



NOTICIAS TRIBUTAR-IAS

Abril 09 del año 2003

FLASH 099

Redacción: J. Orlando Corredor Alejo

MANEJO TRIBUTARIO DEL LEASING HABITACIONAL

Con fecha 28 de marzo de 2003, y publicado en el diario oficial el día 31 del mismo mes, se ha proferido el decreto 779 por medio del cual se reglamenta el tratamiento tributario de las operaciones de leasing habitacional. Dada la trascendencia del tema, resulta de interés comentar sus aspectos más sobresalientes. Como sabemos, el leasing de vivienda es la modalidad contractual bajo la cual una persona recibe de una entidad autorizada (banco o compañía de financiamiento comercial) la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce a cambio del pago de un canon periódico, con la posibilidad de que al vencimiento de contrato el sujeto puede hacer uso de la opción de compra.

1. **Calificación del leasing y deducibilidad de las cuotas:** Según lo indicó el artículo 1º de la ley 795 de enero 14 de 2003, el leasing de vivienda será considerado para efectos contables y tributarios como leasing operativo. Siguiendo el contenido del artículo 127-1 del ordenamiento tributario, entendemos por "operativo" el leasing que permite deducir de la renta la totalidad del canon de arriendo, sin que deba registrar en el activo ni en el pasivo suma alguna.

Ahora bien, determina el decreto en comento que el leasing habitacional será considerado como operativo, pero que *"en consecuencia, el locatario podrá deducir la parte correspondiente a los intereses y/o corrección monetaria o costo financiero que haya pagado durante el respectivo año, hasta el monto anual máximo consagrado en el artículo 119 del estatuto tributario"*. Encontramos en esta disposición del reglamento una limitación no señalada en la ley ya que tanto el artículo 1º de la ley 795 de 2003 como 127-1 del E.T. establecen para esta modalidad de leasing la deducibilidad total del canon. Recordemos que la modalidad de leasing que permite deducir solamente los intereses es el llamado leasing "financiero".

2. **Efectos frente a la base de retención por salarios:** señala el decreto que los asalariados que adquieran vivienda bajo la modalidad de leasing, podrán deducir de su base de retención mensual el costo financiero del contrato de leasing, en forma similar a como se deduce el pago de intereses por préstamos para adquisición de vivienda.

De la misma manera, la forma de afectar el porcentaje fijo de retención semestral, será igual a como se afecta con los intereses de vivienda, inclusive tomando el mismo tope o límite de deducción mensual, que como se recordará para el año 2003 está fijado en la suma mensual de \$1.700.000. Ello significa que los asalariados que tomen vivienda por leasing, tienen derecho a reducir su base mensual de retención



con la carga financiera derivada del contrato, con la limitante mensual comentada; e igualmente a reducir su porcentaje fijo de retención semestral.

El valor mensualmente deducible será el que aparezca en el certificado que al efecto emita la entidad autorizada (entidad bancaria o compañía de financiamiento comercial); pero, en el caso de contratos celebrados en el año en el que se efectúa la retención, el valor mensualmente deducible será el que corresponda a la parte financiera del primer canon de arrendamiento.

3. **Vinculación con AFC**: uno de los estímulos existentes en la ley para adquirir vivienda es la modalidad de ahorro a través de cuentas AFC, consistente en que los recursos que allí se consignen, son calificados como ingreso no constitutivo de renta (hasta el 30% del ingreso) y su posterior retiro para pagar cuotas de préstamos de vivienda mantiene el beneficio. Pues bien, establece el decreto 779 que, en el caso del leasing habitacional, se aplicará la misma modalidad y efectos tributarios, es decir que los recursos que se destinen a las cuentas AFC y que se retiren para pagar cuotas de leasing habitacional serán considerados como ingresos no constitutivos de renta.

4. **No concurrencia de beneficios**: no obstante lo anterior, el decreto acierta en determinar que no podrán solicitarse como concurrentes los beneficios derivados de pagos por intereses de vivienda y los pagos por leasing habitacional. Es decir que si un trabajador tiene vivienda financiada con préstamo, no podrá solicitar que, adicionalmente, le tomen en cuenta otra vivienda adquirida por leasing.

Con todo, preciso es recordar que los préstamos de vivienda, y ahora los cánones de leasing habitacional, que se canalicen a través de cuentas AFC producen doble beneficio: por un lado, son calificados como ingreso no constitutivo de renta y, por el otro, la parte financiera reduce la base mensual de retención. Si, por ejemplo, se paga un canon de \$2.000.000, en cuyo monto hay \$1.500.000 de intereses, tenemos que los \$2 millones son ingreso no constitutivo de renta y el millón y medio restan de la base de retención mensual; es decir, en suma, la cuota de leasing, lo mismo que las cuotas de pagos de préstamos de vivienda, afecta doblemente permitiendo maximizar el beneficio tributario.

5. **Impuesto de timbre**: finalmente, el decreto 779 determina que los contratos de leasing habitacional sólo se someterán al impuesto de timbre cuando, vencido el término del contrato, el locatario no hace uso de la opción de compra. En tal caso, el timbre se causará sobre el valor total de los cánones de arrendamiento causados y/o pagados.

***** Queda prohibida su reproducción total o parcial con fines comerciales. En todo caso deberá citarse su fuente.**