

<b>CONTABILIDAD</b>	<b>ANÁLISIS DE LAS POLÍTICAS CONTABLES DEL IASB EN LAS OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO E INCIDENCIA EN ESPAÑA</b>	<b>Núm. 25/2005</b>
---------------------	--	-------------------------

**MERCEDES CERVERA OLIVER**

*Profesora Contratada Doctor. Departamento de Contabilidad  
y Organización de Empresas. Universidad Autónoma de Madrid*

**JOSÉ ALBERTO TORIBIO TEMPRADO**

*Profesor de Contabilidad del Centro de Estudios Financieros*

**Extracto:**

**AUNQUE** perfectible, el conjunto de normas contables que la NIC 17 dedica a la contabilidad de arrendamientos pretende una aplicación intensa del principio de esencia sobre la forma a las transacciones de esta clase. Al margen de la forma legal y denominación de los acuerdos, los principios internacionales proporcionan una definición de arrendamiento a efectos de contabilidad, y exigen que la capitalización de los activos arrendados, y de la deuda relacionada, en cuanto el contrato suponga la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y ello aunque no se dé ninguno de los indicadores mencionados en la norma. El artículo que sigue ilustra las principales características del nuevo marco contable en esta materia, y sus más significativas diferencias con las reglas aplicadas hasta ahora.

(Nota: la UE adoptó la versión comentada de la NIC 17 después de la elaboración de este texto; las referencias del mismo a la «versión aprobada por la UE» han de entenderse realizadas a la versión de 1997).

---

## Sumario:

---

1. Introducción.
  - 1.1. Objeto de análisis de la NIC 17.
  - 1.2. Identificación de la normativa del IASB aplicable en función del activo cedido.
2. Políticas contables a seguir en la generalidad de las operaciones de arrendamientos.
  - 2.1. Términos de interés y su definición.
  - 2.2. Clasificación de los arrendamientos.
    - 2.2.1. Criterios generales.
    - 2.2.2. Normas particulares para los arrendamientos de inmuebles.
    - 2.2.3. Aportaciones a la normativa contable española.
  - 2.3. Tratamiento contable e información a revelar en las operaciones de arrendamiento financiero.
    - 2.3.1. Desde el prisma del arrendatario.
    - 2.3.2. Desde la óptica del arrendador.
    - 2.3.3. Analogías con respecto a la normativa española en vigor.
  - 2.4. Registro y valoración de los arrendamientos operativos.
    - 2.4.1. Desde el punto de vista del arrendatario.
      - A. Caso general.
      - B. Caso especial de los arrendamientos de inmuebles de inversión.
    - 2.4.2. Desde la perspectiva del arrendador.
3. Otras cuestiones anexas: operaciones de *lease back*.
4. Reflexiones finales.

### Bibliografía.

## 1. INTRODUCCIÓN

El IASB aborda el tratamiento contable de los arrendamientos en la NIC 17, *Arrendamientos*, cuyo objetivo es establecer, tanto para los arrendatarios como para los arrendadores, las políticas contables para contabilizar los arrendamientos financieros y operativos, así como la información que han de presentar sobre el particular en sus estados financieros (17.1).

El propósito de este artículo es el análisis de esta norma y su repercusión en España. A tal fin, se irá desarrollando el contenido de la NIC 17 (versión del proyecto de mejoras de diciembre de 2003), que de manera simultánea se ilustrará con varios ejemplos prácticos, indicándose en todo caso, las analogías existentes con las pautas establecidas en nuestro país para la contabilización de este tipo de operaciones y haciendo referencia en diversas ocasiones al SFAS 13, por abordar la misma temática. Con carácter previo, se comentarán las mejoras introducidas por esta versión con respecto a la NIC 17 revisada en 1997. Finalmente, se analizarán las expectativas que, en un futuro próximo, se espera que imperen en nuestro país en la contabilización de los arrendamientos, así como las que se vislumbran, a nivel internacional, en el ámbito del IASB.

### 1.1. Objeto de análisis de la NIC 17.

La NIC 17 regula las operaciones de arrendamiento en las que se produce una cesión de los derechos de uso de un bien y en las que las partes contratantes pueden acordar de manera simultánea otro tipo de servicios, como el mantenimiento de los bienes arrendados; este hecho supone que ciertos acuerdos que no se catalogan como arrendamientos sean tratados, a efectos contables, según los términos dispuestos por la NIC 17 <sup>1</sup>. En los casos en que haya un acuerdo de prestación de servicios pero no una cesión de derechos de uso de activos, la NIC 17 no será de aplicación (17.3).

<sup>1</sup> En la actualidad, existe un borrador de interpretación por parte del IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*), el D 3, *Determining Whether an Arrangement Contains a Lease* («Determinando si un acuerdo contiene un arrendamiento»), previéndose su aplicación a partir del 1 de enero de 2006.

La versión a la que se va a hacer referencia a lo largo de esta exposición es la incluida dentro del proyecto de mejoras de la IASB, que vio la luz en diciembre de 2003<sup>2</sup>. Sustituye a la NIC 17 revisada en 1997 (17.70) y su entrada en vigor se produjo en enero de 2005<sup>3</sup>. Ahora bien, dado que de momento la versión aprobada para el ámbito europeo corresponde a la revisada en 1997, comenzaremos analizando los cambios que la norma del proyecto de mejoras ha introducido con respecto a aquélla.

Estos cambios, a grandes rasgos, afectan al alcance de la norma, a ciertas definiciones, a la clasificación de los arrendamientos y al tratamiento de los costes directos iniciales incurridos por el arrendador (17. Introducción); su detalle se muestra en el **cuadro I**. No reconsidera el tratamiento contable otorgado a los arrendamientos, dado que, en la agenda del IASB figura un proyecto de arrendamientos (17.IN4), al que haremos referencia en las reflexiones finales, no incluyendo las cuestiones abordadas por la SIC 15, *Arrendamientos operativos-Incentivos*, y la SIC 27, *Evaluación del fondo económico de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento*, interpretaciones mantenidas por el IASB tras la emisión del proyecto de mejoras de diciembre de 2003.

**Alcance.** Esta versión señala que la IAS 40, *Inmuebles de inversión*, será aplicable para la valoración de este tipo de inversiones, pero si tales inmuebles de inversión son poseídos bajo la forma de alquiler, pueden verse sometidos, a efectos contables, a las reglas imperantes para los arrendamientos financieros (17.IN5).

**Definiciones.** La nueva revisión ha introducido la definición de los *costes directos iniciales del arrendamiento para el arrendador*, cuya consideración ha supuesto la modificación del término *tipo de interés implícito del arrendamiento* (17.IN6), además de provocar una simplificación y clarificación de los vocablos *Ingresos financieros no devengados* e *Inversión neta en el arrendamiento* (17.IN8).

Además, incorpora la distinción entre el *inicio del arrendamiento*, momento en que tendrá lugar la clasificación del arrendamiento (y la valoración de activos y pasivos por arrendamientos financieros), y el *comienzo del plazo del arrendamiento*, fecha en que se procederá a su reconocimiento contable (17.IN7).

**Clasificación.** Se proporcionan guías ampliadas para la clasificación de los contratos de arrendamiento de terrenos y edificios. Establece que al catalogar un arrendamiento de este tipo, normalmente se considerará separadamente el arrendamiento del terreno y el arrendamiento del edificio, debiendo distribuirse los pagos mínimos del arrendamiento entre los arrendamientos de terrenos y edificios en proporción a los valores razonables de los derechos de arrendamiento respectivos.

<sup>2</sup> Su disposición transitoria establece que una entidad que previamente haya aplicado la NIC 17 revisada en 1997 podrá aplicar de manera retrospectiva las mejoras introducidas en esta nueva versión para todos los arrendamientos desde la fecha en que fue aplicada la NIC 17 revisada en 1997 (17.IN13 y 17.68). Es recomendable, pero no obligatoria, la aplicación retrospectiva de esta norma; si no se actuase de este modo, se asumirá que el saldo de cualquier arrendamiento financiero preexistente ha sido determinado de forma apropiada por parte del arrendador, el cual procederá a contabilizar, a partir de entonces, de acuerdo con el contenido de la presente norma (17.67).

<sup>3</sup> No obstante, se permite y alienta su aplicación voluntaria con carácter previo. En tal caso, habrá que informar sobre este hecho en las notas (17.69).

Normalmente, el arrendamiento del terreno se clasificará como un arrendamiento operativo, salvo que su propiedad pase al arrendatario a la finalización del plazo de arrendamiento. El arrendamiento del edificio se catalogará como arrendamiento financiero u operativo atendiendo los criterios dispuestos en esta norma (17.IN9).

**Tratamiento contable de los costes iniciales directos del arrendador incurridos en la negociación del arrendamiento.** Se eliminan los tratamientos alternativos en la contabilización de los costes directos del arrendador no fabricantes ni distribuidores, contemplados en la norma aprobada para el ámbito europeo (17.IN3), no permitiendo su reconocimiento inmediato en cuentas de gastos (17.IN12).

Así, el arrendador de una operación de arrendamiento financiero incluirá en la valoración inicial del derecho de cobro derivado del arrendamiento financiero estos costes. En un arrendamiento operativo, el arrendador reconocerá tales costes como constitutivos del importe en libros del activo arrendado y se reconocerán, durante el plazo de arrendamiento, atendiendo los mismos criterios que los ingresos derivados del arrendamiento (17.IN11).

#### CUADRO I. CAMBIOS INTRODUCIDOS POR LA VERSIÓN DEL PROYECTO DE MEJORAS DE LA NIC 17

Principales cambios	Versión aprobada para el ámbito europeo (revisada en 1997)	NIC 17 del Proyecto de mejoras de diciembre de 2003
Inmuebles de inversión poseídos por el arrendatario en régimen de arrendamiento.	En el caso de arrendamientos financieros, se registran como tales pero se valoran según las normas contenidas por la NIC 40, <i>Inmuebles de inversión</i> .	Se reconocen como arrendamientos financieros los inmuebles de inversión alquilados y registrados como inmuebles de inversión.
Incorporación de la definición de costes directos iniciales del arrendamiento por el arrendador.	No figuraba tal definición.	Su consideración conlleva a modificar la definición del <i>tipo de interés implícito del arrendamiento</i> , así como a la simplificación de los términos <i>Ingresos financieros no devengados</i> e <i>Inversión neta en el arrendamiento</i> .
El concepto de tipo de interés implícito del arrendamiento se define como el tipo de descuento que, al inicio del arrendamiento, equiparará las siguientes cuantías:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor razonable del activo arrendado.</li> <li>• Suma de los valores actuales de los pagos mínimos del arrendamiento y del valor residual no garantizado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor razonable del activo arrendado más los costes iniciales incurridos por el arrendador.</li> <li>• Suma de los valores actuales de los pagos mínimos del arrendamiento y del valor residual no garantizado.</li> </ul>

Principales cambios	Versión aprobada para el ámbito europeo (revisada en 1997)	NIC 17 del Proyecto de mejoras de diciembre de 2003
Simplificación de la definición de ingresos financieros no devengados.	Los resultantes de la diferencia entre los pagos mínimos que se derivan del arrendamiento financiero más cualquier valor residual no devengado, y el valor actual de los pagos mínimos más el valor residual no garantizado, obtenido de la aplicación del tipo de descuento correspondiente a la tasa de interés implícita en el arrendamiento.	Se obtiene de la diferencia entre la inversión bruta y neta del arrendamiento.
Definición de inversión neta en el arrendamiento.	Es la inversión bruta del arrendamiento menos el saldo de los ingresos no devengados derivados del mismo.	Es la inversión bruta en el arrendamiento descontada al tipo de interés implícito del arrendamiento.
Introducción de la distinción entre los conceptos de inicio del arrendamiento y comienzo del plazo del arrendamiento.	No contempla tal diferenciación, haciendo referencia exclusivamente al término de inicio del arrendamiento.	Considera ambos términos de vital importancia para el caso de arrendamientos en los que existen desfases temporales entre las fechas en que se firma el acuerdo y comienza el arrendamiento.
Clasificación de los contratos de arrendamiento inmobiliario.	Estos arrendamientos se clasifican atendiendo a los criterios generales establecidos en su catalogación. Dadas las características propias de los terrenos, los arrendamientos sobre terrenos normalmente serán operativos.	Con carácter general, los componentes, terrenos y edificios se considerarán separadamente al clasificar los arrendamientos, con repercusión en el reconocimiento contable de los pagos mínimos.
Tratamiento contable de los costes directos iniciales del arrendador no fabricante ni distribuidor.	Podrán registrarse como gastos del período o repartirse durante el plazo de arrendamiento <sup>4</sup> .	Estos costes aumentarán el valor del derecho a cobrar generado por el arrendamiento o del activo arrendado, según sean generados en virtud de un arrendamiento financiero u operativo.

Analizadas la finalidad y las mejoras introducidas por la versión más reciente de la NIC 17, pasamos a identificar la normativa del IASB que será aplicable según la naturaleza del activo arrendado.

<sup>4</sup> Dado que este tratamiento no era acorde con la estructura para la preparación y presentación de los estados financieros, finalmente, se decidió que los costes directos incurridos por los arrendadores en un arrendamiento (comisiones, honorarios a *brokers* y jurídicos) se incluyesen en el valor en libros del activo arrendado (17.FC19), política adecuada a los efectos de convergencia y comparabilidad con otras normas (17.FC20). Por coherencia con otros estándares, en particular la NIC 39, el reconocimiento en el valor en libros de los activos se restringe a los costes directamente atribuibles a la negociación y acuerdo del alquiler (17.FC21).

## 1.2. Identificación de la normativa del IASB aplicable en función del activo cedido.

La regulación contenida en la NIC 17 será de aplicación a todos los contratos de arrendamiento, salvo que éstos se deriven de acuerdos de arrendamiento para usar o explorar minerales, petróleo, gas natural y recursos no regenerables, así como aquellos acuerdos con origen en licencias referidas a temas tales como películas, funciones teatrales, grabaciones en vídeo, patentes, manuscritos y derechos de autor (17.2) <sup>5</sup>.

En relación con propósitos de valoración, la NIC 17 no tendrá vigencia para los arrendadores de inmuebles de inversión y de activos biológicos poseídos en virtud de arrendamiento operativo. Tampoco será de aplicación para la valoración por parte de los arrendatarios de propiedades registradas como inmuebles de inversión y de arrendatarios de activos biológicos objeto de arrendamiento financiero. En tales valoraciones, habrá que remitirse, según el caso, a lo que establezca la NIC 40, *Inmuebles de inversión*, sobre los inmuebles de inversión arrendados y a la NIC 41, *Agricultura*, en relación con los activos biológicos alquilados (17.2).

### CUADRO II. EXCLUSIONES DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA NIC 17 Y NORMATIVA QUE LAS ARBITRA

Excepciones al ámbito de aplicación de la NIC 17	Normativa que las regula
Acuerdos de arrendamiento para usar o explorar minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no regenerables.	En la actualidad, existe vacío normativo con respecto a esta cuestión <sup>6</sup> .
Acuerdos de arrendamiento derivados de licencias referidas a temas tales como películas, funciones teatrales, grabaciones en vídeo, patentes, manuscritos y derechos de autor.	NIC 38, <i>Activos intangibles</i> , cuya última versión corresponde a la publicada en marzo de 2004.
Valoración por parte del arrendador de activos biológicos sometidos a arrendamiento operativo.	NIC 41, <i>Agricultura</i> .
Valoración por el arrendador de propiedades de inversión en régimen de arrendamiento operativo.	NIC 40, <i>Inmuebles de inversión</i> .
Valoración por el arrendatario de activos biológicos poseídos en arrendamiento financiero.	NIC 41, <i>Agricultura</i> .
Valoración por parte del arrendatario de propiedades de inversión registradas como tales.	NIC 40, <i>Inmuebles de inversión</i> .

<sup>5</sup> EL SFAS (*Statement of Financial Accounting Standards*), emitida por el FASB (*Financial Accounting Standards Board*) 13, *Accounting for Leases* («Contabilidad de arrendamientos»), considera expresamente estas mismas exclusiones.

<sup>6</sup> En el momento de preparar este trabajo, el IASB ha publicado un *Near-final Draft* con el texto del inminente IFRS 6, *Exploration for and evaluation of mineral resources* («Valoración y exploración de recursos minerales»).

Hechas estas precisiones, pasamos a centrarnos en los criterios contables propuestos por la NIC 17. Ante la similitud que presenta la NIC 17 con SFAS 13, *Accounting for Leases*, se comentarán ciertos aspectos de la norma emitida por el *Financial Accounting Standards Board*, al considerar que tienen relevancia en este análisis. Por otra parte, dado que en nuestro país las operaciones de arrendamiento se regulan por diversas normas, se hará una breve referencia a las mismas al concluir con la exposición del tratamiento contable de las operaciones de arrendamiento financiero y operativo.

## 2. POLÍTICAS CONTABLES A SEGUIR EN LA GENERALIDAD DE LAS OPERACIONES DE ARRENDAMIENTOS

### 2.1. Términos de interés y su definición.

Antes de proceder a analizar las correspondientes políticas contables, la NIC 17 define una serie de términos a los que dedicamos las siguientes líneas (17.4).

- La norma define el *arrendamiento* como un acuerdo en el que arrendador y arrendatario convienen en la cesión del derecho al uso de un bien a cambio del pago de una suma de dinero o una serie de pagos o cuotas durante un período de tiempo convenido. Dentro de los arrendamientos, distingue entre los financieros y operativos.
- El *arrendamiento financiero* se caracteriza por la transferencia sustancial por parte del arrendador de todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del bien arrendado, pudiendo finalmente transferirse o no su propiedad. Nótese que no se especifica a quién se realiza tal transferencia, aspecto que puede tener interés a la hora de clasificar un arrendamiento como financiero u operativo.
- El *arrendamiento operativo* viene definido por exclusión de la definición anterior, como cualquier arrendamiento que no tenga la condición de arrendamiento financiero.
- El *arrendamiento es no cancelable* cuando sólo pueda revocarse si ocurriese alguna remota contingencia, diese permiso para ello el arrendador o el arrendatario realizase un nuevo arrendamiento con el mismo arrendador por el mismo activo u otro equivalente. También ostentará tal condición si, al inicio del contrato, el arrendatario entregase alguna cantidad adicional que asegure, con certeza razonable, la continuación del contrato (o si la cancelación anticipada conlleva el pago de una penalización de suficiente cuantía).
- El *inicio del arrendamiento* es la fecha más temprana entre la del contrato y aquella en que las partes se comprometen a ejecutar las principales disposiciones contenidas en el correspondiente acuerdo. En esta fecha, un arrendamiento será clasificado como operativo o financiero y, en el caso de que se tratara de un arrendamiento financiero, se determinarán los importes que serán reconocidos al comienzo del plazo del arrendamiento.



- El *comienzo del plazo del arrendamiento* es la fecha en que el arrendatario puede empezar a ejercer su derecho a usar el activo arrendado. En esta fecha, procederá el reconocimiento inicial del arrendamiento, con el adecuado registro de los activos, deudas, ingresos o gastos derivados de este tipo de operaciones <sup>7</sup>.
- *Plazo del arrendamiento* es el período no cancelable contratado junto con cualquier plazo adicional durante el cual el arrendatario tenga la opción de continuar el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del contrato se tenga la razonable certeza de que el arrendador ejercerá la correspondiente opción <sup>8</sup>.
- *Pagos mínimos por el arrendamiento* son los pagos que el arrendatario tendrá que efectuar mientras dure el contrato, o que le pueden ser requeridos <sup>9</sup>, excluidas las cuotas contingentes, los costes de los servicios, los impuestos a pagar y reembolsar al arrendador, junto con:
  - a) En el caso del arrendatario, cualquier valor residual garantizado por él o alguien con él relacionado.
  - b) En el caso del arrendador, cualquier valor residual que se le garantice por parte del arrendatario, alguien vinculado con el arrendatario o un tercero que sea capaz de atender financieramente la correspondiente garantía.

En el caso de que al inicio del contrato no existan dudas de que se va ejercitar la opción de compra <sup>10</sup>, porque se espera que tenga un valor significativamente menor que el valor razonable del activo en el momento de su ejercicio, los pagos mínimos comprenderán las cuotas más el importe de la opción de compra.

<sup>7</sup> La versión revisada en 1997 no definía el comienzo del plazo del arrendamiento, asumiendo implícitamente que el comienzo (cuando empieza el arrendamiento, al ponerse a disposición del arrendatario el activo cedido) y el inicio (cuando el acuerdo se firma) eran simultáneos. Evidentemente, en la práctica puede haber desfases entre ambas fechas, de especial relevancia si los importes cambian en estos dos momentos del tiempo, tal y como puede suceder cuando se está construyendo un activo, desconociéndose al inicio sus costes finales. Al respecto, el estándar se pronuncia por su reconocimiento contable al comienzo del plazo de arrendamiento, fundamentándose, para ello, en los valores medidos al inicio. Sin embargo, si el alquiler se ajusta a los cambios de los costes del arrendador entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo de arrendamiento, el efecto de tales cambios se considerará que tiene lugar al inicio, como establece la NIC 17 en su párrafo 5 (17.FC16 y 17).

<sup>8</sup> Un ejemplo de período adicional podría ser el caso en que la no renovación del arrendamiento suponga una penalización para el arrendatario de cuantía tal que, al inicio del arrendamiento, se considera que la renovación se llevará a cabo con razonable certeza. Tales consideraciones han de analizarse en función de las consecuencias financieras directas y de las necesidades particulares que del bien arrendado tenga el negocio del arrendatario, especialmente si se trata de activos especializados, para los cuales no existe en mercado, debiendo considerarse la importancia del activo para la continuidad del negocio y su coste potencial de reposición. Así, la renovación será razonablemente cierta si el arrendamiento cubre unas instalaciones para la fabricación con un propósito especial, al constituir el único medio para el arrendatario de producir un bien o servicio determinado (FRANCIS LEFEBVRE, 2002).

<sup>9</sup> Además de las cuotas de arrendamiento y los pagos iniciales realizados por el arrendatario, las cuotas mínimas incluirán cualquier penalización o coste que deba satisfacer el arrendatario en caso de no continuar el arrendamiento. Si un arrendatario determina que incurrirá en la sanción o en costes antes de devolver el activo, éstos formarán parte de las cuotas mínimas del arrendamiento. En el caso de un arrendamiento operativo, la sanción debería incluirse en el gasto por alquiler de forma lineal desde el inicio del arrendamiento hasta la fecha esperada de cancelación (FRANCIS LEFEBVRE, 2002).

<sup>10</sup> La definición de un arrendamiento incluye contratos que contienen una cláusula en la que se da al arrendatario la opción de adquirir la propiedad del activo tras el cumplimiento de las condiciones acordadas. Estos contratos se conocen como contratos de arrendamiento-compra (17.6).

En definitiva, los pagos mínimos por parte del arrendador comprenderán aquellos que vaya a abonarle el arrendatario, o que le pueda requerir, más el valor residual que le garantice el arrendatario, alguien vinculado con él o un tercero capaz de atender financieramente la correspondiente garantía. En el caso del arrendatario, incluirán los pagos mínimos que tenga que satisfacer, o que le pueda exigir el arrendador, más el valor residual que haya garantizado él mismo o alguien con él relacionado.

**EJEMPLO 1:**

**Determinación del plazo de arrendamiento y de los pagos mínimos.** Se ha contratado un arrendamiento sobre un activo. El arrendatario se compromete a abonar una renta anual de 10.000 u.m. durante un período mínimo de cinco años, durante los cuales la resolución del contrato requiere la aprobación del arrendador. Dicho plazo es prorrogable por otros cinco años, comprometiéndose a abonar el arrendatario una penalización de 100.000 u.m. en caso de no hacer uso de su derecho de prórroga. El valor razonable del activo, al final del año 5, se espera que sea de unos 60.000 u.m. Se pide determinar el plazo de arrendamiento y los pagos mínimos.

El plazo de arrendamiento es de diez años, esto es:

- a) el primer término de cinco años, que se tiene por plazo no cancelable (la resolución requiere permiso del arrendador); y
- b) el plazo opcional de prórroga, dado que la falta de ejercicio de la opción conlleva el pago de una penalización muy superior al valor razonable del activo en esa fecha.

Dado que el pago de la penalización se considera muy improbable, los pagos mínimos por arrendamiento sólo incluyen la renta anual de 10.000 u.m.

**EJEMPLO 2:**

**Establecimiento del plazo de arrendamiento y los pagos mínimos.** Supóngase el mismo caso anterior, si no hay penalización por el no ejercicio del derecho de prórroga; en su lugar, el arrendatario abonaría 1.000 u.m. en caso de hacer efectiva la ampliación, y el arrendador rebajaría las cuotas en un 50 por 100.

El plazo de arrendamiento es de diez años nuevamente porque es probable que el arrendatario haga uso de su opción de renovación al término del plazo no cancelable. Los pagos mínimos por arrendamiento, en consecuencia, consideran el ajuste estipulado para este supuesto, y serán de 10.000 u.m. para los cinco primeros años y de 5.000 u.m. para los cinco últimos.

- *Valor razonable* es el importe por el que puede ser adquirido un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y adecuadamente informadas, en una transacción libre.
- La *vida económica* vendrá definida por el arrendador y es el período en el que se espera que un activo pueda ser utilizado económicamente, término que también puede ser expresado en función del número de unidades de producción de servicio, considerando en todo caso que puede ser utilizado por uno o varios usuarios.
- *Vida útil* es el tiempo que se prevé que el arrendatario consumirá los beneficios que se esperan obtener a partir del correspondiente bien, desde el comienzo del plazo de arrendamiento. Este intervalo temporal no tiene por qué estar limitado por el plazo de arrendamiento, pues no tiene por qué finalizar a la conclusión del contrato.
- *Valor residual garantizado*<sup>11</sup>: para el arrendatario es la parte del valor residual que de alguna manera tenga garantizada, por él o alguien con él relacionado, y por el importe máximo que en cualquier momento podría recibir. Para el arrendador, es la parte del valor residual que haya sido garantizada por el arrendatario o un tercero, no relacionado con el arrendador, capaz de atender financieramente las correspondientes garantías.
- *Valor residual no garantizado* es la parte del valor residual del activo arrendado cuya realización no está asegurada o queda garantizada exclusivamente por un tercero vinculado con el arrendador.
- Los *costes iniciales directos* son costes incurridos por el arrendador que son directamente atribuibles a la negociación y al acuerdo del arrendamiento. La NIC 17 puntualiza que estos costes harán referencia a un arrendador no fabricante ni distribuidor del activo arrendado.
- La *inversión bruta en el arrendamiento* realizada por el arrendador está constituida por la suma de los derechos a cobrar por los pagos mínimos de un arrendamiento financiero más el valor residual no garantizado devengado por el arrendador.

$$\text{Inversión bruta} = \sum (\text{Pagos mínimos} + \text{valor residual no garantizado})$$

- *Inversión neta del arrendamiento* es la inversión bruta en el arrendamiento descontada al tipo de interés implícito del arrendamiento, pudiendo representarse mediante la siguiente expresión:

$$\text{Inversión neta} = \text{Valor actual de la inversión bruta}$$

- Los *ingresos financieros no devengados* vienen dados por la diferencia entre la inversión bruta del arrendamiento y la inversión neta del arrendamiento.

$$\text{Inversión bruta} - \text{Inversión neta} = \text{Ingresos financieros no devengados}$$

<sup>11</sup> SFAS 13 define el valor residual como el valor residual estimado del activo arrendado a la conclusión del plazo de arrendamiento. En líneas generales, las restantes definiciones son similares a las otorgadas por la NIC 17.

- *Tipo de interés implícito en el arrendamiento.* Es el descuento que permite equiparar, al inicio del arrendamiento, el valor razonable del activo más los costes iniciales directos incurridos por el arrendador a la suma de los valores actuales de los pagos mínimos por el arrendamiento y el valor residual no garantizado. Es decir, mediante su aplicación se cumplirá que:

$$V_0 (\sum \text{Pagos mínimos} + \text{valor residual no garantizado}) = \text{Valor razonable del activo arrendado} + \text{Costes directos iniciales del arrendador}$$

- *Tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario.* Es el interés que el arrendatario pagaría si realizarse una operación similar o, si éste no fuera determinable, el tipo en que incurriría si pidiese prestado, al inicio del arrendamiento, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo arrendado.
- Las *cuotas contingentes* se definen como pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo y se fundamenta en importes futuros atendiendo parámetros distintos al tiempo (por ejemplo, un porcentaje sobre las ventas futuras, un importe de utilización futura, índices de precios futuros, tipos de interés de mercado futuros). Un ejemplo podría ser el importe por kilometraje que se paga en los coches de alquiler.

## EJEMPLO 3:

**Cuotas contingentes y determinación de los pagos mínimos.** Se ha pactado un arrendamiento sobre una tienda de venta al por menor, durante un término no cancelable de cinco años. El arrendador tiene derecho a recibir una renta mensual de 1.000 u.m., más un 1 por 100 de las ventas del período. El arrendador presta servicios adicionales de limpieza, mantenimiento y vigilancia, por los que el arrendatario paga 100 u.m. más cada mes. En el momento de la firma del contrato, el nivel proyectado de ingresos por venta es de 100.000 u.m. por mes.

El suplemento basado en el volumen de ventas es una cuota contingente, dado que su pago no depende del mero paso del tiempo. Tampoco se incluyen en los pagos mínimos por arrendamiento las cantidades periódicas que se pagan en contraprestación a servicios adicionales prestados por el arrendador. Los pagos mínimos por arrendamiento sólo incluyen la renta mensual de 1.000 u.m.

Un contrato de arrendamiento o sus disposiciones pueden incluir una cláusula para ajustar los pagos del arrendamiento a los cambios que se produzcan en los costes de la construcción o adquisición de la propiedad arrendada o por cambios en otras medidas del coste o valor (tales como nivel de precios, o en los costes de financiación del arrendador), durante el período com-

prendido entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo de arrendamiento. En tales casos, el efecto de tales cambios será considerado al inicio del arrendamiento en relación con la aplicación de este estándar (17.5) <sup>12</sup>.

Comentados los conceptos expresamente definidos por la NIC 17, proseguimos con la clasificación de los arrendamientos, cuestión clave en la contabilización de estas operaciones y en la información a revelar en los estados financieros de los arrendatarios y arrendadores.

## 2.2. Clasificación de los arrendamientos.

### 2.2.1. Criterios generales.

La clasificación de un arrendamiento se realizará al inicio del arrendamiento. Esta fecha no tiene por qué coincidir necesariamente con la fecha en que tenga lugar el comienzo del plazo de arrendamiento, momento en el que arrendatario puede empezar a utilizar el activo arrendado y en el que procederá su registro contable. No obstante, la valoración de las partidas a considerar en su reconocimiento contable se efectuará al inicio del arrendamiento.

La clasificación de un arrendamiento como operativo o financiero se hará en función del grado de ventajas y riesgos asumidos por el arrendador y el arrendatario en la cesión de los derechos de uso del correspondiente bien. Entre los riesgos, pueden citarse las pérdidas por capacidad ociosa y obsolescencia tecnológica, así como las variaciones de rendimiento como consecuencia de los cambios de las condiciones económicas. Entre las ventajas, se pueden destacar aquellas derivadas de la rentabilidad del arrendamiento del correspondiente bien durante su vida económica, así como las ganancias por revalorización del activo o por realización de su valor residual (17.7).

En el arrendamiento financiero, se produce una transferencia sustancial de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del bien arrendado. En caso contrario, si no se produce tal transferencia, se considerará que nos encontramos ante una operación de arrendamiento operativo (17.8).

En principio, dado que un contrato de arrendamiento supone un acuerdo entre las partes, un mismo contrato debería clasificarse de la misma forma por arrendador y arrendatario. Ahora bien, en ocasiones no sucede así y es catalogado de distinta manera por parte del arrendador y del arrendatario como consecuencia de las circunstancias que medien en el correspondiente contrato. Un ejemplo de esta realidad podría producirse si el arrendador se beneficiase de un valor residual garantiza-

---

<sup>12</sup> Una empresa decide contratar mediante arrendamiento financiero unas oficinas en construcción. El contrato se firma un año antes de la entrega de las oficinas y se establece que su precio se ajustará por el incremento del IPC de alquileres entre la fecha del contrato y la fecha de entrega. Cuando el acuerdo de arrendamiento incluya cláusulas que ajustan los pagos a realizar por el efecto de cambios que acaezcan y medien entre la fecha del acuerdo y el comienzo del plazo de arrendamiento (como pueden ser los índices de precios) el efecto de esas cláusulas debe considerarse como si hubiera tenido lugar al inicio del arrendamiento, e incidirá en la determinación de los pagos mínimos.

do suministrado por un tercero no relacionado con el arrendatario (17.9). Así, en un contrato entre el arrendatario «X» y el arrendador «Y» por un plazo de dos años, en los primeros años de vida de un coche cuya vida económica es de cinco años, y sobre el que existe una cláusula de opción de venta vinculante por parte del arrendador con la empresa «Z», todo parece indicar que el arrendador catalogará tal arrendamiento como financiero mientras que el arrendatario lo considerará operativo.

El que un arrendamiento sea catalogado dentro de una u otra categoría va a depender del fondo económico y naturaleza de la transacción más que de la mera forma del contrato. Ejemplos de situaciones que, individualmente o de forma combinada, normalmente conllevarían a clasificar un arrendamiento como financiero, podrían ser los siguientes:

- El arrendador transferirá, a la finalización del contrato, la propiedad del correspondiente activo al arrendatario.
- El contrato incorpora una opción de compra a un precio que parece será inferior al valor razonable en la fecha en que puede ejecutar, de modo que al inicio del contrato se prevé con razonable certeza dicho ejercicio.
- El plazo de arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo, con independencia de que posteriormente se transfiera o no su propiedad <sup>13</sup>.
- Al inicio del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos debe alcanzar, al menos, una cifra equivalente al valor razonable del activo arrendado.
- El activo arrendado es de naturaleza tan especializada que sólo ese arrendatario tiene posibilidades de utilizarlo sin realizar en él modificaciones sustanciales (17.10).

Otros indicadores de diferentes situaciones que supondrían, por sí solas o combinadas con otras, la clasificación de un arrendamiento como financiero serían las siguientes:

- Si fuese posible cancelar el contrato por parte del arrendatario, las pérdidas sufridas por el arrendador correrían a cargo del arrendatario.
- Las pérdidas o ganancias sufridas por el valor residual razonable recaerán sobre el arrendatario.
- El arrendatario podrá prorrogar el arrendamiento en un segundo período, pagando unas cuotas sustancialmente menores a las que habitualmente se pagan en el mercado (17.11).

<sup>13</sup> La NIC no concreta en qué porcentaje el plazo de arrendamiento ha de cubrir la vida económica del activo arrendado (SFAS 13 establece un porcentaje del 75%). Ante esta imprecisión, parece razonable prestar especial atención a los contratos que correspondan a activos que se encuentran en los primeros años de su vida económica, puesto que en esas fechas los beneficios que se derivarán de la cesión de los derechos de uso al arrendatario serán más sustanciosos y, por ello, puede haber mayor interés por las partes en que se produzca una transferencia de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del bien arrendado.

Las situaciones e indicadores señalados no son siempre concluyentes. A partir de otras características, puede resultar evidente que no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado, en cuyo caso el arrendamiento será clasificado como un arrendamiento operativo. Tal sería el caso si se produjese la transferencia de la propiedad del activo arrendado a la finalización del arrendamiento por un pago variable igual a su valor razonable en esa fecha, o si hubiese cuotas contingentes que denotan que tal operación no supone la transferencia al arrendatario de los riesgos y ventajas consubstanciales a la propiedad del activo arrendado (17.12).

En fechas posteriores a la clasificación del contrato, las partes pueden acordar la modificación de las condiciones inicialmente estipuladas. Si las nuevas condiciones hubieran provocado al inicio de la operación otra clasificación del arrendamiento, salvo que tal cambio correspondiera a la renovación del contrato, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento hasta su vencimiento, exigiendo la modificación y revisión de su clasificación. En este sentido, conviene aclarar que los cambios en las estimaciones (vida económica o valor residual) o en otras circunstancias (como, por ejemplo, incumplimiento de las condiciones del contrato) no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables (17.13). Al respecto, cabe señalar que la NIC 17 introduce una corrección al párrafo IG14 de la Guía para la implementación de la NIIF (Norma internacional de Información Financiera) 1, *Adopción de las NIIF por primera vez*, considerando de manera expresa esta cuestión.

Analizados los aspectos generales a contemplar en la clasificación de los arrendamientos, acto seguido nos detenemos en el estudio de las cuestiones que afectan específicamente a los arrendamientos de inmuebles.

### 2.2.2. Normas particulares para los arrendamientos de inmuebles.

Al clasificar los arrendamientos de inmuebles, habrá que considerar separadamente el arrendamiento del terreno y el arrendamiento del edificio<sup>14</sup>. En principio, los arrendamientos de terrenos y edificios son clasificados como arrendamientos financieros u operativos atendiendo los criterios generales. Los pagos realizados para formalizar o adquirir un derecho arrendaticio contabilizado como un arrendamiento operativo representan pagos anticipados que se amortizarán durante el plazo de arrendamiento de acuerdo con el patrón de beneficios esperados (17.14).

<sup>14</sup> La versión previa de la NIC 17 no explicaba cómo se clasificaba un arrendamiento de terrenos y edificios (17.FC4). Su consideración es fruto del interés que suscitaba esta problemática en muchos países en los que los derechos de propiedad se obtienen a partir de arrendamientos a largo plazo y, en su esencia, difieren poco de la compra de una propiedad (17.FC5). Inicialmente se apuntaron dos posibles tratamientos: uno, considerar el arrendamiento como una unidad única y clasificarlo en su totalidad como un arrendamiento operativo, y dos, desglosarlo en dos elementos: el arrendamiento del terreno y el arrendamiento de los edificios. Finalmente, se optó por la segunda propuesta, clasificando normalmente como operativo el arrendamiento del terreno y como operativo o financiero el arrendamiento del edificio (17.FC6). Este tratamiento es acorde con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Australia, Canadá y Estados Unidos (17.FC7). Se discutió también una tercera aproximación, relativa a la consideración del arrendamiento de los terrenos como financiero u operativo, que finalmente se desestimó (17. FC8).

Si la propiedad de ambos elementos (terrenos y edificios) se espera que pase al arrendatario a la finalización del plazo de arrendamiento, ambos elementos serán clasificados como un arrendamiento financiero, con independencia de que el contrato sea considerado como uno o dos arrendamientos, a menos que por otras características resulte evidente la no transferencia de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de uno o ambos elementos. Los arrendamientos de terrenos generalmente se catalogarán como arrendamientos operativos, al tener habitualmente una vida económica indefinida, salvo que se espere que su propiedad pase al arrendatario a la finalización del plazo de arrendamiento. Los arrendamientos de edificios se clasificarán como arrendamientos financieros u operativos atendiendo a las pautas generales marcadas al respecto por esta norma. (17.15)

A fin de contabilizar un arrendamiento de terrenos y edificios, siempre habrá que establecer la distribución de los pagos mínimos (incluyendo la suma global de los pagos anticipados) entre los arrendamientos del terreno y del edificio <sup>15</sup> en proporción a los valores razonables de los derechos del arrendatario del inmueble arrendado en el terreno y el edificio al inicio del arrendamiento <sup>16</sup>.

## EJEMPLO 4:

***Determinación de los pagos mínimos de un arrendamiento inmobiliario correspondientes a los elementos terreno y edificio, y su clasificación.*** La entidad ha pactado un arrendamiento sobre un edificio. El valor razonable del inmueble completo, al inicio del arrendamiento, es de 500.000 u.m., estimándose en 100.000 u.m. el valor del solar. El arrendatario se ha comprometido a pagar una cuota anual prepagable de 50.000 u.m. durante los veinte años siguientes. Se estima en treinta años la vida económica residual  
.../...

<sup>15</sup> La disposición transitoria establece que la separación entre arrendamientos del terreno y del edificio debería aplicarse retrospectivamente. Habrá casos en que será inviable este requerimiento, puesto que exigirá realizar nuevas tasaciones que permitan estimar el valor razonable de los dos elementos al inicio del contrato. Cuando resulte impracticable aplicar estos cambios de manera retrospectiva, habrá que ajustarse a lo establecido por la NIC 8, *Políticas contables. Cambios en las estimaciones contables y errores* (17.FC15).

<sup>16</sup> En principio, el borrador de esta norma proponía efectuar el reparto de los pagos mínimos del arrendamiento entre terrenos y edificios en proporción a sus valores razonables al inicio del arrendamiento (17.FC9). Esta propuesta planteó la duda de realizar tal reparto en función de su ponderación dentro del valor razonable de la propiedad o bien tener en cuenta la repercusión que el valor razonable de estos componentes podría tener para las partes implicadas en el arrendamiento. El reparto de los pagos mínimos atendiendo los valores razonables de los terrenos y edificios no reflejaría el hecho de que el terreno a menudo tiene una vida económica indefinida y, por tanto, se espera mantener su valor una vez concluido el plazo del arrendamiento, mientras que los beneficios económicos futuros de un edificio probablemente se consuman durante el plazo de arrendamiento. Por ello, sería razonable esperar que los pagos del arrendamiento relativos al edificio permitan al arrendador verse resarcido de la inversión inicial en él realizada y del agotamiento que experimente durante el plazo de arrendamiento; en el caso del terreno, el arrendador no necesita verse compensado del agotamiento o consumo del terreno (17.FC10), sólo ha de recuperar la inversión inicial en el terreno. De lo anterior, se desprende que este estándar decida repartir los pagos mínimos del arrendamiento en función de la compensación que suponen para el arrendador, y no según los valores razonables del terreno y los edificios, reflejando el derecho del arrendatario en el inmueble arrendado en la parte correspondiente al terreno y al edificio. El derecho de un inmueble arrendado en el terreno debe ponderarse de manera que refleje solamente una compensación en la inversión inicial, asumiendo un valor residual que iguale su valor al inicio del arrendamiento (17.FC11). SFAS 13 propone, al respecto, distintos métodos según exista o no una cláusula de transferencia de propiedad o una opción de compra a precio bajo.



.../...

de la construcción. El arrendador recupera la propiedad del activo al término del plazo de arrendamiento. La tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario es el 9 por 100. Se ha estimado un valor residual de 100.000 u.m. para la construcción, a la finalización del plazo de arrendamiento. Se espera que el terreno mantenga su valor de mercado. Se pide calcular los pagos mínimos correspondientes al arrendamiento del terreno y del edificio, así como la clasificación de ambos elementos.

La regla general en el nuevo texto de la NIC 17 es que el terreno y la edificación han de analizarse por separado, como si de dos contratos distintos se tratase. Cuando el contrato no contiene cláusula de transferencia de la propiedad, ni opción de compra a precio rebajado, el arrendamiento sobre el suelo se considera operativo. El contrato sobre la edificación se clasifica aplicando los criterios generales, lo que exige determinar previamente el importe de los pagos mínimos por arrendamiento imputables al suelo. El texto normativo de la norma sólo indica que la distribución ha de efectuarse en proporción a los valores razonables de los derechos de arrendamiento, sin indicar ninguna técnica de asignación concreta. No obstante, en los Fundamentos de las Conclusiones se indica claramente que los pagos mínimos asignados a la edificación deben cubrir no sólo un retorno (la recuperación de la inversión en este elemento) para el arrendador, sino una compensación por la depreciación de valor de dicho elemento. Por el contrario, los pagos mínimos a efectuar en contraprestación a la cesión del solar no deben suponer más que un retorno sobre la inversión inicial, al menos si se supone que su valor residual al término del plazo de arrendamiento será equivalente al que tenía al inicio del mismo.

En este caso, y en primer lugar, se ha estimado una tasa de retorno de la operación para el arrendador (prescindiendo de valores garantizados por terceros no relacionados con el arrendatario y de posibles costes directos iniciales).

$$400.000 + 100.000 = 50.000 \times \frac{1 - (1 + r)^{-20}}{r} \times (1 + r)^{-20} + (100.000 + 100.000) \times (1 + r)^{-20}$$

De donde se desprende que  $r = 9,94$  por 100.

Una vez determinada la tasa de retorno, se han planteado sendas equivalencias financieras en orden a la obtención de los pagos mínimos por arrendamiento asignables a uno y otro activo. En ambas previsiones de flujos, se incluye el valor residual del respectivo activo al término del plazo de arrendamiento. Aunque la norma no regula este extremo, el método parece coherente con los Fundamentos de las Conclusiones y con el modo en que se halla la tasa implícita en el arrendamiento.

Así, los pagos mínimos atribuibles a la edificación serán:

$$400.000 = C \times \frac{1 - (1 + 0,0994)^{-20}}{0,0994} \times (1 + 0,0994) + 100.000 \times (1 + 0,0994)^{-20}$$

De la resolución de la ecuación anterior, se obtiene que  $C = 40.959,49$  u.m.

.../...

.../...

Con respecto a la determinación de los pagos mínimos asignables al solar, se plantea la siguiente equivalencia:

$$100.000 = L \times \frac{1 - (1 + 0,0994)^{-20}}{0,0994} \times (1 + 0,0994) + 100.000 \times (1 + 0,0994)^{-20}$$

Resultando que  $L = 9.040,51$  u.m.

Por último, se calcula el valor presente de los pagos mínimos atribuibles a la edificación, y se comprueba si son sustancialmente iguales al valor razonable del activo (400.000 u.m.) al inicio del arrendamiento. El cumplimiento de esta condición permite calificar como arrendamiento financiero el contrato sobre la edificación. Dado que el valor descontado de dichos pagos mínimos es superior al valor razonable de la edificación, el activo arrendado y la deuda por arrendamiento se medirán inicialmente, a efectos contables, por este último importe.

$$40.959,49 \frac{1 - (1 + 0,0994)^{-20}}{0,0994} \times (1 + 0,0994) = 407.551,59$$

Si el valor del suelo no se considera poco significativo, el arrendamiento sobre el suelo se considera operativo (no hay cláusula vinculante de transferencia de propiedad ni opción de compra a precio nominal).

Si los pagos del arrendamiento no pudieran asignarse de manera fidedigna entre los dos elementos (por ejemplo, cuando terrenos y edificios similares no son vendidos o alquilados separadamente), el arrendamiento en su conjunto se clasificará como un arrendamiento financiero, a menos que resulte evidente que ambos arrendamientos son operativos, en cuyo caso el arrendamiento en su conjunto se catalogará como un arrendamiento operativo (17.16).

Se exceptúan de la separación de los arrendamientos entre terrenos y edificios aquellos casos en que el valor que habría de asignar al terreno según el párrafo 20 se estime carente de materialidad<sup>17</sup> por razones de economicidad. En tal caso, los arrendamientos del terreno y del edificio podrían tratarse como una simple unidad a efectos de la clasificación del arrendamiento, considerándolo financiero u operativo según el caso. En este supuesto se entiende que la vida económica de los edificios constituirá la vida económica de todo el activo arrendado (17.17).

<sup>17</sup> Los principios de contabilidad generalmente aceptados en Australia, Canadá y Estados Unidos permiten clasificar y registrar tales arrendamientos como una simple unidad, otorgándoles el tratamiento de un arrendamiento financiero, en función de criterios de relevancia (17.FC13). Pese a que se solicitó una orientación en cuanto a cómo debía ser de pequeño el valor razonable del terreno en relación con el valor total del arrendamiento, no se especifica un porcentaje que lo limite y se optó por seguir las disposiciones normalmente establecidas en relación con criterios de significatividad (17.FC14); bajo SFAS 13, esta regla de materialidad se aplica cuando el valor razonable del terreno representa menos del 25 por 100 del valor razonable total de la propiedad (siempre que el acuerdo no contenga cláusula vinculante de transferencia de propiedad ni opción de compra a precio nominal).

## EJEMPLO 5:

**Valor poco significativo del suelo en un arrendamiento inmobiliario: incidencia en los pagos mínimos y en la clasificación del arrendamiento.** En el supuesto del ejemplo 4, se considera el valor del solar poco significativo en relación con el valor total del arrendamiento, al inicio del arrendamiento. Se pide la determinación de los pagos mínimos y la clasificación del arrendamiento.

No se requiere la valoración separada del edificio y de la construcción cuando el importe a asignar al suelo con arreglo al párrafo 20 se considere inmaterial (NIC 17, párrafo 16). La norma no menciona ningún límite concreto (el BOARD soportó, pero rechazó, su inclusión). En la práctica ha sido frecuente aplicar el límite convencional del 25 por 100 que acepta SFAS 13 (aunque este límite se refiere a la proporción que representa el valor razonable del suelo en relación con el del inmueble completo). Si se considera que el valor del suelo es inmaterial, el arrendamiento se trata como un solo contrato a efectos de calificación y contabilización. Al revisar los indicadores del párrafo 10, se comprueba que se cumple el criterio 4 (el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento representa la práctica totalidad del valor razonable del inmueble entero, al inicio del arrendamiento); el valor actual de los pagos mínimos (a la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario) es:

$$50.000 \times \frac{1 - (1 + 0,09)^{-20}}{0,09} \times (1 + 0,09) = 497.505,74$$

Importe que representa un 99,5 por 100 del valor razonable del inmueble completo al inicio del arrendamiento. Por tanto, es probable que el acuerdo deba ser clasificado como un arrendamiento financiero. El inmueble arrendado se deprecia entonces a lo largo de la duración del contrato de arrendamiento porque no se espera que el arrendatario reciba la propiedad del activo al término del plazo pactado.

El asiento a realizar al inicio del arrendamiento será (el activo se valora al menor importe entre el valor presente de los pagos mínimos totales y el valor razonable del inmueble completo al inicio del arrendamiento):

497.506	Edificio arrendado	a	Deuda por AF	497.506

Por el pago de la primera anualidad prepagable:

50.000	Deuda por AF	a	Tesorería	50.000

.../...

.../...			
Al cierre del ejercicio, por la depreciación del activo:			
24.875,3	Gasto por depreciación edificio	a Depreciación acumulada	24.875,3
_____		x _____	
Y por el interés acumulado:			
40.275,52	Gasto por intereses	a Intereses a pagar	40.275,52
_____		x _____	

Tampoco se exige la valoración separada de los arrendamientos del terreno y del edificio cuando los derechos del arrendatario en ambos componentes sean clasificados como un inmueble de inversión en virtud de la NIC 40 y, además, se haya adoptado el modelo de valor razonable. Sólo será necesario hacer el cálculo detallado de esta valoración si la clasificación de uno o ambos elementos fuese incierta o dudosa (17.18). Dado que la nueva versión de la NIC 17 introduce, en relación con el arrendamiento de inmuebles de inversión, un tratamiento contable muy novedoso con respecto a la versión revisada en 1997 y estrechamente vinculado a la versión del proyecto de mejoras de diciembre de 2003 de la NIC 40, *Inmuebles de inversión*, en el epígrafe 2.4.1., se aborda más ampliamente el análisis de los arrendamientos de inmuebles de inversión.

### 2.2.3. Aportaciones a la normativa contable española.

Antes de concluir con las pautas generales que rigen en la clasificación de los arrendamientos, cabe señalar que los presupuestos contemplados por la NIC 17 para catalogar un arrendamiento como financiero son bastante más amplios que los indicados de manera expresa por nuestra normativa contable. Así, para el caso del arrendatario, nuestro PGC en su norma de valoración 5.ª f y la Resolución del ICAC de 21 de enero de 1992, por la que se dictan normas sobre la valoración del inmovilizado inmaterial, sólo consideran la contabilización de un arrendamiento financiero si la opción de compra resulta ventajosa para el arrendatario. En la misma línea, se pronuncia la norma vigesimosexta de la Circular 4/1991, del Banco de España (sin vigor en fechas muy próximas, al estar el Banco de España a punto de emitir de manera definitiva una nueva circular que la sustituya y se adapte al contenido de las NIC), conforme a lo dispuesto originariamente por la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

No obstante, ya el ICAC, en los últimos tiempos, ha venido ampliando el abanico de situaciones en que habría que proceder a la contabilización de un arrendamiento financiero, aproximándose a los supuestos contemplados por la NIC 17. Como muestra patente de ello pueden citarse la Consulta 6 del BOICAC 38, de junio de 1999, que versa sobre las operaciones de *renting* y la norma de valoración 5.ª h) de la Orden de 27 de junio de 2000, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Sociedades Anónimas Deportivas. De todos modos, cabe recordar que los criterios en ellas contenidos no aparecen en disposiciones reglamentarias de carácter general <sup>18</sup>.

Una vez aclarado cuándo se entiende que un arrendamiento se ha de clasificar, por parte del arrendatario y del arrendador, como operativo o financiero, pasamos a estudiar la contabilización de este tipo de operaciones.

### 2.3. Tratamiento contable e información a revelar en las operaciones de arrendamiento financiero.

A modo de esquema, en el cuadro siguiente se indican los hechos susceptibles de registro contable, por el arrendatario y el arrendador, así como los contenidos sobre los que obligatoriamente han de informar en relación con los arrendamientos financieros por ellos mantenidos.

<b>Arrendatario</b>	<b>Arrendador</b>
<p><b><i>Comienzo del plazo de arrendamiento</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconocimiento inicial: Activo = Pasivo.</li> </ul> <p><b><i>Fechas posteriores</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuotas a pagar.</li> <li>• Carga financiera.</li> <li>• Depreciación del activo arrendado.</li> <li>• Cuotas contingentes.</li> <li>• Deterioro del activo arrendado.</li> </ul> <p><b><i>Información a revelar</i></b></p>	<p><b><i>Comienzo del plazo de arrendamiento</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconocimiento inicial: Derechos de cobro.</li> </ul> <p><b><i>Fechas posteriores</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuotas a cobrar.</li> <li>• Ingresos financieros.</li> <li>• Cuotas contingentes.</li> <li>• Revisión de los valores residuales no garantizados.</li> </ul> <p><b><i>Caso del arrendador fabricante o distribuidor</i></b></p> <p><b><i>Información a revelar</i></b></p>

<sup>18</sup> En ambas normas se considera que el arrendador y el arrendatario han de registrar una operación de arrendamiento financiero, aun cuando no haya opción de compra, si se producen situaciones que desde el punto de vista económico son análogas a las existentes en un contrato de arrendamiento financiero, entre las que se pueden incluir las que se describen a continuación: el período del alquiler coincide con la vida útil del bien arrendado o cuando siendo menor aquél existe evidencia clara de que ambos van a coincidir, no siendo significativo su valor residual al finalizar su período de utilización, y siempre que de las condiciones pactadas se desprenda la racionalidad del mantenimiento del arrendamiento (en particular, se presume la racionalidad si el valor actual de las cantidades a pagar al comienzo del arrendamiento supone la práctica totalidad del valor del activo alquilado). Asimismo, se contempla en ambas regulaciones el supuesto de que, por las especiales características de los bienes objeto del contrato, hace que su utilidad quede restringida al arrendatario.

### *2.3.1. Desde el prisma del arrendatario.*

#### ***Reconocimiento contable al comienzo del plazo de arrendamiento.***

En principio, en el balance aparecerán un activo y un pasivo por el mismo importe. Tal cuantía corresponderá al valor razonable del activo arrendado o, si fuera menor, el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento, determinados ambos al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor actual de los pagos mínimos se considerará el tipo de interés implícito siempre que sea determinable y, en su defecto, se utilizará el interés incremental de los préstamos del arrendatario (17.20). En el caso de que normalmente en el balance se distinga entre pasivos corrientes y no corrientes, esta misma pauta será seguida para el caso de las deudas derivadas del contrato de arrendamiento financiero (17.23).

A menudo, el arrendatario al emprender actividades específicas de arrendamiento, así como al negociar y asegurar los acuerdos y contratos correspondientes, incurre en una serie de costes. Estos costes directos iniciales se incluirán como mayor valor del activo reconocido en concepto del contrato de arrendamiento (17.20 y 24); en tal caso, al comienzo del plazo del arrendamiento, el activo y el pasivo reconocidos en el balance no figurarán por el mismo valor, como consecuencia de la incorporación de estos costes en la valoración del activo (17.22).

Si el arrendamiento no se plasmase en el balance, incidiría en una infravaloración de los recursos económicos y financieros del arrendatario, provocando una distorsión en el cálculo de sus ratios financieros (17.22).

En fechas posteriores, habrá que atender los criterios que se exponen a continuación.

#### ***Registros en fechas posteriores.***

##### *Cuotas a pagar*

En un contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario no se erige en propietario del bien arrendado (o al menos no al comienzo del mismo), pero, en esencia, disfruta de los beneficios económicos generados por el activo arrendado durante la mayor parte de su vida económica. Por ello, contrae con el arrendador, al inicio del arrendamiento, una obligación de pago igual, aproximadamente, al valor razonable del activo más la correspondiente carga financiera (17.21). Los pagos a realizar durante el plazo de arrendamiento corresponderán al reembolso de la deuda reconocida y a intereses, a carga financiera. Por tanto, la deuda plasmada inicialmente en el balance se irá reduciendo conforme vayan siendo satisfechos los pagos mínimos por parte del arrendatario. El arrendatario ha de aplicar al pasivo por arrendamiento las normas sobre cese en el reconocimiento de la NIC 39 (39.2).

### *Carga financiera y cuotas contingentes.*

La carga financiera total se repartirá entre los ejercicios económicos comprendidos dentro del plazo de arrendamiento en función de un tipo de interés constante sobre la deuda pendiente de amortizar en el correspondiente período (17.25), aunque en la práctica se emplean diferentes criterios, puede utilizarse alguna forma aproximada que permita simplificar su cálculo (17.26). Por su parte, las cuotas contingentes se cargarán a gastos en los períodos en los que se incurran (17.25).

### *Depreciación del activo arrendado.*

Además, el arrendatario deberá contabilizar la depreciación experimentada por el activo arrendado durante el plazo de arrendamiento (siempre que el activo sea depreciable o amortizable), pues, en ese intervalo de tiempo, disfruta de los beneficios económicos derivados del bien arrendado. El importe depreciado en cada ejercicio se determinará conforme a una base sistemática y conforme a la política de amortización adoptada por el arrendatario para otros activos, ajustándose a tal efecto a lo establecido en las NIC 16, *Propiedades, planta y equipo*, y 38, *Activos intangibles*.

Cabe diferenciar dos supuestos de importancia en el registro de la amortización del activo arrendado. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo de arrendamiento, el activo se amortizará totalmente durante el plazo menor entre los dos siguientes: el período de vida útil o el plazo del arrendamiento. En caso contrario, si hay razonable certeza de que, al concluir el contrato, le será transferida la propiedad del activo arrendado, se entiende que el tiempo esperado de uso del correspondiente activo será su vida útil (17.27 y 28).

### *Deterioro del activo arrendado.*

Por otra parte, para determinar si se ha deteriorado el valor del activo arrendado (es decir, que los beneficios que de él se esperan son inferiores al valor por el que aparece en libros), el arrendatario tendrá que ajustarse a lo previsto en la NIC 36, *Deterioro del valor de los activos* (17.30). Si el activo arrendado es una propiedad de inversión que se mide a valor razonable, se le aplican las reglas de la NIC 40.

### *Información a revelar.*

Además, el arrendatario tendrá que informar en sus estados financieros sobre los requisitos fijados en la NIC 32, *Instrumentos financieros: presentación e información a revelar*<sup>19</sup>, y los aspectos que se detallan acto seguido sobre los arrendamientos financieros que tenga contratados (17.31):

<sup>19</sup> Información a revelar sobre las políticas de gestión de riesgo, plazos, condiciones y políticas contables, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito, valor razonable, activos financieros medidos contablemente por encima de su valor razonable y otras informaciones a revelar.

- a) Para cada clase de activo, el importe neto en libros a la fecha del balance.
- b) Una conciliación entre el importe total de los pagos mínimos del arrendamiento y su valor actual, en la fecha del balance. Además, la empresa debe informar de los pagos mínimos de arrendamiento en la fecha del balance y de su correspondiente valor actual, para cada uno de los siguientes intervalos temporales: hasta un año, entre uno y cinco años, superior a cinco años.
- c) Cuotas contingentes reconocidas como gastos del ejercicio.
- d) En la fecha de balance, importe total de los pagos mínimos de los subarrendamientos por los subarrendamientos financieros no cancelables que la empresa posea.
- e) Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento. Entre éstos, y sin carácter limitativo, los siguientes:
  - i. Las bases para la determinación de cualquier eventual cuota de carácter contingente que se haya pactado.
  - ii. La existencia y plazos de renovación u opciones de compra, así como las cláusulas de precios escalonados.
  - iii. Las restricciones impuestas a la empresa en virtud de los contratos de arrendamiento financiero, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, el endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

Además de lo anterior, tendrá que presentar la información exigida por la NIC 16, *Propiedades, planta y equipo*, la NIC 36, *Deterioro del valor de los activos*, la NIC 38, *Activos intangibles*, la NIC 40, *Inmuebles de inversión* y la NIC 41, *Agricultura*, que versen sobre los importes de los activos arrendados que se tratan contablemente por parte del arrendatario como adquisición de activos (17.32).

Finalmente, cabe señalar que algunos de los desgloses exigidos por esta norma también son obligatorios por otras normas (como es el caso de la NIC 1 y la NIC 32). En estos casos, en que se produce duplicidad de los requerimientos informativos exigidos, éstos se pueden presentar en una sola nota con referencias cruzadas a otras notas.

**EJEMPLO 6:**

***Tratamiento contable de un arrendamiento financiero por parte del arrendatario.*** Se arrienda una máquina por 8.000 u.m. anuales en un arrendamiento no cancelable a cinco años. Se garantiza al arrendador un valor residual de 5.000 u.m. al finalizar el plazo de arrendamiento, en forma de opción de compra y con el compromiso de ejercitarlo.

.../...



.../...

Se aplica una tasa de interés del 12 por 100. El valor razonable del activo es de 33.000 u.m. El transporte, la instalación y las pruebas de funcionamiento (anteriores a la puesta en servicio regular) han supuesto 1.000 u.m.

El activo se considera depreciable en diez años, con un valor residual esperado de 1.500 u.m.

A la vista de esta información, se pide:

1. Registro contable, al comienzo del plazo de arrendamiento.
2. Cuadro de reparto de la carga financiera durante el plazo de arrendamiento y
3. Restantes anotaciones contables en el primer año del arrendamiento.

1. *Registro contable al comienzo del plazo de arrendamiento:*

Dado que la transferencia de la propiedad está garantizada, este arrendamiento se clasifica como financiero.

Determinación del valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento:

$$8.000 \frac{1 - (1 + 0,12)^{-5}}{0,12} + 5.000 (1 + 0,12)^{-5} = 31.675$$

Como el valor razonable del correspondiente activo es de 33.000 u.m., activo y deuda se reconocerán por 31.675 u.m. Por otra parte, el activo se verá incrementado en 1.000 u.m. por los costes incurridos antes de su puesta en servicio regular

<i>32.675</i>	<i>Maquinaria</i>		
		<i>a Deuda por AF</i>	<i>31.675</i>
		<i>a Tesorería</i>	<i>1.000</i>
_____ x _____			

2. *Cuadro de distribución de la carga financiera:*

Año	Deuda pendiente	Carga financiera	Devolución deuda	Pagos
1	31.675	3.801	4.199	8.000
2	27.476	3.297	4.703	8.000
3	22.774	2.733	5.267	8.000
4	17.506	2.101	5.899	8.000
5	11.607	1.393	11.607	13.000

3. *Restantes anotaciones contables en el primer año de arrendamiento:*

- Por el pago de las cuotas correspondientes al primer año:

.../...

.../...			
4.199	Deuda por AF		
3.801	Gasto financiero		
		a Tesorería	8.000
		_____ x _____	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Por la depreciación, teniendo en cuenta que como existe certeza razonable de que le será transferida la propiedad al término del plazo de arrendamiento, se tomará como base la vida útil de 10 años:</li> </ul>			
3.117,5	Gasto por depreciación		
		a Depreciación acumulada	3.117,5
		_____ x _____	

Visto el tratamiento contable de un arrendamiento financiero por parte del arrendatario, pasamos a abordar su estudio desde el prisma del arrendador.

### 2.3.2. Desde la óptica del arrendador.

#### **Reconocimiento contable al comienzo del arrendamiento.**

En el balance del arrendador, se reconocerá una partida a cobrar, valorada por el importe de la inversión neta en el arrendamiento y representativa de los activos cuyo uso ha sido cedido en virtud del contrato de arrendamiento financiero (17.36).

Es bastante frecuente que el arrendador al negociar y acordar un arrendamiento incurra en ciertos costes directos iniciales, tales como comisiones y honorarios jurídicos. No tendrán tal consideración los gastos generales. En el caso de arrendadores distintos a los fabricantes y distribuidores, estos costes se incluirán en el valor del derecho de cobro por el arrendamiento financiero inicialmente reconocido y reducirán el importe de los ingresos contabilizados durante el plazo del arrendamiento (17.38).

#### **Registros en fechas posteriores.**

##### *Cuotas a cobrar.*

Dado que, en una operación de arrendamiento financiero, todas las ventajas y riesgos inherentes a la propiedad del bien arrendado son transferidas del arrendador al arrendatario, los importes que el primero vaya cobrando corresponderán a reembolso de la inversión por él realizada y a remuneración del

capital invertido (17.37). Es decir, los cobros de un ejercicio, excluidos los costes por servicios, han de permitirle cubrir la inversión bruta en el arrendamiento, viéndose minorado el derecho de cobro registrado y devengándose en cada período los correspondientes ingresos financieros (17.40). Se aplican a este activo las reglas sobre cese en el reconocimiento y deterioro de valor de la NIC 39 (39.2).

#### *Ingresos financieros y cuotas contingentes.*

Al reconocer los ingresos financieros, habrá de seguir un criterio fundamentado en una base sistemática y racional durante el plazo de arrendamiento. Su reconocimiento, en los distintos ejercicios, se realizará en función de un tipo de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta en el arrendamiento financiero que el arrendador haya realizado en el correspondiente ejercicio (17.39). Las cuotas contingentes se registrarán como ingresos del período.

#### *Revisión de los valores residuales no garantizados.*

Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, considerados al determinar la inversión bruta del arrendador, serán objeto de revisiones regulares. Si se produjese una disminución de la estimación del valor residual no garantizado, se revisará el reparto de los ingresos durante el plazo de arrendamiento y se reconocerá inmediatamente una reducción con respecto a los importes devengados (17.41).

#### EJEMPLO 7:

**Tratamiento contable de un arrendamiento financiero bajo el enfoque del arrendador (direct financing lease).** Se ha contratado un arrendamiento no cancelable a tres años sobre un activo que tiene una vida económica de cuatro. El valor razonable del activo al inicio del arrendamiento es de 120.000 u.m. El arrendador soporta además unos costes directos iniciales de 4.000 u.m. El arrendatario se compromete a pagar una renta anual de 40.000 u.m., y devolverá el activo al término del plazo de arrendamiento. El arrendador dispone de una opción de venta contra un tercero solvente no relacionado con él por valor de 15.000 u.m. Se espera que el activo tenga un valor razonable de 25.000 u.m. al término del plazo de arrendamiento. Se pide: anotaciones contables a realizar en los libros de la entidad arrendadora.

El contrato abarca el 75 por 100 de la vida económica del activo, lo que indica que se puede tratar de un arrendamiento financiero a efectos contables. Para determinar si se cumple la cuarta condición señalada en la NIC 17, se ha calculado en primer lugar la tasa de interés implícita en el arrendamiento, a partir de la equivalencia financiera siguiente:

$$120.000 + 4.000 = 40.000 \times \frac{1 - (1 + i)^{-3}}{i} + 25.000 \times (1 + i)^{-3} \Leftrightarrow i = 7,56\%$$

.../...

.../...

A continuación, se determina el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. Nótese que el programa de pagos mínimos incluye el valor residual garantizado (precio de ejercicio de la opción de venta) contra cualquier tercero no relacionado con el arrendador, siempre que sea capaz de hacer frente a su garantía.

$$40.000 \times \frac{1 - (1 + 0,0756)^{-3}}{0,0756} + 15.000 \times (1 + 0,0756)^{-3} = 115.963,69$$

Que representa un 96,64 por 100 del valor razonable del activo al inicio del arrendamiento. Si el tercero no tiene tampoco relación con el arrendatario, éste prescinde de ese importe al determinar la cuantía de los pagos mínimos, lo que puede determinar que califique el contrato de diferente modo que el arrendador. En este caso concreto, el valor de los pagos mínimos para el arrendatario, si usase la misma tasa de interés, sería:

$$40.000 \times \frac{1 - (1 + 0,0756)^{-3}}{0,0756} = 103.909,22$$

Que representaría un 86,59 por 100 del valor razonable (el contrato no cumple la condición de valor presente *versus* valor razonable, desde el punto de vista del arrendatario).

El arrendador contabiliza un crédito contra el arrendatario igual a la inversión neta en el arrendamiento, y cesa en el reconocimiento del activo arrendado. Se carga a «arrendamientos a cobrar» el valor de la inversión bruta (pagos mínimos por arrendamiento más valor residual no garantizado), y se abona a una cuenta compensadora («ingreso financiero no ganado») la diferencia entre dicho importe y su valor presente (inversión neta). El activo se valora por su coste amortizado, aplicando una tasa de retorno constante (la tasa de interés implícita) para la periodificación del ingreso financiero. El asiento a realizar, en la fecha de firma del contrato, será:

145.000	<i>Arrendamientos a cobrar</i>		
		<i>a Activo arrendado</i>	120.000
		<i>a Tesorería</i>	4.000
		<i>a Ingreso no ganado</i>	21.000

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

Al cierre del período contable, por el cobro de la primera anualidad:

40.000	<i>Tesorería</i>		
		<i>a Arrendamientos a cobrar</i>	40.000

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

Y por el interés devengado:

9.373,47	<i>Ingreso no ganado</i>		
		<i>a Ingreso por intereses</i>	9.373,47

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

.../...

.../...

Al término del plazo de arrendamiento (si no hubiese cambios en la estimación de valor residual razonable), la entidad reflejaría:

25.000	<i>Activo arrendado</i>		<i>a</i>	<i>Arrendamiento a cobrar</i>	25.000
		x			

Analizado el tratamiento contable de las operaciones de arrendamiento financiero para el arrendador, se aborda el estudio del caso particular del arrendador fabricante o distribuidor.

#### ***Caso particular del arrendador fabricante o distribuidor.***

Es habitual que los fabricantes o distribuidores ofrezcan a sus clientes la posibilidad de comprar o alquilar un activo; la norma establece las pautas a seguir en el caso de que se produzca en este supuesto un contrato de arrendamiento financiero. En tal caso, se originarán dos tipos de ingreso (17.43):

- El beneficio o pérdida equivalente al beneficio o pérdida resultante de una venta por el activo arrendado, a los precios de venta normales, reflejando los descuentos comerciales o por volumen aplicables.
- Los ingresos financieros que se generen durante el plazo de arrendamiento.

Los arrendadores fabricantes o distribuidores reconocerán el beneficio o pérdida de la venta en el período de acuerdo con la política seguida por la entidad en todas sus operaciones de venta. Si los tipos de interés son estimados de una manera artificial<sup>20</sup>, el beneficio de la venta ha de restringirse al que se obtendría si se aplicase el tipo de interés de mercado. Los costes incurridos por el fabricante o distribuidor en la negociación y acuerdo del arrendamiento se reconocerán como gastos cuando se registre el beneficio por la venta (17.42).

Sobre los costes incurridos por este tipo de arrendadores, cabe señalar su exclusión del concepto previamente definido de *costes iniciales directos del arrendador*, no considerándose en la inversión neta en el arrendamiento y con un tratamiento contable distinto al establecido para aqué-

<sup>20</sup> En ocasiones, este tipo de arrendadores, en el intento de atraer clientes, aplican tipos de interés artificialmente bajos, política que a efectos contables podría provocar el reconocimiento en el momento de la venta de una excesiva ganancia como consecuencia de esta transacción. De ahí, la limitación establecida por la norma en el reconocimiento del correspondiente beneficio.

llos. En este caso, esta clase de costes se reconocen como un gasto al reflejar contablemente el beneficio de la venta, normalmente al comienzo del plazo de arrendamiento (17.38); tal proceder obedece a que fundamentalmente se relacionan con los beneficios de la venta del fabricante o distribuidor (17.46).

Por otra parte, las ganancias por venta reconocidas al comienzo del plazo de arrendamiento por un fabricante o distribuidor vendrán dadas por el valor razonable del activo, o si fuera menor, por el valor actual de todos los pagos mínimos por el arrendamiento desde el punto de vista del arrendador, descontados al tipo de interés de mercado. El coste de la venta reconocido al comienzo del plazo de arrendamiento será el correspondiente al coste, o al valor en libros si fuera diferente, de la propiedad alquilada menos el valor actual del valor residual no garantizado. La diferencia entre los ingresos por venta y el coste de la venta es el beneficio de la venta, que se reconocerá atendiendo las pautas seguidas habitualmente por la empresa en sus operaciones de venta (17.44).

## EJEMPLO 8:

**Contabilidad de arrendamientos financieros por arrendadores fabricantes o distribuidores.** Sea la transacción de arrendamiento del ejemplo anterior si el valor del activo arrendado en los libros del arrendador (distribuidor) es de 75.000 u.m. al inicio del arriendo. Se pide: registros contables correspondientes al primer año del arrendamiento y a la finalización del plazo de arrendamiento.

En este supuesto, dos circunstancias indican que, probablemente, el contrato ha de ser calificado como un arrendamiento financiero:

- a) el plazo de arrendamiento abarca el 75 por 100 de la vida económica; y
- b) el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento representa más del 90 por 100 del valor razonable del activo al inicio del arrendamiento.

Para verificar el cumplimiento de esta condición, se ha procedido primero a calcular la tasa implícita en el arrendamiento (sin incluir en la equivalencia financiera los costes directos iniciales para el arrendador):

$$120.000 = 40.000 \times \frac{1 - (1 + i)^{-3}}{i} + 25.000 \times (1 + i)^{-3} \Leftrightarrow i = 9,24\%$$

A continuación, se calcula el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento, descontados a esa misma tasa de interés incremental:

$$40.000 \times \frac{1 - (1 + 0,0924)^{-3}}{0,0924} + 15.000 \times (1 + 0,0924)^{-3} = 112.328,76$$

Se comprueba en el caso que este valor representa un 93,61 por 100 del valor razonable del activo al inicio del arrendamiento, lo que indica (si se acepta el baremo convencional US GAAP del 90%) que el contrato ha de ser clasificado como arrendamiento financiero.

.../...

.../...

Las pautas contables aplicadas por la entidad arrendadora son:

- a) el ingreso por venta declarado es el menor entre el valor razonable del activo (120.000) y el valor descontado de los pagos mínimos por arrendamiento (112.328,76);  
 b) el coste de ventas es el resultado de restar al importe en libros del activo arrendado (cuyo coste ascendió a 75.000 u.m.) el valor presente del valor residual no garantizado, siendo el importe de este último el que se muestra a continuación:

$$(25.000 - 15.000) \times (1 + 0,0924)^{-3} = 7.671,24$$

- c) los costes directos iniciales soportados por el arrendador se cargan a gastos en cuanto se incurre en ellos, en lugar de periodificarse;  
 d) se reconoce un crédito contra el arrendatario por el valor de la inversión neta en el arrendamiento: la inversión bruta (pagos mínimos y valor residual no garantizado sin descontar) se carga a una cuenta de arrendamientos a cobrar y se contabiliza como ingreso financiero no ganado la diferencia entre su valor y el de la inversión neta (valor presente de la inversión bruta descontada a la tasa de interés implícita);  
 e) a lo largo del plazo de arrendamiento se reconoce el ingreso financiero devengado usando una tasa de rendimiento constante (en este caso se supone invariable la estimación de valor residual razonable y la tasa de interés es igual a la implícita en el arrendamiento); y  
 f) el valor residual razonable se revisa en cada cierre posterior.

Por tanto, la entrada a realizar para reflejar el contrato en los libros del arrendador será:

<i>145.000</i>	<i>Arrendamientos a cobrar</i>		
<i>67.328,78</i>	<i>Coste de ventas</i>		
		<i>a Ventas</i>	<i>112.328,78</i>
		<i>a Inventario</i>	<i>75.000</i>
		<i>a Ingreso no ganado</i>	<i>25.000</i>
		_____ x _____	

Por los costes directos iniciales:

<i>4.000</i>	<i>Gastos del período</i>		
		<i>a Tesorería</i>	<i>4.000</i>
		_____ x _____	

Por el cobro de la primera anualidad (que se supone pospagable):

<i>40.000</i>	<i>Tesorería</i>		
		<i>a Arrendamientos a cobrar</i>	<i>40.000</i>
		_____ x _____	

.../...

.../...

Por el interés devengado en la fecha de cierre (a la tasa de interés implícita en el arrendamiento):

11.086,91	<i>Ingreso no ganado</i>		a	<i>Ingreso por intereses</i>	11.086,91
		x			

Al término del plazo de arrendamiento, el arrendador recupera el control sobre el activo. Si no ha habido variación en la estimación de valor residual:

25.000	<i>Inventarios</i>		a	<i>Arrendamientos por cobrar</i>	25.000
		x			

Visto el reconocimiento contable de estas operaciones por parte de los arrendadores, pasamos a comentar la información que éstos habrán de ofrecer en sus estados financieros, sin olvidar que también habrán de suministrar la información exigida en la NIC 32, *Instrumentos Financieros: Presentación e información a revelar*.

### ***Información a revelar.***

Los arrendadores, sobre los contratos de arrendamiento financiero que mantengan, habrán de informar sobre los siguientes extremos (17.47):

- a) Una conciliación, en la fecha de balance, de la inversión bruta en los arrendamientos y el valor actual de los pagos mínimos que el arrendador recibirá por los mismos. Además, en la fecha del balance, la empresa debe revelar tanto la inversión bruta total como el valor actual de los pagos mínimos a recibir por los referidos arrendamientos, desglosando para cada uno de los siguientes intervalos temporales: inferior al año, entre 1 y 5 años, superior a los 5 años.
- b) Los ingresos financieros no devengados.
- c) El importe de los valores residuales no garantizados reconocidos a favor del arrendador.
- d) Las correcciones de valor acumuladas correspondientes a insolvencias en el cobro de pagos mínimos de arrendamientos financieros.
- e) Las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del período.
- f) Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos concluidos por el arrendador.



A menudo es útil informar, a efectos de indicar el crecimiento de la actividad arrendadora, sobre el incremento en la inversión financiera bruta conseguida en el ejercicio en arrendamientos financieros, deducidos sus correspondientes ingresos financieros no devengados. A estos importes habrá que deducir las cuantías de los contratos de arrendamiento cancelados en ese mismo intervalo de tiempo (17.48).

Antes de pasar al estudio de la contabilización de los arrendamientos financieros, nos parece importante hacer una breve comparación de la regulación establecida por la nueva versión de la NIC 17 y la que actualmente tiene vigor en nuestro país.

### 2.3.3. Analogías con respecto a la normativa española en vigor.

Aparte de las diferencias que aparecen en relación con la clasificación de los arrendamientos, comentadas anteriormente, de lo expuesto se desprende la existencia de las siguientes analogías:

**Desde el punto del arrendatario.** Nuestra regulación contable se ocupa de esta materia, con carácter general, en la norma de valoración 5.<sup>a</sup> f) del PGC y en la Resolución del ICAC, de 21 de enero de 1992, por la que se dictan normas para la valoración del inmovilizado inmaterial. La primera diferencia que se puede apreciar es la naturaleza del activo reconocido por el arrendatario.

La NIC 17 contempla la posibilidad de representar tal activo como un inmovilizado material, inmaterial o un inmueble de inversión, según el caso. En este sentido, nuestra normativa se muestra mucho más limitativa, al considerar su contabilización únicamente mediante una cuenta de inmovilizado inmaterial, *Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero*, representativa del derecho al uso del bien objeto del arrendamiento. Al respecto, no hay que olvidar que la Resolución del ICAC citada contemplaba su tratamiento como una compraventa de inmovilizado material con pago aplazado siempre y cuando hubiese un compromiso formal o se garantizase el ejercicio de la opción de compra, pero finalmente esta posibilidad fue declarada nula de pleno derecho por el Tribunal Supremo (STS de 27 de octubre de 1997).

Con respecto a la valoración, cabe señalar que el PGC establece que el activo se reconocerá por el valor al contado del bien arrendado y la deuda por el importe de las cuotas a pagar más la opción de compra, siguiendo el criterio establecido en el artículo 197 del TRLSA de valorar las deudas a su valor de reembolso; la diferencia entre la deuda y el activo así valorados se registrará mediante una cuenta de gastos a distribuir en varios ejercicios, que se irá imputando durante el plazo de arrendamiento atendiendo a un criterio financiero (los criterios que más habitualmente se han seguido, en la práctica, han sido el de la tasa interna de retorno y el de los capitales vivos). Por su parte, la NIC 17 establece que el activo se registrará por su valor razonable y la correspondiente deuda por su valor actual. En definitiva, existen discrepancias entre el PGC y la NIC 17 en cuanto a la consideración de los gastos a distribuir en varios ejercicios y en la valoración del pasivo derivado del arrendamiento financiero. Al respecto, cabe matizar que la NIC 17 considera la contabilización de los gastos financieros en función de una tasa constante sobre la deuda pendiente en cada ejercicio y no como una partida de activo imputable a resultados durante el plazo de arrendamiento, como establece nuestra regulación contable.

En la amortización del activo también se observan diferencias de interés, relativas tanto a la base objeto de cálculo de la depreciación como del plazo temporal considerado en su determinación.

Nos referiremos en primer término a la base de amortización. Nuestra normativa no considera en su determinación los deterioros que el correspondiente elemento haya sufrido y sí contempla las pérdidas irreversibles y las revalorizaciones experimentadas por el activo en cuestión, aunque estas últimas sólo son posibles si una ley de actualización o regulación de balances así lo hubiese autorizado; estas leyes se han promulgado bastante esporádicamente y la más reciente vio la luz mediante la publicación del Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre (que de forma expresa mencionaba los activos poseídos en régimen de arrendamiento financiero). Por su parte, el IASB contempla, en la determinación de la base de cálculo de la amortización, la realización de ajustes tras el reconocimiento de pérdidas por deterioro y no considera las pérdidas irreversibles, puesto que no distingue entre pérdidas reversibles e irreversibles y las tilda a todas de reversibles (la NIC 36 menciona algunas circunstancias que pueden reputarse indicios de la posible reversión de una pérdida por deterioro previamente registrada).

Al hilo de lo anterior, y conforme a las normas del IASB, cabe señalar una cuestión importante en la determinación de la base de amortización, que es el criterio de valoración empleado en el reconocimiento del inmovilizado material, los activos intangibles y los inmuebles de inversión, puesto que las empresas pueden aplicar el criterio general de precio de adquisición o seguir el tratamiento alternativo del valor revaluado para el inmovilizado material e inmaterial o del valor razonable para los inmuebles de inversión; evidentemente, el criterio elegido para los activos de la misma naturaleza habrá de mantenerse en el tiempo y en el espacio. La aplicación del criterio de precio de adquisición, salvo en lo relativo al tratamiento de los deterioros, no plantea en principio discrepancias con nuestra regulación, pero esta afirmación no es extensiva a los criterios de valor revaluado (que exige tener en cuenta dicho valor para el cálculo del importe depreciable) o al método del valor razonable para la valoración de los inmuebles de inversión, que supone el reconocimiento de la ganancia o pérdida neta en el ejercicio en que se produzca un cambio en el valor razonable del inmueble de inversión correspondiente (sin que proceda en tal caso la realización de cargos por depreciación).

Finalmente, pasamos a analizar las divergencias que se observan en relación con el plazo de amortización. Nuestra normativa señala en todos los casos el reconocimiento de la depreciación del activo sometido a arrendamiento durante la vida útil del bien. Por su parte, la NIC 17 distingue, en el establecimiento del plazo de amortización (vida útil o plazo de amortización), si existe o no certeza razonable de que se producirá la transferencia de propiedad del bien arrendado a la finalización del plazo de arrendamiento.

#### ***Para el caso del arrendador.***

En España, no se contempla el tratamiento contable por parte del arrendador de este tipo de operaciones en la normativa contable de ámbito general, dado que las entidades de *leasing*<sup>21</sup> son

<sup>21</sup> Si bien cabe matizar que, tal y como concibe la NIC 17 un contrato de arrendamiento financiero, ciertas operaciones de *renting* se enmarcarían dentro de la clasificación de arrendamientos financieros, pudiendo afirmarse, por tanto, que los arrendadores de operaciones de arrendamiento financiero no tienen por qué ser en todo caso entidades de crédito.

entidades de crédito, en virtud de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e intervención de las entidades de crédito, sometiéndose, por tanto, a las normas de contabilidad y modelos de estados financieros establecidos por el Banco de España; en este sentido, la Circular 4/1991 del Banco de España, de 14 de junio, señala que los bienes cedidos en régimen de arrendamiento financiero figurarán en el balance del arrendador como un crédito otorgado al arrendatario (norma octava, apartado 1b), valorándose «*por el principal de las cuotas pendientes de vencimiento, sin incluir las cargas financieras ni el IVA, más el valor residual*» por el que se efectuará la opción de compra. Puede observarse que tal criterio es similar al propuesto por el IASB para los arrendadores que no son fabricantes o distribuidores; no obstante, la Circular del Banco de España aborda la problemática derivada del incumplimiento del contrato por parte del arrendatario y del supuesto que éste no ejerza la opción de compra, extremos éstos no tratados por la NIC 17 (las normas sobre deterioro de valor del crédito contra el arrendatario se tratan en la NIC 39).

Para arrojar cierta luz sobre el tratamiento contable otorgado por nuestra regulación a los arrendadores de operaciones de arrendamiento financiero que no sean entidades de crédito, nos remitimos nuevamente a la Consulta número 6 del ICAC del BOICAC 38, sobre *renting*, que se expresa en los siguientes términos: «*el arrendador deberá registrar, en su caso, el correspondiente crédito en su activo y la enajenación objeto del contrato.*». De su literalidad, se deduce el paralelismo existente en el reconocimiento de un crédito con los criterios planteados por la NIC 17.

Con estas notas, pasamos a abordar el tratamiento contable de las operaciones de arrendamiento operativo.

## 2.4. Registro y valoración de los arrendamientos operativos.

### 2.4.1. Desde el punto de vista del arrendatario.

#### A. Caso general.

##### *Reconocimiento contable.*

Las cuotas por arrendamiento, que excluirán los costes por otros servicios como seguros o mantenimiento, deben ser reconocidas como gastos de manera lineal, mientras se mantenga vigente el plazo de arrendamiento, salvo que se considere más representativo y adecuado, en relación con el patrón de generación de beneficios esperados del activo arrendado, el empleo de otra base sistemática de reparto, aunque los pagos no se realicen conforme a esta base (17.33 y 34).

En el caso de que el arrendador hubiese ofrecido incentivos al arrendatario para que éste aceptase el acuerdo de arrendamiento, ya sea mediante un pago inicial por parte del arrendador al arrendatario o la asunción o reembolso por parte del arrendador de ciertos costes que vaya a tener el arrendatario (por ejemplo, la reubicación del activo o mejoras en los activos arrendados) o alternativamente mediante cuotas de arrendamiento reducidas para los períodos iniciales o incluso inexistentes, el

arrendatario debería reconocer el ingreso total por estos incentivos como una reducción de los gastos por las cuotas de arrendamiento de forma lineal durante el plazo de arrendamiento, salvo que otra base sistemática de reparto fuese más representativa (SIC 15).

### ***Información a revelar.***

Además de los requisitos fijados en la NIC 32, *Instrumentos financieros: presentación e información a revelar*, los arrendatarios deberán suministrar en sus estados financieros los extremos que se relacionan a continuación en relación con sus arrendamientos operativos (17.35):

- a) El importe total de los pagos mínimos futuros de arrendamientos operativos no cancelables, que se satisfarán en los siguientes intervalos temporales: hasta un año, entre uno y cinco años, superior a cinco años.
- b) En la fecha de balance, el importe total de los pagos mínimos de subarrendamientos que se espera recibir por los subarrendamientos operativos no cancelables acordados por la empresa.
- c) Pagos de arrendamientos y subarrendamientos operativos reconocidos como gastos del ejercicio, revelando por separado los importes de los pagos mínimos por arrendamiento, las cuotas contingentes y las cuotas de subarrendamiento.
- d) Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento concluidos por él. Entre éstos, se incluirán los siguientes:
  - i. Las bases para la determinación de cualquier eventual cuota de carácter contingente que se haya pactado.
  - ii. La existencia y plazos de renovación, opciones de compra y cláusulas de precios escalonados.
  - iii. Las restricciones impuestas a la empresa en virtud de los contratos de arrendamiento operativo, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, el endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

Dado el novedoso tratamiento alternativo sobre el arrendamiento operativo de inmuebles de inversión que introduce el proyecto de mejoras de diciembre de 2003, del que se hacen eco tanto la NIC 17 como la NIC 40, *Inmuebles de inversión*, en las líneas que siguen se pasa a estudiar brevemente esta cuestión.

### **B. Caso especial de los arrendamientos de inmuebles de inversión.**

En primer lugar, conviene delimitar el concepto de inmuebles de inversión. La NIC 40 los define como inmuebles (terrenos, edificios, parte de edificios o ambos) poseídos por el dueño o un arrendatario en régimen de arrendamiento financiero destinados a la generación de rentas o plusva-

lías o ambas, en vez de ser utilizados para la producción, el suministro de bienes o servicios, fines administrativos o para ser vendidos en el curso ordinario de la explotación. A título ilustrativo, se pueden citar: terrenos mantenidos a largo plazo a fin de generar plusvalías o para un uso futuro incierto, un edificio alquilado bajo uno o más arrendamientos operativos o un edificio vacante con vistas a alquilarlo bajo uno o más arrendamientos operativos. Esta misma norma establece que estos inmuebles podrán valorarse según el modelo del coste o el modelo del valor razonable en balances posteriores a su reconocimiento inicial.

A nuestros efectos, cabe resaltar que los inmuebles de inversión pueden tener por objeto generar rentas, por ejemplo, a través de la cesión de este tipo de propiedades, propias o poseídas mediante arrendamiento financiero, mediante uno o varios arrendamientos operativos. Su finalidad los distingue de los inmuebles ocupados por el dueño, que se encuadran dentro del ámbito de aplicación de la NIC 16 y que la NIC 40 define como inmuebles poseídos por el propietario o por un arrendatario en régimen de arrendamiento financiero para su utilización en la producción, el suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

La novedad que en este punto introduce el proyecto de mejoras, con respecto a las versiones anteriores de las NIC 16 y 40, es que ofrece la posibilidad al arrendatario de clasificar el derecho a usar una propiedad bajo un arrendamiento operativo como un inmueble de inversión, siempre que la partida arrendada cumpla las condiciones establecidas para su definición como tal (en esencia, que se tenga para ganar plusvalías o subarriendo en régimen de arrendamiento operativo). En tal caso, tal derecho de propiedad se reconocerá contablemente como un arrendamiento financiero, además de tener que atender el modelo del valor razonable en la valoración de los inmuebles de inversión (17.19 y 40.6)<sup>22</sup>. La opción por este tratamiento alternativo es aplicable inmueble por inmueble, pero una vez que se opte por su aplicación, todos los inmuebles clasificados como inmuebles de inversión se registrarán conforme al método del valor razonable<sup>23</sup>.

<sup>22</sup> En los fundamentos de las conclusiones de la NIC 40 se argumenta la razón de ser de este tratamiento. Señala que, con carácter general, un arrendamiento de terrenos se clasificará como un arrendamiento operativo. Si no se tuvieran en cuenta las consideraciones realizadas por la nueva versión de la NIC 40, el arrendatario no podría clasificar tal terreno como un inmueble de inversión. Como en muchos países los derechos de propiedad (incluidos los de terrenos) general o exclusivamente se mantienen bajo arrendamientos operativos a largo plazo, difiriendo poco de la compra de la propiedad en su totalidad, se discute sobre su contabilización como un arrendamiento financiero, un inmueble de inversión o ambos. Se plantea omitir el párrafo 14 de la NIC 17 y tratar el arrendamiento a largo plazo de terrenos como un arrendamiento financiero (y, por tanto, registrarlos como un inmueble de inversión), pero esta solución no solventaría todos los casos que pueden presentarse en la práctica. Así, algunos inmuebles arrendados para inversión pueden clasificarse como arrendamiento operativo y no tener la consideración de inmuebles de inversión (por ejemplo, arrendamientos con significativas rentas contingentes). De ahí, que finalmente se decida por contabilizar ciertos arrendamientos operativos de inmuebles de inversión como arrendamientos financieros, siempre y cuando el arrendatario valore el derecho de propiedad sobre el inmueble poseído al valor razonable y no según el modelo del coste (en cuyo caso no los podrá contabilizar como activos) y, al objeto de cubrir de manera satisfactoria toda la casuística que en la vida real puede presentarse, se plantea como una alternativa y no como una exigencia.

<sup>23</sup> Un cambio de un modelo a otro puede efectuarse únicamente si fuera más adecuado a efectos de su presentación, siendo bastante improbable que se produzca un cambio del modelo del valor razonable al modelo del coste.

Conviene aclarar que si se opta por clasificar como un inmueble de inversión una propiedad alquilada en régimen de arrendamiento operativo, su valoración corresponderá al valor razonable del derecho de propiedad mantenido en la inversión y no al valor razonable del inmueble subyacente (40.26).

Elegida esta alternativa, el arrendatario deberá continuar registrando el arrendamiento como un arrendamiento financiero, aun cuando un evento posterior cambiase la naturaleza del derecho de propiedad del arrendatario y dejase de clasificarlo como un inmueble de inversión; tal sería el caso si, por ejemplo, el arrendatario (17.19):

- Ocupara la propiedad, la cual le es transferida del dueño de la propiedad ocupada a un coste igual a su valor razonable a la fecha del cambio en el uso, o
- Subarrendase la propiedad, transfiriendo sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del derecho a un tercero. Tal subarrendamiento sería contabilizado por el arrendatario como un arrendamiento financiero con el tercero, aunque el tercero podría contabilizarlo como un arrendamiento operativo.

Cuando se opte por esta clasificación alternativa, los derechos de propiedad poseídos en régimen de arrendamiento operativo que se clasifican y registran como inmuebles de inversión se incluirán dentro de la información que el arrendatario ha de revelar (40.IN8).

Los actuales US GAAP sobre contabilidad de arrendamientos no proporcionan reglas especiales para contratos sobre inmuebles de inversión, que no existen en los Estados Unidos (ni en España) como categoría de activo separada.

#### EJEMPLO 9:

**Arrendamientos sobre propiedades de inversión.** Se contrata un arrendamiento sobre un inmueble, por un plazo no cancelable de 10 años, habiéndose pactado una renta anual de 50.000 u.m. prepagable. El acuerdo no contiene cláusula de transferencia de la propiedad y los valores razonables son 220.000 u.m. para el suelo y 550.000 u.m. para la edificación. El inmueble se adquiere para su cesión a terceros en arrendamiento operativo. La tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario es del 10 por 100. La vida económica del activo es de 30 años. Se pide: registro contable por parte del arrendatario, sabiendo que opta por clasificar el activo arrendado como un inmueble de inversión.

El acuerdo no cumple, aparentemente, la definición de arrendamiento financiero. No se cumple ninguna de las circunstancias mencionadas en los párrafos 10 y 11 de la NIC 17, de manera que cabe presumir que el contrato ha de ser considerado un arrendamiento operativo.  
.../...

.../...

miento operativo. No obstante, dado que el activo cumple la definición de propiedad de inversión (se adquiere para su cesión a terceros en régimen de arrendamiento operativo), el tratamiento contable puede variar según cuál sea el modelo contable escogido por la entidad para la valoración posterior al reconocimiento inicial de los activos de esta clase y, eventualmente, de la alternativa escogida para el acuerdo concreto. Así:

- a) si la entidad arrendataria aplica el modelo de coste de la NIC 40 (que se remite a su vez al de la NIC 16), el contrato se contabiliza como un arrendamiento operativo;
- b) si la entidad aplica el modelo de valor razonable, la entidad, en cambio, puede escoger entre:
  - a. contabilizar el contrato como arrendamiento operativo, y
  - b. tratarlo como si fuera un arrendamiento financiero, aplicando las reglas de la NIC 40 al activo resultante.

Si la entidad elige contabilizar el contrato como si fuese un arrendamiento financiero, en la fecha de comienzo del arrendamiento hará:

<i>337.951,19 Edificio arrendado</i>		<i>a Deuda por AF</i>	<i>337.951,19</i>
	x		

El activo y pasivo por arrendamiento se contabilizan por el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento (menores al valor razonable de la propiedad arrendada al inicio del arriendo):

$$50.000 \times \frac{1 - (1 + 0,1)^{-10}}{0,1} (1 + 0,1) = 337.951,19$$

Por el pago de la primera anualidad prepagable (no se le asocia carga financiera):

<i>50.000 Deuda por AF</i>		<i>a Tesorería</i>	<i>50.000</i>
	x		

Al cierre, por el interés acumulado (a la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario):

<i>28.795,12 Gasto por intereses</i>		<i>a Intereses por pagar</i>	<i>28.795,12</i>
	x		

En la fecha de cierre, la propiedad arrendada se ajusta hasta su valor razonable, con imputación inmediata a resultados de las diferencias de valoración. Como el valor razonable tiene en cuenta el efecto de todos los pagos esperados (incluyendo rentas contingentes y costes de posesión), dicho importe ha de compararse con el resultado de res-

.../...

.../...

tar al valor en libros de la propiedad (su coste inicial, dado que no hay depreciación sistemática para este tipo de activos) el importe de la obligación por arrendamiento reconocida en el pasivo.

Valor razonable de los derechos arrendaticios, al cierre .....	25.000,00
Valor en libros de la propiedad, neto de pasivo por arrendamiento .....	21.204,88
<b>Ganancias por cambios en valor razonable .....</b>	<b>3.795,12</b>

3.795,12 *Inmuebles de inversión*

*a Ganancias por cambios  
en valor razonable de  
inmuebles de inversión* 3.795,12

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

#### 2.4.2. Desde la perspectiva del arrendador.

##### **Reconocimiento contable.**

En el balance, los arrendadores presentarán en el activo los activos destinados a arrendamientos operativos conforme a su naturaleza (17.49). Los costes iniciales directos incurridos por el arrendador en la negociación y acuerdo del arrendamiento operativo se incorporarán al valor en libros del activo arrendado y se reconocerán como un gasto durante el plazo del arrendamiento, según el mismo patrón que los ingresos del arrendamiento (17.52) <sup>24</sup>.

Los ingresos derivados de estos contratos, excluyendo los correspondientes a servicios tales como seguro y conservación, se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento <sup>25</sup>, incluso si los cobros no se percibiesen conforme a este patrón. Generalmente, el

<sup>24</sup> La nueva versión de la NIC 17 contiene una enmienda a la SIC 15, *Arrendamientos operativos-Incentivos*, que hace referencia a los costes iniciales del arrendador en este tipo de contratos y que se expresa en los términos que se indican a continuación. Los costes incurridos por el arrendador en concepto de incentivos al renovar o acordar un nuevo contrato de arrendamiento operativo no se tratarán como tales incentivos y se entenderá que forman parte de los costes iniciales del arrendador; por ello, incrementarán el importe en libros del activo arrendado y se reconocerán como un gasto durante el plazo del arrendamiento siguiendo la misma base que los ingresos del arrendamiento. Los costes iniciales, tales como los costes directos para administración, publicidad y consultoría u honorarios legales, son incurridos por el arrendador para acordar un contrato, mientras que los incentivos en un arrendamiento operativo, en esencia, se relacionan con el uso del activo arrendado.

<sup>25</sup> La SIC 15 establece que el arrendador deberá reconocer el importe de los incentivos concedidos en un arrendamiento operativo como una reducción de los ingresos por cuotas, utilizando a tal efecto idéntico patrón de reparto que para el reconocimiento de los correspondientes ingresos.



reconocimiento de los ingresos se realizará de forma lineal, salvo que fuese más representativa otra base sistemática de reparto para reflejar adecuadamente los beneficios esperados por el correspondiente contrato de arrendamiento (17.50 y 51). Se aplican las normas sobre deterioro de valor y cese en el reconocimiento de la NIC 39 a cualquier crédito contabilizado contra el arrendatario.

Los costes relacionados con las distintas cuotas de arrendamiento, incluidos dentro de éstos los correspondientes a la amortización, se cargarán en el correspondiente ejercicio.

La depreciación de los activos arrendados se efectuará con arreglo a las políticas de amortización seguidas por el arrendador para activos similares y en su determinación se atenderán los criterios establecidos en las NIC 16 y 38, *Inmovilizado material* y *Activos intangibles*, respectivamente (17.53) <sup>26</sup>. Asimismo, para ver si el activo se ha deteriorado y en qué cuantía lo ha hecho, habrá que ajustarse a lo dispuesto por la NIC 36, *Deterioro del valor de los activos* (17.54), salvo que el activo arrendado sea una propiedad de inversión que se mide a valor razonable.

En el caso del arrendamiento operativo, el arrendador que a su vez sea fabricante o distribuidor no reconocerá ningún beneficio por venta cuando establezca un contrato de este tipo, puesto que tal operación no es en ningún modo equivalente a una venta (17.55).

### ***Información a revelar.***

En cuanto a la información a revelar, además de los requisitos informativos establecidos en la NIC 32, *Instrumentos financieros: presentación e información a revelar*, los arrendadores deben revelar en sus estados financieros los siguientes extremos relativos al arrendamiento operativo (17.56).

- a) El importe acumulado de los pagos mínimos futuros del arrendamiento correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables, así como las cuantías que correspondan a los siguientes intervalos temporales: inferior al año, entre 1 y 5 años, superior a los 5 años.
- b) El total de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el período.
- c) Una descripción general de las condiciones importantes de los arrendamientos operativos concluidos por el arrendador.

<sup>26</sup> Cabe señalar que la NIC 17 no exige simetría en las bases utilizadas para reconocer los ingresos del arrendamiento y la amortización del activo arrendado (CEA GARCÍA, 1989). Sin embargo, debería considerarse la correlación adecuada entre los ingresos y gastos. Normalmente, la vida amortizable de un activo sujeto a un arrendamiento operativo es mayor que el plazo de arrendamiento. El arrendador puede esperar recibir rentas más bajas de renovaciones del arrendamiento o de arrendamientos posteriores, especialmente si el activo está sujeto a obsolescencia tecnológica. En consecuencia, para seleccionar las vidas amortizables y el método de amortización, los arrendadores deberían considerar si los ingresos futuros por renovaciones del arrendamiento, arrendamientos posteriores o la venta del activo serán suficientes para recuperar el coste no amortizado al final del plazo de arrendamiento. Para conseguir la correlación de ingreso y gastos, los arrendadores pueden estimar los ingresos a recibir después del final del plazo de arrendamiento y amortizar el activo durante el plazo de arrendamiento original (FRANCIS LEFEBVRE, 2002).

Además de lo anterior, y como sucedía para el caso del arrendamiento financiero, tendrá que presentar la información exigida por la NIC 16, *Inmovilizado material*, la NIC 36, *Deterioro del valor de los activos*, la NIC 38, *Activos intangibles*, la NIC 40, *Inmuebles de inversión* y la NIC 41, *Agricultura*, en relación con los activos arrendados en régimen de arrendamiento operativo (17.57).

Nuestra normativa contable no establece criterios específicos para el reconocimiento contable de este tipo de operaciones, pero dado que se trata de una simple operación de arrendamiento, lo obvio es que las partes involucradas contabilicen los gastos (arrendatarios) y los ingresos (arrendadores) devengados por este concepto, y así lo expresa la Consulta 6 del BOICAC 38. A todas luces, un punto especialmente discrepante entre la normativa IASB y la nacional es el correspondiente a la posibilidad de contabilizar como un arrendamiento financiero una propiedad alquilada en régimen de arrendamiento operativo por parte del arrendatario; en España, en la actualidad no se llega ni a reconocer en una rúbrica aparte tal tipo de inversiones. Con estas notas, seguimos avanzando en el contenido de la NIC 17, pasando a ocuparnos de las operaciones de *lease-back*.

### 3. OTRAS CUESTIONES ANEXAS: OPERACIONES DE LEASE BACK

Estas operaciones se caracterizan porque se produce una venta del activo, siendo, posteriormente, el bien enajenado arrendado al vendedor. En este tipo de transacciones existe cierta interdependencia entre las cuotas de arrendamiento y el precio de venta, que se negocian simultáneamente y no necesitan representar valores razonables. Su tratamiento contable dependerá del tipo de arrendamiento asociado con ellas (17.58).

#### *Arrendamiento posterior financiero.*

Si el arrendamiento posterior fuese financiero, se evitará el reconocimiento inmediato de una ganancia en los estados financieros del vendedor, como consecuencia de que el precio de venta supere el valor en libros del activo enajenado. Este tratamiento obedece a que esta operación constituye un medio por el que el arrendador concede financiación al arrendatario, con el activo como garantía. Por ello, el planteamiento que prevé la NIC 17 para este exceso es que sea diferido y amortizado a lo largo del plazo de arrendamiento, al incidir en las cuotas de arrendamiento (17.59 y 60).

#### EJEMPLO 10:

***Venta y toma en arrendamiento. Arrendamiento posterior financiero.*** Se ha contratado una operación de venta y toma en arrendamiento sobre un activo de la entidad. El valor en libros del activo al inicio del arrendamiento es de 65.000.000 de u.m., siendo de 75.000.000 de u.m. su valor razonable, coincidente con su precio de venta. El vendedor-  
.../...

.../...

arrendatario se ha comprometido a abonar una anualidad de 8.500.000 u.m. durante los 15 años de plazo de arrendamiento. Además soporta unos costes directos iniciales de 500.000 u.m. La vida útil restante del bien, coincidente con su vida económica, es de 20 años. Se espera que el activo tenga un valor de 25.000.000 de u.m. al término del plazo de arrendamiento (no hay garantía de valor residual). La tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario es del 9 por 100. Se pide el registro contable de la venta y las operaciones del arrendamiento correspondientes al primer ejercicio contable.

Es muy probable que el arrendamiento posterior deba ser clasificado como arrendamiento financiero, aunque no contiene cláusula de transferencia de propiedad ni opción de compra a precio nominal. El plazo de arrendamiento abarca el 75 por 100 de la vida económica del activo y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento (descontados a la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario) representa más del 90 por 100 (91,35%) del valor razonable del activo al inicio del arriendo. Concretamente:

$$8.500.000 \times \frac{1 - (1 + 0,09)^{-15}}{0,09} = 68.515.851,65$$

Los criterios contables aplicados por el vendedor-arrendatario son, en resumen, los siguientes:

- a) el exceso del precio de venta del activo sobre su valor en libros al inicio del arrendamiento se difiere y amortiza a lo largo del plazo de arrendamiento (en defecto de norma expresa en la NIC 17, se ha aplicado el criterio de SFAS 29 y se han minorado los cargos por amortización del activo);
- b) la medición inicial del activo y pasivo por arrendamiento financiero se ha realizado aplicando la pauta general del párrafo 20 (el menor entre el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento y el valor razonable del activo);
- c) los costes directos iniciales soportados por el arrendatario se capitalizan como parte del valor del activo arrendado;
- d) el activo se amortiza a lo largo del plazo de arrendamiento porque no se espera recibir la propiedad del activo a su finalización;
- e) no se considera ningún valor residual porque no hay garantía por parte del arrendatario (o de tercero relacionado con él).

Por tanto, las entradas de Diario que refleja la transacción en los libros del arrendatario son, al comienzo del arrendamiento:

<i>75.000.00</i>	<i>Tesorería</i>		
		<i>a Activo</i>	<i>65.000.000</i>
		<i>a Beneficio no realizado por venta y toma en arrendamiento</i>	<i>10.000.000</i>

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

.../...

.../...			
68.515.851,65	Activo arrendado	a Deuda por AF	68.515.851,65
	_____	x _____	
500.000	Activo arrendado	a Tesorería	500.000
	_____	x _____	
En la fecha de cierre, por la depreciación (amortización) del activo arrendado:			
4.601.056,78	Gasto por depreciación	a Depreciación acumulada	4.601.056,78
	_____	x _____	
Por la imputación a resultados de los beneficios producidos en la venta, que hemos considerado que se realiza de manera lineal dado que la NIC 17 no se pronuncia sobre la pauta a seguir en esta cuestión:			
666.667	Beneficio no realizado por venta y toma en arrendamiento	a Gasto por depreciación	666.667
	_____	x _____	
Y por el reconocimiento del gasto por intereses devengados (a la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario):			
6.166.426,65	Gasto por intereses	a Intereses a pagar	6.166.426,65
	_____	x _____	

### **Arrendamiento posterior operativo.**

En este caso, si está claro que la operación se ha establecido a su valor razonable, el beneficio o pérdida se reconocerá de manera inmediata, pues se ha producido una operación normal de venta (17.61 y 62).

Si el precio de venta fuese inferior al valor razonable, el beneficio o pérdida se reconocerá inmediatamente, salvo que la pérdida fuese compensada por los futuros pagos mínimos del arrendamiento a inferior precio del mercado, en cuyo caso será diferida y amortizada en proporción a los pagos mínimos durante el período en que se espera que el activo vaya a ser utilizado (17.61).

Si el precio de venta superase el valor razonable, el exceso sobre el valor razonable se diferirá y amortizará durante el período en que se espera que el activo vaya a ser utilizado (17.61).

Por último, si el valor razonable del activo en el momento de la venta con arrendamiento posterior fuese inferior al importe en libros del activo, debería reconocerse inmediatamente una pérdida por la diferencia entre el valor neto contable (VNC) y el valor razonable (VR) (17.63).

Se desprende que el tratamiento contable depende del valor razonable, del valor neto contable y del precio de venta del activo arrendado. En el cuadro siguiente, que acompaña a la NIC 17, se resumen las distintas circunstancias que pueden producirse y el correspondiente tratamiento contable:

	VNC = VR	VNC < VR	VNC > VR
<b>Precio de venta igual al valor razonable (17.61)</b>			
Beneficio	No beneficio	Se reconoce el beneficio inmediatamente	No aplicable
Pérdida	No pérdida	No aplicable	Se reconoce la pérdida inmediatamente
<b>Precio de venta inferior al valor razonable (17.61)</b>			
Beneficio	No beneficio	Se reconoce el beneficio inmediatamente	No beneficio (Nota 1)
La pérdida no se compensa con cuotas futuras inferiores al precio mercado	Se reconoce la pérdida inmediatamente	Se reconoce la pérdida inmediatamente	(Nota 1)
La pérdida se compensa con cuotas futuras inferiores al precio mercado	Diferir y amortizar la pérdida	Diferir y amortizar la pérdida	(Nota 1)
<b>Precio de venta superior al valor razonable (17.61)</b>			
Beneficio	Diferir y amortizar el beneficio	Diferir y amortizar el beneficio	Diferir y amortizar el beneficio (Nota 2)
Pérdida	No pérdida	No pérdida	(Nota 1)

**Nota 1.** Estas partes de la tabla representan circunstancias que podrían haberse tratado de acuerdo con lo establecido en el párrafo 63 de la NIC 17, que exige que el valor neto contable disminuya para ajustarse a su valor razonable cuando vaya a someterse a una operación de este tipo.

**Nota 2.** El beneficio es la diferencia entre el valor razonable y el precio de venta, siempre que se haya reconocido la pérdida de valor para ajustar el valor neto contable del activo a su valor razonable.

## EJEMPLO 11:

**Venta y toma en arrendamiento. Arrendamiento posterior operativo.** Manteniendo invariables las demás hipótesis del ejemplo anterior, supóngase que el plazo de arrendamiento fuese de 10 años y que el precio de venta fuese de 80.000.000 de u.m. Se pide: asientos de la venta e imputación a resultados de los beneficios por venta en el primer ejercicio del arrendamiento.

Aparentemente, el contrato no reúne ninguna de las circunstancias indicadas en los párrafos 10 y 11 de la NIC 17, de manera que es probable que el arrendamiento posterior sea de tipo operativo:

- no hay cláusula de transferencia de propiedad;
- no hay opción de compra a precio nominal;
- el plazo de arrendamiento no abarca la mayor parte de la vida económica del activo;
- el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento no es sustancialmente igual al valor razonable del activo al inicio del arrendamiento (72.73%); concretamente, son

$$8.500.000 \times \frac{1 - (1 + 0,09)^{-10}}{0,09} = 54.550.090,46$$

El exceso del precio de venta del activo sobre su valor razonable en la fecha de venta se difiere y amortiza a lo largo del plazo de uso esperado del activo. El exceso del valor razonable sobre el valor en libros del activo se reconoce inmediatamente como ganancia. Por tanto, las anotaciones contables que realiza el vendedor-arrendador al comienzo del arrendamiento son:

80.000.000	<i>Tesorería</i>				
		a Activo		65.000.000	
		a Beneficios no realizados en venta y toma en arrendamiento		5.000.000	
		a Beneficio por venta		10.000.000	
		_____ x _____			

Al abonar la primera anualidad de arrendamiento (se supone pospagable) e imputar a resultados la parte proporcional de beneficios por venta:

8.500.000	<i>Gasto por arrendamiento operativo</i>				
		a Tesorería		8.500.000	
		_____ x _____			
500.000	<i>Beneficios no realizados en venta y toma en arrendamiento</i>	a Ingresos de explotación		500.000	
		_____ x _____			

Tales ajustes no son pertinentes para el caso de los arrendamientos financieros, salvo que se haya producido una reducción del valor (si el activo subyacente está integrado en una unidad generadora de efectivo no deteriorada, no se registra pérdida aunque el valor razonable sea inferior al valor en libros). En tal caso, el importe en libros será rebajado hasta que alcance el importe recuperable, según lo dispuesto por la NIC 36, *Deterioro del valor de los activos* (17.64).

La información a revelar de forma obligatoria por parte de los arrendadores y arrendatarios también resulta de aplicación en este tipo operaciones. Se considera oportuno informar, en la descripción general de los acuerdos significativos de los arrendamientos, sobre las disposiciones inusuales que se incluyen en el acuerdo, así como sobre los términos de la operación de venta con posterior arrendamiento (17.65).

De las notas anteriores, se desprende que la NIC 17 introduce dos novedades con respecto a nuestra normativa: por una parte, establece un tratamiento diferenciado para arrendamientos posteriores financieros u operativos y, por otro lado, regula las ventas conectadas a su posterior arrendamiento operativo. En relación con las ventas asociadas con operaciones de arrendamiento financiero, nuestra regulación contable (norma de valoración 5.ª g) del PGC y la Resolución del ICAC de 21 de enero de 1992) señala que no se reconocerá contablemente el beneficio, produciendo en todo caso una menor carga financiera por la financiación obtenida de la operación de arrendamiento financiero, mientras que el IASB establece que no debería reconocerse de forma inmediata el beneficio de la operación, sino que debería diferirse y amortizarse durante el plazo del arrendamiento.

También en la contabilidad de operaciones de *sale and lease back* puede encontrarse un área de diferencia significativa con los US GAAP relevantes, declarados fundamentalmente en SFAS 28 (que introdujo modificaciones limitadas a SFAS 13). Esta norma proporciona reglas contables diferentes para el caso de arrendamiento operativo posterior según el vendedor-arrendatario retenga:

- a) un derecho de uso sobre la totalidad o la práctica totalidad del activo arrendado (a lo largo de su vida económica);
- b) un derecho de uso no menor, pero inferior a la práctica totalidad del uso residual de la propiedad subyacente; o bien
- c) un derecho de uso menor (no significativo).

Existen además reglas contables específicas para transacciones especiales (como operaciones en las que se usa una propiedad inmobiliaria como subyacente o los *wrap leases*) que no han recibido particular atención hasta ahora por el IASB ni el IFRIC.

Estudiado el contenido de la NIC 17, en las líneas que siguen se analiza su incidencia en un futuro próximo en la normativa contable española y las perspectivas que se vislumbran, en el ámbito nacional e internacional (dentro del marco IASB), en torno al registro y valoración de las operaciones de arrendamiento.

#### 4. REFLEXIONES FINALES

Las cuentas consolidadas de los grupos de sociedades que cotizan en mercados regulados europeos, obligatoriamente tendrán que aplicar a partir de 2005 las NIC, según dispone el Reglamento 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002. Además, las restantes entidades obligadas a formular cuentas anuales e informe de gestión consolidados podrán optar por la aplicación de las NIC aprobadas por la Unión Europea en lugar de las reglas reformadas del Código de Comercio (sin reglamento de desarrollo a día de hoy). En consecuencia, las sociedades que integren grupos que tengan que presentar cuentas anuales consolidadas basadas en NIC (u opten por ello), se verán obligadas a la elaboración de informes financieros NIC internos o a realizar los ajustes de homogeneización oportunos. No obstante, las sociedades españolas tendrán que presentar sus cuentas anuales individuales atendiendo los criterios establecidos por la normativa contable española hoy en vigor.

- Así, las sometidas a la tutela del Banco de España aplicarán la normativa establecida por la Circular 4/1991 del Banco de España en la presentación de sus cuentas individuales. Ahora bien, dado que en muy breve espacio de tiempo el Banco de España va a emitir una nueva Circular (ya definitiva, pues de momento sólo se ha publicado el borrador de esta norma), que entrará en vigor el 1 de enero de 2005, y cuya publicación tiene por objeto adaptar sus normas para adecuarlas a las NIC a título individual y consolidado, los entes supervisados por el Banco de España se verán obligados a presentar sus cuentas anuales individuales aplicando criterios armónicos a las NIC.
- El resto de las sociedades españolas presentarán sus cuentas anuales individuales atendiendo las disposiciones contables hoy en vigor en España. Se prevé que se reforme el ordenamiento contable español en 2007 a fin de adaptarlo a las NIC, pero en la actualidad se desconoce en qué términos se realizará tal reforma y, por tanto, qué incidencia tendrá en los estados financieros individuales de las sociedades.
- Finalmente, cabe indicar la entrada en vigor en febrero de 2004 del régimen simplificado de la contabilidad para las PYMES, que, entre otras cuestiones, aborda el tratamiento contable de las operaciones de arrendamiento financiero para este tipo de empresas.

De lo expuesto anteriormente, se deduce que, en el período comprendido desde comienzos de 2005 hasta la entrada en vigor del PGC previsto para 2007, van a convivir varias normativas en relación con la temática relativa a los arrendamientos:

- La presentación de las cuentas consolidadas de grupos de sociedades que coticen en mercados regulados europeos exigirá la aplicación de la NIC 17 en los términos indicados a lo largo de este artículo. En el caso de que las cuentas consolidadas entren dentro del ámbito de las normas emitidas por el Banco de España para el sector de las entidades de crédito, en el registro de las operaciones de arrendamiento se atenderán criterios acordes con lo establecido por la NIC 17 (y, de hecho, ésta es la pauta que se observa en el Borrador de la Circular de julio de 2004).
- A nivel de los estados financieros individuales, las entidades de crédito aplicarán criterios armónicos a los contemplados por la NIC 17, el resto de las empresas seguirán las pautas establecidas por nuestra normativa actual (PGC, fundamentalmente), que en ciertos puntos discrepa con la señalada por la NIC 17, y en el caso de las PYMES se atenderán a las



normas contenidas en el Real Decreto 296/2004, de 20 de febrero, por el que se aprueba el régimen simplificado de la contabilidad; tal régimen ha posibilitado a ciertas empresas a utilizar criterios de registro y valoración simplificados relativos al arrendamiento financiero. Así, en los contratos de arrendamiento financiero, se contabilizarán las cuotas devengadas como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias y, en el momento de ejercitar la opción de compra, se registrará el bien en el activo con arreglo al principio del precio de adquisición. En la memoria, deberá incluirse información sobre este tipo de contratos.

En relación con los términos que se prevén en la regulación de las operaciones de arrendamiento en nuestro próximo PGC, de la literalidad del Libro Blanco (Informe sobre la situación actual de la contabilidad en España y líneas básicas para abordar su reforma) se desprende que:

- En la clasificación de los contratos de arrendamiento financiero, se contemplará una casuística bastante más amplia que la actualmente prevista por nuestro PGC; profundizando en la tendencia que claramente ha adoptado en los últimos tiempos el ICAC, en los que el criterio que ha prevalecido ha sido el de la esencia económica de la operación sobre su forma legal. En este sentido, cabe señalar la mención expresa de clasificar de manera similar por parte del arrendador y del arrendatario una misma operación de arrendamiento.
- En la contabilización de las operaciones de arrendamiento financiero por el arrendatario, la subcomisión del Libro Blanco se muestra proclive a mantener el registro del bien arrendado mediante una cuenta de inmovilizado inmaterial, y no material como establece la NIC 17. En el reconocimiento del pasivo se atenderá al criterio del valor presente de los pagos mínimos, en vez de hacerlo por el valor de reembolso como dispone nuestra actual regulación; en la memoria, se facilitará información sobre los gastos financieros correspondientes a dicha deuda.
- Con respecto al tratamiento de los costes iniciales del arrendador en una operación de arrendamiento financiero, el Libro Blanco se manifiesta partidario de distribuirlos durante el plazo de arrendamiento, alternativa por la que finalmente se ha decantado la nueva versión de la NIC 17 y que, por tanto, se presume que aceptará nuestra regulación.

Finalmente, en el ámbito internacional y, en concreto dentro del marco del IASB, qué futuro se espera y prevé en relación con el tratamiento contable de los arrendamientos. El IASB tiene en su agenda activa un proyecto en estudio relativo a la contabilización de los arrendamientos, cuyo objetivo prioritario es el reconocimiento de los activos y pasivos derivados de un arrendamiento de manera coherente a su marco conceptual. Se propone un tratamiento único para los arrendamientos por parte de los arrendatarios y de los arrendadores; cuando la posesión de la propiedad arrendada sea transferida, el arrendatario reconocerá el derecho al uso del activo y la obligación de pagar rentas y, por su parte, el arrendador reflejará el derecho a percibir las correspondientes rentas como consecuencia del activo arrendado.

La coherencia de este proyecto con el marco conceptual implica que el reconocimiento de activos y pasivos no se limite al acuerdo de derechos análogos a los de propiedad, sino su enfoque desde la perspectiva de que un contrato de arrendamiento supone la transmisión de un derecho al uso del activo arrendado, de manera que el arrendatario pasa a controlar los beneficios económicos futuros que tal bien produzca durante el arrendamiento. En todo caso, se asume la valoración de activos y pasivos por su valor razonable.

Con todas estas notas, resulta a todas luces evidente que en breve en España las operaciones de arrendamiento se contabilizarán atendiendo a distintos criterios en función del tipo de entidad sometido a tratamiento contable. Por otra parte, se puede afirmar que la temática relativa a los arrendamientos desde una óptica contable aún no se ha agotado, máxime cuando en el mundo actual continuamente irrumpen en el mercado nuevos servicios que llevan aparejados cesiones del derecho al uso de determinados activos y cada día son más variados los bienes objeto de arrendamiento; obviamente, la teoría contable tendrá que hacerse eco de la esencia económica de tales operaciones y evolucionar en consonancia a las mismas, tal como ha venido y sigue haciendo hasta la fecha.

## BIBLIOGRAFÍA

- BORRADOR de julio de 2004 de la Circular del Banco de España al objeto de adaptarse a las NIIF.
- CEA GARCÍA, J. L. [1989]: «En defensa de los planes de amortización progresiva para el cálculo del resultado periódico de las empresas», *Revista Española de Financiación y Contabilidad*, vol. XVIII, núm. 59.
- CIRCULAR 4/1991, de 14 de junio, del Banco España, a entidades de crédito, sobre normas de contabilidad y modelos de estados financieros.
- CISS-IASB [2003]: *Normas Internacionales de Contabilidad. Donde se incluyen tanto las Normas Internacionales de Contabilidad como las Interpretaciones*, CISSPRAXIS.
- CONSULTA 6 del BOICAC 38, de junio de 1999, sobre la contabilización de los contratos denominados por el consultante como *renting*. <http://www.icac.mineco.es>
- FASB [1998]: *Accounting for Leases a codification as of October 1, 1998*, Financial Accounting Standards Board, Norwalk.
- FRANCIS LEFEBVRE [2002]: *Dossier práctico Normas Internacionales de Contabilidad*, Ed. Francis Lefebvre. [http://www.icac.mineco.es/ICAC/Libro\\_Blanco.pdf](http://www.icac.mineco.es/ICAC/Libro_Blanco.pdf)  
<http://www.iasb.org.uk>
- IASB [2003]: *International Accounting Standards. Improvements to International Accounting Standards*, IASCF, London.
- LEY 62/2003, de 31 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- LUNA JIMÉNEZ, M. J. y ESTEBÁN PAGOLA, A. I. [2004]: «Comparativa de la contabilización del arrendamiento financiero: PGCE vs. NIC 17», *Partida Doble*, núm. 156, Madrid.
- ORDEN de 27 de junio de 2000, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Sociedades Anónimas Deportivas (BOE núm. 155, de 29 de junio de 2000).
- REAL DECRETO 296/2004, de 20 de febrero, por el que se aprueba el régimen simplificado de la contabilidad.
- REAL DECRETO 1643/1990, de 20 de diciembre, que aprueba el Plan General de Contabilidad.
- REGLAMENTO 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002.
- RESOLUCIÓN del ICAC, de 21 de enero de 1992, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado inmaterial.
- ROJO RAMÍREZ, A. [2004]: «La NIC 17: Arrendamientos», *Partida Doble*, núm. 156, Madrid.