

## EL REGISTRO DEL ARRENDAMIENTO

**Sergio Manuel Jiménez Cardoso**

*Profesor titular de la Universidad de Sevilla*

**Sonia Caro Fernández**

*Profesora contratada doctora de la Universidad de Sevilla*

Este trabajo ha sido finalista en el **Premio Estudios Financieros 2017** en la modalidad de **Contabilidad y Administración de Empresas**.

El jurado ha estado compuesto por: don Enrique RUBIO HERRERA, doña Natalia CASSINELLO PLAZA, don FRANCISCO JAVIER FORCADELL MARTÍNEZ, doña María José LÁZARO SERRANO y don Enrique ORTEGA CARBALLO.

Los trabajos se presentan con seudónimo y la selección se efectúa garantizando el anonimato de los autores.

---

### EXTRACTO

El registro de los arrendamientos está regulado de forma prácticamente idéntica en el PGC y en el PGC de Pymes. El PGC le dedica en exclusiva la NRV 8.<sup>a</sup>, aunque también trata cuestiones relacionadas con ellos en las NRV 3.<sup>a</sup>, 6.<sup>a</sup>, 9.<sup>a</sup> y 19.<sup>a</sup> Desde 2007, fecha de aprobación del PGC y del PGC de Pymes, el ICAC ha debido responder públicamente a casi una veintena de consultas relacionadas con contratos de arrendamiento y ha normalizado, en la RICAC de 28 de mayo de 2013, algunos arrendamientos implícitos en concesiones administrativas y contratos de franquicia.

A pesar de ello, aún subsisten lagunas y conceptos jurídicamente indeterminados en las normas españolas que tratan el registro del arrendamiento, por lo que ha de acudir, en no pocos casos, a las normas internacionales que las han inspirado. En este artículo abordamos de forma sistemática los problemas que plantea.

**Palabras clave:** registro del arrendamiento; arrendamiento financiero; arrendamiento operativo; fiscalidad de los arrendamientos; NRV 8.<sup>a</sup>; NIC 17; NIIF 16.

---

*Fecha de entrada: 03-05-2017 / Fecha de aceptación: 12-07-2017*

## THE REGISTER OF LEASING CONTRACT

Sergio Manuel Jiménez Cardoso

Sonia Caro Fernández

---

### ABSTRACT

The register of leasing contracts is practically the same in general (PGC) and SMEs' accounting Spanish norms. The NRV 8 of PGC is entirely devoted to this register. The PGC also treats some issues related to leases in NRV 3, 6, 9 and 19. Since 2007, when general and SMEs' PGCs were approved, the ICAC has had to respond publicly to almost twenty queries related to leasing contracts. ICAC had also regulated, in RICAC dated May 28, 2013, certain leases implicit in administrative concessions and franchise agreements.

Despite this, there remain some gaps and concepts without definition in Spanish standards dealing with accounting for leases. For this reason, IAS 17 (the international standard that inspired the Spanish lease standards) needs to be applied in some cases. In this article we systematically address these problems.

**Keywords:** accounting for leases; capital lease; operating lease; taxation of leases; NRV 8; IAS 17; IFRS 16.

---

---

## Sumario

1. Identificación de arrendamientos
2. Calificación de un arrendamiento como financiero u operativo
3. Registro de los arrendamientos financieros
  - 3.1. Contabilidad del arrendatario
    - 3.1.1. Normas generales
    - 3.1.2. Normas especiales
  - 3.2. Contabilidad del arrendador
4. Registro de los arrendamientos operativos
  - 4.1. Norma general de imputación de los ingresos y gastos a pérdidas y ganancias
  - 4.2. Normas especiales de imputación de ingresos y gastos a pérdidas y ganancias
    - 4.2.1. Costes directos para el arrendador
    - 4.2.2. Derechos de traspaso
    - 4.2.3. Fianzas
    - 4.2.4. Contraprestaciones en especie
    - 4.2.5. Contraprestaciones únicas plurianuales (dinerarias y en especie)
    - 4.2.6. Inversiones inseparables de bienes arrendados
    - 4.2.7. La subrogación como arrendatario en contratos de arrendamiento operativo mediante combinaciones de negocios
5. El régimen fiscal de los arrendamientos
  - 5.1. Efectos tributarios del régimen especial de arrendamientos financieros
  - 5.2. Efectos contables del régimen especial de arrendamientos financieros
6. Cesiones de inmovilizados gratuitas o por precio significativamente inferior al de mercado
7. El registro de arrendamientos en la NIIF 16. Novedades respecto a la NIC 17
  - 7.1. Novedades en la identificación de un arrendamiento
  - 7.2. Novedades en el reconocimiento y valoración por el arrendatario
    - 7.2.1. Reconocimiento y valoración inicial
    - 7.2.2. Valoración posterior

### Bibliografía

## 1. IDENTIFICACIÓN DE ARRENDAMIENTOS

El registro de los arrendamientos está regulado de forma similar en la norma de registro y valoración (NRV) 8.<sup>a</sup> del Plan General de Contabilidad (PGC) y en la NRV 7.<sup>a</sup> del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas (PGC de Pymes). Ambas definen el arrendamiento como «cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo». La NRV 8.<sup>a</sup> del PGC y la NRV 7.<sup>a</sup> del PGC de Pymes son aplicables a las cesiones onerosas, tanto si su retribución implica pagos dinerarios o en especie. Las gratuitas, o por precio significativamente inferior al de mercado, se tratan posteriormente en el epígrafe 6.

Esta definición de arrendamiento, aunque intuitiva y útil en la inmensa mayoría de los casos, no permite distinguir entre arrendamientos y algunas prestaciones de servicios, que deben registrarse y valorarse empleando otras normas (la NRV 14.<sup>a</sup> del PGC o la 16.<sup>a</sup> del PGC de Pymes<sup>1</sup>). Para resolver este problema, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC): a) ha indicado explícitamente algunos contratos que deben ser tratados como arrendamientos<sup>2</sup> y b) ha propuesto emplear los criterios contenidos en la Interpretación CINIIF 4 (véase respuesta a la Consulta n.º 4 del BOICAC 96 de 2013 –NFC049793–). En esta respuesta el ICAC indica que un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento si se dan dos condiciones. La primera es que tenga por objeto un activo determinado o identificable. En consecuencia, desde una perspectiva contable, no hay arrendamiento si el cumplimiento del contrato no depende (explícita o implícitamente) del uso de ese activo concreto. Por ejemplo, si el elemento pudiera ser sustituido o reemplazado por otro a voluntad del propietario. La segunda condición es que el acuerdo implique la cesión del derecho de uso del activo durante un periodo de tiempo determinado, lo que solo sucede si efectivamente se transfiere al cliente el derecho a controlar su uso. Se controla el uso del activo<sup>3</sup> en cualquiera de las siguientes circunstancias:

<sup>1</sup> Lo mismo ocurre en las normas internacionales. Mientras que los arrendamientos están regulados en la norma internacional de contabilidad (NIC) 17 o la norma internacional de información financiera (NIIF) 16 (actualmente en transición de la primera a la segunda), los ingresos por ventas y prestaciones de servicios están regulados en la NIIF 15 (que deroga a las NIC 11 y 18).

<sup>2</sup> Por ejemplo, la cesión de derechos de explotación de obras audiovisuales (respuesta del ICAC a la Consulta n.º 2 del BOICAC 80 de 2009 –NFC035921–), la cesión del uso de amarres (respuesta del ICAC a la Consulta n.º 3 del BOICAC 80 de 2009 –NFC035922–) y las servidumbres de paso temporales onerosas (respuesta del ICAC a la Consulta n.º 8 del BOICAC 96 de 2013 –NFC049801–).

<sup>3</sup> Obsérvese la diferencia entre *control de uso de un activo* y *control económico de un activo*. Por *control económico de un activo* se entiende que la empresa puede apropiarse lícitamente de los rendimientos que producirá, incluso en contra de la voluntad de terceros, en términos similares a los asociados normalmente al propietario.

- a) El cliente tiene la capacidad o el derecho de explotar el activo, o dirigir a otros para que lo exploten en la forma que determine, con el fin de obtener o controlar un importe, que no sea insignificante, de la producción u otros servicios proporcionados por el activo.
- b) El cliente tiene la capacidad o el derecho de controlar el acceso físico al activo, mientras obtiene o controla una cantidad, que no sea insignificante, de la producción u otros servicios proporcionados por el activo.
- c) Los hechos y circunstancias indican que es remota la posibilidad de que un tercero obtenga más que un importe insignificante de la producción u otros servicios que el activo genere durante el periodo del acuerdo, y que el precio que el cliente pagará por la producción no está fijado contractualmente por unidad de producto ni es equivalente al precio de mercado corriente, por unidad de producto, en la fecha de entrega de dicho producto<sup>4</sup>.

Según la Interpretación CINIIF 4, la evaluación de si un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento se efectúa teniendo en cuenta las condiciones existentes al *inicio del acuerdo*. Se entiende por inicio del acuerdo la fecha más temprana entre las dos siguientes: a) la del acuerdo y b) la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo. Por tanto, el inicio del acuerdo no coincide, normalmente, con el *comienzo del arrendamiento*, que es la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene el derecho de utilizar el activo arrendado. La evaluación realizada inicialmente solo se efectuará de nuevo si, con posterioridad a la fecha del inicio del acuerdo, se produce un cambio sustancial en el contrato o en el activo, o ha habido una modificación en la decisión sobre si el cumplimiento del acuerdo depende o no de un activo específico. Los cambios en las estimaciones no conllevarían *per se* la reconsideración de la naturaleza del contrato.

Tras comprobar que un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento, debe verificarse si aparecen componentes de otra naturaleza, por ejemplo, de ventas o de prestaciones de servicios. Esta posibilidad se reconoce explícitamente en la definición de arrendamiento (enunciada al comienzo de este epígrafe). La norma contable española no contiene para los arrendamientos un mandato de descomposición tan claro como el efectuado en la NRV 14.<sup>a</sup> respecto a los ingresos por ventas y prestaciones de servicios<sup>5</sup>. No obstante, la descomposición debería efectuarse si el componente de venta o prestación de servicio pudiese valorarse de forma fiable y no fuese insignificante, o bien debiera reflejarse en apartados distintos de la cuenta de pérdidas y ganancias o de la memoria. En el caso de los arrendamientos financieros, ha de segregarse, al menos, los componentes de servicios.

---

<sup>4</sup> En caso contrario, se presume que el comprador está adquiriendo un producto o servicio, en vez del derecho a usar un activo.

<sup>5</sup> Con relación a la descomposición de componentes de ventas, véase la respuesta del ICAC a la Consulta n.º 2 del BOICAC 100 de 2014 (NFC053271).

- a) El cliente tiene la capacidad o el derecho de explotar el activo, o dirigir a otros para que lo exploten en la forma que determine, con el fin de obtener o controlar un importe, que no sea insignificante, de la producción u otros servicios proporcionados por el activo.
- b) El cliente tiene la capacidad o el derecho de controlar el acceso físico al activo, mientras obtiene o controla una cantidad, que no sea insignificante, de la producción u otros servicios proporcionados por el activo.
- c) Los hechos y circunstancias indican que es remota la posibilidad de que un tercero obtenga más que un importe insignificante de la producción u otros servicios que el activo genere durante el periodo del acuerdo, y que el precio que el cliente pagará por la producción no está fijado contractualmente por unidad de producto ni es equivalente al precio de mercado corriente, por unidad de producto, en la fecha de entrega de dicho producto<sup>4</sup>.

Según la Interpretación CINIIF 4, la evaluación de si un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento se efectúa teniendo en cuenta las condiciones existentes al *inicio del acuerdo*. Se entiende por inicio del acuerdo la fecha más temprana entre las dos siguientes: a) la del acuerdo y b) la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo. Por tanto, el inicio del acuerdo no coincide, normalmente, con el *comienzo del arrendamiento*, que es la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene el derecho de utilizar el activo arrendado. La evaluación realizada inicialmente solo se efectuará de nuevo si, con posterioridad a la fecha del inicio del acuerdo, se produce un cambio sustancial en el contrato o en el activo, o ha habido una modificación en la decisión sobre si el cumplimiento del acuerdo depende o no de un activo específico. Los cambios en las estimaciones no conllevarían *per se* la reconsideración de la naturaleza del contrato.

Tras comprobar que un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento, debe verificarse si aparecen componentes de otra naturaleza, por ejemplo, de ventas o de prestaciones de servicios. Esta posibilidad se reconoce explícitamente en la definición de arrendamiento (enunciada al comienzo de este epígrafe). La norma contable española no contiene para los arrendamientos un mandato de descomposición tan claro como el efectuado en la NRV 14.<sup>a</sup> respecto a los ingresos por ventas y prestaciones de servicios<sup>5</sup>. No obstante, la descomposición debería efectuarse si el componente de venta o prestación de servicio pudiese valorarse de forma fiable y no fuese insignificante, o bien debiera reflejarse en apartados distintos de la cuenta de pérdidas y ganancias o de la memoria. En el caso de los arrendamientos financieros, ha de segregarse, al menos, los componentes de servicios.

---

<sup>4</sup> En caso contrario, se presume que el comprador está adquiriendo un producto o servicio, en vez del derecho a usar un activo.

<sup>5</sup> Con relación a la descomposición de componentes de ventas, véase la respuesta del ICAC a la Consulta n.º 2 del BOICAC 100 de 2014 (NFC053271).

## 2. CALIFICACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO COMO FINANCIERO U OPERATIVO

La calificación de un arrendamiento como operativo se efectúa por exclusión. De esta forma, serán arrendamientos operativos los que no sean financieros. La NRV 8.<sup>a</sup> 1.1 define los arrendamientos financieros como aquellos en los que «se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato». Para facilitar la identificación de los arrendamientos financieros y evitar clasificaciones de conveniencia, la NRV 8.<sup>a</sup> 1.1 proporciona una serie de indicios que, en un contexto de racionalidad económica, son coherentes con la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Así, se presume que nos encontramos ante un arrendamiento financiero cuando, existiendo una opción de compra del bien arrendado a favor del arrendatario, no haya dudas razonables de que este la vaya a ejercitar, lo que ocurrirá si tiene un incentivo económico significativo para hacerlo. Por ejemplo, cuando se estime que el coste del ejercicio de la opción de compra será significativamente inferior al valor razonable del activo arrendado en el momento previsto para ejercerla.

También debe presumirse, continúa la NRV 8.<sup>a</sup> 1.1, salvo prueba en contrario, que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado, aunque no exista opción de compra, en los siguientes casos:

- a) La propiedad del activo se transfiere, o de sus condiciones se deduzca que se va a transferir, al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.
- b) El plazo del arrendamiento coincide o cubre la mayor parte de la vida económica del activo. Por *plazo de arrendamiento* se entiende el periodo no revocable del arrendamiento junto con cualquier periodo adicional en el que el arrendatario tenga derecho a continuar con el arrendamiento, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá tal opción.
- c) El valor actual de los pagos mínimos acordados supone la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado.
- d) Las especiales características de los activos arrendados hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario.
- e) El arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación las asume el arrendatario.
- f) Los resultados derivados de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual del activo arrendado recaen sobre el arrendatario. Esto podría ocurrir por el efecto conjunto de determinadas cláusulas (opciones de compra, valores residuales garantizados, etc.). Si el arrendatario garantiza el valor residual del bien arrendado y no ejerce la opción de compra (de existir esta), debe compensar al arrendador por el defecto del valor de mercado del bien respecto al valor residual garantizado pactado. Esta cláusula hace que el valor residual del activo sea irrelevante para el arrendador si es inferior al importe garantizado.

- g) El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos que sean sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

Tanto la NRV 8.<sup>a</sup> 1.1 como la NIC 17 (párrafo 12) califican estas situaciones como indicios de que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado, lo que conllevaría la clasificación de un arrendamiento como financiero. No obstante, reconocen que, a veces, estos indicios no son concluyentes. Por ello, aunque se presentaran uno o varios, si resulta claro por otras evidencias de que no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, el arrendamiento se clasificaría como operativo. Por el contrario, un arrendamiento podría tener que calificarse como financiero, aunque no haya opción de compra, valor residual garantizado ni se prevea la transferencia de la propiedad. Esto ocurriría si inicialmente se prevé que, al final del *plazo de arrendamiento*, el activo arrendado solo contendrá una cantidad insignificante de los riesgos y beneficios que inicialmente eran inherentes a su propiedad.

De la redacción de la NRV 8.<sup>a</sup> se deduce que las condiciones relevantes para determinar si un acuerdo es operativo o financiero son las iniciales, incluso si nos hemos subrogado como arrendatario mediante una combinación de negocios (NRV 19.<sup>a</sup> 2.4 a2). La modificación de la calificación inicial solo se producirá: a) si ha mediado error (NRV 22.<sup>a</sup>) o b) ante cambios en el contrato que impliquen alteraciones en las condiciones que justificaban su clasificación inicial. En este último caso el contrato se registrará como uno nuevo. Los cambios en estimaciones (por ejemplo, del valor residual o de la vida económica) o en circunstancias (por ejemplo, el incumplimiento por parte del arrendatario) no darán lugar a una reclasificación del acuerdo.

Puesto que esta evaluación la efectúan arrendador y arrendatario de forma independiente, puede diferir entre ellos, dependiendo de «las circunstancias de cada una de las partes del contrato» (NRV 8.<sup>a</sup>). Aunque la NIC 17 también reconoce esta posibilidad, no se espera que sea frecuente que las partes de un contrato, al interpretarlo, lleguen a conclusiones diferentes.

### 3. REGISTRO DE LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

#### 3.1. CONTABILIDAD DEL ARRENDATARIO

La NRV 8.<sup>a</sup> contiene el procedimiento general de registro de los arrendamientos financieros. También incluye dos normas especiales, que deben aplicarse cuando este tenga por objeto un activo previamente vendido por el arrendatario (NRV 8.<sup>a</sup> 3) o se trate de arrendamientos de terrenos y edificios (NRV 8.<sup>a</sup> 4). La NRV 19.<sup>a</sup> afecta al registro de los arrendamientos financieros en los que, mediante una combinación de negocios, la entidad adquirente se subroga como arrendataria. Finalmente, la Resolución del ICAC (RICAC) de 28 de mayo de 2013 regula el tratamiento contable aplicable a los arrendamientos financieros de inmovilizados materiales cuando estos se producen en el contexto de una concesión administrativa (norma 6.<sup>a</sup> 6) o de una franquicia (norma 6.<sup>a</sup> 7). Todas estas normas, dado su carácter especial, deben ser de aplicación preferente a las generales, en tanto no contravengan una norma de jerarquía superior.



