

Cambio en la estimación sobre el ejercicio de una opción de compra en un contrato de arrendamiento (NRV 8.^a)

Análisis de la consulta 2 del BOICAC 120, de diciembre de 2019

Javier Collado Muñoz

Profesor del CEF.-

Extracto

- I Sobre el tratamiento contable de un cambio de clasificación de un contrato de arrendamiento.

Consulta 2

La consultante expone que en mayo de 20X5 firmó, a título de arrendataria, un contrato de arrendamiento de un complejo de apartamentos con opción a compra.

A la vista del contenido del acuerdo, la sociedad contabilizó desde el principio el arrendamiento como operativo debido a que no existía certeza de que se fuera a ejercitar la opción de compra y, además, el precio de dicha opción era, a la firma del contrato, muy superior al precio de mercado del activo.

Sin embargo, en enero de 20X9, una vez cerrado el ejercicio 20X8 con resultados que han excedido a los inicialmente previstos (la sociedad ha efectuado a su costa diversas mejoras en el activo), la sociedad tiene certeza de que ejercerá la opción de compra en el último cuatrimestre de 20Y0. Por ello, la consultante estima ahora que se cumple el criterio exigible para que el arrendamiento sea considerado financiero y desea saber si es posible cambiar el criterio de contabilización una vez transcurrida la mitad de duración del contrato, o bien debe mantenerse el criterio inicial hasta el ejercicio de la opción de compra. Asimismo, se consulta el tratamiento contable de la adquisición de los inmuebles tras ejercer la opción de compra.

Respuesta

1. En primer lugar, cabe mencionar que el registro contable de las operaciones debe realizarse atendiendo al fondo económico y jurídico que subyace en las mismas, con independencia de la forma empleada para instrumentarlas, una vez analizados en su conjunto todos los antecedentes y circunstancias de aquellas, cuya valoración es responsabilidad de los administradores y, en su caso, de los auditores de la sociedad. En este sentido, el artículo 34.2 del Código de Comercio y, en su desarrollo, el Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, establecen que en la contabilización de las operaciones se atenderá a su realidad económica y no solo a su forma jurídica.

2. Por su parte, la norma de registro y valoración (NRV) 8.^a de la Segunda parte del PGC, «Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar», señala que para calificar un contrato como de arrendamiento financiero hay que determinar si, según las condiciones económicas del acuerdo, se ha producido o no la cesión de los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Si se ha producido dicha cesión, se calificará como financiero, y en caso contrario como operativo. En este sentido, se establecen determinadas presunciones en las que se entiende que en un acuerdo de arrendamiento se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios.

Así, la NRV 8.^a proporciona ejemplos de situaciones que, por sí solas o de forma conjunta, pueden conllevar la clasificación de un arrendamiento como financiero y prevé también la circunstancia de que, en el propio contrato de arrendamiento, el arrendador ofrezca una opción de compra sobre el bien arrendado. En este caso, el apartado 1.1 de la NRV 8.^a dispone lo siguiente:

En un acuerdo de arrendamiento de un activo con opción de compra, se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercer dicha opción.

Es importante aclarar que del párrafo anterior se deduce que pueden existir arrendamientos con opción de compra que deben ser contabilizados como operativos, en el caso de que existan dudas razonables sobre el ejercicio de dicha opción y, asimismo, arrendamientos sin opción de compra que, sin embargo, deben ser registrados como financieros siempre que se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

En desarrollo de ese criterio, en la consulta 5 del BOICAC n.º 78, de junio de 2009 (NFC034013), y en la consulta 6 del BOICAC n.º 99, de septiembre de 2014 (NFC052102), se incluyen las interpretaciones de este Instituto sobre la correcta aplicación de la NRV 8.^a en los supuestos de arrendamiento con opción de compra de inmuebles. A mayor abun-

damiento cabe señalar que la interpretación de este Instituto sobre el adecuado tratamiento contable de un contrato de arrendamiento operativo de un local de negocio con «rentas escalonadas» está publicada en la consulta 11 del BOICAC n.º 96, de diciembre de 2013 (NFC049807).

