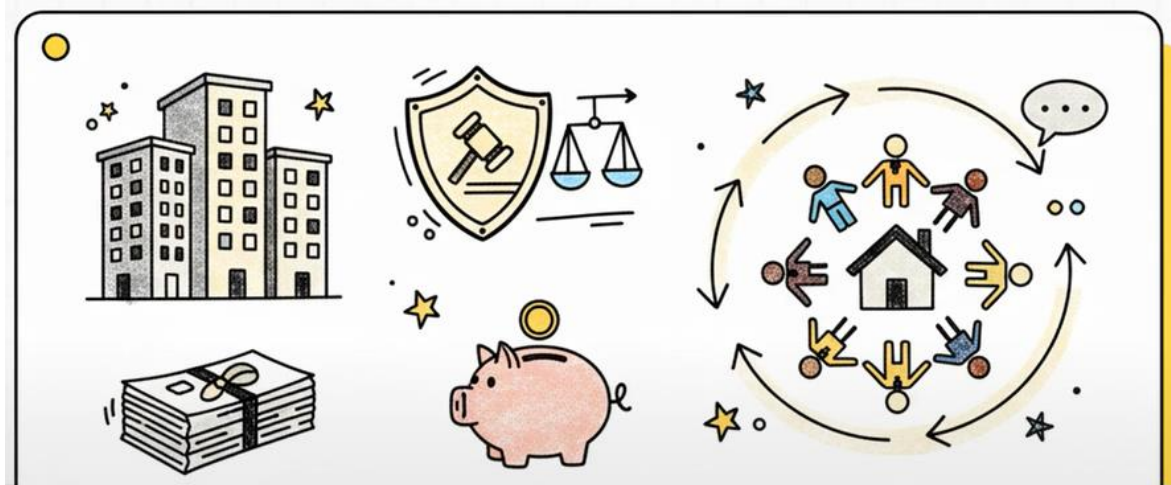


¡Es un placer asistirle con este análisis detallado de las obligaciones! Como experto en derecho tributario y de propiedad horizontal venezolano, puedo proporcionar la información solicitada utilizando la descripción convencional y la inclusión de acentos, tal como lo pide.

VIDEO AUDIO PDF

Condominios: Guía de Obligaciones Legales



El condominio residencial, aunque su operación se centra en el mantenimiento de áreas comunes, es reconocido como una **entidad jurídica o económica** y, por ende, es un **sujeto pasivo** de diversas obligaciones fiscales y formales, reguladas principalmente por el Código Orgánico Tributario (COT) y la Ley de Impuesto sobre la Renta (LISLR) [inferido de la conversación anterior].

Las entidades que preparan y presentan información financiera deben hacerlo de acuerdo con los **principios de contabilidad generalmente aceptados en venezuela (ven-nif)**, lo que busca asegurar la confiabilidad, comparabilidad y transparencia de la información [inferido de la conversación anterior]. Las VEN-NIF adaptan los estándares contables internacionales (NIIF y NIIF para pymes) al marco legal venezolano [inferido de la conversación anterior].

1) DEBERES FORMALES REGULARES (RIF, RETENCIONES)



El condominio debe cumplir con un conjunto de deberes formales continuos ante la Administración Tributaria (SENIAT).

A. DEBERES DE REGISTRO, INFORMACIÓN Y CONTROL

- **Inscripción y RIF:** El condominio debe **inscribirse en los registros exigidos** por las normas tributarias, principalmente el **Registro de Información Fiscal (RIF)** [inferido de la conversación anterior]. Es obligatorio **colocar el número de inscripción (rif)** en todos los documentos, declaraciones y actuaciones ante la administración tributaria, o en los demás casos en que se exija hacerlo [inferido de la conversación anterior].
- **Actualización de Datos:** Tiene la obligación de informar a la administración tributaria los **cambios de directores, administradores, domicilio fiscal** o la **cesación, suspensión o paralización de la actividad económica** habitual en un plazo máximo de **un (1) mes** de producido el hecho [inferido de la conversación anterior].
- **Contabilidad y Libros:** Los contribuyentes están obligados a **llevar libros y registros contables o especiales** de forma debida y oportuna, conforme a las normas legales y los **principios de contabilidad generalmente aceptados** (ven-nif) [inferido de la conversación anterior]. Las cuentas deben ser creadas de manera **jerárquica y estructurada** en base a los principios de contabilidad general.
- **Conservación de Documentos:** Debe **exhibir y conservar en forma ordenada** los libros, facturas, documentos y antecedentes de las operaciones, mientras la obligación tributaria no esté prescrita [inferido de la conversación anterior].
- **Declaraciones y Permisos Previos:** Debe **presentar las declaraciones juradas** que correspondan dentro de los plazos fijados por la ley [inferido de la conversación anterior], y debe **solicitar a la autoridad que corresponda permisos previos o de habilitación de locales** [inferido de la conversación anterior].

