

LA CASUÍSTICA CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS: EL EJEMPLO DE LOS INDUSTRIALDEAK

Agustin Erkizia Olaizola

Errapel Ibarloza Arrizabalaga

Departamento de Economía Financiera I

Universidad del País Vasco

(E-mail) efperola@se.ehu.es y efpibare@se.ehu.es

ÍNDICE

1. ARRENDAMIENTO PURO ... 19; 2. ARRENDAMIENTO OPERATIVO ... 20; 3. ARRENDAMIENTO FINANCIERO ... 20; 3.1. NORMATIVA ACTUAL ... 20; 3.2. CRITERIOS PUBLICADOS, POR DIFERENTES ORGANISMOS, DE APLICACIÓN FACULTATIVA ... 20; 3.3. CONCEPTO Y CONTENIDO ... 21; 3.4. TRATAMIENTO CONTABLE ... 22; 4. LEASE - BACK O ENAJENACIÓN CONECTADA A SU POSTERIOR ARRENDAMIENTO FINANCIERO ... 29; 4.1. FUENTES REGULADORAS ... 29; 4.2. CONCEPTO Y CONTENIDO ... 29; 5. REGISTRO CONTABLE ... 29; 5.1. ARRENDAMIENTO PURO Y ARRENDAMIENTO OPERATIVO ... 30; 5.2. ARRENDAMIENTO FINANCIERO ... 30; 5.3. LEASE-BACK ... 32; 5.4. ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON TIPO DE INTERÉS VARIABLE ... 33; 5.5. BIEN OBJETO DE UNA SUBVENCIÓN SOMETIDO A UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO ... 34; 5.6. BIEN OBJETO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO SUBVENCIÓNADO ... 35; 6. EL EJEMPLO DE LOS INDUSTRIALDEAK ... 35; 6.1. CONSIDERACIONES ECONÓMICO-FINANCIERAS ... 35; 6.2. CONSIDERACIONES CONTABLES ... 36; 7. BIBLIOGRAFÍA ... 38.
--

1. Arrendamiento puro

Según el Código Civil (art. 1542) el arrendamiento puro de cosas es aquel en el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. No existe por tanto, en este caso, opción alguna de compra.

2. Arrendamiento operativo

En los contratos de arrendamiento con opción de compra, se deberá considerar que es un arrendamiento operativo cuando su finalidad no sea la adquisición, es decir, que no se cumplan los supuestos, situaciones y requisitos, que en el siguiente apartado analizaremos, para su consideración como arrendamiento financiero.

3. Arrendamiento financiero

3.1. *Normativa actual*

3.1.1. **P.G.C. de 27 de Dic. 1990**

- ⇒ Parte 3.^a: Definiciones y relaciones contables: cuenta 217.
- ⇒ Parte 4.^a: Cuentas Anuales: norma j) de elaboración del balance; memoria, notas 4.b) y 6.
- ⇒ Parte 5.^a: Normas de valoración: normas 5.f) y g).

3.1.2. **Resoluciones del I.C.A.C.**

- ⇒ Resolución de 21 de enero de 1992, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado inmaterial.

3.1.3. **Banco de España**

- ⇒ Circular n.º 4/1991 de 14 de Junio, a entidades de crédito, sobre normas de contabilidad y modelos de estados financieros.
- ⇒ Circular n.º 2/1996 de 30 de Enero, a entidades de crédito, sobre modificación de la circular 4/1991, sobre normas de contabilidad y modelos de estados financieros.

3.2. *Criterios publicados, por diferentes organismos, de aplicación facultativa*

3.2.1. **International Accounting Standards Committee (I.A.S.C.) o Normas Internacionales de Contabilidad (N.I.C.)**

- ⇒ N.I.C. 5, de Octubre de 1976: Información que deben contener los estados financieros: párrafo 11.
- ⇒ N.I.C. 17, de Septiembre de 1982: Contabilización de los arrendamientos.

3.2.2. **Financial Accounting Standards Board (F.A.S.B.)**

- ⇒ FAS 13, Nov. 1976; FAS 22, Jun. 1978; FAS 23, Ag. 1978; FAS 27, Mayo. 1979; FAS 28, Mayo. 1979; FAS 29, Jun. 1979; FAS 91, Dic. 1986 y FAS 98, Mayo. 1988

3.2.3. Consultas evacuadas por el I.C.A.C.

- ⇒ Consulta 1, del BOICAC n.º 15 de Diciembre de 1993
- ⇒ Consulta 1, del BOICAC n.º 23 de Octubre de 1995
- ⇒ Consulta 3, del BOICAC n.º 23 de Octubre de 1995
- ⇒ Consulta 3, del BOICAC n.º 24 de Febrero de 1996

3.2.4. Asociación Española de Contabilidad y Administración de empresas (A.E.C.A.)

- ⇒ Principios de Contabilidad: Documento 2: Inmovilizado Material de Sep. de 1981 y revisada en 1991.
- ⇒ Principios de Contabilidad: Documento 18: Pasivos financieros de Dic. de 1995.

