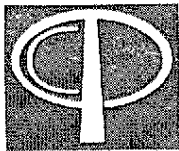




Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

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

Bogotá D. C., 28 de marzo 2012.

OFCTCP N° 0021/2012

Señor
JAIRO DAVID ESPITIA MORENO.
consjuriconti@yahoo.com

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta....:	13 de febrero de 2012
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
N° de Radicación CTCP...:	006 – CONSULTA ESCRITA.
Tema.....:	Responsabilidad de la circularización de saldos de clientes.

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, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto 3567 de 2011, lamenta no responder la referida consulta, en virtud a que en esta no se formulan interrogantes referidos al proceso de convergencia previsto en el marco normativo anteriormente indicado, como se observa.

CONSULTA (TEXTUAL)

" "

CONSIDERACIONES Y RESPUESTAS

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

Con relación al tema objeto de consulta debemos indicar que el artículo 127 del Estatuto Tributario de Impuestos ha establecido tanto el tratamiento tributario como el contable, cuando señala.

“Aspectos Contables y Fiscales del Leasing

A partir de la expedición de la Ley 223 de 1995, reforma tributaria, se modificó el régimen contable para los usuarios de leasing. Las normas contables y fiscales fueron modificadas por la ley 223 de 1995. El resumen de la reforma, en lo concerniente a la contabilidad del locatario, es el siguiente:



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

FISCAL Y CONTABLEMENTE QUE SE ENTIENDE POR LEASING FINANCIERO Y QUE POR LEASING OPERATIVO?

-La Ley No 863 de 29 de diciembre de 2003 derogó el parágrafo 3 del artículo 127-1 del Estatuto tributario. Lo anterior significa que para efectos contables y tributarios todos los contratos de leasing financiero hoy pueden ser tratados como arrendamiento operativo, sin límite de cuantía con respecto al patrimonio de los usuarios.

Por su parte el Decreto 618 de 2004, reglamentó parcialmente el artículo 127- 1 del Estatuto Tributario, en el siguiente sentido:

LEASING OPERATIVO. Únicamente procede el leasing operativo para aquellos contratos de arrendamiento financiero o leasing de inmuebles, cuyo plazo sea igual o superior a 60 meses; de maquinaria, equipo, muebles y enseres, cuyo plazo sea igual o superior a 36 meses; de vehículos de uso productivo y de equipo de computación, cuyo plazo sea igual o superior a 24 meses.

Los cánones mensuales susceptibles de deducción fiscal, no podrán exceder el resultado de dividir el valor del contrato, por el número de meses de duración del mismo, ni el número de cánones pueden exceder de 12 en el respectivo período fiscal.

En el año de iniciación o terminación del contrato, los cánones mensuales susceptibles de deducción en el respectivo período fiscal, no podrán exceder el número de meses transcurridos entre la fecha de iniciación y el 31 de diciembre, o los transcurridos entre el 1° de enero y la fecha de terminación del contrato.

No podrán regirse por el numeral primero del artículo 127-1 del Estatuto Tributario, los contratos de arrendamiento financiero de inmuebles en la parte que correspondan a terreno, cualquiera que sea su plazo. Tampoco podrán regirse por el numeral primero mencionado, los contratos de "lease back", cualquiera que sea el activo fijo objeto de arrendamiento y el plazo de los mismos.

Para efectos fiscales y contables, la ley 223 de 1995 había dividido los contratos de leasing financiero (con opción de adquisición) en financieros y operativos. Esta diferenciación nada tenía que ver con la naturaleza jurídica de la operación, dado que siempre se estaba frente a un contrato de leasing financiero; se refería específicamente al patrimonio del locatario y el tipo de bien objeto del contrato. La ley fiscal daba a los contratos de leasing denominados por ella "financieros", un tratamiento contable y fiscal similar al del contrato de crédito, al paso que a los contratos de leasing financiero denominados por ella "operativos", les daba un tratamiento similar al del arrendamiento.

EXISTE ALGUN CASO ESPECIAL DE CONTRATOS DE LEASING FINANCIERO QUE PARA EFECTOS FISCALES PUEDA SER CONSIDERADO COMO LEASING OPERATIVO?

Si, aquellos vinculados a proyectos de infraestructura.

Si se trata de bienes vinculados a proyectos de infraestructura, se consideran como contratos operativos para efectos contables y fiscales, los de leasing financiero que cumplan con las siguientes condiciones:



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

1.- Que versen sobre bienes destinados a proyectos de infraestructura en los sectores energético, de telecomunicaciones, de transporte, de saneamiento básico o de agua potable.

2.- Que la duración del contrato de leasing sea igual o superior a doce años. En caso de que los proyectos de infraestructura, en los sectores antes señalados, se desarrollen mediante contratos de concesión, los de leasing sobre bienes destinados a tales proyectos, se consideran operativos siempre que sean a doce años o al término del respectivo contrato de concesión.

Este régimen es aplicable a cualquier locatario y está vigente para contratos de leasing que se celebren hasta el año 2007.

CÓMO SE CONTABILIZA EN LA COMPAÑÍA DE LEASING UN CONTRATO DE LEASING FINANCIERO?

El leasing financiero considerado como tal para efectos fiscales y contables, se asimila a una operación de crédito tradicional. En consecuencia, la compañía contabiliza el bien entregado en leasing como un activo monetario, que no está sujeto a ajustes por inflación ni a depreciación, en la cuenta denominada "bienes dados en leasing", por la sumatoria del valor presente de los cánones y la opción de adquisición.

Los cánones, por su parte, deberán dividirse, para efectos contables, entre amortización y costo financiero. La Compañía de Financiamiento Comercial contabiliza en el balance la amortización como un menor valor del activo dado en leasing y el costo financiero como un ingreso operacional.

Cuando el locatario ejerce la opción de adquisición, con su valor se cancela el saldo pendiente de amortizar del activo en la compañía. En caso que el locatario no ejerza la opción de adquisición, la compañía contabiliza su valor en la cuenta "bienes para colocar en contratos de leasing".

CÓMO SE CONTABILIZA EN LA COMPAÑÍA DE LEASING UN CONTRATO DE LEASING OPERATIVO?

El leasing operativo tiene el mismo tratamiento contable y fiscal del arrendamiento; en consecuencia, la compañía de leasing contabiliza los bienes entregados como activos no monetarios. Estos activos están sometidos a ajustes por inflación.

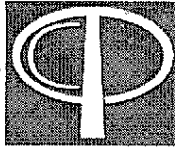
La totalidad del canon del leasing operativo lo registra la compañía de leasing como un ingreso operacional.

CÓMO SE DEPRECIAN LOS BIENES DADOS EN LEASING OPERATIVO?

Al ser considerados como activos no monetarios, su depreciación se hace durante la vida útil del bien, la cual varía dependiendo de su naturaleza. Para efectos de la depreciación, el artículo 134 del Estatuto Tributario permite manejar el sistema de línea recta, el de reducción de saldos o cualquier otro sistema de reconocido valor técnico.



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CÓMO CONTABILIZA EL LOCATARIO UN CONTRATO DE LEASING FINANCIERO CONSIDERADO COMO TAL PARA EFECTOS CONTABLES Y TRIBUTARIOS?

El bien se registra dentro de su balance como un activo no monetario que debe ser ajustado por inflación y depreciado, de conformidad con la naturaleza del bien. Simultáneamente debe contabilizar un pasivo por el mismo valor. El valor del activo y del pasivo debe ser igual al valor presente de los cánones y de la opción de adquisición pactada al iniciarse el contrato de leasing.

Los cánones serán divididos en amortización y costo financiero. La amortización constituirá un menor valor del pasivo registrado y la parte correspondiente al costo financiero será un gasto financiero deducible del impuesto de renta.

En el momento de ejercer la opción de adquisición, con su valor deberá cancelarse el pasivo registrado, para lo cual es permitido efectuar los ajustes que sean necesarios.

CÓMO CONTABILIZA EL LOCATARIO UN CONTRATO DE LEASING FINANCIERO QUE SE CONSIDERA COMO OPERATIVO PARA EFECTOS CONTABLES Y TRIBUTARIOS?

El bien tomado en leasing no se registra dentro del balance de locatario.

El locatario contabiliza la totalidad de los cánones como un gasto deducible del impuesto de renta.

En caso de que el locatario ejerza la opción de adquisición, procederá a contabilizar el bien en sus estados financieros como un activo, por el valor de la opción.

CÓMO CONTABILIZA EL ARRENDATARIO UN CONTRATO DE LEASING OPERATIVO?

El arrendatario contabiliza un contrato de leasing operativo como cualquier contrato de arrendamiento. El activo no se registra en su balance y el canon se registra en el estado de pérdidas y ganancias como un gasto deducible del impuesto de renta.

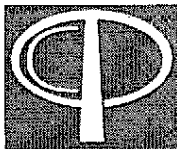
LOS CÁNONES DE LOS CONTRATOS DE LEASING FINANCIERO Y OPERATIVO CAUSAN IVA?

Los cánones en los contratos de leasing financiero, se encuentran exentos del pago de IVA.

En los contratos de leasing operativo que versen sobre bienes inmuebles, tampoco se genera el IVA. Si se trata de bienes muebles, los cánones están gravados con el IVA a la tarifa vigente, calculado conforme a lo establecido en el artículo 19 del Decreto 570 de 1984.



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

QUIÉN PAGA EL IVA SOBRE LOS BIENES ADQUIRIDOS PARA DAR EN LEASING FINANCIERO Y QUIEN LO PUEDE DESCONTAR?

El IVA liquidado en la adquisición o nacionalización de activos fijos objeto de un contrato de leasing financiero, puede ser cancelado por el locatario o por la compañía de leasing, aunque es el locatario quien, en últimas, asume el costo del mismo. Si el IVA es cancelado por la compañía de leasing, debe registrarlo como mayor valor del bien dado en leasing; si fue cancelado por el locatario total o parcialmente, la leasing debe registrar el valor total del bien como un activo dado en leasing, disminuido en la parte del impuesto sobre las ventas que haya sido cancelada por el locatario.

El IVA sólo puede ser descontado por el locatario del contrato, por expresa disposición legal.

QUIÉN PAGA EL IVA SOBRE LOS BIENES ADQUIRIDOS PARA DAR EN LEASING OPERATIVO Y QUIEN LO PUEDE DESCONTAR?

El IVA pagado en la adquisición o nacionalización de activos fijos para entregar en leasing operativo, debe ser cancelado por las compañías de leasing, aunque se puede pactar lo contrario. El Estatuto Tributario faculta al comprador para descontarlo, en el año en que se realice la respectiva adquisición o nacionalización.

Por consiguiente, la compañía de leasing puede descontar el IVA pagado por la adquisición de activos que entrega en leasing operativo del impuesto de renta y complementarios en el año en que se realice la respectiva adquisición o nacionalización. Este descuento opera para los activos fijos productores de renta y para equipos de cómputo. Para vehículos automotores y sus partes, solo habrá lugar al descuento si son adquiridos o nacionalizados por personas jurídicas cuya actividad exclusiva sea darlos en alquiler. Si el bien objeto del IVA descontado es enajenado antes de haber transcurrido su vida útil, debe devolverse proporcionalmente lo que se descontó.

QUE TRATAMIENTO FISCAL TIENE EL IVA DE IMPORTACIONES DE MAQUINARIA INDUSTRIAL NO PRODUCIDA EN EL PAIS?

De conformidad con lo previsto en la ley 863 de 2003, existe una excepción en el pago del IVA para las importaciones de maquinaria industrial que no se produzcan en el país, para la transformación de materias primas por parte de usuarios altamente exportadores y empresas sometidas a la ley 550 de 1999; dicha norma, acepta que la excepción se aplique también cuando los bienes importados se adquieran a través de contratos de leasing.

