

*Circular No. 23 de 2014*

*Línea Contable S.A.S.*

Leasing habitacional

Entrega 1 de 3

*“Lo difícil atrae, lo imposible seduce, lo complicado asusta, lo extremadamente complicado enamora”*

Paulo Coelho

## Leasing habitacional

Ahora en tiempos de presentar las declaraciones de renta de personas naturales, que más bien son declaraciones y suspiros, papeleo e incomprensiones, pero todo eso resume el camino en cumplimiento del deber sagrado con el Estado de pagar impuestos y/o informar la situación tributaria. Y muchos temas que debatidos o no, conocidos o no, nuevos o viejos en el andamiaje tributario, son los que hacen presencia y generan dudas cuando no suspicacias, en ese, casi siempre, opaco horizonte tributario.

Uno de ellos es el leasing habitacional, tan bien acogido, tan abundantemente manejado en lo económico y estratégico pero tan poco profundizado en su rumbo estratégico tributario, por eso hay que hacer un alto en el camino, y mirar por lo menos su arista impositiva, y poder sacar conclusiones.

## El Marco legal del leasing habitacional

Por lo que es necesario iniciar, para adentrarse en ese pequeño mundo tributario, es por la definición del leasing habitacional.

## Definición:

En un documento de “Fedeleasing” se puede leer que: La denominación "leasing" es una palabra en inglés, que viene del verbo "to lease" que significa "tomar o dar en arrendamiento", pero que no recoge de manera suficiente la complejidad del contrato, al ser especial y diferente al simple arriendo; sin embargo, la legislación y doctrina mundial, incluida Colombia, lo ha nominado "leasing".

En lo normativo, el artículo 4° del Decreto 3760 de 2008 que modificó el artículo 2° del Decreto 1787 de 2004, define el leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar como *“el contrato de leasing financiero mediante el cual 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”*.

El D.E 663 de 1993 en el Art. 7° adicionado por la Ley 795 2003 Art. 1, que reglamenta el Estatuto Orgánico del Sistema financiero, expresa en cuanto a las operaciones bancarias que dan origen al leasing habitacional:

*1. Operaciones autorizadas. Todo establecimiento bancario organizado de conformidad con este Estatuto tendrá las siguientes facultades, con sujeción a las restricciones y limitaciones impuestas por las Leyes:*

...

*n) Realizar operaciones de leasing habitacional las cuales deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a vivienda. Estas operaciones se considerarán leasing operativo para efectos contables y tributarios.*

...

En esta norma queda claro desde lo financiero que el leasing habitacional será tratado como un leasing operativo.

## Los efectos tributarios del leasing habitacional

El DR. 779 2003, que reglamenta parcialmente la Ley 788 de 2002 y establece el tratamiento tributario del leasing habitacional, en su Art. 1º expresa:

*“...De conformidad con lo establecido en el literal n) del numeral 1 del Artículo 7º 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 para el locatario. En consecuencia, el locatario podrá deducir la parte correspondiente a los intereses y/o corrección monetaria o costo financiero que haya pagado durante el respectivo año, hasta el monto anual máximo consagrado en el Artículo 119 del Estatuto Tributario.”*

Esta norma lo que hace es incluir en lo tributario los efectos del leasing habitacional en concordancia con lo establecido en Estatuto Orgánico del Sistema financiero. Y hace alusión a tres elementos importantes en el manejo del leasing habitacional: El comportamiento del leasing operativo, la deducción de los intereses y, tangencialmente, el valor patrimonial del bien adquirido mediante esta modalidad.

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”*