Bogotá, DC 30 abril 2013

Ref: Radicado 100208221-62 del 21/03/2013

Tema: Impuesto sobre la renta y complementarios

Descriptores: Costo fiscal en la venta de bienes inmuebles adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero o leasing.

Fuentes Formales: artículos 71 del Estatuto Tributario y articulo 36 del Dec 836 de 1991

Solicita se precise cual es la norma aplicable para determinar el costo fiscal de un inmueble enajenado en el año 2011, que en el año 2009 fue adquirido por la sociedad mediante el ejercicio de la opción de compra de un contrato de leasing suscrito en el 2004?

Dando alcance al oficio 016657 de marzo 20 de 2012, mediante el cual este despacho atendió las inquietudes planteadas por usted en dicha oportunidad, se precisa que para efectos de establecer el valor de la enajenación de los bienes en los contratos de arrendamiento financiero, el artículo 36 del Decreto 836 de 1991, establece:

**“Articulo 36. VALOR DE LA ENAJENACION DE LOS BIENES EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.** En el caso de enajenación de bienes objeto de un contrato de arrendamiento financiero, se tendrá como valor comercial de enajenación para efectos tributarios, el valor de la opción de compra.

Cuando se trate de bienes raíces, se aceptará para efectos fiscales, que el precio de venta sea inferior al costo o al avalúo catastral vigente en la fecha de enajenación, siempre que el valor de la opción de compra sumado al valor de los cánones de arrendamiento causados con anterioridad a la enajenación, supere el costo o el avalúo catastral vigente, según el caso, en la fecha de enajenación.

Cuando el valor de la opción de compra sumado al valor de los cánones de arrendamiento causados con anterioridad a la enajenación fuere inferior al costo o al avalúo catastral vigente, para efectos fiscales se deberá, agregar, al precio de venta, el valor que resulte de restar del costo o avalúo catastral vigente, según corresponda, el valor de la opción de compra sumado al valor de los cánones de arrendamientos causados con anterioridad a la enajenación”.

Norma que debió aplicarse en el 2009, cuando la sociedad adquirió el bien inmueble mediante el ejercicio de la opción de compra amparada por el contrato de arrendamiento financiero o leasing.

Ahora bien, tratándose del costo de enajenación de bienes inmuebles adquiridos por un arrendatario mediante leasing, el inciso segundo del artículo 71 del Estatuto Tributario, señala:

“Cuando se trate de inmuebles adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero o leasing, retroarriendo o lease-back, que hayan sido sometidos al tratamiento previsto en el numeral 1. Del artículo 127-1 del Estatuto Tributario, el costo de enajenación para el arrendatario adquiriente será el de adquisición, correspondiente a la opción de compra y a la parte capitalizada de los cánones, más las adiciones y mejoras, las contribuciones de valorización pagadas y los ajustes por inflación, cuando haya lugar a ello”.

Aunque la norma general para determinar la utilidad en la enajenación de inmuebles prevista en el inciso 1 del artículo ibídem, determina que la utilidad en la enajenación de bienes inmuebles que tengan el carácter de activos fijos, señala que se restará al precio de venta el costo fiscal, establecido de acuerdo con las alternativas previstas en el Capítulo II del Título I del Libro Primero del Estatuto Tributario, el inciso 2 transcrito, expresa de manera restrictiva y especial la determinación del costo de enajenación para establecer la utilidad en la venta de bienes inmuebles que hayan sido adquiridos mediante la realización de un contrato de arrendamiento financiero sometidos al tratamiento del numeral 1 del artículo 127-1 del Estatuto Tributario.

De lo anterior se colige, que tratándose de la venta de un bien inmueble adquirido mediante el ejercicio de la opción de compra en un contrato leasing, el costo fiscal que debió registrarse para determinar la utilidad en la venta del bien en el año 2011, es el establecido en el inciso segundo del artículo 71 del Estatuto Tributario.

De otra parte, téngase en cuenta que el artículo 71 del Estatuto Tributario, es norma posterior especial que corresponde al artículo 73 de la ley 223 de 1995, en tanto que el artículo 72 del mismo Estatuto es norma anterior cuya fuente es el articulo 4 de la Ley 174 de 1994.

De esta manera, se reitera la respuesta dada en el oficio mencionado en su comunicación.

LEONOR EUGENIA RUIZ DE VILLALOBOS

Subdirectora de Gestión Normativa y Doctrina