



Oficina Jurídica



2007 OCT 26 P 4: 48

087705

Bogotá, D. C.

CONCEPTO No. 29

AREA: Tributaria

Doctora

MARÍA ÁNGELA BEATRIZ SANÍN POSADA

Notaría 35

Avenida 82 No. 11-62 / 82 Local 2

Bogotá D.C.

Ref: Consulta radicada bajo el número 73579 el 14/08/2007

De conformidad con el artículo 41 del Decreto 1265 de 1999 y el artículo 10 de la Resolución 1618 del 22 de febrero de 2006, este Despacho es competente para absolver de manera general las consultas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional. En este sentido se emite el presente concepto.

| | |
|------------------|---|
| TEMA | Impuesto sobre la Renta y Complementarios |
| DESCRIPTORES | COSTO FISCAL DE LOS INMUEBLES |
| FUENTES FORMALES | Estatuto Tributario, artículos 278 y 673 Decreto 1809 de 1989, artículo 3° |

PROBLEMA JURIDICO:

En la transferencia de bienes en virtud del contrato de leasing inmobiliario se debe observar que el valor del bien no sea inferior a una suma en la cual el valor del crédito represente el setenta por ciento (70%) del valor total. para que el notario autorice la escritura pública?

TESIS JURIDICA:



Cuando se adquieran bienes raíces con préstamos de entidades sometidas a la vigilancia del Estado, el precio de compra fijado en la escritura no podrá ser inferior a una suma en la cual el préstamo represente el setenta por ciento (70%) del precio total

INTERPRETACION JURIDICA:

Según el artículo 278 del Estatuto Tributario: Cuando se adquieran bienes raíces con préstamos de entidades sometidas a la vigilancia del Estado, el precio de compra fijado en la escritura no podrá ser inferior a una suma en la cual el préstamo represente el 70% del total.

Por su parte el artículo 3° del Decreto 1809 de 1989 prevé:

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 278 del Estatuto Tributario, cuando se adquieran bienes raíces con préstamos otorgados por entidades sometidas a la vigilancia del Estado, el precio de compra fijado en la escritura no podrá ser inferior a una suma en la cual el préstamo represente el 70% del total, salvo cuando existan disposiciones especiales que autoricen a tales entidades a otorgar préstamos superiores a dicho 70%.

Para que los notarios puedan autorizar escrituras cuando el valor del préstamo sea superior al 70% del valor de venta, deberá hacerse constar en la escritura correspondiente la norma especial que así lo autorice.

El Concepto 085084 del 2 de diciembre de 2004, precisó : estas disposiciones tienen como propósito determinar el valor patrimonial de los bienes inmuebles que se adquieran con préstamo, a partir del valor de éste. Se parte de la presunción de que el valor del préstamo no puede ser inferior a un 70% del valor de compra, con fundamento en las prácticas financieras para esta clase de créditos.

Si bien la compra del inmueble puede estar financiada con recursos propios, o con préstamos concedidos por particulares, la aplicación del artículo 278 del Estatuto Tributario se concreta a los casos en que la compra está financiada por una entidad autorizada y sometida a la vigilancia del Estado.

...

Por leasing inmobiliario y habitacional se entienden los contratos a través de los cuales las entidades bancarias y las compañías de financiamiento comercial, autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, entregan un bien inmueble para uso del locatario a cambio del pago de un canon periódico (equivalente al de arrendamiento), por un plazo convenido, durante el cual el locatario decidirá si adquiere el bien o lo devuelve.

Como se observa esta clase de contratos son también sistemas de financiamiento, en sentido económico, que permiten al locatario utilizar los bienes inmuebles objeto del contrato bajo el cumplimiento de determinados requisitos, dentro de ellos el pago de un

canon mensual, permitiendo al locatario ejercer la opción de compra pagando el precio que se encuentra, de igual manera, previamente pactado en el contrato.

Ahora bien, si el locatario ejerce la opción de compra se debe determinar si el derecho de propiedad del bien inmueble se adquiere con financiación de entidades vigiladas por el Estado, porque de ser así, se debe observar lo dispuesto en el artículo 278 del Estatuto Tributario, no antes, porque la norma ha circunscrito que el costo mínimo de los inmuebles objeto de contratos de compraventa financiados con préstamos de las entidades vigiladas por el Estado corresponda a aquel en el cual el valor del préstamo sea máximo el setenta por ciento (70%) del valor del precio de la compra, salvo que exista norma especial que así lo autorice.

De otra parte, al no corresponder los contratos de leasing inmobiliario y/o habitacional a los contratos de financiamiento para la compra de bienes inmuebles a que hace referencia el artículo 278 del Estatuto Tributario, no es procedente la exigencia allí prevista.

Lo anterior no obsta, para que el locatario en el evento de ejercer la opción de compra obtenga un préstamo de parte de las entidades sometidas a vigilancia del Estado para el pago del bien, en cuyo caso el notario deberá atender lo previsto en el artículo mencionado, so pena de ser sancionados de conformidad con lo previsto en el artículo 673 del mismo estatuto.

Atentamente,



ISABEL CRISTINA GARCÉS SÁNCHEZ

Jefe División de Normativa y Doctrina Tributaria

Proyectó: Juan Silva Facundo

Revisó: Juan Orlando Castañeda Ferrer