3. En cuanto a la posibilidad de cambiar la clasificación del arrendamiento una vez transcurrido cierto tiempo desde el comienzo del contrato, debido a cambios en las estimaciones o en otras circunstancias, cabría realizar las siguientes consideraciones:

Como se ha mencionado antes, el apartado 1.1 de la NRV 8.^a enumera una serie de circunstancias en las que se presumirá, salvo prueba en contrario, la transferencia de todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, entre las que se incluyen las circunstancias previstas en los apartados b) y c) siguientes:

b) Contratos en los que el plazo del arrendamiento coincida o cubra la mayor parte de la vida económica del activo, y siempre que de las condiciones pactadas se desprenda la racionalidad económica del mantenimiento de la cesión de uso.

El plazo del arrendamiento es el periodo no revocable para el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier periodo adicional en el que este tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá tal opción.

c) En aquellos casos en los que, al comienzo del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento suponga la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado.

Por su parte, el apartado 1.2, que regula la contabilidad del arrendatario en un arrendamiento financiero, señala que:

El arrendatario, en el momento inicial, registrará un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento del inmovilizado material o del intangible, y un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados [...].

Asimismo, el apartado 1.3, al hablar de la contabilidad del arrendador en este mismo tipo de acuerdos establece que:

El arrendador, en el momento inicial, reconocerá un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo aunque no esté garantizado, descontados al tipo de interés implícito del contrato.

Por otro lado, la citada consulta 6 del BOICAC n.º 99 también hace referencia al momento en que se produce la valoración relativa a la clasificación del contrato como operativo o financiero y la utilización del valor razonable del inmueble en la fecha de firma del contrato para realizar dicha valoración por el arrendatario:

A tal efecto, desde una perspectiva económica racional, ese requisito se debería entender cumplido si el valor razonable en la fecha de ejercicio de la opción supera, de manera significativa, el precio acordado por la transferencia del activo, circunstancia que corresponde evaluar a los administradores de la sociedad, pero que cabría presumir en el supuesto de que dicho importe fuese equivalente al valor razonable del inmueble en la fecha de la firma del acuerdo de arrendamiento menos las mensualidades que el arrendatario abone hasta el ejercicio de la opción.

De los preceptos analizados puede deducirse que la clasificación de un contrato de arrendamiento como operativo o como financiero debe realizarse al comienzo del mismo, con base en un análisis pormenorizado sobre si en dicho contrato se están transfiriendo sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

En ese momento inicial, la empresa deberá contar con toda la información y los medios que estime convenientes y suficientes para determinar si se produce la citada transmisión. En caso de que exista una opción de compra, al igual que si existe una opción de prorrogar el contrato por un periodo adicional como prevé el apartado 1.1 b) de la NRV 8.^a, el contrato se clasificará como financiero si al inicio del arrendamiento se tiene certeza razonable de que se ejercitará.

Este criterio también se infiere de la NRV 19.^a, «Combinaciones de negocios», apartado 2.4, a propósito del reconocimiento de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos.

Según este apartado, la clasificación de los contratos de arrendamiento en una combinación de negocios debe realizarse sobre las circunstancias existentes al comienzo del mismo, salvo que el arrendador y arrendatario acordaran cambiar las condiciones del contrato como consecuencia de la combinación de negocios, de forma que esto hubiera dado lugar a una clasificación diferente del arrendamiento si dichas condiciones se hubieran acordado al inicio del mismo.

La redacción de dicho apartado de la NRV 19.^a es la siguiente:

En la fecha de adquisición, la adquirente clasificará o designará los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos de acuerdo con lo dispuesto en las restantes normas de registro y valoración, considerando los acuerdos contractuales, condiciones económicas, criterios contables y de explotación y otras condiciones pertinentes que existan en dicha fecha.

