

<b>CONTABILIDAD</b>	<b>TRATAMIENTO TRIBUTARIO Y REGISTRO CONTABLE DE LAS SUBROGACIONES DE CONTRATOS DE LEASING INMOBILIARIO EN A) EL ARRENDADOR; B) EL SUBROGANTE; Y C) EL SUBROGADO</b>	<b>Núm. 33/1998</b>
<b>TRIBUTACIÓN</b>		



**GEMA BLASCO MARTÍNEZ**

*Abogada*

*Profesora asociada de la Escuela de Empresariales. Universidad de Barcelona*

**Extracto:**

**LA** disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, prevé de forma expresa la posibilidad de subrogar a un tercero en la posición del arrendatario del bien objeto del contrato de arrendamiento financiero.

Admitiendo que, en la esfera contractual, la subrogación no invalida los efectos producidos por el referido contrato hasta la fecha en que la misma tiene lugar, cabría defender que el importe de las cuotas satisfechas a la entidad de *leasing* que en cada ejercicio fueron deducibles por el subrogante, a los efectos de determinar la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, no pueden dejar de tener dicha consideración con motivo de la subrogación de un tercero en la posición de aquél.

Por su parte, el subrogado estará igualmente facultado para aplicar el régimen tributario especial, sin que el importe total fiscalmente deducible pueda superar la cuantía correspondiente a las cuotas de *leasing* pendientes de satisfacer a la fecha de la subrogación, atendiendo al límite legalmente establecido.

---

## Sumario:

---

- I. Introducción.
- II. Tratamiento tributario del arrendamiento financiero.
- III. Subrogación de los contratos de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.
  - 1. Tratamiento tributario.
    - a) Arrendador.
    - b) Subrogante.
    - c) Subrogado.
  - 2. Registro contable.
    - a) Arrendador.
    - b) Subrogante.
    - c) Subrogado.
- IV. Conclusiones.

**NOTA:** *Este trabajo con algunas modificaciones fue presentado como Ponencia y debatido en el Seminario de Derecho Tributario de la Escuela de Empresariales de la Universidad de Barcelona, que dirige el Doctor PONT MESTRES, en la sesión celebrada el día 20 de diciembre de 1997.*

## I. INTRODUCCIÓN

El principio de autonomía de la voluntad de las partes consagrado en el artículo 1.255 del Código Civil permite en nuestro Derecho el legítimo reconocimiento de aquellos contratos que, no siendo contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público, quedan fuera de los tipos regulados por la ley.

A los referidos contratos les ha denominado la doctrina «contratos atípicos» en contraposición a los «contratos típicos», distinguiéndose (1), a su vez, entre los primeros el contrato propiamente atípico, que no encaja en ninguna de las figuras con específica regulación legal, y que no consiste en una combinación de elementos pertenecientes a dos o más figuras contractuales típicas, y el contrato atípico de contenido mixto o complejo, por presentarse con esta combinación de elementos diferentes.

En esta última categoría se incluye el contrato de arrendamiento financiero o *leasing*, como un contrato de arrendamiento complejo que, como manifestara el Tribunal Supremo en Sentencia de 27 de febrero de 1950, puede aparecer combinado con el pacto o cláusula de opción, de manera que no puedan separarse. En este sentido, el contrato de arrendamiento financiero, en tanto que combinación de arrendamiento y de cláusula de opción, permite la utilización durante un plazo convenido de un bien mueble o inmueble a cambio del pago de cantidades periódicas, pudiendo el usuario a la finalización del referido plazo adquirir el bien objeto del arrendamiento mediante el ejercicio de un derecho de opción de compra.

La jurisprudencia reiteró (2) la carencia de regulación legal de esta figura hasta la promulgación del Decreto-Ley 15/1977, de 25 de febrero, de Ordenación Económica, sobre arrendamiento financiero de bienes muebles, y del Real Decreto de 31 de julio de 1980, sobre bienes inmuebles, que contemplaban el arrendamiento financiero, si bien desde un punto de vista predominantemente

---

(1) PUIG BRUTAU, J., *Compendio de Derecho Civil*, Volumen II, Ed. Bosch, 1987, pág. 285.

(2) Sentencias de 28 de marzo de 1978, 10 de abril de 1981 y 18 de noviembre de 1983.

fiscal y financiero, como una figura autónoma. En particular, el artículo 19 de la primera de las disposiciones citadas conceptuó los arrendamientos financieros como «aquellas operaciones que, cualquiera que sea su denominación, consistan en el arrendamiento de bienes de equipo, capital productivo y vehículos adquiridos exclusivamente para dicha finalidad por las empresas constituidas en la forma prevista en el artículo 22 y según las especificaciones señaladas por el futuro usuario. Las mencionadas operaciones deben incluir una opción de compra a favor del usuario al término del arrendamiento» (3).

El mismo concepto se recogía en el citado Real Decreto de 1980, sobre Empresas de Arrendamiento Financiero de Inmuebles, que fue seguido por la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, cuya disposición adicional séptima, apartado primero, tiene el siguiente tenor literal:

«Tendrán la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión de uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de las cuotas a que se refiere el número 2 de esta disposición. Los bienes objeto de cesión habrán de quedar afectados por el usuario únicamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales. El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, a favor del usuario».

Desde una perspectiva económica, el arrendamiento financiero apareció como un medio de financiación de la adquisición de determinados bienes, en concreto, de elementos patrimoniales afectos al desarrollo de una actividad económica, cuyo tratamiento fiscal atribuido por las citadas disposiciones hizo del mismo un instrumento de financiación, todavía hoy, de gran aceptación en el ámbito empresarial.