EXISTE ALGUNA DEDUCCIÓN FISCAL ESPECIAL PARA ACTIVOS FIJOS REALES PRODUCTIVOS QUE SE ADQUIERAN A TRAVÉS DEL SISTEMA LEASING?

Si. El artículo 158 – 3 del Estatuto Tributario establece que se puede deducir el 30% del valor de las inversiones en activos fijos reales productivos adquiridos durante los años 2004 a 2007 bajo la modalidad de leasing financiero "con opción irrevocable" de adquisición; ésta norma es aplicable a partir del 1º de enero de 2004.



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

PARA EFECTOS FISCALES QUÉ SE DEBE ENTENDER COMO ACTIVO REAL PRODUCTIVO?

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 1014 de 2004, para efectos de la deducción especial del 30%, se entiende como activos fijos reales productivos, los bienes que se adquieren para formar parte del patrimonio, participan de manera directa y permanente en la actividad productora de renta del contribuyente y se deprecian fiscalmente.

•QUE TRATAMIENTO FISCAL TIENE EL IVA PAGADO RESPECTO DE LAS INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS REALES PRODUCTIVOS?

El Decreto 1014 de 2004, en su artículo 2º, establece que el contribuyente que solicite la deducción del impuesto sobre las ventas pagado en la adquisición de activos fijos reales productivos podrá optar por descontarlo en el impuesto sobre las ventas, realizar descuento tributario del impuesto sobre la renta, o tomarlo como parte del costo de adquisición del activo, según el caso.

El IVA pagado en la adquisición o importación de maquinaria se tratara en la forma prevista en los artículos 258-2 y 485-2 del Estatuto Tributario, y no hace parte del valor del respectivo bien para efectos de la deducción especial del 30%.

Cuando se trate de la adquisición o importación de otros activos fijos reales productivos diferentes a los señalados en la normativa, el valor base para establecer la deducción del 30% será el costo de adquisición más el impuesto sobre las ventas pagado.

LOS CONTRATOS DE LEASING ESTÁN GRAVADOS CON IMPUESTO DE TIMBRE? QUIÉN LO DEBE PAGAR?

Cuando la sumatoria de los cánones pactados durante el plazo de un contrato de leasing exceda de \$ 60.142.000 para el año 2005 (cifra que se ajusta anualmente por IPC), el contrato estará sujeto al pago del impuesto de timbre a la tasa del uno punto cinco por ciento (1,5%). El monto sobre el cual se aplica este porcentaje no incluye el valor residual por el cual se puede ejercer la opción de adquisición, sino, como ya se indicó, la sumatoria de los cánones.

En caso de que el valor del contrato no sea cuantificable por haberse pactado un canon determinable en la fecha de cada pago, el impuesto de timbre se liquidará a la tarifa del uno punto cinco por ciento (1,5%) sobre cada canon pagado. Se debe tener en cuenta que la base para determinar el impuesto de timbre no incluye el IVA.

Cada vez que se efectúe un ajuste al canon de arrendamiento, se debe hacer el ajuste correspondiente sobre la cuantía del impuesto.

El impuesto de timbre que se genere con la celebración de contratos de leasing y los ajustes a que haya lugar, debe ser cancelado por los locatarios o arrendatarios, salvo que las partes acuerden algo diferente.



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

EN LOS CONTRATOS DE LEASING INMOBILIARIO, CUÁL ES LA BASE PARA DETERMINAR LOS DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO?

Según lo establecido por el Decreto 1681 de 1996, los derechos notariales para elevar a escritura pública un contrato de leasing inmobiliario se liquidan sobre la suma total de los cánones estipulados en el mismo.

En el caso de que el locatario ejerza la opción de adquisición, los derechos notariales se liquidan sobre el valor por el cual se está adquiriendo el bien a título de leasing.

