



CTCP-10-00136-2018

Bogotá, D.C.,

Señora

**ALIX GUTIERREZ GUTIÉRREZ**

alixgg04@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-INFO-18-000095

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	04 de 01 de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2018-031-CONSULTA
Tema	RECONOCIMIENTO DE OPERACIONES DE LEASE-BACK, Y VENTA DE ACTIVOS FIJOS

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

#### RESUMEN

*En la operación de lease back, se debe observar la esencia de la transacción, a fin de establecer el tratamiento contable adecuado de acuerdo con las características cualitativas de la información financiera.*

#### CONSULTA (TEXTUAL)

*Solicito comedidamente, me informen sobre el manejo contable de las siguientes operaciones bajo IFRS para el grupo 2:*

- 1- Los prestamos (sic) bancarios bajo el sistema de lease back, se debe contabilizar la venta y la compra del bien en forma separada, o sea (sic) primero registrar la venta reconociendo una**



11



*utilidad en la venta del bien y si para el registro de la utilidad, esta se debe diferir de conformidad con lo dispuesto en la sección 20.33 de las niif (sic) para pymes (sic), y si hay perdida (sic) como (sic) debe ser su registro contable (sic) se debe reconocer de una vez al gasto.*

- 2- Los bancos vienen haciendo prestamos (sic), utilizando la siguiente figura, la empresa tiene un préstamo bajo la **modalidad de leasing financiero**, como la empresa ya ha pagado más del 50%, la empresa solicita un préstamo y el **banco le ofrece una figura que se llama retanqueo**, un préstamo adicional sobre el préstamo que ya tenía de leasing, para hacer esta operación el Banco hace un contrato de cesión de derechos, para que la empresa no vaya hacer (sic) venta del bien mientras no se haga la cancelación del leasing, adicionalmente hace (sic) hacer una factura de venta del bien por la transferencia de derechos, para mayor claridad hago el siguiente ejemplo:

La venta del bien fue por \$4.000.000.000 mil (sic) millones (sic), se hizo una retención en la fuente por \$118.000.000, se pagó la deuda que se traía por 2.000.000.00 (sic), y se le gira a la empresa la diferencia \$1.882.000.000 millones.

Valor de la factura de venta del bien	\$4.000.000.000
Retención en la fuente por la venta	118.000.000
Prepago de la deuda que se traía	2.000.000.000
Y giro a la empresa de la diferencia	\$1.882.000.000

**Esta operación tiene un tratamiento como el lease back, habría que registrar una venta del bien y una compra.**

Hay conceptos que dicen que hay que hacer un neto y no reconocer venta y compra y tampoco la utilidad en la venta en la (sic) operaciones de lease back

- 3- **Cuando la empresa hace ventas de activos fijos, se debe hacer algún ajuste o reversión del ajuste por primera vez que se hizo en el 2014 sobre esos activos, si es así que (sic) registros se deben hacer.**

## CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

1. **Los prestamos (sic) bancarios bajo el sistema de lease back, se debe contabilizar la venta y la compra del bien en forma separada, o sea primero registrar la venta reconociendo una utilidad en**

Nit. 830115297-6

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 6067676

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



**la venta del bien y si para el registro de la utilidad, esta se debe diferir de conformidad con lo dispuesto en la sección 20.33 de las niif (sic) para pymes (sic), y si hay pérdida (sic) como (sic) debe ser su registro contable se debe reconocer de una vez al gasto**

De conformidad con el párrafo 20.32 de las NIIF para las PYMES, una venta con arrendamiento posterior corresponde con lo siguiente:

*“Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que involucra la venta de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Los pagos por arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian en conjunto. El tratamiento contable de una venta con arrendamiento posterior depende del tipo de arrendamiento”.*

Sin embargo, el párrafo 23.8 de la NIIF para PYMES menciona lo siguiente:

*“...Por el contrario, una entidad aplicará los criterios de reconocimiento a dos o más transacciones, conjuntamente, cuando estén ligadas de forma que el efecto comercial logrado no pueda ser entendido sin referencia al conjunto completo de transacciones. Por ejemplo, una entidad aplicará los criterios de reconocimiento a dos o más transacciones de forma conjunta cuando venda bienes y, al mismo tiempo, tome un acuerdo separado para recomprar esos bienes en una fecha posterior, con lo que se niega el efecto sustantivo de la transacción”.*

Se debe evaluar la transacción, porque la esencia de la misma corresponde con una operación de financiación y no necesariamente la venta del activo con un arrendamiento posterior.

