



Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina

100208221-001689

Bogotá, D.C. 09 JUL. 2019



PwC impuestos en línea

Revisó: \_\_\_\_\_



S.J.D

Ref: Radicado 100033686 del 24/05/2019

|                  |  |
|------------------|--|
| Tema             | Impuesto sobre la Renta y Complementarios  |
| Descriptores     | Arrendamiento Financiero   |
| Fuentes formales | Estatuto Tributario - Artículo 127-1<br>Decreto Único 1625 de 2016 - 1.2.1.18.50<br>Decreto 1536 de 2007 |

Estimada señora Gloria Inez:

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 este Despacho está facultado para resolver las consultas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y cambiarias, en el marco de la competencia asignada a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Previo a analizar la consulta planteada, consideramos necesario explicar que, de acuerdo con las competencias funcionales de este despacho los pronunciamientos emitidos en respuesta a peticiones allegadas se resuelven con base a criterios legales de interpretación de las normas jurídicas, los cuales se encuentran consagrados en el Código Civil.

Así mismo, las respuestas emitidas son una adecuación en abstracto de las normas vigentes a situaciones concretas, las cuales no tienen como fin solucionar problemáticas individuales, ni juzgar, valorar o asesorar a otras dependencias, entidades públicas y/o privadas en el desarrollo de sus actividades, funciones y competencias.

Mediante escrito radicado 100033686 del 24 de mayo de 2019 esta Subdirección recibió una consulta por medio de la cual se solicita para resolver las siguientes inquietudes:

1. ¿Cómo se determina el costo fiscal de un inmueble financiado mediante leasing habitacional a 15 años (2014) pero pagado anticipadamente en 4 años (2018), cuando el valor del inmueble se ha imputado como activo en lo pagado y pasivo en la deuda, a efectos de liquidar una eventual ganancia ocasional?
2. ¿Los intereses pagados dentro del canon del leasing habitacional y deducidos año a año en

la liquidación del impuesto de renta, pueden tenerse como costo deducible del valor del inmueble a efectos de liquidar una eventual ganancia ocasional?

3. ¿Cómo se realiza la amortización del activo registrado de un bien inmueble en leasing habitacional cada año de acuerdo con los ajustes por inflación?

En atención a la consulta, se procede a analizar las siguientes consideraciones:

### 1. Costo fiscal de un bien inmueble objeto de leasing financiero:

Sobre este punto es necesario remitirse al Oficio 2094 del 27 de noviembre de 2018, en el que este despacho se pronunció acerca de la determinación del costo fiscal de un bien objeto de leasing financiero, señalando:

*"(...) se tiene que, para efectos de la determinación de la ganancia ocasional derivada de la enajenación de los derechos derivados del contrato de leasing financiero que tiene el arrendatario sobre el bien objeto del mismo, el costo fiscal corresponderá al total de los pagos realizados por el arrendatario objeto del leasing correspondientes a amortización de capital. Se habla de ganancia ocasional, siempre y cuando hayan transcurrido 2 años desde la suscripción del contrato." (subrayado fuera de texto)*

### 2. Efectos tributarios del leasing habitacional:

Al respecto, conviene recordar al consultante que los efectos tributarios del leasing habitacional se encuentran en el artículo 1.2.1.18.50 del Decreto Único 1625 de 2016, a saber:

*"**Artículo 1.2.1.18.50. Efectos tributarios del leasing habitacional.** De conformidad con lo establecido en el literal n) del numeral 1 del artículo 7° del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (hoy Título 1 del Libro 28 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010), el leasing que tenga por objeto un bien inmueble destinado a vivienda será considerado para efectos tributarios como un leasing operativo para el locatario. En consecuencia, el locatario podrá deducir la parte correspondiente a los intereses y/o corrección monetaria o costo financiero que haya pagado durante el respectivo año, hasta el monto anual máximo consagrado en el artículo 119 del Estatuto Tributario (Artículo 1°, Decreto 779 de 2003)" (Subrayado fuera de texto)*

De conformidad con esta disposición, no se contempla que los intereses pagados en virtud del canon correspondiente al leasing habitacional, que son deducibles del impuesto sobre la renta, constituyan además un costo deducible del valor del inmueble objeto de una eventual ganancia ocasional.

En consecuencia, no es posible este último escenario sobre el que recae la inquietud de la consulta.

### 3. Ajustes por inflación en la amortización de los activos objeto de leasing:

De acuerdo al tratamiento que prevé el artículo 127-1 del Estatuto Tributario ("E.T."), se entiende que el activo objeto del leasing no está sometido a los ajustes por inflación al momento de su amortización. Esto, según lo dispone el Decreto 1536 de 2007, por el que cesa la aplicación del sistema de ajustes integrales por inflación.

Así mismo, debe tenerse presente que la versión anterior del artículo 127-1 del E.T. indicaba:

*"El valor registrado en el activo por el arrendatario, salvo la parte que corresponda al impuesto a las ventas que vaya a ser descontado, tendrá la naturaleza de activo no monetario, sometido a ajustes por inflación".*

Siendo la expresión subrayada derogada por el artículo 78 de la Ley 1111 de 2006 y no

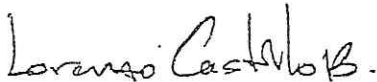


incluida en la versión actual del artículo.

Por lo tanto, la amortización en el caso planteado deberá realizarse en los términos previstos por el E.T., como si el arrendatario tuviera la propiedad del bien objeto del leasing.

En los anteriores términos se resuelve su consulta, y cordialmente le informamos que tanto la normatividad en materia tributaria, aduanera y cambiaria, como los conceptos emitidos por la Dirección de Gestión Jurídica en estas materias pueden consultarse directamente en nuestra base de datos jurídica ingresando a la página electrónica de la DIAN: <https://www.dian.gov.co> siguiendo íconos "Normatividad" – "Técnica" y seleccionando los vínculos "Doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,



**LORENZO CASTILLO BARVO**

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (E)

Dirección de Gestión Jurídica

UAE- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Cra. 8 No. 6c-38. Piso 4. Edificio San Agustín.

Bogotá D.C.

Proyectó: Daniela Garzón Rey