3.3. Concepto y Contenido

3.3.1. P.G.C.

En la tercera parte, “Definiciones y relaciones contables”, presenta la cuenta “217. Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero” señalando que ésta recogerá el valor del derecho de uso y de opción de compra sobre los bienes que la empresa utiliza en régimen de arrendamiento financiero.

Posteriormente, el I.C.A.C., en la Resolución de 21 de enero de 1992, por la que desarrolla las normas de valoración del inmovilizado inmaterial, define de forma más explícita los arrendamientos financieros, señalando, en la norma 8.1., que el arrendamiento financiero es un contrato por el cual una empresa puede disponer de la utilización de un bien a cambio de unas cuotas periódicas, incluyéndose necesariamente en dicho contrato la posibilidad de que al finalizar el mismo pueda ejercitarse la opción de compra del bien utilizado.

3.3.2. I.A.S.C.

El I.A.S.C. estudia los arrendamientos financieros en la N.I.C. 17, “Contabilización de los arrendamientos”. En el párrafo 2 define el arrendamiento financiero como un tipo de alquiler en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La titularidad del mismo puede o no ser eventualmente transferida. En el apéndice que acompaña a la N.I.C. se incluye un diagrama que incluye ejemplos de situaciones en las que el arrendamiento se clasificará como financiero.

3.3.3. F.A.S.B.

Un contrato de arrendamiento se clasificará como una transacción que transfiere el derecho de propiedad, si a la fecha del contrato, se manifieste que:

1. Al final del periodo abarcado por el contrato de arrendamiento se transfiere al arrendatario el derecho de propiedad sobre el activo arrendado.
2. El arrendamiento incluye una opción de compra a un costo nominal.
3. El periodo de duración del contrato de arrendamiento es sustancialmente (75% o más) igual a la vida útil estimada del bien arrendado.
4. A la fecha del contrato el valor presente de los pagos mínimos estipulados en el contrato, con ciertos ajustes, es igual al 90% o más del valor razonable del bien arrendado.

3.3.4. A.E.C.A.

Para que un contrato tenga la consideración de arrendamiento financiero o arrendamiento tipo venta, a efectos contables del arrendatario, es preciso que pueda presumirse la intencionalidad de continuar en el uso del bien hasta el final del contrato y que no existan dudas razonables de que el arrendatario pueda no ejercer la opción de compra.

3.3.5. Comentario

La IV Directiva no hace mención expresa a la figura de los arrendamientos financieros. El F.A.S.B., A.E.C.A., el P.G.C., y posteriormente la Resolución del I.C.A.C., cuando presentan este tipo de arrendamientos lo hacen como un derecho de uso para el arrendatario sobre el bien objeto de arrendamiento con la existencia de una opción final de compra. El I.A.S.C. lo presenta, desde otra perspectiva, como una transferencia de riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del bien; sin embargo, no analiza la opción final de compra, sino que indica que la titularidad del mismo puede, o no, ser eventualmente transferida.

No obstante, podemos señalar que el concepto de arrendamiento financiero no difiere mucho en un caso y otro, ya que la transferencia de riesgos y ventajas o la tenencia de un derecho de uso sobre un bien viene a suponer lo mismo; esto es, el disfrute de un bien asumiendo los riesgos que conlleva.

3.4. *Tratamiento Contable*

3.4.1. Condiciones para su capitalización

3.4.1.1. P.G.C.

Requisito: Que no existan dudas razonables de que se va a ejercer la opción de compra.

3.4.1.2. *Resoluciones del I.C.A.C.*

Señala, además de lo establecido por el P.G.C., que se entenderá que por las condiciones económicas del contrato no existen dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra, entre otros, en los casos siguientes (norma 8.4):

– cuando, en el momento de firmar el contrato, el precio de la opción de compra sea menor que el valor residual que se estima tendrá el bien en la fecha en que se ejercite la opción de compra.

– cuando el precio de la opción de compra en el momento de firmar el contrato, sea insignificante o simbólico en relación al importe total del contrato de arrendamiento financiero.

3.4.1.3. *I.A.S.C.*

El que el arrendamiento sea o no financiero depende de la naturaleza de la transacción, más que de la forma del contrato. Un arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

Tal alquiler normalmente es no cancelable, y asegura para el arrendador la recuperación de su desembolso de capital, más una rentabilidad para los fondos invertidos.

Este comité enumera los siguientes ejemplos que recogen situaciones donde un alquiler se considera arrendamiento financiero:

- a) El arrendador transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.
- b) El arrendatario posee la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea notablemente menor que el valor razonable, en el momento que la opción sea ejercitable, siempre que, al comienzo del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que la opción será ejercida.
- c) El plazo de arrendamiento cubre la mayor parte de la vida útil del activo. La titularidad puede o no ser eventualmente transferida.
- d) Al comienzo del arrendamiento, el valor actual de las cuotas mínimas del alquiler es mayor o igual que la totalidad del valor razonable del activo arrendado, neto de subvenciones y créditos fiscales a la inversión, concedidos al arrendatario en ese momento. La titularidad puede o no ser eventualmente transferida.

