta que la correcta y oportuna preparación, presentación y pago de los impuestos es su responsabilidad. Si no está seguro de cuáles son sus obligaciones fiscales, le recomendamos que consulte los recursos fiscales oficiales de Colombia o que solicite asesoramiento a un profesional fiscal cualificado.

1. Impuesto sobre la renta

El año fiscal en Colombia va del 1 de enero al 31 de diciembre.

1.1. Obligación de presentar una declaración de la renta

1.1.1 Anfitriones colombianos residentes fiscales

Los anfitriones colombianos residentes fiscales en Colombia están sujetos al impuesto sobre la renta sobre sus ingresos y ganancias de capital de fuente mundial. Por lo tanto, ya sea que el anfitrión preste servicios de alojamiento en inmuebles ubicados en Colombia o en el exterior, es probable que sobre la totalidad de las respectivas ganancias deba pagar el impuesto sobre la renta en Colombia. Las normas tributarias colombianas permiten un crédito tributario (con ciertas limitaciones) por los impuestos a la renta pagados en el exterior sobre ingresos de fuente extranjera.

Si se cumple alguna de las siguientes condiciones, el residente anfitrión está obligado a presentar declaración de renta en Colombia por el año fiscal 2024 (la declaración debe presentarse en 2025):

- a) El anfitrión es responsable de IVA;

- b) Anfitriones cuyos ingresos, durante el ejercicio fiscal de que se trate, sean equivalentes o superiores a 1.400 Unidades de Valor Tributario ("UVT")¹, o cuyo patrimonio bruto sea superior a 4.500 UVT al 31 de diciembre del ejercicio fiscal; o bien
- c) Anfitriones cuyas compras o consumos con tarjeta de crédito durante el año fiscal superen las 1.400 UVT (incluye tanto el uso profesional como personal de la tarjeta de crédito); o
- d) Anfitriones cuyos depósitos bancarios y/o inversiones financieras totales, durante el ejercicio fiscal, superen las 1.400 UVT (incluye tanto operaciones personales como empresariales).

El plazo para presentar la declaración de la renta varía en función del número de identificación fiscal (NIT) del contribuyente. Los plazos los establece el Gobierno cada año mediante un Decreto anual, normalmente comienzan en agosto y se extienden hasta octubre.

Para el ejercicio fiscal 2024 (cuyas obligaciones se deben cumplir en el año fiscal 2025), las fechas de presentación de la declaración son las siguientes

NIT	Fecha		NIT	Fecha		NIT	Fecha
01 - 02	12-ago		43 - 44	11-Sep		85 - 86	15-Oct
03 - 04	13-ago		45 - 46	12-Sep		87 - 88	16-Oct
05 - 06	14-Ago		47 - 48	15-Sep		89 - 90	17-Oct
07 - 08	15-Ago		49 - 50	16-Sep		91 - 92	20-Oct
09 - 10	19-Ago		51 - 52	17-Sep		93 - 94	21-Oct
11 - 12	20-Ago		53 - 54	18-Sep		95 - 96	22-Oct
13 - 14	21-Ago		55 - 56	19-Sep		97 - 98	23-Oct
15 - 16	22-Ago		57 - 58	22-Sep		99 - 00	24-Oct
17 - 18	25-ago		59 - 60	23-Sep			
19 - 20	26-ago		61 - 62	24-Sep			
21 - 22	27-ago		63 - 64	25-Sep			
23 - 24	28-ago		65 - 66	26-Sep			
25 - 26	29-ago		67 - 68	1-Oct			
27 - 28	1-Sep		69 - 70	2-Oct			
29 - 30	2-Sep		71 - 72	3-Oct			
31 - 32	3-Sep		73 - 74	6-Oct			
33 - 34	4-Sep		75 - 76	7-Oct			
35 - 36	5-Sep		77 - 78	8-Oct			
37 - 38	8-Sep		79 - 80	9-Oct			
39 - 40	9-Sep		81 - 82	10-Oct			
41 - 42	10-Sep		83 - 84	14-Oct			

Las fechas aplicables para personas jurídicas puede ser encontrada en el siguiente link: https://www.dian.gov.co/Calendarios/Calendario_Tributario_2025.pdf

¹ Una UVT equivale a COP 47.065 para 2024, y para 2025 equivale a COP 49.799.

