

Consultorio Tributario

12 de Julio de 2010

Pregunta 1

Felicitaciones por los temas tributarios tratados en El Tiempo. Por lo anterior solicito se me aclare cómo debo tratar el tema: Contratos de Leasing, modalidad habitacional, sistema canon fijo, tasa fija, persona natural no obligada a llevar libros de contabilidad.

Respuesta

La ley 795 de 2003 autorizo a las entidades financieras (bancos y cías de financiamiento comercial) a realizar operaciones de leasing habitacional, con el propósito de agilizar la transferencia de bienes recibidos y fomentar la financiación de vivienda. En el Decreto Reglamentario (777 de 2003) se define el Leasing Habitacional como un contrato de leasing financiero mediante el cual una parte, denominada entidad autorizada, entrega a un locatario la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien, o se restituye a la entidad o se transfiere al locatario si éste decide ejercer a su favor la opción de compra pactada. De esta forma, y en este último caso, el esfuerzo económico se realiza al terminar el contrato y no al inicio que es lo que normalmente ocurre en el crédito hipotecario corriente.

Los efectos fiscales del mencionado contrato son:

- Según el artículo 2 del D.R. 779 de 2003, los asalariados podrán disminuir su base mensual de retención en la fuente con el

valor pagado en el año anterior, por concepto de intereses y corrección monetaria o costo financiero en virtud del contrato de leasing que tenga por objeto un bien inmueble destinado a su vivienda. El valor máximo con el cual se puede disminuir la retención en la fuente mensualmente corresponde a 100 UVT (valor UVT 2010 \$ 24.555; 2009 \$ 23.763). El asalariado declarante del impuesto de renta puede, naturalmente, tomar como deducción el valor pagado en el año por intereses y corrección monetaria o costo financiero.

Se debe señalar que si se trata de un asalariado con ingresos inferiores en el año inmediatamente anterior a 4.600 UVT, podrá optar por disminuir su base de retención con los pagos ya indicados o con los pagos correspondientes a salud y educación del trabajador, su cónyuge y hasta dos hijos. Si los ingresos son iguales o superiores a dicha suma, solo podrán disminuir la base de retención con los pagos por intereses y corrección monetaria sobre préstamos para adquisición de vivienda o el costo financiero en virtud de un contrato de leasing de inmueble destinado a su vivienda.

- Se les extiende a los contratos de leasing habitacional el beneficio del sistema de la cuenta de ahorro para el fomento de la construcción AFC, estableciéndose que las sumas destinadas al pago de los cánones mensuales o al pago necesario para ejercer la opción de compra, serán considerados como ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional.

Estas opiniones, de expertos de Grant Thornton Ulloa Garzón, están basadas en el entendimiento de la normativa vigente, sin embargo pueden no ser compartidas por las autoridades.



E impuestos@qtcolumbia.com

W www.qtcolumbia.com

Grant Thornton Ulloa Garzón es la firma miembro en Colombia de Grant Thornton International Ltd ('Grant Thornton International'). Grant Thornton International y las firmas miembro no son una sociedad internacional. Los servicios son prestados por las firmas miembro de manera independiente.

Grant Thornton Ulloa Garzón is a member firm within Grant Thornton International Ltd ('Grant Thornton International'). Grant Thornton International and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered by the member firms independently.