

<b>CONTABILIDAD</b>	<b>CONSULTAS PLANTEADAS AL ICAC</b>	<b>Núm. 49/2003</b>
---------------------	-------------------------------------	-------------------------



**MIGUEL ÁNGEL GÁLVEZ**  
**JAVIER ROMANO APARICIO**

*Profesores del CEF*

### **BOICAC núm. 49, 3-2002. Consulta 3**

#### **SUMARIO:**

*Sobre el tratamiento contable que corresponde otorgar en el arrendamiento financiero de un bien cuando el tipo de interés es variable.*

#### **Respuesta:**

La contabilización de los derechos derivados de un contrato de arrendamiento financiero se recoge en la norma de valoración quinta, apartado f), contenida en la quinta parte del Plan General de Contabilidad, que en su párrafo segundo establece: «Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero a que se refiere el párrafo anterior [cuando no existan dudas razonables de que se ejercerá la opción de compra] se contabilizarán como activos inmateriales por el valor al contado del bien, debiéndose reflejar en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, constituida por los gastos financieros de la operación, se contabilizará como gastos a distribuir en varios ejercicios».

La Resolución de este Instituto, de 21 de enero de 1992, en la que se dictan normas de valoración del inmovilizado inmaterial, en su norma octava, se manifiesta en idénticos términos recogiendo expresamente además algunos casos en los que se presume que no existen dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra.

Por lo que se refiere en concreto al importe de los gastos a distribuir en varios ejercicios a contabilizar en el momento de la realización del contrato, que no se conocen de forma exacta al ser variable el tipo de interés, hay que indicar que se deberá realizar la mejor estimación posible de los mismos en dicho momento de acuerdo con criterios racionales.

Por su parte, en el pasivo del balance se recogerá la deuda total estimada que incorporará los intereses cuantificados de la manera descrita. Si posteriormente se produjeran modificaciones en la estimación realizada como consecuencia de la obtención de información adicional, de una mayor experiencia o del conocimiento de nuevos hechos, se reajustarán las partidas citadas anteriormente por la diferencia en más o en menos según proceda.

En todo caso se tendrá en cuenta lo indicado en la norma de valoración número 21 contenida en el Plan General de Contabilidad en relación con los cambios de estimación.

**EJEMPLO:****Enunciado:**

La sociedad anónima CALANDRA, S.A., necesita realizar la renovación de unas instalaciones que han llegado al término de su vida útil. Analizadas diversas formas de financiación, se inclina por la firma de un contrato con BANLEASING, cuyas características más relevantes son:

- Fecha de la operación: 1 de julio de 20X1.
- Precio del bien: 20.000 euros.
- Duración de la misma: 5 años.
- Cuotas de arrendamiento financiero: 4 cuotas de 4.000 euros más los intereses correspondientes, pagaderas los días 1 de julio de los años 20X1, 20X2, 20X3 y 20X4.
- Opción de compra: 4.000 euros más los intereses correspondientes, pagadera el día 1 de julio de 20X5.
- Tipo de interés de la operación: para el primer año 5% y para el resto MIBOR (del mes de mayo) más un diferencial del 0,5%.
- Vida útil del bien: 10 años.
- IVA de la operación: 16%.

Datos sobre la evolución del MIBOR en los años del contrato de *leasing*:

- Mayo 20X2: 4%.
- Mayo 20X3: 4,5%.
- Mayo 20X4: 3%.

**Solución:**

*1 de julio de 20X1.* Por la firma del contrato.

Al tratarse de unos intereses variables, la contabilización inicial del contrato se realizará con el interés contemplado para el primer año (4%), procediéndose a ajustar los saldos de las cuentas afectadas en los años siguientes a medida que se vaya conociendo el nuevo tipo a aplicar.

.../...

.../...

El cuadro inicial del contrato será:

Año	Capital vivo	Intereses	Recuperación	Cuota neta	IVA	Cuota bruta
1	20.000		4.000	4.000	640	4.640
2	16.000	800	4.000	4.800	768	5.568
3	12.000	600	4.000	4.600	736	5.336
4	8.000	400	4.000	4.400	704	5.104
5	4.000	200	4.000	4.200	672	4.872
		<b>2.000</b>	<b>20.000</b>	<b>22.000</b>	<b>3.520</b>	<b>25.520</b>

20.000 *Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (217)*

2.000 *Gastos por intereses diferidos (272)*

640 *Hacienda Pública, IVA soportado (472)*

a *Tesorería (57)* 4.640  
(4.000 + 640)

a *Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)* 4.800

a *Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)* 13.200  
(4.600 + 4.400 + 4.200)

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

31 de diciembre de 20X1

Por la imputación a resultados de los intereses devengados durante el segundo semestre del año 20X1:

400 *Intereses de leasing (660)*  
(800 × 6/12)

a *Gastos por intereses diferidos (272)* 400

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

Por la amortización del bien, en función de su vida útil:

1.000 *Amortización del inmovilizado inmaterial (681)*  
[(20.000/10) × 6/12]

a *Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial (281)* 1.000

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

.../...

.../...

1 de julio de 20X2. En este momento se paga la segunda cuota del contrato de arrendamiento financiero y, además, para el próximo período entrará un nuevo tipo de interés para la operación, por lo que habrá que ajustar los saldos relativos a las cuentas «Gastos por intereses diferidos» (272), y «Acreedores por arrendamiento financiero» (178,528).

Por el pago de la segunda cuota:

4.800	<i>Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)</i>		
768	<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>		
		a Tesorería (57)	5.568
_____		x _____	

Por los intereses devengados durante el primer semestre del año 20X2:

800	<i>Intereses de leasing (660)</i>		
		a Gastos por intereses diferidos (272)	800
_____		x _____	

El nuevo tipo de interés que se aplicará a la operación desde el día 2 de julio del año 20X2 al 1 de julio del año 20X3 será:  $4\% + 0,5\% = 4,5\%$ . Esto significa que el cuadro de pagos y devengos del contrato quedaría como sigue a partir de esta fecha:

Año	Capital vivo	Intereses	Recuperación	Cuota neta	IVA	Cuota bruta
1	20.000		4.000	4.000	640	4.640
2	16.000	800	4.000	4.800	768	5.568
3	12.000	540	4.000	4.540	726	5.266
4	8.000	360	4.000	4.360	698	5.058
5	4.000	180	4.000	4.180	669	4.849
		<b>1.880</b>	<b>20.000</b>	<b>21.880</b>	<b>3.501</b>	<b>25.381</b>

Como puede observarse existe una disminución de 120 euros con respecto al cuadro que se había elaborado con un tipo de interés del 5%. Contable esta disminución afectará a las cuentas de «Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo» (178) y «Gastos por intereses diferidos» (272) teniendo en cuenta que todavía no se han reclasificado las cuotas a corto plazo:

120	<i>Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)</i>		
		a Gastos por intereses diferidos (272)	120
_____		x _____	

.../...

.../...

Por la reclasificación a corto plazo de la cuota que tiene el vencimiento el día 1 de julio de 20X3:

4.540	<i>Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)</i>		
	<i>a Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)</i>	4.540	
	_____ x _____		

Al 31 de diciembre del año 20X2.

Por los intereses devengados en el segundo semestre de este ejercicio:

270	<i>Intereses de leasing (660)</i> (540/2)		
	<i>a Gastos por intereses diferidos (272)</i>	270	
	_____ x _____		

Por la cuota de la amortización correspondiente al año 20X2:

2.000	<i>Amortización del inmovilizado material (682)</i>		
	<i>a Amortización acumulada del inmovilizado material (282)</i>	2.000	
	_____ x _____		

1 de julio del año 20X3.

Por los intereses devengados durante el primer semestre del ejercicio:

270	<i>Intereses de leasing (660)</i> (540/2)		
	<i>a Gastos por intereses diferidos (272)</i>	270	
	_____ x _____		

Por el pago de la tercera cuota del contrato:

4.540	<i>Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)</i>		
726	<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>		
	<i>a Tesorería (57)</i>	5.266	
	_____ x _____		.../...

.../...

Al entrar en vigor un nuevo tipo de interés a partir del día 1 de julio de 20X3 (4,5% + 0,5% = 5%) se producirá una modificación de los intereses y cuotas futuras; por tanto, el cuadro del contrato quedará como sigue:

Año	Capital vivo	Intereses	Recuperación	Cuota neta	IVA	Cuota bruta
1	20.000		4.000	4.000	640	4.640
2	16.000	800	4.000	4.800	768	5.568
3	12.000	540	4.000	4.540	726	5.266
4	8.000	400	4.000	4.400	704	5.104
5	4.000	200	4.000	4.200	672	4.872
		<b>1.940</b>	<b>20.000</b>	<b>21.940</b>	<b>3.510</b>	<b>25.450</b>

60 Gastos por intereses diferidos  
(272)

a Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178) 60

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

Por la reclasificación a corto plazo de próxima cuota:

4.400 Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)

a Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528) 4.400

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

Al 31 de diciembre de 20X3.

Por los intereses devengados en el segundo semestre de este ejercicio:

200 Intereses de leasing (660)  
(400/2)

a Gastos por intereses diferidos (272) 200

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

Por la cuota de la amortización correspondiente al año 20X2:

2.000 Amortización del inmovilizado material (682)

a Amortización acumulada del inmovilizado material (282) 2.000

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

.../...

.../...

1 de julio del año 20X4.

Por los intereses devengados durante el primer semestre del año:

200	Intereses de leasing (660)	
	(400/2)	
	a Gastos por intereses dife-	
	ridos (272)	200
_____ x _____		

Por el pago de la última cuota de arrendamiento financiero:

4.400	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)	
704	Hacienda Pública, IVA soportado (472)	
	a Tesorería (57)	5.104
_____ x _____		

Por la modificación del tipo de interés de la operación, que pasa del 4,5% anterior al 3,5% (3% + 0,5%):

Año	Capital vivo	Intereses	Recuperación	Cuota neta	IVA	Cuota bruta
1	20.000		4.000	4.000	640	4.640
2	16.000	800	4.000	4.800	768	5.568
3	12.000	540	4.000	4.540	726	5.266
4	8.000	400	4.000	4.400	704	5.104
5	4.000	140	4.000	4.140	662	4.802
		<b>1.880</b>	<b>20.000</b>	<b>21.880</b>	<b>3.501</b>	<b>25.381</b>

60	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)	
	a Gastos por intereses dife-	
	ridos (272)	60
_____ x _____		

Por la reclasificación del importe de la opción de compra:

4.140	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)	
	a Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)	4.140
_____ x _____		.../...

.../...		
<i>Al 31 de diciembre de 20X4.</i>		
Por los intereses devengados en el segundo semestre de este ejercicio:		
70 <i>Intereses de leasing (660)</i>		
(140/2)		
	<i>a Gastos por intereses dife-</i>	
	<i>ridos (272)</i>	70
	x	
Por la cuota de la amortización correspondiente al año 20X3:		
2.000 <i>Amortización del inmoviliza-</i>		
<i>do material (682)</i>		
	<i>a Amortización acumula-</i>	
	<i>da del inmovilizado ma-</i>	2.000
	x	
<i>1 de julio de 20X5.</i>		
Por el pago de la opción de compra:		
4.140 <i>Acreedores por arrenda-</i>		
<i>miento financiero a corto</i>		
<i>plazo (528)</i>		
662 <i>Hacienda Pública, IVA sopor-</i>		
<i>tado (472)</i>		
	<i>a Tesorería (57)</i>	4.802
	x	
Por los intereses devengados en el primer semestre del ejercicio:		
70 <i>Intereses de leasing (660)</i>		
	<i>a Gastos por intereses dife-</i>	
	<i>ridos (272)</i>	70
	x	
Por la amortización del inmovilizado inmaterial correspondiente al primer semestre del ejercicio:		
1.000 <i>Amortización del inmoviliza-</i>		
<i>do inmaterial (681)</i>		
[(20.000/10) × 6/12]		
	<i>a Amortización acumulada</i>	
	<i>del inmovilizado inmate-</i>	1.000
	x	
		.../...



.../...

Por la reclasificación del inmoviliado inmaterial a inmovilizado material así como su correspondiente amortización acumulada.

20.000	<i>Instalaciones técnicas (222)</i>		
	a <i>Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (217)</i>		20.000
	_____ x _____		
8.000	<i>Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial (281)</i>		
	a <i>Amortización acumulada del inmovilizado material (282)</i>		8.000
	_____ x _____		

**BOICAC núm. 40, 12-1999. Consulta 6****SUMARIO:**

*Sobre la forma de contabilizar la constitución de un derecho de superficie por parte de la sociedad propietaria del terreno.*

**Respuesta:**

La operación objeto de la consulta consiste en que una sociedad propietaria de un terreno constituye un derecho de superficie sobre éste a favor de un tercero, por un período de 30 años, recibiendo como contraprestación una cantidad de dinero en el momento de la constitución del citado derecho de superficie y la propiedad de un inmueble construido en el terreno a la finalización del citado derecho de superficie.

Respecto a la operación descrita, en primer lugar hay que indicar con carácter general que la constitución de un derecho de superficie supondrá un ingreso en el propietario del terreno que se generará durante el período completo de vida del mencionado derecho, independientemente del momento del cobro de las remuneraciones pactadas, de acuerdo con el principio del devengo contenido en la primera parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre.

Por consiguiente, se deberá registrar contablemente la cantidad recibida en el epígrafe «Tesorería», abonándose simultáneamente una partida de «Ingresos a distribuir en varios ejercicios», que se imputará a resultados mediante un criterio financiero durante el período de devengo de aquéllos, en este caso, los 30 años de duración del derecho de superficie. En tal sentido, la calificación de estos ingresos deberá responder al fondo económico que subyace en esta operación, que no es otro que el de ceder la disposición de uso de un terreno a cambio de un precio.

Adicionalmente, en la medida que el inmueble construido en el terreno por cuenta de la sociedad superficiaria constituye una contraprestación más de la operación, la sociedad deberá reflejar contablemente el futuro derecho de propiedad sobre el inmueble como un activo, valorándolo por la estimación del importe actualizado que alcanzará el edificio una vez finalizado el plazo del contrato, sin perjuicio de la posible aplicación del principio de importancia relativa. En su caso, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias con el fin de atribuir al activo contabilizado el inferior valor de mercado que le corresponda al cierre del ejercicio.

Si existiesen causas que determinaran la imposibilidad de estimar el valor del edificio en el futuro, no se procedería a registrar dicho valor hasta el momento en que se produjese la reversión, dando información en la memoria de las causas que imposibilitan la valoración.

Por último, resulta conveniente destacar que, no obstante todo lo anterior, si del análisis económico de la operación de constitución del derecho de superficie se desprendiera que la contraprestación pactada por la citada operación sobre el terreno es significativamente superior a la que se hubiera obtenido de haberse constituido sobre un terreno de similares características al considerado en la consulta, se podría poner de manifiesto que el objeto económico de la operación es la transmisión de un valor inmaterial asociado al terreno. En concreto, dicho valor inmaterial transmitido, susceptible de valoración económica, podría identificarse con un derecho de construcción con características «especiales» a favor del superficiario, en cuyo caso, debería tratarse como una venta de dicho derecho en el ejercicio en el que se llevase a cabo la transmisión. Conforme a ello, si el citado valor inmaterial estuviera contabilizado formando parte del valor del terreno en la empresa propietaria del mismo, debería darse de baja el importe correspondiente con objeto de registrar adecuadamente cada elemento patrimonial de forma separada en el activo.

**EJEMPLO:****Enunciado:**

En el año 20X0 la sociedad SUPER firma un contrato con la sociedad FICIE por el que esta última se obliga a construir un edificio sobre un terreno propiedad de la primera. La sociedad FICIE pagará a la sociedad SUPER 90.000 euros, además de entregar la propiedad del edificio tras 20 años de explotación. El coste del edificio asciende a 360.000 euros y se ha estimado una vida útil de 30 años a partir del 31-12-20X0.

En ese momento se estima que el valor actual del edificio al finalizar el contrato es de 24.000 euros.

*SE PIDE:* Contabilizar las principales operaciones que realizarán ambas sociedades durante toda la vida del edificio.

**Solución:****CONTABILIDAD DE LA SOCIEDAD SUPER (PROPIETARIA DEL TERRENO)**

Por el cobro del dinero y reflejo del futuro derecho de propiedad.

.../...

.../...

90.000	Bancos, c/c a la vista (572)		
		a Ingresos a distribuir en varios ejercicios por cesión del uso de terrenos (13x)	90.000
		_____ x _____	
24.000	Derechos sobre inmuebles construidos en terrenos pro- pios (21x)		
		a Ingresos a distribuir en varios ejercicios por cesión del uso de terrenos (13x)	24.000
		_____ x _____	

Los ingresos a distribuir en varios ejercicios deberán imputarse a resultados en el período de duración del contrato (20 años). Según la consulta «... la calificación de estos ingresos deberá responder al fondo económico que subyace en esta operación que no es otro que el de ceder la disposición de uso de un terreno a cambio de un precio», por lo que la cuenta a utilizar podría ser «Ingresos por arrendamientos» (752).

En cuanto al futuro derecho de propiedad sobre el inmueble deberá reclasificarse como inmovilizado material en el momento de la finalización del contrato (31-12-20X20), y amortizarse a partir de ese momento en la vida útil que le resta (10 años).

Años 20X1 a 20X20

5.700	Ingresos a distribuir en varios ejercicios por cesión del uso de terrenos (13x) [(90.000 + 24.000)/20]		
		a Ingresos por arrendamientos (752)	5.700
		_____ x _____	

31-12-20X20

24.000	Construcciones (221)		
		a Derechos sobre inmuebles construidos en terrenos propios (21x)	24.000
		_____ x _____	

Años 20X21 a 20X30

2.400	Amortización del inmoviliza- do material (682) (24.000/10)		
		a Amortización acumula- da del inmovilizado ma- terial (282)	2.400
		_____ x _____	.../...

.../...

**CONTABILIDAD DE LA SOCIEDAD FICIE (SUPERFICIARIA)**

90.000	Derecho sobre uso de terrenos (21-)	
	a Bancos, c/c a la vista (572)	90.000
	_____ x _____	
360.000	Construcciones (221)	
	a Bancos, c/c a la vista (572)	360.000
	_____ x _____	
 Años 20X1 a 20X20		
4.500	Amortización del inmovilizado inmaterial (681) (90.000/20)	
	a Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial (281)	4.500
	_____ x _____	
12.000	Amortización del inmovilizado material (682) (360.000/30)	
	a Amortización acumulada del inmovilizado material (282)	12.000
	_____ x _____	
	$VNC_{31-12-20X20} = 360.000 - 12.000 \times 20 = 120.000$	
6.000	Dotación al fondo de reversión (690) (120.000/20)	
	a Fondo de reversión (144)	6.000
	_____ x _____	
 Además, en el año 20X20 por la entrega de la construcción:		
240.000	Amortización acumulada del inmovilizado material (282) (12.000 × 20)	
120.000	Fondo de reversión (144) (6.000 × 20)	
	a Construcciones (221)	360.000
	_____ x _____	