Los derechos de registro de los contratos de leasing generalmente se liquidan tomando como base el total de los cánones pactados. En cuanto a los derechos por el registro de la transferencia del dominio al locatario cuando este ejerce opción de adquisición, se liquidan tomando como base el valor de dicha opción, independientemente de que el contrato de leasing conste o no en escritura pública, y se haya o no registrado.

Sea lo primero indicar que apoyados en el MANUAL JURIDICO DEL LEASING – ACTUALIZADO EN 2010, emitido por la Federación de Compañías de Leasing, se requiere el entendimiento del negocio de leasing habitacional, en los siguientes términos.

“De acuerdo con el artículo 2 del Decreto 1787 de 2004 existen dos modalidades de leasing habitacional: la destinada a vivienda familiar, donde “una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.”

Por otro lado, según el artículo 3 del Decreto 1787 de 2004, el leasing habitacional destinado a vivienda no familiar es aquel donde “una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.”(Subrayado fuera del texto)

Cuando el referido documento, a fondo aborda el análisis del leasing habitacional, encontramos derroteros básicos que resuelven su consulta en la que no se encuentra suficiente ilustración que nos permita proporcionar orientación distinta de la presente.

“(…) CAPÍTULO VI. EL LEASING HABITACIONAL

79. ¿Existe alguna diferencia entre el leasing habitacional y el leasing financiero en general, en materia de propiedad del bien durante el plazo del contrato?

No. El bien inmueble entregado en leasing habitacional deberá ser de propiedad de la entidad autorizada durante el término del contrato, derecho de dominio que conservará hasta tanto el locatario ejerza la opción de adquisición y pague su valor.



Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

80. ¿Qué modalidades de leasing habitacional existen?

El Decreto 1787 de 2004 autoriza dos modalidades de leasing habitacional: aquel realizado sobre una vivienda familiar para que el locatario la destine exclusivamente a su uso habitacional y goce de su núcleo familiar, y aquel destinado a la adquisición de una vivienda no familiar.

81. ¿Cuáles son las reglas aplicables al leasing habitacional destinado a vivienda familiar?

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 1787 de 2004, en los contratos de leasing habitacional destinado a vivienda familiar se deben aplicar las siguientes reglas:

1. El locatario deberá habitar el inmueble entregado en leasing destinado a la adquisición de vivienda familiar.

2. Los contratos de leasing habitacional deben contemplar una opción de adquisición a favor del locatario.

3. Los límites al costo financiero atenderán los mismos principios aplicables a los créditos individuales de vivienda que se establecen en la Ley 546 de 1999, y así deberá expresarse en el contrato.

4. El valor de ejercicio de la opción de adquisición no podrá ser superior al 30% del valor comercial del bien, en pesos o en unidades de valor real UVR, al momento de la celebración del contrato de leasing habitacional. Este límite no operará cuando se trate de operaciones de leasing habitacional cuya finalidad sea lograr acuerdos de cartera o de normalización de créditos de vivienda.

5. El locatario podrá ceder el contrato de leasing habitacional mediante autorización expresa y escrita de la entidad autorizada, la cual antes de su otorgamiento deberá haber estudiado al futuro locatario con el fin de determinar su capacidad para el cumplimiento de las obligaciones del contrato.

6. La entidad autorizada podrá ceder el contrato de leasing habitacional a otra entidad autorizada para la realización de este tipo de operación, sin necesidad de aceptación del locatario.

En este caso, la entidad autorizada informará por escrito al locatario el nombre de la entidad a la cual se ha cedido el contrato y la fecha a partir de la cual la cesión se hizo efectiva.

7. El locatario podrá ceder a un tercero su derecho a ejercer la opción de adquisición, la cual sólo producirá efectos hasta tanto sea aceptada por la entidad autorizada.

8. La entidad autorizada podrá exigir al locatario las garantías que a su juicio considere necesarias para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. Dichas garantías tendrán los mismos efectos de una cláusula penal.

9. Los contratos de leasing habitacional podrán pactarse en moneda legal o en unidades de valor real UVR.

10. Los contratos de leasing habitacional deberán celebrarse por escrito.

11. Al inicio del contrato la entidad autorizada deberá entregar al locatario el bien inmueble libre de gravámenes y a paz y salvo por concepto de impuestos, servicios públicos y administración.



Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Adicionalmente para esta modalidad son de obligatorio cumplimiento las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, y los literales b y c del artículo 1° del Decreto 145 de 2000, que en líneas generales establecen:

1. Los flujos derivados de los contratos de leasing habitacional podrán ser objeto de procesos de titularización.
2. Debe tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la UVR, que se cobrará en forma vencida y no podrá capitalizarse. Dicha tasa de interés será fija durante toda la vigencia del contrato, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma, y deberá expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva.
3. Tener un plazo comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.
4. Los sistemas de amortización tendrán que ser expresamente aprobados por la Superintendencia Financiera.
5. Podrá prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.
6. Para su otorgamiento es necesario obtener y analizar la información referente al respectivo locatario y el inmueble, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible, tanto del precio del inmueble como de los ingresos del locatario, de manera que, razonablemente, pueda concluirse que el contrato durante toda su vida podrá ser puntualmente atendido.
7. Estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.
8. Podrá financiarse hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el precio de compra o el de un avalúo practicado dentro de los seis (6) meses anteriores a la realización del contrato. Cuando se trate de vivienda de interés social podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble.
9. El primer canon no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares.
10. Los inmuebles financiados deberán estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.

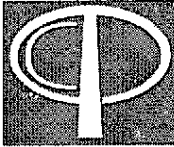
82. ¿Cuáles son las reglas aplicables a las dos modalidades de leasing habitacional (familiar y no familiar)?

Aclarando que para la modalidad de leasing habitacional de vivienda no familiar no existen unas reglas particulares que se deban cumplir, tal y como sucede en la modalidad de vivienda familiar, el Decreto 1787 de 2004 establece unas reglas aplicables a ambas modalidades de leasing habitacional (familiar y no familiar), que son las siguientes:

1. El bien inmueble entregado en leasing habitacional deberá ser de propiedad de la entidad autorizada durante el término del contrato. La propiedad sólo se transferirá al locatario cuando ejerza la opción de adquisición, pague su valor y se cumplan las normas aplicables sobre tradición de la propiedad.
2. Se permite la posibilidad de que varias entidades autorizadas entreguen en leasing conjuntamente inmuebles de propiedad común mediante la modalidad de leasing habitacional sindicado.



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

3. Las partes podrán acordar el ejercicio de la opción de adquisición anticipadamente, en cuyo caso deberán estipular en el contrato las condiciones a que estaría sujeto dicho ejercicio.
4. Es obligatorio contar con un seguro contra incendio y terremoto cuya cobertura ampare el bien inmueble; no obstante, de manera opcional, el locatario podrá tomar un seguro de vida en los términos que se acuerden con las entidades autorizadas.
5. Las entidades autorizadas deberán suministrar anualmente, durante el primer mes de cada año calendario, información suficiente y de fácil comprensión para los locatarios, respecto de las condiciones de sus operaciones de leasing habitacional, la cual debe contener al menos lo siguiente:
 - a. Una proyección de los cánones a pagar en el año que comienza.
 - b. La discriminación de los montos imputados al precio del bien, el costo financiero y los seguros pagados por el locatario en el año inmediatamente anterior.
6. Los contratos de leasing habitacional no requieren elevarse a escritura pública. Sólo será necesaria la escritura pública cuando se efectúe la transferencia del dominio del inmueble a título de leasing habitacional, una vez se ejerza la opción de adquisición y se pague su valor.

83. ¿Para el leasing habitacional existen reglas especiales en materia de costos financieros máximos?

Sí, para la modalidad de leasing habitacional realizado sobre una vivienda familiar, la Junta Directiva del Banco de la República, mediante Resolución Externa No 8 del 18 de agosto de 2006, estableció que serán aplicables las tasas máximas de interés remuneratorio de los créditos destinados a la financiación de vivienda y de los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social, las cuales fueron establecidas en la mencionada resolución.