Tenga en cuenta que para presentar la declaración de renta, el contribuyente debe estar previamente inscrito ante la DIAN en el Registro Único Tributario (RUT) y debe reportar todas las actividades económicas de las cuales obtiene sus ingresos.

1.1.2 Anfitriones no colombianos residentes fiscales

Los anfitriones no residentes fiscales en Colombia sólo están sujetos al impuesto sobre la renta por sus ingresos de fuente colombiana, entre los que se incluyen las ganancias derivadas de servicios de alojamiento en propiedades ubicadas en el país. Por lo tanto, si un no residente ofrece espacios en inmuebles de su propiedad en Colombia, es probable que esté obligado a pagar el impuesto sobre la renta en Colombia.

En caso de que el huésped sea agente retenedor², tendría que retener el impuesto sobre la renta de los pagos efectuados al anfitrión no residente fiscal. Dicha retención se consideraría su obligación tributaria final y no estaría obligado a presentar declaración de renta en Colombia (cada caso debe analizarse en concreto). Por el contrario, si el huésped no es agente retenedor, como la mayoría de las personas naturales, el anfitrión no residente en Colombia estaría obligado a presentar declaración de renta en Colombia por las ganancias derivadas del servicio de alojamiento en Colombia. Tenga en cuenta que generalmente todas las entidades colombianas y algunas personas naturales son agentes retenedores del impuesto sobre la renta, pero la mayoría de las personas naturales no son considerados así.

Le recomendamos que consulte los recursos fiscales oficiales de Colombia o que busque asesoramiento de un profesional fiscal cualificado si no está seguro sobre sus obligaciones fiscales.

1.2. Tarifa del impuesto de renta

Para el año fiscal 2024, el impuesto sobre la renta de los residentes colombianos (individuos) se determina sobre la base de un "sistema de canastas / cédulas" que comprende diferentes tipos de ingresos, de la siguiente manera:

- a) Cédula general, comprende:
 - Ingresos laborales
 - Ganancias de capital
 - Ingresos no laborales
- b) Cédula de pensiones
- c) Cédula de dividendos

Los ingresos por servicios de alojamiento deben incluirse en la cédula general, cuya tarifa varía del 0% al 39% de acuerdo a la renta del contribuyente (ejercicio 2024).

La tarifa efectiva aplicable depende del tipo de renta percibida y aumenta progresivamente a medida que crece la base imponible.

La cédula general está sujeta a una tarifa impositiva progresiva que oscila entre el 0% y el 39%, como se indica a continuación:

² Estas retenciones serían declaradas por el invitado en sus declaraciones de retenciones.

Rangos en UVT		Tarifa marginal	Impuesto
De	A		
0	1.090	0%	0
> 1.090	1.700	19%	(base imponible en UVT menos 1,090) x 19%.
> 1.700	4.100	28%	(base imponible en UVT menos 1.700) x 28% + 116 UVT
> 4.100	8.670	33%	(base imponible en UVT menos 4.100) x 33% + 788 UVT
> 8.670	18.970	35%	(base imponible en UVT menos 8.670) x 35% + 2.296 UVT
> 18.970	31.000	37%	(base imponible en UVT menos 18.970) x 37% + 5.901 UVT
> 31.000	en adelante	39%	(base imponible en UVT menos 31.000) x 39% + 10.352 UVT

Se permite al contribuyente deducir de la base imponible los gastos y deducciones asociados al servicio de alojamiento siempre que se cumplan los requisitos generales y particulares establecidos en el estatuto tributario (pago de servicios públicos, incluido el pago de la administración del inmueble, seguros, intereses hipotecarios, impuesto de bienes inmuebles y otros). La deducción debe ser proporcional a los ingresos por alquiler obtenidos por el anfitrión. Las deducciones están limitadas al 40% de la renta líquida (la renta líquida es igual a la renta bruta menos la renta no gravable) y a un tope de 1340 UVT³.

2. Impuesto al valor agregado (IVA)

³ COP \$63.067.100 para 2024.

Como regla general el IVA se causa (entre otras actividades) por la prestación de servicios dentro del territorio colombiano ya sea por un residente colombiano o por un residente no colombiano. Compartir espacios en inmuebles ubicados en Colombia (servicio de alojamiento) califica un hecho gravado con el IVA en el país.

