



Dirección de Gestión Jurídica

100202208 -- 0260

000945

Bogotá, D.C.

14 MAR 2019

Señor  
**JOSE MANUEL GOMEZ SARMIENTO**  
carrera 9 No 74-08 Piso 9  
Edificio Profinanzas  
Email: vicepresidenciajuridica@asobancaria.com  
Bogotá D.C.

2019 MAR 18 P 12:01

**DIAN** No. Radicado 000S2019006465  
Fecha: 2019-03-14 03:46:22 PM  
Remitente Sede NIVEL CENTRAL  
Depto DIR GES JURIDICA  
Destinatario JOSE MANUEL GOMEZ SARMIENTO  
Folios 2 Anexos 0



Ref: Radicado 100084810 del 24/12/2018

Tema	Impuesto sobre la Renta y Complementarios Impuesto sobre la renta y complementarios
Descriptores	Leasing Deducción de Impuestos Pagados
Fuentes formales	Artículo 115 del Estatuto Tributario Artículo 127-1 del Estatuto Tributario Artículo 263 del Estatuto Tributario

Estimado señor Gómez:

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 este Despacho está facultado para resolver las consultas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y cambiarias, en el marco de la competencia asignada a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Previo a analizar la consulta planteada, consideramos necesario explicar que, de acuerdo con las competencias funcionales de este despacho los pronunciamientos emitidos en respuesta a peticiones allegadas se resuelven con base a criterios legales de interpretación de las normas jurídicas, los cuales se encuentran consagrados en el Código Civil.

Así mismo, las respuestas emitidas son una adecuación en abstracto de las normas vigentes a situaciones concretas, las cuales no tienen como fin solucionar problemáticas individuales, ni juzgar, valorar o asesorar a otras dependencias, entidades públicas y/o privadas en el desarrollo de sus actividades, funciones y competencias.

Mediante escrito radicado 100084810 del 24 de diciembre de dos mil dieciocho (2018) esta Dirección recibió una consulta por medio de la cual se solicita reconsiderar el Concepto No. 100208221-000286 del 6 de marzo de 2018.

Dicho Concepto está relacionado con la posibilidad de que el locatario o arrendatario, en

desarrollo de un contrato de leasing financiero sobre un bien inmueble, pueda deducir del impuesto sobre la renta y complementarios el valor del impuesto predial cancelado en virtud de dicho contrato.

### 1. Conclusión:

- 1.1. Se aprueba lo solicitud de reconsideración del Concepto No. 100208221-000286 del 6 de marzo de 2018.
- 1.2. En este sentido, se considera que el locatario o arrendatario, en desarrollo de un contrato de leasing financiero sobre uno varios bienes inmuebles, puede deducir del impuesto sobre la renta y complementarios el valor del impuesto predial cancelado en virtud de dicho contrato.
- 1.3. Lo anterior, siempre y cuando: i) se cumpla con lo establecido en el artículo 115 del Estatuto Tributario (en adelante "E.T."), modificado por el artículo 76 de la Ley 1943 de 2018, ii) las deducciones correspondientes al pago del al impuesto predial se realicen durante la vigencia del contrato, y iii) la deducción correspondiente al impuesto predial no sea utilizada simultáneamente por el arrendador del contrato de leasing financiero u operativo.-

### 2. Motivación:

- 2.1. A continuación, se expondrán las razones por la cuales, se concluye que el locatario o arrendatario, en desarrollo de un contrato de leasing financiero sobre uno varios bienes inmuebles, puede deducir del impuesto sobre la renta y complementarios el valor del impuesto predial cancelado en virtud de dicho contrato.
- 2.2. Reconocimiento del locatario o arrendador como poseedor del bien objeto del contrato de leasing financiero:
  - a) El artículo 263 del E.T. establece que para efectos del impuesto sobre la renta y complementarios: *"se entiende por posesión, el aprovechamiento económico, potencial o real, de cualquier bien en beneficio del contribuyente. Se presume que quien aparezca como propietario o usufructuario de un bien lo aprovecha económicamente en su propio beneficio."*
  - b) De lo anterior es posible considerar que, en un contrato de leasing financiero, el locatario o arrendatario, es quien tiene el aprovechamiento económico del bien objeto del contrato, ya que este es quien lo emplea en su actividad productora de renta o lo utiliza para su exclusivo provecho por el término de duración del contrato.
  - c) Respecto al arrendador en el contrato de leasing financiero, este obtiene provecho económico sobre los intereses que recibe como entidad financiera.
  - d) Adicionalmente, es necesario reconocer que el artículo 127-1 del E.T. establece el tratamiento tributario que deben aplicar los arrendadores y los arrendatarios o locatarios para efectos del impuesto sobre la renta y complementarios en el leasing financiero.
  - e) Dicho artículo establece en el caso del locatario o arrendatario que este deberá:
    - i. Al inicio del contrato, el arrendatario deberá reconocer un activo y un pasivo por arrendamiento, que corresponde al valor presente de los cánones de arrendamientos, la opción de compra y el valor residual de garantía en caso de ser aplicable, calculado a la fecha de iniciación del contrato, y a la tasa

pactada en el contrato. La suma registrada como pasivo por el arrendatario, debe coincidir con la registrada por el arrendador como activo por arrendamiento.

- ii. Adicionalmente y de manera discriminada, se podrán adicionar los costos en los que se incurra para poner en marcha o utilización el activo siempre que los mismos no hayan sido financiados.
  - iii. El valor registrado en el activo por el arrendatario, salvo la parte que corresponda al impuesto a las ventas que vaya a ser descontado o deducido, tendrá la naturaleza de activo el cual podrá ser amortizado o depreciado en los términos previstos en este estatuto como si el bien arrendado fuera de su propiedad.
  - iv. El IVA pagado en la operación solo será descontable o deducible según el tipo de bien objeto del contrato por parte del arrendatario, según las reglas previstas en este estatuto.
  - v. Cuando el arrendamiento financiero comprenda bienes inmuebles, la parte correspondiente a terrenos no será depreciable ni amortizable.
  - vi. Los cánones de arrendamiento causados a cargo del arrendatario, deberán descomponerse en la parte que corresponda a abono a capital y la parte que corresponda a intereses o costo financiero. La parte correspondiente a abonos de capital, se cargará directamente contra el pasivo registrado por el arrendatario, como un menor valor de éste. La parte de cada canon correspondiente a intereses o costo financiero, será un gasto deducible para el arrendatario sometido a las limitaciones para la deducción de intereses.
  - vii. Al momento de ejercer la opción de compra, el valor pactado para tal fin se cargará contra el pasivo del arrendatario, debiendo quedar éste en ceros. Cualquier diferencia se ajustará como ingreso o gasto.
  - viii. En el evento en que el arrendatario no ejerza la opción de compra, se efectuarán los ajustes fiscales en el activo y en el pasivo, y cualquier diferencia que surja no tendrá efecto en el impuesto sobre la renta, siempre y cuando no haya generado un costo o gasto deducible, en tal caso se tratara como una recuperación de deducciones.
- f) Es posible establecer que el artículo 127-1 del E.T. reconoce un tratamiento especial para el locatario o arrendatario respecto del bien objeto del contrato, del cual se puede desprender que este debe reconocer el bien como de su propiedad para efectos tributarios.
- g) En conclusión, a la luz del artículo 263 del E.T. y del tratamiento establecido en el artículo 127-1, el locatario o arrendatario es quien detenta el aprovechamiento del bien, por lo cual debe reconocerse como poseedor sobre el mismo, para efectos del impuesto sobre la renta.

### 2.3. Deducción de Impuestos:

- a) El artículo 115 del E.T., modificado por el artículo 76 de la Ley 1943 de 2018, establece que:

***"ARTÍCULO 115. DEDUCCIÓN DE IMPUESTOS PAGADOS Y OTROS. Es deducible el cien por ciento (100%) de los impuestos, tasas y contribuciones,***

que efectivamente se hayan pagado durante el año o período gravable por parte del contribuyente, que tengan relación de causalidad con su actividad económica, con excepción del impuesto sobre la renta y complementarios (...)."

- b) En este sentido es posible considerar que el artículo 115 del E.T., permite que los contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios deduzcan el 100% de los impuestos, con excepción del impuesto sobre la renta y complementarios, que: i) hayan sido efectivamente pagados durante el año o período gravable por el contribuyente y ii) tengan relación de causalidad con su actividad económica.
- c) Por lo anterior, consideramos que los contribuyentes que hayan pagado el impuesto predial con el cumplimiento de los requisitos mencionados en el literal anterior podrán deducirlo en la determinación de su impuesto sobre la renta y complementarios.
- d) Respecto a la deducibilidad del impuesto predial en el contrato de leasing financiero, es posible reconocer que el poseedor, es decir el locatario o arrendatario, podrá reconocerlo para efectos de la determinación de su impuesto sobre la renta, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecido en el artículo 115 del E.T.
- e) Sin perjuicio de lo anterior, es necesario resaltar que la deducción del impuesto predial en el contrato de leasing financiero no podrá, en ningún caso, ser utilizado: i) luego de la finalización del contrato por el arrendador o locatario, y ii) por el arrendador y el arrendatario o locatario al mismo tiempo para la determinación de su impuesto sobre la renta y complementarios.

En los anteriores términos se resuelve su consulta, y cordialmente le informamos que tanto la normatividad en materia tributaria, aduanera y cambiaria, como los conceptos emitidos por la Dirección de Gestión Jurídica en estas materias pueden consultarse directamente en nuestra base de datos jurídica ingresando a la página electrónica de la DIAN: <https://www.dian.gov.co> siguiendo íconos "Normatividad" – "Técnica" y seleccionando los vínculos "Doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,

  
**LILIANA ANDREA FORERO GOMEZ**

Directora de Gestión Jurídica  
Dirección de Gestión Jurídica  
UAE- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales  
Cra. 8 No. 6c-38. Piso 4. Edificio San Agustín.  
Bogotá D.C.

Proyectó: Juan Pablo Robledo