

CONTABILIDAD

PROBLEMATICA CONTABLE Y FISCAL
DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

N.º 156

TRABAJO EFECTUADO POR:

SILVIA RUA AYLLON

Economista

Sumario:

- I. El *leasing*: Regulación legal en España.
- II. Contabilización.
- III. El *leasing* en el Impuesto sobre el Beneficio.
- IV. Armonización contable-fiscal.
- V. El Impuesto sobre el Valor Añadido en las operaciones de arrendamiento financiero.

...

...

VI. La contabilización del Impuesto sobre el Valor Añadido en las operaciones de arrendamiento financiero.

1. Tratamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido deducible.
2. Tratamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido no deducible.

VII. Supuesto práctico.

1. Registro contable.
2. Ajustes fiscales a realizar.

VIII. Operaciones de «sale and leaseback».

1. Registro contable.

IX. Los arrendamientos financieros cuando se produce un compromiso formal de ejercer la opción de compra.

Bibliografía.

CONTABILIDAD

PROBLEMATICA CONTABLE Y FISCAL
DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

N.º 156

I. EL LEASING: REGULACION LEGAL EN ESPAÑA

El arrendamiento financiero aparece regulado, actualmente, en la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

Anteriormente venía regulado por el Real Decreto-Ley 15/1977, de 25 de febrero, sobre medidas fiscales, financieras y de inversión pública, derogado expresamente por la ley antes mencionada, y por el Real Decreto 1669/1980, de 31 de julio, que extendió la figura a los arrendamientos financieros de inmuebles objeto de tráfico habitual de las empresas.

Según la Ley 26/1988 se calificarán como operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del 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 unas cuotas. El contrato de *leasing* incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, en favor del usuario. Además, los bienes habrán de quedar afectados únicamente a explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales del usuario.

Se establecen en la ley una serie de normas encaminadas a corregir los efectos más perniciosos de la regulación anterior para la Hacienda Pública. El Real Decreto-Ley 15/1977 establecía que el usuario del bien no podía amortizar, pero las cuotas satisfechas a la sociedad arrendadora eran gasto fiscalmente deducible. Si ejercitaba la opción de compra podía amortizar su importe. Los efectos de esto eran: Por un lado, se estaba considerando gasto deducible la devolución de un préstamo, sin tener en cuenta que una parte corresponde a la devolución del capital y otra al interés y que además la duración del contrato podía ser menor a la vida útil del bien, excluida la opción de compra, acelerando así su amortización; por otro lado, a partir del Real Decreto 1669/1980 se permite el *leasing* inmobiliario, lo que posibilita la amortización del suelo.

El núcleo de la regulación posterior está en la diferenciación, en las cuotas, de la parte que es coste de adquisición del bien y la parte que es carga financiera. Me referiré a ello ampliamente cuando trate la problemática fiscal de estas operaciones.

La Ley 26/1988 también establece una serie de normas para las sociedades arrendadoras:

- Su objeto social exclusivo debe ser la realización de operaciones de arrendamiento financiero.
- Deberán ser autorizadas por el Ministerio de Economía y Hacienda y quedar inscritas en el Registro Especial de esta clase de sociedades que se crea en el Banco de España.
- A partir del 1 de enero de 1990, las operaciones de arrendamiento financiero podrán ser desarrolladas por las Entidades oficiales de Crédito, los Bancos, las Cajas de Ahorro, incluida la Confederación Española de Cajas de Ahorro, la Caja Postal de Ahorros y las Cooperativas de Crédito.
- Deberán amortizar el coste de cada bien objeto de contrato, deducido el valor de la opción de compra, en el plazo de vigencia estipulado en el respectivo contrato.

II. CONTABILIZACION

La propiedad jurídica del bien la ostenta el arrendador, lo que ha dado lugar a que la doctrina se dividiese entre los que propugnan la preeminencia de la forma sobre el fondo y viceversa, dando lugar a diferentes tratamientos contables.

La primera alternativa defiende que el bien sólo debe formar parte del patrimonio del arrendador, suministrando el arrendatario la información necesaria en la memoria, considerando las cuotas del *leasing* cargas corrientes del ejercicio y dando de alta el bien en el activo cuando se ejercite la opción de compra. Si prescindimos de aspectos jurídicos, esta alternativa adolece, desde el punto de vista económico y contable, de los siguientes defectos:

- Respecto al balance, no sería igual si la empresa adquiere el elemento de inmovilizado por *leasing* o utilizando otra fuente de financiación.

- Respecto a la cuenta de Resultados, los años que dura el contrato de *leasing* soporta mayor carga que los años posteriores, en los que amortiza el bien sobre el valor de la opción de compra, cuando no debería existir tal diferencia y ser imputadas a Resultados las cantidades correspondientes a la depreciación técnica del bien.

La segunda alternativa propugna representar los bienes en el activo del balance y en el pasivo la deuda contraída, sin exigir el requisito de propiedad. Los bienes figurarán por su precio al contado y la deuda contraída está formada por las cuotas a pagar y el importe de la opción de compra, recogiéndose la diferencia en *Gastos a distribuir en varios ejercicios*.

El IASC en su Norma Internacional de Contabilidad número 17 sobre contabilización de los arrendamientos opta por la segunda alternativa, admitiendo que las transacciones y demás sucesos han de ser contabilizados y presentados de acuerdo con su significado financiero esencial y no solamente en consideración a su forma legal. Es apropiado, añade esta Norma, que el arrendamiento financiero se recoja en el balance del arrendatario, simultáneamente como un activo y como una obligación de pagar rentas en el futuro.

Por su parte, la AECA en su Documento número 2 sobre el inmovilizado material, también opta por esta segunda alternativa exigiendo que no existan dudas razonables de que el arrendatario va a ejercitar la opción de compra. A estos efectos, la AECA entiende que existe dicha intencionalidad de compra si se cumple uno de los tres siguientes requisitos:

- «1. Que el contrato contenga una opción de compra a un precio tal que, al comienzo del mismo, aparente ser significativamente menor que el valor que se estima tendrá el bien a la fecha en que pueda ejercerse la opción de compra.
2. Que el plazo del contrato sea equivalente a la vida económica estimada del equipo arrendado.
3. Que el valor actualizado de las rentas, utilizando un tipo de interés de mercado, sea similar al valor del equipo, menos cualquier ahorro fiscal que se espera realice el arrendatario. Se entiende que el valor del equipo es el precio de venta normal, una vez suprimido cualquier posible descuento por cantidad o por pronto pago.»

Nuestro Plan General de Contabilidad regula la contabilización de los contratos de *leasing* en su Norma de Valoración 5.^a, letra f), desarrollada por la Resolución de 21 de enero de 1992 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado inmaterial.

Esta normativa intenta conciliar las dos alternativas antes mencionadas al hacer figurar el precio al contado del bien en el activo, pero como un derecho a favor del arrendatario, contabilizado en el inmovilizado inmaterial, con lo que se respeta la propiedad jurídica del bien objeto del contrato y se posibilita su amortización técnica.

La mencionada Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, adoptando el criterio de la AECA, exige que «no existan dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra».

Se entenderá que no existen tales dudas, entre otros, en los siguientes casos:

- «- Cuando en el momento de firmar el contrato, el precio de la opción de compra sea menor que el valor residual que se estima tendrá el bien en la fecha que se ejercite la opción de compra.
- Cuando el precio de la opción de compra en el momento de firmar el contrato, sea insignificante o simbólico en relación al importe total del contrato de arrendamiento financiero.»

Cabe destacar respecto a esta enumeración que no se trata de una lista cerrada, pudiendo haber otros casos.

Los contratos de arrendamiento financiero se contabilizarán:

1. FORMALIZACION DEL CONTRATO.

- En el activo, como «Inmovilizado inmaterial» figurará el valor al contado del bien.
- En el pasivo, se representará el total de la deuda (cuota + opción de compra).
- En el activo, la diferencia entre las dos partidas anteriores como «Gastos a distribuir en varios ejercicios».
- El Impuesto sobre el Valor Añadido se recogerá sólo por el importe devengado fiscalmente; por el resto no procederá incrementar la deuda con el arrendador.
- El Impuesto sobre el Valor Añadido no deducible devengado con posterioridad, será gasto del ejercicio en que se devengue, no ajuste en la valoración inicial del activo.

2. AMORTIZACION.

- El «Inmovilizado inmaterial» se amortiza en función de la vida útil del bien.
- Los «Gastos a distribuir en varios ejercicios» se amortizan según un criterio financiero.

3. OPCION DE COMPRA.

- Reclasificación del «Inmovilizado inmaterial» a «Inmovilizado material».
- Traspaso del fondo de amortización del «Inmovilizado inmaterial» al fondo de amortización del «Inmovilizado material».

4. REGIMEN TRANSITORIO.

- El régimen transitorio del arrendamiento financiero viene regulado en la disposición transitoria 5.^a del Real Decreto 1643/1990, que establece que cuando al inicio del primer ejercicio en que sea de aplicación el Plan General de Contabilidad exista algún contrato de *leasing* vigente que cumpla las condiciones establecidas en la Norma de Valoración 5.^a, letra f), hay dos opciones para la empresa arrendataria:
 - Seguir el criterio de los ejercicios anteriores.
 - Aplicar la Norma de Valoración 5.^a del Plan General de Contabilidad, con carácter retroactivo.

El Plan General de Contabilidad se refiere también a los contratos de *leasing* al dictar las normas para la elaboración de las Cuentas Anuales. Por lo que se refiere a la presentación en el balance de los contratos de *leasing*, la Norma 5.^a establece que la cuenta 217 *Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero* figurará en rúbrica independiente en el activo del balance, en el epígrafe B.II. En cuanto a las deudas correspondientes a estos contratos figurarán también en rúbrica independiente en las cuentas *Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo* y *Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo* en los epígrafes D.II. y E.II., respectivamente, del pasivo del balance. En la memoria se informará

sobre los bienes utilizados en régimen de arrendamiento financiero, precisando de acuerdo con las condiciones del contrato: Coste del bien en origen, distinguiendo el valor de la opción de compra, duración del contrato, años transcurridos, cuotas satisfechas en años anteriores, y en el ejercicio, cuotas pendientes y valor de la opción de compra.

