DECRETO 779 DE 2003

(marzo 28)

por medio del cual se reglamenta parcialmente la ley 788 de 2002 y se establece el tratamiento tributario del leasing habitacional.

Nota: Ver Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

El presidente de la república de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el numeral 11 del artículo 189 de la constitución política y en desarrollo del artículo 1° de la ley 795 de 2003, y de los artículos 127-1 numeral 1, 207-2 numeral 7, 383, 385 y 387 del estatuto tributario,

decreta:

Artículo 1°. 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, 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. (Nota 1: Ver artículo 1.2.1.18.50. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria. Nota 2: Con relación al aparte resaltado en negrilla, ver Sentencia del Consejo de Estado del 28 de noviembre de 2013. Exp. 11001-03-27-000-2006-00037-00(16108). Sección 4ª. Actor: María Camila Silva Mogollón. Ponente: Hugo Fernando Bastidas Bárcenas. Ver Auto de 2007 dentro del mismo Expediente. Ponente: Héctor J. Romero Díaz.).

Artículo 2°. disminución de la base de retención por salarios. los asalariados que hayan

obtenido ingresos en el año inmediatamente anterior, provenientes de la relación laboral o legal y reglamentaria en el monto señalado en el inciso tercero del artículo 387 del estatuto tributario, podrán optar por disminuir la base mensual de retención en la fuente, con el valor efectivamente pagado por el trabajador en el año inmediatamente anterior, por concepto de intereses y/o corrección monetaria o costo financiero en virtud de un contrato de leasing que tenga por objeto un bien inmueble destinado a su vivienda o con los pagos efectuados en dicho año por concepto de salud y educación del trabajador, su cónyuge y hasta dos hijos.

Cuando se trate del procedimiento de retención número 2, el valor que sea procedente disminuir mensualmente, se tendrá en cuenta tanto para calcular el porcentaje fijo de retención semestral, como para determinar la base sometida a retención.

Lo anterior con sujeción a los límites establecidos en los artículos siguientes.

Parágrafo. para el año gravable 2003, se tendrán en cuenta las cuantías determinadas en los artículos 2° y siguientes del decreto 3256 de 2002.

Artículo 3°. limitación a la opción de disminución de la base de retención. de conformidad con el artículo 387 del estatuto tributario, los asalariados sólo podrán solicitar como disminución de la base de retención los pagos por intereses y/o corrección monetaria o costo financiero en virtud de un contrato de leasing que tenga por objeto el bien inmueble destinado a vivienda del contribuyente o los pagos por salud y educación, cuando sus ingresos provenientes de la relación laboral o legal y reglamentaria hayan sido inferiores al monto señalado en el inciso tercero del artículo 387 del estatuto tributario. si los ingresos son iguales o superiores a dicha suma, únicamente podrán disminuir la base de retención con los pagos por intereses y/o corrección monetaria o costo financiero relativos a contratos de leasing que tenga por objeto el bien inmueble destinado a vivienda del contribuyente.

Parágrafo. transitorio. para el año gravable 2003, se tendrán en cuenta las cuantías determinadas en los artículos 2° y siguientes del decreto 3256 de 2002.

Artículo 4°. valor máximo a disminuir mensualmente de la base de retención. cuando el trabajador tenga derecho a la deducción por intereses y/o corrección monetaria o costo financiero en virtud de un contrato de leasing que tenga por objeto el bien inmueble destinado a vivienda del contribuyente, el valor máximo que se podrá disminuir mensualmente de la base de retención será el determinado anualmente por el gobierno nacional en desarrollo de lo previsto en el artículo 387 del estatuto tributario.

Parágrafo transitorio. para el año gravable 2003, se tendrán en cuenta las cuantías determinadas en los artículos 2° y siguientes del decreto 3256 de 2002.

Artículo 5°. requisitos. cuando el asalariado obtenga ingresos provenientes de la relación laboral o legal y reglamentaria que en el año inmediatamente anterior hayan sido inferiores al tope establecido en el artículo 2° y opte por la disminución por pagos de salud y educación, deberá cumplir las condiciones que establezca el gobierno nacional anualmente.

Artículo 6°. certificados sobre pagos. los certificados sobre los pagos por concepto de intereses y/o corrección monetaria o costo financiero en virtud de un contrato de leasing que tenga por objeto un bien inmueble destinado a vivienda del contribuyente y los certificados en los que consten los pagos por salud y educación de que trata el artículo 387 del estatuto tributario y que sirven para disminuir la base de retención, deberán presentarse al agente retenedor a más tardar el quince (15) de abril de cada año.

En consecuencia, hasta la fecha indicada en el inciso precedente, los retenedores tomarán como válida la información que suministró el trabajador en el año inmediatamente anterior.

Parágrafo. en el caso de contratos de leasing habitacional suscritos por el trabajador en el año en el cual se efectúa la retención, el valor mensualmente deducible será el de los intereses y/o corrección monetaria o costo financiero correspondientes al primer mes de

vigencia del contrato, según certificación expedida por la entidad autorizada para celebrar dichos contratos, sin que exceda de la suma que determine el gobierno nacional en desarrollo de lo señalado en el artículo 387 del estatuto tributario.

