

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2024-038273
Fecha de Radicado	08 de octubre de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0390
Tema	Propiedades de inversión – Grupo No. 2

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

Una compañía colombiana perteneciente al Grupo 2 NIIF Pymes y dedicada plenamente a las inversiones de largo aliento, tiene como fuente de ingresos principal la compra y alquiler de predios habitacionales. Con tradición de arrendador desde los inicios de su operación (como consta en la matrícula de arrendador expedida por la Secretaría de Hábitat de Bogotá y que se renueva cada año) y con una titularidad sobre los predios, superior a dos años. Así las cosas, el tratamiento que se le da a todos los predios corresponde a propiedades de inversión, cuya depreciación tiene efectos fiscales más no contables. Esta Sociedad no mantiene hoy inversiones como activos para el alquiler, contabilizados como propiedad planta y equipo.

En días pasados, se decidió comprar para alquilar un predio cuya condición comercial hoy ha cambiado y está compitiendo con alternativas de las mismas características, pero amobladas, lo que resulta ser más atractivo para los clientes. Por tal razón la Sociedad está considerando la necesidad de amoblar este inmueble, para lograr su alquiler o arrendamiento.

En tal sentido, queremos consultarles acerca de la pertinencia de poder considerar como propiedades de inversión además del inmueble, todos los elementos muebles que se comprarían para este predio tales como sala, comedor, nevera, lavadora, utensilios de cocina entre otros, destinados únicamente para el alquiler de este predio y cuyo único propósito es generar un ingreso sostenido, mediante un contrato de arrendamiento que relacione cada uno de los elementos muebles con los que se entrega el predio (es decir entregar el inmueble totalmente amoblado) dándole entonces tratamiento fiscal a la depreciación de los elementos muebles que ahora se incluyen en el negocio, tal y como lo señala la normatividad colombiana.

(...)"

RESUMEN:

Teniendo en cuenta las definiciones incorporadas en el Anexo 2 del D.U.R. 2420 de 2015, no es posible considerar como propiedad de inversión el mobiliario destinado a amoblar el predio habitacional, ya que, de acuerdo con su naturaleza, debe clasificarse como propiedades, planta y equipo.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Respecto a los predios descritos en el contexto de la consulta, la Sección 16 – Propiedades de Inversión, incorporada en el [Anexo 2 del D.U.R. 2420 de 2015](#), en su párrafo 16.2 establece:

"Definición y reconocimiento inicial de las propiedades de inversión

16.2 Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos; o*
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones". Destacado fuera de texto.*

Ahora bien, para responder a la pregunta relacionada con la adquisición de mobiliario, es decir, elementos complementarios destinados al arrendamiento del inmueble, citamos el párrafo 17.2 de la Sección 17 – Propiedades, Planta y Equipo, también incluida en el Anexo 2 del D.U.R. 2420 de 2015:

"Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo

(...)

17.2 Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- (a) se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos; y*
- (b) se esperan usar durante más de un periodo". Destacado fuera de texto.*

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

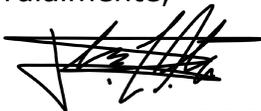
Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co

Teniendo en cuenta las definiciones incorporadas en el Anexo 2 del D.U.R. 2420 de 2015, no es posible considerar como propiedad de inversión el mobiliario destinado a amoblar el predio habitacional, ya que, de acuerdo con su naturaleza, debe clasificarse como propiedades, planta y equipo, lo cual implica, entre otros aspectos, definir su vida útil y aplicar la depreciación de acuerdo con lo establecido en la norma citada.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JOHN ALEXANDER ALVAREZ DÁVILA
Consejero – CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno/John Alexander Álvarez Dávila/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez.