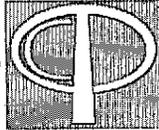




Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., 21 de agosto de 2012

OFCTCP N° 0019/2012

Señora
AUDREY LEZAMA HERRERA.
Contadora.
consjuriconti@yahoo.com

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta.....:	9 de febrero de 2012
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
N° de Radicación CTCP...:	032-CONSULTA POR CORREO ELECTRÓNICO
Tema.....:	PAGO ANTICIAPDO DE UN LEASING HABITACIONAL.

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, procede a responder una consulta que por traslado hiciera la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, mediante Oficio 008496 del 9 de febrero de 2012.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Nosotros empresa jurídica teníamos un leasing habitacional, el cual pagamos anticipadamente unos cánones de arrendamiento que habían pendientes por pagar; estos fueron 48 cánones cancelados anticipados. La opción de compra era del 1% del valor del inmueble, nos comenta notaria que el valor a correr la escritura es de ese 1%; como en los 48 pagos anticipados se pago un mayor valor al del 1%, NUESTRA DUDA ES COMO LEGALIZAR EL PAGO DE ESTOS MAYORES VALORES PAGADOS A LA ENTIDAD FINANCIERA EN NUESTRA PARTE CONTABLE Y FISCAL."

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.

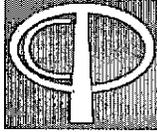
Sea lo primero indicar el MANUAL JURÍDICO DEL LEASING – ACTUALIZADO EN 2010, emitido por la Federación de Compañías de Leasing, de cuyo documento nos permitimos aportar a su dirección electrónica, resuelve ampliamente la consulta anunciada.

Evaluado el material, 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

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6067676 Ext. 3203
Bogotá, D.C. Colombia



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.

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.

Quando 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 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 la 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: Leonardo A. Palacios C.
Revisó y aprobó: LACR/BSC/GSA/DSP