

68.- La propuesta del IASB referida a la capitalización de los arrendamientos operativos

Autores: M. Angels Fitó (Universitat Oberta de Catalunya, Soledad Moya (Eada Business School) y Neus Orgaz (Universitat Autònoma de Barcelona)

Notas previas:

El *International Accounting Standards Board* (IASB), publicó, con fecha Agosto 2010¹, un borrador de norma referido al tratamiento contable de los arrendamientos, que introduce cambios significativos en la manera en la que, hasta ahora, se han venido reconociendo dichos arrendamientos según la normativa española, especialmente para el caso de los arrendamientos operativos. La idea inicial era aprobar dicho documento en Junio de 2011, sin embargo, y debido al gran número de cartas de comentario recibido, dicha publicación se ha pospuesto y el IASB ha anunciado la publicación de un segundo borrador, que se espera probablemente para el primer semestre del 2012.

Según el tratamiento contable actual en normativa española, los arrendamientos operativos se reconocen como gasto del ejercicio. Sin embargo y según el borrador, dichos arrendamientos se registrarían en el balance, con un tratamiento similar al considerado ahora para los arrendamientos financieros. La opción del IASB pretende eliminar la distinción vigente hasta ahora entre arrendamientos financieros y operativos para pasar a reflejar en balance tanto los activos como los pasivos derivados de dichos contratos.

Caso 1: Contrato de arrendamiento de un local

La empresa J, dedicada al comercio minoritario de textil, tiene un contrato de arrendamiento de un local a cinco años, con unas cuotas anuales de 25.000 euros.

a) Como se contabilizaría según la normativa en vigor

Con el PGC 2008 y teniendo en cuenta que dicho arrendamiento no cumple las condiciones para ser considerado como arrendamiento financiero y por tanto lo categorizamos como operativo, la empresa registraría cada año un asiento tipo (prescindiendo del IVA)

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
621	Arrendamientos	25.000	
572	Bancos		25.000

b) Como quedaría con la nueva propuesta del IASB

Deberemos calcular el valor actual de los importes que estimamos que vamos a pagar en este contrato para reflejarlos en el momento de la firma del contrato como activo y pasivo. El tipo efectivo de la deuda para nuestra sociedad es del 2% y ese será el tipo de interés que cogeremos como referencia:

¹ En marzo 2009 se publicó ya un documento de consulta titulado "Arrendamientos, consideraciones preliminares" recogiendo los trabajos que la comisión de expertos había preparado sobre el tema.

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
---	Derecho de uso de local	117.836,49	
524	Acreeedores a.f.c.p		22.643,27
174	Acreeedores a.f.l.p.		95.193,22

A partir de aquí y siguiendo el cuadro financiero que se adjunta,

Año	pago	interés	amortización	coste amortizado
				117836,49
1	25000	2356,73	22643,27	95193,22
2	25000	1903,86	23096,14	72097,08
3	25000	1441,94	23558,06	48539,03
4	25000	970,78	24029,22	24509,81
5	25000	490,20	24509,80	0,00

Cada año contabilizaríamos el pago de cuota correspondiente, la amortización del activo y la reclasificación de la deuda a corto plazo. Para el año 1, por ejemplo, los asientos a realizar serían:

Por el pago de la cuota:

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
524	Acreeedores a.f.c.p.	22.643,27	
662	Intereses de deudas	2.356,73	
572	Bancos		25.000

Por la amortización del local, suponiendo una vida útil de 45 años, sería

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
68x	Dotación Amortización derecho uso local	2.618,59	
28x	Amortización acumulada derecho uso local		2.618,59

Por la reclasificación de la deuda:

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
174	Acreeedores a.f.l.p.	23.096,14	
524	Acreeedores a.f.c.p.		23.096,14

En la solución propuesta por el IASB, lo que se consigue es reflejar los activos y pasivos derivados de la operación de arrendamiento desde el primer momento, y por tanto cumplir con los criterios de reconocimiento de activos y pasivos según el marco conceptual del IASB. Dicha inclusión también tendrá efectos en la cuenta de resultados desde el momento en que bajo el actual modelo el reparto del gasto es lineal a lo largo de la vida del contrato mientras que según la propuesta del IASB el gasto reflejado cada año será la suma de la amortización

más los intereses, importe decreciente a lo largo de los años del contrato. En una simulación del posible efecto, para el análisis de las empresas españolas, de capitalizar los arrendamientos operativos (Fitó et al, AECA, Granada, 2011) se advierte como el impacto previsto en los ratios más relevantes es muy significativo.

Caso 2: Contrato de arrendamiento de un local con cuota fija más variable en función de las ventas (cuota contingente)

La empresa J, dedicada al comercio minoritario de textil, tiene un contrato de arrendamiento de un local a cinco años, con unas cuotas anuales fijas de 25.000 euros más un variable en función de ventas. Dada la previsión de ventas de la empresa, se estima que la cuota variable supondrá, para cada uno de los años, un importe adicional de 2.000 euros

a) Como se contabilizaría según la normativa en vigor

Con el PGC 2008 se trataría igual que el caso anterior y por tanto tendríamos (prescindiendo del IVA)

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
621	Arrendamientos	27.000	
572	Bancos		27.000

b) Como quedaría con la nueva propuesta del IASB

En el caso de la regulación propuesta por el IASB, las cuotas contingentes vinculadas a las ventas deberían también tenerse en cuenta desde el primer momento, cuando registramos tanto el activo como el pasivo, y por lo tanto tendríamos:

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
---	Derecho de uso de local	127.263,41	
524	Acreeedores a.f.c.p		24.454,73
174	Acreeedores a.f.l.p.		102.808,67

A partir de aquí y siguiendo el cuadro financiero que se adjunta,

pago	interes	amortización	coste amortizado
			127263,41
27000	2545,26	24454,73	102808,68
27000	2056,17	24943,83	77864,85
27000	1557,29	25442,70	52422,15
27000	1048,44	25951,56	26470,59
27000	529,41	26470,59	0,00

Cada año contabilizaríamos el pago de cuota correspondiente, la amortización del activo y la reclasificación de la deuda a corto plazo. Para el año 1, por ejemplo, los asientos a realizar serían:

Por el pago de la cuota:

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
524	Acreeedores a.f.c.p.	24.454,73	
662	Intereses	2.545,26	
572	Bancos		27.000

Por la amortización del local:

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
68x	Dotación Amortización derecho uso local	2.828,06	
28x	Amortización acumulada derecho uso local		2.828,06

Por la reclasificación de la deuda:

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
174	Acreeedores a.f.l.p.	24.943,83	
524	Acreeedores a.f.c.p.		24.943,83

Caso 3: Contrato de arrendamiento de un local con cuota fija más un variable vinculado al IPC

La empresa J, dedicada al comercio minoritario de textil, tiene un contrato de arrendamiento de un local a cinco años, con unas cuotas anuales fijas de 25.000 euros más un variable en función del IPC. Dada la evolución del IPC se espera un incremento en la cuota de arrendamiento de 250 euros anuales a partir del segundo año

- a) Como se contabilizaría según la normativa en vigor

Con el PGC 2008 se trataría igual que el caso anterior y por tanto tendríamos, para el año 1 (prescindiendo del IVA)

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
621	Arrendamientos	25.000	
572	Bancos		25.000

Para el año 2;

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
621	Arrendamientos	25.250	
572	Bancos		25.250

Para el año 3;

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
621	Arrendamientos	25.500	
572	Bancos		25.500

Y así sucesivamente para los siguientes años

b) Como quedaría con la nueva propuesta del IASB

En el año 1, la contabilización sería la misma que la analizada para el caso 1 ya que el cuadro financiero se confecciona con unas cuotas previstas de 25.000 y consideramos un tipo de interés efectivo del 2%.

Sin embargo, a finales del año 1, deberemos hacer una estimación de los pagos previstos para el año 2 y, según nuestras estimaciones, la cuota puede suponer 25.250 euros. Con dicha información, deberemos reestimar el valor de nuestro activo y pasivo de la siguiente forma:

El valor actual de una renta de cuatro pagos de 25.250 euros sería 96.145,15 en lugar de los 95.193,22 que tendríamos si la cuota no se hubiera modificado. Tenemos por tanto que hacer una modificación de 951,93.

Dicha diferencia, se genera para los cuatro años de la siguiente manera:

Año	Relación diferencias anuales*
2	230,96
3	235,58
4	240,29
5	245,10
	951,93

* Estos importes se calculan como la diferencia anual de la amortización de capital en cada cuota, para el caso de la cuota de 25.000 y con la nueva cuota de 25250

Y por tanto con esta información ya podemos hacer el siguiente ajuste:

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Importe
---	Derecho de uso de local	951,93	
524	Acreeedores a.f.c.p		230,96
174	Acreeedores a.f.l.p.		720,97

Y recalcularíamos la tabla financiera que ahora sería:

pago	interes	amortización	coste amortizado
			96145,15
25250,00	1922,90	23327,10	72818,05
25250,00	1456,36	23793,64	49024,41
25250,00	980,49	24269,51	24754,90
25250,00	495,10	24754,90	0,00

Por el pago de la nueva cuota:

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
524	Acreeedores leasing c/p	23.327,10	
662	Intereses	1.922,90	
572	Bancos		25.250

Por la amortización del local:

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
68x	Dotación Amortización derecho uso local	2.640,22*	
28x	Amortización acumulada derecho uso local		2.640,22

* El valor inicial del derecho de uso del local era de 117.836,49 y en el año 1 hemos practicado una amortización de 2.618,59 lo que nos da un Valor neto contable de 115.217,9 a los que sumamos el ajuste de 951,93 obteniendo un nuevo valor del derecho de uso de 116.169,83 que dividido por la vida útil restante de 44 años nos da como resultado 2.640,22

Por la reclasificación de la deuda:

Num Cta	Nombre Cuenta	Debe	Haber
174	Acreeedores a.f.l.p.	23.793,64	
524	Acreeedores a.f.c.p.		23.793,64