Posteriormente señala que cuando el arrendamiento se considere financiero debe capitalizarse, reflejándose en el balance de situación del arrendatario.

3.4.1.4. *F.A.S.B.*

Ver apartado 3.3.3.

3.4.1.5. *A.E.C.A.*

Para considerar un contrato de arrendamiento como arrendamiento financiero es preciso que no existan dudas razonables sobre la intencionalidad de compra y establece que se entenderá que existe dicha intencionalidad si se cumple uno de los tres requisitos siguientes:

- Que el contrato contenga una opción de compra a un precio tal que, al comienzo del mismo, aparente ser significativamente menor que el valor que se estima tendrá el bien a la fecha en que pueda ejercerse la opción de compra.
- Que el plazo del contrato sea equivalente a la vida económica estimada del equipo arrendado.
- Que el valor actualizado de las rentas, utilizando un tipo de interés de mercado, sea similar al valor del equipo, menos cualquier ahorro fiscal que se espera realice el arrendatario. Se entiende que el valor del equipo es el precio de venta normal, una vez deducido cualquier posible descuento por cantidad o por pronto pago.

3.4.1.6. *Comentario*

Como se observa, la capitalización de un bien en el balance del arrendatario está condicionada a la existencia de certeza sobre la naturaleza financiera del arrendamiento.

Entre los rasgos que configuran dicha naturaleza el P.G.C. sólo se centra en la certeza razonable de que la opción de compra será ejercida; certeza que existirá, según el I.C.A.C., a título orientativo, cuando en el momento de la firma del contrato el precio de la opción de compra sea:

- insignificante o simbólico en relación al importe total del contrato, o
- menor que el valor residual que se estima tendrá el bien en la fecha en que se ejercite la opción de compra.

Sin embargo, ni el P.G.C. ni la posterior Resolución del I.C.A.C. hacen referencia, por muy obvio que parezca en algún caso, al resto de rasgos que, a títu-

lo también indicativo, pone de manifiesto el documento n.º 2 de A.E.C.A. y la N.I.C. 17:

- Cobertura del plazo del contrato de arrendamiento de la mayor parte de la vida del activo.
- El valor actual de las cuotas de alquiler debe ser mayor o igual al valor razonable neto del activo arrendado.

3.4.2. Registro contable

El P.G.C. y la mencionada Resolución del I.C.A.C. establecen que los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero, en los cuales no existan dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra, se contabilizarán como **activos inmateriales**.

No obstante el I.C.A.C. reconoce que si durante el período de vigencia del contrato se produce un reconocimiento formal del ejercicio de la opción de compra o se garantiza su ejercicio, se considerará que a efectos económicos se ha producido una compraventa con pago aplazado, es decir, se reconocerá como un **activo material**.

El I.A.S.C. no hace ninguna referencia o mención explícita sobre la categoría del activo en la que deben inscribirse, si bien se deduce una clara referencia a su ubicación en el inmovilizado material al exigir la N.I.C. 5 (pf 11) que dentro del **inmovilizado material** se presenten por separado los activos financiados mediante operaciones de arrendamiento financiero.

El F.A.S.B. establece simplemente que los activos han de presentarse como corrientes o no corrientes.

A.E.C.A. establece cuando se presenten las circunstancias mencionadas para el arrendamiento financiero el bien arrendado se contabilizará como un **activo material**.

3.4.3. Valoración del activo

Según el P.G.C. y el I.C.A.C. los derechos se contabilizarán por el **valor al contado del bien**.

Según el I.A.S.C. y el F.A.S.B se registrará el activo por el **valor razonable (justiprecio)**, neto de subvenciones y desgravaciones fiscales a la inversión, o bien al valor actual de las cuotas mínimas de alquiler, si éste es menor. Para calcular el valor actual de las citadas cuotas se tomará como factor de descuento el tipo de

interés implícito en el arrendamiento siempre que se pueda determinar; de lo contrario, se usará el tipo de interés diferencial de los préstamos del arrendatario.

Según A.E.C.A. el importe incorporado al activo debe ser igual a la diferencia entre el valor nominal de las rentas menos los intereses incorporados a las mismas (si se conocen), o el valor actualizado de sus rentas en caso de que se desconozcan los intereses. Si el **valor de mercado** fuese menor, debe registrarse este último.

3.4.4. Valoración de la deuda

El P.G.C., el I.C.A.C., y A.E.C.A. establecen que debe reflejarse en el pasivo la deuda total por **la suma de las cuotas más el importe de la opción de compra**.

Sobre este respecto tenemos que comentar que el I.C.A.C. ha evacuado una consulta, consulta 1 del BOICAC n.º 23 de Octubre de 1995, referente a la forma de contabilizar las deudas no comerciales en el cual se establece que no formarán parte de la deuda, los intereses explícitos.

Este pronunciamiento genera una controversia respecto a las deudas generadas por las operaciones de arrendamiento financiero ya que tanto el P.G.C. y posteriormente el I.C.A.C. han establecido que se incluirá en las deudas, el sumatorio de las cuotas más la opción de compra, es decir, que se incorporarán en las mismas los intereses explícitos.

A.E.C.A. (documento n.º 18, apartado 18.1.4.) entiende que en todo momento, los pasivos financieros habrán de figurar en el pasivo del balance por el valor de reembolso, registrando en una cuenta aparte los gastos financieros pendientes de devengo y ubicando los mismos también en el pasivo, restando del valor de reembolso de las deudas de las que forman parte. Dada la existencia de distintos criterios contables sobre el particular, se formuló la correspondiente consulta ante el I.C.A.C., el cual manifiesta que la existencia de normativa específica sobre una operación en concreto, cual es el caso de los arrendamientos financieros, condiciona la aplicación de otra norma de carácter generalista; por tanto, el citado organismo, opina que en este caso es de aplicación lo manifestado al respecto por la norma de valoración 5.f.

Según el I.A.S.C. y el F.A.S.B. se registrará una deuda por **la misma cuantía que el activo**.

3.4.5. Valoración del I.V.A.

El I.C.A.C. señala que el I.V.A. que grava las operaciones de arrendamiento financiero se contabilizará sólo en el importe devengado fiscalmente; por el resto no procederá incrementar la deuda con la entidad de crédito,

Si los importes del I.V.A. devengados fiscalmente con posterioridad al registro del activo no son deducibles de acuerdo con la legislación del tributo, dichos importes se considerarán gastos del ejercicio en que se devenguen, no produciendo ningún ajuste en la valoración inicial del inmovilizado.

Sobre este respecto recientemente se ha modificado una norma que afecta a la determinación de la base imponible, que ha sido introducida por la Ley 23/94 de 6 de Julio ("BOE" 7-7-94).

Hasta la fecha, en los supuestos en los que el arrendatario financiero se comprometía a ejercitar la opción de compra a la finalización del contrato, la operación pasaba a ser calificada, a efectos del IVA, como una entrega de bienes devengándose en dicho momento la totalidad del IVA que gravaba la operación resultando tanto la amortización como los intereses sometidos a este impuesto.

La Dirección General de Tributos, basándose en la mencionada modificación legislativa, dispone que en estos casos la base imponible estará compuesta exclusivamente por el coste del bien a esa fecha¹, o lo que es lo mismo, por el total de las cuotas de amortización financiera pendientes excluida la parte correspondiente al gasto financiero no devengado más el importe de la opción de compra. Dicha base se devengará íntegramente en el momento en que se clasifique como entrega de bienes, es decir, en el momento en que se garantice o se comprometa formalmente el ejercicio de la opción de compra.

3.4.6. Valoración y distribución de gastos financieros

El P.G.C., el I.C.A.C. y A.E.C.A. establecen que la diferencia entre el valor del activo y la deuda total, constituyen gastos financieros de la operación y se contabilizarán como gastos a distribuir en varios ejercicios que se imputarán a resultados de acuerdo con un criterio financiero.

El I.A.S.C. y el F.A.S.B. señalan que las cuotas han de dividirse en dos partes. Una representa la reducción de la deuda viva y la otra representa la carga financiera. Esta última será distribuida a resultados entre los períodos que constituyan el plazo del arrendamiento, de manera que se produzca un tipo de interés constante en cada período sobre el saldo pendiente de amortizar. Para ello puede utilizarse cualquier forma de aproximación.

1. Precio de adquisición - Amortización acumulada + valor residual.

3.4.6.1. *Comentario*

La normativa estatal da libertad a la empresa para que elija el criterio financiero que considere más adecuado, el I.A.S.C. y el F.A.S.B. por su parte, acotan el criterio de imputación en el sentido de que los gastos financieros se deben distribuir de manera que suponga en cada período una tasa de interés constante sobre la deuda viva.

3.4.7. Casos no regulados

3.4.7.1. *Interés variable*

No se ha planteado el hecho de que puedan existir contratos de arrendamiento financiero con interés variable. Según el P.G.C. cuando establece en su norma de valoración n.º 5. f) "... debiéndose reflejar en el pasivo la deuda total por las cuotas mas el importe de la opción de compra", habría que calcular las cuotas al tipo de interés vigente en el momento inicial, y posteriormente, al menos al cierre de cada ejercicio contable, habrá que corregir la deuda y el gasto a distribuir en varios ejercicios.

En base a lo establecido por el I.A.S.C. y el F.A.S.B., al valorar el pasivo por la misma cuantía que el activo, este caso no generaría ningún problema a la hora de su reflejo contable; pero por otro lado resultaría muy complicado que la distribución de los gastos financieros se realizara de manera que suponga, para cada período, una tasa de interés constante sobre la deuda viva. A pesar de ello, lo propuesto por estos organismos, resulta mucho mas sencillo y claro, debido a que se diferenciaría, a la hora de satisfacer las cuotas, la parte correspondiente a la amortización del pasivo y la parte correspondiente a la carga financiera.