Sin embargo, por excepción a lo previsto en el párrafo anterior, la clasificación de los contratos de arrendamiento y otros de naturaleza similar, se realizará sobre la base de las condiciones contractuales y otras circunstancias existentes al comienzo de los mismos o, si las condiciones han sido modificadas de forma que cambiarían su clasificación, en la fecha de dicha modificación, que puede ser la de adquisición.

Por tanto, una vez analizados los preceptos anteriores, cabe concluir que la clasificación del arrendamiento se hará al inicio del mismo y que el cambio en la estimación sobre el ejercicio de la opción de compra no dará lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables. No obstante, si en algún momento el arrendador y el arrendatario acordaran cambiar las estipulaciones del contrato, salvo si el cambio fuera para renovarlo, de forma que esta modificación habría dado lugar a una clasificación diferente del acuerdo en el caso de que las condiciones se hubieran producido al inicio del arrendamiento, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento durante todo el plazo restante del contrato en los términos que se infieren de la aplicación analógica de la NRV 19.^a que se ha reproducido.

4. Asimismo, respecto a la calificación contable inicial del arrendamiento, este Instituto no entra a valorar si la situación planteada en la consulta fue correcta o no, ya que dicho análisis requiere un conocimiento del fondo económico de todos los elementos de la operación en su conjunto. No obstante, y por si fuera el caso de la entidad consultante, procede indicar que la NRV 22.^a, «Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables», establece en relación con la subsanación de errores relativos a ejercicios anteriores, que esta se aplicará de forma retroactiva y su efecto se calculará desde el ejercicio más antiguo para el que se disponga información, debiendo incluirse todos los desgloses necesarios recogidos en la memoria.

5. En lo que respecta al tratamiento contable de la adquisición de los apartamentos mediante el ejercicio de la opción de compra, una vez calificado el arrendamiento como operativo, cabe señalar que la incorporación de los activos al patrimonio de la empresa se valorará inicialmente por su precio de adquisición que incluirá además del importe pagado en ejercicio de la opción de compra, todos los gastos adicionales y directamente relacionados con la adquisición.

Las cantidades pagadas hasta ese momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento desde la fecha en que se produjo el cambio en la estimación sobre el ejercicio de la opción de compra seguirán reconociéndose como gastos, sin que por lo tanto puedan calificarse como anticipos a cuenta relacionados con el previsible ejercicio de la opción de compra.

6. En cualquier caso, en la memoria de las cuentas anuales, se deberá suministrar cualquier información significativa que sea necesaria para que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la entidad.

Conclusión

El artículo 34.2 del Código de Comercio y, en su desarrollo, el PGC, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, establecen que la contabilización de los hechos económicos y operaciones se realizará atendiendo no solo a su forma jurídica, sino también a su fondo económico.

Por otro lado, la NRV 8.^a del PGC, en desarrollo del Marco Conceptual de la Contabilidad del PGC, el cual prioriza el fondo económico de una operación, señala que para calificar un contrato como operativo o financiero, hay que analizar en el momento inicial (firma del contrato) si se produce o no la cesión de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto de arrendamiento, estableciendo la presunción para el caso de existencia de opción de compra, que se produce dicha transferencia si no existen dudas razonables de que se va a ejercer la opción de compra en su momento.

Asimismo, la consulta 6 del BOICAC n.º 99 señala que es en el momento inicial cuando el arrendatario, atendiendo al fondo económico de la operación, clasificará el contrato como operativo o financiero, matizando que, en el caso de existir opción de compra, se puede presumir que no existen dudas razonables sobre su ejercicio, cuando el valor razonable en la fecha de ejercicio de la opción de compra es mayor, significativamente, al precio pactado para el ejercicio de esa opción. Este análisis, por lo tanto, se efectúa en el momento inicial, es decir, al comienzo o inicio del contrato de arrendamiento, siendo esta la fecha clave para decidir por parte del arrendatario la clasificación del contrato como operativo o financiero.

