

103.- ¿Cuándo un contrato de arrendamiento puede considerarse de tipo financiero?

Autor: Gregorio Labatut Serer. Universidad de Valencia.

Según el PGC Pymes, y el nuevo PGC, un contrato se calificará como financiero, cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento, *se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo* objeto del contrato. Por lo tanto, lo que produce la calificación contable del contrato es la transferencia al arrendatario de todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, esto es, el control sobre el activo, con independencia de que se trasfiera o no la propiedad. Evidentemente, esto encaja con la definición de activo, no es necesario tener la propiedad para poder ejercer el control sobre el mismo. El que tenga el control registrará el activo. Normalmente, la propiedad da el control del activo, pero éste puede cederse, y en este caso, el poseedor de dicho control contabiliza el activo según su naturaleza.

El PGC Pymes y el PGC, siguen indicando que se deduce que se transfiere el control, y por lo tanto se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando un acuerdo de arrendamiento de un activo contiene la opción de compra, y no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción. Por consiguiente, en el caso de que el contrato tenga opción de compra y se presume que se va a ejercer por parte del arrendatario nos encontraremos ante un arrendamiento financiero. Esta era la única circunstancia que se contemplaba en el PGC anterior de 1990.

Pero, con el nuevo PGC y el PGC Pymes también se presumirá, salvo prueba en contrario, que dicha transferencia se produce, aunque no exista opción de compra, entre otros, en los siguientes casos:

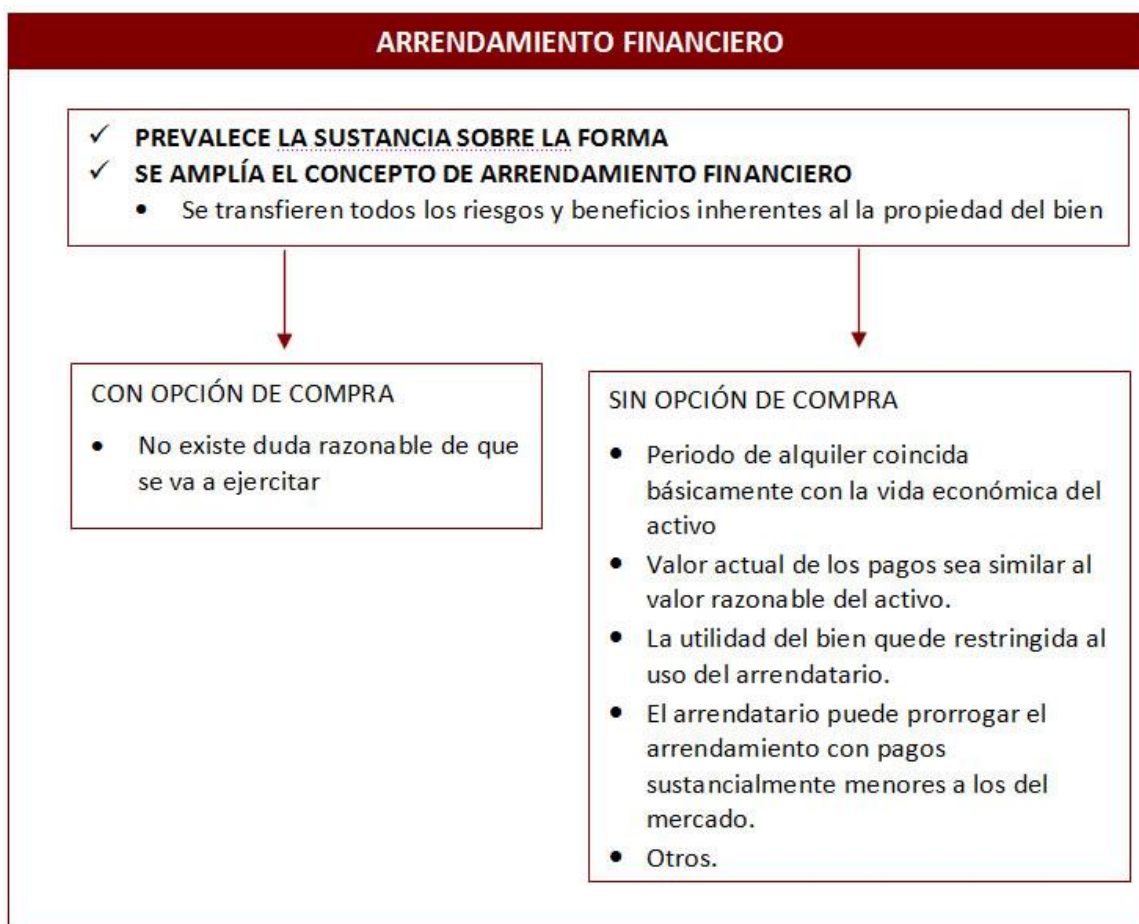
- a) Contratos de arrendamiento en los que la propiedad del activo se transfiere, o de sus condiciones se deduzca que se va a transferir, al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.
- b) Contratos en los que el plazo del arrendamiento coincida o cubra la mayor parte de la vida económica del activo, y siempre que de las condiciones pactadas se desprenda la racionalidad económica del mantenimiento de la cesión de uso.