3.4.7.2. *Leasing subvencionado*

Tampoco se ha planteado el hecho de que puedan existir subvenciones sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero en cuyo caso cabrían dos posibilidades:

- a) seguir el criterio general del reflejo de las subvenciones de capital, contabilizarlo de forma separada y traspasar a resultados en proporción a la depreciación del bien objeto del contrato.
- b) disminuir la deuda, con lo que, según el P.G.C., la diferencia entre la misma y el valor al contado del bien, que constituye el gasto a distribuir en varios ejercicios, también disminuiría, incidiendo en el resultado sólo mientras dura el contrato de arrendamiento financiero. Para el I.A.S.C.

esta posibilidad no es viable ya que una disminución de la deuda generaría al unísono una disminución de la valoración del activo que rompería con la filosofía del registro contable de las subvenciones de capital.

c)

4. LEASE - BACK o enajenación conectada a su posterior arrendamiento financiero

4.1. Fuentes Regulatorias

Prácticamente las mismas que para el arrendamiento financiero.

4.2. Concepto y Contenido

El P.G.C., en la norma de valoración 5.g), señala que cuando por las condiciones económicas de una enajenación, conectada al posterior arrendamiento financiero de los bienes enajenados, se desprenda que se trata de un método de financiación, establece que no puede aparecer ningún resultado proveniente de esa operación separando claramente la contabilización del cambio cualitativo del activo, que pasaría de considerarse material a considerarse inmaterial, y de la operación financiera en base a los mismos criterios que para el arrendamiento financiero.

Todos los organismos coinciden en esta regulación, si bien difieren, en virtud de lo señalado previamente en lo correspondiente a lo referente al arrendamiento financiero.

Lo que, no obstante, sólo prevé el I.A.S.C. es la posibilidad, aunque sea remota, de que el arrendatario contabilice aisladamente la operación de venta y reconozca el probable beneficio. En este caso plantea que se difiera su reconocimiento y que se impute a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la duración del contrato; esto es, reconocer dicha diferencia como un ingreso a distribuir en varios ejercicios.

5. Registro contable

Debido a la amplia gama de registros contables que se derivan de las diferentes fuentes que en anteriores apartados hemos analizado, vamos a centrarnos en éste, a lo establecido por las normas de obligado cumplimiento, es decir, el P.G.C. y las Resoluciones del I.C.A.C.

5.1. *Arrendamiento puro y arrendamiento operativo*

.....
621 Arrendamientos y cánones

472 HP IVA soportado a Deudas o Tesorería
.....

5.2. *Arrendamiento financiero*

5.2.1. **Arrendatario**

A la firma del contrato:

.....
(217) Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero

(27) Gastos a distribuir en varios ejercicios

a Acreedores por arrendamiento financiero l/p y c/p
.....

Al pagar las cuotas o la opción de compra:

.....
Acreedores por arrendamiento financiero

472 HP IVA soportado * a Tesorería
.....

* La base imponible del IVA lo constituye la totalidad de la cuota u opción de compra.

Al cierre del ejercicio: amortización, carga financiera y reclasificación

.....
(681) Amortización del Inmovilizado Inmaterial

a (281) Amortización acumulada de Inmovilizado Inmaterial.
.....

(66) Intereses de deudas a largo/corto plazo

a (272) Gastos por intereses diferidos
.....

(17) Acreedores por arrendamiento financiero a l/p

a (52) Acreedores por arrendamiento financiero a c/p
.....

En el momento en el que se ejerce la opción de compra:

.....
(22) Inmovilizado Material

(281) Amortización acumulada de Inmovilizado Inmaterial

a (217) Derechos s/b en régimen de arrendamiento financiero

a (282) Amortización acumulada del Inmovilizado Material
.....

En el momento en el que se garantice formalmente el ejercicio de la opción de compra:

.....
(22) Inmovilizado Material

(281) Amortización acumulada del Inmovilizado Inmaterial

a (217) Derechos s/b en régimen de arrendamiento financiero

a (282) Amortización acumulada del Inmovilizado Material

* 472 HP IVA soportado a Deudas o Tesorería

.....
* No formará parte de la base imponible el gasto financiero de las cuotas pendientes.

5.2.2. Arrendador

Según la consulta 3, del BOICAC n.º 24 de febrero de 1996, la Adaptación del P.G.C. a las empresas inmobiliarias, aprobada por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, establece que si un inmueble se destina a la actividad de alquiler, debe calificarse como un inmovilizado en el balance de la misma.

El tratamiento contable, excepto que se tenga que considerar como una venta de mercaderías, deberá ser el siguiente:

- Por las cuotas devengadas de arrendamiento se registrará un ingreso ordinario de la empresa, formando parte, en su caso, de la cifra de negocios de la cuenta de pérdidas y ganancias de la empresa, siempre que la actividad ordinaria de ésta sea el arrendamiento de inmuebles. Simultáneamente a lo anterior la empresa deberá reflejar en su contabilidad los gastos producidos por el inmueble en arrendamiento, tales como amortizaciones, reparaciones, mantenimiento, etc.

