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

CTCP-10-00314-2015
Bogotá D. C.,

MinCIT
2-2015-018369
2015-11-12 11:13:49 AM FOL:1
MEDIO:Email ANE:
REM:GABRIEL SUAREZ CORTES
DES:MELBA BIBIANA PRADO ALDANA

Señora
MELBA BIBIANA PRADO ALDANA
pradoaldanaasesores@gmail.com

Asunto: **Consulta**
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	07 de abril de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2015 – 247 – CONSULTA
Tema	LEASING HABITACIONAL

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) 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 parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012, el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 y el decreto 0302 de 2015, resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera, de auditoria y de aseguramiento de la información. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Para el caso de los leasing habitacionales, tengo entendido que su manejo es como un manejo de leasing operativo, no se registra activo ni pasivo, se toma como gastos contra el pago, pero mi duda es como es el manejo contable y tributario, si se toma por deuda en un banco, como registro la obligación financiera y además si el banco ofrece como opción de compra $0, como registraría el activo una vez se termine el contrato de leasing."

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, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del CTCPpronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

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

Este Consejo considera que la consulta se enfoca en un leasing habitacional destinado a vivienda y no para desarrollar una actividad comercial.

Al ser el titular del contrato de leasing una persona natural, es necesario considerar si ésta se encuentra obligada a llevar contabilidad; si lo está, se debería clasificar en uno de los tres grupos definidos para la convergencia a estándares internacionales y, en este sentido, deberá aplicar el cronograma y los criterios definidos en los mismos decretos, según corresponda.

De encontrarse clasificada dentro del Grupo 2, el tratamiento contable debería ser el correspondiente a un leasing financiero. Para su reconocimiento inicial se debe dar cumplimiento a los párrafos 20.9 y 20.10 de la NIIF para Pymes, que establecen lo siguiente:

"20.9 Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, un arrendatario reconocerá sus derechos de uso y obligaciones bajo el arrendamiento financiero como activos y pasivos en su estado de situación financiera por el importe igual al valor razonable del bien arrendado, o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento.
Cualquier costo directo inicial del arrendatario (costos incrementales que se atribuyen directamente a la negociación y acuerdo del arrendamiento) se añadirá al importe reconocido como activo.

20.10 El valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento debe calcularse utilizando la ***tasa de interés implícita en el arrendamiento****. Si no se puede determinar, se usará la* ***tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario****."*

La medición posterior del activo deberá efectuarse de acuerdo con los párrafos 20.11 y 20.12 de la NIIF para Pymes que establecen lo siguiente:

"20.11 Un arrendatario repartirá los pagos mínimos del arrendamiento entre las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente utilizando el método del interés efectivo (véanse los párrafos 11.15 a 11.20). El arrendatario distribuirá la carga financiera a cada periodo a lo largo del plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Un arrendatario cargará las cuotas contingentes como gastos en los periodos en los que se incurran.

20.12 Un arrendatario depreciará un activo arrendado bajo un arrendamiento financiero de acuerdo con la sección correspondiente de esta NIIF para ese tipo de activo, es decir, la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo, la Sección 18 o la Sección 19 Combinaciones de Negocios y Plusvalía. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se deberá depreciar totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, el que fuere menor. Un arrendatario también evaluará en cada fecha sobre la que se informa si se ha deteriorado el valor de un activo arrendado mediante un arrendamiento financiero (véase la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos)."

De estar clasificado dentro del Grupo 3, todos los arrendamientos deberán considerarse como operativos, según lo establecido en el numeral 13.3 de la norma antes citada, el cual dice:

"13.3 Para efectos de esta norma, cualquier contrato de arrendamiento que afecte a una microempresa se tratará como arrendamiento operativo. (...). "

Sin embargo, el arrendamiento también podría ser considerado como financiero, teniendo en cuenta si la entidad decide aplicar otra base de medición, según lo establecido en el numeral 2.2 del decreto 2706 de 2012, y que citamos a continuación:

"2.2 El estado de resultados y el estado de situación financiera de las microempresas, pueden enmarcarse en un sistema simplificado de contabilidad, basado en contabilidad de causación. La base principal de medición que debe ser utilizada por las microempresas es el costo histórico. Las situaciones en las cuales se utilice una base de medición distinta, están

indicadas en este documento. No obstante lo anterior, las microempresas podrán utilizar, de acuerdo con las circunstancias, bases de medición que estén incluidas en las NIIF o en la NIIF para PYMES. Si éste es el caso, la microempresa deberá cumplir todos los requerimientos que implique la nueva base utilizada." (Subrayado fuera de texto).

En cuanto al tratamiento tributario de este tipo de operaciones, el CTCP carece de competencia legal para opinar sobre este particular, por cuanto procederemos a remitir su consulta a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales para efectos de atender este enfoque planteado en la consulta.

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,

GABRIEL SUÁREZ CORTÉS
Consejero del Consejo Tecnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Gabriel Suárez Cortés
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Gabriel Suárez Cortés

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

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

CTCP-10-00864-2015
Bogotá D. C.,

MinCIT
2-2015-019373
2015-12-01 03:33:47 PM FOL:1 ANE:3
MEDIO:Mensajero
REM:GABRIEL SUAREZ CORTES
DES:DIAN BOGOTA.

Doctora
ALBA LUCIA ROJAS OROZCO
Abogada Delegada Coordinación de Relatoría
Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina
Dirección de Gestión Jurídica
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN
Carrera 7 No 6-54 Edificio Sendas
Bogotá - Colombia

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta	07 de abril de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-247 - CONSULTA
Tema	Traslado por falta de competencia

Respetada Doctora:

Por considerarlo de su competencia, nos permitimos trasladar la consulta referente al tratamiento tributario de los leasing habitacionales, recibida de la Señora MELBA BIBIANA PRADO ALDANA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Sabremos apreciar que para efectos de nuestros controles, una vez resuelta la referida consulta, nos aporten copia de ella.

Cordialmente,

GABRIEL SUÁREZ CORTÉS
Consejero del Consejo Tecnico de la Contaduría Pública

Anexo: Lo anunciado en 1 folios (03) folios
Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Gabriel Suárez Cortés
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Gabriel Suárez Cortés

DIAN No. Radicado 000E2015047301
Fecha 2015-12-02 09:40:02 AM
Remitente MINCOMERCIO
Destinatario SUB GES NORMATIVA DOCTRINA
Anexos 0 Folios 4
COR-000E2015047301

Nit. 830115297-6
Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co