Teniendo en cuenta lo anterior, la entidad debe observar si la transacción realizada se enmarca dentro de párrafo 20.32 de la NIIF para las PYMES o si corresponde al párrafo 23.8 de la NIIF para las PYMES, de acuerdo con las características cualitativas de la información en los estados financieros.

De ser tratada la operación como una transacción de forma conjunta (venta con recompra posterior), como lo establece el párrafo 23.8 de la NIIF para las PYMES, se considerará que los criterios de venta no han sido realizados y no se procederá a reconocer una ganancia o pérdida procedente de disposición de activos, el efectivo recibido por parte de la entidad financiera se reconocerá como un pasivo financiero medido al costo amortizado de conformidad con la Sección 11 de la NIIF para las PYMES.

De ser tratado el hecho económico como una transacción de venta con arrendamiento posterior, el arrendamiento debe observar si la transacción corresponde a una venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento financiero (párrafos 20.4 a 20.14, 20.17 a 20.19 y 20.33 de la Sección 20 de la NIIF para las PYMES) o si la transacción corresponde a una venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento operativo (párrafos 20.15 a 20.16, 20.24 a 20.31 y 20.34 de la Sección 20 de la NIIF para las PYMES), según la operación.

Nit. 830115297-6

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 6067676

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

 GOBIERNO DE COLOMBIA

 MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

 TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS  
del 20 de mayo 2019



GD-FM-009.v12



El tratamiento contable derivado de la transacción de venta con arrendamiento posterior es el siguiente:

**TRANSACCIÓN DE VENTA CON POSTERIOR ARRENDAMIENTO FINANCIERO** (véase párrafo 20.33 de la NIIF para las PYMES)

- a) **Venta con utilidad:** dar de baja el bien por el importe en libros (costo, depreciación acumulada, deterioro acumulado), y reconocer la utilidad como un pasivo diferido- utilidad en venta de activos, cuyo periodo de amortización será igual al plazo del arrendamiento financiero.
- b) **Venta con pérdida:** dar de baja el bien por el importe en libros (costo, depreciación acumulada, deterioro acumulado), y reconocer la pérdida de inmediato en los resultados del periodo.

**TRANSACCIÓN DE VENTA CON POSTERIOR ARRENDAMIENTO OPERATIVO** (véase párrafo 20.34 de la NIIF para las PYMES)

- a) **Venta del activo realizada por su valor razonable:** dar de baja el bien por el importe en libros en libros (costo, depreciación acumulada, deterioro acumulado), y reconocer de inmediato la utilidad o la pérdida por disposición en el resultado del periodo.
- b) **Venta del activo a un precio inferior al valor razonable:** dar de baja el bien por el importe en libros (costo, depreciación acumulada, deterioro acumulado), y reconocer de inmediato la pérdida en el resultado del periodo, a menos que estas se compensen en el futuro con cánones de arrendamiento inferiores a los del mercado, en este caso la pérdida se reconocerá como un gasto pagado por anticipado y se amortizará durante el periodo en el que se espera utilizar el activo.
- c) **Venta del activo por un precio superior al valor razonable:** dar de baja el bien por el importe en libros (costo, depreciación acumulada, deterioro acumulado), y reconocer la utilidad como un pasivo diferido- utilidad en venta de activos, cuyo periodo de amortización se realizará durante el periodo en el que se espera utilizar el activo.

