



NOTICIAS TRIBUTAR-IAS

Febrero 05 del año 2003

FLASH 091

Redacción: J. Orlando Corredor Alejo

ANALICEMOS LA REFORMA (X)

21. Contratos de leasing de vivienda: nueva oportunidad tributaria

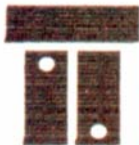
Indica el numeral 7 del artículo 207-2 del ET, contenido en el artículo 18 de la reforma tributaria, que estarán exentos del impuesto sobre la renta *“los nuevos contratos de arrendamiento financiero con opción de compra (leasing) de inmuebles construidos para vivienda, con una duración no inferior a diez (10) años. Esta exención operará para los contratos suscritos dentro de los diez (10) años siguientes a la vigencia de la presente ley”*

Aunque la exención va dirigida hacia las compañías de leasing que suscriban tales contratos, en el sentido de eliminarles el impuesto que se derive de las rentas generadas por tales contratos, lo interesante del tema no es la exención sino el **efecto que debe producir el leasing para los compradores** de vivienda que decidan hacerlo a través de arrendamiento financiero.

De conformidad con el artículo 127-1 del ET, los contratos de leasing de inmuebles con un término de duración igual o superior a 5 años se consideran como leasing operativos, es decir que el arrendatario tiene derecho a deducir la totalidad del canon de arrendamiento. Siendo así, aquellas personas que decidan adquirir sus inmuebles para vivienda bajo la figura del leasing podrán deducir de su renta la totalidad de los cánones que paguen durante la vigencia del contrato, inclusive si se trata de asalariados, porque la deducción derivada del leasing no encuentra limitación en cuanto al sujeto, ni en cuanto a la relación de causalidad. El artículo 127-1 del ET es norma especial que permite la deducción de los cánones de leasing, y en esa permisón entendemos incluidos a todos los sujetos arrendatarios sin excepción.

Debemos recordar que el leasing operativo se permite en la ley hasta el 31 de diciembre de 2005; es decir que los contratos de leasing que se suscriban a partir de enero 1º de 2006 se deberán tratar como financieros, lo que equivale a decir que el arrendatario sólo podrá deducir entonces el interés incorporado dentro del canon mensual de arrendamiento y deberá registrar el bien como si fuese suyo, y asumir la deuda dentro de sus pasivos.

Ahora bien, volviendo al leasing operativo, aunque el canon mensual será deducible de la renta, no ocurre lo mismo para efectos de la retención en la fuente para los asalariados, en cuyo cómputo solamente se permite, por el artículo 387 del ET, la deducción de los intereses pagados por préstamos para adquisición de vivienda. Si tomamos en cuenta que el leasing no es un



“préstamo” sino un arrendamiento, la conclusión derivada es que el los cánones de arrendamiento financiero no tienen el atributo de reducir la retención en la fuente de los asalariados. En este sentido, de cara a los asalariados, pierde interés la figura porque lo ideal sería que la ley hubiera pensado no solamente en exonerar a las compañías de leasing sino en haber permitido igualmente la reducción de la retención en la fuente para los asalariados. Con todo, la figura es altamente atractiva para quienes estén obligados a presentar declaración de renta.

De acuerdo con lo antes indicado, seguramente, seguirá siendo más provechoso para los asalariados adquirir su vivienda con préstamos pagaderos por medio de cuentas AFC, ya que por esta vía se reduce el ingreso --hasta el 30%-- y se reduce la retención en la fuente.

En resumen: haga cuentas y decida lo que más le convenga!!!

*****Queda prohibida su reproducción total o parcial con fines comerciales.**