

Circular No. 24 de 2014

Línea Contable S.A.S.

Leasing habitacional

Entrega 2 de 3

“La educación es un seguro para la vida y un pasaporte para la eternidad”:

Antonio Aparisi Guijarro

El leasing operativo

El numeral 1 del art. 127-1 en alusión a los contratos de arrendamiento financiero o leasing con opción de compra expresa:

1. Los contratos de arrendamiento financiero de inmuebles, cuyo plazo sea igual o superior a 60 meses; de maquinaria, equipo,...; serán considerados como un arrendamiento operativo. Lo anterior significa, que el arrendatario registrará como un gasto deducible la totalidad del canon de arrendamiento causado, sin que deba registrar en su activo o su pasivo, suma alguna por concepto del bien objeto de arriendo. Cuando los inmuebles objeto de arrendamiento financiero incluyan terreno, la parte del contrato correspondiente al terreno se regirá por lo previsto en el siguiente numeral...

El leasing operativo es claro, la cuota mensual se registra directamente contra el Estado de Resultados y en el caso de las personas naturales no obligadas a llevar contabilidad, se registran directamente en la deducción, en ambos casos, respetando los valores máximos establecidos en las normas.

En este orden de ideas se aborda el segundo tema importante que es la deducibilidad de los intereses.

Los intereses deducibles

El Art. 127-1 del Estatuto Tributario en su numeral 1° lo ha dicho: En los contratos de leasing habitacional la totalidad del canon de arrendamiento será llevado como deducción hasta los límites que se establecen en Art. 119 del Estatuto Tributario. Y ese artículo en su tenor literal expresa:

“Aunque no guarden relación de causalidad con la producción de la renta, también son deducibles los intereses que se paguen sobre préstamos para la adquisición de vivienda del contribuyente, siempre que el préstamo esté garantizado con hipoteca si el acreedor no está sometido a la vigilancia del Estado...”

..Dicha deducción no podrá exceder anualmente del valor equivalente a mil (1.000) unidades de poder adquisitivo constante (1.200 UVT)”

Lo que está diciendo el artículo es que el total canon de arrendamiento se debe registrar como deducción, con los límites establecidos en el Art. 119 del Estatuto Tributario para los intereses y corrección monetaria.

Únicamente para efectos de la deducción de intereses y corrección monetaria por la compra de la casa de habitación a través de un leasing, el Art.4 del DR.779 de 2003 ha establecido el valor máximo a disminuir mensualmente de la base de retención, en los siguientes términos:

“Cuando el trabajador tenga derecho a la deducción por intereses y/o corrección monetaria o costo financiero en virtud de un contrato de leasing que tenga por objeto el bien inmueble destinado a vivienda del contribuyente, el valor máximo que se podrá disminuir mensualmente de la base de retención será el determinado anualmente por el Gobierno Nacional en desarrollo de lo previsto en el Artículo 387 del Estatuto Tributario”

A su vez el Art. 387 del Estatuto Tributario, en el inciso 1° ha expresado sobre el asunto:

“Deducciones que se restarán de la base de retención. En el caso de trabajadores que tengan derecho a la deducción por intereses o corrección

monetaria en virtud de préstamos para adquisición de vivienda, la base de retención se disminuirá proporcionalmente en la forma que indique el reglamento. ...”.

El Art. 7° del DR. 3750 de 1986, ha reglamentado el Art. 387 del Estatuto Tributario, de la siguiente manera:

“... El valor mensualmente deducible será el que resulte de dividir por doce el valor de los intereses y corrección monetaria deducibles que conste en el mencionado certificado, sin que exceda de... (100 UVT) mensuales”

Esto mismo lo establece el numeral 1 del Art. 2° del DR. 099 de 2013:

“En el caso de empleados que tengan derecho a deducción por intereses o corrección monetaria en virtud de préstamos para adquisición de vivienda, la base de retención se disminuirá proporcionalmente en la forma indicada en las normas reglamentarias vigentes.”

La anterior norma autorizaba el descuento para efectos de retención en la fuente pero no para la declaración de renta, de eso se encarga el parágrafo 1 del mismo Art. 2° del DR. 099 de 2013, de la siguiente manera:

“Los factores de detracción de la base del cálculo de la retención previstos en este artículo podrán deducirse en la determinación del impuesto del respectivo período, únicamente cuando el contribuyente, en la declaración del impuesto sobre la renta, determine el impuesto sobre la renta a su cargo por el sistema ordinario de determinación”.

Por lo tanto, y atendiendo la normatividad que sobre el asunto existe, se concluye que se acepta una deducción anual máxima de 1.200 UVT que para el 2013 es de \$32'209.000 (UVT \$26.841), vale decir, que en el leasing habitacional el canon de arrendamiento máximo que se puede tomar como deducción anual es de 1.200 UVT.

Queda claro, que el leasing habitacional se está frente a un leasing operativo y que por lo tanto se tendrá derecho a la deducción del canon de arrendamiento dentro de los límites establecidos para la deducción de

intereses y corrección monetaria. Por esta razón la pregunta que cabe es ¿Cuál es el valor patrimonial de una casa de habitación adquirida bajo la modalidad del leasing habitacional? Esa pregunta se responde a continuación.

Hasta pronto.

Javier E. García Restrepo

Agosto 18 de 2014

“Nota: Este documento es una simple recopilación de información que no exime al usuario de consultar la norma. Antes de tomar decisiones consulte el Estatuto Tributario”.

“Prohibido reproducir total o parcialmente el contenido de esta circular para fines comerciales. Si su deseo es reproducirla con otros fines, debe citar la fuente”