84. ¿En el evento de que en un contrato de leasing habitacional se hagan pagos distintos a los cánones ordinarios, cómo se deben reflejar dichos pagos en el contrato?

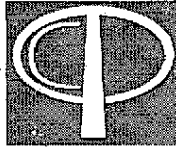
Dichos pagos se deberán imputar al contrato de la siguiente forma, a elección del locatario:

1. Un menor valor de los cánones.
2. Una reducción del plazo del contrato.
3. Un menor valor de la opción de adquisición.

Dichos pagos extraordinarios se podrán realizar al inicio del contrato o en cualquier momento durante la ejecución del mismo. Para la modalidad de vivienda no familiar, no se establece una regla determinada para la aplicación de los pagos extraordinarios. Deberá regularse contractualmente entre las partes.

85. ¿En los contratos de leasing habitacional se puede estipular el ejercicio anticipado de la opción de adquisición?

Sí, las partes pueden acordar el ejercicio de la opción de adquisición anticipadamente, en cuyo caso deberán definir, en el texto del contrato y de común acuerdo, las condiciones a que estará sujeto dicho ejercicio. En la modalidad de leasing habitacional destinado a vivienda familiar el ejercicio anticipado de la opción de adquisición no puede ser sancionado. Por disposición de la



Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Ley 546 de 1999 la modalidad de leasing habitacional familiar podrá prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna.

86. ¿En materia de seguros qué se aplica en los contratos de leasing habitacional?

El contrato de leasing habitacional tendrá como mínimo los siguientes seguros:

1. Seguro contra incendio y terremoto que ampare el bien inmueble.
2. Opcionalmente el locatario podrá tomar un seguro de vida en los términos acordados con la entidad arrendadora, la que deberá informar suficientemente al locatario, al momento de la celebración del contrato de leasing habitacional, el alcance de la cobertura y las consecuencias en el evento de no tomar el amparo. El locatario podrá tomar los seguros a que haya lugar, directamente, con las compañías de seguros legalmente establecidas en Colombia de su elección.

87. ¿Cuáles son los efectos tributarios del leasing habitacional?

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 779 de 2003, en aplicación de lo establecido en el literal n) del numeral 1º del artículo 7 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el leasing que tenga por objeto un bien inmueble destinado a vivienda será considerado para efectos tributarios como un leasing operativo o arrendamiento sin opción de compra para el locatario. En consecuencia, el locatario en su declaración de renta podrá deducir la parte correspondiente al costo financiero que haya pagado durante el respectivo año, hasta el monto anual máximo consagrado en el artículo 119 del Estatuto Tributario. Igualmente, los asalariados que hayan obtenido ingresos en el año inmediatamente anterior, provenientes de la relación laboral o legal y reglamentaria en el monto señalado en el inciso tercero del artículo 387 del Estatuto Tributario, podrán optar por disminuir la base mensual de retención en la fuente, con el valor efectivamente pagado por el trabajador en el año inmediatamente anterior por concepto de costo financiero, en virtud de un contrato de leasing que tenga por objeto un bien inmueble destinado a su vivienda.

En ningún caso se podrán solicitar en forma concurrente los beneficios fiscales previstos para los pagos efectuados por intereses y/o corrección monetaria en virtud de préstamos para adquisición de vivienda del trabajador y los pagos efectuados por corrección monetaria o costo financiero en virtud de un contrato de leasing habitacional.

88. ¿Los contratos de leasing habitacional deben pagar impuesto de timbre?

En los contratos de leasing habitacional el impuesto de timbre sólo se causará si, vencido el término de vigencia pactado en el contrato, el locatario no hiciere uso de la opción de adquisición para los casos en que el contrato haya sido celebrado antes del año 2010. En tal evento el impuesto se liquidará sobre el valor total de los cánones pagados y/o causados hasta el momento del vencimiento del contrato. Es importante recordar que los contratos de leasing habitacional que se celebren a partir del año 2010 no causarán impuesto de timbre.

