

OFICIO N° 028590
20-10-2017
DIAN

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina
Bogotá, D.C.
100208221- 001680

Señora
ADRIANA MARÍA ALDANA AGUIRRE
Carrera 113 A # 78 C 74 APTO 218
Bogotá D.C

Ref: Radicado 000398 del 08/09/2017

Tema: Impuesto de Ganancia Ocasional
Descriptor: Enajenación activos adquiridos por leasing financiero
Fuentes Formales: Estatuto Tributario Arts. [127-1](#) y [300](#)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 la Dirección de Gestión Jurídica está facultada para absolver de manera general las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias nacionales, en materia aduanera o de comercio exterior, en lo de competencia de la DIAN.

PREGUNTA

La utilidad en la venta de un activo fijo adquirido mediante un contrato de leasing financiero pactado a 10 años, pero pagado anticipadamente en 4 años, ¿está gravada por ganancia ocasional? Se considera que al haber tenido el activo fijo mediante el contrato de leasing por un término mayor a 2 años, se cumple con el requisito de permanencia?

RESPUESTA

La Ley 1819 de 2016 con el artículo 76 modificó el [artículo 127-1](#) del Estatuto Tributario, respecto de los contratos de arrendamiento financiero o leasing. Sin embargo como quiera que del contexto de la consulta se observa que se trata de un contrato suscrito antes de la entrada en vigencia de la ley, nos remitiremos a lo ya manifestado por esta oficina antes de dicha modificación. Así mediante Oficio No. 004581 de 28 de enero de 2014 se dijo:

“El [artículo 127-1](#) del Estatuto Tributario establece las reglas, para efectos contables y tributarios, que rigen sobre los contrarios de arrendamiento financiero o leasing con opción de compra, que se celebren a partir del 1 de enero de 1996.

Señala el numeral 1 del citado artículo que los contratos de arrendamiento financiero de inmuebles, cuyo plazo sea igual o superior a 60 meses, serán considerados como un arrendamiento operativo, lo cual comporta que el arrendatario deberá registrar como un gasto deducible la totalidad del canon de arrendamiento causado, sin que deba registrar en su activo o su pasivo, suma alguna por concepto del bien objeto de arriendo.

El numeral 2 ibídem, determina que en los contratos de arrendamiento financiero de inmuebles, en la parte que corresponda a terreno, cualquiera que sea su plazo y en los contratos cuyos plazos sean inferiores a los establecidos en el numeral 1 ejusdem, el arrendatario deberá registrar al inicio del contrato un activo y un

pasivo por el valor total del bien objeto de arrendamiento. Esto es, por una suma igual al valor presente de los cánones y opciones de compra pactados, calculado a la fecha de iniciación del contrato, y a la tasa pactada en el mismo. La suma registrada como pasivo por el arrendatario, debe coincidir con la registrada por el arrendador como activo en la cuenta de bienes dados en leasing.

(...)

Así las cosas, para los efectos del numeral 2 previsto, la norma señala los siguientes efectos derivados del ejercicio de la opción de compra:

“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 contra los resultados del ejercicio”.

“En el evento de que el arrendatario no ejerza la opción de compra, se efectuarán los ajustes en su renta y patrimonio, deduciendo en la declaración de renta del año en que haya finalizado el contrato, la totalidad del saldo por depreciar del activo no monetario registrado por arrendatario. Por su parte, el arrendador hará los ajustes del caso”.

Sólo resta precisar, en cuanto a esta primera inquietud, que el numeral 5 del artículo en comento es preciso señalar que los registros contables y fiscales allí referidos, en nada afectan la propiedad jurídica y económica de los bienes arrendados, la cual, hasta tanto no se ejerza la opción de compra pactada, seguirá siendo del arrendador. (...)

Se anexa igualmente el Oficio 079835 de diciembre 12 de 2013.

Así entonces, conforme con lo establecido en el [artículo 127-1](#) del Estatuto Tributario, en el leasing financiero el bien objeto de arrendamiento se reconoce para el arrendatario como activo fijo (dándole tratamiento de inversión) desde que se inicia el contrato y por ello la norma consagra la forma de su contabilización, independientemente que la propiedad del bien aún continúe en cabeza del arrendatario conforme lo señalaba en parágrafo 4 ibídem.

Debe recordarse que los activos fijos reales productivos conforme con la definición legal (art 2 del D. 1766/04), son los bienes que se adquieran para formar parte del patrimonio del contribuyente y participan directamente en la actividad productora de renta, entre otras. Así y conforme la disposición señalada anteriormente, los bienes adquiridos mediante leasing financiero se incorporan como activos al patrimonio del contribuyente.

De otra parte, el [artículo 300](#) del Estatuto Tributario consagra que se considera como ganancia ocasional la utilidad en la enajenación de bienes que hayan hecho parte del activo fijo del contribuyente por dos o más años:

“Utilidad en la enajenación de activos fijos poseídos dos años o más

ART. 300.- Se determina por la diferencia entre el precio de enajenación y el costo fiscal del activo. Se consideran ganancias ocasionales para los contribuyentes sujetos a este impuesto, las provenientes de la enajenación de bienes de cualquier naturaleza, que hayan hecho parte del activo fijo del contribuyente por un término de dos años o más. Su cuantía se determina por la diferencia entre el precio de enajenación y el costo fiscal del activo enajenado.

No se considera ganancia ocasional sino renta líquida, la utilidad en la enajenación de bienes que hagan parte del activo fijo del contribuyente y que hubieren sido poseídos por menos de 2 años.

PAR. 1°- Para determinar el costo fiscal de los activos enajenados a que se refiere este artículo se aplicarán las normas contempladas en lo pertinente, en el [título I](#) del presente libro.

PAR. 2°- Adicionado. L. 1819/2016. Art. 124. No se considera activo fijo, aquellos bienes que el contribuyente enajena en el giro ordinario de su negocio. A aquellos activos menores que hubieren sido poseídos por el contribuyente por más de 2 años no le serán aplicables las reglas establecidas en este capítulo.”

Como se desprende de la norma anterior, lo que determina si la utilidad de la venta estará gravada como renta ordinaria o ganancia ocasional es el término en que el contribuyente haya poseído los bienes dentro de su activo fijo.

Por ello, tomados en su contexto el artículo [300](#) y el [127-1](#) del Estatuto Tributario ya señalado, debe concluirse que como en virtud del contrato de leasing financiero el bien objeto del mismo se reconoce como parte del patrimonio del arrendatario como activo fijo desde el inicio del contrato, este podrá venderlo una vez ejerza la opción de compra y si han transcurrido dos años o más desde el inicio del contrato se cumple la condición del [artículo 300](#) ibídem y en consecuencia la utilidad obtenida tributará como ganancia ocasional

Para estos efectos debe tenerse presente el costo fiscal de los bienes objeto de enajenación, sobre el tema se anexa el Oficio No. 079835 de diciembre 12 de 2013

Finalmente, en cuanto a su pregunta sobre si existe inconveniente porque al momento de la venta del inmueble en la escritura aún figura la compañía de leasing como propietaria, nos permitimos informarle que este es un tema que no compete a esta entidad, sugerimos remitirse a disposiciones del Código Civil que dan cuenta del contrato de compraventa de inmuebles y los requisitos para su perfeccionamiento.

En los anteriores términos se resuelve su consulta y de manera cordial le informamos que la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, con el fin de facilitar a los contribuyentes, usuarios y público en general el acceso directo a sus pronunciamientos doctrinarios ha publicado en su página de Internet www.dian.gov.co, <http://www.dian.gov.co> la base de conceptos en materia tributaria, aduanera y cambiaria expedidos desde el año 2001, a la cual se puede ingresar por el icono de "Normatividad" -"técnica"- dando click en el link "Doctrina" – "Dirección de Gestión Jurídica"

Atentamente,

ÓSCAR FERRER MARÍN

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (A)