- 
- (3) Partiendo del referido concepto legal, el Tribunal Supremo ha definido los contratos de arrendamiento financiero como aquellas operaciones financieras que, con independencia de su denominación, consistan en el arrendamiento de bienes de equipo adquiridos con esa finalidad por entidades con ese objeto social, según especificaciones concretas señaladas por el futuro usuario, a cuyo arrendamiento posterior se acompaña una opción de compra, siendo calificado por un sector minoritario de la doctrina como un contrato mixto en que se funden la cesión de uso y la opción de compra con causa única y mayoritariamente de contrato atípico y complejo, con base en el principio de libertad de pactos proclamado en el artículo 1.255 del Código Civil y que se rige por sus propias estipulaciones, que pueden ser de contenido no uniforme y que es distinto de la compraventa a plazos de bienes muebles con reserva de dominio y del préstamo de financiación a comprador de bienes muebles, pues su esencia está en que se transmite sólo el uso de la cosa como en un arrendamiento cualquiera, adquiriendo y conservando la propiedad del bien la entidad dedicada al *leasing* en tanto no se ejercita la opción de compra por el arrendatario y se paga el valor residual (Ss. 10 de abril de 1981, 26 de junio de 1989 y 30 de abril de 1991). Resaltando el propio Tribunal las notas diferenciales del contrato de *leasing*, cuales son la cualidad de bien de equipo del objeto del contrato, la elección del mismo, en manos del fabricante o proveedor, por el futuro usuario, la adquisición de su propiedad por la empresa de *leasing* y su cesión en arrendamiento al usuario, con la inclusión de un pacto de opción de compra al finalizar el plazo fijado, transcurrido el cual, el usuario podía optar entre devolver la cosa, continuar en su uso pagando una contraprestación o adquiriéndolo por un valor residual (S. 18 de noviembre de 1983).

En particular, el arrendamiento financiero para los inmuebles es susceptible de ser utilizado en una amplia gama de operaciones, abarcando desde un inmueble ya construido (nuevo o usado) hasta el *leasing* de un inmueble en construcción, así como otras figuras del derecho inmobiliario, tales como el derecho de superficie o el derecho de vuelo.

Habida cuenta el extenso período, con carácter general, de duración de estos contratos en el ámbito inmobiliario, pueden existir a lo largo de su vigencia modificaciones de alguno de sus elementos, permaneciendo invariables los restantes, que, desde el punto de vista jurídico, constituyen una novación contractual.

En los apartados que siguen se analizan algunas de las consecuencias que genera la subrogación en los contratos de *leasing*, haciendo referencia, con carácter previo, al tratamiento tributario del arrendamiento financiero.

## II. TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

A los efectos del Impuesto sobre Sociedades, podemos distinguir tres etapas normativas en la regulación del arrendamiento financiero: una primera etapa, que iría desde 1977 hasta 1988; una segunda etapa, que abarca desde 1988 hasta 1995; y, una tercera etapa, desde 1995 hasta el presente.

Respecto de la primera etapa, señalar que el mencionado Real Decreto-Ley 15/1977, permitía la deducibilidad del gasto correspondiente a la totalidad de la cuota a satisfacer a la sociedad de *leasing*, incluyéndose, por tanto, no sólo la parte de la carga financiera sino también la relativa a la recuperación del coste del bien, todo ello a fin de determinar la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

Se caracterizó esta primera etapa, de un lado, por la ausencia de límite temporal de la duración del contrato, lo que permitía a las partes optar por amortizar el bien en un período de tiempo muy reducido.

De otro lado, la normativa no establecía limitación alguna, por razón de la naturaleza del bien objeto del contrato, en la deducibilidad de las cuotas de *leasing* satisfechas, lo que se traducía en la posibilidad de deducir aquéllas en su totalidad aunque se tratara de bienes no susceptibles de ser amortizados (*v.gr.*: terrenos).

La segunda etapa abarca el período de vigencia de la disposición adicional séptima de la citada Ley 26/1988, de 29 de julio, en lo que al régimen tributario del *leasing* se refiere.

Esta disposición mantuvo la deducibilidad, a los efectos anteriormente indicados, de la totalidad de las cuotas satisfechas a la entidad de *leasing*, introduciendo, sin embargo, el referido límite temporal, al exigir una duración mínima de dos años para los contratos que tuviesen por objeto bienes muebles y de diez años para los contratos de arrendamiento financiero de bienes inmuebles o de establecimientos industriales.

La Ley de 1988 introdujo, además, otra limitación, en el sentido de no admitir la deducibilidad de las cuotas correspondientes a bienes no amortizables.

Asimismo, la citada disposición requería para la deducibilidad de las cuotas que su importe anual, en la parte correspondiente a la recuperación del coste del bien, fuese igual o creciente a lo largo del período de duración del contrato.

En la etapa actual, el régimen tributario especial de los contratos de arrendamiento financiero lo encontramos en el artículo 128 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, que vino a sustituir el contenido en la disposición adicional séptima de la Ley de 1988 (4), limitándose su ámbito objetivo de aplicación a los contratos a que refiere el apartado primero de dicha disposición, anteriormente transcrito.

Como hiciera ya la regulación precedente, la vigente exige una duración mínima del contrato de dos años cuando el mismo tenga por objeto bienes muebles y de diez años cuando tenga por objeto bienes inmuebles o establecimientos industriales. Igualmente, con carácter preceptivo, se requiere que el importe anual de la parte de las cuotas de arrendamiento financiero correspondiente a la recuperación del coste del bien permanezca igual o creciente a lo largo del período de duración del contrato.

De otro lado, la aplicación del régimen fiscal especial se condiciona al cumplimiento de una obligación de tipo formal, cual es la diferenciación en el contrato de la parte de las cuotas de arrendamiento financiero que corresponda a la recuperación del coste del bien para la entidad arrendadora, excluido el precio de la opción de compra, y de la correspondiente a la carga financiera que deba satisfacerse a la misma. Ello sin perjuicio de la aplicación del gravamen indirecto que pudiera corresponder.

