

**CONCEPTO NÚMERO 14908 junio 10 DE 2019**

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina  
100208221 – 1421 Bogotá, D. C., 1º de junio de 2019

Señores  
CONTRIBUYENTES

A quien pueda interesar  
Bogotá

**Referencia:**

Concepto de oficio relacionado con la base gravable aplicable a impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles en los contratos de arrendamiento financiero o leasing cuando se ejerce la opción de compra.

Estimados señores y señoras:

De acuerdo con las inquietudes presentadas por los contribuyentes respecto a la base gravable aplicable del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles en los contratos de arrendamiento financiero o leasing cuando se ejerce la opción de compra, como consecuencia de la emisión del Decreto número 961 del 5 de junio de 2019, por medio del cual se reglamentó el artículo 512 - 22 del Estatuto Tributario y se adicionan unos artículos al Título 3 de la Parte 3 del Libro 1 del Decreto número 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria Mediante, este despacho considera necesario emitir el siguiente concepto de oficio:

De acuerdo con lo anterior, se procede a analizar las siguientes consideraciones tributarias:

1. Respecto al tema de la referencia, es necesario precisar que el artículo 2.1.17.5. del Decreto número 1625 de 2016 establece que:

**“Artículo 1.2.1.17.5.** Valor de la enajenación de los bienes en los contratos de arrendamiento financiero. En el caso de enajenación de bienes objeto de un contrato de arrendamiento financiero, se tendrá como valor comercial de enajenación para efectos tributarios, el valor de la opción de compra. Cuando se trate de bienes raíces, se aceptará para efectos fiscales, que el precio de venta sea inferior al costo o al avalúo catastral vigente en la fecha de enajenación, siempre que el valor de la opción de compra sumado al valor de los cánones de arrendamiento causados con anterioridad a la enajenación, supere el costo o el avalúo catastral vigente, según el caso, en la fecha de enajenación.

Cuando el valor de la opción de compra sumado al valor de los cánones de arrendamiento causados con anterioridad a la enajenación fuere inferior al costo o al avalúo catastral vigente, para efectos fiscales se deberá agregar, al precio de venta, el valor que resulte de restar del costo o avalúo catastral vigente, según corresponda, el valor de la opción de compra sumado al valor de los cánones de arrendamientos causados con anterioridad a la enajenación.”

2. Por lo anterior, es posible evidenciar que el valor de la enajenación del bien inmueble en los contratos de arrendamiento financiero podrá ser igual al valor de la opción de compra para efectos tributarios.

3. En esta medida, consideramos que para efectos del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles la base gravable en la enajenación que se realiza entre el arrendador y el locatario en el momento del ejercicio de la opción de compra será el valor de la opción de compra.

4. Sumado a lo anterior, es preciso señalar que el artículo 512-22 del E.T. establece que el hecho generador del impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles únicamente tendrá lugar cuando la enajenación involucre bienes inmuebles que superen las 26.800 UVT.

5. En consecuencia, es preciso señalar que únicamente habrá lugar al impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles en los contratos

de arrendamiento financiero o leasing en el momento del ejercicio de la opción de compra cuando la misma supere las 26.800 UVT.

Teniendo en cuenta las dudas presentadas respecto al tema de la referencia se resuelve de oficio la inquietud, y 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: <https://www.dian.gov.co> siguiendo íconos "Normatividad" – "Técnica" y seleccionando los vínculos "Doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,

El Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (e), Lorenzo Castillo Barvo, Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina (e) Dirección de Gestión Jurídica. UAE-Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales Cra. 8 No. 6C-38. Piso 4. Edificio San Agustín.

Bogotá, D. C.