

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

CTCP-10-01286-2016
Bogotá D. C.,

Señor(a)
GABRIEL ALONSO SANCHEZ
gabrielsanchez@cargozoneusa.com



MinCIT

2-2016-020009 REF: 1-2016-015484
2016-11-15 06:53:44 PM FOL: 1
MEDIO: Email ANE
REM: LUIS HENRY MOYA MORENO_cont
DES: GABRIEL ALONSO SANCHEZ

Asunto: **Consulta 1-2016-015484**
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	16 de agosto de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016 – 643– CONSULTA
Tema	LEASING FINANCIERO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015, el cual faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

Sobre un inmueble adquirido por intermedio de LEASING INMOBILIARIO FINANCIERO a una persona jurídica, el cual fue aprobado (sic) la suma de \$437.000.000 como valor del contrato de arrendamiento financiero, pero este inmueble se encontraba avaluada por catastro por la suma de \$586.028.000 en esta negociación.

Actualmente el inmueble se encuentra avaluado por catastro por \$1.017.000.000 desde el punto de vista contable y tributario, como debo proceder para contabilizar esta diferencia? Y así ajustar este activo intangible a su valor catastral, sin que esto me afecte en el momento de ejercer la opción de compra del inmueble, ya que tendría una diferencia de \$580.000.000.
(...)"

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



GD-FM-009.v11

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

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 Consejo Técnico de la Contaduría Pública pronunciarse 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:

En primer término, es preciso mencionar que habiéndose emitido los decretos que ponen en vigencia los estándares de información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe efectuarse teniendo en cuenta el marco técnico normativo que le corresponda a la entidad. Como no se indica en la consulta el grupo al que pertenece el consultante, este concepto se elabora teniendo como referente el Marco Técnico Normativo correspondiente al Grupo 2, contenido en el Decreto Único 2420 de 2015 y sus modificaciones, es decir, la NIIF para PYMES.

Los párrafos 20.4 y 20.9 de la sección 20 sobre arrendamientos, establece:

"Clasificación de los arrendamientos

20.4 Un arrendamiento se clasificará como arrendamiento financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como arrendamiento operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad.

(...)

Reconocimiento inicial

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."

Medición Posterior

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 Norma 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 depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del

Nit. 830115297-6

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

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

92

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

arrendamiento, según cuál sea 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)."

Así las cosas, dando respuesta a la consulta planteada por el peticionario, en nuestra opinión, el tomar el valor registrado en el avalúo catastral como un valor razonable es una medida no adecuada, por cuanto los avalúos catastrales no son la fuente más idónea para ser tenidos como base al momento del reconocimiento. Este Consejo se pronunció sobre un tema similar en la consulta 2016-562., con fecha de radicado 14-07-2016, el cual para efectos de consulta, puede acceder al siguiente enlace: http://www.ctcp.gov.co/conceptos.php?pageNum_rslistdocuments=5&totalRows_rslistdocuments=700&concept_id=2016 (Fecha de consulta del enlace: 31-10-2016).

Tratándose de un arrendamiento financiero la medición inicial debe realizarse por el menor valor entre el valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamientos. En periodos posteriores, la contabilización dependerá de la forma en que haya sido contabilizado, ya que se podría tratar de una propiedad de inversión o de una propiedad, planta y equipo. Es importante tener claridad en la política contable definida para el tratamiento de este tipo de activos y basados en las definiciones citadas, determinar el momento del registro contable: (a) en la fecha inicial del arrendamiento; b) en la fecha de transición, c) en periodos posteriores). Con relación al tema tributario, procederemos a dar traslado parcial a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

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 Ley 1755 de 2015, 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,

LUIS HENRY MOYA MORENO

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno

Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento Pavas / Luis Henry Moya Moreno

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



