



Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP – 2015 – 00309

Bogotá D. C.,

Señor  
LUIS JOSE MONTAÑO R  
Carrera 20 No 164ª – 05  
Bogota  
276 7600



MinCIT

-2015-010899  
015-07-17 01:15:41 PM FOL:2  
EDIO:Email ANE:  
EM:GUSTAVO SERRANO AMAYA  
ES:LUIS JOSE MONTAÑO

Destino: Externo  
Asunto: Consulta

Fecha de Radicado	8 de Julio de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014-348- CONSULTA
Tema	Impuesto Diferido bajo NIIF

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, párrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el párrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

" Dentro del proceso de implementación de las NIIF para una empresa clasificada en el grupo II, muy amablemente requiero que por favor me ayuden con su opinión respecto a las siguientes inquietudes:

- La Compañía A tiene en calidad de arrendataria varios inmuebles desde hace más de 10 años. En estos locales se ha hecho fuertes inversiones monetarias para colocar estos inmuebles en condiciones de atención al público. (Se aclara que los arriendos no corresponden a ninguna de las figuras de leasing operativo y financiero actualmente vigentes en Colombia).
- Las inversiones que se han realizado, se han contabilizados en la Compañía A en las cuentas de cargos diferidos, amortizandolas en el menor tiempo entre la vida del inmueble y el tiempo de duración del contrato de arriendo.
- Algunos de estos inmuebles se han tomado en arriendo con vinculados económicos así como con personas naturales y jurídicas que no hacen parte de dicha vinculación.

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009 V8

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

- La única remuneración que reciben los dueños de estos inmuebles son los cánones de arriendo en forma mensual.
- En su mayoría la renovación de los contratos de arriendo se dan cada año, en otros casos los contratos están suscritos a 4, 5 y mas años, renovándose en forma sucesiva.
- La Compañía A ha tenido mucho éxitos desde su constitución pero con marcado acento en los últimos 5 años.
- La Compañía A es de origen nacional y todas las operaciones descritas en este documento son realizadas en territorio colombiano.
- La compañía A no tiene la intención de cerrar ninguno de sus locales ya que tiene bien posesionada su marca en el mercado y su rentabilidad ha crecido en forma sostenida.

Con base en las anteriores consideraciones, amablemente agradezco su opinión a los siguientes interrogantes, teniendo en cuenta el reconocimiento y medición en el balance apertura:

1. Se podría entender que cada dueño de los inmuebles, les haya hechos la transferencia de los riesgos y ventajas a la Compañía A?
2. En caso afirmativo al anterior numeral, la Compañía A podría tomar como propiedad, planta y equipo para efectos contables bajo NIIF, los inmuebles tomados en arriendo?
3. En caso afirmativo al anterior numeral, es posible que los cargos diferidos registrados como consecuencia de las adecuaciones e instalaciones, puedan ser llevadas como mayor valor de los inmuebles tomados en arriendo por la Compañía A en el momento del reconocimiento inicial en el balance de apertura?
4. Que se entiende por transferencia de riesgos y ventajas en arriendo de propiedades, planta y equipo y que condiciones deben ser observadas para que se cumplan con dicha transferencia de riesgos y ventajas?

Durante la vigencia de los 4 años que señala la Ley 1607 de 2012, y teniendo en cuenta que las bases fiscales de las partidas que se incluyan en las declaraciones tributarias continuaran inalteradas durante esa vigencia, es decir, teniendo como base principal el Decreto 2649 de 1993 (para el sector real), pregunto si las diferencia temporales que generen el impuesto diferido entre las cifras fiscales y contables, se registrarán según la NIC 12 entre el decreto 2649 de 1993 y las cifras declaradas, o las NIIF y las cifras declaradas en las respectivas declaraciones de impuestos?

Con base en lo anterior, si las bases fiscales se van a mantener inalteradas, en mi opinión no tendría sentido determinar y registrar contablemente un impuesto diferido entre las NIIF y las declaraciones de impuestos por término de vigencia de los 4 años del artículo 165 de la Ley 1607 de 2012. En estas condiciones y en mi opinión, se tendría que registrar el impuesto diferido bajo la NIC 12, entre las cifras del decreto 2649 de 1993 y las declaraciones de renta”.

## CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

Con base en la información suministrada se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

1. Para determinar si la entidad puede reconocer los inmuebles tomadas en arrendamiento como parte de sus activos, debemos analizar en primera instancia lo señalado en los párrafos 20.4 y 20.5 de la NIIF para las

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009 V8

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

PYMES, veamos:

"20.4 Un arrendamiento se clasificará como arrendamiento financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como arrendamiento operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad." (Subrayado fuera de texto)

"20.5 Si un arrendamiento es un arrendamiento financiero u operativo depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato. Ejemplos de situaciones que, individualmente o en combinación, normalmente llevarían (sic) a clasificar un arrendamiento como financiero son:

- (a) El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario a la finalización de su plazo.
- (b) El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, para que al inicio del arrendamiento se prevea con razonable certeza que tal opción se ejercerá.
- (c) El plazo del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si no se transfiere la propiedad.
- (d) Al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos sustancialmente la totalidad del valor razonable del activo arrendado.
- (e) Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede utilizarlos sin realizar modificaciones importantes."

De acuerdo con lo señalado anteriormente, la entidad deberá evaluar de qué tipo de arrendamiento se trata, en el evento en que corresponda a un arrendamiento financiero podrá reconocerlo en el Estado de Situación Financiera de Apertura como parte de sus activos y a su vez un pasivo por la deuda a cancelar teniendo en cuenta los criterios de medición establecidos en el párrafo 20.9 o utilizando la exención del literal k del párrafo 35.10 de la NIIF para las PYMES.

En caso contrario, tratándose de un arrendamiento operativo no podrá reconocer los inmuebles como parte de sus activos y contabilizará el valor de los cánones como un gasto en el estado de resultados.

2. Si se trata de un arrendamiento financiero, los activos podrán ser reconocidos de acuerdo con su naturaleza, es decir, como parte de la propiedad, planta y equipo, propiedades de inversión, activos intangibles, entre otros, dependiendo de las características de estos.
3. La entidad podrá considerar las adecuaciones e instalaciones en propiedad ajena como activo en el Estado de Situación Financiera de Apertura, siempre y cuando el bien cumpla con las características de un activo, es decir, que sea un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos. El cual deberá ser depreciado en el menor entre la vida útil del activo o la duración del contrato.

Sin embargo, de acuerdo con la información suministrada por el consultante, en opinión de este Consejo, en el evento de que los contratos puedan ser prorrogados por un largo periodo de tiempo, aspecto que es muy

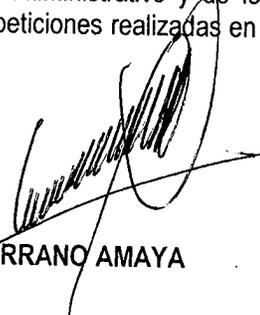
Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

importante para definir si las mejoras y modificaciones en los locales pueden ser amortizadas. Lo cual podría ser objeto de capitalización como activos (mejoras en propiedades ajenas como un componente de la propiedad, planta y equipo, que implica una reclasificación de los cargos diferidos). La amortización de estas partidas se hará en el menor tiempo entre la vida útil de las mejoras y el tiempo del contrato, considerando las sucesivas prórrogas que la entidad podría tomar. Así las cosas, el término de amortización puede ser mayor al término del contrato, siempre que se haya establecido el derecho a realizar la prórroga.

4. En lo relacionado con las diferencias temporales, dado que la entidad pertenece al Grupo 2 deberá aplicar la Sección 29 de la NIIF para las PYMES y no la NIC 12 como lo menciona el peticionario. En el mismo sentido, el impuesto diferido deberá determinarse a partir de las cifras calculadas de acuerdo con lo indicado en el Marco Técnico Normativo correspondiente al Grupo 2 y los valores presentados en la declaraciones tributarias.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

  
GUSTAVO SERRANO AMAYA  
Consejero

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela  
Consejero Ponente: Gustavo Serrano Amaya  
Revisó y aprobó: Gustavo Serrano Amaya y Daniel Sarmiento