89. Modalidades y efectos de la terminación del leasing habitacional destinado a vivienda familiar



Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

El Decreto 1787 de 2004 establece varias formas por las que se puede dar la terminación del contrato de leasing habitacional destinado a vivienda familiar, asignando para cada una diferentes efectos. Veamos:

1. Cuando el locatario ejerce la opción de adquisición al final del contrato: en estos casos el locatario deberá pagar el valor del ejercicio de la opción pactada al inicio del contrato y quedan a su cargo los gastos correspondientes a la escrituración y registro del inmueble.

2. Si el locatario no decide ejercer la opción pactada: procede la devolución del canon inicial y los saldos amortizados al precio de la opción así:

El valor a devolver es el resultado de tomar el valor del inmueble y restarle lo siguiente: costos de enajenación o nueva colocación del inmueble menos valor de la opción pactada.

3. Cuando hay incumplimiento del locatario: procede la devolución del canon inicial y los saldos amortizados al precio de la opción así: Suma a devolver: es el resultado de restar al valor del inmueble las siguientes sumas:

- a. Costos y gastos derivados del incumplimiento del contrato.*
- b. Costo financiero generado y no pagado por el locatario.*
- c. Garantías de incumplimiento pactadas a favor de la entidad.*
- d. Componente de capital de los cánones pactados no amortizados.*
- e. Valor del ejercicio de la opción pactada.*

En esta hipótesis, con el fin de proteger a los locatarios, la entidad autorizada podrá dar aplicación a la terminación unilateral después de 90 días contados a partir de la cesación de pagos.

4. Mutuo acuerdo: procede la devolución del canon inicial y los saldos amortizados al precio de la opción así:

Suma a devolver: es el resultado de restar al valor del inmueble lo siguiente:

- a. Costos y gastos generados a la entidad por la terminación anticipada.*
 - b. Componente de capital no amortizado.*
 - c. Valor del ejercicio de la opción pactada.*
- (...)"*

Por todo lo anterior se requiere que el consultante ubique la operación objeto de su consulta, teniendo en cuenta la naturaleza y estipulaciones contractuales del contrato de leasing, a efectos de establecer el tratamiento contable del valor pagado en forma anticipada, sin perder de vista el principio de Esencia sobre forma previsto en el artículo 11 del decreto 2649 de 1993 y el propio parágrafo de la ley 1314 de 2009, cuando señala "Los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente en su forma legal."

Cuando en virtud de una norma superior, los hechos económicos no puedan ser reconocidos de acuerdo con su esencia, en notas a los estados financieros se debe indicar el efecto ocasionado por el cumplimiento de aquella disposición sobre la situación financiera y los resultados del ejercicio."

En este sentido la realidad del negocio anunciado, bien podría corresponder a la amortización del saldo de capital a la fecha en que se prepaga la obligación propia de un contrato de tracto sucesivo, en tal virtud dicho saldo a capital será el valor de la opción de compra a la fecha en que se hizo la anunciada cancelación, bajo el entendido en que la opción de compra del 1% del valor del inmueble solo se hace efectiva habiéndose



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

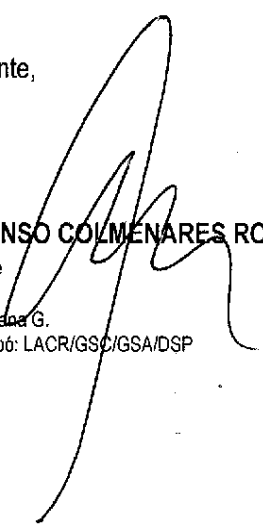
Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

causado el termino del contrato, pero como no ocurre así, la obligación se extingue anticipadamente por el capital no amortizado restando 48 cánones no causados, valor que constituye costo para el locatario que adquiere el bien, sin perjuicio de atender los preceptos del artículo 64 del decreto 2649 de 1993.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, 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 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra el no procede recurso alguno.

Cordialmente,


LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: Adriana G.

Revisó y aprobó: LACR/GSC/GSA/DSP