

Circular No. 25 de 2014

Línea Contable S.A.S.

Leasing habitacional

Entrega 3 de 3

“El concepto de progreso actúa como un mecanismo de protección destinado a defendernos de los terrores del futuro”.

Frank Herbert

El valor patrimonial de los bienes adquiridos por leasing habitacional.

Hay que tener claro que el valor patrimonial de un bien es aquel que se incluye dentro del patrimonio de un contribuyente, y que para efectos de venta del bien se convierte en costo fiscal, o en base para calcular el costo fiscal. Además el patrimonio líquido se obtiene restando del patrimonio bruto (que es la sumatoria de la totalidad de los bienes) los pasivos aceptados fiscalmente.

Ese patrimonio líquido es la base para el cálculo de la renta presuntiva, del impuesto al patrimonio y de la renta líquida gravable por comparación patrimonial, entre otros, por lo tanto su cálculo y manejo son de suma importancia.

El Art. 267-1 E.T expresa el valor patrimonial de los bienes adquiridos por leasing de manera general en los siguientes términos:

“Valor patrimonial de los bienes adquiridos por leasing. En los contratos de arrendamiento financiero o leasing con opción de compra, los bienes deben ser declarados por el arrendatario o usuario, siguiendo las reglas previstas

en el artículo 127-1 este Estatuto, siempre que el usuario o arrendatario este sometido al procedimiento previsto en el numeral 2 de tal artículo”.

El leasing habitacional se ubica en el numeral 1 del Art. 127-1 del Estatuto Tributario, esto quiere decir, que si la cuota mensual que se le paga a la empresa de leasing es inferior a 100 UVT mensuales (es decir \$2'684.000 en 2013) el valor total se solicita como deducción y por lo tanto en el activo (Valor patrimonial) no se genera, en razón a este leasing, ningún valor, es decir, el valor patrimonial de la casa de habitación adquirida en los términos del leasing habitacional es cero.

Conclusiones

Un tema tan importante como el de leasing habitacional merece abordarse con la seriedad requerida y por lo tanto se señala, a modo de conclusión, algunos aspectos prácticos que siempre se deberán tener en cuenta:

1. Como el límite del registro del canon mensual por leasing habitacional es en los mismos términos de la deducción por intereses y corrección monetaria, esa deducción es hasta 1.200 UVT anuales.
2. En estas condiciones, si el valor pagado es inferior a 1.200 UVT anuales, no hay lugar a registrar ningún valor en el activo.
3. Por este medio el activo carecería de valor patrimonial.
4. En el momento de la venta se puede acudir a generar un valor patrimonial que puede ser de diferentes maneras: Una de ellas puede ser reajustando el valor de la opción de compra que puede ser muy bajo, con base en los Arts. 70 y 73 del Estatuto Tributario; la otra y tal vez la más favorecida, es hacer uso del Art. 72 del Estatuto Tributario que es el avalúo catastral del año anterior. Es decir, declarar como costo fiscal, en el momento de la venta, el avalúo catastral del año anterior.
5. Hacer uso del avalúo catastral permite, hasta el momento de la venta, mantener el activo por un valor patrimonial muy inferior al costo fiscal que

se utilizará en caso de venderse, esto permite estratégicamente tener un valor patrimonial bajo y por ende una renta presuntiva menor y un patrimonio menor en el momento de calcular y pagar un impuesto al patrimonio.

6. Si en la venta de la casa o apartamento de habitación, acogido o no el avalúo catastral como costo fiscal, se genera renta líquida o ganancia ocasional y ese avalúo catastral es inferior a 15.000 UVT (\$402'615.000 en 2013) se puede acudir al Art. 311-1 del Estatuto Tributario donde los primeros 7.500 UVT (\$201'308.000 en 2013) son exentos, si además se cumplen las demás condiciones allí establecidas.

7. En el patrimonio bruto que se declara cada año, durante la vigencia del contrato de leasing habitacional, no se registra entonces ningún valor patrimonial por la casa o apartamento de habitación, y en consecuencia ningún valor en el pasivo correlativo a ese leasing habitacional, esto independiente de que el banco o corporación financiera denuncie el pasivo, en razón a que en el numeral 1 del Art. 127-1 del Estatuto Tributario, haciendo alusión al leasing operativo, se establece que *“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”*.

De esta manera, dígame sencilla, hay que abordar el leasing habitacional como un elemento estratégico en el desarrollo de la vida tributaria de la persona natural residente en Colombia con calidad tributaria de empleado.

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”