### 3.1.1. Normas generales

#### 3.1.1.1. Valoración inicial

El registro de los arrendamientos financieros responde a su realidad económica ya que, en esencia, son contratos de compraventa con precio aplazado en los que la parte vendedora se reserva como garantía la propiedad del bien. Así, excepto cuando sean de aplicación normas especiales, las entidades que apliquen el PGC o el PGC de Pymes deben registrar inicialmente los contratos de arrendamiento calificados como financieros en los que actúen como arrendatarios de la siguiente forma:

- Se reconoce un activo de la naturaleza del elemento arrendado y un pasivo por las obligaciones asumidas en el contrato.
- El activo se carga y el pasivo se abona por la misma cantidad, que es la menor entre el valor razonable (MCC 6.º 2) del activo arrendado y el valor actual (MCC 6.º 4) al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.
- El activo reconocido se carga, además, por los gastos iniciales directos inherentes a la operación en los que ha incurrido el arrendatario, con abono a tesorería o a una cuenta de pasivo. Estos gastos no solo incluyen los que relacionáramos con la adquisición del activo (por ejemplo, intervención en el contrato de compraventa), sino también los costes de formalización del pasivo (como los derivados de la evaluación de la solvencia del arrendatario).

Para calcular el valor actual de los pagos mínimos acordados debe determinarse tanto el valor de esos pagos como el tipo de descuento. Entre los pagos mínimos se incluyen todos los derivados del contrato, estén garantizados directa o indirectamente. Entendemos que el PGC, en línea con la NIC 17, con esta expresión lo que pretende es que no se limiten los pagos mínimos a los que debe efectuar el arrendatario directamente, sino que se consideren también aquellos otros que serán realizados o se encuentran garantizados por terceros. La razón última de esto es que, muy probablemente, el arrendatario también tendrá que responder, bien ante el arrendador o ante el tercero, de los importes garantizados o realizados por este último. Entre estos pagos mínimos acordados se incluyen:

- El pago mediante el que se ejercitará la opción de compra cuando no existan dudas razonables al inicio del contrato de que se producirá.
- Los valores residuales garantizados, salvo que el arrendatario disponga de una opción de compra que se espere sea ejercitada con razonable certeza.

Se excluyen de los pagos mínimos acordados:

- a) Los gastos iniciales directos inherentes a la operación, para evitar que estos se imputen por duplicado al valor inicial del activo.

- b) Las cuotas de carácter contingente. Son aquellos pagos que dependen de la evolución futura de una variable. Cuando los pagos contingentes sean de importes significativos o muy probables, este tratamiento puede hacernos subestimar el valor de los activos y pasivos reconocidos. Es destacable el diferente tratamiento contable que la norma otorga a los pagos contingentes según figuren en un contrato de arrendamiento financiero o en uno de adquisición de inmovilizado (véase la norma 1.ª 1.4 de la RICAC de 1 de marzo de 2013).
- c) El coste de los servicios, que debe registrarse de forma independiente, respetando las normas de registro y valoración aplicables según su naturaleza. Aunque la norma no lo indica, también debería excluirse el coste de cualquier compra que no deba activarse en el valor del inmovilizado objeto del arrendamiento financiero.
- d) Los impuestos repercutibles por el arrendador. Probablemente el PGC se refiere a aquellos que pagaría el arrendador y que, de acuerdo con el contrato de arrendamiento, vayan a ser reembolsados por el arrendatario. Normalmente estos impuestos serán registrados por el arrendatario como gastos (tributos) según su devengo. El IVA soportado deducible no formará, en ningún caso, parte del precio de adquisición de un inmovilizado.

Los pagos mínimos acordados deben descontarse empleando el *tipo de interés implícito del contrato*. El PGC no define esta magnitud, aunque es probable que se refiera al interés implícito del arrendamiento tal como lo define la NIC 17. Es decir, el tipo que al inicio del arrendamiento produce la igualdad entre: a) el valor inicial del crédito reconocido por el arrendador y b) el valor actual total de los pagos mínimos acordados más, en su caso, el valor residual no garantizado. Si el arrendatario no lo puede determinar, deberá emplear su tipo de interés de pasivo para operaciones similares.

El PGC no regula las fianzas entregadas en contratos de arrendamiento financiero. La NRV 9.ª 5.6 se limita explícitamente a los arrendamientos operativos. Por ello proponemos que, si el arrendatario pagara una fianza en el contexto de un arrendamiento financiero, esta se reconozca como un activo por su valor razonable, aplicando el *tipo de interés efectivo de la operación* (que se describe en el siguiente epígrafe). La diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se incorporaría como mayor valor del activo arrendado financieramente. Es decir, como un coste inicial, directo e inherente a la operación.

### 3.1.1.2. Valoración posterior y baja

La regulación de la valoración posterior y baja de los activos y pasivos que surgen como consecuencia de los contratos de arrendamiento financiero es muy escasa. Respecto a los pasivos, la NRV 8.ª 1.2 indica que se les aplicará la NRV 9.ª 3.5. Por tanto, se valorarán a coste amortizado (MCC 6.º 7), distribuyendo la carga financiera total entre los diferentes ejercicios, empleando para ello el *tipo de interés efectivo de la operación*. Este será el *tipo de interés implícito del contrato* (o si este no se ha podido determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares), si el valor actual de los pagos mínimos acordados al inicio del arrendamiento fue

igual o menor al valor razonable del activo arrendado. En caso contrario, el valor inicial del pasivo derivado de los pagos mínimos acordados al inicio del arrendamiento se debe reducir hasta el del valor razonable del activo arrendado. En este caso, el *tipo de interés efectivo de la operación* es el que iguala el valor inicial del pasivo al valor actual de los pagos mínimos acordados.

Respecto a los activos, la NRV 8.<sup>a</sup> 1.2 se limita a indicar que están sometidos a las normas de amortización, deterioro y baja de los inmovilizados que les correspondan según su naturaleza. Hemos de suponer que también le resultarán de aplicación las normas de reparación, conservación, renovación, ampliación y mejora. Igualmente, se debería considerar (*a fortiori*) la activación de las inversiones inseparables, tal y como se recoge en la NRV 3.<sup>a</sup> h) para los arrendamientos operativos. Por el contrario, los pagos contingentes se reconocerán como gastos en el ejercicio en que se incurra en ellos, no afectando nunca al valor de los activos. No obstante, en la medida en que la opción de compra no se considera un pago contingente, en aquellos arrendamientos en los que no se incluyó entre los pagos mínimos acordados, la decisión irrevocable sobre su ejercicio supondrá un cargo al inmovilizado y el reconocimiento de un pago o de un pasivo hasta que este se produzca. A efectos de las amortizaciones, el pago de la opción de compra, cuando no estaba prevista inicialmente, se tratará prospectivamente como un cambio de estimación respecto al valor residual y la vida útil del elemento.

Si se ha estimado inicialmente que la opción de compra se ejercitará o, en ausencia de esta, que la propiedad del activo se va a transferir al arrendatario al finalizar el *plazo del arrendamiento*, los inmovilizados adquiridos mediante arrendamiento financiero se amortizarán durante su vida útil. Esta no excederá de la *duración del contrato de arrendamiento* en aquellos en los que, existiendo opción de compra, se presume que no se va a ejercitar o, no existiendo esta, no se vaya a transferir la propiedad al arrendatario al finalizar el contrato. Según la NRV 3.<sup>a</sup> h), el término *duración del contrato de arrendamiento* incluye el periodo de renovación cuando existan evidencias que soporten que el acuerdo se va a prolongar. El valor amortizable dependerá de si se prevé o no la transferencia de la propiedad al arrendatario al finalizar el plazo de arrendamiento, y de que el valor residual se encuentre o no garantizado por el arrendatario.

En los contratos que incluyan valores residuales garantizados por el arrendatario, en los que se prevea la devolución al arrendador del bien al finalizar la *duración del contrato de arrendamiento*, el defecto del valor de mercado estimado del bien arrendado respecto al importe residual garantizado pactado ocasionaría el reconocimiento de una provisión, dotada preferiblemente con cargo a la cuenta «arrendamientos y cánones». Cuando el valor estimado del pago varíe significativamente podría cargarse o abonarse al activo, siguiendo las normas de las provisiones para desmantelamiento, retiro o rehabilitación (véase la norma 1.<sup>a</sup> 2 de la RICAC de 1 de marzo de 2013).

Respecto al deterioro, al calcular el importe recuperable de estos activos debe tenerse en cuenta la posibilidad de que no se ejercite la opción de compra. Por ello, el importe recuperable no debería ser inferior al valor actual de la opción de compra.

En los contratos de arrendamiento calificados como financieros en los que se haya transmitido la propiedad al arrendatario al concluir el contrato, el inmovilizado se dará de baja de acuerdo con la NRV 2.<sup>a</sup> 3 al enajenarlo, disponer de él por otra vía o cuando no se espere obtener benefi-

cios o rendimientos económicos futuros del mismo, de acuerdo con las normas aplicables, según su naturaleza. No obstante, cuando estando previsto el ejercicio de la opción de compra y esta no se ejercite, se darán de baja el inmovilizado y el pasivo derivado de la opción de compra, reconociéndose un resultado. También se cancelarán el activo y el pasivo, reconociéndose un resultado cuando se den las condiciones para que el acuerdo deje de calificarse como arrendamiento o como arrendamiento financiero. Finalmente, en los contratos que incluyan valores residuales garantizados se darán de baja el activo y el pasivo, incluido el que haya podido reconocerse como provisión, contabilizándose un resultado por la diferencia.

### 3.1.2. Normas especiales

#### 3.1.2.1. *El arrendamiento financiero en microempresas*

Las entidades que apliquen el PGC de Pymes y opten por emplear los criterios de microempresas (establecidos en el art. 4 del RD 1515/2007) deben contabilizar como gastos las cuotas de los arrendamientos calificados como financieros, excepto las referidas a terrenos, solares y otros activos no amortizables. Aunque la norma no concreta cómo debe efectuarse el registro, suponemos que este debería ser como el de un arrendamiento operativo. Tal y como se recoge en el artículo 4.3.º 1 del Real Decreto 1515/2007, al ejercer la opción de compra, se registrará el activo por el importe de la opción. Las microempresas que apliquen este método están obligadas a proporcionar información adicional sobre los arrendamientos financieros en la memoria.

En ausencia de excepción fiscal, las microempresas que empleen los criterios específicos pueden deducirse la cuota de los arrendamientos financieros. Por ello, aunque pudieran aplicar el régimen especial de arrendamientos financieros (véase el epígrafe 5.1), normalmente no encontrarán un incentivo significativo en ello, salvo alta probabilidad de pérdida o inutilización definitiva del bien, por causa no imputable al contribuyente, que pueda justificarse. Respecto a la libertad de amortización, según el artículo 102.5 de la Ley del impuesto sobre sociedades (LIS), solo será aplicable al inmovilizado material o a la inversión inmobiliaria que se reconozca al ejercitar la opción de compra.

Cuando la entidad deje de aplicar los criterios específicos de microempresas, por imposibilidad legal o por decisión voluntaria tras tres años de utilización, tanto la disposición adicional única del PGC de Pymes como del PGC establecen que deberán aplicarse retroactivamente las normas de los arrendamientos financieros, debiendo registrarse todos los activos y pasivos, empleando como contrapartida una cuenta de reservas para el ajuste. La empresa deberá informar de ello en la memoria de las primeras cuentas anuales que se formulen aplicando las normas generales.

#### 3.1.2.2. *Venta con arrendamiento financiero posterior*

Según la NRV 8.ª 3, cuando de las condiciones económicas de una enajenación, conectada al posterior arrendamiento financiero del activo enajenado, se desprenda que se trata de un método de financiación, el arrendatario (anterior propietario) no variará la calificación del activo, ni re-

conocerá beneficios ni pérdidas derivadas de esta transacción, registrando el importe recibido con abono a una partida de pasivo. El objetivo de esta norma es preservar la preeminencia de la realidad económica sobre la forma jurídica (MCC 1.º). Ello hace que la transacción deba registrarse de acuerdo con su sustancia, lo que supone: a) que no se ha producido transferencia alguna de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, que antes y después de la transacción corresponden al vendedor-arrendatario; y b) el registro de un pasivo garantizado por la transferencia de la propiedad del activo al comprador-arrendador. Este pasivo se valora inicialmente por el importe recibido menos los costes de transacción (MCC 6.º 8) que fuesen por cuenta del vendedor-arrendatario, de acuerdo con la NRV 9.ª 3.1, y posteriormente a coste amortizado (MCC 6.º 7) según el tipo de interés efectivo de la operación.

### 3.1.2.3. Arrendamiento conjunto de terrenos y edificios

La NRV 8.ª 4 establece que los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios se clasifican como operativos o financieros aplicando los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo. La aplicación de esta norma, sin embargo, suele plantear dos problemas contables. El primero, determinar cuándo puede considerarse que se transfieren de forma sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo con vida económica indefinida, como es el caso de la mayoría de los terrenos. Para resolverlo, la NRV 8.ª 4 califica como operativo el arrendamiento del terreno, salvo que se espere que el arrendatario vaya a adquirir la propiedad al final del arrendamiento.

El segundo problema es cómo descomponer el arrendamiento del terreno y del edificio cuando sea necesario. Esta situación no se planteará cuando ambos componentes sean operativos, puesto que en estos casos el arrendamiento se reconocerá, sin desglose, como gasto de acuerdo con el principio del devengo. Por el contrario, la descomposición será necesaria cuando ambos componentes tengan carácter financiero, al objeto de valorar adecuadamente cada activo derivado del contrato, o cuando uno tenga carácter financiero (normalmente será el del edificio) y otro operativo (normalmente el del terreno), al objeto de distribuir los pagos mínimos acordados, que serán reconocidos como gasto por arrendamiento o que se emplearán para valorar el activo arrendado financieramente.

La NRV 8.ª 4 establece que los pagos mínimos acordados se distribuirán, cuando sea necesario, entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables que representen los derechos de arrendamiento de ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable. El PGC no define el valor razonable de los derechos de arrendamiento de un componente, ni qué alternativa emplear cuando la distribución no sea fiable. En ausencia de norma, podríamos estimar estos valores actualizando los precios de arrendamiento independiente<sup>6</sup> de cada componente y los valores residuales de los activos cuyo arrendamiento se califique como financiero. Si se considera que representa adecuadamente esta relación, podría emplearse la distribución de los pagos por arrendamiento que normalmente contendrá el propio contrato, al ser un dato imprescindible para que el arrendatario pueda aplicar el régimen fiscal especial de arrendamientos financieros (art. 106 de la LIS).

<sup>6</sup> Véase el concepto de *precio de venta independiente* en la NIIF 15, párrafo 77.

#### 3.1.2.4. *La subrogación en contratos de arrendamiento financiero mediante combinación de negocios*

En los arrendamientos en los que la adquirente se subroga como arrendataria mediante una combinación de negocios, la calificación como financiero u operativo se efectuará aplicando las normas generales. Es decir, según sus condiciones iniciales o, si posteriormente se ha producido un cambio sustancial en el activo o los términos contractuales que alterasen la calificación, en esa fecha posterior, que puede ser la de combinación (NRV 19.<sup>a</sup> 2.4.2a).

Los activos y pasivos asumidos en la combinación, derivados del contrato de arrendamiento financiero en el que se subroga la adquirente como arrendataria, se valoran de acuerdo con las normas generales aplicables en las combinaciones de negocios. Es decir, por su valor razonable, siempre que puedan valorarse con la suficiente fiabilidad (NRV 19.<sup>a</sup> 2.4.2b). Por ello, la existencia de condiciones favorables o desfavorables en el contrato de arrendamiento respecto a las usuales del mercado afectaría, en su caso, al valor razonable del activo adquirido o del pasivo asumido en la combinación de negocios.

Los pagos contingentes que no se reconocen como pasivos por el arrendatario en los arrendamientos financieros, aunque sean muy probables, deben registrarse cuando la adquirente se subroga como arrendataria mediante una combinación de negocios, siempre que supongan una obligación presente surgida de sucesos pasados y cuenten con un valor razonable fiable, aunque sea muy improbable que ocasione una salida de recursos en el futuro (NRV 19.<sup>a</sup> 2.4.7).

#### 3.1.2.5. *Los arrendamientos financieros implícitos en contratos de franquicia y concesiones administrativas*

La RICAC de 28 de mayo de 2013 define en su norma 6.<sup>a</sup> 6 las concesiones administrativas como «aquellos actos por los que una entidad de derecho público transfiere a una empresa la gestión de un servicio público o el disfrute exclusivo de un bien de dominio público». El PGC valora esta partida por el importe de los gastos efectuados para la obtención de los derechos de investigación o de explotación otorgados por el Estado u otras Administraciones públicas, o el precio de adquisición de aquellas concesiones susceptibles de transmisión. Las concesiones administrativas pueden articularse mediante un pago único inicial (que debe activarse como concesión administrativa) o una serie de pagos periódicos (que han de imputarse a gastos según su devengo). En referencia a posibles arrendamientos financieros implícitos en concesiones administrativas, la norma 6.<sup>a</sup> 6.2 de la RICAC de 28 de mayo de 2013 establece que:

«Si los términos del acuerdo obligan a la empresa a realizar pagos anuales al ente concedente a lo largo del plazo concesional, el valor actual de los citados compromisos no se incluirá en el precio de adquisición del activo, salvo que a la vista de los términos del acuerdo exista un arrendamiento financiero implícito de un inmovilizado material, en cuyo caso la operación deberá contabilizarse de acuerdo con la norma de registro y valoración del Plan General de Contabilidad sobre arrendamientos y operaciones de naturaleza similar. Para realizar esta evaluación, además de los pagos anuales, también habrá que considerar los desembolsos iniciales acordados».

Es decir, que la norma 6.<sup>a</sup> 6 de la RICAC de 28 de mayo de 2013 obliga a distinguir los pagos derivados del arrendamiento financiero implícito de un inmovilizado material. A estos pagos se les aplicará la NRV 8.<sup>a</sup> 1.2 y, por lo tanto, no se tratarán como gastos derivados de la concesión administrativa. Este desglose no se efectuaría cuando el arrendamiento implícito se califique como operativo, ni cuando el arrendamiento financiero implícito se refiera a un intangible.

Una norma similar se emplea para obligar a reconocer el componente de arrendamiento, calificado como financiero y referido a un inmovilizado material, que subyace a los pagos periódicos derivados de un contrato de franquicia (véase norma 6.<sup>a</sup> 7 de la RICAC de 28 de mayo de 2013).

### 3.2. CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR

El registro del arrendamiento financiero desde la perspectiva del arrendador se efectúa como el de una enajenación (NRV 8.<sup>a</sup> 1.3). De esta forma, en el momento inicial el arrendador:

- Puesto que ha transmitido sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del elemento arrendado, registrará una venta de inmovilizado o de existencias, según su naturaleza.
- Reconocerá un crédito contra el arrendatario. El valor inicial de este crédito es el valor razonable del activo arrendado más los costes directos iniciales del contrato soportados por el arrendador. Esta valoración es coherente con la aplicada a los créditos clasificados en la categoría de préstamos y partidas a cobrar (NRV 9.<sup>a</sup> 2.1.1), con dos salvedades. La primera, que los costes directos iniciales, en el caso del arrendamiento financiero, no se limitan únicamente a los costes de transacción atribuibles al instrumento financiero, sino que incluyen todos los que surgen como consecuencia de la operación. La segunda, que si mediante el arrendamiento financiero se produce una operación de tráfico comercial, los costes directos de la operación no se activan en el crédito comercial, sino que se imputan a pérdidas y ganancias.

Posteriormente, el crédito se valorará a coste amortizado, empleando el *tipo de interés efectivo* (esto es, el *tipo de interés implícito del contrato*). El *tipo de interés implícito del contrato* (siguiendo a la NIC 17) es el que iguala el valor inicial del crédito y el valor actual de los pagos mínimos acordados a recibir por el arrendamiento más el valor residual no garantizado del activo si se prevé que, a la finalización del arrendamiento, no se transmitirá la propiedad al arrendatario. Si se prevé el ejercicio de la opción de compra, se incluirá esta entre los pagos mínimos acordados. Si el valor residual está garantizado, el cobro previsto por este concepto se incluirá entre los pagos mínimos acordados. El crédito reconocido puede ser objeto de deterioro aplicando las normas establecidas para los activos financieros clasificados en la categoría de préstamos y partidas a cobrar (NRV 9.<sup>a</sup> 2.1.3).

El PGC no regula las fianzas recibidas en contratos de arrendamiento financiero. La NRV 9.<sup>a</sup> 5.6 se limita explícitamente a los arrendamientos operativos. Por ello proponemos que, si el arrendador recibe una fianza en el contexto de un arrendamiento financiero, esta se reconozca



como un pasivo por su valor razonable. Para estimar este valor se emplearía el tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre este y el importe recibido se incorporaría como un mayor valor de la venta del activo arrendado financieramente.

La NRV 8.<sup>a</sup> 1.3 no explicita cómo el arrendador debe tratar los cobros contingentes, los derivados de servicios accesorios al arrendamiento ni los impuestos repercutibles al arrendatario. En ausencia de norma específica, los ingresos por servicios accesorios al arrendamiento deberán reconocerse y valorarse aplicando la NRV 14.<sup>a</sup>, ya que los cobros asociados a estos servicios no forman parte de los pagos mínimos acordados. Por ello, no se incluyen en el valor inicial del crédito ni afectan al resultado obtenido por el arrendador en la transmisión del activo arrendado. Los impuestos pagados por el arrendador y repercutidos al arrendatario, si carecen de norma contable específica (como sería la NRV 12.<sup>a</sup>, aplicable al IVA y otros impuestos indirectos), deberían tratarse como suplidos, no constituyendo, por lo tanto, ni ingreso ni gasto para el arrendador. Por último, los cobros contingentes, originarán el reconocimiento de ingresos y activos cuando cumplan los criterios de registro y reconocimiento aplicables en general (MCC 5.<sup>o</sup>) o específicamente según su naturaleza.

La baja del crédito se registrará aplicando la norma general de activos financieros (NRV 9.<sup>a</sup> 2.9). A la finalización del contrato, el arrendador puede recibir el bien objeto de arrendamiento financiero en diferentes circunstancias. En ausencia de norma contable que regule estos casos, el activo recibido se valorará a coste, según el valor contable del activo financiero que se cancela, que recogerá, dependiendo de las situaciones, el importe de la opción de compra o del valor residual no garantizado. Si el valor residual estaba garantizado, se dará de baja el activo financiero que corresponde a su importe, con cargo a los activos recibidos: el activo arrendado, por su valor de mercado, y tesorería, por la diferencia entre el anterior y el valor garantizado. Este activo será objeto de depreciación o amortización según las normas aplicables de acuerdo con su naturaleza.

#### 4. REGISTRO DE LOS ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Se califican como arrendamientos operativos los que no sean financieros. La NRV 8.<sup>a</sup> 2 del PGC y la NRV 7.<sup>a</sup> 2 del PGC de Pymes establecen los criterios de imputación a pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos derivados de los arrendamientos calificados como operativos, correspondientes al arrendador y al arrendatario. Esta norma es muy escueta. Por ello, ha de acudir con mayor frecuencia a las normas internacionales o a la doctrina administrativa española para resolver dudas y lagunas.

En un arrendamiento operativo el arrendador no traslada todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad al arrendatario. Por ello, continuará mostrando en su balance el activo cedido en arrendamiento según su naturaleza (intangible, material, inversión inmobiliaria), a diferencia del arrendamiento financiero, en el que reconoce un derecho de crédito. No obstante, el arrendamiento de un inmueble puede tener efectos en su calificación contable. Según la norma 5.<sup>a</sup> de la RICAC de 1 de marzo de 2013, un inmueble pasará de estar calificado como inmovilizado material a inversión inmobiliaria cuando deje de utilizarse en el suministro de bienes y servicios o para fines administrativos y pase a arrendarse operativamente. Lo mismo ocurrirá en las empresas que tengan como actividad ordinaria la venta de inmuebles, respecto a las existencias que sean objeto de arrendamiento operativo.



#### 4.1. NORMA GENERAL DE IMPUTACIÓN DE LOS INGRESOS Y GASTOS A PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Según la NRV 8.<sup>a</sup> 2, los gastos e ingresos derivados de los contratos de arrendamiento operativo se reconocen según su devengo. La lectura del principio del devengo, sin embargo, no aporta información relevante para efectuar el reconocimiento, más allá de que este debe producirse cuando ocurran los ingresos y gastos, que son independientes del calendario de cobros y pagos. La misma NRV 8.<sup>a</sup> 2 nos indica que cualquier cobro o pago que tuviera lugar al efectuarse el contrato se tratará como un cobro o pago anticipado que ha de imputarse a pérdidas y ganancias a lo largo del *periodo de arrendamiento*, a medida que se cedan o reciban los beneficios económicos del activo arrendado. Es decir, de acuerdo con el patrón de generación de beneficios para el arrendatario o de consumo del activo para el arrendador. En nuestra opinión, esta regla sería de aplicación, *a fortiori*, al resto de los cobros o pagos derivados del arrendamiento. Por lo tanto, los conceptos básicos de los que depende el registro de los gastos e ingresos de un contrato de arrendamiento calificado como operativo son:

- El *periodo de arrendamiento*. El PGC no define este término, que podría ser sinónimo de *plazo de arrendamiento* o de *duración del contrato de arrendamiento*. El *plazo de arrendamiento*, como ya señalamos en el epígrafe 2, se define, en la NRV 8.<sup>a</sup> 1.1 b), como «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». A diferencia del anterior, la NRV 3.<sup>a</sup> h) emplea el término *duración del contrato de arrendamiento*, que incluye el periodo de renovación cuando existan evidencias que soporten que el mismo se va a producir. Por ello, el *plazo de arrendamiento* se fija al inicio del contrato, pudiendo alterarse solo si media error, mientras que la *duración del contrato de arrendamiento* es un valor susceptible de cambio de estimación a lo largo de la vida del contrato de arrendamiento. La NIC 17, norma que ha inspirado la NRV 8.<sup>a</sup>, emplea en este contexto el término *plazo de arrendamiento*. Por ello, creemos que por *periodo de arrendamiento* la NRV 8.<sup>a</sup> se refiere al *plazo de arrendamiento*. El *plazo de arrendamiento* comienza en la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene el derecho a utilizar el activo arrendado.
- El patrón de generación de beneficios para el arrendatario o de consumo del activo para el arrendador. Aunque las normas contables tampoco lo definen, podríamos suponer que este término hace referencia a la distribución temporal, durante el plazo de arrendamiento, del agotamiento o reducción del valor del activo arrendado (para el arrendador), o a la distribución temporal de la incorporación del valor del activo arrendado a los bienes o servicios que constituyen operaciones de tráfico (para el arrendatario). Por ello, para el arrendador, el patrón de consumo será coherente con el método de amortización al que está sometido el activo arrendado durante el plazo de arrendamiento.

La NIC 17 (párrafos 33 y 50) establece que, independientemente del calendario de pagos o cobros, los gastos o ingresos por arrendamiento deben reconocerse linealmente, salvo que resulte más apropiado el uso de otra base sistemática que recoja, de forma más representativa, el patrón de generación de beneficios para el arrendatario (o del consumo del activo para el arrendador). La respuesta del ICAC a la Consulta n.º 11 del BOICAC 96 de 2013 (NFC049807) parece mantener también esta opinión. Coherente con lo anterior, todos los incentivos (descuentos iniciales, periodos de carencia, reembolso de gastos sufridos por el arrendatario) otorgados por el arrendador, han de imputarse por el arrendatario a pérdidas y ganancias, como un menor gasto, de acuerdo con el patrón de generación de beneficios para el arrendatario. Esta es la postura mantenida por la Interpretación SIC n.º 15 y está soportada por la doctrina administrativa del ICAC incluida en la respuesta a la Consulta n.º 3 del BOICAC 87 de 2011 (NFC042091).

## 4.2. NORMAS ESPECIALES DE IMPUTACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS A PÉRDIDAS Y GANANCIAS

A excepción de los que serán objeto de tratamiento a continuación, todos los gastos de arrendamiento para el arrendatario y todos ingresos y gastos derivados del arrendamiento para el arrendador deben imputarse a pérdidas y ganancias siguiendo el criterio expuesto en el epígrafe anterior.

### 4.2.1. Costes directos para el arrendador

Son costes directos del contrato de arrendamiento aquellos que se pueden medir y asignar de forma inequívoca a él. La NRV 8.ª 2 establece que los costes directos de un contrato de arrendamiento incrementan el valor contable del activo arrendado, debiendo imputarse a pérdidas y ganancias durante el *plazo del contrato*, aplicando el mismo criterio que el empleado para el reconocimiento de los ingresos. Es decir, imputándose a pérdidas y ganancias a lo largo del *periodo de arrendamiento*, a medida que se cedan o reciban los beneficios económicos del activo arrendado. Esto se abordará típicamente mediante su amortización por partes (véase la NRV 2.ª 2.1).

No obstante, las normas 6.ª 4.4 y 4.5 de la RICAC de 28 de mayo de 2013 establecen una excepción si el coste directo: a) deriva del pago de una indemnización pagada al arrendatario anterior, b) tiene como objetivo la rescisión del contrato de arrendamiento anterior y c) se prevé que los ingresos posteriores permitirán recuperar todos los costes (incluida la indemnización). En estos casos, los costes incurridos se contabilizarán como un activo (la norma no determina si el activo arrendado u otro) que se amortizará durante su vida útil, que no podrá ser superior a la *duración del contrato* de arrendamiento posterior (y, por lo tanto, diferente al *plazo de arrendamiento*). Más aún, si la arrendadora es una inmobiliaria, de acuerdo con la norma decimotercera 2.5 de la RICAC de 14 de abril de 2015, la indemnización podrá reconocerse como un inmovilizado intangible (denominado «costes de adquisición del nuevo contrato»), si estima que podrá recuperarse de forma indubitable en el futuro, en un periodo no limitado por el nuevo contrato de arrendamiento, que no tendría siquiera que existir.

#### 4.2.2. Derechos de traspaso

Mediante el traspaso, un tercero se subroga en los derechos y obligaciones del arrendatario de un local en el que este último ha desarrollado un negocio. Se reconoce como *derecho de traspaso* el activo intangible asociado a un contrato de arrendamiento de un local. Este activo se materializa en una rentabilidad, del negocio que se continúa en el local arrendado, más alta de lo normal. El *derecho de traspaso* solo puede reconocerse cuando se ponga de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa. Por ello, lo reconocerá el arrendatario que lo ha pagado (el subrogado) pero no el que lo ha generado (el que ha traspasado el negocio). Al igual que el resto de los intangibles, el derecho de traspaso se valora por su precio de adquisición, que incluye los costes directos necesarios.

Como la mayoría de los inmovilizados, el derecho de traspaso debe ser objeto de amortización durante su vida útil. La norma 6.ª 4 de la RICAC de 28 de mayo de 2013 establece un límite superior, al indicar que la vida útil no podrá ser superior a la *duración del contrato de arrendamiento*. La vida útil podría ser, no obstante, muy inferior, aunque el negocio siga mostrando una rentabilidad superior a lo normal, debido a que el valor que ha generado el nuevo arrendatario (que no sería reconocible) ha ido sustituyendo paulatinamente al valor adquirido. El derecho de traspaso debe ser objeto de deterioro cuando su valor contable se estime que no es recuperable.

Los derechos de traspaso, así como los gastos directos relacionados con él, se imputan a pérdidas y ganancias siguiendo una norma distinta a la general. Sin embargo, los costes necesarios y directos del contrato de arrendamiento, que no puedan imputarse al derecho de traspaso, seguirán el método de imputación general a pérdidas y ganancias.

Respecto a la contabilización del derecho de traspaso cedido, la norma 6.ª 4 de la RICAC de 28 de mayo de 2013 dispone que la contraprestación se asimilará «al cobro de una indemnización por renunciar a un valor intangible que posee la empresa, siempre que dicho importe se vincule a un inmovilizado intangible identificable aunque el mismo no figure en su contabilidad». Es decir, que se registrará como la enajenación de un inmovilizado intangible, aunque no haya sido reconocido contablemente.

#### 4.2.3. Fianzas

La NRV 9.ª 5.6 regula las fianzas entregadas y recibidas en arrendamientos operativos. Esta norma establece que, por defecto, las fianzas se registran inicialmente por su valor razonable. La NRV 9.ª 5.6 entiende por valor razonable el valor actual, que aparece implícitamente reconocido en el MCC 6.º 2 como uno de los métodos para estimar el valor razonable de los elementos que no dispongan de un mercado activo.

La NRV 9.ª 5.6 no establece el tipo de descuento que debe emplear el arrendador ni el arrendatario para estimar el valor actual de la fianza recibida o constituida. Respecto a las constituidas, el ICAC opina, en la respuesta a la Consulta n.º 1 del BOICAC 84 de 2010 (NFC040085), que la arrendataria debería estimar el valor actual de la fianza empleando el tipo de interés incremen-

tal de pasivo de la empresa arrendadora. La arrendadora también debería emplear este tipo para calcular el valor actual de la fianza recibida. El empleo de tipos de interés de pasivo, no solo para valorar las fianzas recibidas (que son pasivos), sino también las fianzas constituidas (que son activos) se podría explicar a partir de la definición misma de valor razonable. Ello es debido a que el intercambio de activos o pasivos, entre partes interesadas, independientes y debidamente informadas, supondrá generalmente la intervención de los financiadores de la empresa, que aplicarán a la operación un tipo de interés de pasivo. Más difícil de justificar es que, en ambos casos, se proponga la aplicación del tipo de interés incremental de pasivo de la arrendadora, puesto que es improbable que el arrendatario pueda llegar a tener conocimiento fiable de él. Por ello, muy frecuentemente deberá ser estimado por el arrendatario, recurriendo a los tipos que las entidades financieras aplicarían en ese momento a operaciones similares<sup>7</sup>.

Las fianzas que sean a corto plazo podrán valorarse por el importe desembolsado (o recibido) si el efecto del descuento no es significativo. Con el objeto de determinar el plazo y efectuar correctamente la actualización debe tenerse en cuenta que:

- La actualización debe efectuarse desde la fecha en la que está previsto el reembolso de la fianza hasta la fecha en que se entrega la fianza, independientemente de que estas coincidan con la fecha de comienzo o terminación del contrato de arrendamiento.
- Frecuentemente los contratos de arrendamiento establecen un periodo mínimo, que puede prorrogarse por voluntad de una o de ambas partes, lo que podría afectar a la fecha de devolución de la fianza. En este caso, a efectos de la actualización, se considera que la fecha de devolución será la esperada si no se produjeran renovaciones. La NRV 9.<sup>a</sup> 5.6 indica explícitamente que no se tendrá en consideración el comportamiento estadístico de las devoluciones. Es decir, como aclara el ICAC en su respuesta a la Consulta n.º 1 del BOICAC 84 de 2010 (NFC040085), las fianzas contratadas a corto plazo lo son aunque la experiencia revele que, en virtud de las prórrogas esperadas, ya inicialmente pueda preverse que serán devueltas en un plazo superior al año. Esta norma también excluiría que, al actualizar las fianzas, el arrendador tuviese en cuenta las cantidades que estadísticamente son retenidas en compensación por los incumplimientos del contrato por el arrendatario.

La fianza recibida (constituida) se valorará posteriormente a coste amortizado, imputando los gastos (ingresos) financieros a pérdidas y ganancias aplicando el tipo de interés efectivo (el aplicado al estimar su valor inicial). La renovación del contrato de arrendamiento, que suponga la ampliación del plazo de la fianza, supondrá la aplicación de las mismas reglas de valoración y registro, y no supondrá la modificación (salvo error) de las cantidades ya imputadas a la cuenta de pérdidas y ganancias.

---

<sup>7</sup> La NIC 36 («Deterioro del valor de los activos») y la NIC 37 («Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes») indican que el tipo de interés (descuento) adecuado para determinar el valor actual de activos y pasivos será aquel, antes de impuestos, que refleje el valor temporal del dinero para el mercado en la fecha del balance, así como los riesgos específicos correspondientes.

La NRV 9.<sup>a</sup> 5.6 establece el tratamiento del exceso o defecto del valor razonable de la fianza recibida (constituida) sobre el importe recibido (entregado). De esta forma:

- El arrendador reconocerá el exceso del importe recibido sobre el pasivo reconocido como un cobro anticipado por arrendamiento. Es decir, como un ingreso anticipado que debe imputarse a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el *periodo del arrendamiento*, conforme a lo señalado en la NRV 8.<sup>a</sup> 2 (véase epígrafe 4.1).
- El arrendatario reconocerá el exceso del importe entregado sobre el activo reconocido como un pago anticipado por arrendamiento. Es decir, como un gasto anticipado que debe imputarse a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el *periodo del arrendamiento*, conforme a lo señalado en la NRV 8.<sup>a</sup> 2 (véase epígrafe 4.1).

Por lo tanto, el periodo en el que se reconocen los ingresos o gastos financieros derivados de la reversión del descuento del valor de la fianza no coincidirá normalmente con aquel en el que se imputa la diferencia como gasto o ingreso del arrendamiento. Esto se debe a dos razones:

- La primera, que la fianza podría ser entregada en una fecha anterior a la del comienzo del arrendamiento (por ejemplo, al firmar el contrato) y devuelta en una fecha posterior (por ejemplo, tras efectuar las comprobaciones pertinentes sobre el estado del bien arrendado).
- La segunda, que la actualización y, por lo tanto, la imputación de ingresos o gastos financieros se efectúa sobre el *periodo contractual mínimo*, mientras que la imputación de ingresos y gastos por arrendamiento se efectúa durante el *periodo de arrendamiento*, que podría incluir periodos adicionales. Esta diferente imputación podría ocasionar incongruencias cuando, debido a la renovación del contrato de arrendamiento, se posponga la devolución de la fianza.

La NRV 9.<sup>a</sup> 5.6 contiene una escueta y ambigua referencia a las fianzas remuneradas, al indicar que la diferencia entre el valor razonable y el importe desembolsado de la fianza deriva de que esta es a largo plazo y no está remunerada. *A contrario sensu* podría interpretarse que, cuando la fianza está remunerada no existirá diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado. En nuestra opinión, este tratamiento no sería correcto, ya que el valor razonable y el importe desembolsado solo coincidirán cuando la remuneración no sea significativamente diferente del tipo de interés incremental de pasivo de la arrendadora.

En ocasiones, el arrendador tiene la obligación de entregar la fianza a una Administración u organismo público que asume la obligación de devolvérsela a la finalización del contrato. La NRV 9.<sup>a</sup> 5.6 no contempla esta situación. Aunque el ICAC la menciona en la respuesta a la Consulta n.º 1 del BOICAC 84 de 2010 (NFC040085), no propone solución alguna. El registro de esta situación podría abordarse de dos formas:

- Si la entrega de la fianza a la Administración supone la extinción de la obligación del arrendador, porque su devolución al arrendatario será efectuada directamente

por la Administración a la finalización del contrato sin incidentes, el arrendador solo debería reconocer un pasivo (la fianza recibida) desde la recepción de la fianza hasta su entrega a la Administración.

- Si la entrega de la fianza no supone la extinción de la obligación, se propone reconocer contablemente un pasivo (la fianza recibida) y un activo (el crédito contra la Administración) por el mismo importe, que sería el de la fianza (si es a corto plazo) o su valor actual (si es a largo plazo). En este último caso, el incremento de valor del pasivo y del activo hacia su valor de reembolso se efectuaría sin reconocer ingreso ni gasto alguno por intereses (es decir, cargando al activo por el mismo importe que se abona al pasivo). Este procedimiento no supondría la compensación de gastos e ingresos financieros, sino el reconocimiento de la operación de acuerdo con su realidad financiera.

#### 4.2.4. Contraprestaciones en especie

Ni la NRV 8.<sup>a</sup> del PGC ni la NRV 7.<sup>a</sup> del PGC de Pymes regulan el reconocimiento y valoración de los pagos o cobros en especie derivados de los acuerdos de arrendamiento. Para resolver esta laguna, aplicaremos analógicamente los procedimientos contables previstos para operaciones similares. Así, por una parte, la NRV 14.<sup>a</sup> (dedicada a ingresos por venta de bienes y prestaciones de servicios) propone valorar los ingresos por el valor razonable de la contrapartida recibida. Y, por otra, los gastos por arrendamiento, que se materializan en pagos en especie, también se valorarían por el valor razonable del bien o servicio entregado, de acuerdo con la respuesta del ICAC a la Consulta n.º 7 del BOICAC 90 de 2012 (NFC044636), lo que es coherente con la forma de valorar otros pagos en especie (véanse las respuestas del ICAC a las Consultas n.º 10 del BOICAC 85 de 2011 –NFC040277– y n.º 3 del BOICAC 32 de 1997 –NFC007201–).

Más difícil es resolver si deben o no reconocerse los ingresos y gastos en permutas de arrendamientos operativos de similar naturaleza y valor. La aplicación analógica de la NRV 14.<sup>a</sup> 1 apoyaría su no reconocimiento. A estos efectos puede ser pertinente la doctrina administrativa establecida en la exposición de motivos de la RICAC de 14 de abril de 2015, en la que se considera esta restricción como «una cautela al reconocimiento de ingresos como importe neto de la cifra de negocios cuando en la transacción no se aprecia un intercambio económico con sustancia comercial, esto es, la entrega del producto al cliente final». Por tanto, esta restricción al reconocimiento podría operar solo cuando el ingreso por arrendamiento constituyese una actividad principal (reconocida como prestación de servicios) que, por lo tanto, se incluye dentro del importe neto de la cifra de negocios.

#### 4.2.5. Contraprestaciones únicas plurianuales (dinerarias y en especie)

El contrato de arrendamiento puede contemplar la obligación de que el arrendatario efectúe pagos plurianuales. Las normas contables no regulan su registro, por lo que el ICAC ha debido resolver esta cuestión cuando los pagos plurianuales son finales (respuesta a la Consulta n.º 6 del BOICAC 82 de 2010 –NFC038470–) o iniciales (respuesta a la Consulta n.º 7 del BOICAC de 2009 –NFC032489–).

Esta doctrina también sería aplicable a pagos en especie (véanse las respuestas a las Consultas n.º 7 del BOICAC 90 de 2012 –NFC044636– y n.º 1 del BOICAC 96 de 2013 –NFC049787–).

#### 4.2.5.1. *Contraprestación plurianual efectuada al final de la cesión*

La respuesta del ICAC a la Consulta n.º 6 del BOICAC 82 de 2010 (NFC038470) trata un usufructo desde la perspectiva del usufructuario cuando este debe efectuar un pago plurianual final. El ICAC, que considera al usufructo análogo al arrendamiento operativo, indica que esta operación se reconocería de la siguiente forma por el usufructuario (**arrendatario**):

- Debe registrar dos componentes de gasto: uno correspondiente al arrendamiento y otro a los intereses. Los intereses surgen de la aplicación de un tipo de interés adecuado a la operación<sup>8</sup>.
- Debe reconocer como contrapartida de estos gastos una cuenta acreedora que se incluirá en el epígrafe B.VI del pasivo no corriente del balance, denominada «Acreedores comerciales no corrientes», de forma similar a lo indicado para los proveedores en la NECA 8.ª 16.

La valoración del gasto por arrendamiento y de los intereses puede resolverse mediante técnicas matemáticas. Para ello, podríamos suponer que el gasto por arrendamiento durante la vida del contrato es equivalente a una hipotética renta constituida por términos periódicos que reproduzcan el patrón de generación de beneficios para el arrendatario. Esta hipotética renta se determina inicialmente si conocemos el pago final y el tipo de interés adecuado. Dado que los acreedores comerciales no corrientes se clasifican como pasivo financiero en la categoría de débitos y partidas a pagar (NRV 9.ª 3.1), el tipo de interés empleado inicialmente para valorar la operación es el tipo de interés efectivo de la operación, que no se modificará salvo error (NRV 22.ª) o renegociación (de acuerdo con la NRV 9.ª 3.5).

Por el valor de cada término de la renta se cargan los arrendamientos con abono a acreedores comerciales no corrientes. Por el importe que surja de la aplicación del tipo de interés efectivo al saldo de la cuenta acreedores comerciales no corrientes, se carga la cuenta de gastos financieros con abono, de nuevo, a acreedores comerciales no corrientes. Puesto que el término de la renta no se corresponde con un pago real, diferentes hipótesis respecto a su periodicidad (mensual, trimestral, anual) o calendario (prepagable o pospagable respecto a cada periodo hipotético) producirán una diferente distribución del gasto entre los componentes de arrendamiento e intereses, aunque se apliquen tipos de interés equivalentes.

Aplicando el procedimiento propuesto por el ICAC *a contrario sensu* se resuelve el registro contable desde la perspectiva del **arrendador**, cuya remuneración consiste en un cobro plurianual recibido a la finalización del contrato. De esta forma, el arrendador:

<sup>8</sup> Sobre la definición de tipo de interés adecuado véase la nota a pie de página n.º 7.



- Debe registrar dos componentes de ingreso: uno correspondiente al arrendamiento y otro a ingresos financieros. Los intereses surgen de la aplicación a la operación de un tipo de interés adecuado.
- De acuerdo con la NECA 6.<sup>a</sup> 8, debe reconocer, como contrapartida de estos ingresos, un derecho en el epígrafe A.VII del activo no corriente, con la denominación «Deudores comerciales no corrientes».

La valoración del ingreso por arrendamiento y de los ingresos por intereses se efectuará aplicando el procedimiento expuesto anteriormente. A estos efectos, debe suponerse que el ingreso por arrendamiento durante la vida del contrato es equivalente a una hipotética renta constituida por términos periódicos que reproduzcan el patrón de consumo de beneficios para el arrendador. Dado que los deudores se clasificarían como activo financiero en la categoría de préstamos y partidas a cobrar (NRV 9.<sup>a</sup> 2.1), el tipo de interés empleado inicialmente para valorar la operación será su tipo de interés efectivo, que no se modificaría salvo error (NRV 22.<sup>a</sup>). Por el valor de cada término de la renta se abona la cuenta de ingresos por arrendamiento (o prestación de servicios, si el arrendamiento constituyese una actividad principal) con cargo a deudores comerciales no corrientes. Por el importe que surja de la aplicación del tipo de interés efectivo al saldo de la cuenta deudores comerciales no corrientes se abona la cuenta de ingresos financieros con cargo, de nuevo, a deudores comerciales no corrientes.

Este procedimiento también es aplicable a **contraprestaciones no monetarias plurianuales efectuadas al finalizar el periodo de cesión**. En la respuesta a la Consulta n.º 1 del BOICAC 96 de 2013 (NFC049787), el ICAC propone que, cuando la contraprestación no monetaria sea un inmueble, el arrendador la valore, salvo mejor evidencia (se entiende que de su valor razonable), por el valor contable con el que figuraría en los libros del arrendatario en el momento de la entrega. Conocido este valor, se actuaría de la forma descrita anteriormente, reconociendo el derecho de acuerdo con su naturaleza (por ejemplo, como un anticipo para inmovilizaciones) lo que podría incluso afectar a la elección del tipo de descuento adecuado. Así, en el caso de anticipos para inmovilizaciones, de acuerdo con la norma 1.<sup>a</sup> 3 de la RICAC de 1 de marzo de 2013, debe aplicarse el tipo de interés incremental de pasivo del suministrador (arrendatario en este caso) en el momento inicial<sup>9</sup>. El tipo de interés aplicado inicialmente, salvo error (NRV 22.<sup>a</sup>), no será objeto de modificación posterior en ningún caso.

El tratamiento de la entrega desde la perspectiva del arrendatario depende de la naturaleza de esta. Así, si se trata de existencias o servicios que forman parte de la actividad típica del arrendatario, el registro se efectuará de la forma descrita para los pagos plurianuales, reconociéndose al realizarla un ingreso por venta o prestación de servicios por su valor razonable. Si se trata de un inmovilizado, el arrendatario actuará de la forma prevista en la entrega de bienes inseparables de los bienes arrendados (véase epígrafe 4.2.6). Finalmente, si la contraprestación no monetaria debe ser adquirida por el arrendador en el futuro, el tratamiento sería similar al de un pago dinerario que, dependiendo de la certidumbre respecto al importe, debería reconocerse como provisión.

<sup>9</sup> El empleo de tipos de interés de pasivo se ha justificado en el epígrafe 4.2.3. El arrendador deberá estimar este dato si no lo conoce.



#### 4.2.5.2. Contraprestación plurianual efectuada al inicio de la cesión

La respuesta del ICAC a la Consulta n.º 7 del BOICAC 77 de 2009 (NFC032489) resuelve el tratamiento contable de un arrendamiento por el **arrendatario**, cuando este debe efectuar un pago plurianual que se produce al comienzo del contrato. En este caso, el arrendatario:

- Debe registrar dos componentes: uno de gasto correspondiente al arrendamiento y otro de ingresos financieros. Los ingresos financieros surgen de la aplicación de un tipo de interés adecuado a la operación.
- Debe reconocer un activo como contrapartida del importe entregado, que se refleja en el epígrafe «Deudores comerciales no corrientes» del activo, dentro de la partida A.VII.

La valoración del gasto por arrendamiento y de los ingresos por intereses se resuelve de forma análoga a lo indicado en el epígrafe anterior. Por el pago inicial se carga la cuenta de deudores comerciales no corrientes. Por el valor de cada término de la renta se carga la cuenta de arrendamiento con abono a deudores comerciales no corrientes. Por el valor que surja de la aplicación del tipo de interés adecuado al saldo de la cuenta deudores comerciales no corrientes, se abona la cuenta de ingresos financieros con cargo a deudores comerciales no corrientes.

Aplicando este procedimiento *a contrario sensu* podríamos resolver el registro contable desde la perspectiva del **arrendador**. Este debe reconocer:

- Como contrapartida del cobro inicial, de acuerdo con la NECA 6.ª 8, un pasivo no corriente denominado «Acreedores comerciales no corrientes», dentro de la partida B.VI.
- Debe registrar un ingreso correspondiente al arrendamiento y un gasto financiero por intereses. El ingreso por arrendamiento (o prestación de servicios si el arrendamiento constituyese una actividad principal) se abonará con cargo a la cuenta de «acreedores comerciales no corrientes». Los gastos financieros se calcularán aplicando un tipo de interés adecuado a los acreedores comerciales no corrientes y se cargarán con abono a esta cuenta.

Este procedimiento también sería aplicable en los arrendamientos que contemplen **contraprestaciones no monetarias plurianuales efectuadas al inicio del periodo de cesión**. En la respuesta a la Consulta n.º 7 del BOICAC 90 de 2012 (NFC044636), el ICAC propone emplear el valor razonable del inmovilizado entregado por el arrendatario al arrendador como pago por el arrendamiento, lo que supondría el reconocimiento de un resultado por la enajenación del inmovilizado. También se valoran a valor razonable las existencias entregadas o los servicios prestados por el arrendatario al arrendador en pago del arrendamiento.

#### 4.2.6. Inversiones inseparables de bienes arrendados

La entrega por el **arrendatario**, al finalizar el arrendamiento, de un inmovilizado no separable del bien arrendado debe reconocerse como gasto durante el contrato de arrendamiento. Esta situación no plantea ningún problema especial cuando el valor del inmovilizado no separable entregado se recupera sustancialmente durante el contrato de arrendamiento pues, en este caso, el reconocimiento del gasto se limitaría a su amortización, suponiendo un valor residual nulo, aplicando las normas generales.

Si el valor del inmovilizado entregado no se recupera sustancialmente durante el arrendamiento, su registro contable dependerá de si es objeto de renovación o reemplazo durante el arrendamiento. Así, si el inmovilizado no separable no debe renovarse o reemplazarse durante el arrendamiento, su imputación como gasto durante el contrato se efectuará, aplicando la NRV 3.ª h), mediante su amortización. Para ello, se considerará que su vida útil no supera la duración remanente del contrato de arrendamiento.

Por el contrario, si el inmovilizado no separable del bien arrendado tiene que ser objeto de renovación o reemplazo y la última renovación no puede ser recuperada totalmente durante el arrendamiento, el valor no recuperable se imputará de forma sistemática durante el arrendamiento. Para ello, en aplicación analógica de la norma 6.ª 6.3 de la RICAC de 28 de mayo de 2013, se podría reconocer inicialmente un inmovilizado intangible y una provisión. El importe de esta provisión se obtendría actualizando, desde la fecha en que se deba practicar la última renovación o reemplazo, el importe que teóricamente tendría el inmovilizado no separable al término de la duración del contrato de arrendamiento. Posteriormente, el inmovilizado intangible se amortizará durante el contrato de arrendamiento y la provisión se actualizaría hasta la fecha de su efectiva cancelación, que se producirá en el momento de la última renovación o reemplazo. Los cambios en las estimaciones sobre el valor del inmovilizado intangible y la provisión se tratarían aplicando lo dispuesto para los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación (véase la norma 1.ª 2 de la RICAC de 1 de marzo de 2013). Cuando se produzca la última renovación o reemplazo del inmovilizado, este se contabilizará según su naturaleza. El registro del inmovilizado se efectuaría por la diferencia entre su coste y el importe de la provisión (es decir, compensando activo y provisión). Este valor se amortizará en el periodo que reste hasta la finalización del arrendamiento.

Si consideramos que la analogía no puede aplicarse por quebrantar el principio de no compensación (que requiere que una norma lo disponga de forma expresa) deberíamos reflejar en balance, hasta la entrega, de forma separada, el valor del inmovilizado y el de la provisión. El inmovilizado se amortizaría en la duración remanente del arrendamiento solo por el exceso sobre la provisión. De acuerdo con la norma, la provisión no se actualizaría a partir de la última renovación o reemplazo, por lo que estaríamos quebrantando la NRV 15.ª 2, salvo que fuese a corto plazo y el efecto financiero no fuese significativo.

Si las inversiones inseparables de los bienes arrendados tuvieran que ser objeto de desmantelamiento o retiro, o los activos arrendados objeto de rehabilitación, debería reconocerse una provisión de acuerdo con la NRV 2.ª 1 y la norma 1.ª 2 de la RICAC de 1 de marzo de 2013.

Respecto al **arrendador**, el ingreso por la recepción de estas inversiones no separables (si cumplen la definición y criterios de registro) debería reconocerse por su valor razonable (en aplicación analógica de la NRV 14.<sup>a</sup> párrafo 1) y, si es posible, distribuirse durante la vida del contrato (véase respuesta del ICAC a la Consulta n.º 1 del BOICAC 96 de 2013 –NFC049787–).

#### 4.2.7. La subrogación como arrendatario en contratos de arrendamiento operativo mediante combinaciones de negocios

La NRV 19.<sup>a</sup> 2.4 a)1 establece que si el negocio adquirido en una combinación mantiene, en la fecha de adquisición, un contrato de arrendamiento operativo del que es arrendatario en condiciones favorables o desfavorables respecto a las condiciones de mercado, la empresa adquirente ha de reconocer, respectivamente, un inmovilizado intangible o una provisión. La NRV 19.<sup>a</sup> no concreta qué debe entenderse por condiciones favorables o desfavorables, ni la forma de valorar el activo intangible o la provisión que surge. Respecto a la primera cuestión, la condición favorable o desfavorable seguramente se limite a la posibilidad de que el alquiler estipulado sea significativamente inferior o superior al de mercado, dadas las restantes condiciones contractuales y circunstancias del bien arrendado.

Respecto a la segunda cuestión, la provisión, en aplicación de la NRV 15.<sup>a</sup> 2, debería valorarse por el valor actual del exceso de los pagos por arrendamiento sobre los que corresponderían dadas las restantes condiciones contractuales y circunstancias del bien arrendado. La reversión del efecto financiero de la actualización ha de imputarse a la cuenta de pérdidas y ganancias como gastos financieros. La provisión debería aplicarse de forma que el efecto neto en cada ejercicio (gastos por arrendamientos menos provisión aplicada) reprodujera el patrón de generación de beneficios económicos para el arrendatario. En ausencia de regulación, proponemos que el activo intangible se valore descontando el defecto de los pagos por arrendamiento respecto a los que el mercado establecería dadas las restantes condiciones contractuales y circunstancias del bien arrendado. Posteriormente, el intangible se amortizaría, de forma que reprodujera el patrón de generación de beneficios económicos para el arrendatario.

Por otra parte, si el negocio adquirido es el arrendador de un contrato de arrendamiento operativo, las normas internacionales (NIIF 3, párrafo B42) establecen que las condiciones favorables o desfavorables del arrendamiento no ocasionarían el registro de activos ni pasivos separados, sino que estas circunstancias afectarían al valor razonable del activo adquirido en la combinación de negocios.

## 5. EL RÉGIMEN FISCAL DE LOS ARRENDAMIENTOS

En aplicación del artículo 11.1 de la LIS, los gastos e ingresos registrados son computables en el impuesto sobre sociedades en tanto no se establezca excepción fiscal (art. 10.3 de la LIS). En el caso de los derivados de los contratos de arrendamiento, la LIS establece: a) bonificaciones respecto a los ingresos originados en Ceuta o Melilla (art. 33 de la LIS) o a aquellos obtenidos por entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas (capítulo III del título VII de la LIS), b) amortizaciones libres para determinados inmovilizados arrendados financieramente por entidades de reducida dimensión (art. 102.5 de la LIS) y c) amortizaciones aceleradas para los contratos acogidos al régimen

especial de arrendamientos financieros (art. 106 de la LIS). Las bonificaciones citadas tienen como único efecto la reducción del impuesto sobre sociedades y, por lo tanto, del impuesto corriente registrado. La amortización acelerada o libre supone ajustes negativos en la liquidación del impuesto sobre sociedades que revertirán previsiblemente como positivos en ejercicios posteriores. Por ello, generalmente estas diferencias temporarias ocasionarán el registro de pasivos por impuesto diferido.

## 5.1. EFECTOS TRIBUTARIOS DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

El artículo 106 de la LIS establece un régimen fiscal especial para determinados contratos de arrendamiento financiero. Este régimen es aplicable a los contratos en los que:

- El arrendador sea una entidad de crédito o un establecimiento financiero de crédito.
- La duración mínima sea de 2 años si su objeto son bienes muebles y de 10 años si son bienes inmuebles o establecimientos industriales.
- En las cuotas de arrendamiento financiero se desglose la parte que corresponda a la recuperación del coste del bien por la entidad arrendadora (devolución del principal para el arrendatario), excluido el valor de la opción de compra y la carga financiera. Aunque la norma no hace referencia explícita al desglose de otras cantidades (servicios, tributos repercutidos...), estos deberán aparecer separados de la carga financiera y de la devolución del principal. Salvo excepción fiscal, estos gastos serán deducibles.
- El importe anual de la parte de las cuotas de arrendamiento financiero correspondiente a la recuperación del coste del bien permanezca igual o sea creciente.

Los requisitos que deben cumplir los contratos para que pueda aplicarse este régimen fiscal especial se han modificado significativamente mediante la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades. Por un lado, desde entonces solo es aplicable a aquellos acuerdos en los que los arrendadores sean entidades o establecimientos financieros. Anteriormente, el artículo 115 del TRLIS, que regulaba este régimen especial, no establecía esta limitación. En este sentido, la referencia del artículo 115 del TRLIS a la Ley 26/1988, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito, tampoco tenía este efecto. La exposición de motivos de esta norma indica explícitamente que la regulación de las operaciones de arrendamiento financiero se efectuaba con propósito general, y no limitado a las operaciones en las que intervenían entidades de crédito. Por otro lado, la norma anterior restringía la aplicación de este régimen especial a los bienes muebles o inmuebles afectos a explotaciones económicas. Esta limitación se ha eliminado, al desaparecer la referencia al apartado 1 de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988.

En los contratos que reúnan estas condiciones, el arrendatario podrá deducirse:

- La carga financiera satisfecha a la entidad arrendadora.
- Independientemente de su imputación a pérdidas y ganancias, las cuotas correspondientes a la recuperación del coste del bien (devolución del principal en términos

contables), siempre que no sean superiores al doble del importe que resulta de aplicar al coste del bien el coeficiente de amortización lineal según la tabla de amortización fiscal<sup>10</sup>. El exceso será deducible en los periodos impositivos sucesivos, respetando el mismo límite. Tratándose de entidades de reducida dimensión, el límite es el triple. Para las microempresas que apliquen los criterios específicos establecidos en el artículo 4 del Real Decreto 1515/2007 (véase epígrafe 3.1.2.1), si se considera gasto contable toda la cuota, será toda ella deducible, en aplicación del artículo 11.1 de la LIS (en ausencia de excepción fiscal, según el art. 10.3 de la LIS).

La deducción de la recuperación del coste del bien debe efectuarse considerando que:

- Para calcular el límite debe tenerse en cuenta el momento de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien. Es decir, que el límite máximo a amortizar sería proporcional al tiempo que, durante el ejercicio, ha estado en condiciones de funcionamiento el inmovilizado. Por lo tanto, en general, no podrá deducirse nada por este componente si el bien no ha entrado en condiciones de funcionamiento al cierre del ejercicio. No obstante, en determinadas condiciones, este régimen es aplicable a inmovilizados en curso (véase art. 106.8 de la LIS).
- No es aplicable si el contrato tiene por objeto terrenos, solares y otros activos no amortizables. Si el objeto del arrendamiento es parcialmente amortizable y parcialmente no amortizable, será deducible solo la parte que corresponda a los elementos susceptibles de amortización. Por ello, deberán desglosarse estos componentes en el contrato.

En caso de pérdida o inutilización definitiva del bien por causa no imputable al contribuyente y debidamente justificada, no se integra en la base imponible del arrendatario la diferencia positiva entre la cantidad deducida en concepto de recuperación del coste del bien y su amortización contable (art. 106.8 de la LIS). Es decir, que la pérdida contable, normalmente mayor que la fiscal por haberse efectuado la deducción aceleradamente, no se corregirá mediante un ajuste positivo (por la diferencia indicada) en la liquidación del impuesto sobre sociedades. Por lo tanto, los gastos totales deducibles excederán de los reconocidos.

## 5.2. EFECTOS CONTABLES DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

El régimen fiscal especial de los activos arrendados financieramente permite, cuando se cumplen las condiciones del artículo 106 de la LIS, la deducción acelerada de las amortizaciones. Esta

---

<sup>10</sup> Debe entenderse que lo que la norma tributaria pretende es permitir que el contribuyente, dentro de los límites cuantitativos establecidos, amortice aceleradamente los inmovilizados, objeto del contrato de arrendamiento financiero e incluidos en este régimen especial, independientemente del registro contable de la amortización.

amortización acelerada ocasiona, en los ejercicios iniciales del arrendamiento, unos ajustes negativos en la liquidación del impuesto sobre sociedades que se esperan que reviertan, como positivos, en ejercicios posteriores, excepto que sea de aplicación el artículo 106.8 de la LIS, como se ha comentado en el epígrafe anterior. Lo mismo ocurre cuando las entidades de reducida dimensión aplican la libertad de amortización establecida en el artículo 102.5 de la LIS a los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero (salvando la excepción del 106.8, no aplicable en este caso).

La reversión previsible de los ajustes origina generalmente el registro de un pasivo por diferencias temporarias<sup>11</sup>, representativo del efecto fiscal futuro, valorado por el impacto fiscal esperado, de acuerdo con la norma tributaria aprobada, aunque esté pendiente de publicación (NRV 13.<sup>a</sup> 3). Cuando se produzcan los ajustes positivos se cargará el pasivo por diferencias temporarias. Los abonos y cargos a pasivos por impuesto diferido se registran como gastos e ingresos (respectivamente) en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## 6. CESIONES DE INMOVILIZADOS GRATUITAS O POR PRECIO SIGNIFICATIVAMENTE INFERIOR AL DE MERCADO

Las cesiones de inmovilizados gratuitas o por precio significativamente inferior al de mercado ocurren con cierta frecuencia dentro de programas públicos de fomento de la actividad económica que desarrollan los centros, viveros o incubadoras de empresas. El PGC no las trata específicamente. Recuérdese que la definición de arrendamiento, incluida en la NRV 8.<sup>a</sup>, hace referencia exclusivamente a operaciones onerosas. Por ello, en la respuesta a la Consulta n.º 6 del BOICAC 84 de 2010 (NFC040076), que amplía la doctrina establecida en la n.º 6 del BOICAC 77 de 2009 (NFC032488), el ICAC propuso un procedimiento de registro aplicable a estas operaciones por parte del **cesionario**. Este procedimiento se convirtió en obligatorio al incorporarse en la norma 5.<sup>a</sup> de la RICAC de 28 de mayo de 2013.

En la norma 5.<sup>a</sup> de la RICAC de 28 de mayo de 2013 se establece que los derechos de uso adquiridos sin contraprestación de manera irrevocable e incondicional se registrarán como un inmovilizado intangible por su valor razonable, salvo que:

- a) El plazo de la cesión sea similar a la vida económica del bien cedido, en cuyo caso se reconocerán según su naturaleza (normalmente un inmovilizado material); o
- b) La cesión sea anual renovable por periodos iguales, por un periodo indefinido o determinado superior a un año reservándose el cedente la facultad de revocarla al cierre de cada ejercicio, o no se haya regulado la cesión o establecido con precisión sus términos. En estos casos la entidad reconocerá todos los años un gasto (normal-

<sup>11</sup> Salvo que se estén aplicando los criterios específicos de microempresas, que no permiten el reconocimiento de impuestos diferidos.

mente por arrendamiento) y un ingreso por subvención o donación en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En todas estas circunstancias será aplicable la NRV 18.<sup>a</sup>. De registrarse un inmovilizado, se reconocerá una subvención oficial de capital (si el cedente es un organismo público) o una donación o legado de capital (si el cedente es una entidad privada), por el valor razonable del elemento reconocido. La subvención, donación o legado se imputará a pérdidas y ganancias en la proporción en que el inmovilizado asociado se amortice, deteriore o cause baja. En el caso b) se reconoce directamente en pérdidas y ganancias una subvención a la explotación, si la cesión tuviera como fin asegurar una rentabilidad mínima o compensar «déficit» de explotación del ejercicio. Si el objeto fuese otro, por ejemplo, financiar el coste del arrendamiento, debería registrarse en patrimonio neto como otras subvenciones, donaciones y legados, que se transferirían en el mismo ejercicio a pérdidas y ganancias.

Las subvenciones oficiales de capital no originan ajustes positivos ni negativos en la liquidación del impuesto sobre sociedades, aunque suponen una diferencia temporaria imponible que deberá reconocerse, al mismo tiempo que la subvención en el patrimonio neto, abonándose un pasivo por impuesto diferido<sup>12</sup> con cargo a la cuenta de subvención. Este pasivo por impuesto diferido se cargará en la medida en que la subvención oficial de capital se traspase a pérdidas y ganancias con abono a la cuenta de subvención.

Las donaciones y legados de capital tributan en el ejercicio en que se reciben. Por ello, en ese ejercicio: a) producen un ajuste positivo en la liquidación del impuesto sobre sociedades y b) al registrar el impuesto corriente, se carga la cuenta de donación o legado por su efecto impositivo. En los ejercicios en los que estas donaciones o legados se imputan a pérdidas y ganancias (en la medida en que el inmovilizado reconocido se amortice, deteriore o cause baja): a) se efectuarán ajustes negativos en la liquidación del impuesto sobre sociedades y b) al registrar el impuesto corriente, se abonará la cuenta de donación o legado por el efecto impositivo del ajuste negativo efectuado.

Las subvenciones de explotación y las subvenciones, donaciones y legados derivadas de cesiones gratuitas de inmovilizados, cuando se imputan al resultado en el mismo ejercicio de su reconocimiento, no ocasionan la aparición de pasivos por impuesto diferido. No obstante, las últimas deben registrarse, aunque sea transitoriamente, en patrimonio neto y figurarán en el estado de ingresos y gastos reconocidos.

Actualmente carecen de regulación específica las cesiones de inmovilizados por precio significativamente inferior al de mercado. A estas operaciones les serían aplicables, en nuestra opinión, la NRV 8.<sup>a</sup> (en proporción a la parte remunerada) y la norma 5.<sup>a</sup> de la RICAC de 28 de mayo de 2013 (por el defecto de la remuneración sobre el precio de mercado).

Por otra parte, con relación a la entidad **cedente**, si por la duración de la cesión y la naturaleza del inmovilizado cedido, no espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros, deberá dar

<sup>12</sup> Véase nota a pie de página n.º 11.



de baja al inmovilizado de acuerdo con la NRV 2.<sup>a</sup> 3 y la norma 4.<sup>a</sup> 2.1 de la RICAC de 1 de marzo de 2013. Si la cesión no supone la baja del inmovilizado cedido, debería registrar la transacción de acuerdo con la respuesta del ICAC a la Consulta n.º 5 del BOICAC 90 de 2012 (NFC044633). Según esta, si la causa del gasto no es otra que conceder una ayuda y, por lo tanto, estamos hablando de una donación, la obligación incurrida por la empresa cedente debería reconocerse en el momento inicial como un gasto y un pasivo por el valor actual del importe total comprometido.

## 7. EL REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN LA NIIF 16. NOVEDADES RESPECTO A LA NIC 17

El objetivo básico de la NIIF 16 es que afloren en balance las obligaciones derivadas de los arrendamientos a largo plazo, evitando que los usuarios tengan que estimarlos empleando métodos aproximados, probablemente costosos e inexactos. También pretende: a) dar respuesta a los escándalos financieros (Enron, Worldcom y Adelphia) impidiendo o dificultando la proliferación de malas prácticas contables y b) conseguir la convergencia con las normas contables norteamericanas. Esto último no ha sido posible, pues la ASU No. 2016-02, «Arrendamientos», elaborada recientemente por el FASB, difiere significativamente de la NIIF 16 en cuestiones básicas.

La NIIF 16 sustituye a la NIC 17 y sus interpretaciones (CINIIF 4, SIC 15 y SIC 27) a partir de 2019. La NIC 17 planteaba un modelo dual para registrar los arrendamientos, distinguiendo entre operativos y financieros. A diferencia de la NIC 17, la NIIF 16 unifica el tratamiento de los arrendamientos desde la perspectiva del arrendatario, obligando a que se reconozca como activo el derecho a usar el activo subyacente<sup>13</sup> y como pasivo las obligaciones de pago asumidas. En definitiva, de acuerdo con esta norma, la contabilización establecida para todos los arrendamientos será similar a la de los arrendamientos financieros actuales. Para evitar la estructuración de los contratos (es decir, que estos se redacten de forma que se eluda el reconocimiento total o parcial de los pasivos) la NIIF 16 reduce la subjetividad e incertidumbre en la aplicación de la norma e incluye cláusulas antiabuso. Excepcionalmente, el arrendatario puede no reconocer los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento, imputando los gastos como si se trataran de servicios<sup>14</sup>, cuando el contrato: a) sea a corto plazo, es decir, que en la fecha de comienzo tenga un plazo máximo igual o inferior a 12 meses, siempre y cuando no exista opción de compra e independientemente de la probabilidad de que esta sea ejercida, o b) se refiera a activos subyacentes de bajo valor en términos absolutos, entendiéndose por tales las tabletas, ordenadores personales, teléfonos o elementos pequeños de mobiliario de oficina.

<sup>13</sup> Los términos «activo específico» o «activo subyacente» son utilizados indistintamente en la NIIF 16 para referirse al activo objeto del contrato de arrendamiento.

<sup>14</sup> No se permite este tratamiento cuando el activo subyacente es altamente dependiente de otros activos, se encuentra altamente interrelacionado con ellos, o cuando el arrendatario no pueda beneficiarse del uso del activo, como en el caso de las operaciones de subarrendamiento.



Respecto a los arrendadores, a pesar de que el IASB se planteó distintas opciones, se ha mantenido en la NIIF 16 sustancialmente la regulación establecida en la NIC 17.

En las cuentas anuales, la aplicación de la NIIF 16 supondrá un incremento del activo y del pasivo de las empresas arrendatarias y cambiará la naturaleza de los gastos por arrendamiento, al sustituirse estos por amortizaciones y gastos financieros. El reconocimiento del gasto, además, no será lineal porque, aunque la amortización lo sea, la imputación de intereses será decreciente. Se producirá un incremento de los costes financieros, del resultado de explotación y del ebitda. En el estado de *cash-flow*, el cambio normativo afectará a la distribución de los flujos de efectivo entre los componentes de actividades operativas (desaparecen los pagos por arrendamientos) y de financiación (para reflejar la reducción del pasivo derivado del arrendamiento). Estos cambios afectarán a indicadores frecuentemente empleados. Así, aumentarán los ratios de endeudamiento y se reducirán la rentabilidad económica, la rotación de activo y los ratios de circulante. En la rentabilidad financiera se compensará una menor rentabilidad económica con un mayor apalancamiento. Evidentemente, el impacto será más pronunciado en las empresas arrendatarias que, de acuerdo con la NIC 17, tengan importantes o numerosos arrendamientos operativos, como suelen ser las compañías aéreas, de transporte, de viajes y ocio o las dedicadas al comercio minorista.

La NIIF 16 no es aplicable a los contratos regulados en otras normas contables como: la NIIF 6, «Exploración y evaluación de recursos minerales»; la NIC 41, «Agricultura»; la CINIIF 12, «Acuerdos de concesión de servicios»; las licencias de propiedad intelectual concedidas por un arrendador dentro del alcance de la NIIF 15, «Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes»; ni a los derechos mantenidos por un arrendatario bajo acuerdos de licencia que estén dentro del alcance de la NIC 38, «Activos intangibles», para elementos como películas de cine, vídeos, juegos, manuscritos, patentes y derechos de autor.

## 7.1. NOVEDADES EN LA IDENTIFICACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO

Respecto a la identificación de un arrendamiento, las diferencias más relevantes entre la NIC 17 y la NIIF 16 se concretan en: a) la redefinición del requisito de *control* y b) la aparición del concepto *derecho sustantivo de sustitución*. Estos cambios hacen posible que algunos acuerdos considerados de arrendamiento en la NIC 17 sean considerados de prestación de servicios con la NIIF 16.

La NIIF 16 redefine el requisito de control, necesario para identificar un acuerdo de arrendamiento. De esta forma, entiende que el arrendatario **controla el uso del activo** subyacente cuando tiene derecho a tomar decisiones relevantes respecto a su uso y a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos que se deriven de su uso durante el periodo del contrato, teniendo en cuenta los términos y condiciones que delimitan el acuerdo.

Si el arrendador tiene un **derecho sustantivo de sustitución** del activo subyacente, el contrato no es de arrendamiento, sino de prestación de servicios. Se entiende que el arrendador detenta este derecho cuando: a) tiene la capacidad práctica de sustituir el activo subyacente, no limitada

a la posibilidad u obligación de sustitución cuando ocurra un suceso específico, o b) le resultase rentable sustituir el activo subyacente en determinadas circunstancias probables. Si el arrendatario desconoce los datos necesarios para concluir sobre estas cuestiones, debe considerar que el derecho de sustitución es no sustantivo. La limitación del derecho sustantivo de sustitución únicamente a estos dos casos pretende evitar que se incorporen a los contratos cláusulas que permitan estructurarlos de forma que eludan la aplicación de la NIIF 16.

La NIIF 16 también difiere de la NIC 17 respecto a otras cuestiones secundarias relacionadas con el reconocimiento de acuerdos de arrendamiento, como son la **separación y agrupación de componentes dentro de un contrato, la combinación de contratos y la generación de carteras**. Amparándose en la relación coste-beneficio, permite que no se separen determinados componentes de naturaleza distinta y que, por lo tanto, se traten como arrendamientos. Si se aplica a un servicio asociado a un arrendamiento, ello implicaría el reconocimiento anticipado de un pasivo, que de otro modo no se registraría hasta el momento de recibir el servicio. También permite registrar como un solo arrendamiento una cartera de arrendamientos individuales de similares características, o una serie de contratos interdependientes realizados al mismo tiempo o en fechas próximas con el mismo arrendador.

## 7.2. NOVEDADES EN EL RECONOCIMIENTO Y VALORACIÓN POR EL ARRENDATARIO

### 7.2.1. Reconocimiento y valoración inicial

Al comienzo del arrendamiento, el arrendatario debe reconocer un activo por el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo de arrendamiento y un pasivo por las obligaciones asumidas relacionadas con el uso del activo subyacente durante ese plazo.

#### 7.2.1.1. Valoración inicial del pasivo

El valor inicial del pasivo por arrendamiento es el valor actual (al comienzo del arrendamiento) de las obligaciones asumidas por el arrendatario relacionadas con el uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento. La actualización se efectúa aplicando el tipo de interés implícito del arrendamiento. Si el arrendatario no puede determinarlo fiablemente debe utilizar su tipo de interés incremental de pasivo. El propio IASB indica, en el fundamento de las conclusiones de la NIIF 16, que se espera que ambos tipos no difieran significativamente.

El **plazo** es una variable clave para registrar el pasivo, ya que permite determinar los pagos relevantes para valorarlo. El plazo de arrendamiento debe reflejar la expectativa razonable del periodo durante el cual el arrendatario controla el uso del activo subyacente, teniendo en cuenta el conjunto de incentivos económicos que pueden incidir en el ejercicio de la opción de extensión o finalización del contrato por parte del arrendatario. El derecho del arrendador a cancelar de manera anticipada el contrato no afecta a la determinación del plazo por arrendamiento. La

NIIF 16 (párrafo 18) define el plazo del arrendamiento como el periodo no cancelable durante el cual el arrendatario tiene el derecho a usar el activo subyacente, junto con:

- a) Los periodos cubiertos por una opción para extender el arrendamiento, si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción; y
- b) Los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento, si el arrendatario no va a ejercer con razonable certeza esa opción.

Es de reseñar que los pagos asociados al uso del activo subyacente durante los periodos señalados en los puntos a) y b) anteriores incumplen la definición tradicional de pasivo, al no suponer una obligación actual al comienzo del arrendamiento. La inclusión de estos periodos no es otra que evitar que el contrato se estructure de forma que los arrendatarios puedan no reconocer inicialmente los pasivos derivados de los pagos relacionados con estos periodos opcionales, que probablemente se disfrutarán por tener un incentivo económico claro. La NIIF 16 (párrafo B37) establece una guía no exhaustiva de los hechos y circunstancias que pueden crear un incentivo económico para que el arrendatario ejerza, o no ejerza, estas opciones.

Entre los **pagos** relacionados con el uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento se pueden identificar los siguientes:

- Pagos *fijos*, incluidos los variables que son fijos «en sustancia». Es decir, los que son fijos con independencia de la forma en la fueron estructurados en el contrato<sup>15</sup>. Si existe más de un conjunto realista de pagos posibles, el arrendatario deberá incluir aquel que represente el importe mínimo sobre una base descontada. A estos pagos fijos habría que descontarle los denominados «incentivos del arrendamiento» por cobrar. Es decir, los pagos asociados al arrendamiento que el arrendador deba efectuar al arrendatario en el futuro, así como el reembolso o la asunción por el arrendador de los costes en los que incurra el arrendatario por el derecho de uso del bien. Quedan excluidos los reembolsos efectuados por el arrendador para compensar costes incurridos por el arrendatario al mejorar el activo subyacente, ya que estos costes no están relacionados con el derecho a usar el activo subyacente.
- Pagos *variables*. Dependen de la evolución de un índice o una tasa (por ejemplo, el IPC o el euríbor). Se excluyen los que dependen de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad (por ejemplo, como porcentaje de las ventas efectuadas) o el uso del activo (por ejemplo, en función de la potencia utilizada por los equipos arrendados), que se reconocen como gastos al incurrirse en ellos. Entendemos que el componente mínimo de estos últimos pagos variables debe considerarse un pago fijo.

<sup>15</sup> Con ello se pretende evitar ciertas prácticas abusivas consistentes en estructurar los pagos mínimos como variables con el propósito de excluirlos del pasivo y, en consecuencia del activo, ocasionando que contratos con los mismos pagos esperados den lugar al reconocimiento de pasivos distintos.

- Importes que, de acuerdo con una expectativa razonable, espera pagar el arrendatario como cumplimiento del *valor residual garantizado*. Estos pagos no son evitables. La incertidumbre respecto a ellos se refiere a su valor y no a su condición de obligatorios.
- El precio de ejercicio de la *opción de compra* (si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción<sup>16</sup>).
- Pagos por cancelación anticipada del contrato de arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

No se incluyen entre los pagos aquellos que se correspondan con componentes distintos del arrendamiento, a menos que el arrendatario haya optado por considerarlos conjuntamente.

#### 7.2.1.2. Valoración inicial del activo

El activo por derecho a uso se valora a coste, resultando por tanto irrelevante el valor razonable. La valoración a coste no solo es más sencilla de aplicar, sino que además es coherente con la valoración de otros activos no financieros (tales como los recogidos dentro del alcance de la NIC 16, «Propiedades, planta y equipo», y de la NIC 38, «Activos intangible»). El valor inicial del activo vendrá determinado por:

- El valor inicial del pasivo.
- Los costes directos iniciales incurridos por el arrendatario.
- El valor actual de los costes que surgen de las obligaciones por desmantelamiento, retiro o restauración del activo subyacente o de la rehabilitación del lugar donde se asienta. El reconocimiento de estos costes se producirá en el momento en el que la empresa incurra en la obligación, excepto cuando surjan como consecuencia de la producción de existencias, en cuyo caso se añadirán al coste de las mismas, siendo de aplicación la NIC 2, «Inventarios». Estas obligaciones se reconocen y miden aplicando la NIC 37, «Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes», con independencia de que el coste se incluya como mayor valor de las existencias o del activo por derecho al uso del activo subyacente.

<sup>16</sup> El arrendatario deberá considerar todos los hechos y circunstancias para determinar si existe un incentivo económico para la compra. Estas circunstancias a evaluar podrán estar relacionadas con cláusulas contractuales, condiciones del mercado o la propia naturaleza o circunstancias que rodean al activo, para lo que se puede emplear como guía el análisis de los factores que la norma propone para la delimitación del plazo por arrendamiento. El IASB considera que la opción de compra debe tener el mismo tratamiento que la opción de ampliar el arrendamiento, ya que un arrendatario que tiene la opción de ampliar el arrendamiento para toda la vida económica restante del activo arrendado estaría en una posición similar a la de un arrendatario que tiene una opción de compra sobre el activo.

- Los pagos por arrendamiento realizados anticipadamente, menos los incentivos de arrendamiento recibidos<sup>17</sup>. Dentro de los pagos efectuados por el arrendatario antes de la fecha de comienzo del arrendamiento podemos distinguir entre: a) los relacionados con la construcción o diseño del activo subyacente y b) los relacionados con el derecho de uso del activo. Los pagos efectuados por el arrendatario y relacionados con la construcción o diseño del activo no se incluyen en el valor del activo por derecho de uso, ya que la NIIF 16 entiende que estos costes no pueden considerarse costes directos iniciales. Por lo tanto, estos costes se registrarán aplicando otras normas (por ejemplo, la NIC 16, «Propiedades, planta y equipo»). Si es el arrendador el que incurre en estos costes tampoco podrán considerarse *incentivos* al amparo de la NIIF 16. Sin embargo, los pagos realizados por el derecho a usar el activo subyacente se consideran pagos por arrendamiento, formando parte de la valoración inicial del activo por derecho de uso, con independencia del calendario de pagos acordado.

### 7.2.2. Valoración posterior

La valoración posterior depende del devenir del contrato de arrendamiento. **Si no se producen cambios en las estipulaciones y expectativas iniciales:**

- a) El activo por derecho de uso se valora posteriormente a valor razonable (si es aplicable la NIC 40, «Propiedades de inversión»), aplicando el modelo de reevaluación (si es aplicable este modelo de la NIC 16, «Propiedades, planta y equipo») o a coste (en otro caso) menos la amortización acumulada y el deterioro registrado, de acuerdo con la NIC 16 y la NIC 36, «Deterioro del valor de los activos».
- b) El pasivo se valora posteriormente a coste amortizado, por lo que disminuirá por los pagos efectuados y aumentará por los intereses devengados aplicando el tipo de interés empleado al valorarlo inicialmente.

**Si posteriormente se producen cambios en los pagos previstos**, el pasivo deberá valorarse nuevamente aplicando: a) un tipo de descuento revisado o b) el tipo de descuento sin cambios (es decir, el inicial o, si se ha revisado, el que se hubiese aplicado en la última revisión). Se empleará un tipo de descuento sin cambios cuando se modifique el pago esperado derivado de la garantía del valor residual o los pagos variables esperados incluidos en el valor inicial del pasivo, siempre que estos no estén originados por un cambio en un tipo de interés variable. Se utilizará un tipo de descuento revisado cuando los cambios de los pagos previstos deriven de un cambio: a) en el plazo del arrendamiento, b) en la expectativa respecto al ejercicio de una opción de compra o c) en los pagos por arrendamiento variables incluidos en el valor inicial del pasivo que estén

<sup>17</sup> Estos incentivos no pueden coincidir con los deducidos del pasivo y que, por lo tanto, ya afectan al valor del activo. Por la redacción de la norma, se deducen del pasivo los pendientes de recibir y de los pagos anticipados los ya recibidos. Por lo tanto, de una u otra forma, todos los incentivos reducen el valor del activo.

originados por un cambio en un tipo de interés variable. El tipo de descuento revisado es el tipo de interés implícito del arrendamiento para lo que resta del plazo de arrendamiento o, si este no se pudiese determinar con facilidad, el tipo incremental de pasivo del arrendatario en esa fecha.

Si el valor del activo por derecho de uso sigue un modelo de coste, este se ajustará por el cambio del valor del pasivo. Los pagos por arrendamiento variables no incluidos en el valor inicial del pasivo se imputarán al resultado del periodo en el que ocurre el suceso o condición que ocasiona el pago. Si el activo por derecho de uso se ha valorado inicialmente siguiendo otros modelos, posteriormente se valorará siguiendo esos otros modelos.

**Si se producen modificaciones en el contrato de arrendamiento**, la modificación se contabilizará como un arrendamiento separado o como una modificación del arrendamiento. Se registran como arrendamientos separados los que suponen un cambio en el alcance del arrendamiento, añadiendo el derecho a usar uno o más activos subyacentes, y un cambio acorde en la contraprestación. En caso contrario, se debe modificar el arrendamiento original, lo que implicará una nueva valoración del pasivo, para lo que se empleará una tasa de descuento revisada. La modificación del pasivo dará lugar al ajuste correspondiente en el valor en libros del activo por derecho de uso, excepto si dicha modificación es consecuencia de una disminución en el alcance del arrendamiento, en cuyo caso se ajustará el valor del activo y se reconocerá en el resultado el beneficio o la pérdida que resulte de la operación.

---

## Bibliografía

- IASB. NIIF 3, «Combinaciones de negocios».
- IASB. NIIF 6, «Exploración y evaluación de recursos minerales».
- IASB. NIIF 15, «Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes».
- IASB. NIIF 16, «Arrendamientos».
- IASB. Interpretación CINIIF 4, «Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento».
- IASB. Interpretación CINIIF 12, «Acuerdos de concesión de servicios».
- IASC. NIC 2, «Inventarios».
- IASC. NIC 11, «Contratos de construcción».
- IASC. NIC 16, «Propiedades, planta y equipo».
- IASC. NIC 17, «Arrendamientos».
- IASC. NIC 18, «Ingresos de actividades ordinarias».
- IASC. NIC 36, «Deterioro del valor de los activos».
- IASC. NIC 37, «Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes».
- IASC. NIC 38, «Activos intangibles».
- IASC. NIC 40, «Propiedades de inversión».

IASC. NIC 41, «Agricultura».

IASC. Interpretación SIC 15, «Arrendamientos operativos-Incentivos».

IASC. Interpretación SIC 27, «Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento».

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 32/1997/3.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 77/2009/6.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 77/2009/7.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 80/2009/2.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 80/2009/3.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 82/2010/6.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 84/2010/1.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 84/2010/6.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 85/2011/10.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 87/2011/3.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 90/2012/5.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 90/2012/7.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 96/2013/1.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 96/2013/4.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 96/2013/8.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 96/2013/11.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 100/2014/2.

FASB. ASU 2016-02, «Arrendamientos» (tema 842).

Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas.

Real Decreto legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Resolución de 1 de marzo de 2013, del ICAC, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias.

Resolución de 28 de mayo de 2013, del ICAC, por la que se dictan normas de registro, valoración e información a incluir en la memoria del inmovilizado intangible.

Resolución de 14 de abril de 2015, del ICAC, por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción.

## 2. CALIFICACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO COMO FINANCIERO U OPERATIVO

La calificación de un arrendamiento como operativo se efectúa por exclusión. De esta forma, serán arrendamientos operativos los que no sean financieros. La NRV 8.<sup>a</sup> 1.1 define los arrendamientos financieros como aquellos en los que «se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato». Para facilitar la identificación de los arrendamientos financieros y evitar clasificaciones de conveniencia, la NRV 8.<sup>a</sup> 1.1 proporciona una serie de indicios que, en un contexto de racionalidad económica, son coherentes con la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Así, se presume que nos encontramos ante un arrendamiento financiero cuando, existiendo una opción de compra del bien arrendado a favor del arrendatario, no haya dudas razonables de que este la vaya a ejercitar, lo que ocurrirá si tiene un incentivo económico significativo para hacerlo. Por ejemplo, cuando se estime que el coste del ejercicio de la opción de compra será significativamente inferior al valor razonable del activo arrendado en el momento previsto para ejercerla.

También debe presumirse, continúa la NRV 8.<sup>a</sup> 1.1, salvo prueba en contrario, que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado, aunque no exista opción de compra, en los siguientes casos:

- a) La propiedad del activo se transfiere, o de sus condiciones se deduzca que se va a transferir, al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.
- b) El plazo del arrendamiento coincide o cubre la mayor parte de la vida económica del activo. Por *plazo de arrendamiento* se entiende el periodo no revocable del arrendamiento junto con cualquier periodo adicional en el que el arrendatario tenga derecho a continuar con el arrendamiento, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá tal opción.
- c) El valor actual de los pagos mínimos acordados supone la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado.
- d) Las especiales características de los activos arrendados hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario.
- e) El arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación las asume el arrendatario.
- f) Los resultados derivados de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual del activo arrendado recaen sobre el arrendatario. Esto podría ocurrir por el efecto conjunto de determinadas cláusulas (opciones de compra, valores residuales garantizados, etc.). Si el arrendatario garantiza el valor residual del bien arrendado y no ejerce la opción de compra (de existir esta), debe compensar al arrendador por el defecto del valor de mercado del bien respecto al valor residual garantizado pactado. Esta cláusula hace que el valor residual del activo sea irrelevante para el arrendador si es inferior al importe garantizado.



- g) El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos que sean sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

Tanto la NRV 8.<sup>a</sup> 1.1 como la NIC 17 (párrafo 12) califican estas situaciones como indicios de que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado, lo que conllevaría la clasificación de un arrendamiento como financiero. No obstante, reconocen que, a veces, estos indicios no son concluyentes. Por ello, aunque se presentaran uno o varios, si resulta claro por otras evidencias de que no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, el arrendamiento se clasificaría como operativo. Por el contrario, un arrendamiento podría tener que calificarse como financiero, aunque no haya opción de compra, valor residual garantizado ni se prevea la transferencia de la propiedad. Esto ocurriría si inicialmente se prevé que, al final del *plazo de arrendamiento*, el activo arrendado solo contendrá una cantidad insignificante de los riesgos y beneficios que inicialmente eran inherentes a su propiedad.

De la redacción de la NRV 8.<sup>a</sup> se deduce que las condiciones relevantes para determinar si un acuerdo es operativo o financiero son las iniciales, incluso si nos hemos subrogado como arrendatario mediante una combinación de negocios (NRV 19.<sup>a</sup> 2.4 a2). La modificación de la calificación inicial solo se producirá: a) si ha mediado error (NRV 22.<sup>a</sup>) o b) ante cambios en el contrato que impliquen alteraciones en las condiciones que justificaban su clasificación inicial. En este último caso el contrato se registrará como uno nuevo. Los cambios en estimaciones (por ejemplo, del valor residual o de la vida económica) o en circunstancias (por ejemplo, el incumplimiento por parte del arrendatario) no darán lugar a una reclasificación del acuerdo.

Puesto que esta evaluación la efectúan arrendador y arrendatario de forma independiente, puede diferir entre ellos, dependiendo de «las circunstancias de cada una de las partes del contrato» (NRV 8.<sup>a</sup>). Aunque la NIC 17 también reconoce esta posibilidad, no se espera que sea frecuente que las partes de un contrato, al interpretarlo, lleguen a conclusiones diferentes.

### 3. REGISTRO DE LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

#### 3.1. CONTABILIDAD DEL ARRENDATARIO

La NRV 8.<sup>a</sup> contiene el procedimiento general de registro de los arrendamientos financieros. También incluye dos normas especiales, que deben aplicarse cuando este tenga por objeto un activo previamente vendido por el arrendatario (NRV 8.<sup>a</sup> 3) o se trate de arrendamientos de terrenos y edificios (NRV 8.<sup>a</sup> 4). La NRV 19.<sup>a</sup> afecta al registro de los arrendamientos financieros en los que, mediante una combinación de negocios, la entidad adquirente se subroga como arrendataria. Finalmente, la Resolución del ICAC (RICAC) de 28 de mayo de 2013 regula el tratamiento contable aplicable a los arrendamientos financieros de inmovilizados materiales cuando estos se producen en el contexto de una concesión administrativa (norma 6.<sup>a</sup> 6) o de una franquicia (norma 6.<sup>a</sup> 7). Todas estas normas, dado su carácter especial, deben ser de aplicación preferente a las generales, en tanto no contravengan una norma de jerarquía superior.

### 3.1.1. Normas generales

#### 3.1.1.1. Valoración inicial

El registro de los arrendamientos financieros responde a su realidad económica ya que, en esencia, son contratos de compraventa con precio aplazado en los que la parte vendedora se reserva como garantía la propiedad del bien. Así, excepto cuando sean de aplicación normas especiales, las entidades que apliquen el PGC o el PGC de Pymes deben registrar inicialmente los contratos de arrendamiento calificados como financieros en los que actúen como arrendatarios de la siguiente forma:

- Se reconoce un activo de la naturaleza del elemento arrendado y un pasivo por las obligaciones asumidas en el contrato.
- El activo se carga y el pasivo se abona por la misma cantidad, que es la menor entre el valor razonable (MCC 6.º 2) del activo arrendado y el valor actual (MCC 6.º 4) al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.
- El activo reconocido se carga, además, por los gastos iniciales directos inherentes a la operación en los que ha incurrido el arrendatario, con abono a tesorería o a una cuenta de pasivo. Estos gastos no solo incluyen los que relacionaríamos con la adquisición del activo (por ejemplo, intervención en el contrato de compraventa), sino también los costes de formalización del pasivo (como los derivados de la evaluación de la solvencia del arrendatario).

Para calcular el valor actual de los pagos mínimos acordados debe determinarse tanto el valor de esos pagos como el tipo de descuento. Entre los pagos mínimos se incluyen todos los derivados del contrato, estén garantizados directa o indirectamente. Entendemos que el PGC, en línea con la NIC 17, con esta expresión lo que pretende es que no se limiten los pagos mínimos a los que debe efectuar el arrendatario directamente, sino que se consideren también aquellos otros que serán realizados o se encuentran garantizados por terceros. La razón última de esto es que, muy probablemente, el arrendatario también tendrá que responder, bien ante el arrendador o ante el tercero, de los importes garantizados o realizados por este último. Entre estos pagos mínimos acordados se incluyen:

- El pago mediante el que se ejercitará la opción de compra cuando no existan dudas razonables al inicio del contrato de que se producirá.
- Los valores residuales garantizados, salvo que el arrendatario disponga de una opción de compra que se espere sea ejercitada con razonable certeza.

Se excluyen de los pagos mínimos acordados:

- a) Los gastos iniciales directos inherentes a la operación, para evitar que estos se imputen por duplicado al valor inicial del activo.

- b) Las cuotas de carácter contingente. Son aquellos pagos que dependen de la evolución futura de una variable. Cuando los pagos contingentes sean de importes significativos o muy probables, este tratamiento puede hacernos subestimar el valor de los activos y pasivos reconocidos. Es destacable el diferente tratamiento contable que la norma otorga a los pagos contingentes según figuren en un contrato de arrendamiento financiero o en uno de adquisición de inmovilizado (véase la norma 1.ª 1.4 de la RICAC de 1 de marzo de 2013).
- c) El coste de los servicios, que debe registrarse de forma independiente, respetando las normas de registro y valoración aplicables según su naturaleza. Aunque la norma no lo indica, también debería excluirse el coste de cualquier compra que no deba activarse en el valor del inmovilizado objeto del arrendamiento financiero.
- d) Los impuestos repercutibles por el arrendador. Probablemente el PGC se refiere a aquellos que pagaría el arrendador y que, de acuerdo con el contrato de arrendamiento, vayan a ser reembolsados por el arrendatario. Normalmente estos impuestos serán registrados por el arrendatario como gastos (tributos) según su devengo. El IVA soportado deducible no formará, en ningún caso, parte del precio de adquisición de un inmovilizado.

Los pagos mínimos acordados deben descontarse empleando el *tipo de interés implícito del contrato*. El PGC no define esta magnitud, aunque es probable que se refiera al interés implícito del arrendamiento tal como lo define la NIC 17. Es decir, el tipo que al inicio del arrendamiento produce la igualdad entre: a) el valor inicial del crédito reconocido por el arrendador y b) el valor actual total de los pagos mínimos acordados más, en su caso, el valor residual no garantizado. Si el arrendatario no lo puede determinar, deberá emplear su tipo de interés de pasivo para operaciones similares.

El PGC no regula las fianzas entregadas en contratos de arrendamiento financiero. La NRV 9.ª 5.6 se limita explícitamente a los arrendamientos operativos. Por ello proponemos que, si el arrendatario pagara una fianza en el contexto de un arrendamiento financiero, esta se reconozca como un activo por su valor razonable, aplicando el *tipo de interés efectivo de la operación* (que se describe en el siguiente epígrafe). La diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se incorporaría como mayor valor del activo arrendado financieramente. Es decir, como un coste inicial, directo e inherente a la operación.

### 3.1.1.2. Valoración posterior y baja

La regulación de la valoración posterior y baja de los activos y pasivos que surgen como consecuencia de los contratos de arrendamiento financiero es muy escasa. Respecto a los pasivos, la NRV 8.ª 1.2 indica que se les aplicará la NRV 9.ª 3.5. Por tanto, se valorarán a coste amortizado (MCC 6.º 7), distribuyendo la carga financiera total entre los diferentes ejercicios, empleando para ello el *tipo de interés efectivo de la operación*. Este será el *tipo de interés implícito del contrato* (o si este no se ha podido determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares), si el valor actual de los pagos mínimos acordados al inicio del arrendamiento fue

igual o menor al valor razonable del activo arrendado. En caso contrario, el valor inicial del pasivo derivado de los pagos mínimos acordados al inicio del arrendamiento se debe reducir hasta el del valor razonable del activo arrendado. En este caso, el *tipo de interés efectivo de la operación* es el que iguala el valor inicial del pasivo al valor actual de los pagos mínimos acordados.

Respecto a los activos, la NRV 8.<sup>a</sup> 1.2 se limita a indicar que están sometidos a las normas de amortización, deterioro y baja de los inmovilizados que les correspondan según su naturaleza. Hemos de suponer que también le resultarán de aplicación las normas de reparación, conservación, renovación, ampliación y mejora. Igualmente, se debería considerar (*a fortiori*) la activación de las inversiones inseparables, tal y como se recoge en la NRV 3.<sup>a</sup> h) para los arrendamientos operativos. Por el contrario, los pagos contingentes se reconocerán como gastos en el ejercicio en que se incurra en ellos, no afectando nunca al valor de los activos. No obstante, en la medida en que la opción de compra no se considera un pago contingente, en aquellos arrendamientos en los que no se incluyó entre los pagos mínimos acordados, la decisión irrevocable sobre su ejercicio supondrá un cargo al inmovilizado y el reconocimiento de un pago o de un pasivo hasta que este se produzca. A efectos de las amortizaciones, el pago de la opción de compra, cuando no estaba prevista inicialmente, se tratará prospectivamente como un cambio de estimación respecto al valor residual y la vida útil del elemento.

Si se ha estimado inicialmente que la opción de compra se ejercitará o, en ausencia de esta, que la propiedad del activo se va a transferir al arrendatario al finalizar el *plazo del arrendamiento*, los inmovilizados adquiridos mediante arrendamiento financiero se amortizarán durante su vida útil. Esta no excederá de la *duración del contrato de arrendamiento* en aquellos en los que, existiendo opción de compra, se presume que no se va a ejercitar o, no existiendo esta, no se vaya a transferir la propiedad al arrendatario al finalizar el contrato. Según la NRV 3.<sup>a</sup> h), el término *duración del contrato de arrendamiento* incluye el periodo de renovación cuando existan evidencias que soporten que el acuerdo se va a prolongar. El valor amortizable dependerá de si se prevé o no la transferencia de la propiedad al arrendatario al finalizar el plazo de arrendamiento, y de que el valor residual se encuentre o no garantizado por el arrendatario.

En los contratos que incluyan valores residuales garantizados por el arrendatario, en los que se prevea la devolución al arrendador del bien al finalizar la *duración del contrato de arrendamiento*, el defecto del valor de mercado estimado del bien arrendado respecto al importe residual garantizado pactado ocasionaría el reconocimiento de una provisión, dotada preferiblemente con cargo a la cuenta «arrendamientos y cánones». Cuando el valor estimado del pago varíe significativamente podría cargarse o abonarse al activo, siguiendo las normas de las provisiones para desmantelamiento, retiro o rehabilitación (véase la norma 1.<sup>a</sup> 2 de la RICAC de 1 de marzo de 2013).

Respecto al deterioro, al calcular el importe recuperable de estos activos debe tenerse en cuenta la posibilidad de que no se ejercite la opción de compra. Por ello, el importe recuperable no debería ser inferior al valor actual de la opción de compra.

En los contratos de arrendamiento calificados como financieros en los que se haya transmitido la propiedad al arrendatario al concluir el contrato, el inmovilizado se dará de baja de acuerdo con la NRV 2.<sup>a</sup> 3 al enajenarlo, disponer de él por otra vía o cuando no se espere obtener benefi-

cios o rendimientos económicos futuros del mismo, de acuerdo con las normas aplicables, según su naturaleza. No obstante, cuando estando previsto el ejercicio de la opción de compra y esta no se ejercite, se darán de baja el inmovilizado y el pasivo derivado de la opción de compra, reconociéndose un resultado. También se cancelarán el activo y el pasivo, reconociéndose un resultado cuando se den las condiciones para que el acuerdo deje de calificarse como arrendamiento o como arrendamiento financiero. Finalmente, en los contratos que incluyan valores residuales garantizados se darán de baja el activo y el pasivo, incluido el que haya podido reconocerse como provisión, contabilizándose un resultado por la diferencia.

### 3.1.2. Normas especiales

#### 3.1.2.1. *El arrendamiento financiero en microempresas*

Las entidades que apliquen el PGC de Pymes y opten por emplear los criterios de microempresas (establecidos en el art. 4 del RD 1515/2007) deben contabilizar como gastos las cuotas de los arrendamientos calificados como financieros, excepto las referidas a terrenos, solares y otros activos no amortizables. Aunque la norma no concreta cómo debe efectuarse el registro, suponemos que este debería ser como el de un arrendamiento operativo. Tal y como se recoge en el artículo 4.3.º 1 del Real Decreto 1515/2007, al ejercer la opción de compra, se registrará el activo por el importe de la opción. Las microempresas que apliquen este método están obligadas a proporcionar información adicional sobre los arrendamientos financieros en la memoria.

En ausencia de excepción fiscal, las microempresas que empleen los criterios específicos pueden deducirse la cuota de los arrendamientos financieros. Por ello, aunque pudieran aplicar el régimen especial de arrendamientos financieros (véase el epígrafe 5.1), normalmente no encontrarán un incentivo significativo en ello, salvo alta probabilidad de pérdida o inutilización definitiva del bien, por causa no imputable al contribuyente, que pueda justificarse. Respecto a la libertad de amortización, según el artículo 102.5 de la Ley del impuesto sobre sociedades (LIS), solo será aplicable al inmovilizado material o a la inversión inmobiliaria que se reconozca al ejercitar la opción de compra.

Cuando la entidad deje de aplicar los criterios específicos de microempresas, por imposibilidad legal o por decisión voluntaria tras tres años de utilización, tanto la disposición adicional única del PGC de Pymes como del PGC establecen que deberán aplicarse retroactivamente las normas de los arrendamientos financieros, debiendo registrarse todos los activos y pasivos, empleando como contrapartida una cuenta de reservas para el ajuste. La empresa deberá informar de ello en la memoria de las primeras cuentas anuales que se formulen aplicando las normas generales.

#### 3.1.2.2. *Venta con arrendamiento financiero posterior*

Según la NRV 8.ª 3, cuando de las condiciones económicas de una enajenación, conectada al posterior arrendamiento financiero del activo enajenado, se desprenda que se trata de un método de financiación, el arrendatario (anterior propietario) no variará la calificación del activo, ni re-

conocerá beneficios ni pérdidas derivadas de esta transacción, registrando el importe recibido con abono a una partida de pasivo. El objetivo de esta norma es preservar la preeminencia de la realidad económica sobre la forma jurídica (MCC 1.º). Ello hace que la transacción deba registrarse de acuerdo con su sustancia, lo que supone: a) que no se ha producido transferencia alguna de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, que antes y después de la transacción corresponden al vendedor-arrendatario; y b) el registro de un pasivo garantizado por la transferencia de la propiedad del activo al comprador-arrendador. Este pasivo se valora inicialmente por el importe recibido menos los costes de transacción (MCC 6.º 8) que fuesen por cuenta del vendedor-arrendatario, de acuerdo con la NRV 9.ª 3.1, y posteriormente a coste amortizado (MCC 6.º 7) según el tipo de interés efectivo de la operación.

### 3.1.2.3. Arrendamiento conjunto de terrenos y edificios

La NRV 8.ª 4 establece que los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios se clasifican como operativos o financieros aplicando los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo. La aplicación de esta norma, sin embargo, suele plantear dos problemas contables. El primero, determinar cuándo puede considerarse que se transfieren de forma sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo con vida económica indefinida, como es el caso de la mayoría de los terrenos. Para resolverlo, la NRV 8.ª 4 califica como operativo el arrendamiento del terreno, salvo que se espere que el arrendatario vaya a adquirir la propiedad al final del arrendamiento.

El segundo problema es cómo descomponer el arrendamiento del terreno y del edificio cuando sea necesario. Esta situación no se planteará cuando ambos componentes sean operativos, puesto que en estos casos el arrendamiento se reconocerá, sin desglose, como gasto de acuerdo con el principio del devengo. Por el contrario, la descomposición será necesaria cuando ambos componentes tengan carácter financiero, al objeto de valorar adecuadamente cada activo derivado del contrato, o cuando uno tenga carácter financiero (normalmente será el del edificio) y otro operativo (normalmente el del terreno), al objeto de distribuir los pagos mínimos acordados, que serán reconocidos como gasto por arrendamiento o que se emplearán para valorar el activo arrendado financieramente.

La NRV 8.ª 4 establece que los pagos mínimos acordados se distribuirán, cuando sea necesario, entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables que representen los derechos de arrendamiento de ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable. El PGC no define el valor razonable de los derechos de arrendamiento de un componente, ni qué alternativa emplear cuando la distribución no sea fiable. En ausencia de norma, podríamos estimar estos valores actualizando los precios de arrendamiento independiente<sup>6</sup> de cada componente y los valores residuales de los activos cuyo arrendamiento se califique como financiero. Si se considera que representa adecuadamente esta relación, podría emplearse la distribución de los pagos por arrendamiento que normalmente contendrá el propio contrato, al ser un dato imprescindible para que el arrendatario pueda aplicar el régimen fiscal especial de arrendamientos financieros (art. 106 de la LIS).

<sup>6</sup> Véase el concepto de *precio de venta independiente* en la NIIF 15, párrafo 77.

#### 3.1.2.4. *La subrogación en contratos de arrendamiento financiero mediante combinación de negocios*

En los arrendamientos en los que la adquirente se subroga como arrendataria mediante una combinación de negocios, la calificación como financiero u operativo se efectuará aplicando las normas generales. Es decir, según sus condiciones iniciales o, si posteriormente se ha producido un cambio sustancial en el activo o los términos contractuales que alterasen la calificación, en esa fecha posterior, que puede ser la de combinación (NRV 19.<sup>a</sup> 2.4.2a).

Los activos y pasivos asumidos en la combinación, derivados del contrato de arrendamiento financiero en el que se subroga la adquirente como arrendataria, se valoran de acuerdo con las normas generales aplicables en las combinaciones de negocios. Es decir, por su valor razonable, siempre que puedan valorarse con la suficiente fiabilidad (NRV 19.<sup>a</sup> 2.4.2b). Por ello, la existencia de condiciones favorables o desfavorables en el contrato de arrendamiento respecto a las usuales del mercado afectaría, en su caso, al valor razonable del activo adquirido o del pasivo asumido en la combinación de negocios.

Los pagos contingentes que no se reconocen como pasivos por el arrendatario en los arrendamientos financieros, aunque sean muy probables, deben registrarse cuando la adquirente se subroga como arrendataria mediante una combinación de negocios, siempre que supongan una obligación presente surgida de sucesos pasados y cuenten con un valor razonable fiable, aunque sea muy improbable que ocasione una salida de recursos en el futuro (NRV 19.<sup>a</sup> 2.4.7).

#### 3.1.2.5. *Los arrendamientos financieros implícitos en contratos de franquicia y concesiones administrativas*

La RICAC de 28 de mayo de 2013 define en su norma 6.<sup>a</sup> 6 las concesiones administrativas como «aquellos actos por los que una entidad de derecho público transfiere a una empresa la gestión de un servicio público o el disfrute exclusivo de un bien de dominio público». El PGC valora esta partida por el importe de los gastos efectuados para la obtención de los derechos de investigación o de explotación otorgados por el Estado u otras Administraciones públicas, o el precio de adquisición de aquellas concesiones susceptibles de transmisión. Las concesiones administrativas pueden articularse mediante un pago único inicial (que debe activarse como concesión administrativa) o una serie de pagos periódicos (que han de imputarse a gastos según su devengo). En referencia a posibles arrendamientos financieros implícitos en concesiones administrativas, la norma 6.<sup>a</sup> 6.2 de la RICAC de 28 de mayo de 2013 establece que:

«Si los términos del acuerdo obligan a la empresa a realizar pagos anuales al ente concedente a lo largo del plazo concesional, el valor actual de los citados compromisos no se incluirá en el precio de adquisición del activo, salvo que a la vista de los términos del acuerdo exista un arrendamiento financiero implícito de un inmovilizado material, en cuyo caso la operación deberá contabilizarse de acuerdo con la norma de registro y valoración del Plan General de Contabilidad sobre arrendamientos y operaciones de naturaleza similar. Para realizar esta evaluación, además de los pagos anuales, también habrá que considerar los desembolsos iniciales acordados».



Es decir, que la norma 6.<sup>a</sup> 6 de la RICAC de 28 de mayo de 2013 obliga a distinguir los pagos derivados del arrendamiento financiero implícito de un inmovilizado material. A estos pagos se les aplicará la NRV 8.<sup>a</sup> 1.2 y, por lo tanto, no se tratarán como gastos derivados de la concesión administrativa. Este desglose no se efectuaría cuando el arrendamiento implícito se califique como operativo, ni cuando el arrendamiento financiero implícito se refiera a un intangible.

Una norma similar se emplea para obligar a reconocer el componente de arrendamiento, calificado como financiero y referido a un inmovilizado material, que subyace a los pagos periódicos derivados de un contrato de franquicia (véase norma 6.<sup>a</sup> 7 de la RICAC de 28 de mayo de 2013).

### 3.2. CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR

El registro del arrendamiento financiero desde la perspectiva del arrendador se efectúa como el de una enajenación (NRV 8.<sup>a</sup> 1.3). De esta forma, en el momento inicial el arrendador:

- Puesto que ha transmitido sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del elemento arrendado, registrará una venta de inmovilizado o de existencias, según su naturaleza.
- Reconocerá un crédito contra el arrendatario. El valor inicial de este crédito es el valor razonable del activo arrendado más los costes directos iniciales del contrato soportados por el arrendador. Esta valoración es coherente con la aplicada a los créditos clasificados en la categoría de préstamos y partidas a cobrar (NRV 9.<sup>a</sup> 2.1.1), con dos salvedades. La primera, que los costes directos iniciales, en el caso del arrendamiento financiero, no se limitan únicamente a los costes de transacción atribuibles al instrumento financiero, sino que incluyen todos los que surgen como consecuencia de la operación. La segunda, que si mediante el arrendamiento financiero se produce una operación de tráfico comercial, los costes directos de la operación no se activan en el crédito comercial, sino que se imputan a pérdidas y ganancias.

Posteriormente, el crédito se valorará a coste amortizado, empleando el *tipo de interés efectivo* (esto es, el *tipo de interés implícito del contrato*). El *tipo de interés implícito del contrato* (siguiendo a la NIC 17) es el que iguala el valor inicial del crédito y el valor actual de los pagos mínimos acordados a recibir por el arrendamiento más el valor residual no garantizado del activo si se prevé que, a la finalización del arrendamiento, no se transmitirá la propiedad al arrendatario. Si se prevé el ejercicio de la opción de compra, se incluirá esta entre los pagos mínimos acordados. Si el valor residual está garantizado, el cobro previsto por este concepto se incluirá entre los pagos mínimos acordados. El crédito reconocido puede ser objeto de deterioro aplicando las normas establecidas para los activos financieros clasificados en la categoría de préstamos y partidas a cobrar (NRV 9.<sup>a</sup> 2.1.3).

El PGC no regula las fianzas recibidas en contratos de arrendamiento financiero. La NRV 9.<sup>a</sup> 5.6 se limita explícitamente a los arrendamientos operativos. Por ello proponemos que, si el arrendador recibe una fianza en el contexto de un arrendamiento financiero, esta se reconozca



como un pasivo por su valor razonable. Para estimar este valor se emplearía el tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre este y el importe recibido se incorporaría como un mayor valor de la venta del activo arrendado financieramente.