El plazo del arrendamiento es el período no revocable para el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier período adicional en el que éste tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá tal opción.

- c) En aquellos casos en los que, al comienzo del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento suponga la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado. En los pagos mínimos acordados se incluye el pago por la opción de compra cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio y cualquier importe que se haya garantizado, directa o indirectamente, y se excluyen las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

- d) Cuando las especiales características de los activos objeto del arrendamiento hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario.
- e) El arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario.
- f) Los resultados derivados de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario.
- g) El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que sean sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

En definitiva, en aquellos contratos sin opción de compra, pero en los cuales el arrendatario pueda explotar el bien durante casi toda su vida económica¹, paga casi la totalidad del valor del bien (el valor actual de los pagos futuros)², o se trata de un bien muy específico y solamente puede ser usado por el arrendatario resultando muy difícil su colocación posterior en el mercado, En todos estos casos, a pesar de no existir opción de compra, el contrato se calificará como arrendamiento financiero. Todo esto se simplifica en el cuadro 1 siguiente.



Cuadro 1. Arrendamiento financiero.

¹ No se dice en el PGC ni las NIC/NIIF, pero según la normativa norteamericana (FASB), se entiende que un activo se utiliza durante casi toda su vida útil cuando se alcanza el 90 % de la misma.

² Tampoco se indica en el PGC ni en las NIC/NIIF, pero también puede servir de guía la posición norteamericana (FASB) donde se indica que esto sucederá cuando se pague el 90 % del valor del activo.

Todos los demás contratos que no cumplan las condiciones enunciadas, se calificarán como contratos de arrendamiento operativo, puesto que se trata de un acuerdo mediante el cual el arrendador conviene con el arrendatario el derecho a usar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas, sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero.

Los ingresos y gastos, correspondientes al arrendador y al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo serán considerados, respectivamente, como ingreso y gasto del ejercicio en el que los mismos se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Caso práctico

Supongamos, una empresa concesionaria que realiza las obras de la construcción del metro en Valencia, contrata con una entidad de *renting* el uso de un "topo" para la construcción de los túneles subterráneos para el metro. Una vez finalizadas las obras, el "topo" es irrecuperable, por lo que se quedará enterrado, y ha sido diseñado específicamente según las instrucciones de la empresa concesionaria. El precio al contado de la máquina (valor razonable) es de 81.697,44 euros.

En el contrato:

- a. No se establece opción de compra.
- b. Fecha de inicio: 1-1-año 1.
- c. En cada cuota anual se incluyen los siguientes conceptos:
 - Seguro anual de accidentes:..... 3.200 euros.
 - Servicio de mantenimiento anual: 4.500 euros.
 - Intereses más recuperación del valor de la inversión: ... 30.000 euros
 - Total cuota anual 37.700 euros
- d. Duración del contrato: 3 años, con cuotas anuales, que es la duración de las obras.
- e. Tipo de interés: 5 % anual

El cuadro de amortización del préstamo es el siguiente:

| AÑO | CAPITAL | INTERÉS | AMORTIZACIÓN | CUOTA |
|-------|-----------|----------|--------------|-----------|
| 0 | 81.697,44 | | | |
| 1 | 55.782,31 | 4.084,87 | 25.915,13 | 30.000,00 |
| 2 | 28.571,43 | 2.789,12 | 27.210,88 | 30.000,00 |
| 3 | 0,00 | 1.428,57 | 28.571,43 | 30.000,00 |
| TOTAL | | 8.302,56 | 81.697,44 | 90.000,00 |

En el mismo no se incluyen la parte correspondiente al seguro ni el servicio de mantenimiento.

Se pide

Determinar si se trata de un arrendamiento financiero u operativo, según el PGC.

Contabilizar lo que proceda.

Solución

A pesar de no existir opción de compra, al ser un bien muy específico y a las especiales características del mismo, hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario, hasta tal extremo que no va a ser recuperado por el arrendador, luego cumple con una de las condiciones establecidas para calificar el contrato como de arrendamiento financiero, a pesar de que se indica en el mismo que es un *renting* (debe prevalecer el criterio económico sobre el jurídico).

También podemos ver que con el préstamo se paga el valor al contado del bien, por lo tanto, también cumple la condición de que al comienzo del arrendamiento el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento suponga la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado.