2. Los bancos vienen haciendo préstamos utilizando la siguiente figura: la empresa tiene un préstamo bajo la modalidad de leasing financiero, como la empresa ya ha pagado más del 50%, la empresa solicita un préstamo y el banco le ofrece una figura que se llama retanqueo, un préstamo adicional sobre el préstamo que ya tenía de leasing, para hacer esta operación el Banco hace un contrato de cesión de derechos, para que la empresa no vaya hacer venta del bien mientras no se haga la cancelación del leasing, adicionalmente hace (sic) hacer una factura de venta del bien por la transferencia de derechos, ¿esta operación tiene un tratamiento como el lease back, habría que registrar una venta del bien y una compra?

La operación de recibir un crédito adicional por parte de la entidad financiera, sobre el contrato

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

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



inicialmente pactado, debe reconocerse como lo menciona el párrafo 11.37 de la NIIF para las PYMES, de la siguiente manera:

*“Si un prestamista y un prestatario intercambian instrumentos financieros con condiciones sustancialmente diferentes, las entidades contabilizarán la transacción como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de uno nuevo. Similarmente, una entidad contabilizará una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte de él (sea atribuible o no a las dificultades financieras del deudor) como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de uno nuevo”.*

La medición inicial y posterior corresponde con un pasivo financiero, el cual debe medirse de conformidad con la sección 11 de la NIIF para las PYMES, y en especial los párrafos 11.13, y 11.15 al 11.20.

**3. Cuando la empresa hace (sic) ventas de activos fijos, se debe hacer algún ajuste o reversión del ajuste por primera vez que se hizo en el 2014 sobre esos activos, si es así que (sic) registros se deben hacer.**

Los registros contables dependerán de la política contable adoptada por la entidad, y de si se aplicó la excepción del costo atribuido, el modelo del costo o el modelo de revaluación.

Por lo tanto, se debe identificar cuál fue el origen del ajuste registrado en la fecha inicial de aplicación del nuevo marco normativo, para de esta forma establecer el adecuado registro contable. Si la entidad utilizó la excepción de costo atribuido y aplicó el modelo del costo para períodos posteriores, la diferencia entre el importe en libros, según el marco contable anterior, y el costo atribuido, se reconoce contra la cuenta de ganancias retenidas, y al realizar la venta del activo la diferencia entre el importe en libros y el precio de venta se reconoce en el resultado. Cuando se aplica el modelo de revaluación, la revaluación se incorpora en una cuenta separada denominada superávit por revaluaciones, y este saldo puede ir siendo reclasificado a medida que se usa el activo, siempre que se trate de un activo depreciable, o en la fecha de venta, dicho superávit puede ser reclasificado directamente a las ganancias retenidas.

El párrafo 35.8 de la Sección 35 de la NIIF para las PYMES, establece que los ajustes que surgieran por el proceso de adopción de las NIIF para las PYMES, se reconocerían en la fecha de transición a esta norma directamente en las ganancias acumuladas o, si fuera apropiado, en otra categoría dentro del patrimonio.

Se recomienda al consultante observar los artículos 150 al 156 del Código de Comercio, el Boletín Informativo Contable de Orientación y Aplicación de los Nuevos Marcos de Referencia Contable y de Aseguramiento expedido por la Superintendencia de Sociedades el 8 de marzo de 2016.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

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

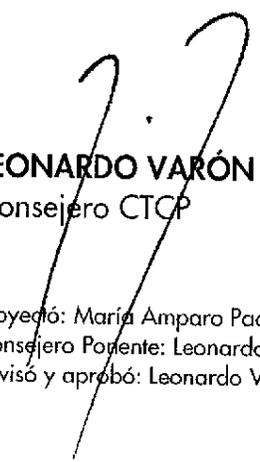
✓



28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento.

Cordialmente,



**LEONARDO VARÓN GARCÍA**  
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno, Gabriel Gaitán León.

Nit. 830115297-6

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 6067676

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