

➔ LEANDRO CAÑIBANO Y FELIPE HERRANZ*

LOS ARRENDAMIENTOS: NUEVAS PROPUESTAS CONTABLES

PARA MITIGAR LA DIFERENCIA CONTABLE ENTRE LEASING OPERATIVO Y FINANCIERO



* Leandro Cañibano y Felipe Herranz, Universidad Autónoma de Madrid y AECA (Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas). (1).

EL IASB PROPONE UN CAMBIO EN LA FORMA DE CONTABILIZAR LAS OPERACIONES DE LEASING OPERATIVO –DE CONSIDERARSE ALQUILERES PASARÍAN A CONSIDERARSE ADQUISICIONES DE UN DERECHO DE USO– QUE DE CONSUMARSE SUPONDRÍA IMPORTANTES AUMENTOS EN LOS PASIVOS DE MULTITUD DE COMPAÑÍAS QUE OPERAN CON EDIFICIOS, AERONAVES, BUQUES... EN ESE RÉGIMEN. MUCHAS GRANDES EMPRESAS –TAMBIÉN ESPAÑOLAS– HAN MOSTRADO YA SU OPOSICIÓN FRONTAL A ESA REFORMA, PERO LAS ESPADAS SIGUEN EN ALTO

I LEASING FINANCIERO Y LEASE BACK

Es conocida la importancia que la contabilidad viene prestando al fondo económico de las operaciones –que no siempre coincide con su forma jurídica– para definir la información a facilitar en los estados financieros de las empresas.

Uno de los casos más representativos de la aplicación de este enfoque, viene dado por el tratamiento de las operaciones de arrendamiento o “leasing financiero”. Como es sabido, estas operaciones consisten en que una entidad financiera –generalmente una especializada en leasing– adquiere un bien y, simultáneamente, contrata como arrendador un alquiler –generalmente a largo plazo– con pagos periódicos establecidos a los que el arrendatario debe hacer frente de forma obligada. Frecuentemente, con posterioridad a los pagos obligatorios, existe un último pago voluntario denominado opción de compra. En estos casos, dicho pago final, puede hacerlo o no el arrendatario. Si lo efectúa, adquiere la propiedad del bien; en caso contrario, el bien queda en propiedad de la compañía de leasing.

Para determinar que el fondo económico de la operación es realmente una compra con pago aplazado, se tienen en consideración diversos aspectos. Por ejemplo: i) Si queda fuera de toda duda que el pago final se va a realizar porque su importe es significativamente inferior al valor del bien en el momento de efectuar dicho pago opcional. ii) Aunque no haya opción de compra, si la vida útil

¹Agradecemos a la Profesora Araceli Mora, miembro del EFRAG, los comentarios recibidos.

del bien básicamente coincide con el período de pagos obligatorios del leasing o los importes a pagar descontados coinciden con el valor del bien arrendado.

En todos estos casos y otros similares se considera que todos los riesgos y beneficios del bien han sido transferidos al arrendatario y por lo tanto, en esencia, se ha realizado la venta, sin perjuicio de los derechos y obligaciones jurídicos que las partes hayan convenido y que obviamente deben cumplirse, incluyendo las previsiones pactadas en caso de impago de cuotas obligatorias.

Es decir, a pesar de tratarse jurídicamente de un alquiler, cuando de las condiciones de la operación se deduce que se trata realmente de una compra financiada con la garantía pignoratícia del propio bien, a efectos contables, la operación se considera, básicamente, una compra con pago aplazado por parte del arrendatario y un préstamo concedido por parte del arrendador (2).

En la contabilidad del arrendatario, el valor del bien será reconocido como un activo, y amortizado normalmente durante su período de vida útil. De otra parte, el pasivo reconocido por la deuda incurrida se valorará posteriormente a coste amortizado; es decir, se incrementará el pasivo por los intereses devengados y se reducirá por los pagos de las cuotas del leasing.

Cuando la vida útil del bien es significativamente superior al período del leasing, es frecuente que el gasto de los primeros períodos (incluyendo amortización y gastos financieros) sea inferior al gasto que contablemente se hubiese producido si se tratase la operación como un alquiler, reconociendo como gasto periódico las cuotas del leasing. Obviamente, una vez se hayan efectuado todos los pagos del leasing, ocurrirá lo contrario, habrá de reconocerse como gasto la parte no amortizada del bien registrado como activo, cuando en una contabilización como alquiler ya no existiría gasto alguno al finalizar las cuotas.

Por el contrario, cuando la vida útil del bien y el período del leasing son iguales o muy similares, el gasto incurrido en los primeros períodos es superior al que se produciría en una contabilización como alquiler, ya que el componente de gasto de la amortización es lineal, pero el componente de gasto financiero es decreciente. Por ello, la suma de ambos componentes es también decreciente, a diferencia del tratamiento como alquiler que daría lugar a un gasto lineal, siempre que las cuotas sean también iguales que es lo habitual.

Una modalidad significativa del leasing financiero la encontramos en las operaciones de lease back. Estas opera-

ciones de leasing tienen la siguiente particularidad: el arrendador adquiere el bien del propio arrendatario. Es decir, la compañía de leasing adquiere el bien de la empresa a la que se lo va a alquilar. El resto de las particularidades son similares a las del leasing financiero antes descrito.

En este caso, el fondo económico de la operación puede ser simplemente la obtención de financiación por parte del arrendatario con la garantía del propio bien. Por lo tanto, cuando se da tal circunstancia, debe reconocerse un préstamo concedido en el activo del arrendador y un préstamo recibido en el pasivo del arrendatario.

En el lease back, además de los efectos descritos para el leasing financiero, el enfoque basado en el fondo económico introduce un elemento adicional: la venta inicial por la que el arrendatario vende al arrendador el bien que luego le va a alquilar, no se reconoce contablemente. Es decir, el bien continúa en el activo del arrendatario sin modificar su tratamiento contable en relación con amortización, deterioro, etc. Por lo tanto, el arrendatario no debe reconocer el beneficio o la pérdida que haya podido ponerse de manifiesto cuando el precio de venta sea distinto al valor neto contable. En otras palabras, dicha venta no se reconoce contablemente (3).

El tratamiento contable descrito, cuando se inició —en el caso de España con el Plan General de Contabilidad de 1990 y en normas de alcance internacional con anterioridad— supuso un impacto importante. Para las empresas arrendatarias, porque daría lugar a un incremento significativo de su endeudamiento. Para las compañías de leasing, porque desaparecía de su activo el bien objeto del arrendamiento a pesar de que ostentaban la propiedad del mismo. Sin embargo, la mejora de la información proporcionada por este enfoque, al basarse en el fondo económico de las operaciones, resultó elocuente y, no sin ciertas reticencias, la aceptación del criterio fue calando en los preparadores de la información financiera. Obviamente, el cambio fue muy bien recibido por parte de los usuarios de los estados financieros, ya que, con anterioridad al mismo, tenían que añadir estos importes a las deudas de los arrendatarios que figuraban en el pasivo de su balance a fin de evaluar adecuadamente su situación financiera.



EL LEASING OPERATIVO Y LEASE BACK OPERATIVO

Suele aplicarse la denominación de arrendamiento o leasing operativo cuando de la operación de arrendamiento no se deduce que, finalmente, el bien pasará a ser propiedad del arrendatario. Es decir, no se dan las circunstancias ante-

² En este artículo nos referiremos básicamente a las propuestas contables que afectan a los arrendatarios.

³ Este criterio es el aplicado en España por el Plan General de Contabilidad. En el contexto internacional, la NIC 17: Arrendamientos, párrafos 59 y siguientes, permite en ciertos casos el reconocimiento diferido de los beneficios.

“EN LAS OPERACIONES DE LEASE BACK, LA VENTA INICIAL por la que el arrendatario vende al arrendador el bien que luego le va a alquilar, no se reconoce contablemente. Es decir, el bien continúa en el activo del arrendatario sin modificar su tratamiento contable en relación con amortización, deterioro, etc”

riormente apuntadas para que sea considerado un arrendamiento o leasing financiero.

En estos casos, el arrendamiento suele contabilizarse como un gasto. Es decir, el bien adquirido por la compañía arrendadora figura en su activo y las cuotas de alquiler representan ingresos para el arrendador y gastos para el arrendatario.

También podríamos hablar de lease back operativo cuando la empresa que va a ser la arrendataria del bien, lo vende previamente al arrendador, pero de la operación no se desprende suficientemente que el arrendatario vaya a recuperar la propiedad del bien al final del arrendamiento. Es decir, como en el caso anterior, la contabilización coincide con la forma jurídica de la operación: en este caso, se debe reconocer la venta y el arrendamiento.



NUEVAS PROPUESTAS

La situación descrita, que ha venido manteniéndose durante muchos años, se ha puesto en cuestión últimamente y, por ello, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha emitido sucesivos borradores en los que propone eliminar, en alguna medida, la diferenciación entre leasing financiero y leasing operativo.

Aparentemente, el problema principal que se percibe es el siguiente: existen contratos relevantes, calificados actualmente como leasing operativo, que dan lugar a compromisos de pagos obligatorios, muy significativos, similares a los existentes en los contratos de leasing financieros y que, a diferencia de éstos, no aparecen en el pasivo del balance de la empresa arrendataria. Existe la duda de que la naturaleza de ambas modalidades de leasing sean tan diferentes como para que su contabilización difiera en tan gran medida como actualmente se produce.

Aunque el alcance de las nuevas propuestas no está todavía suficientemente definido, los casos calificados actualmente como leasing operativo, cuya falta de reconocimiento inicial como activo y pasivo resulta más “preocupante”, son contratos de arrendamiento de importantes bienes, vitales para el funcionamiento del arrendatario, por importes y plazos significativos.

El ejemplo típico viene dado por contratos de alquiler de edificios, aviones, embarcaciones, etc., durante plazos e importes muy relevantes que, en muchos casos, son utilizados por el arrendatario para llevar a cabo actividades básicas de su propio negocio (4). Se considera que el fondo económico de estos contratos no difiere tanto de los considerados como leasing financiero. Existen por supuesto particularidades diferenciadoras, principalmente la mencionada anteriormente

“Contratos de leasing operativo dan lugar a compromisos de pago obligatorios, similares a los del leasing financiero, que sin embargo no figuran en el pasivo del arrendatario”

te de que no necesariamente el bien arrendado termine por ser de propiedad del arrendatario.

Sin embargo, este diferente tratamiento contable puede soslayarse reconociendo el arrendatario un activo intangible, representativo del derecho de uso durante el mismo periodo del arrendamiento, al mismo tiempo que reconoce un pasivo. Con este enfoque, tanto el activo como el pasivo se reconocerían inicialmente por el valor obtenido del descuento de los flujos de caja futuros previstos en el contrato.

De esta forma, en esencia, la presentación en los estados financieros sería muy similar en ambos casos de leasing, sin perjuicio de la existencia de ciertas particularidades diferenciadoras. Por ejemplo:

El bien objeto del contrato no figura en el activo material del arrendatario sino en su activo intangible.

A diferencia de los contratos de leasing financieros, en los que el periodo de arrendamiento no coincide necesariamente con la vida útil del activo, en el tipo de arrendamiento operativo mencionado, en principio, la duración o vida útil del activo intangible representativo del derecho de uso del arrendatario, coincide con la duración del contrato de arrendamiento, si bien deberán tenerse en cuenta los incentivos que el arrendatario pudiera tener para prorrogar la duración del contrato.

En todo caso, esta novedad propuesta por el IASB ha recibido una fuerte contestación por parte de alguna de las empresas afectadas. Con independencia de los argumentos técnicos que puedan esgrimirse a favor o en contra de la propuesta y las posibles ventajas que representaría para los usuarios de los estados financieros, lo evidente es que, de llevarse a cabo, se producirían dos efectos que, normalmente, podrían modificar, respectivamente, la posición financiera y la rentabilidad de las empresas afectadas:

Por un lado, se vería aumentado el pasivo de su balance, al incrementarse su endeudamiento como consecuencia del reconocimiento de los pasivos resultantes del registro contable inicial de los contratos. En algunas empresas el efecto podría ser muy significativo (5).

Por otro lado, aunque el gasto reconocido durante todo el periodo de arrendamiento sería obviamente el mismo con el tratamiento actual de alquiler o el nuevo propuesto de “adquisición de un derecho de uso”, en este último caso el reparto entre periodos sería diferente. Es decir, el gasto sería decreciente, siendo por lo tanto mayor en los primeros años y menor en los siguientes. Como se mencionó someramente con anterioridad, la razón viene dada por el efecto de los gastos

⁴ En realidad el borrador en curso para la emisión de una nueva NIIF sobre Arrendamientos va más allá, aplicándolo a todo género de activos inmovilizados, salvo a aquellos cuyo contrato de alquiler no exceda de un año sin renovación.

⁵ Puede verse al respecto el siguiente enlace:

<http://www.expansion.com/2010/11/14/empresas/1289773172.html>

financieros, que serían mayores al principio y disminuirían a medida que desciende la deuda.

Las reacciones para evitar estos dos efectos no se han hecho esperar. Importantes empresas afectadas, incluyendo algunas españolas, han remitido comentarios al IASB rechazando de plano la nueva propuesta.

En estos momentos, es difícil predecir si se llevará a cabo o no el cambio de normativa y, en su caso, cuando. De momento, el IASB ha propuesto la flexibilización de la norma para evitar el segundo efecto de los apuntados: el aumento de los gastos en los primeros años respecto a la contabilización como alquiler. Dicha flexibilización podría consistir en amortizar el derecho de uso de forma creciente (6), para compensar los intereses decrecientes. Por su parte el EFRAG sigue mostrando ciertas discordancias con el borrador en curso (7).

Evidentemente, el primer efecto (aumento del pasivo) sigue siendo tan significativo que no es de esperar que la flexibilización apuntada, respecto al reparto del gasto por períodos, haga cambiar la postura de muchas de las empresas que podrían verse afectadas por el cambio de normativa. Las “espadas siguen en alto”.

IV

NUESTRA OPINIÓN

El nuevo tratamiento contable, como se ha dicho anteriormente, no sería de aplicación a todas las operaciones actualmente consideradas como lease back operativo. Muchas operaciones de arrendamiento, incluso con la nueva propuesta, seguirían tratándose contablemente en la forma actual, como meros gastos por alquileres. Eso sí, la línea divisoria entre ambos tratamientos resulta muy difícil de establecer. Distinguir conceptualmente entre la prestación de un servicio a través de un simple alquiler y la “venta” de un derecho de uso de un bien por un tiempo determinado, no resulta sencilla. A dicho respecto, podrían considerarse como elementos objetivos para definir dicha “frontera”, la independencia del arrendatario en el uso, disfrute y mantenimiento del bien, o las responsabilidades del mismo respecto a circunstancias adversas del bien que pudieran darse.

En especial, debería limitarse la aplicación de la nueva propuesta a aquellos contratos de importes y plazos significativos, relacionados con el arrendamiento de bienes esenciales para el funcionamiento de las empresas arrendatarias. Por un lado, el pasivo reflejaría con más precisión el esfuerzo financiero que las empresas deben realizar para llevar adelante sus operaciones y, por otro, el activo mostraría mejor los medios muy significativos que dichas empresas utilizan para poder llevar a cabo su negocio.

⁶ Posición discutida por el EFRAG por falta de base conceptual.

⁷ Comunicación del EFRAG al IASB de 14 de octubre de 2013.

Un caso especial difícil de identificar en las propuestas recientes del IASB, al que consideramos se debería prestar particular atención es el relativo a las operaciones que podríamos denominar “lease back operativo”. Es decir, una empresa A vende un activo a una compañía de leasing y luego suscriben un contrato de arrendamiento (arrendador la compañía de leasing y arrendatario la empresa A) por un período de tiempo significativo, sin que exista un pago final como opción de compra, ni de los contratos se deduzca que al final del arrendamiento el bien pasará de nuevo a la propiedad de la empresa A.

Estas operaciones vienen reflejándose en los estados financieros separando ambos acuerdos. Por un lado, contabilizando la venta y, por lo tanto, el beneficio o pérdida resultante de la misma. De otra parte, reflejando el arrendamiento como un alquiler, o sea como un gasto en cada período, sin que inicialmente se registren conjuntamente el activo y el pasivo resultantes del arrendamiento.

Con la nueva propuesta, está claro que el arrendamiento debería reflejarse como se ha mencionado anteriormente. Es decir, mediante el reconocimiento inicial de un activo intangible representativo de un “derecho de uso” y un pasivo correspondiente a la deuda incurrida, medidos ambos por el valor actual de los pagos futuros. Posteriormente, se reconocerían los gastos de amortización del derecho de uso y los gastos financieros del pasivo a coste amortizado.

Sin embargo, en el caso particular de que los pagos futuros descontados de forma apropiada diesen lugar a un valor igual o similar al que la empresa A (por seguir con el ejemplo) ha vendido previamente el bien a la compañía de leasing, debería eliminarse el reconocimiento de la venta inicial, siguiendo el enfoque que se adopta actualmente con el lease back financiero.

Es decir, si al final del arrendamiento, el bien arrendado tiene aún un período de vida útil significativo, no tiene lógica que a través del “alquiler” se devuelva el importe total recibido por la venta, más los intereses correspondientes. En estos casos, salvo el supuesto ilógico de que se trate de una operación lucrativa para la compañía de leasing, podrían suponerse acuerdos o circunstancias de diversa índole que hagan pensar que, al final del arrendamiento, el bien arrendado pasará de nuevo a manos de la empresa arrendataria. Para dicho caso particular, se aplicaría el enfoque actual del lease back financiero, reconociendo únicamente un préstamo con garantía del bien arrendado.

En todo caso, con uno u otro alcance, tenemos a la vista un posible cambio importante que, de un lado, puede mejorar la presentación de este tipo de operaciones en los estados financieros de las empresas y, de otro lado, seguirá produciendo gran controversia entre las empresas afectadas. 