También, la NRV 19.^a sobre combinaciones de negocios señala que la clasificación por parte del adquirente de un contrato de arrendamiento en el seno de un proceso de adquisición mediante una combinación de negocios se realizará a tenor de las circunstancias existentes al comienzo del contrato, salvo que expresamente el arrendador y arrendatario acuerden cambiar las condiciones del contrato en la fecha de adquisición con motivo de la combinación de negocios.

Por lo tanto, cabe concluir que la clasificación de un contrato de arrendamiento como operativo o financiero debe realizarse al inicio de este, no conllevando el cambio de la estimación sobre el ejercicio de la opción de compra una nueva clasificación del contrato a efectos contables. Como excepción, si en algún momento posterior a la firma del contrato, arrendador y arrendatario acuerdan expresamente cambiar las estipulaciones del contrato (salvo que se trate de una renovación), esta modificación sí que dará lugar a una reclasificación del contrato inicial, considerándose que existe un nuevo contrato de arrendamiento durante el tiempo que resta para la conclusión del contrato.

Todo lo anterior, se presume sin perjuicio de entrar a analizar un posible error por parte del arrendatario al catalogar el fondo económico del contrato de arrendamiento en el momento inicial. Si fuera este el caso, es decir, que se cometió un error, a la hora de subsanar-

lo, habrá que atender a lo establecido a la NRV 22.^a del PGC, corrigiendo retroactivamente los periodos anteriores contra reservas.

Ejemplo

El 1 de enero de 20X1 se firma una operación de arrendamiento con opción de compra por el que se pagarán 8 cuotas de 1.600.000 euros a la fecha de cierre del ejercicio 20X1 y hasta el 31 de diciembre de 20X8. Además, se abonará por la opción de compra, si se decide ejercerla, 102.530 euros también al cierre del ejercicio 20X8. El tipo de interés contractual se establece en el 6% nominal anual y el precio al contado del bien inmueble a la fecha de firma del contrato es de 10.000.000 de euros.

El cuadro de amortización de la operación que nos facilita la entidad financiera, en el que se establecen los pagos anuales, es el siguiente:

Fecha	Intereses	Capital amortizado	Cuota	Deuda pendiente
1-1-20X1				10.000.000
31-12-20X1	600.000	1.000.000	1.600.000	9.000.000
31-12-20X2	540.000	1.060.000	1.600.000	7.940.000
31-12-20X3	476.400	1.123.600	1.600.000	6.816.400
31-12-20X4	408.984	1.191.016	1.600.000	5.625.384
31-12-20X5	337.523,04	1.262.476,96	1.600.000	4.362.907,40
31-12-20X6	261.774,42	1.338.225,58	1.600.000	3.024.681,82
31-12-20X7	181.480,91	1.418.519,09	1.600.000	1.606.162,73
31-12-20X8	96.367,27	1.503.632,73	1.600.000	102.530

La entidad arrendataria, Sonic, SA, estimó en el momento de la firma del contrato de arrendamiento (1 de enero de 20X1), que no iba a ejercer la opción de compra, contabilizando el contrato como operativo.

Al cabo de 3 años de vigencia de la operación, Sonic, SA realiza una serie de inversiones y reformas en el bien arrendado, dejándolo en mejor estado que al inicio, considerando entonces que va a ejercitar la opción de compra para poder adquirir el bien inmueble.

Comentarios y registro de la operación siguiendo las siguientes hipótesis:

Hipótesis 1:

Suponer que a partir del año 3 se plantea un cambio en las condiciones del contrato, que permite a Sonic, SA realizar las inversiones necesarias en el bien arrendado para que se revalorizase su valor y negociar la opción de compra a 50.000 euros.

Hipótesis 2:

Suponer que no se ha dado ningún cambio en las condiciones iniciales del contrato de arrendamiento (es decir, la posibilidad de realizar inversiones en el bien arrendado por el arrendatario ya estaba prevista en el contrato inicial y también estaba previsto renegociar la opción de compra), y que lo que ha habido ha sido un error en la calificación inicial del mismo por parte del arrendatario.

