

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-017094 / 1-2026-017395
Fecha de Radicado	25 de mayo de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0145
Tema	Contratos de leasing bajo NIIF para las Pymes

## CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

### I. ANTECEDENTES

*Con el fin de contextualizar la presente consulta, me permito exponer el siguiente supuesto de hecho, de carácter hipotético, que motiva las inquietudes que más adelante se formulan.*

*Una sociedad comercial colombiana, clasificada en el Grupo 2 de convergencia a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes), suscribió con una entidad bancaria vigilada por la Superintendencia Financiera un contrato expresamente denominado "Leasing Financiero", cuyo objeto recae sobre un bien inmueble de uso comercial genérico, destinado a la operación administrativa de la compañía. El valor del contrato asciende a una suma cercana a los mil millones de pesos (\$1.000.000.000 COP) y contempla el pago periódico de cánones, así como una opción de adquisición al término del plazo pactado.*

*El inmueble objeto del contrato no posee características técnicas especializadas ni fue construido o adaptado a la medida del arrendatario. Se trata de un bien inmueble estándar que, por sus condiciones físicas y funcionales, podría ser utilizado por cualquier empresa de cualquier sector económico sin necesidad de modificaciones sustanciales. En otras palabras, el bien carece del atributo de especialidad que, conforme al literal (e) del párrafo 20.5 de la Sección 20 de la NIIF para Pymes y al literal (v) del numeral 1, literal a) del artículo 127-1 del Estatuto Tributario (modificado por el artículo 76 de la Ley 1819 de 2016), constituye uno de los indicadores determinantes para clasificar un contrato como leasing financiero.*

*La sociedad se encuentra actualmente evaluando un proceso de reorganización empresarial bajo la modalidad de escisión, en cuyo marco ha surgido una discusión interna de índole técnica entre el área jurídica y el área contable sobre la clasificación apropiada de este contrato. El asesor jurídico sostiene que, en aplicación del principio de prevalencia de la realidad sobre las formas, consagrado en el párrafo 2.8 de la Sección 2 de la NIIF para Pymes, reiterado en el párrafo 20.4 de la Sección 20 de la misma norma, y con sustento constitucional en el artículo 228 de la Constitución Política de Colombia, el contrato debería clasificarse como un leasing operativo, dado que el bien no es especializado y su realidad económica corresponde a un simple arriendo con opción de compra. El*

**Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: [consultasctcp@mincit.gov.co](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)

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

revisor fiscal, por su parte, advierte que modificar la clasificación originalmente asignada por la entidad bancaria podría generar contingencias fiscales y riesgos disciplinarios.

Este desacuerdo técnico se torna particularmente relevante en dos frentes: (i) en el tratamiento contable y fiscal del contrato, pues de su clasificación depende si los cánones pagados se registran como gasto deducible (leasing operativo) o si, por el contrario, se reconoce un activo y un pasivo con su correspondiente depreciación y amortización (leasing financiero); y (ii) en la estructuración del proyecto de escisión, dado que la naturaleza del contrato determina si el bloque patrimonial a escindir incluye un activo y un pasivo de magnitud considerable, o simplemente la cesión de un contrato de tracto sucesivo.

## II. SOLICITUD

Con fundamento en los antecedentes expuestos y en ejercicio del derecho constitucional de petición, respetuosamente formulo ante el Consejo Técnico de la Contaduría Pública las siguientes consultas:

**PRIMERA.** A la luz de los criterios de clasificación establecidos en el artículo 127-1 del Estatuto Tributario y en la Sección 20 de la NIIF para Pymes, ¿resulta obligatorio que un activo carente de especialidad, como un inmueble de uso comercial genérico, reciba tratamiento de leasing financiero por el solo hecho de que así lo denomine el contrato suscrito con la entidad bancaria? ¿Es válido que el contribuyente lo clasifique como leasing operativo, tomando los cánones pagados como gasto deducible, cuando la realidad material del bien no satisface los presupuestos normativos del leasing financiero?

**SEGUNDA.** Si se determina que el contrato debió clasificarse desde su inicio como leasing operativo, ¿es procedente que los cánones pagados durante la vigencia del contrato y los que se causen en adelante se registren como gasto deducible, revirtiendo el reconocimiento del activo y el pasivo que se venía llevando en los estados financieros? (...)"

### RESUMEN:

La clasificación de los arrendamientos bajo la NIIF para las PYMES debe efectuarse con fundamento en la esencia económica de la transacción y en la evaluación integral de los criterios establecidos en la Sección 20 – Arrendamientos, incorporada en el anexo aplicable a las entidades clasificadas en el Grupo 2 del Decreto Único Reglamentario – DUR 2420 de 2015. La denominación contractual del negocio jurídico o la existencia o ausencia de alguno de los indicadores previstos en dicha Sección no resultan, por sí solos, determinantes para su clasificación. Corresponde a la administración de cada entidad efectuar el análisis de los hechos y circunstancias particulares de la operación y aplicar los requerimientos del marco técnico normativo correspondiente.

### CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo,

Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia  
Código Postal 110311  
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283  
Email: [consultasctcp@mincit.gov.co](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

De manera previa, es importante señalar que al CTCP no le corresponde pronunciarse sobre situaciones particulares, resolver controversias entre asesores, administradores, revisores fiscales u otros profesionales, ni determinar el tratamiento contable aplicable a contratos específicos con fundamento en hechos concretos o supuestos hipotéticos.

Así mismo, las implicaciones tributarias derivadas de la clasificación de un contrato, incluyendo aspectos relacionados con la deducibilidad fiscal de pagos, beneficios tributarios o la interpretación de disposiciones contenidas en el Estatuto Tributario, corresponden al ámbito de competencia de la UAE Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

Sin perjuicio de lo anterior, y con el propósito de atender la inquietud planteada desde una perspectiva estrictamente técnico-contable, resulta pertinente señalar que el tratamiento contable de los arrendamientos para las entidades clasificadas en el Grupo 2 se encuentra regulado en la Sección 20 – Arrendamientos de la NIIF para las PYMES, incorporada en el DUR 2420 de 2015.

**1. ¿resulta obligatorio que un activo carente de especialidad, como un inmueble de uso comercial genérico, reciba tratamiento de leasing financiero por el solo hecho de que así lo denomine el contrato suscrito con la entidad bancaria? ¿Es válido que el contribuyente lo clasifique como leasing operativo, tomando los cánones pagados como gasto deducible, cuando la realidad material del bien no satisface los presupuestos normativos del leasing financiero?**

El párrafo 20.4 de la NIIF para las PYMES establece que un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, mientras que se clasificará como operativo cuando dicha transferencia no ocurra.

Por su parte, el párrafo 20.5 señala expresamente que la clasificación de un arrendamiento depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato, incorporando una serie de situaciones que, **individualmente o en combinación**, normalmente conducirían a la clasificación de un arrendamiento como financiero.

Por lo tanto, la clasificación contable de un arrendamiento no depende exclusivamente de la denominación utilizada por las partes en el contrato, ni tampoco de la existencia o ausencia de **uno solo de los indicadores** previstos en la norma. La evaluación debe realizarse de manera integral, considerando la totalidad de los términos y condiciones contractuales, así como los riesgos y ventajas asociados a la propiedad del activo.

En ese sentido, la circunstancia de que un activo no posea características especializadas únicamente constituye uno de los elementos que podrían considerarse dentro del análisis previsto en la Sección 20. No obstante, dicha circunstancia, por sí sola, no permite concluir que un contrato deba clasificarse necesariamente como arrendamiento operativo ni como arrendamiento financiero.

Por consiguiente, corresponderá a la administración de la entidad, en ejercicio de su juicio profesional y con fundamento en los requerimientos establecidos en el marco técnico normativo, evaluar integralmente las condiciones de cada contrato y determinar la clasificación contable que refleje adecuadamente su esencia económica. Los efectos que dicha clasificación pueda producir en procesos de reorganización empresarial, incluida una escisión, deberán analizarse conforme a las circunstancias particulares de cada operación y, por tanto, exceden las competencias de este Consejo.

**2. ¿es procedente que los cánones pagados durante la vigencia del contrato y los que se causen en adelante se registren como gasto deducible, revirtiendo el reconocimiento del activo y el pasivo que se venía llevando en los estados financieros?**

Si como resultado del análisis de clasificación de un contrato de arrendamiento la entidad concluye que una operación fue clasificada incorrectamente en períodos anteriores, deberá evaluar la aplicación de los requerimientos contenidos en la Sección 10 – Políticas Contables, estimaciones y errores de la NIIF para las PYMES, con el fin de determinar si la situación corresponde a un error contable y establecer el tratamiento que resulte procedente de acuerdo con los criterios allí previstos.

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre la “corrección de un error contable”, para lo cual recomendamos revisar, entre otros, el concepto [2023-0238](#), en el cual manifestó:

*“(…) Según lo mencionado en la consulta, fue identificado un error contable en un ejercicio anterior debido a la incorrecta aplicación del reconocimiento de un contrato de arrendamiento financiero, por lo cual, de conformidad con la Sección 10 – Políticas, Estimaciones y Errores Contables, “En la medida en que sea practicable, una entidad corregirá de forma retroactiva los errores significativos de periodos anteriores, en los primeros estados financieros formulados después de su descubrimiento (...)”.*

En todo caso, la determinación acerca de si un contrato específico fue clasificado correctamente o no, así como los efectos particulares que dicha clasificación pueda generar en procesos de reorganización empresarial, escisión, fusión o en materia tributaria, corresponde a un análisis que debe efectuarse atendiendo las circunstancias concretas de cada operación y excede el alcance de las competencias atribuidas a este Consejo.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente



**JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ H.**  
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Mauricio Ávila Rincón  
Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez H.  
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H.