B. OBLIGACIONES FISCALES Y PARAFISCALES (PATRONO)

- **ISLR (Declaración Anual):** El condominio, al ser una **entidad jurídica o económica**, debe presentar la **declaración definitiva anual de islr** [inferido de la conversación anterior].
- **Retenciones ISLR:** El condominio puede ser responsable como **agente de retención**. La retención del impuesto debe efectuarse cuando se realice el **pago o abono en cuenta, lo que ocurra primero**. Se entenderá por abono en cuenta las cantidades que los deudores o pagadores acrediten en su contabilidad o registros. La retención aplicable a **arrendamientos de bienes inmuebles o servicios profesionales** pagados a personas naturales residentes es del **3%** [inferido de la conversación anterior].
- **Retenciones IVA:** La retención del i.v.a. a proveedores es realizada **únicamente por los contribuyentes especiales** [inferido de la conversación anterior]. El monto a retenerse es el que resulte de multiplicar el precio facturado por el **setenta y cinco por ciento (75%) de la alícuota impositiva** [inferido de la conversación anterior].
- **Contribución Especial de Pensiones:** Las **personas jurídicas de carácter privado** que realizan actividades económicas deben pagar **mensualmente** una contribución especial de hasta el **quince por ciento (15%)** del total de los pagos realizados a sus trabajadores [inferido de la conversación anterior]. La falta de declaración es sancionada con **multa de mil (1.000) veces** el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el bcv [inferido de la conversación anterior]. Esta contribución es **deducible como gasto** para el cálculo del ISLR [inferido de la conversación anterior].
- **Aportes Parafiscales (IVSS, FAOV, INCES):** Debe pagar las cotizaciones y aportes correspondientes. Para la **inscripción en el ivss** se requieren el **registro mercantil o acta constitutiva**, el **rif del representante legal**, y la **declaración del islr de los últimos cuatro (4) años** [inferido de la conversación anterior].
- **Aporte LOCTI:** Las **asociaciones, fundaciones, corporaciones y demás entidades jurídicas o económicas no citadas** deben **aportar mensualmente** un porcentaje de sus **ingresos brutos** del ejercicio económico mensual inmediatamente anterior [inferido de la conversación anterior].

2) OBLIGACIONES FISCALES ADICIONALES POR ALQUILER DE ESPACIOS COMUNES (USO LUCRATIVO, ISLR E IVA)

Si el condominio percibe ingresos por el **arrendamiento de bienes inmuebles con fines distintos al residencial**, esta **prestación de servicio** constituye un **hecho imponible** a los fines del IVA.

- **IVA y Calidad de Sujeto Pasivo:** Esta actividad convierte al condominio en **contribuyente ordinario** del IVA [inferido de la conversación anterior].
- **Alícuota IVA:** La **alícuota impositiva general** aplicable a las operaciones gravadas es del **dieciséis por ciento (16%)** [inferido de la conversación anterior].
- **Facturación Ordinaria:** Debe **emitir facturas** por las operaciones gravadas, indicando el impuesto en **partida separada** [inferido de la conversación anterior]. La factura debe llevar **numeración consecutiva y única** de la factura o documento, la **denominación**

"factura", número de control preimpreso, y la especificación del monto total de la base imponible del impuesto al valor agregado, discriminada según la alícuota, indicando el porcentaje aplicable [inferido de la conversación anterior].

- **Libros y Declaración IVA:** Debe llevar obligatoriamente los **libros de compras y ventas** y debe **declarar y pagar** el impuesto **mensualmente** [inferido de la conversación anterior].
- **Régimen de Contribuyente Formal (sin alquiler gravado):** Si solo realiza actividades exentas o exoneradas, es **contribuyente formal** y debe llevar una **relación cronológica mensual de todas las operaciones de venta** en sustitución del libro de ventas. Además, debe presentar **declaración informativa por cada trimestre del año civil**, mediante la forma n° 30 [inferido de la conversación anterior].
- **Deducciones ISLR (Arrendamiento):** Los **gastos de administración y conservación realmente pagados** de los inmuebles dados en arrendamiento son deducibles, pero **no podrán exceder del diez por ciento (10%) de los ingresos brutos** percibidos por tales arrendamientos.
- **Impuesto Municipal (IAE):** Si genera renta por alquiler, requiere **licencia de industria y comercio o licencia de actividades económicas, solvente** [inferido de la conversación anterior].
- **IGP (Grandes Patrimonios):** Si es calificado como **sujeto pasivo especial (spe)** y su patrimonio neto es igual o superior a **ciento cincuenta millones de unidades tributarias (150.000.000 u.t.)**, está sujeto al igp. El hecho imponible se genera el **30 de septiembre de cada año**. El impuesto pagado por el igp **no es deducible del islr** [inferido de la conversación anterior].

3) PERMISOS NO TRIBUTARIOS (BOMBEROS, AMBIENTE) CON SUSTENTO LEGAL Y ARTICULADO DE LEYES VENEZOLANAS

El condominio debe cumplir con normativas administrativas, de seguridad y ambientales.



Obligación	Descripción	Detalle Clave
ISLR (Impuesto)	Presentar la declaración anual de impuesto sobre la renta.	Requisito anual fundamental.
Retenciones ISLR	Actuar como agente de retención en ciertos pagos.	Ejemplo: 3% en servicios profesionales.
Aportes Parafiscales	Pagar a fondos como IVSS, FAOV, INCES.	Cubre seguridad social, vivienda y formación.
Contribución Pensiones	Pago mensual basado en nómina de trabajadores.	Hasta 15%; multas elevadas por incumplimiento.



PERMISO FORMALIDAD	LEY Y ARTICULADO (EJEMPLO)	DETALLE SEGÚN LAS FUENTES
Permiso Bomberos	de LEY ORGÁNICA DEL SERVICIO DE BOMBERO, etc.	debe poseer el permiso del cuerpo de bomberos, vigente [inferido de la conversación anterior], para regular las actuaciones de resguardo. La omisión de obtener el permiso vigente puede acarrear sanciones.
Licencia Municipal (IAE)	ORDENANZAS MUNICIPALES.	requiere licencia de actividades económicas, solvente si hay uso lucrativo de áreas [inferido de la conversación anterior].
Registro Ambiental (RACDA)	LEY ORGÁNICA DEL AMBIENTE (LOA).	debe obtener la constancia del registro de actividades capaces de degradar el ambiente (racda) y las autorizaciones correspondientes, especialmente si es generador o manejador de desechos [inferido de la conversación anterior]. La actividad de extracción se considera capaz de degradar el ambiente [inferido de la conversación anterior].
Pólizas Seguro	de REGLAMENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO	debe poseer póliza de seguro contra incendio vigente y póliza de seguro de responsabilidad civil vigente contra daños a terceros [inferido de la conversación anterior].

Permiso Sanitario	DISPOSICIONES SANITARIAS.	debe poseer permiso de funcionamiento sanitario del establecimiento, vigente.
Formalidades Laborales (LOTTT)	DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE LEY ORGÁNICA DEL TRABAJO, LOS TRABAJADORES Y LAS TRABAJADORAS (LOTTT).	el régimen de prestaciones sociales de la lottt debe ser aplicado desde que se inicia la relación laboral hasta su culminación [inferido de la conversación anterior]. el costo de las construcciones hechas en acatamiento de la lottt o de disposiciones sanitarias son gastos deducibles del islr.
Formalidades Registrales (LPH)	LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LPH) / LEY DE VIVIENDA.	las actas de juntas de condominios pueden ser objeto de apertura y sellado de libros en las notarias públicas [inferido de la conversación anterior]. la inscripción y anotación de documentos de traspaso de propiedad o documentos de condominio pueden estar exentos del pago de derechos de registro si son otorgados en virtud de la ley de vivienda.

¡Es un placer asistirle con este análisis detallado de las obligaciones! Como experto en derecho tributario y de propiedad horizontal venezolano, puedo proporcionar la información solicitada utilizando la descripción convencional y la inclusión de acentos, tal como lo pide.

El condominio residencial, aunque su operación se centra en el mantenimiento de áreas comunes, es reconocido como una **entidad jurídica o económica** y, por ende, es un **sujeto pasivo** de diversas obligaciones fiscales y formales, reguladas principalmente por el Código Orgánico Tributario (COT) y la Ley de Impuesto sobre la Renta (LISLR) [inferido de la conversación anterior].

Las entidades que preparan y presentan información financiera deben hacerlo de acuerdo con los **principios de contabilidad generalmente aceptados en Venezuela (ven-nif)**, lo que busca asegurar la confiabilidad, comparabilidad y transparencia de la información [inferido de la conversación anterior]. Las VEN-NIF adaptan los estándares contables internacionales (NIIF y NIIF para pymes) al marco legal venezolano [inferido de la conversación anterior].

1) DEBERES FORMALES REGULARES (RIF, RETENCIONES)

El condominio debe cumplir con un conjunto de deberes formales continuos ante la Administración Tributaria (SENIAT).

A. DEBERES DE REGISTRO, INFORMACIÓN Y CONTROL

- **Inscripción y RIF:** El condominio debe **inscribirse en los registros exigidos** por las normas tributarias, principalmente el **Registro de Información Fiscal (RIF)** [inferido de la conversación anterior]. Es obligatorio **colocar el número de inscripción (rif)** en todos los documentos, declaraciones y actuaciones ante la administración tributaria, o en los demás casos en que se exija hacerlo [inferido de la conversación anterior].

- **Actualización de Datos:** Tiene la obligación de informar a la administración tributaria los **cambios de directores, administradores, domicilio fiscal** o la **cesación, suspensión o paralización de la actividad económica** habitual en un plazo máximo de **un (1) mes** de producido el hecho [inferido de la conversación anterior].
- **Contabilidad y Libros:** Los contribuyentes están obligados a **llevar libros y registros contables o especiales** de forma debida y oportuna, conforme a las normas legales y los **principios de contabilidad generalmente aceptados** (ven-nif) [inferido de la conversación anterior]. Las cuentas deben ser creadas de manera **jerárquica y estructurada** en base a los principios de contabilidad general.
- **Conservación de Documentos:** Debe **exhibir y conservar en forma ordenada** los libros, facturas, documentos y antecedentes de las operaciones, mientras la obligación tributaria no esté prescrita [inferido de la conversación anterior].
- **Declaraciones y Permisos Previos:** Debe **presentar las declaraciones juradas** que correspondan dentro de los plazos fijados por la ley [inferido de la conversación anterior], y debe **solicitar a la autoridad que corresponda permisos previos o de habilitación de locales** [inferido de la conversación anterior].

B. OBLIGACIONES FISCALES Y PARAFISCALES (PATRONO)

- **ISLR (Declaración Anual):** El condominio, al ser una **entidad jurídica o económica**, debe presentar la **declaración definitiva anual de islr** [inferido de la conversación anterior].
- **Retenciones ISLR:** El condominio puede ser responsable como **agente de retención**. La retención del impuesto debe efectuarse cuando se realice el **pago o abono en cuenta, lo que ocurra primero**. Se entenderá por abono en cuenta las cantidades que los deudores o pagadores acrediten en su contabilidad o registros. La retención aplicable a **arrendamientos de bienes inmuebles o servicios profesionales** pagados a personas naturales residentes es del **3%** [inferido de la conversación anterior].
- **Retenciones IVA:** La retención del i.v.a. a proveedores es realizada **únicamente por los contribuyentes especiales** [inferido de la conversación anterior]. El monto a retenerse es el que resulte de multiplicar el precio facturado por el **setenta y cinco por ciento (75%) de la alícuota impositiva** [inferido de la conversación anterior].
- **Contribución Especial de Pensiones:** Las **personas jurídicas de carácter privado** que realizan actividades económicas deben pagar **mensualmente** una contribución especial de hasta el **quince por ciento (15%)** del total de los pagos realizados a sus trabajadores [inferido de la conversación anterior]. La falta de declaración es sancionada con **multa de mil (1.000) veces** el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el bcv [inferido de la conversación anterior]. Esta contribución es **deducible como gasto** para el cálculo del ISLR [inferido de la conversación anterior].
- **Aportes Parafiscales (IVSS, FAOV, INCES):** Debe pagar las cotizaciones y aportes correspondientes. Para la **inscripción en el ivss** se requieren el **registro mercantil o acta constitutiva**, el **rif del representante legal**, y la **declaración del islr de los últimos cuatro (4) años** [inferido de la conversación anterior].

- **Aporte LOCTI:** Las **asociaciones, fundaciones, corporaciones y demás entidades jurídicas o económicas no citadas** deben **aportar mensualmente** un porcentaje de sus **ingresos brutos** del ejercicio económico mensual inmediatamente anterior [inferido de la conversación anterior].

2) OBLIGACIONES FISCALES ADICIONALES POR ALQUILER DE ESPACIOS COMUNES (USO LUCRATIVO, ISLR E IVA)



Si el condominio percibe ingresos por el **arrendamiento de bienes inmuebles con fines distintos al residencial**, esta **prestación de servicio** constituye un **hecho imponible** a los fines del IVA.

- **IVA y Calidad de Sujeto Pasivo:** Esta actividad convierte al condominio en **contribuyente ordinario** del IVA [inferido de la conversación anterior].
- **Alícuota IVA:** La **alícuota impositiva general** aplicable a las operaciones gravadas es del **dieciséis por ciento (16%)** [inferido de la conversación anterior].
- **Facturación Ordinaria:** Debe **emitir facturas** por las operaciones gravadas, indicando el impuesto en **partida separada** [inferido de la conversación anterior]. La factura debe llevar **numeración consecutiva y única** de la factura o documento, la **denominación "factura"**, **número de control preimpreso**, y la **especificación del monto total de la base imponible del impuesto al valor agregado, discriminada según la alícuota**, indicando el porcentaje aplicable [inferido de la conversación anterior].

- **Libros y Declaración IVA:** Debe llevar obligatoriamente los **libros de compras y ventas** y debe **declarar y pagar** el impuesto **mensualmente** [inferido de la conversación anterior].
- **Régimen de Contribuyente Formal (sin alquiler gravado):** Si solo realiza actividades exentas o exoneradas, es **contribuyente formal** y debe llevar una **relación cronológica mensual de todas las operaciones de venta** en sustitución del libro de ventas. Además, debe presentar **declaración informativa por cada trimestre del año civil**, mediante la forma n° 30 [inferido de la conversación anterior].
- **Deducciones ISLR (Arrendamiento):** Los **gastos de administración y conservación realmente pagados** de los inmuebles dados en arrendamiento son deducibles, pero **no podrán exceder del diez por ciento (10%) de los ingresos brutos** percibidos por tales arrendamientos.
- **Impuesto Municipal (IAE):** Si genera renta por alquiler, requiere **licencia de industria y comercio o licencia de actividades económicas, solvente** [inferido de la conversación anterior].
- **IGP (Grandes Patrimonios):** Si es calificado como **sujeto pasivo especial (spe)** y su patrimonio neto es igual o superior a **ciento cincuenta millones de unidades tributarias (150.000.000 u.t.)**, está sujeto al igp. El hecho imponible se genera el **30 de septiembre de cada año**. El impuesto pagado por el igp **no es deducible del islr** [inferido de la conversación anterior].

3) PERMISOS NO TRIBUTARIOS (BOMBEROS, AMBIENTE) CON SUSTENTO LEGAL Y ARTICULADO DE LEYES VENEZOLANAS

El condominio debe cumplir con normativas administrativas, de seguridad y ambientales.

PERMISO FORMALIDAD	LEY Y (EJEMPLO)	ARTICULADO	DETALLE SEGÚN LAS FUENTES
Permiso Bomberos	de LEY ORGÁNICA DEL SERVICIO DE BOMBERO, etc.		debe poseer el permiso del cuerpo de bomberos, vigente [inferido de la conversación anterior], para regular las actuaciones de resguardo. La omisión de obtener el permiso vigente puede acarrear sanciones.
Licencia Municipal (IAE)	ORDENANZAS MUNICIPALES.		requiere licencia de actividades económicas, solvente si hay uso lucrativo de áreas [inferido de la conversación anterior].
Registro Ambiental (RACDA)	LEY ORGÁNICA AMBIENTE (LOA).	DEL	debe obtener la constancia del registro de actividades capaces de degradar el ambiente (racda) y las autorizaciones correspondientes, especialmente si es generador o manejador de desechos [inferido de la conversación anterior]. La actividad de

Pólizas Seguro	de REGLAMENTO ALOJAMIENTO (REFERENCIAL).	DE TURÍSTICO	debe poseer póliza de seguro contra incendio vigente y póliza de seguro de responsabilidad civil vigente contra daños a terceros [inferido de la conversación anterior].
Permiso Sanitario	DISPOSICIONES SANITARIAS.		debe poseer permiso de funcionamiento sanitario del establecimiento, vigente.
Formalidades Laborales (LOTTT)	DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE LEY ORGÁNICA DEL TRABAJO, LOS TRABAJADORES Y LAS TRABAJADORAS (LOTTT).		el régimen de prestaciones sociales de la lottt debe ser aplicado desde que se inicia la relación laboral hasta su culminación [inferido de la conversación anterior]. el costo de las construcciones hechas en acatamiento de la lottt o de disposiciones sanitarias son gastos deducibles del islr.
Formalidades Registrales (LPH)	LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LPH) / LEY DE VIVIENDA.		las actas de juntas de condominios pueden ser objeto de apertura y sellado de libros en las notarias públicas [inferido de la conversación anterior]. la inscripción y anotación de documentos de traspaso de propiedad o documentos de condominio pueden estar exentos del pago de derechos de registro si son otorgados en virtud de la ley de vivienda.