Hipótesis 3:

Se sabe que no ha habido ningún cambio en las condiciones iniciales ni tampoco ningún error en la calificación dada inicialmente por el arrendatario al contrato. La sociedad arrendataria (Sonic, SA) simplemente ha decidido ahora que va a ejercitar la opción de compra, puesto que, debido a las inversiones realizadas a su costa en el bien inmueble, es una buena operación a tenor del valor de la opción de compra señalado.

Suponer, para todas las hipótesis, que el tipo de interés se mantiene constante a lo largo de toda la vida del contrato y que el tipo de gravamen del impuesto sobre el valor añadido (IVA) es del 21 %.

Solución

Contablemente la operación se contabilizó al tipo de interés efectivo según preceptúa la NRV 9.^a, «Instrumentos financieros», del PGC sobre:

Vemos que, al no haber ningún gasto en la constitución del contrato, el tipo de interés explícito que nos facilita el enunciado cuadra perfectamente con el tipo de interés efectivo, y de la actualización de las 8 cuotas de 1.600.000 euros más la opción de compra, obtenemos el valor razonable (al contado) del bien inmueble en el momento de la firma del contrato (1 de enero de 20X1):

$$1.600.000 \times \frac{1 - (1 + 0,06)^{-8}}{0,06} + \frac{102.530}{1,06^8} = 10.000.000 \text{ euros}$$

Entramos ahora a analizar cada una de las diferentes hipótesis que plantea el enunciado:

Hipótesis 1:

En este caso, al haber habido una modificación del contrato de arrendamiento inicial permitiendo a partir del año 3 realizar inversiones al arrendatario para aumentar el valor del bien

arrendado, se considera que existe un nuevo arrendamiento durante el plazo restante del contrato, atendiendo a las nuevas circunstancias modificadas.

Por lo tanto, hay que establecer la nueva equivalencia financiera a 31 de diciembre de 20X3, que quedará de la siguiente manera:

$$\text{Valor actual (VA)} = \text{Cuota}' \times \frac{1 - (1 + i)^{-5}}{i} + \frac{50.000}{(1 + i)^{-5}}$$

Conocemos todos los datos de la ecuación, excepto la nueva cuota (Cuota'), que pasamos a calcular, despejando:

$$6.816.400 = \text{Cuota}' \times \frac{1 - (1 + 0,06)^{-5}}{0,06} + \frac{50.000}{(1 + 0,06)^5}$$

$$\text{Cuota}' = 1.609.319 \text{ euros}$$

El nuevo cuadro de amortización pasaría a ser el siguiente (a partir del final del año 20X3 o principios del año 20X4):

Fecha	Intereses	Capital amortizado	Cuota	Deuda pendiente
31-12-20X3				6.816.400
31-12-20X4	408.984	1.200.335	1.609.319	5.616.065
31-12-20X5	336.963,90	1.272.355,10	1.609.319	4.343.709,89
31-12-20X6	260.622,59	1.348.696,41	1.609.319	2.995.013,48
31-12-20X7	179.700,81	1.429.618,19	1.609.319	1.565.395,29
31-12-20X8	93.923,72	1.515.395,29	1.609.319	50.000

Así, el registro contable será en función de un nuevo contrato de *leasing*, en el cual se estima que se va a ejercer la opción de compra, según el cuadro anterior:

Código	Cuenta	Debe	Haber
211	Construcciones	6.816.400	
524	Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo		1.200.335



Código	Cuenta	Debe	Haber
▶			
174	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo		5.616.065

A partir de aquí como en cualquier contrato catalogado de arrendamiento financiero (*leasing*), el arrendatario (Sonic, SA), aunque jurídicamente no sea el propietario del bien, irá amortizando la deuda, devengando los intereses y amortizando la construcción en función de su vida útil prevista.