III. EL LEASING EN EL IMPUESTO SOBRE EL BENEFICIO

La deducibilidad de las cuotas de *leasing* viene regulada en la disposición adicional 7.^a de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, que establece que tendrán la consideración de partida fiscalmente deducible, por un lado, la carga financiera satisfecha a la entidad arrendadora y, por otro, la parte de las cuotas de arrendamiento financiero correspondiente a la recuperación del coste del bien.

Con respecto a los bienes no susceptibles de amortización, como terrenos o solares, sólo será deducible la parte de la cuota correspondiente a la carga financiera. En el caso de que el bien sólo sea amortizable en parte, de la porción de las cuotas correspondiente a la recuperación del coste del bien, podrá deducirse únicamente la proporción que corresponda a los elementos amortizables. La parte no amortizable deberá ser expresada diferenciadamente en el contrato. En el caso de los inmuebles debe expresarse qué parte corresponde al vuelo y qué parte al suelo.

Para evitar la amortización acelerada la ley establece dos medidas. Por un lado, fija la duración mínima del contrato en dos años cuando su objeto sea un bien mueble y en diez cuando sea un bien inmueble. Por otro lado, la porción de cuota correspondiente a la recuperación del coste del bien no podrá ser decreciente.

Respecto a la sociedad de *leasing*, el número siete de esta disposición establece que deberá amortizar los bienes en el plazo de vigencia estipulado para el contrato.

Con respecto a la amortización de los bienes adquiridos mediante arrendamiento financiero, el artículo 63 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 2631/1982, de 15 de octubre, establece que solamente será amortizable el valor residual por el que se ejercite la opción de compra.

Dicho valor se puede amortizar de dos formas distintas, establecidas en el artículo 61 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades:

- Aplicando sobre el valor de adquisición el coeficiente máximo marcado por las tablas, multiplicado por dos.
- Aplicando al coste originario del bien, como coeficiente máximo, el establecido por las tablas y como período máximo el que viene determinado «por la diferencia entre el que señalen al efecto las tablas al elemento de que se trate y el cociente entero, por defecto, que resulte de dividir la diferencia entre el citado coste y el valor de adquisición, por el resultado de aplicar el coeficiente máximo de amortización al coste originario o regularizado».

$$\text{Precio Máximo} = \text{Precio Máximo} - \frac{\text{Coste Original} - \text{Coste Adquisición}}{\text{Coeficiente Máximo} \times \text{Coste Original}}$$

Con respecto a la deducción por inversiones del artículo 72 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, que modifica cada año la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado, tradicionalmente ha excluido a los bienes financiados mediante *leasing*. Así, la aprobada para 1993 establecía: «No serán acogibles a la deducción por inversiones en activos fijos materiales nuevos, los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero».

Sin embargo, en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 1994, aparecen como acogibles a la Deducción por Inversiones en Activos Fijos Materiales Nuevos, los adquiridos en régimen de *leasing*, si cumplen determinadas condiciones.

La causa de esta reglamentación es la desventaja comparativa que sufría el *leasing* a raíz de la publicación, en 1993, de dos importantes normas: Por un lado, la Orden de 12 de mayo de 1993, por la que se aprueba la tabla de coeficientes anuales de amortización, y, por otro, el Real Decreto-Ley 3/1993, de 26 de febrero, de Medidas Urgentes sobre materias presupuestarias, tributarias, financieras y de empleo, que establece un coeficiente elevador de la amortización anual, en determinados casos.

Los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero acogibles a la deducción son los muebles que tengan señalado en las tablas de amortización aprobadas por la antes mencionada Orden un coeficiente de amortización igual o superior al 10 por 100.

Para calcular el porcentaje de deducción aplicable que, según establece la ley, en ningún caso será superior al establecido con carácter general, se calculará multiplicando el porcentaje general por el resultado del cociente formado por:

- «a) En el numerador, el plazo efectivo en meses de la operación de arrendamiento financiero.
- b) En el denominador, el plazo mínimo de meses que, conforme a las normas fiscales vigentes en el momento de celebración del contrato, cabría amortizar el bien adquirido en régimen de arrendamiento financiero. El plazo mínimo se reducirá, cuando proceda, por el coeficiente establecido en el Real Decreto-Ley 3/1993, de 26 de febrero, de Medidas Urgentes sobre materias presupuestarias, tributarias, financieras y de empleo.»

$$5\% \frac{\text{Meses duración contrato}}{\text{Período mínimo en meses}}$$

IV. ARMONIZACION CONTABLE-FISCAL

La disposición adicional 7.^a del Real Decreto 1643/1990, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, establece un excepción al principio de inscripción contable en materia de gastos establecido en el artículo 88.9 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, y será deducible la parte de la cuota de *leasing* representativa de la recuperación del coste del bien, aunque no haya sido cargada a *Pérdidas y ganancias*. El motivo de esto es que se pueda contabilizar el *leasing* siguiendo criterios contables sin perder por ello las ventajas fiscales.

Con respecto a la determinación de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades:

- Durante la vida del contrato de *leasing* hay que disminuir el resultado contable produciéndose un diferimiento del impuesto.
- Tras la extinción del contrato se va incrementando progresivamente el resultado contable hasta que se regula la situación.

V. EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO EN LAS OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, define el arrendamiento financiero en el siguiente artículo, calificándolo como entrega de bienes:

Artículo 8, Dos, 5.º: «A efectos de este impuesto, se asimilarán a los contratos de arrendamiento-venta los de arrendamiento con opción de compra desde el momento en que el arrendatario se compromete a ejercitar dicha opción y, en general, los de arrendamiento de bienes con cláusula de transferencia de la propiedad vinculante para ambas partes.»

Por su parte, el artículo 11, Dos, 2.º, y con carácter residual, respecto al concepto de entrega de bienes, califica de prestación de servicios «los arrendamientos de bienes, industria o negocio, empresas o establecimientos mercantiles, con o sin opción de compra.»

Con respecto al devengo del impuesto, el artículo 75, Uno, 1.º, prescribe que se devengará el impuesto, en las entregas de bienes efectuadas en virtud de contratos «... de arrendamiento-venta de bienes o de arrendamiento de bienes con cláusula de transferencia de la propiedad vinculante para ambas partes, se devengará el impuesto, cuando los bienes que constituyan su objeto se pongan en posesión del adquirente». El mismo artículo en su número 7.º establece «en los arrendamientos, en los suministros y, en general, en las operaciones de tracto sucesivo o continuado, en el momento en que resulte exigible la parte del precio que comprenda cada percepción.»

Vemos que el devengo del impuesto se produce en momentos distintos, según se califique la operación.

VI. LA CONTABILIZACION DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO EN LAS OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1. Tratamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido deducible.

Viene regulado en el apartado quinto de la Norma 8.ª de Valoración de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas antes mencionada, que prescribe que el Impuesto sobre el Valor Añadido que grava las operaciones de *leasing* se contabilizará sólo por el importe devengado fiscalmente, sin que por el resto proceda incrementar la deuda con la Entidad de Crédito.

En la Exposición de Motivos de dicha Resolución, se fundamenta esta decisión, en la variabilidad de la legislación fiscal y por tanto la imposibilidad de conocer de forma exacta y cierta los importes que se devengarán en el futuro.

Antes de la citada Resolución, la doctrina había extendido la contabilización del Impuesto sobre el Valor Añadido en estas operaciones, recogiendo en la cuenta *IVA a soportar* o *IVA a devengar*, a la firma del contrato y por el importe en él estipulado. Esta práctica se basaba en el hecho de que en los contratos de *leasing* aparece fijada la obligación de pagar el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente a las cuotas, y la Norma de Valoración 11.ª del Plan General de Contabilidad establece la obligación de recoger las deudas por su nominal.

Siguiendo literalmente la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas se plantearía un problema si las cuotas de *leasing* estuviesen documentadas mediante efectos. Al no poderse incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido no devengado fiscalmente, debería incluirse su importe en la memoria, aumentando la deuda con la Entidad de Crédito, por ser una obligación de pago que la empresa ha contraído legalmente. Si este Impuesto sobre el Valor Añadido se llevase a otra cuenta de efectos no parece que se respete el espíritu de la Resolución.

2. Tratamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido no deducible.

La misma Resolución establece que «si los importes del Impuesto sobre el Valor Añadido devengados fiscalmente con posterioridad al registro del activo no son deducibles de acuerdo con la legislación del tributo, dichos importes se considerarán gastos del ejercicio en que se devenguen, no produciendo ningún ajuste en la valoración inicial del inmovilizado.»

Hasta la Resolución, dichos importes, en aplicación de la Norma de Valoración 15.ª del Plan General de Contabilidad, que establece que «el IVA soportado no deducible formará parte del precio de adquisición de los bienes de inversión o del circulante», aumentaban la cuenta *Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero*. Ahora si se devenga después del registro del bien, irá a una cuenta de gastos como *Otros tributos*.

Esta prescripción puede llevar a que un bien financiado por *leasing*, presentase en el balance un coste de adquisición distinto al que tendría si hubiese sido financiado de otra forma. También se producirían en este caso diferencias en la cuenta de *Resultados*, ya que de una forma el bien se amortizará tomando su valor al contado más el Impuesto sobre el Valor Añadido no deducible durante su vida útil, y de la otra el Impuesto sobre el Valor Añadido no deducible será gasto sólo mientras dure el contrato.

VII. SUPUESTO PRACTICO

Supongamos un contrato de arrendamiento financiero cuyo objeto sea un bien amortizable, que el coste de adquisición al contado del bien es de 1.392.880 pesetas, su vida útil se estima en 10 años, la duración del contrato es de tres años, y el valor residual se fija en 47.146 pesetas, esto es, el importe de una cuota. El cuadro de amortización de la operación, suponiendo un interés nominal anual (TNA) del 15,75% y una tasa anual de equivalencia (TAE) del 16,9380%, es el que sigue:

Vencimientos	Cuota bruta	IVA	Cuota neta	Amortización	Intereses
15-01-1993	54.218	7.072	47.146	29.483	17.663
15-02-1993	54.218	7.072	47.146	29.870	17.276
15-03-1993	54.218	7.072	47.146	30.262	16.884
15-04-1993	54.218	7.072	47.146	30.659	16.487
15-05-1993	54.218	7.072	47.146	31.062	16.084
15-06-1993	54.218	7.072	47.146	31.470	15.676
15-07-1993	54.218	7.072	47.146	31.883	15.263
15-08-1993	54.218	7.072	47.146	32.301	14.845
15-09-1993	54.218	7.072	47.146	32.725	14.421
15-10-1993	54.218	7.072	47.146	33.155	13.991
15-11-1993	54.218	7.072	47.146	33.590	13.556
15-12-1993	54.218	7.072	47.146	34.031	13.115
15-01-1994	54.218	7.072	47.146	34.477	12.669
15-02-1994	54.218	7.072	47.146	34.930	12.216
15-03-1994	54.218	7.072	47.146	35.388	11.758
15-04-1994	54.218	7.072	47.146	35.853	11.293
15-05-1994	54.218	7.072	47.146	36.323	10.823
15-06-1994	54.218	7.072	47.146	36.800	10.346
15-07-1994	54.218	7.072	47.146	37.283	9.863
15-08-1994	54.218	7.072	47.146	37.772	9.374
15-09-1994	54.218	7.072	47.146	38.268	8.878
15-10-1994	54.218	7.072	47.146	38.770	8.376
15-11-1994	54.218	7.072	47.146	39.279	7.867

15-12-1994	54.218	7.072	47.146	39.795	7.351
15-01-1995	54.218	7.072	47.146	40.317	6.829
15-02-1995	54.218	7.072	47.146	40.846	6.300
15-03-1995	54.218	7.072	47.146	41.382	5.764
15-04-1995	54.218	7.072	47.146	41.925	5.221
15-05-1995	54.218	7.072	47.146	42.476	4.670
15-06-1995	54.218	7.072	47.146	43.033	4.113
15-07-1995	54.218	7.072	47.146	43.598	3.548
15-08-1995	54.218	7.072	47.146	44.170	2.976
15-09-1995	54.218	7.072	47.146	44.750	2.396
15-10-1995	54.218	7.072	47.146	45.337	1.809
15-11-1995	54.218	7.072	47.146	45.932	1.214
15-12-1995	54.218	7.072	47.146	46.539	607
V. Residual	54.218	7.072	47.146	47.146	0
TOTALES	2.006.066	261.664	1.744.402	1.392.880	351.522

1. Registro contable:

1.1. A la firma del contrato.

_____	x	_____	
1.392.880		<i>Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (217)</i>	
351.522		<i>Gastos por intereses diferidos (272)</i>	
		a <i>Acreeedores por arrendamientos financieros a largo plazo (1709)</i>	1.178.650
		a <i>Acreeedores por arrendamientos financieros a corto plazo (523)</i>	565.752
_____	x	_____	

1.2. Al vencimiento y pago de la primera cuota.

1. Se contabiliza el devengo del IVA y el pago de la cuota:

	x		
47.146 <i>Acreeedores por arrendamientos financieros a corto plazo (523)</i>			
7.072 <i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>			
	a	<i>Bancos c/c (572)</i>	54.218
	x		

2. Se registra el gasto financiero correspondiente según el cuadro de amortización:

17.663 <i>Intereses de deudas a largo plazo (662)</i>			
	a	<i>Gastos por intereses diferidos (272)</i>	17.663
	x		

1.3. Al vencimiento y pago de la segunda cuota.

1. Por el devengo del IVA y pago de la cuota:

	x		
47.146 <i>Acreeedores por arrendamientos financieros a corto plazo (523)</i>			
7.072 <i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>			
	a	<i>Bancos c/c (572)</i>	54.218
	x		

2. Por el gasto financiero correspondiente a la segunda cuota:

	x		
17.276 <i>Intereses de deudas a largo plazo (662)</i>		a <i>Gastos por intereses diferidos (272)</i>	17.276
	x		

1.4. Al finalizar el primer ejercicio.

1. Se reclasifican los saldos de acreedores por arrendamiento financiero traspasando a corto plazo las cuotas que vencen en el siguiente ejercicio:

565.752 <i>Acreedores por arrendamientos financieros a largo plazo (1709)</i>		a <i>Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo (523)</i>	565.752
	x		

2. Se dota la amortización del bien atendiendo a su vida útil:

	Precio de adquisición	=	1.392.880	=	
Amortización =	Vida útil		10 años		= 139.288

139.288 <i>Dotación amortización del inmov. inmat. (681)</i>		a <i>Amortización acumulada del inmov. inmat. (281)</i>	139.288
	x		

3. En la memoria del ejercicio deberá reflejarse:

– Si se presenta la memoria normal:

Análisis cuantitativo:

Saldo Inicial	Entradas Dotaciones	Aumentos Traspasos	Salidas Bajas	Disminuciones Traspasos	Saldo Final
9. Derecho sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero:					
	1.392.880				1.392.880
TOTAL					
	1.392.880				1.392.880

La información cualitativa requerida es:

ACTIVO	
Cuotas ejercicios anteriores	0
Cuota del ejercicio	565.752
Cuotas ejercicios siguientes	1.178.650
Valor de la opción de compra	47.146
Duración del contrato	36 meses
Años transcurridos	1 año

– En la memoria abreviada:

Saldo inicial	Entradas	Salidas	Saldo final
II. Inmovilizado inmaterial.			
	1.392.880		1.392.880
 <i>1.5. Ejercicio y pago de la opción de compra.</i>			
	_____	x _____	
47.146	<i>Acreeedores por arrendamientos financieros a corto plazo (523)</i>		
7.072	<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>	a Bancos c/c (572)	54.218
	_____	x _____	
1.392.880	<i>Maquinaria (223)</i>	a Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (217)	1.392.880
	_____	x _____	
417.864	<i>Amortización acumulada del inmov. inmat. (281)</i>	a Amortización acumulada del inmov. mat. (282)	417.864
	_____	x _____	

2. Ajustes fiscales a realizar:

1993:

$$\begin{aligned}\text{Gasto contable} &= \text{Amortización} + \text{Gasto financiero} = \\ &= 139.288 + 185.261 = 324.549\end{aligned}$$

$$\text{Gasto fiscal} = 12 \text{ cuotas} = 565.752$$

Ajuste negativo al resultado contable por la diferencia entre el gasto fiscal y el gasto contable = (241.203)

1994:

$$\begin{aligned}\text{Gasto contable} &= \text{Amortización} + \text{Gasto financiero} = \\ &= 139.288 + 120.814 = 260.102\end{aligned}$$

$$\text{Gasto fiscal} = 12 \text{ cuotas} = 565.752$$

Ajuste negativo al resultado contable por la diferencia entre el gasto fiscal y el gasto contable = (305.650)

1995:

$$\begin{aligned}\text{Gasto contable} &= \text{Amortización} + \text{Gasto financiero} = \\ &= 139.288 + 45.447 = 184.735\end{aligned}$$

$$\text{Gasto fiscal} = 12 \text{ cuotas} = 565.752$$

Ajuste negativo al resultado contable por la diferencia entre el gasto fiscal y el gasto contable = (381.017)

1996:

Gasto contable = Amortización = 139.288

Gasto fiscal = Amortización del valor residual = 9.429

Bien usado = Amortización doble = 20% (47.146)

Ajuste positivo al resultado contable por la diferencia entre el gasto fiscal y el gasto contable = 129.859

1997-2002:

Continúa la amortización contable y los ajustes positivos a la base imponible.

VIII. OPERACIONES DE «SALE AND LEASEBACK»

Estas operaciones consisten en la venta de un activo a una empresa de *leasing* y realizar simultáneamente un contrato de arrendamiento financiero de los bienes vendidos. La empresa que enajena los bienes, económicamente, sigue disponiendo de ellos aunque la titularidad jurídica pasa a la empresa de arrendamiento financiero, obteniendo la empresa arrendataria una financiación que se corresponde con el importe de la venta, y siendo el activo la garantía de la empresa financiera.

El IASC en su Norma Internacional de Contabilidad número 17 adopta una postura prudente al afirmar que «se evitará reconocer cualquier exceso del importe de la venta sobre el valor en cuentas de activo como beneficio en los estados financieros del vendedor arrendatario». La norma prosigue, diciendo que en el caso de reconocer tal exceso debe ser diferido y amortizado a lo largo de la vida del arrendamiento.

Por su parte la AECA en su Documento número 2 se inclina por el diferimiento del beneficio procedente de la venta considerándolo un menor importe de los intereses que luego le repercute el arrendador al arrendatario.

Nuestro Plan General de Contabilidad regula este tipo de operaciones en la Norma de Valoración 5.^a, letra g), desarrollada por la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, de 21 de enero de 1992, en su Norma 9.^a. Respecto al beneficio, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas opta por no reconocerlo contablemente, siguiendo el mismo criterio que la AECA, esto es, considerar la operación como de obtención de un crédito y no como una operación económica de venta del inmovilizado. Con la Norma Internacional de Contabilidad número 17 difiere en que el Plan General de Contabilidad no prevé la posibilidad de contabilizar aisladamente la operación de venta por el arrendatario y entonces reconocer el beneficio.

Para la contabilización de la operación se procederá como sigue:

- Se dará de baja el valor neto contable del bien objeto de la operación.
- Se reconoce simultáneamente y por el mismo importe el valor inmaterial.
- Deberá reconocerse en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra.
- La diferencia entre la deuda y la financiación recibida en la operación se contabilizará como *Gastos a distribuir en varios ejercicios*.

1. Registro contable:

	x	
<i>Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (217)</i>		
	a	<i>Inmov. mat. (22)</i>
	x	
<i>Gastos por intereses diferidos (272)</i>		
<i>Tesorería (57)</i>		
	a	<i>Acreedores por arrendamiento financiero (...)</i>
	x	

Con respecto a la presentación en el balance de estas operaciones, se procederá según lo dispuesto en la Norma 5.^a para la elaboración de las Cuentas Anuales. Respecto a la memoria, también se procede como se ha visto antes que se hacía con los arrendamientos financieros, informando detalladamente sobre los criterios de contabilización, los bienes afectos y las condiciones del contrato.

Hay, con respecto a la tributación en el Impuesto sobre Sociedades, dos hechos diferentes a tener en cuenta. Por un lado, se produce una venta de inmovilizado con una posterior reinversión, que, como ahora veremos, cumple, el incremento de patrimonio que pudiera surgir de la operación, los requisitos para gozar de exención, y por otro lado, la posible deducción de las cuotas del contrato de arrendamiento financiero vista anteriormente. Antes de la promulgación de la Ley 18/1991, de 6 de junio, reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, cuya disposición adicional 5.^a da nueva redacción a algunos artículos de la Ley 61/1978, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, se podían producir abusos, pues podían aflorar mediante la venta del activo y su arrendamiento posterior, con o sin opción de compra, plusvalías reales sin carga tributaria, o incluso aflorar plusvalías inexistentes y crearse gastos deducibles. El legislador ha salido al paso de esta situación con la nueva redacción dada al párrafo segundo del artículo 15, ocho, de la Ley 61/1978, por el cual hace incompatible la exención por reinversión con la deducción de los gastos asociados a la posterior utilización de los elementos enajenados. Vamos a ver ahora, por separado, las dos posibilidades para ver cuál resulta más beneficiosa para el contribuyente.

La exención por reinversión de los incrementos patrimoniales obtenidos en la enajenación de activos fijos empresariales viene regulada en el artículo 15, ocho de la ley antes mencionado y en el artículo 146 y siguientes del Reglamento del Impuesto.

A continuación se estudiarán, de forma somera, los aspectos más relevantes de la disposición.

Tendrán, a efectos de la exención, la consideración de elementos materiales de activo fijo los que reúnan los siguientes requisitos:

- Los activos que pueden acogerse a la exención han de estar comprendidos en alguna de las categorías mencionadas en el artículo 147.1 A) del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades. Esta enumeración es casi coincidente con la de aquellos bienes que deben formar parte del inmovilizado material. Quedan fuera el inmovilizado inmaterial, el inmovilizado financiero y todos los activos circulantes.
- Que dichos activos sean utilizables durante un período de tiempo superior al impositivo.
- Que estén afectos y sean necesarios para el ejercicio de la actividad de la empresa.

- Que no estén cedidos a terceros para su uso, con o sin contraprestación. Saliendo un poco del tema, respecto a este requisito, vemos que la sociedad arrendadora no puede en ningún caso acogerse a la exención, y parece que el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades lo ha incorporado para asegurar la afectación a la actividad empresarial de los elementos. Para la sociedad de *leasing*, los elementos arrendados pertenecen al inmovilizado material, pero el beneficio que obtiene por su enajenación no es incremento de patrimonio, sino el resultado de su actividad empresarial. Cabe decir que tampoco puede acogerse a la deducción para inversiones en cuota, ya que como explicita la Ley 39/1992, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1993:

«Los sujetos pasivos que se dediquen, a través de una explotación económica, al arrendamiento o cesión a terceros para su uso de activos fijos podrán disfrutar de la deducción por inversiones por los activos fijos nuevos, siempre que cumplan los requisitos previstos en los apartados anteriores y no exista vinculación, directa o indirecta, con los arrendatarios o cesionarios de dichos bienes ni se trate de operaciones de arrendamiento financiero.»

La Ley del Impuesto y el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades establecen una serie de condiciones para poder gozar de la exención, entre las que cabe citar las siguientes:

- Reversión en bienes de análoga naturaleza y destino. Este precepto que aparece en la ley, luego es suavizado por el reglamento al considerar incluidos en dicha categoría todos los enumerados en el artículo 147.
- La reversión debe efectuarse dentro de unos plazos establecidos reglamentariamente:
 - Durante el año anterior a la fecha de transmisión, según el artículo 148 c) del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.
 - Durante los dos años siguientes a la fecha de la transmisión [art. 148 b) RIS].
 - En los cuatro años siguientes a la fecha de la transmisión, si se formula un plan de inversiones, en las condiciones del artículo 149 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.
- Los bienes han de permanecer en el patrimonio del sujeto pasivo, salvo pérdida justificada, durante un período de dos años si se tratase de bienes muebles o de diez años si fueran inmuebles. Este precepto, introducido por la Ley 18/1991, hace que resulte nulo de pleno Derecho el apartado d) del artículo 148 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, que establecía que los bienes debían formar parte del inventario de la empresa hasta su total amortización o pérdida.

Cualquier gasto derivado de la adquisición o utilización del elemento que previamente se ha enajenado es fiscalmente incompatible con esta exención, ya sea un alquiler, una cuota de *leasing* o una amortización. El contribuyente puede optar por:

- Acogerse a la exención y renunciar a la deducción de las cuotas y de la opción de compra.
- Renunciar a la exención y conservar la deducibilidad de las cuotas y la opción de compra.

Vamos a ver con un *ejemplo práctico* los dos diferentes efectos y ver cuál resulta más beneficioso según las condiciones.

Supuesto práctico

Supongamos un caso muy sencillo en que la Empresa X enajena una instalación técnica de su propiedad y seguidamente la arrienda, llevando a cabo una operación de *leaseback*.

