

CRÉDITOS FISCALES ATRIBUIBLES AL ENTE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO.

Fundamentos legales

Artículo 1 de la Ley que establece el Impuesto al Valor Agregado¹, señala lo siguiente:

“Artículo 1.- Se crea un impuesto al valor agregado, que grava la enajenación de bienes muebles, la prestación de servicios y la importación de bienes, según se especifica en esta Ley, aplicable en todo el territorio nacional, que deberán pagar las personas naturales o jurídicas, las comunidades, las sociedades irregulares o de hecho, los consorcios y demás entes jurídicos o económicos, públicos o privados, que en su condición de importadores de bienes, habituales o no, de fabricantes, productores, ensambladores, comerciantes y prestadores de servicios independientes, realicen las actividades definidas como hechos imposables en esta Ley”

“Artículo 3. Constituyen hechos imposables a los fines de esta Ley, las siguientes actividades, negocios jurídicos u operaciones:

(...)

3. La prestación a título oneroso de servicios independientes ejecutados o aprovechados en el país, incluyendo aquellos que provengan del exterior, en los términos de esta Ley...”

Criterio Gerencia General de Servicios Jurídicos

La condición de sujeto pasivo del impuesto al valor agregado, no se encuentra condicionado a la existencia de una entidad con personalidad jurídica, sino a la realización del hecho imponible previsto en la Ley, dentro de las que se incluyen las comunidades.

En nuestro país, el término condominio se utiliza para denominar nuestro sistema de propiedad horizontal, por lo que es considerado como una especie dentro del género de la comunidad, al implicar la concurrencia de varios propietarios sobre un bien mueble o inmueble, en forma de cuotas partes, es decir, fracciones ideales, lo cual permite a cada uno de los propietarios usar la cosa bajo condición de respetar los derechos de los otros, pero al mismo tiempo es una propiedad en la cual no se puede disponer libremente de la cuota parte, pues existe una indivisión forzosa y perpetua.

De este modo, los condominios *que realicen* las operaciones señaladas por la Ley que establece el Impuesto al Valor Agregado como hechos imposables, podrán ser calificados como contribuyentes de este tributo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley *“ejusdem.”*

La consultante, como empresa administradora, señala que representa al condominio conformado por propietarios y arrendatarios de locales comerciales, en calidad de **intermediaria**, y es por ello que considera que los pagos que generan sus respectivos créditos fiscales deben ser atribuidos a cada uno de los condóminos de acuerdo con la proporción que a cada uno le corresponda.

Al respecto, en este caso la empresa administradora al prestar sus servicios y cobrar la correspondiente comisión, estaría realizando una actividad gravada, de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley que establece el Impuesto al Valor Agregado, en consecuencia estará sometida al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la condición de contribuyente del impuesto en referencia, dentro de las que se encuentra la emisión de facturas o documentos equivalentes de acuerdo con las normativas vigentes.

¹ Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 38.435, de fecha 12 de mayo de 2006.

Sin embargo, la cancelación de los gastos comunes de los copropietarios, son gastos que reembolsan los condóminos a la empresa administradora, y en consecuencia, por lo que respecta a esos gastos no estaríamos en presencia de la prestación y cobro de un servicio gravado.

Por otra parte, tal como se analizó anteriormente, el condominio se asimila a una comunidad, que puede perfectamente ser calificado como un ente sujeto de obligaciones tributarias y al realizar hechos imponibles previstos en la Ley, podrá comportarse como un contribuyente ordinario.

Por el contrario, si el condominio no genera débitos fiscales y aún así se comporta como un contribuyente ordinario, pues económicamente no tendrá forma de imputar los créditos fiscales soportados en dichas facturas, toda vez que, a pesar de esta situación, la Ley que establece el Impuesto al Valor Agregado a quien considera como contribuyente ordinario es a la comunidad conformada por los propietarios y no a éstos individualmente. Si el condominio no es contribuyente ordinario, igualmente deberá soportar el impuesto trasladado por sus proveedores sin la posibilidad que dicho condominio ni sus condóminos puedan aprovecharlo como créditos fiscales en los términos antes expuestos.