En dichos pagos mínimos hay que distinguir el seguro y el servicio de mantenimiento que serán gastos del ejercicio, de la cuota de interés y recuperación del coste del bien que es la cuota que se paga por el préstamo.

En consecuencia, aunque en el contrato se indique que es un *renting* desde el punto de vista jurídico, económicamente las características del mismo hacen que se trate de un arrendamiento financiero, y que se contabilice como tal.

Se contabilizará lo siguiente:

1. A la firma del contrato.

| | | | | | | |
|-----------|-----|------------|---|---|-----|-----------|
| 81.697,44 | 213 | Maquinaria | a | Acreeedores por arrendamiento financiero a c.p. | 524 | 25.915,13 |
| | | | a | Acreeedores por arrendamiento financiero a l.p. | 174 | 55.782,31 |

De este modo, el activo se registra en la cuenta de inmovilizado material correspondiente por su valor al contado (valor razonable), mientras que en el pasivo se registra el corto y largo plazo por el importe de las cuotas de amortización, sin incluir intereses.

2. Por la amortización del activo: $81.697,44/3 = 27.232,48$ euros. Supongamos que se ha utilizado todo el año.

| | | | | | | | | |
|-----------|-----|------------------------------------|-----|---|-----------------------------------|----|------|-----------|
| 27.232,48 | 681 | Amortización inmovilizado material | del | a | Amortización acumulada maquinaria | de | 2813 | 27.232,48 |
|-----------|-----|------------------------------------|-----|---|-----------------------------------|----|------|-----------|

3. Al vencimiento de la primera cuota.

| | | | | | | |
|-----------|-----|---|---|-------------|-----|--------|
| 25.915,13 | 524 | Acreeedores por arrendamiento financiero a c.p. | a | Bancos c/c. | 572 | 44.945 |
| 4.084,87 | 662 | Intereses de deudas. | | | | |
| 3.200 | 625 | Primas de seguros | | | | |
| 4.500 | 622 | Reparación y conservación | | | | |
| 7.245 | 472 | H.P. IVA SOPORTADO 21 % sobre 34.500 | | | | |

4. Reclasificación de la deuda.

| | | | | | | |
|-----------|-----|---|---|---|-----|-----------|
| 27.210,88 | 174 | Acreeedores por arrendamiento financiero a l.p. | a | Acreeedores por arrendamiento financiero a c.p. | 524 | 27.210,88 |
|-----------|-----|---|---|---|-----|-----------|

5. Por la amortización del activo: $81.697,44/3 = 27.232,48$ euros.

| | | | | | | |
|-----------|-----|--|---|--------------------------------------|------|-----------|
| 27.232,48 | 681 | Amortización del inmovilizado material | a | Amortización acumulada de maquinaria | 2813 | 27.232,48 |
|-----------|-----|--|---|--------------------------------------|------|-----------|

6. Vencimiento de la segunda cuota.

| | | | | | | |
|-----------|-----|---|---|-------------|-----|--------|
| 27.210,88 | 524 | Acreeedores por arrendamiento financiero a c.p. | a | Bancos c/c. | 572 | 44.945 |
| 2.789,12 | 662 | Intereses de deudas. | | | | |
| 3.200 | 625 | Primas de seguros | | | | |
| 4.500 | 622 | Reparación y conservación | | | | |
| 7.245 | 472 | H.P. IVA SOPORTADO 21 % sobre 34.500 | | | | |

7. Reclasificación de la deuda.

| | | | | | | |
|-----------|-----|---|---|---|-----|-----------|
| 28.571,43 | 174 | Acreeedores por arrendamiento financiero a l.p. | a | Acreeedores por arrendamiento financiero a c.p. | 524 | 28.571,43 |
|-----------|-----|---|---|---|-----|-----------|

8. Por la amortización del activo: $81.697,44/3 = 27.232,48$ euros.

| | | | | | | |
|-----------|-----|--|---|--------------------------------------|------|-----------|
| 28.571,43 | 681 | Amortización del inmovilizado material | a | Amortización acumulada de maquinaria | 2813 | 28.571,43 |
|-----------|-----|--|---|--------------------------------------|------|-----------|

Vencimiento de la tercera cuota.

| | | | | | | |
|-----------|-----|---|---|-------------|-----|--------|
| 28.571,43 | 524 | Acreeedores por arrendamiento financiero a c.p. | a | Bancos c/c. | 572 | 44.945 |
| 1.428,57 | 662 | Intereses de deudas. | | | | |
| 3.200 | 625 | Primas de seguros | | | | |
| 4.500 | 622 | Reparación y conservación | | | | |
| 7.245 | 472 | H.P. IVA SOPORTADO 21 % sobre 34.500 | | | | |