

**CONCEPTO 158 DEL 12 DE FEBRERO DE 2018**  
**DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES**

Bogotá, D.C.

Señor  
**EZEQUIEL KORN**  
Calle 104 13-11  
ezequielkorn@gmail.com  
Bogotá D.C.

Ref: Radicado 000576 del 21/12/2017

Cordial saludo Sr. Korn

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 es función de ésta Subdirección absolver las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de la Entidad.

Pregunta usted:

1. ¿La totalidad de la cuota pagada mensualmente en el leasing habitacional es deducible fiscalmente?

El Decreto 2555 de 2010, por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones señala en los artículos 2.28.1.1.2 y 2.28.11.3:

**"Artículo 2.28.1.1.2 (Artículo 2º del Decreto 1787 de 2004 Modificado por el artículo 4º del Decreto 3760 de 2008). Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.**

*Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar; el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.*

*En los términos del artículo 4 de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda*

familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo en desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y párrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto.

**Artículo 2.28.1.1.3 (Artículo 3 del Decreto 1787 de 2004).  
Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar.**

*Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.*

*Las operaciones y contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar se regirán por las estipulaciones que pacten las partes en el contrato y por lo previsto en el Capítulo 3 del presente Título”.*

Por otro lado, el artículo 1.2.1.18.50 del DUR 1625 de 2016, prescribe:

**Artículo 1.2.1.18.50. Efectos tributarios del leasing habitacional.**  
*De conformidad con lo establecido en el literal n) del numeral 1 del artículo 7° del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (hoy Título 1 del Libro 28 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010), el leasing que tenga por objeto un bien inmueble destinado a vivienda será considerado para efectos tributarios como un leasing operativo para el locatario. 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.*

*(Artículo 1°, Decreto 779 de 2003)*

De lo transcrito se colige la existencia de dos tipos de de (sic) leasing habitacional, uno, destinado a la adquisición de vivienda familiar y, el otro, destinado a la adquisición de vivienda no familiar. El leasing habitacional sea que se destine a vivienda familiar ora a vivienda no familiar, los efectos tributarios serán los previstos en el artículo 1.2.1.18.50. del DUR 1625 de 2016, esto es, tratándose de una relación laboral, 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, para lo cual, es aplicable el artículo 387 del E.T., norma que consagra el evento en que procede la deducción en el caso de trabajadores que tengan derecho a la deducción por intereses o corrección monetaria en virtud de préstamos para adquisición de vivienda.

Esta disposición con su carácter especial, alude a los efectos tributarios del contrato de leasing para la adquisición de vivienda familiar, es decir, aquel bien entregado en tenencia a un locatario por parte de una entidad autorizada para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce del núcleo familiar.

Para el caso de vivienda no familiar, esto es, que en contraposición al anterior, no se destina para uso exclusivo del núcleo familiar las deducciones están enmarcadas bajo los efectos de los artículos 107 y 117 del E.T. que regulan la deducibilidad de las expensas necesarias e intereses, advirtiendo que son deducibles las realizadas durante el año o periodo gravable en el desarrollo de cualquier actividad productora de renta, siempre que tengan relación de causalidad con la actividad productora de renta y que sean necesarias y proporcionadas de acuerdo con cada actividad.

Finalmente, como el tema que nos ocupa es el leasing habitacional, no es procedente hablar de un tratamiento similar para las personas jurídicas, pues estas no podrán adquirir bienes inmuebles con esta finalidad.

2. ¿Aplica el límite consagrado en el artículo 119 del Estatuto Tributario en los casos en que el préstamo de vivienda no sea adquirido en unidades de poder adquisitivo constante, sino bajo otra modalidad?

El artículo 1.2.1.18.50. del DUR 1625 de 2016, no hace referencia a que la deducción de intereses esté previsto en los casos de préstamo de vivienda adquirido en unidades de poder adquisitivo constante y no podía hacerlo, entre otras cosas, porque la Corte Constitucional mediante sentencia C-700 de 16 de septiembre de 1999 declaró inexecutable las normas que estructuraban el sistema UPAC, luego es posible deducir lo (sic) intereses y/o corrección monetaria o costo financiero que haya pagado el empleado durante el respectivo año, hasta el monto anual máximo consagrado en el artículo 119 del Estatuto Tributario.

En los anteriores términos se resuelve su consulta.

Cordialmente le informamos que tanto la normatividad en materia tributaria, aduanera y cambiaria, como los conceptos emitidos por la Dirección de Gestión Jurídica en estas materias pueden consultarse directamente en nuestra base de datos jurídica ingresando a la página electrónica de la DIAN: <http://www.dian.gov.co> siguiendo los iconos: "Normatividad" - "Técnica" y seleccionando los vínculos "doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,

**PEDRO PABLO CONTRERAS CAMARGO**  
Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina