

100208192- 366

Bogotá, D.C., 19 de marzo de 2025

Tema: Obligación de facturar

Descriptores: Sujetos obligados  
Mejoras de bien inmueble en el marco de un contrato de leasing financiero

Fuentes formales: Artículos 615, 616-1 y 771-2 del Estatuto Tributario  
Artículo 1.6.1.4.1. del Decreto 1625 de 2016  
Artículo 2.28.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010.  
Artículo 5 de la Resolución DIAN 165 de 2023

Cordial saludo,

1. Esta Subdirección está facultada para absolver las consultas escritas, presentadas de manera general, sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de la DIAN<sup>1</sup>. En este sentido, la doctrina emitida será de carácter general, no se referirá a asuntos particulares y se someterá a lo consagrado en el artículo 131 de la Ley 2010 de 2019<sup>2</sup>.

## **PROBLEMA JURÍDICO**

2. En el marco de un contrato de leasing financiero con opción de compra, el banco adquiere bienes muebles a terceros proveedores para que el locatario los utilice en la realización de mejoras al bien inmueble objeto del arrendamiento financiero. En este contexto, ¿está el locatario obligado a expedir factura electrónica de venta a la entidad financiera por dichas mejoras?

## **TESIS JURÍDICA**

3. El locatario no está obligado a expedir factura electrónica de venta a la entidad financiera por las mejoras realizadas al bien inmueble dentro del contrato de leasing financiero con opción de compra, dado que no existe una operación de venta o prestación de servicios entre el locatario y el banco.

---

<sup>1</sup> De conformidad con el numeral 4 del artículo 56 del Decreto 1742 de 2020 y el artículo 7 de la Resolución DIAN 91 de 2021.

<sup>2</sup> De conformidad con el numeral 1 del artículo 56 del Decreto 1742 de 2020 y el artículo 7-1 de la Resolución DIAN 91 de 2021.

4. En este escenario, la relación entre las partes se enmarca en un esquema de financiamiento dentro del contrato de leasing, sin configurarse una transferencia de bienes o una prestación de servicios que genere la obligación de facturar. La obligación de expedir factura sólo procede si se acredita la existencia de una compraventa expresa entre el locatario y la entidad financiera respecto de los bienes muebles adquiridos para las mejoras.

## FUNDAMENTACIÓN

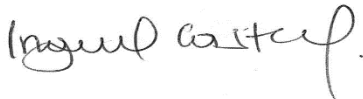
5. Según el artículo 2.28.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010, el arrendamiento financiero (leasing) es una operación mediante la cual una entidad financiera adquiere un bien y lo entrega a un locatario bajo un contrato de arrendamiento, otorgándole la opción de compra al finalizar el contrato. Durante la vigencia del contrato, el dominio del bien arrendado permanece en cabeza del arrendador (la entidad financiera).
6. De acuerdo con los artículos 615 y 616-1 del Estatuto Tributario, el numeral 5 del artículo 1.6.1.4.1. del Decreto 1625 de 2016 y el artículo 5 de la Resolución DIAN 165 de 2023, la obligación de facturar surge exclusivamente en los siguientes casos: (i) cuando se realice una venta de bienes y, (ii) cuando se preste un servicio.
7. Para que una operación esté sujeta a la obligación de expedir factura de venta, deben concurrir dos condiciones esenciales: (i) Que el sujeto que realiza la operación esté obligado por la normatividad vigente y, (ii) que la transacción implique una venta de bienes o la prestación de un servicio.
8. En el caso objeto de consulta no se cumplen las condiciones para la obligación de facturar, ya que:
  - 8.1. La entidad financiera adquiere directamente los bienes muebles a terceros proveedores para la ejecución de las mejoras.
  - 8.2. No hay un acto de venta entre el locatario y la entidad financiera, pues el locatario no transfiere bienes de su propiedad al banco.
  - 8.3. El locatario gestiona la ejecución de las mejoras en el bien arrendado, cuyo dominio sigue perteneciendo al banco hasta el ejercicio de la opción de compra.
9. Adicionalmente, la naturaleza jurídica de los bienes adquiridos también es relevante para determinar la obligación de facturar. En términos generales, los bienes muebles pueden convertirse en bienes inmuebles por adhesión cuando se incorporan de manera permanente a un bien inmueble, conforme a las disposiciones del Código Civil. Así, mientras los bienes se mantengan como muebles, pueden ser objeto de enajenación. Sin embargo, una vez adheridos al inmueble, pasan a formar parte del activo arrendado en leasing.
10. En este caso, los elementos adquiridos para la mejora (pisos, instalaciones eléctricas, estanterías, etc.) se adhieren al inmueble, perdiendo su individualidad como bienes muebles y convirtiéndose en parte del activo del leasing. Este proceso refuerza la

conclusión de que no hay una venta del locatario al banco, sino una ampliación del financiamiento dentro del contrato de leasing.

11. En conclusión, el locatario no está obligado a expedir factura electrónica de venta a la entidad financiera por las mejoras realizadas al bien inmueble dentro del contrato de leasing financiero con opción de compra, puesto que: (i) No existe una operación de venta ni prestación de servicios entre el locatario y el banco. (ii) El contrato de leasing es un contrato de financiamiento, en el que la propiedad del bien mejorado permanece en cabeza de la entidad financiera hasta el ejercicio de la opción de compra y, (iii) los bienes adquiridos para las mejoras configuran bienes inmuebles por adhesión, convirtiéndose en parte del activo arrendado.

En los anteriores términos se absuelve su petición y se recuerda que la normativa, jurisprudencia y doctrina en materia tributaria, aduanera y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de esta Entidad, puede consultarse en el normograma DIAN: <https://normograma.dian.gov.co/dian/>.

Atentamente,



**INGRID CASTAÑEDA CEPEDA**

Subdirectora de Normativa y Doctrina (A)

Dirección de Gestión Jurídica

U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN

Dirección: Cra. 8 # 6C-38 Edificio San Agustín - Piso 4

Bogotá, D.C.

[www.dian.gov.co](http://www.dian.gov.co)

Proyectó: Judy Marisol Céspedes Quevedo– Subdirección de Normativa y Doctrina  
Revisó: Ingrid Castañeda Cepeda - Subdirectora de Normativa y Doctrina (A)