.....
() Clientes o tesorería

a (70) Ingresos ordinarios *

a (477) HP I.V.A. repercutido

.....
* Cuota devengada.

- En el momento que se ejercite la opción de compra, la empresa deberá registrar contablemente la enajenación del inmueble indicado, de forma que al haberse calificado como inmovilizado, el importe correspondiente al precio de enajenación, minorado en el importe del valor neto contable del bien objeto de transmisión, determinará el resultado extraordinario

obtenido de la operación, y como tal se reflejará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

-
- * () Créditos o Tesorería
 - (282) Amortización acumulada del Inmovilizado Material
 - (292) Provisión por depreciación del Inmovilizado Material
 - a (22) Inmovilizado Material
 - a (477) HP I.V.A. repercutido
 - Resultado extraordinario (+ ó -)
-
- * Precio de enajenación.

Cuando exista un compromiso de ejercitar la opción por parte del arrendatario o cuando se pueda determinar que racionalmente se ejercitará la opción de acuerdo con las condiciones económicas del contrato, se considerará que se trata de una venta de existencias.

El tratamiento contable será el siguiente:

-
- * () Clientes o tesorería
 - ** Clientes a l/p a (70) Ventas ***
 - a (132) Ingresos por intereses diferidos ****
 - a (477) HP I.V.A. repercutido
-
- * Cuotas a cobrar a corto plazo.
 - ** Cuotas a cobrar a largo plazo incluida la opción de compra.
 - *** Precio de venta del bien, excluidos los intereses.
 - **** Intereses por aplazamiento de pago.

5.3. Lease - back

A la firma del contrato:

-
- (57) Tesorería
 - (27) Gastos a distribuir en varios ejercicios
 - a Acreedores por arrendamiento financiero
 - (477) H.P. IVA repercutido *
-

-
- (217) Derechos s/b en régimen de arrendamiento financiero
 - (282) Amortización acumulada del Inmovilizado Material
 - a (22) Inmovilizado Material
 - a (281) Amortización acumulada del Inmovilizado Inmaterial
-

* en el caso de que fiscalmente se clasifique como entrega de bienes.

En el caso de que se comprometa el ejercicio de la opción de la compra se considerará, tanto fiscal como contablemente, como una compra con pago aplazado, por lo cual el bien se incorporará al activo material y habrá que contabilizar el I.V.A. de la operación de compra, sin incluir los intereses en la base imponible como lo establece el reglamento del IVA. La mencionada cantidad coincidirá con el importe del IVA repercutido de la operación de venta.

5.4. Arrendamiento financiero con tipo de interés variable

A la firma del contrato:

-
- (217) Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero
 - (27) Gastos a distribuir en varios ejercicios
 - a Acreedores por arrendamiento financiero l/p y c/p
-

El importe de la deuda habría que calcularlo como el sumatorio de las cuotas a pagar en función del tipo de interés fijado inicialmente mas la opción de compra.

El problema se origina en cada variación de tipo de interés a aplicar a las cuotas a pagar y a su reflejo contable.

Entendemos que será necesario el ajuste en la deuda, sólo en la parte correspondiente a la carga financiera, y consecuentemente una corrección en los gastos a distribuir en varios ejercicios. Estos ajustes deberán realizarse al menos al cierre de cada ejercicio.

El ajuste consistirá en actualizar, al tipo de interés vigente en ese momento, las cuotas pendientes, que constituyen la deuda pendiente, y los intereses acumulados registrados como gastos a distribuir en varios ejercicios.

Desde el punto de vista contable no existe ningún problema ya que el ajuste se soluciona con la aplicación de las matemáticas financieras.

Una tendencia alcista de los tipos de interés deberá reflejarse como un incremento de la deuda, en la parte correspondiente al interés, compensada, en su totalidad, por el incremento en los gastos a distribuir en varios ejercicios.

Una tendencia a la baja de los tipos de interés afectara de igual manera provocando en vez de incrementos, disminuciones.

Por todo ello entendemos que se deberá corregir la deuda y el gasto a distribuir, por la parte correspondiente a las cuotas de ejercicios posteriores, que solo afectará a la parte correspondiente al interés. En lo correspondiente a las correcciones de cuotas del ejercicio presente incidirán en una variación en la carga financiera del mismo ejercicio.

5.5. Bien objeto de una subvención sometido a un contrato de arrendamiento financiero

A la firma del contrato:

-
- (217) Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero
- (27) Gastos a distribuir en varios ejercicios
- a Acreedores por arrendamiento financiero l/p y c/p
-

En el momento de la concesión de la subvención, resulta interesante diferenciar la forma de la concesión, es decir, distinguir si la subvención lo recibe:

- a) el arrendador, con lo que disminuirá su derecho de cobro respecto del arrendatario, o
- b) el arrendatario, que tendrá que reflejar la correspondiente entrada de tesorería

En el caso a) el arrendatario deberá reflejar el siguiente movimiento contable:

-
- Acreedores por arrendamiento financiero l/p y c/p a (13) Subvenciones de capital
-

En este caso tanto el arrendador como el arrendatario deberán confeccionar el nuevo cuadro de amortización financiero. En este nuevo cuadro disminuirán los intereses correspondientes a la disminución del principal, por lo que será necesario realizar el siguiente asiento:

-
- Acreedores por arrendamiento financiero l/p y c/p a (27) Gastos a distribuir en varios ejercicios
-

En el caso b) el arrendatario deberá reflejar el siguiente movimiento contable:

.....
 (470) HP. Deudor o (57) Tesorería a (13) Subvenciones de capital

Las subvenciones se traspasará al resultado del ejercicio en base a lo establecido en la norma de valoración n.º 20, es decir en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados con dichas subvenciones.

5.6. *Bien objeto de arrendamiento financiero subvencionado*

Entendemos que esta modalidad de arrendamiento financiero consiste en contratos en los que se identifica claramente una subvención de tipo de interés.

En base a la consulta 1, del BOICAC n.º 15 de Diciembre de 1993, la contabilización del gasto devengado en cada ejercicio se deberá cuantificar a través de un tipo de interés de mercado correspondiente a préstamos de características similares y simultáneamente un ingreso por la parte de los mismos subvencionada, de acuerdo con las condiciones pactadas en el contrato de préstamo.

El procedimiento descrito anteriormente obliga a registrar la deuda en el pasivo del balance de la empresa por su valor de reembolso, procediendo a calcular el valor actual de la misma para lo que se empleará un tipo de interés de mercado para deudas de similares características en ausencia de subvención de tipos de interés. La diferencia entre ambos importes se registrará en el activo del balance en una partida de “gastos a distribuir en varios ejercicios” con abono a una partida del pasivo del balance de “ingresos a distribuir en varios ejercicios”. Ambas partidas se imputarán a los resultados del periodo a lo largo de la vida del préstamo, de acuerdo con un criterio financiero, de forma que coincida el importe correspondiente a dichas partidas, registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias de cada ejercicio.

6. El ejemplo de los industrialdeak

Es objetivo de este apartado proceder a analizar la naturaleza económico-financiera de las operaciones que desarrollan estos agentes con objeto de facilitar a las empresas el acceso a la propiedad inmobiliaria de aquellos edificios industriales cedidos en arriendo, para con posterioridad comentar aquellos aspectos mas sobresalientes en el ámbito contable desde el punto de vista del arrendatario.

6.1. *Consideraciones económico-financieras*

Del contenido de los contratos que regulan estas operaciones se desprenden las consideraciones económico-financieras que se detallan a continuación:

1) Facilitar a las empresas el acceso a la propiedad inmobiliaria a un costo razonable y por debajo de los precios de mercado, mediante fórmulas de financiación flexibles.

2) El precio inicial de las edificaciones se ha fijado considerando exclusivamente los costos iniciales de dichas construcciones, posibilitando el acceso a la propiedad de las mismas mediante el diferimiento del pago a través de la fórmula del arrendamiento.

3) La renta periódica pactada incluye el precio del arrendamiento y el precio total de venta del inmueble, para lo cual se establece en el contrato de arrendamiento el precio de la opción de compra, cuyo importe es equivalente al monto de la última cuota del arrendamiento.

4) La duración del contrato es de nueve años, pudiendo ser prorrogado.

5) El arrendatario que lo desee, siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas para ello, puede resolver el contrato antes de vencer el plazo contractual, sin que exista penalización alguna por tal actitud.

6) El arrendatario puede comprometerse formalmente a ejercitar la opción de compra antes de que se extinga el plazo establecido en el contrato, aunque solo podrá ejercitar dicha opción a partir de dicho plazo.

6.2. *Consideraciones contables*

Especificados los aspectos más sobresalientes de naturaleza económico-financiera de los contratos que regulan este tipo de operaciones, seguidamente se procede a comentar desde la óptica del arrendatario, las singularidades contables de este tipo de transacciones.

1. Los componentes económico-financieros de la operación permiten calificar la misma como un arrendamiento financiero, a expensas de que el arrendatario se comprometa al ejercicio de la opción de compra, en cuyo caso sería catalogado como una adquisición de un bien de inmovilizado con pago aplazado.

2. La existencia de condiciones ventajosas para el arrendatario podría tener un doble origen: el valor al contado del bien sometido a arrendamiento financiero o la fórmula de financiación establecida, o incluso una combinación de ambos factores. Analicemos por separado cada caso.

• Si el valor al contado del bien es inferior a su valor de mercado, estimándose que los gastos financieros que origina el arrendamiento son los

habituales en este tipo de operaciones, no procedería realizar ajuste alguno sobre dicha valoración.

No obstante, si dicha diferencia fuera manifiesta, esta operación podría encubrir en su caso, una subvención de capital planteando la posibilidad de ajustar el valor del activo recibido mediante el reconocimiento de una subvención de capital a imputar a los resultados del ejercicio en función de la norma de valoración 20.

Sobre esta cuestión, esto es, sobre la posibilidad de ajuste de valor de un bien recibido mediante una donación de carácter parcial, donde el importe de la contraprestación pactada es manifiestamente inferior al valor del bien objeto de transacción, se ha procedido a formular la correspondiente consulta al I.C.A.C. por entender que es una cuestión no tratada específicamente² ni en el Plan General de Contabilidad ni en las Resoluciones que en materia de contabilidad ha ido aprobando el citado organismo. El I.C.A.C. entiende que en todo caso es de aplicación el principio del precio de adquisición sea cual fuere el importe de la contraprestación.

- Si el origen de las condiciones ventajosas reside en la fórmula de financiación establecida por haber pactado un tipo de interés inferior al de mercado, podrían plantearse las siguientes alternativas:

a) Reconocer el gasto financiero periódico en función del tipo de interés pactado, incluyendo la oportuna información en la memoria sobre el efecto favorable de las condiciones de financiación.

b) El hecho de que la operación implique para la entidad prestataria un ahorro financiero puesto de manifiesto durante los años de duración del contrato, equivale a afirmar que se le ha concedido una subvención implícita por un importe igual al diferencial existente entre el interés pactado y el interés de mercado. Dicho diferencial será considerado, simultáneamente, como un gasto y un ingreso a distribuir entre todos y cada uno de los ejercicios de duración del contrato que da origen al mismo siguiendo un criterio financiero. De esta forma el gasto financiero imputado a cada ejercicio se ajustará al tipo de interés de mercado vigente, registrando a su vez el ingreso financiero originado por el diferencial del tipo de interés.

- Si la operación, analizada en su conjunto, implica que el valor al contado del bien sometido a arrendamiento financiero es superior a su valor de mercado, siendo compensada esta diferencia negativa con el ahorro financiero del diferencial

2. Indirectamente sería de aplicación el principio del precio de adquisición, según el cual el valor a asignar al citado bien se correspondería con el precio pactado en el contrato de arrendamiento, independientemente de que este fuera manifiestamente inferior a su valor venal o a su valor de mercado.

del tipo de interés, se debería proceder a disminuir el coste del bien hasta acomodarlo al valor de mercado, representando este ajuste un componente adicional del coste financiero de la operación.

7. Bibliografía

- CENTRO DE ESTUDIOS FINANCIEROS (1994): "IVA. Devengo y base imponible. Exclusión de la base imponible de las operaciones de arrendamiento financiero, del importe que corresponda a la carga financiera por pago aplazado del precio". Consulta formulada ante la Dirección General de Tributos. Revista de Contabilidad y Tributación n.º 145, págs. 162-164.
- CORRO RIUSECH, J. (1995): "I.V.A. una modificación interesante". Revista Técnica Económica, págs. 24-26.
- FERRUZ AGUDO, L, LOPEZ VIÑEGLA, A. y SARTO MARZAL, J.L. (1995): "El leasing en España: descripción, análisis y valoración financiero-fiscal y contable". Revista Actualidad Financiera, n.º 39, págs. T421-T479.
- FLORES MENDIETA, V. y SIRVENT BELANDO, F. (1993): "El arrendamiento financiero: aspectos contables y fiscales". Revista Técnica Contable, n.º XIV, pág. 515-614.
- GARCIA-BARBON, J. (1993): "El compromiso de ejercitar la opción de compra en el arrendamiento financiero". La Ley, n.º 2, págs. 993-1.001.
- LÓPEZ IBAÑEZ, L. (1991): "El arrendamiento financiero: tratamiento contable y fiscal". Revista Partida Doble, n.º 8, págs. 4-15.
- LLULL GILET, A. (1995): "Tratamiento contable de los contratos de leasing: los enfoques doctrinales en presencia". Revista Técnica Contable, n.º 559, págs. 517-542.
- MANZANO SOLANO, A. (1992): "Sobre la naturaleza jurídica del leasing o arrendamiento financiero". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, n.º 611, págs. 1723-1746.
- MERCADAL VIDAL, F. (1987): "Opción de compra. Prórroga del derecho de opción de compra inscrito en el Registro de la Propiedad. Carácter temporal del derecho de opción. Naturaleza y eficacia del acuerdo de prórroga". Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil, n.º 15, págs. 5.049-5.066.
- PAREDES PEREZ, D. (1993): "Sobre la contabilización de los contratos de arrendamiento financiero". Revista Técnica Contable, n.º XIV, pág. 299-303.
- RAMIRO, L. (1995): "La financiación del I.V.A. en el leasing". Revista Empresa XXI, pág. 21.
- SANTOS BRIZ, J. (1992): "La venta a plazos financiada y modalidades actuales del arrendamiento de bienes muebles". Revista de Derecho de la Circulación, n.º 1, págs. 3-9.
- VILLAR URIBARRI, J.M. (1994): "Régimen jurídico del leasing. Cuestiones mercantiles, fiscales y jurídicas". Editorial La Ley, pág. 1.155-1.157.