Hipótesis 2:

En este caso hubo un error en la calificación inicial por parte de Sonic, SA y habrá que aplicar, por lo tanto, la NRV 22.^a del PGC y corregir ese error de forma retroactiva utilizando para ello las reservas.

Se modificará retrospectivamente calculando su efecto desde el periodo más antiguo del que se disponga información (en este caso tenemos información desde el inicio del contrato), debiendo incluirse el detalle (desgloses) en la memoria de las cuentas anuales.

Por lo tanto, el cuadro de amortización no varía respecto al facilitado por el enunciado del caso práctico, y la contabilización con efectos retroactivos conllevaría el siguiente asiento de corrección del error:

Código	Cuenta	Debe	Haber
211	Construcciones	10.000.000	
524	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo		1.191.016
174	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo		5.625.384
11-	Reservas		3.183.600

También habría que corregir con efectos retroactivos, con cargo a reservas, las amortizaciones correspondientes a los años 20X1 al 20X3, ambos inclusive.

Hipótesis 3:

En este caso, Sonic, SA no ha cometido ningún error en la valoración o calificación inicial del contrato de arrendamiento, sino que tan solo ha habido un cambio de estimación por el arrendatario debido a las fuertes inversiones que ha realizado a su costa en el bien arrendado y a la deferencia por parte del arrendador de reducir el coste de la opción de compra.

Por lo tanto, no se cambiará de criterio y se sigue contabilizando el contrato como arrendamiento operativo.

En el momento en que se produzca la incorporación de los activos al patrimonio de la empresa se valorará inicialmente por su coste (importe pagado por el ejercicio de la opción de compra más cualquier gasto adicional que pudiera devengarse), debiendo informar asimismo en la memoria de las cuentas anuales.

Por lo tanto, entre el año 20X4 y el 20X8 se contabilizará el arrendamiento operativo como un gasto a la cuenta 621, «Arrendamientos y cánones», devengándose el IVA por prestación de servicios en ese momento y soportándolo Sonic, SA que lo llevará a la cuenta 472, «Hacienda Pública, IVA soportado» (suponemos que es 100 % deducible. Si no lo fuera, se incrementarían el saldo de la cuenta 621 en la parte no deducible a tenor de la NRV 12.ª del PGC).

A 31 de diciembre de 20X4:

Código	Cuenta	Debe	Haber
621	Arrendamientos y cánones	1.191.016	
472	Hacienda Pública, IVA soportado	250.113,36	
57-	Tesorería		1.441.129,36

A 31 de diciembre de 20X5:

Código	Cuenta	Debe	Haber
621	Arrendamientos y cánones	1.262.476,96	
472	Hacienda Pública, IVA soportado	265.120,16	
57-	Tesorería		1.527.597,12

Se procederá de igual modo, con sus respectivos importes, a finales de los años 20X6, 20X7 y 20X8, y también, a 31 de diciembre de 20X8, se dará de alta la construcción por el importe de la opción de compra y los gastos adicionales si los hubiese (en este caso no los hay), pasándose a amortizar el bien por Sonic, SA, a partir de ese momento en el tiempo que reste de vida útil.

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 20X8, por la incorporación del activo al patrimonio de Sonic, SA por el importe del ejercicio de la opción de compra:

Código	Cuenta	Debe	Haber
211	Construcciones	50.000	





Código	Cuenta	Debe	Haber
▶			
472	Hacienda Pública, IVA soportado	10.500	
57-	Tesorería		60.500

A partir de aquí, se amortizará el activo por Sonic, SA, empezando el 31 de diciembre de 20X9 por el tiempo que reste de vida útil estimada, y, tras ajustar el IVA soportado (considerado 100 % deducible) a la prorrata definitiva del año 20X8 (si difiriese del 100%), habría que regularizar el IVA soportado deducible durante los años 20X9 a 20X17, salvo transmisión anterior, todo ello en aplicación de los artículos 107 al 109 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA.