

Bogotá, D.C. 04 FEB. 2014

2014 FEB -5 A 10: 15

006153

100208221, ... 000067



CONCEPTO No.

AREA: Tributaria

Señor  
**Miguel Antonio Soriano Gaitan**  
Avenida 19 No. 109 A 30  
msoriano@skandia.com.co  
Bogotá

Ref: Radicado 100008442 del 03/09/2013

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008 y la Orden Administrativa 000006 de 2009, este despacho es competente para absolver las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras o de comercio exterior y control cambiario en lo de competencia de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. Problema No. 1

Tema	Impuesto sobre la Renta y Complementarios
Descriptores	Exención de Impuestos
Fuentes formales	Artículo 126-1 del Estatuto Tributario; Artículo 16 del Decreto 841 de 1998, adicionado por el artículo 8 del Decreto 379 de 2007.

### PROBLEMA JURIDICO:

¿De acuerdo con el inciso 6 del artículo 126-1 del Estatuto Tributario, junto con la modificación incluida por la Ley 1607 de 2012, se concluye que el leasing habitacional es un sistema de financiación para adquirir vivienda?

### TESIS JURIDICA:

Del contenido de la norma citada no se puede concluir que el leasing habitacional es un sistema para financiar vivienda, sólo se menciona como una figura jurídica que utilizan las entidades sujetas a vigilancia de la Superintendencia financiera de Colombia, y como un contrato a través del cual una vez ejercida la opción de compra se puede presentar la

adquisición de vivienda.

## INTERPRETACION JURIDICA:

En comienzo es necesario revisar el nuevo texto señalado en el inciso 6 del artículo 126-1, que dispone:

*"Tampoco estarán sometidos a imposición, los retiros de aportes voluntarios que se destinen a la adquisición de vivienda sea o no financiada por entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, a través de créditos hipotecarios o leasing habitacional. En el evento en que la adquisición de vivienda se realice sin financiación, previamente al retiro, deberá acreditarse ante la entidad financiera, con copia de la escritura de compraventa, que los recursos se destinaron a dicha adquisición."*

De la lectura completa de la norma pronto se observa que se condiciona la exención de los aportes voluntarios realizados a los fondos de pensiones, cuando los retiros de aquellos cumplan con la condición de ser destinados a la adquisición de vivienda, por medio de financiación o sin ella.

En igual sentido, no se puede concluir como lo pretende el solicitante que la mención del sistema de leasing como mecanismo para adquirir vivienda, le otorgue a este tipo de contrato la calidad de ser un sistema de financiación para adquirir vivienda.

Es decir, remitiéndonos al contenido de la norma, la adquisición de vivienda se puede realizar con financiamiento por intermedio de entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera mediante la figura del crédito hipotecario, o con las mismas entidades con la figura del leasing, sin que ello implique que esta última sea un sistema de financiamiento para el propósito exclusivo de adquisición de vivienda; porque se puede dar la adquisición o no de la vivienda, lo cual depende del ejercicio o no de la opción de compra.

En los dos casos hipotéticos presentados se deben cumplir con las condiciones fijadas en el artículo 8 del Decreto 379 de febrero 12 de 2007, cuyo tenor literal reza:

*ARTÍCULO 8o. BENEFICIO PARA APORTES VOLUNTARIOS EN FONDOS PRIVADOS DE PENSIONES. Adiciónase el artículo 16 del Decreto 841 de 1998 con el siguiente literal:*

*"c) Los retiros de aportes voluntarios en fondos privados de pensiones antes de que transcurran cinco (5) años, contados a partir de la fecha de su consignación, serán considerados ingresos no constitutivos de renta ni de ganancia ocasional para el trabajador, siempre y cuando se destinen exclusivamente a la amortización de capital de créditos hipotecarios para adquisición de vivienda otorgados a partir del 1o de enero de 2007 por entidades sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera, o cuando se destinen a la adquisición de vivienda, siempre que en este último caso se cumplan las siguientes condiciones:*

- 1. Que la adquisición de la vivienda se efectúe a partir del 1o de enero de 2007.*
- 2. Que el aportante al fondo privado de pensiones aparezca como adquirente del inmueble en la correspondiente escritura pública de compraventa.*
- 3. Que el objeto de la escritura sea exclusivamente la compraventa de vivienda, nueva o usada.*
- 4. Que en la cláusula de la escritura pública de compraventa relativa al precio y forma de pago, se*

*estipule expresamente que el precio se pagará total o parcialmente con cargo a los aportes del fondo privado de pensiones.*

*5. Que la entidad administradora del fondo privado de pensiones gire o abone directamente al vendedor el valor de los aportes para cancelar total o parcialmente el valor de la compraventa.*

*Tratándose del retiro de aportes destinados a amortizar el capital de un crédito hipotecario, la entidad administradora del fondo privado de pensiones deberá girar el valor correspondiente a los aportes voluntarios, a la entidad financiera otorgante del crédito hipotecario”.*

## Problema No. 2

TEMA	Impuesto sobre la Renta y Complementarios
DESCRIPTORES	Exención de Impuestos
FUENTES FORMALES	Artículo 126-1 del Estatuto Tributario; Artículo 16 del Decreto 841 de 1998, adicionado por el artículo 8 del Decreto 379 de 2007.

## PROBLEMA JURIDICO No. 2:

¿Todos los retiros que realice el participe para atender obligaciones emanadas en virtud del contrato de leasing habitacional tienen beneficio tributario?

### TESIS JURIDICA:

Tienen beneficio los retiros destinados para la compra de la vivienda, una vez se ejerza la opción de compra.

### INTERPRETACION JURIDICA:

De lo expuesto en la primera pregunta obra colegir que solamente tienen el beneficio tributario los aportes que se destinen a la adquisición de vivienda en virtud del leasing habitacional, en tal forma que se hace necesario que se ejerza la opción de compra y se cumplan con los requisitos de escrituración para que los retiros se beneficien de la exención tributaria. Es decir, mientras no se materialice la compra, y no se compruebe que los retiros de los aportes se utilizaron para cancelar total o parcialmente el valor de la compraventa, no se cumple con el requisito para la exención.

Lo anterior en consideración a la naturaleza del Leasing habitacional que no conlleva la adquisición de vivienda sino el arrendamiento de la misma con opción de compra; mientras que la normatividad exige que la vivienda se adquiera a título de compraventa y que la entidad administradora del fondo privado de pensiones gire o abone directamente al vendedor, para cancelar total o parcialmente el valor de la compra.

## Problema No. 3

TEMA	Impuesto sobre la Renta y Complementarios
DESCRIPTORES	Exención de Impuestos
FUENTES FORMALES	Artículo 126-1 del Estatuto Tributario; Artículo 16 del Decreto 841 de 1998, adicionado por el artículo 8 del Decreto 379 de 2007.

**PROBLEMA JURIDICO No. 3:**

¿Los retiros que haga el locatario para pagar parte del precio del inmueble que adquiere el banco o la compañía de leasing, así no formen parte de la financiación del contrato del leasing, también tienen beneficio tributario, en razón a la regla general de la misma norma que dispone que los retiros de aportes voluntarios que se destinen para la adquisición de vivienda sean o no financiados por el contrato de leasing también gozan del beneficio?

**TESIS JURIDICA:**

Tienen beneficio los retiros destinados para la compra de la vivienda, una vez se ejerza la opción de compra.

**INTERPRETACION JURIDICA:**

Para atender esta inquietud nos remitimos a lo señalado en la respuesta No. 2., reiterando que es necesario que se cumplan las condiciones del artículo 8 del Decreto 379 de 2007.

## Problema No. 4

TEMA	Impuesto sobre la Renta y Complementarios
DESCRIPTORES	Exención de Impuestos
FUENTES FORMALES	Artículo 126-1 del Estatuto Tributario; Artículo 16 del Decreto 841 de 1998, adicionado por el artículo 8 del Decreto 379 de 2007.

**PROBLEMA JURIDICO No. 4:**

¿Podrá el participe que paga para que le sea cedida la posición de locatario en un contrato de leasing habitacional, obtener el beneficio tributario de que trata el artículo 126-1 del Estatuto Tributario, para hacer dicho pago, aunque la cesión como tal no haga parte del contrato de leasing habitacional en estricto sentido?

### TESIS JURIDICA:

El beneficio tributario lo obtiene el propietario de aportes voluntarios que se destinen a la adquisición de vivienda. La cesión de derechos no es un hecho que dé lugar a la exención, tampoco lo es la calidad de locatario en un contrato de leasing.

### INTERPRETACION JURIDICA:

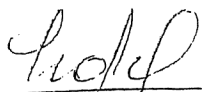
Tal como se ha explicado extensamente, la norma es clara al señalar que se requiere que se destinen los aportes para la adquisición de vivienda y se compruebe la realización de esta actividad con el contrato de compraventa.

Adicionalmente, el objeto de la escritura que se aporte para demostrar el cumplimiento debe ser exclusivamente la compraventa de vivienda, lo que elimina cualquier otra opción como el título de cesión de derechos en un contrato de leasing, así la ley admita este tipo de negociaciones.

Finalmente debe manifestarse que los beneficios tributarios son de contenido exceptivo, razón por la cual su interpretación es de carácter restrictivo, sin que haya lugar, por vía de la interpretación a la extensión del beneficio a sujetos o hechos diferentes a los señalados en la ley.

En los anteriores términos se absuelve su consulta 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 nuestras bases de datos jurídicas ingresando a la página electrónica de la DIAN: <http://www.dian.gov.co> siguiendo el ícono de "Normatividad" – " técnica ", y seleccionando los vínculos "doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,



**LEONOR EUGENIA RUIZ DE VILLALOBOS**  
Subdirectora de Gestión Normativa y Doctrina

Proyectó: Jmmr  
Revisó: Cnyd

**SIN ANEXOS**