El tarifa general del IVA es del 19%.

La normativa del IVA clasifica a los anfitriones como "Responsables del IVA" o "No responsables del IVA".

Los anfitriones que cumplan todos los requisitos siguientes se considerarán "No responsables de IVA":

- Que en el año anterior o en el año en curso sus ingresos brutos derivados de las actividades gravadas con el IVA sean inferiores a 3.500 UVT⁴;
- Disponer de un solo establecimiento comercial⁵;
- El anfitrión no está alquilando su propiedad para actividades de franquicia ni se lleva a cabo ningún otro tipo de actividad que implique el uso de un bien inmaterial (por ejemplo, una marca comercial), y/o;
- No realizar importaciones en Colombia;
- Que en el año anterior o en el año en curso no celebren contratos de prestación de servicios o contratos de compraventa que equivalgan o superen las 3.500 UVT;
- Que sus operaciones bancarias durante el año anterior o el año en curso no superen las 3.500 UVT; y
- No estar dado de alta en el régimen fiscal "SIMPLE".

Tenga en cuenta que los anfitriones "No responsables de IVA" no están obligados a cobrar el IVA por sus servicios, presentar declaraciones de IVA ni emitir facturas electrónicas.

Si no se cumplen todos los requisitos anteriores, el anfitrión será considerado "Responsable de IVA" y deberá aplicar el 19% de IVA a los honorarios de sus servicios, presentar declaraciones de IVA y emitir facturas. Los anfitriones "Responsables del IVA" pueden tomar el IVA pagado como descontable (es decir, el IVA pagado sobre los gastos relacionados con el alquiler de su propiedad, por ejemplo, el IVA pagado sobre los honorarios de gestión de la propiedad, o a intermediarios, contadores, otros servicios profesionales). Las declaraciones de IVA se presentan cada dos meses si los ingresos brutos del año anterior superan los 92.000 UVT⁶. En caso contrario, la declaración debe presentarse cada 4 meses.

La base gravable del IVA será el valor de los servicios de alojamiento.

Los contribuyentes obligados a presentar declaraciones bimestrales o cuatrimestrales deberán hacerlo en 2025, en las fechas establecidas por el Gobierno.

⁴COP \$164.727.500 para 2024.

⁵ En general, un establecimiento comercial es un conjunto de activos organizados para emprender un negocio.

⁶ Alrededor de USD \$1,120,299 o o COP \$4.329.980.000 para 2024.

Los contribuyentes obligados a declarar bimestralmente deberán presentar las declaraciones del IVA en 2025 de la siguiente forma:

	Periodo					
	I	II	III	IV	V	VI
Última cifra del NI	Marzo	Mayo	Julio	Septiembre	Noviembre	Enero
1	11	12	9	9	12	13
2	12	13	10	01	13	14
3	13	14	11	11	14	15
4	14	15	14	12	18	16
5	17	16	15	15	19	19
6	18	19	16	16	20	20
7	19	20	17	17	21	21
8	20	21	18	18	24	22
9	21	22	21	19	25	23
0	25	23	22	22	26	26

Los sujetos pasivos obligados a presentar declaraciones cuatrimestrales deberán presentar las declaraciones del IVA del siguiente modo:

	Periodo		
Última cifra del NIT	Mayo	Septiembre	Enero
1	12	9	13
2	13	10	14
3	14	11	15
4	15	12	16
5	16	15	19
6	19	16	20
7	20	17	21
8	21	18	22
9	22	19	23
0	23	22	26

Las fechas para presentar las declaraciones las pueden encontrar en el siguiente link: https://www.dian.gov.co/Calendarios/Calendario_Tributario_2025.pdf.

3. Otras consideraciones

3.1. Impuesto de Industria y Comercio ("ICA")

El servicio de alojamiento puede estar sujetos a un impuesto municipal denominado Impuesto de Industria y Comercio (ICA) y se aplica tanto a los anfitriones residentes en Colombia como a los no residentes.

El impuesto ICA grava la realización de actividades industriales, comerciales y/o de servicios desarrolladas dentro de una determinada jurisdicción municipal.

La tarifa aplicable varía en función del municipio donde se ejecute la actividad y varía entre 0,4% y el 1,4 %.

La base gravable corresponde a los ingresos brutos obtenidos de la actividad.

Los contribuyentes del ICA deben registrarse en la administración tributaria municipal y presentar declaraciones periódicas.

En algunos municipios se establece el mecanismo de retención en la fuente del ICA, y la respectiva retención constituiría el impuesto final del ICA para los contribuyentes no obligados a presentar declaración del ICA. Para los contribuyentes obligados a presentar declaración de ICA, (según lo establecido en la reglamentación de cada municipio) se les permitirá acreditar las retenciones de ICA que se le apliquen al contribuyente.

Los contribuyentes del ICA obligados a presentar declaración deberán registrarse en la administración tributaria municipal y presentar las correspondientes declaraciones del ICA en los periodos establecidos en la normativa aplicable. En algunos municipios las declaraciones se presentan en periodos bimestrales mientras que en la mayoría se presentan en periodos anuales.

3.2. Registro Nacional de Turismo y Contribución Turística

La finalidad del impuesto al turismo es la promoción, sostenibilidad y competitividad del sector turístico en Colombia. La contribución se causa por la prestación de servicios turísticos en Colombia o por las actividades realizadas por los beneficiarios de dichas actividades turísticas.

De acuerdo con la legislación aplicable⁷, los contribuyentes de la contribución son los siguientes:

- Personas físicas o jurídicas personas jurídicas, nacionales o extranjeras con o sin domicilio en el país, y de hecho, las empresas nacionales o extranjeras que sean prestadoras de servicios turísticos de acuerdo con la normativa vigente, con excepción de los guías de turismo o quienes cumplan funciones similares.
- Para efectos legales colombianos, se considera que los hoteles, apartahoteles, hostales, resorts, campamentos, glamping, lodges, albergues, hostales, casas de turismo y demás tipos de alojamientos turísticos, son prestadores de servicios turísticos. De hecho, se presume que es prestador de servicios turísticos quien aparezca alquilando más de una vivienda de su propiedad o de terceros por periodos inferiores a 30 días. Si tiene dudas sobre si es prestador de servicios turísticos o a qué categoría de prestador de servicios turísticos pertenece, le recomendamos que compruebe con su asesor especializado si entra dentro de la definición de prestador de servicios turísticos.
- El operador de plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos que se presten y/o disfruten en Colombia califica como prestador de servicios turísticos.

El Fondo Nacional de Turismo (FONTUR) es la entidad encargada de recaudar la contribución, solicitar la información pertinente, iniciar las auditorías fiscales, etc.

⁷ Ley de turismo y Decreto 1338 de 2021.

La tarifa es del 0,25%. La base gravable está constituida por los ingresos de explotación relacionados con los servicios turísticos. Para los contribuyentes cuya remuneración principal consista en una comisión o porcentaje sobre las ventas, se entenderá por ingresos de explotación el valor de las comisiones percibidas.

El periodo impositivo de las cotizaciones es trimestral y se devenga del 1 de enero al 31 de marzo, del 1 de abril al 30 de junio, del 1 de julio al 30 de septiembre y del 1 de octubre al 31 de diciembre de cada año. La cotización se liquidará e ingresará en periodos vencidos.

Los contribuyentes deberán presentar la declaración a más tardar en los primeros 20 días hábiles del mes siguiente al periodo gravable. Para presentar y pagar las declaraciones, los contribuyentes deben estar inscritos previamente en el RNT y en la plataforma FONTUR.

Otros asuntos a considerar:

- a) Tenga en cuenta que si el contribuyente tiene varios establecimientos, solo tiene que presentar una sola declaración.
- b) Si el contribuyente no tiene ingresos de explotación durante algún período gravable, sigue estando obligado a presentar la declaración.
- c) El pago debe realizarse durante los 20 primeros días hábiles del mes siguiente a la finalización del período gravable, indicando el número de la declaración.

En relación con los anfitriones cuya residencia se encuentra fuera de Colombia:

- a) La presentación de las declaraciones pueden realizarse desde el extranjero. Estas deberán realizarse a través de los medios electrónicos que determine FONTUR. El formulario de la declaración estará en español e inglés.
- b) Si el contribuyente facturó en una moneda diferente al peso colombiano, al final de cada período deberá consolidar los ingresos operacionales relacionados con la actividad gravada en Colombia, así como el valor de la respectiva contribución, en dólares de los Estados Unidos de América y convertirlos a COP a la tasa de cambio representativa del mercado vigente el día del pago.
- c) Una vez presentada la declaración, los contribuyentes sin residencia o domicilio en Colombia podrán pagar el valor resultante a través del mecanismo de pago habilitado. El contribuyente deberá cancelar el valor adeudado, así como las sanciones e intereses a que haya lugar, en su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América, cuando el pago se realice en el exterior, teniendo en cuenta la tasa de cambio de la fecha del respectivo pago.

3.3. Impuesto al patrimonio

El impuesto al patrimonio es aplicable de manera permanente a partir del año fiscal 2023. Por lo tanto, se sugiere a los anfitriones considerar este impuesto y verificar si es aplicable a su caso particular.

El hecho generador del impuesto al patrimonio es la posesión de patrimonio neto al 1 de enero igual o superior a 72,000 UVT⁸.

Los contribuyentes obligados al pago del impuesto son los siguientes:

- a) **Personas Jurídicas:** Sociedades o entidades extranjeras no obligadas a presentar declaración de impuesto sobre la renta en Colombia, que posean un patrimonio neto igual o superior a 72,000 UVT⁹ ubicado en Colombia, diferente de acciones, cuentas por cobrar y/o inversiones en cartera; por ejemplo, bienes inmuebles, aeronaves, yates, barcos, lanchas, arte o títulos de petróleo y minería.
- b) **Personas naturales:** Los siguientes individuos califican como contribuyentes del impuesto al patrimonio: (i) individuos que son contribuyentes del impuesto sobre la renta; (ii) individuos, nacionales o extranjeros, que no son residentes en Colombia, en relación con su patrimonio neto directamente poseído en Colombia; (iii) individuos, nacionales o extranjeros, que no son residentes en Colombia, en relación con su patrimonio neto poseído indirectamente a través de establecimientos permanentes en Colombia; (iv) Sucesiones ilíquidas de contribuyentes sin residencia en el país en el momento de su transferencia con respecto a sus bienes poseídos en el país.

La base gravable es el valor del patrimonio bruto poseído por el contribuyente al 1 de enero menos los pasivos poseídos en esas fechas, excluyendo ciertos ítems específicos. En el caso de los individuos, pueden reducir la base gravable en los primeros 12,000 UVT del valor del patrimonio de su vivienda principal o apartamento, es decir, donde residen la mayor parte del tiempo.

La tarifa del impuesto al patrimonio es progresivo según las siguientes reglas:

- a) Tarifa del 0,5% para el patrimonio comprendidos entre 72.000 UVT y 122.000 UVT¹⁰ ; del 1% para el patrimonio comprendido entre 122.000 UVT y 239.000 UVT¹¹ ; y del 1,5% para el patrimonio superior a 239.000 UVT.
- b) La tarifa del 1,5% es temporal (es decir, aplicable en 2023, 2024, 2025 y 2026). A partir de 2027 se aplicaría un tipo marginal entre el 0% y el 1%.

Por último, la declaración del impuesto sobre el patrimonio se presenta anualmente dentro de los plazos establecidos por el gobierno cada año. Las fechas para el efecto pueden encontrarse en el siguiente link: https://www.dian.gov.co/Calendarios/Calendario_Tributario_2025.pdf

Las fechas actuales para presentar la declaración del impuesto sobre el patrimonio son las siguientes:

⁸ Para 2024, aproximadamente USD \$876.000 o COP \$3.388.680.000.

⁹ Para 2024, aproximadamente USD \$876.000 o COP \$3.388.680.000

¹⁰ Para 2024, COP 5.741.930.000

¹¹ Para 2014, COP 11.248.535.000

	Periodo
Última cifra del NIF	Mayo
1	12
2	13
3	14
4	15
5	16
6	19
7	20
8	21
9	22
0	23

Si tiene dudas sobre si está obligado a cumplir con las obligaciones fiscales de patrimonio, le recomendamos que consulte con su asesor especializado.