

**CONCEPTO N° 223 [002220]**  
**03-04-2024**  
**DIAN**

100208192 - 223  
Bogotá, D.C.

**Ref.:** Radicado No. 000175 - DP000015857 del 05/02/2024

**Tema:** Impuesto sobre la renta y complementarios.  
**Descriptor:** Cesión de contrato de leasing financiero  
**Fuentes formales:** Artículos 90 y 127-1 del Estatuto Tributario.  
Artículo 756 del Código Civil.

Cordial saludo,

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>.

Mediante el radicado de la referencia el peticionario solicita la reconsideración del Oficio 023288 de 2019, pues considera que la cesión de un contrato de leasing no configura la enajenación de un inmueble<sup>3</sup>. En el pronunciamiento objeto de solicitud se mencionó la cesión de un contrato de leasing financiero sobre un inmueble, después de que el locatario haya ejercido la opción de compra, en los siguientes términos:

«1.1. En el caso de análisis, es necesario precisar que el locatario ya ejerció la opción de compra sobre el bien objeto del leasing y, posteriormente, ordena que éste sea entregado a nombre de un tercero; es decir, enajena el bien objeto del leasing.

1.2. Por lo anterior, se deberá entender que la relación entre (locatario) y el cesionario (tercero), es de una enajenación de bien inmueble.

1.3. Por ende, considerando que la minuta de la transferencia a título de leasing con cesión implica la enajenación de un bien inmueble, consideramos necesario que la misma se ajuste a lo señalado en el [artículo 90](#) del Estatuto Tributario (“E.T.”)» (énfasis propio).

Sobre el particular, según lo dispuesto en el Código Civil<sup>4</sup> la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y, tratándose de los bienes raíces, esta se efectúa por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos<sup>5</sup>. Esto permite señalar para los puntos 1.1. y 1.2. del Oficio 023288 de 2019 que la transferencia de dominio de un inmueble no tiene lugar con la sola cesión de un contrato de leasing financiero por parte del

locatario y deben verificarse los requisitos establecidos en la ley.

Por lo tanto, para este despacho es necesario precisar el contenido de los puntos 1.1. y 1.2. del Oficio 023288 de 2019, en los términos antes expuestos. Sin embargo, este despacho considera que la conclusión fiscal en punto 1.3. del Oficio se mantiene; esto es, la enajenación a título oneroso del contrato de leasing sí se rige por el [artículo 90](#) del Estatuto Tributario.

El primer inciso del [artículo 90](#) del Estatuto Tributario señala que «La renta bruta o la pérdida proveniente de la enajenación de activos a cualquier título, está constituida por la diferencia entre el precio de la enajenación y el costo del activo o activos enajenados». Posteriormente aclara que «el precio de la enajenación es el valor comercial (...) que deberá corresponder al precio comercial promedio para bienes de la misma especie, en la fecha de su enajenación (...)».

Estas reglas del [artículo 90](#) del Estatuto Tributario son aplicables a la cesión onerosa<sup>6</sup> de un contrato de leasing entre el locatario y el tercero. El valor por el que se ceda el contrato debe corresponder al precio comercial promedio de ese activo transferido (i.e. el activo por arrendamiento). Por su parte, el costo para el enajenante del activo en cuestión -i.e. el locatario o arrendatario-, será aquel registrado como activo por arrendamiento, de acuerdo con el literal b del numeral 2 del [artículo 127-1](#) del Estatuto Tributario.

Por las razones expuestas, **se aclaran los puntos 1.1 y 1.2**, del Oficio 023288 de septiembre 16 de 2019 en los términos antes señalados, pero se **reitera** que la cesión onerosa de un contrato de leasing se rige por lo señalado por el [artículo 90](#) del Estatuto Tributario.

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)

**Notas al pie**

1. ↑ 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.
2. ↑ 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.
3. ↑ Al respecto cita los artículos 27 y 28 del Estatuto Tributario y el Concepto No. 2016050253-002 del 24 de junio de 2016 de la Superintendencia Financiera.
4. ↑ Cfr. artículo 740