Siguiendo el mismo tratamiento que resultó de aplicación durante la etapa anterior, siendo el objeto del contrato un bien inmueble, deberá tenerse en cuenta que el criterio de imputación en la base imponible, previsto en el artículo 128.6 de la citada Ley 43/1995, de la parte de las cuotas de arrendamiento financiero correspondientes a la recuperación del precio de adquisición o coste de

---

(4) Tras la entrada en vigor de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, quedan derogados los apartados 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

producción del bien, en ningún caso será de aplicación respecto de la parte del bien inmueble correspondiente al terreno, habida cuenta su condición de inmovilizado no amortizable. En este sentido, será necesario diferenciar en el propio contrato cada parte de las referidas cuotas, según correspondan a elementos de inmovilizado susceptibles o no de ser amortizados.

Hecha la anterior observación, es preciso señalar que la referida ley establece un límite cuantitativo en la deducibilidad de las cuotas de arrendamiento financiero, en la parte correspondiente a la recuperación del precio de adquisición o coste de producción del bien, a efectos de determinar la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, cual es el importe resultante de aplicar al coste del bien el duplo del coeficiente de amortización lineal aplicable al mismo, conforme a lo previsto en las tablas de amortización oficialmente aprobadas (5). Tratándose de empresas de reducida dimensión a las que resulta de aplicación el régimen previsto en el artículo 122 y siguientes de la vigente Ley del Impuesto sobre Sociedades, se tomará el duplo del coeficiente de amortización lineal según tablas de amortización oficialmente aprobadas multiplicado por 1,5.

En consecuencia, si el importe de las cuotas satisfechas excede dicho límite, siempre que éste sea respetado, el exceso será deducible en ejercicios posteriores. Si, de lo contrario, las cuotas satisfechas son inferiores al límite, sólo resultará deducible el importe satisfecho por tal concepto, de acuerdo con el principio de inscripción contable, que se exceptúa a condición de que hasta el importe límite de deducción permitido se hubiera efectivamente satisfecho por el arrendatario. En uno y otro caso, siempre que las cuotas satisfechas superen el importe de la amortización contable del bien objeto del contrato, la aplicación de este régimen especial dará lugar a una diferencia de carácter temporal entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio considerado, debiéndose registrar contablemente el correspondiente «Impuesto sobre beneficios diferido».

En cuanto a los gastos financieros, el tratamiento fiscal no presenta en este punto particularidad alguna respecto del contable, considerándose aquéllos gastos a distribuir en varios ejercicios, cuyo número coincidirá con el de la duración del contrato de arrendamiento financiero (6). Respecto del criterio para distribuir los gastos financieros entre los referidos ejercicios, ni el Plan General de Contabilidad, aprobado en 1990, ni la Ley del Impuesto sobre Sociedades se refieren a un criterio específico, por lo que parece razonable recurrir a la norma de valoración 7.<sup>a</sup> (7) del referido Plan, en cuya virtud sería de aplicación el principio del devengo aplicado respecto de las condiciones financieras pactadas en cada contrato en particular.

---

(5) Las tablas de amortización hacen referencia únicamente a un coeficiente máximo, por lo que a falta de referencia expresa en la ley sobre el coeficiente a tomar en consideración para el cálculo del límite cuantitativo máximo de deducibilidad, cabría entender que resulta de aplicación dicho coeficiente máximo.

(6) Norma de valoración 5.<sup>a</sup> del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre.

(7) La norma de valoración 7.<sup>a</sup> del Plan General de Contabilidad establece que los gastos a distribuir en varios ejercicios, correspondientes a intereses diferidos «(...) se valorarán por la diferencia entre el valor de reembolso y el valor de emisión de las deudas a que correspondan. Dichos gastos se imputarán a resultados durante el plazo de vencimiento de las correspondientes deudas y de acuerdo con un plan financiero.»

Finalmente, por lo que respecta a las entidades arrendadoras, éstas deben amortizar el coste de todos y cada uno de los bienes adquiridos para su arrendamiento financiero, deducido el valor consignado en cada contrato para el ejercicio de la opción de compra, en el plazo de vigencia estipulado para el respectivo contrato.

### III. SUBROGACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE BIENES INMUEBLES

La disposición adicional séptima de la referida Ley 26/1988 prevé de forma expresa la posibilidad de subrogar a un tercero en la posición del arrendatario del bien objeto del contrato señalando, en su apartado primero, lo siguiente:

«Cuando por cualquier causa el usuario no llegue a adquirir el bien objeto del contrato el arrendador podrá cederlo a un nuevo usuario, sin que el principio establecido en el párrafo anterior se considere vulnerado por la circunstancia de no haber sido adquirido el bien de acuerdo con las especificaciones de dicho nuevo usuario».

Ello no obstante, ni el Plan General de Contabilidad ni la Ley del Impuesto sobre Sociedades contienen referencia alguna al tratamiento aplicable, en una y otra materia, en los supuestos en los que tenga lugar la subrogación en un contrato de arrendamiento financiero.

Antes de entrar a analizar el tratamiento tributario y el registro contable de la subrogación en el contrato que nos ocupa, resulta necesario, con carácter previo, hacer una referencia a los efectos jurídicos que aquélla produce en el ámbito contractual.

Partiendo del concepto de arrendamiento financiero expuesto anteriormente, mediante la subrogación de un tercero, previo consentimiento del arrendador, en la posición del arrendatario, éste cede y transfiere todos los derechos y obligaciones derivados del contrato al tercero-cesionario (subrogado), quien los asume subrogándose en la posición contractual del arrendatario-cedente (subrogante). En este punto cabe recordar que la expresión subrogar significa, según el Diccionario de la Real Academia Española, «sustituir o poner una persona o cosa en lugar de otra».