Artículo 7°. beneficio en cuentas de ahorro para el fomento de la construcción afc. sin perjuicio de lo previsto en el artículo 119 del estatuto tributario y en los decretos 2577 de 1999 y 2005 de 2002, los retiros realizados de las cuentas de ahorro afc antes de que transcurran cinco (5) años, contados a partir de la fecha de su consignación, serán considerados ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional para el trabajador, siempre y cuando se destinen al pago de cánones derivados de contratos de leasing habitacional o al pago del valor necesario para ejercer la opción de adquisición de la vivienda en los contratos suscritos con las entidades autorizadas por la ley.

Parágrafo 1°. en todo caso, las entidades autorizadas para la realización de contratos de leasing habitacional, deberán garantizar que los recursos retirados de las cuentas afc sean destinados únicamente al pago de cánones derivados de contratos de leasing habitacional o al pago del valor para ejercer la opción de adquisición de la vivienda.

En el evento en que los recursos retirados de dichas cuentas tengan una destinación diferente a la aquí prevista, deberá practicarse la respectiva retención en la fuente, de conformidad con las normas que rigen la materia.

Parágrafo 2°. en cuanto sean compatibles con lo dispuesto en el presente decreto, se aplicarán las normas contenidas en el decreto 2577 de 1999 relativas a las cuentas de ahorro afc.

Artículo 8°. improcedencia de la concurrencia de beneficios. en ningún caso se podrán solicitar en forma concurrente los beneficios fiscales previstos para los pagos efectuados por intereses y/o corrección monetaria en virtud de préstamos para adquisición de vivienda del trabajador y los pagos efectuados por intereses y/o corrección monetaria o costo

financiero en virtud de un contrato de leasing habitacional.

Así mismo deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2° del decreto 2577 de 1999.

Nota 1, artículo 8º: Ver artículo 1.2.1.1.6. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Nota 2, artículo 8: Ver Ley 1607 de 2012, artículo 3º.

Artículo 9°. Rentas exentas provenientes de contratos de leasing habitacional. constituyen rentas exentas para las entidades autoriza das por la ley para suscribir contratos de arrendamiento financiero (leasing) de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 207-2 del estatuto tributario, los ingresos provenientes de contratos de leasing sobre bienes inmuebles construidos para vivienda, que se suscriban dentro de los diez (10) años siguientes al 27 de diciembre de 2002, siempre y cuando el término de duración de los mismos no sea inferior a diez (10) años.

Parágrafo. Para efectos de la aplicación de la limitación a que se refiere el artículo 177-1 del estatuto tributario y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 127-1 ibídem, conforme con el cual el canon de arrendamiento incluye la parte correspondiente a intereses y/o corrección monetaria o ingreso financiero y a la amortización del capital, la renta exenta será equivalente únicamente a la sumatoria de los ingresos por concepto de los intereses o ingreso financiero de los respectivos contratos respecto de la cual procede la limitación prevista en el artículo 177-1 citado.

En consecuencia los costos y gastos imputables a los ingresos financieros serán equivalentes al costo financiero promedio anual del pasivo de la respectiva entidad autorizada por la ley para suscribir los contratos de leasing habitacional, en la proporción correspondiente a la generación de tales ingresos.

Nota, artículo 9º: Ver artículo 1.2.1.22.4. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.

Artículo 10. limitación de costos y deducciones. de conformidad con el parágrafo del artículo 177-1 del estatuto tributario, los ingresos a que se refieren los artículos 16 y 56 de la ley 546 de 1999 gozarán del beneficio en los términos consagrados en dichas disposiciones.

Por lo tanto, la limitación prevista en el artículo 177-1 citado, respecto de las rentas exentas a que se refiere el artículo 56 de la ley 546 de 1999, solo aplicará a partir del año gravable 2007 y en relación con los rendimientos financieros derivados de títulos de ahorro a largo plazo para la financiación de vivienda, la exención prevista en el artículo 16 de la misma ley, aplicará durante el tiempo de vigencia del título siempre que este haya sido emitido hasta el 31 de diciembre de 2006. durante el tiempo de vigencia del título no se aplicará la limitación a que se refiere el mencionado artículo 177-1.

Artículo 11. impuesto de timbre nacional. En los contratos de leasing habitacional celebrados por las entidades autorizadas por la ley, el impuesto de timbre sólo se causará si vencido el término de vigencia pactado en el contrato, el locatario no hiciere uso de la opción de compra. en tal evento, el impuesto se liquidará sobre el valor total de los cánones pagados y/o causados hasta el momento del vencimiento del contrato. los establecimientos de crédito obrarán como agentes de retención en los términos del artículo 27 del decreto 2076 de 1992, en el caso en que el locatario decida no ejercer la opción de adquisición. (Nota: Ver artículo 1.4.1.4.12. del Decreto 1625 de 2016, Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria.).

Artículo 12. vigencia. el presente decreto rige desde la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 28 de marzo de 2003.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El viceministro de hacienda y crédito público encargado de las funciones del despacho del ministro de hacienda y crédito público,

Alberto Carrasquilla Barrera