Valor neto contable instalación	10.000.000
Valor de enajenación	15.000.000
Valor de adquisición	15.000.000
Arrendamiento financiero	17.000.000

Suponemos que el contrato de arrendamiento financiero tiene dos únicas cuotas (bienes muebles: Dos años), cuyo desglose es el siguiente:

	<u>Año 1</u>	<u>Año 2</u>
Gasto financiero	1.300.000	700.000
Recuperación cliente	7.200.000	7.800.000
Opción de compra = 100.000		

Si se acoge a la exención por reinversión tiene un incremento patrimonial exento de 5.000.000, siendo el ahorro fiscal correspondiente:

$$35\% (5.000.000) = 1.750.000$$

Si decide, en caso contrario, renunciar a la exención y considerar gasto fiscalmente deducible las cuotas del contrato de arrendamiento financiero, el ahorro impositivo es el siguiente:

$$35\% (15.000.000) = 5.250.000$$

La conducta racional del sujeto pasivo le llevará a renunciar a la exención en la mayoría de los casos. El equilibrio entre las dos situaciones sólo se da en el caso de que el elemento esté totalmente amortizado. Si en el supuesto anterior consideramos que el valor neto contable de la instalación es cero por estar totalmente amortizado, si se acoge a la exención, como el incremento patrimonial que se produce es el correspondiente al valor de enajenación:

$$\text{AHORRO FISCAL} = 35\% (15.000.000) = 5.250.000$$

Siendo ambas situaciones equivalentes desde el punto de vista fiscal, si prescindimos, claro está, del momento del nacimiento de la deuda tributaria.

IX. LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS CUANDO SE PRODUCE UN COMPROMISO FORMAL DE EJERCER LA OPCION DE COMPRA

Consecuencia de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas antes mencionada, es la posibilidad de tratar de manera distinta aquellas operaciones en que se compromete o garantiza el ejercicio de la opción de compra. En este caso se procederá a registrar contablemente el hecho como si se tratara de una compraventa con pago aplazado.

Con respecto al Impuesto sobre el Valor Añadido se devengará cuando se comprometa la compra, pues en este momento la operación sería calificada a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido como «entrega de bienes».

Si se compromete la opción de compra al inicio del contrato de arrendamiento financiero, el registro contable sería:

_____ x _____

Inmovilizado material (22)

Hacienda Pública, IVA soportado (272)

a Acreedores a largo plazo por arrendamiento financiero (1709)

a Acreedores a corto plazo por arrendamiento financiero (523)

_____ x _____

Si el IVA soportado fuera no deducible formaría parte del precio de adquisición del inmovilizado material:

Inmovilizado material (22)

a Acreedores a corto plazo por arrendamiento financiero (1709)

a Acreedores a largo plazo por arrendamiento financiero (523)

_____ x _____

Si el compromiso de ejercitar la opción de compra tiene lugar durante el período de vigencia del contrato, procede la reclasificación del activo y de la amortización acumulada. También tiene lugar el devengo del impuesto:

Inmovilizado material (22)

a Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (217)

_____ x _____

_____ x _____
*Amortización acumulada del
 inmov. inmat. (281)*

a *Amortización acumulada
 del inmov. mat. (282)*

_____ x _____

Suponiendo que el IVA soportado deducible se abone en ese momento:

Hacienda Pública, IVA soportado (472)

a *Tesorería (57)*

_____ x _____

Si se trata de IVA soportado no deducible, como vimos anteriormente, según la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, si se devenga con posterioridad al registro del activo, será gasto del ejercicio en que se devengue, no pudiendo incluirse como mayor valor del inmovilizado.

Si suponemos que se abona:

Otros tributos (631)

a *Tesorería (57)*

_____ x _____

BIBLIOGRAFIA

- AECA. «Inmovilizado material». Documento número 2. Madrid, 1989.
- ARTHUR ANDERSEN AUDITORES, S.A. «Análisis práctico de la contabilidad en España». Julio, 1992.

- IASC. «Contabilización de los arrendamientos». Norma Internacional de Contabilidad número 17. Marzo, 1982.
- ICAC. Resolución de 21 de enero de 1992, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado inmaterial.
- LABATUT SERER, G., VELA BARGUES, J.M., JUAN LOZANO, A.M. «Las operaciones de *leasing* en el nuevo Plan General de Contabilidad: tratamiento contable e incidencias fiscales». *Técnica Contable*. Madrid, diciembre, 1991.
- LEGISLACION:
 - LEY 61/1978, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.
 - REAL DECRETO 2631/1982, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.
 - LEY 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.
 - REAL DECRETO 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.
 - LEY 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
 - LEY 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
 - LEY 39/1992, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1993.
 - LEY 21/1993, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1994.
 - REAL DECRETO-LEY 3/1993, de 26 de febrero, de Medidas urgentes sobre materias presupuestarias, tributarias, financieras y de empleo.
 - ORDEN de 12 de mayo de 1993, por la que se aprueba la tabla de coeficientes anuales de amortización.
- NAVARRO GARCIA, J.C. «Aspectos puntuales de la contabilización del Impuesto sobre el Valor Añadido (y III): Las Operaciones de Arrendamiento Financiero». *Técnica Contable*. Octubre, 1992.
- RIVERO ROMERO, J. *Contabilidad financiera*. Ed. Trivium. Madrid, 1990.
- SANZ GADEA, E. *Impuesto sobre Sociedades*. (Comentarios y casos prácticos). Tomos I y II. Editorial Centro de Estudios Financieros. Septiembre, 1991.
- VELA RODENAS, J. «Tratamiento contable del Arrendamiento Financiero». *Técnica Contable*. Abril, 1991.