Con ocasión de la subrogación en los términos descritos, tiene lugar una variación en los elementos del contrato, modificándose tan sólo una de las partes del mismo, y en concreto, el deudor (arrendatario) de la relación contractual. Por tanto, siguiendo la interpretación que la doctrina civilista (8) ha dado a la regulación de la novación contenida en el Código Civil, podría decirse que esta-

---

(8) PUIG BRUTAU, J., *Compendio de Derecho Civil*, Volumen II, Ed. Bosch, 1987, págs. 121-122. El autor ha señalado que, si bien según el concepto tradicional la novación es la extinción de una obligación por medio de la creación de otra nueva destinada a reemplazarla, en Derecho moderno y concretamente en la regulación de nuestro Código Civil, las

mos ante una novación subjetiva del contrato, figura a la que, en particular, hace referencia el artículo 1.203.2.º del mencionado Código, cuyo efecto no es la extinción de la relación contractual para ser sustituida por una nueva, sino la modificación de la relación contractual originaria que, pese a la sustitución de la persona del deudor, mantiene su validez y subsisten los derechos y obligaciones derivados de la misma.

En línea con lo anterior, la posición del arrendador permanece del todo inalterada con motivo de la subrogación, manteniendo aquél la propiedad del bien objeto del contrato hasta el momento en el que el arrendatario ejercite, en su caso, la opción de compra (9).

## 1. Tratamiento tributario.

Interesa ahora trasladar cuanto se ha dicho hasta aquí a los derechos y obligaciones específicos del contrato de arrendamiento financiero que, en el ámbito del Derecho tributario, se generan para cada una de las partes por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades.

Siguiendo lo señalado en el anterior apartado, la aplicación del citado régimen tributario se condiciona a la concurrencia de determinados requisitos en el contrato de arrendamiento financiero, requisitos que afectan, entre otros aspectos, al carácter de las cuotas satisfechas por el arrendatario al arrendador financiero y a la duración mínima del contrato, según sea su objeto un bien mueble o inmueble.

---

partes tienen amplia libertad para sustituir una obligación por otra o pueden limitarse a modificarla, por lo que la novación puede ser extintiva o modificativa. En este sentido, mantiene que «aunque el artículo 1.156 C.c. dice que las obligaciones se *extinguen* por la novación, el artículo 1.203 se refiere a los tres casos en que las obligaciones pueden *modificarse* (1.º Variando su objeto o sus condiciones principales. 2.º Sustituyendo la persona del deudor. 3.º Subrogando a un tercero en los derechos del acreedor). El Código admite la novación extintiva y la modificativa. (...). No hay duda que la sistemática y terminología del Código es defectuosa, pues, como han observado varios autores, es un contra-sentido hablar de "novación modificativa". Cf. Ss. 7 junio 1982 (Aranzadi, núm. 3.407) y 11 noviembre 1983 (Aranzadi, núm. 6.110)».

Sobre el particular, una posición contraria a la subsistencia de la obligación originaria mantiene la Audiencia Provincial de Málaga en Sentencia de 16 de noviembre de 1993, señalando que la novación es uno de los modos de extinción de las obligaciones enumerado en el artículo 1.156 del Código Civil, y a la que la doctrina clasifica entre los modos voluntarios por sustitución en el cumplimiento y, a diferencia de los demás medios extintivos de las obligaciones, es un acto jurídico con una doble función, ya que a la vez que extingue una obligación anterior, en lugar de ella, hace nacer otra nueva, figurando entre sus modalidades la sustitución de la persona del deudor -art. 1.203. 2.º del Código Civil-. Con todo, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ya había admitido la existencia de una novación meramente modificativa, por sucesión particular en el débito relativa a la asunción de deuda (entre otras, en las Ss. de 24 de abril de 1970, 7 de diciembre de 1971, 25 de abril y 7 de junio de 1975 y de 11 de diciembre de 1979).

- (9) En relación con el *leasing* inmobiliario, el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 30 de junio de 1993 manifestó que «la estructura esencial de esta figura jurídica parte de un arrendamiento en el que el arrendador se compromete a construir o comprar un inmueble a instancia del futuro usuario y a arrendárselo por una duración determinada concediéndole además una promesa unilateral de venta a un precio fijado en el momento inicial de la operación, de forma que este arrendatario no pasa a ser propietario sino cuando llega el momento de hacer uso de la promesa de venta y pagar el precio fijado, ya que mientras tanto el pago de los alquileres y la duración del contrato son irrevocables conservando la empresa de leasing la titularidad dominical del inmueble».

Cumplidos, por tanto, todos los requisitos legalmente exigidos, no se plantean dudas sobre la posible aplicación de dicho régimen tributario y, en su caso, sobre el nacimiento de los derechos y obligaciones para las partes contractuales –compañía de *leasing* y arrendatario– emanados del mismo. Partiendo de esta premisa, se plantea la cuestión relativa a los efectos que, sobre los derechos y obligaciones nacidos al amparo de la relación contractual originaria, produciría la subrogación de un tercero en la persona del arrendatario.

Considerando lo ya indicado en párrafos precedentes, la referida subrogación da lugar a una novación modificativa por cambio del deudor, sin que ninguna otra alteración o variación se produzca respecto del contrato originario, subsistiendo éste y los derechos y obligaciones emanados del mismo. Quiere ello decir, por tanto, que si en el contrato originario concurrían todos los requisitos para la aplicación del régimen tributario especial previsto en el artículo 128 de la vigente Ley del Impuesto sobre Sociedades, tales requisitos no dejan de existir por la mera subrogación de un tercero en la posición del deudor. El contrato continúa su vigencia tras dicha subrogación a todos los efectos, si bien con una persona distinta en la posición del arrendatario, de forma que el tratamiento tributario aplicable al contrato de arrendamiento financiero originario sigue siendo de aplicación tras la novación subjetiva de aquél por cambio de deudor.

Siguiendo el anterior razonamiento, estamos en condiciones de afirmar que en el supuesto de producirse la subrogación en un contrato de *leasing* inmobiliario con anterioridad al período mínimo exigido para la aplicación del régimen tributario especial (diez años), no cabría entender que tal subrogación trae como consecuencia el incumplimiento del requisito temporal que condiciona su aplicación por haberse interrumpido la vigencia del contrato. No hay interrupción en el cómputo de los diez años de duración de la relación contractual estipulada por las partes con motivo de la sustitución del primer arrendatario por uno nuevo, de acuerdo con cuanto se ha dicho sobre los efectos de la novación modificativa. Lo contrario sería tanto como considerar que con la subrogación se produce una novación extintiva del contrato, lo que hemos visto no sucede de acuerdo con la regulación que para esta figura prevé el Código Civil.

Cosa distinta sería que antes de cumplirse el plazo mínimo establecido legalmente, tuviera lugar la cancelación anticipada del contrato de arrendamiento financiero, en cuyo caso, con independencia de la causa que hubiera provocado dicha cancelación, se produciría el incumplimiento de los requisitos exigidos para la aplicación del régimen tributario especial del *leasing*. En este sentido se ha pronunciado la Dirección General de Tributos en contestación a una consulta (DGT 22-03-1995), manifestando que la cancelación anticipada de un contrato de arrendamiento financiero, sin que hubieran transcurrido los diez años que fija la ley, bien por la cancelación sin más, bien mediante el adelanto del pago de las cuotas, implica que no puedan ser considerados como tales contratos de *leasing* y, en consecuencia, no sería aplicable el régimen fiscal previsto para el arrendamiento financiero. En concreto, señala el citado organismo que «al no cumplir el requisito del plazo mínimo, no podrían considerarse como ajuste negativo en el Impuesto sobre Sociedades las cuotas pagadas anticipadamente, minoradas en la amortización técnica. Al incumplirse los requisitos exigidos para la existencia de un contrato de *leasing* (...) no existe el derecho a la aplicación del régimen fiscal de este tipo de contratos, por lo que su aplicación en ejercicios anteriores debe ser modificada».

Siendo razonable el criterio administrativo en el supuesto de cancelación anticipada planteado, no debe, sin embargo, confundirse con la subrogación del contrato de arrendamiento financiero que venimos analizando, supuesto este último en el que a diferencia del primero no tiene lugar la extinción de la relación contractual sino la modificación de uno de sus elementos, permaneciendo inalterados los restantes.

Considerando todo lo expuesto, a continuación se hace referencia a las particulares consecuencias que la subrogación podría generar para las partes que intervienen en la misma, a saber: arrendador, subrogante y subrogado.

*a) Arrendador.*

La subrogación de un tercero en la posición del arrendatario no genera modificación alguna en la posición del arrendador, cuyos derechos y obligaciones emanados del contrato de arrendamiento financiero permanecen inalterados.

En el ámbito tributario, el arrendador, en cumplimiento de lo establecido en el apartado 8 del artículo 128 de la citada Ley 43/1995, deberá amortizar el coste de todos y cada uno de los bienes adquiridos para su arrendamiento financiero, deducido el valor consignado en cada contrato para el ejercicio de la opción de compra, en el plazo de vigencia estipulado para el respectivo contrato. En el cómputo de dicho plazo no incidirá el cambio de la persona del arrendatario, produciéndose, a tales efectos, una continuidad entre el período anterior y posterior a la subrogación.

*b) Subrogante.*

Mediante la subrogación, según lo ya indicado, un tercero se subroga en la posición del arrendatario originario asumiendo íntegramente todos los derechos y obligaciones derivados del contrato, permaneciendo los elementos principales de aquél (plazo, cuotas, valor residual, importe a financiar,...) inalterados.

La subrogación no invalida, por tanto, los efectos producidos por el contrato hasta la fecha en que la misma tiene lugar; de suerte que cabría defender que la aplicación del régimen tributario especial durante el período previo a la subrogación no debe quedar sin efecto. Y, en este sentido, el importe de las cuotas satisfechas a la entidad de *leasing* que en cada ejercicio fueron deducibles por la entidad arrendataria originaria, a los efectos de determinar la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, no pueden dejar de tener dicha consideración con motivo de la subrogación de un tercero en la posición del primer usuario del bien.

Conforme con este razonamiento, no procedería retroceder los ajustes negativos sobre el resultado contable, realizados en cada uno de los ejercicios previos a la subrogación, por la diferencia entre el importe de la dotación a la amortización del bien inmueble registrada contablemente y el correspondiente a la parte de las cuotas satisfechas a la entidad arrendadora destinadas a la recuperación del coste del bien.

Cabría, asimismo, argumentar en defensa del mismo criterio que, durante el período en el que el subrogante hace uso del bien inmueble las cuotas satisfechas a la entidad de *leasing* tienen por causa la propia utilización del bien, esto es, su arrendamiento, y en tal concepto el importe de aquéllas debería considerarse un gasto fiscalmente deducible, de acuerdo con la vigente normativa del Impuesto sobre Sociedades. Ello no obstante, a este argumento cabría oponer la inobservancia del principio de inscripción contable respecto de la parte del gasto deducido fiscalmente, pero no registrado contablemente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 19.3 de la Ley reguladora del mencionado Impuesto.

Por otra parte, una postura contraria al criterio anteriormente expuesto defendería la regularización de la situación tributaria del subrogante, relativa al Impuesto sobre Sociedades, respecto de los ejercicios previos a aquel en el que un tercero se subroga en su posición. Dicha regularización consistiría en retroceder los ajustes negativos efectuados sobre el resultado contable desde el momento inicial del contrato hasta que se produce la novación subjetiva del mismo.

A favor de este criterio podría argumentarse que, al tener lugar la subrogación sin haberse agotado el período mínimo exigido de duración del contrato, esto es, antes de transcurridos los diez años, se ha incumplido uno de los requisitos que condicionan la aplicación del régimen especial, por lo que procedería retroceder los citados ajustes negativos. En contra, cabría oponer cuanto ha sido objeto de comentario anteriormente en relación con los efectos jurídicos que produce la subrogación en el supuesto que nos ocupa, efectos modificativos y no extintivos de la relación contractual.

Podría, incluso, considerarse que lo que en su origen fue un contrato de *leasing*, en sentido estricto, regulado por el artículo 128 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, al devenir éste inaplicable por la razón expuesta anteriormente (incumplimiento del límite temporal), pasaría a estar regulado por el artículo 11.3 del mismo texto legal, en cuya virtud el arrendatario sólo podrá deducir el importe de las cuotas de amortización correspondientes a la vida útil del bien.

Y en contra, cabría invocar la aplicación del apartado 9 del propio artículo 128, a cuyo tenor: «Lo previsto en el artículo 11.3 de esta ley no será de aplicación a los contratos de arrendamiento financiero regulados en el presente artículo». Si se admite la aplicación, por parte del tercero que se subroga en la posición del primer usuario del bien, del régimen previsto en el citado artículo 128, como expresamente ha reconocido la Dirección General de Tributos en contestación de fecha 1 de

febrero de 1990 a una consulta no vinculante (10), se está admitiendo que el contrato en cuestión tiene la consideración de arrendamiento financiero que faculta a las partes a gozar del régimen tributario especial. Siendo ello así, difícilmente puede defenderse la aplicación del régimen previsto en el artículo 11.3 respecto de las cuotas satisfechas por el primer arrendatario durante el período en el que hizo uso del bien, pues resulta manifiesta la incompatibilidad que declara el apartado 9 transcrito entre ambos regímenes sobre un mismo contrato.

Con todo, existen suficientes argumentos jurídicos para defender que el subrogante no pierde, tras la subrogación, el derecho a la deducibilidad de las cuotas satisfechas a la entidad de *leasing*, sin que deba, por tanto, regularizar los ajustes extracontables negativos que hubiera practicado en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades por un importe igual a la diferencia entre dichas cuotas y la amortización técnica del bien inmueble.

*c) Subrogado.*

De acuerdo con todo lo expuesto anteriormente, y en línea con el criterio administrativo contenido en la contestación a la citada consulta, cuando el tercero-subrogado pase a ostentar la condición de arrendatario, el contrato de arrendamiento financiero seguirá facultando al nuevo usuario del bien objeto del mismo a la aplicación del régimen especial previsto en el artículo 128 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, siempre que, conforme a lo establecido en el apartado primero de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, aquél se destinase únicamente al desarrollo de la actividad económica del subrogado.

Conforme a lo anterior, el subrogado estaría facultado para aplicar el régimen previsto en el mencionado artículo 128 a las cuotas pendientes de satisfacer a la entidad de *leasing* en el momento de producirse la subrogación. En este punto interesa nuevamente recordar que el límite cuantitativo de deducibilidad de las cuotas que fija el citado precepto, como se ha apuntado anteriormente, atiende al importe efectivamente satisfecho a la entidad arrendadora, sin que dicho importe pueda exceder el resultado de aplicar al coste del bien el duplo del coeficiente de amortización lineal aplicable al mismo, previsto en las tablas de amortización oficialmente aprobadas. Así, el importe total fiscalmente deducible para el subrogado no podrá superar la cuantía correspondiente a las cuotas de *leasing* pendientes de satisfacer a la fecha de la subrogación, atendiendo al límite legalmente establecido.

---

(10) En relación con el apartado primero de la disposición adicional séptima de la mencionada Ley 26/1988, la Dirección General de Tributos hace referencia a «(...) la posibilidad de que el usuario no llegue a adquirir el bien objeto de contrato; previendo la norma para estos casos, la posibilidad de ceder el mismo a un nuevo usuario, sin que ello conlleve la pérdida del carácter de arrendamiento financiero, ni las consecuencias tributarias que le son propias. La subrogación de un tercero, en los derechos y obligaciones del arrendatario financiero, no alteraría fiscalmente la operación siempre y cuando el nuevo usuario financiero destinase los bienes objeto del contrato únicamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales».

Habida cuenta, entonces, que el importe de la amortización técnica del bien pendiente de contabilización a la referida fecha excederá del de las cuotas pendientes de satisfacer, y siguiendo la tesis mantenida anteriormente a favor de la deducción, a efectos fiscales, de las cuotas satisfechas por el subrogante, sería razonable mantener que el efecto de la reversión de los ajustes negativos practicados por aquél en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades se traslade al subrogado. Y ello, a fin de compensar el gasto en concepto de amortización técnica que éste deberá registrar durante los últimos años de vida útil del bien (número de años que coincidirá con el de duración del contrato de *leasing* para el subrogante), cuyo importe no resultaría fiscalmente deducible por exceder la cuantía de las cuotas efectivamente satisfechas a la entidad de *leasing*.

Dicho en otros términos, el subrogado deberá no sólo revertir los ajustes negativos extracontables que él mismo hubiere practicado en la base imponible, sino también computar el ingreso correspondiente a la reversión de los ajustes negativos que, desde el inicio del contrato y hasta el momento de la subrogación, hubiera efectuado el subrogante. Esta última cuantía coincidirá con el exceso de la amortización técnica del valor neto contable del bien, al producirse la subrogación, respecto del importe de las cuotas de *leasing* pendientes de satisfacer por el subrogante. Con ello, se conseguiría un efecto neutro, desde un punto de vista económico y tributario, toda vez que subrogante y subrogado se habrán deducido fiscalmente un importe igual al de las referidas cuotas efectivamente satisfechas a la entidad de *leasing*, de conformidad con lo establecido en el artículo 128 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Finalmente, es necesario resaltar que de mantenerse el criterio expuesto, no sólo se consigue la neutralidad en el sentido indicado para las partes que intervienen en la subrogación, ya sea de forma activa o pasiva, sino que, además, los intereses de la Hacienda Pública no sufren menoscabo alguno. Y es que, en términos económicos, el importe de los ajustes negativos que efectúe el subrogante en la base imponible del citado impuesto, como consecuencia del diferimiento impositivo a que da lugar la aplicación del régimen especial del *leasing*, se traducen en partidas positivas a registrar por el subrogado una vez finalizado el pago de las cuotas de arrendamiento financiero, atendiendo al plazo de vigencia estipulado en contrato, y hasta el final de la vida útil del bien objeto del mismo.

## 2. Registro contable.

El Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, en la letra f) de la norma de valoración 5.<sup>a</sup>, relativa al inmovilizado inmaterial, regula la contabilización del arrendamiento financiero en los siguientes términos:

- «f) Cuando por las condiciones económicas del arrendamiento financiero no existan dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra, el arrendatario deberá registrar la operación en los términos establecidos en el párrafo siguiente.

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero a que se refiere el párrafo anterior 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. Los derechos registrados como activos inmateriales serán amortizados, en su caso, atendiendo a la vida útil del bien objeto del contrato. Cuando se ejercite la opción de compra el valor de los derechos registrados y su correspondiente amortización acumulada se dará de baja en cuenta pasando a formar parte del valor del bien adquirido».

De acuerdo con el precepto transcrito, se consideran gastos del ejercicio los gastos financieros devengados en el mismo y la amortización técnica del bien objeto del contrato calculada en función de la vida útil del mismo. El tratamiento contable del gasto difiere, por tanto, del tratamiento tributario, según lo expuesto anteriormente, dando ello origen a la «diferencia temporal» que define el Plan General de Contabilidad, en su norma de valoración 6.<sup>a</sup>, como «la existente entre la base imponible y el resultado contable antes de impuestos del ejercicio cuyo origen está en los diferentes criterios temporales de imputación empleados para determinar ambas magnitudes y que por tanto revierten en períodos subsiguientes».

Como ya ha quedado indicado, el Plan General de Contabilidad guarda silencio respecto de cuál es el tratamiento que deba darse a la subrogación del contrato de *leasing*. Ello no obstante, cabría considerar, previa referencia al tratamiento aplicable al arrendador, los siguientes asientos respecto del subrogante y subrogado, respectivamente, acordes con una posición favorable a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en el artículo 128 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, antes y después de que tenga lugar la subrogación (a tales efectos, se considerará producida la subrogación en el tercer año de vigencia del contrato).

*a) Arrendador.*

Del mismo modo que sucede en materia tributaria, desde el punto de vista contable, la situación del arrendador no queda alterada con motivo de la subrogación, debiendo amortizar el coste del bien adquirido para su arrendamiento financiero, deducido el valor consignado en el contrato para el ejercicio de la opción de compra, en el plazo de vigencia estipulado en el mismo. A la finalización del contrato y ejercitada la opción de compra, el arrendador contabilizará la enajenación por el valor residual.

*b) Subrogante.*

A la firma del contrato:

(217)	<i>Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero</i>		
(272)	<i>Gastos por intereses diferidos</i>		
		<i>a Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo (Por la suma de las cuotas a pagar a corto plazo -vencimiento inferior a un año- excluido el IVA)</i>	(528)
		<i>a Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo (Por la suma de las cuotas a pagar a largo plazo -vencimiento superior a un año- más el precio de la opción de compra, excluido el IVA)</i>	(178)
	_____	x _____	

## AÑO 1 Y 2

Pago de las cuotas a la compañía de *leasing* en cada período:

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

Por la amortización del bien arrendado:

(681)	<i>Dotación a la amortización de inmovilizado inmaterial (Dotación anual en función de la vida útil del bien)</i>		
		<i>a Amortización acumulada de inmovilizado inmaterial</i>	(281)
	_____	x _____	

Por la imputación a resultados de la carga financiera:

<b>(662)</b>	<i>Intereses de deudas a largo plazo</i>		
<b>(663)</b>	<i>Intereses de deudas a corto plazo</i>		
		a	<i>Gastos por intereses diferidos</i> <b>(272)</b>
	_____	x	_____

Al cierre del ejercicio:

<b>(630)</b>	<i>Impuesto sobre Sociedades</i>		
		a	<i>Impuesto sobre beneficios diferido</i> <b>(479)</b>
	_____	x	_____

### Año 3

Al producirse la subrogación:

<b>(281)</b>	<i>Amortización acumulada de bienes en régimen de arrendamiento financiero</i>		
<b>(528)</b>	<i>Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo (Por la suma de las cuotas pendientes a pagar a corto plazo)</i>		
<b>(178)</b>	<i>Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo (Por la suma de las cuotas pendientes de pagar a largo plazo más el precio de la opción de compra)</i>		
<b>(670)</b>	<i>Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial</i>		
		a	<i>Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (Por el valor al contado del bien, incluyendo el precio de la opción de compra)</i> <b>(217)</b>

		<i>a Gastos por intereses diferidos (Por los gastos financieros de la operación, pendientes de satis- facer)</i>	<b>(272)</b>
	_____	x _____	
<b>(479)</b>	<i>Impuesto sobre beneficios diferido</i>		
		<i>a Impuesto sobre Sociedades</i>	<b>(630)</b>
	_____	x _____	

*c) Subrogado.*

Al subrogarse en la posición del subrogante:

<b>(217)</b>	<i>Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (Por el valor al contado del bien, inclu- yendo el precio de la opción de compra)</i>		
<b>(272)</b>	<i>Gastos por intereses diferidos (Por los gastos financieros de la opera- ción, pendientes de satisfacer a la fecha de la subrogación)</i>		
		<i>a Amortización acumulada de bie- nes en régimen de arrendamien- to financiero (Por el importe correspondiente a la amortiza- ción contable dotada hasta la fecha de la subrogación)</i>	<b>(281)</b>
		<i>a Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo (Por la suma de las cuotas pendientes a pagar a corto plazo a la fecha de la subrogación)</i>	<b>(528)</b>

- a *Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (Por la suma de las cuotas pendientes de pagar a largo plazo a la fecha de la subrogación, más el precio de la opción de compra)* **(178)**
- a *Cuenta de pasivo (Por el importe correspondiente a la diferencia entre la amortización técnica del bien inmueble, dotada en los ejercicios 1 y 2, y la amortización fiscalmente deducida por el subrogante durante el referido período)* **(...)**

---

x

---

Tras producirse la subrogación, en cada uno de los ejercicios siguientes deberán efectuarse los mismos asientos indicados para el subrogante respecto de los años 1 y 2, debiendo, además, registrarse durante los dos últimos ejercicios de amortización técnica del elemento patrimonial el movimiento de la cuenta de pasivo, que cabría considerar en los términos que a continuación se exponen.

Una vez el subrogado hubiera revertido los ajustes extracontables negativos practicados en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente a cada período impositivo, quedarían pendientes de revertir los efectuados durante los ejercicios 1 y 2 por el subrogante.

A tales efectos, el subrogado en cada uno de los dos últimos ejercicios de amortización técnica del bien realizaría un cargo contra la cuenta de pasivo de cuantía igual a los ajustes negativos practicados en los períodos impositivos 1 y 2, respectivamente, y un abono contra una cuenta del grupo 7 por el mismo importe. Con dicho apunte, quedaría compensado el gasto por amortización técnica del bien registrado en tales ejercicios.

Al ejercitar, en su caso, la opción de compra:

- (22)** *Inmovilizado material (Por el saldo que figura en la cuenta 217)*
- (281)** *Amortización acumulada de bienes en régimen de arrendamiento financiero (Por el saldo que figura en esta cuenta)*

- a Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (Por el saldo que figura en esta cuenta) (217)*
- a Amortización acumulada del inmovilizado material (Por el saldo que figuraba en la cuenta 281) (282)*

---

x

---

#### IV. CONCLUSIONES

Al objeto de sintetizar el contenido de las páginas anteriores, conviene exponer a continuación las siguientes conclusiones.

**Primera.** La disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, prevé de forma expresa la posibilidad de subrogar a un tercero en la posición del arrendatario del bien objeto del contrato de arrendamiento financiero. Ello no obstante, ni el Plan General de Contabilidad ni la Ley del Impuesto sobre Sociedades contienen referencia alguna al tratamiento aplicable, en una y otra materia, en los supuestos en los que tenga lugar dicha subrogación.

**Segunda.** En el ámbito contractual, con ocasión de la subrogación en el contrato de arrendamiento financiero tiene lugar una variación en los elementos del mismo, modificándose tan sólo una de las partes que integran el elemento subjetivo (el arrendatario-subrogante), quedando la relación jurídica inalterada en los demás elementos. Por tanto, podría decirse que estamos ante una novación subjetiva del contrato, cuyo efecto no es la extinción de la relación contractual para ser sustituida por una nueva, sino la modificación de la relación jurídica originaria que, pese a la sustitución de la persona del deudor, mantiene su validez y subsisten los derechos y obligaciones derivados de la misma.

**Tercera.** Siguiendo el anterior razonamiento, si en el contrato de arrendamiento financiero concurren todos los requisitos exigidos por el artículo 128 de la vigente Ley del Impuesto sobre Sociedades para la aplicación del régimen tributario especial, tales requisitos no dejan de

concurrir por la mera subrogación de un tercero en la posición del arrendatario. Y en este sentido, el tratamiento tributario aplicable al contrato de *leasing* inmobiliario originario seguiría siendo de aplicación tras la novación subjetiva de aquél por cambio de deudor, sin que la subrogación, de producirse con anterioridad a la finalización del período mínimo exigido (diez años), suponga la interrupción en el cómputo del mismo y, por tanto, el incumplimiento del requisito temporal.

**Cuarta.** Admitiendo que la subrogación no invalida los efectos producidos por el contrato hasta la fecha en que la misma tiene lugar, cabría defender que el importe de las cuotas satisfechas a la entidad de *leasing* que en cada ejercicio fueron deducibles por el subrogante, a los efectos de determinar la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, no pueden dejar de tener dicha consideración con motivo de la subrogación de un tercero en la posición de aquél. De suerte que no procedería retroceder los ajustes negativos sobre el resultado contable, realizados en cada uno de los ejercicios previos a la subrogación, por la diferencia entre el importe de la dotación a la amortización técnica del bien inmueble registrada contablemente y el correspondiente a la parte de las cuotas satisfechas a la entidad arrendadora destinadas a la recuperación del coste del bien.

**Quinta.** Por su parte, el subrogado estará igualmente facultado para aplicar el régimen tributario especial, sin que el importe total fiscalmente deducible pueda superar la cuantía correspondiente a las cuotas de *leasing* pendientes de satisfacer a la fecha de la subrogación, atendiendo al límite legalmente establecido. En consecuencia, la amortización técnica contabilizada como gasto que exceda dicha cuantía se compensará, en los correspondientes períodos impositivos, con una partida positiva de igual importe que los ajustes negativos que, desde el inicio del contrato y hasta el momento de la subrogación, hubiera efectuado el subrogante.

**Sexta.** Desde una perspectiva contable, al producirse la subrogación, el subrogado crearía una cuenta de pasivo por el importe correspondiente a la diferencia entre la amortización técnica del bien inmueble dotada por el subrogante, y la amortización que hubiera deducido fiscalmente. Contra dicha cuenta, una vez hubieran revertido los ajustes extracontables negativos practicados por el subrogado en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, se realizaría, para cada ejercicio considerado, un cargo y el correspondiente abono en una cuenta del grupo 7, por el mismo importe que el de los ajustes extracontables negativos practicados por el subrogante y pendientes de reversión.

**Séptima.** La tesis que se propone permite que, a efectos del Impuesto sobre Sociedades, subrogante y subrogado deduzcan fiscalmente un importe igual al de las cuotas efectivamente satisfechas a la entidad de *leasing*, de conformidad con lo establecido en el artículo 128 de la Ley reguladora del referido Impuesto, consiguiéndose un efecto neutro, desde un punto de vista económico y tributario, no sólo para ambas partes, sino también para los intereses de la Hacienda Pública sobre los que no se produce perjuicio alguno.