La NRV 8.<sup>a</sup> 1.3 no explicita cómo el arrendador debe tratar los cobros contingentes, los derivados de servicios accesorios al arrendamiento ni los impuestos repercutibles al arrendatario. En ausencia de norma específica, los ingresos por servicios accesorios al arrendamiento deberán reconocerse y valorarse aplicando la NRV 14.<sup>a</sup>, ya que los cobros asociados a estos servicios no forman parte de los pagos mínimos acordados. Por ello, no se incluyen en el valor inicial del crédito ni afectan al resultado obtenido por el arrendador en la transmisión del activo arrendado. Los impuestos pagados por el arrendador y repercutidos al arrendatario, si carecen de norma contable específica (como sería la NRV 12.<sup>a</sup>, aplicable al IVA y otros impuestos indirectos), deberían tratarse como suplidos, no constituyendo, por lo tanto, ni ingreso ni gasto para el arrendador. Por último, los cobros contingentes, originarán el reconocimiento de ingresos y activos cuando cumplan los criterios de registro y reconocimiento aplicables en general (MCC 5.<sup>o</sup>) o específicamente según su naturaleza.

La baja del crédito se registrará aplicando la norma general de activos financieros (NRV 9.<sup>a</sup> 2.9). A la finalización del contrato, el arrendador puede recibir el bien objeto de arrendamiento financiero en diferentes circunstancias. En ausencia de norma contable que regule estos casos, el activo recibido se valorará a coste, según el valor contable del activo financiero que se cancela, que recogerá, dependiendo de las situaciones, el importe de la opción de compra o del valor residual no garantizado. Si el valor residual estaba garantizado, se dará de baja el activo financiero que corresponde a su importe, con cargo a los activos recibidos: el activo arrendado, por su valor de mercado, y tesorería, por la diferencia entre el anterior y el valor garantizado. Este activo será objeto de depreciación o amortización según las normas aplicables de acuerdo con su naturaleza.

#### 4. REGISTRO DE LOS ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Se califican como arrendamientos operativos los que no sean financieros. La NRV 8.<sup>a</sup> 2 del PGC y la NRV 7.<sup>a</sup> 2 del PGC de Pymes establecen los criterios de imputación a pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos derivados de los arrendamientos calificados como operativos, correspondientes al arrendador y al arrendatario. Esta norma es muy escueta. Por ello, ha de acudir con mayor frecuencia a las normas internacionales o a la doctrina administrativa española para resolver dudas y lagunas.

En un arrendamiento operativo el arrendador no traslada todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad al arrendatario. Por ello, continuará mostrando en su balance el activo cedido en arrendamiento según su naturaleza (intangible, material, inversión inmobiliaria), a diferencia del arrendamiento financiero, en el que reconoce un derecho de crédito. No obstante, el arrendamiento de un inmueble puede tener efectos en su calificación contable. Según la norma 5.<sup>a</sup> de la RICAC de 1 de marzo de 2013, un inmueble pasará de estar calificado como inmovilizado material a inversión inmobiliaria cuando deje de utilizarse en el suministro de bienes y servicios o para fines administrativos y pase a arrendarse operativamente. Lo mismo ocurrirá en las empresas que tengan como actividad ordinaria la venta de inmuebles, respecto a las existencias que sean objeto de arrendamiento operativo.

#### 4.1. NORMA GENERAL DE IMPUTACIÓN DE LOS INGRESOS Y GASTOS A PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Según la NRV 8.<sup>a</sup> 2, los gastos e ingresos derivados de los contratos de arrendamiento operativo se reconocen según su devengo. La lectura del principio del devengo, sin embargo, no aporta información relevante para efectuar el reconocimiento, más allá de que este debe producirse cuando ocurran los ingresos y gastos, que son independientes del calendario de cobros y pagos. La misma NRV 8.<sup>a</sup> 2 nos indica que cualquier cobro o pago que tuviera lugar al efectuarse el contrato se tratará como un cobro o pago anticipado que ha de imputarse a pérdidas y ganancias a lo largo del *periodo de arrendamiento*, a medida que se cedan o reciban los beneficios económicos del activo arrendado. Es decir, de acuerdo con el patrón de generación de beneficios para el arrendatario o de consumo del activo para el arrendador. En nuestra opinión, esta regla sería de aplicación, *a fortiori*, al resto de los cobros o pagos derivados del arrendamiento. Por lo tanto, los conceptos básicos de los que depende el registro de los gastos e ingresos de un contrato de arrendamiento calificado como operativo son:

- El *periodo de arrendamiento*. El PGC no define este término, que podría ser sinónimo de *plazo de arrendamiento* o de *duración del contrato de arrendamiento*. El *plazo de arrendamiento*, como ya señalamos en el epígrafe 2, se define, en la NRV 8.<sup>a</sup> 1.1 b), como «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». A diferencia del anterior, la NRV 3.<sup>a</sup> h) emplea el término *duración del contrato de arrendamiento*, que incluye el periodo de renovación cuando existan evidencias que soporten que el mismo se va a producir. Por ello, el *plazo de arrendamiento* se fija al inicio del contrato, pudiendo alterarse solo si media error, mientras que la *duración del contrato de arrendamiento* es un valor susceptible de cambio de estimación a lo largo de la vida del contrato de arrendamiento. La NIC 17, norma que ha inspirado la NRV 8.<sup>a</sup>, emplea en este contexto el término *plazo de arrendamiento*. Por ello, creemos que por *periodo de arrendamiento* la NRV 8.<sup>a</sup> se refiere al *plazo de arrendamiento*. El *plazo de arrendamiento* comienza en la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene el derecho a utilizar el activo arrendado.
- El patrón de generación de beneficios para el arrendatario o de consumo del activo para el arrendador. Aunque las normas contables tampoco lo definen, podríamos suponer que este término hace referencia a la distribución temporal, durante el plazo de arrendamiento, del agotamiento o reducción del valor del activo arrendado (para el arrendador), o a la distribución temporal de la incorporación del valor del activo arrendado a los bienes o servicios que constituyen operaciones de tráfico (para el arrendatario). Por ello, para el arrendador, el patrón de consumo será coherente con el método de amortización al que está sometido el activo arrendado durante el plazo de arrendamiento.

La NIC 17 (párrafos 33 y 50) establece que, independientemente del calendario de pagos o cobros, los gastos o ingresos por arrendamiento deben reconocerse linealmente, salvo que resulte más apropiado el uso de otra base sistemática que recoja, de forma más representativa, el patrón de generación de beneficios para el arrendatario (o del consumo del activo para el arrendador). La respuesta del ICAC a la Consulta n.º 11 del BOICAC 96 de 2013 (NFC049807) parece mantener también esta opinión. Coherente con lo anterior, todos los incentivos (descuentos iniciales, periodos de carencia, reembolso de gastos sufridos por el arrendatario) otorgados por el arrendador, han de imputarse por el arrendatario a pérdidas y ganancias, como un menor gasto, de acuerdo con el patrón de generación de beneficios para el arrendatario. Esta es la postura mantenida por la Interpretación SIC n.º 15 y está soportada por la doctrina administrativa del ICAC incluida en la respuesta a la Consulta n.º 3 del BOICAC 87 de 2011 (NFC042091).

## 4.2. NORMAS ESPECIALES DE IMPUTACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS A PÉRDIDAS Y GANANCIAS

A excepción de los que serán objeto de tratamiento a continuación, todos los gastos de arrendamiento para el arrendatario y todos ingresos y gastos derivados del arrendamiento para el arrendador deben imputarse a pérdidas y ganancias siguiendo el criterio expuesto en el epígrafe anterior.

### 4.2.1. Costes directos para el arrendador

Son costes directos del contrato de arrendamiento aquellos que se pueden medir y asignar de forma inequívoca a él. La NRV 8.ª 2 establece que los costes directos de un contrato de arrendamiento incrementan el valor contable del activo arrendado, debiendo imputarse a pérdidas y ganancias durante el *plazo del contrato*, aplicando el mismo criterio que el empleado para el reconocimiento de los ingresos. Es decir, imputándose a pérdidas y ganancias a lo largo del *periodo de arrendamiento*, a medida que se cedan o reciban los beneficios económicos del activo arrendado. Esto se abordará típicamente mediante su amortización por partes (véase la NRV 2.ª 2.1).

No obstante, las normas 6.ª 4.4 y 4.5 de la RICAC de 28 de mayo de 2013 establecen una excepción si el coste directo: a) deriva del pago de una indemnización pagada al arrendatario anterior, b) tiene como objetivo la rescisión del contrato de arrendamiento anterior y c) se prevé que los ingresos posteriores permitirán recuperar todos los costes (incluida la indemnización). En estos casos, los costes incurridos se contabilizarán como un activo (la norma no determina si el activo arrendado u otro) que se amortizará durante su vida útil, que no podrá ser superior a la *duración del contrato* de arrendamiento posterior (y, por lo tanto, diferente al *plazo de arrendamiento*). Más aún, si la arrendadora es una inmobiliaria, de acuerdo con la norma decimotercera 2.5 de la RICAC de 14 de abril de 2015, la indemnización podrá reconocerse como un inmovilizado intangible (denominado «costes de adquisición del nuevo contrato»), si estima que podrá recuperarse de forma indubitable en el futuro, en un periodo no limitado por el nuevo contrato de arrendamiento, que no tendría siquiera que existir.

#### 4.2.2. Derechos de traspaso

Mediante el traspaso, un tercero se subroga en los derechos y obligaciones del arrendatario de un local en el que este último ha desarrollado un negocio. Se reconoce como *derecho de traspaso* el activo intangible asociado a un contrato de arrendamiento de un local. Este activo se materializa en una rentabilidad, del negocio que se continúa en el local arrendado, más alta de lo normal. El *derecho de traspaso* solo puede reconocerse cuando se ponga de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa. Por ello, lo reconocerá el arrendatario que lo ha pagado (el subrogado) pero no el que lo ha generado (el que ha traspasado el negocio). Al igual que el resto de los intangibles, el derecho de traspaso se valora por su precio de adquisición, que incluye los costes directos necesarios.

Como la mayoría de los inmovilizados, el derecho de traspaso debe ser objeto de amortización durante su vida útil. La norma 6.ª 4 de la RICAC de 28 de mayo de 2013 establece un límite superior, al indicar que la vida útil no podrá ser superior a la *duración del contrato de arrendamiento*. La vida útil podría ser, no obstante, muy inferior, aunque el negocio siga mostrando una rentabilidad superior a lo normal, debido a que el valor que ha generado el nuevo arrendatario (que no sería reconocible) ha ido sustituyendo paulatinamente al valor adquirido. El derecho de traspaso debe ser objeto de deterioro cuando su valor contable se estime que no es recuperable.

Los derechos de traspaso, así como los gastos directos relacionados con él, se imputan a pérdidas y ganancias siguiendo una norma distinta a la general. Sin embargo, los costes necesarios y directos del contrato de arrendamiento, que no puedan imputarse al derecho de traspaso, seguirán el método de imputación general a pérdidas y ganancias.

Respecto a la contabilización del derecho de traspaso cedido, la norma 6.ª 4 de la RICAC de 28 de mayo de 2013 dispone que la contraprestación se asimilará «al cobro de una indemnización por renunciar a un valor intangible que posee la empresa, siempre que dicho importe se vincule a un inmovilizado intangible identificable aunque el mismo no figure en su contabilidad». Es decir, que se registrará como la enajenación de un inmovilizado intangible, aunque no haya sido reconocido contablemente.

#### 4.2.3. Fianzas

La NRV 9.ª 5.6 regula las fianzas entregadas y recibidas en arrendamientos operativos. Esta norma establece que, por defecto, las fianzas se registran inicialmente por su valor razonable. La NRV 9.ª 5.6 entiende por valor razonable el valor actual, que aparece implícitamente reconocido en el MCC 6.º 2 como uno de los métodos para estimar el valor razonable de los elementos que no dispongan de un mercado activo.

La NRV 9.ª 5.6 no establece el tipo de descuento que debe emplear el arrendador ni el arrendatario para estimar el valor actual de la fianza recibida o constituida. Respecto a las constituidas, el ICAC opina, en la respuesta a la Consulta n.º 1 del BOICAC 84 de 2010 (NFC040085), que la arrendataria debería estimar el valor actual de la fianza empleando el tipo de interés incremen-

tal de pasivo de la empresa arrendadora. La arrendadora también debería emplear este tipo para calcular el valor actual de la fianza recibida. El empleo de tipos de interés de pasivo, no solo para valorar las fianzas recibidas (que son pasivos), sino también las fianzas constituidas (que son activos) se podría explicar a partir de la definición misma de valor razonable. Ello es debido a que el intercambio de activos o pasivos, entre partes interesadas, independientes y debidamente informadas, supondrá generalmente la intervención de los financiadores de la empresa, que aplicarán a la operación un tipo de interés de pasivo. Más difícil de justificar es que, en ambos casos, se proponga la aplicación del tipo de interés incremental de pasivo de la arrendadora, puesto que es improbable que el arrendatario pueda llegar a tener conocimiento fiable de él. Por ello, muy frecuentemente deberá ser estimado por el arrendatario, recurriendo a los tipos que las entidades financieras aplicarían en ese momento a operaciones similares<sup>7</sup>.

Las fianzas que sean a corto plazo podrán valorarse por el importe desembolsado (o recibido) si el efecto del descuento no es significativo. Con el objeto de determinar el plazo y efectuar correctamente la actualización debe tenerse en cuenta que:

- La actualización debe efectuarse desde la fecha en la que está previsto el reembolso de la fianza hasta la fecha en que se entrega la fianza, independientemente de que estas coincidan con la fecha de comienzo o terminación del contrato de arrendamiento.
- Frecuentemente los contratos de arrendamiento establecen un periodo mínimo, que puede prorrogarse por voluntad de una o de ambas partes, lo que podría afectar a la fecha de devolución de la fianza. En este caso, a efectos de la actualización, se considera que la fecha de devolución será la esperada si no se produjeran renovaciones. La NRV 9.<sup>a</sup> 5.6 indica explícitamente que no se tendrá en consideración el comportamiento estadístico de las devoluciones. Es decir, como aclara el ICAC en su respuesta a la Consulta n.º 1 del BOICAC 84 de 2010 (NFC040085), las fianzas contratadas a corto plazo lo son aunque la experiencia revele que, en virtud de las prórrogas esperadas, ya inicialmente pueda preverse que serán devueltas en un plazo superior al año. Esta norma también excluiría que, al actualizar las fianzas, el arrendador tuviese en cuenta las cantidades que estadísticamente son retenidas en compensación por los incumplimientos del contrato por el arrendatario.

La fianza recibida (constituida) se valorará posteriormente a coste amortizado, imputando los gastos (ingresos) financieros a pérdidas y ganancias aplicando el tipo de interés efectivo (el aplicado al estimar su valor inicial). La renovación del contrato de arrendamiento, que suponga la ampliación del plazo de la fianza, supondrá la aplicación de las mismas reglas de valoración y registro, y no supondrá la modificación (salvo error) de las cantidades ya imputadas a la cuenta de pérdidas y ganancias.

---

<sup>7</sup> La NIC 36 («Deterioro del valor de los activos») y la NIC 37 («Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes») indican que el tipo de interés (descuento) adecuado para determinar el valor actual de activos y pasivos será aquel, antes de impuestos, que refleje el valor temporal del dinero para el mercado en la fecha del balance, así como los riesgos específicos correspondientes.

La NRV 9.<sup>a</sup> 5.6 establece el tratamiento del exceso o defecto del valor razonable de la fianza recibida (constituida) sobre el importe recibido (entregado). De esta forma:

- El arrendador reconocerá el exceso del importe recibido sobre el pasivo reconocido como un cobro anticipado por arrendamiento. Es decir, como un ingreso anticipado que debe imputarse a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el *periodo del arrendamiento*, conforme a lo señalado en la NRV 8.<sup>a</sup> 2 (véase epígrafe 4.1).
- El arrendatario reconocerá el exceso del importe entregado sobre el activo reconocido como un pago anticipado por arrendamiento. Es decir, como un gasto anticipado que debe imputarse a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el *periodo del arrendamiento*, conforme a lo señalado en la NRV 8.<sup>a</sup> 2 (véase epígrafe 4.1).

Por lo tanto, el periodo en el que se reconocen los ingresos o gastos financieros derivados de la reversión del descuento del valor de la fianza no coincidirá normalmente con aquel en el que se imputa la diferencia como gasto o ingreso del arrendamiento. Esto se debe a dos razones:

- La primera, que la fianza podría ser entregada en una fecha anterior a la del comienzo del arrendamiento (por ejemplo, al firmar el contrato) y devuelta en una fecha posterior (por ejemplo, tras efectuar las comprobaciones pertinentes sobre el estado del bien arrendado).
- La segunda, que la actualización y, por lo tanto, la imputación de ingresos o gastos financieros se efectúa sobre el *periodo contractual mínimo*, mientras que la imputación de ingresos y gastos por arrendamiento se efectúa durante el *periodo de arrendamiento*, que podría incluir periodos adicionales. Esta diferente imputación podría ocasionar incongruencias cuando, debido a la renovación del contrato de arrendamiento, se posponga la devolución de la fianza.

La NRV 9.<sup>a</sup> 5.6 contiene una escueta y ambigua referencia a las fianzas remuneradas, al indicar que la diferencia entre el valor razonable y el importe desembolsado de la fianza deriva de que esta es a largo plazo y no está remunerada. *A contrario sensu* podría interpretarse que, cuando la fianza está remunerada no existirá diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado. En nuestra opinión, este tratamiento no sería correcto, ya que el valor razonable y el importe desembolsado solo coincidirán cuando la remuneración no sea significativamente diferente del tipo de interés incremental de pasivo de la arrendadora.

En ocasiones, el arrendador tiene la obligación de entregar la fianza a una Administración u organismo público que asume la obligación de devolvérsela a la finalización del contrato. La NRV 9.<sup>a</sup> 5.6 no contempla esta situación. Aunque el ICAC la menciona en la respuesta a la Consulta n.º 1 del BOICAC 84 de 2010 (NFC040085), no propone solución alguna. El registro de esta situación podría abordarse de dos formas:

- Si la entrega de la fianza a la Administración supone la extinción de la obligación del arrendador, porque su devolución al arrendatario será efectuada directamente

por la Administración a la finalización del contrato sin incidentes, el arrendador solo debería reconocer un pasivo (la fianza recibida) desde la recepción de la fianza hasta su entrega a la Administración.

- Si la entrega de la fianza no supone la extinción de la obligación, se propone reconocer contablemente un pasivo (la fianza recibida) y un activo (el crédito contra la Administración) por el mismo importe, que sería el de la fianza (si es a corto plazo) o su valor actual (si es a largo plazo). En este último caso, el incremento de valor del pasivo y del activo hacia su valor de reembolso se efectuaría sin reconocer ingreso ni gasto alguno por intereses (es decir, cargando al activo por el mismo importe que se abona al pasivo). Este procedimiento no supondría la compensación de gastos e ingresos financieros, sino el reconocimiento de la operación de acuerdo con su realidad financiera.

#### 4.2.4. Contraprestaciones en especie

Ni la NRV 8.<sup>a</sup> del PGC ni la NRV 7.<sup>a</sup> del PGC de Pymes regulan el reconocimiento y valoración de los pagos o cobros en especie derivados de los acuerdos de arrendamiento. Para resolver esta laguna, aplicaremos analógicamente los procedimientos contables previstos para operaciones similares. Así, por una parte, la NRV 14.<sup>a</sup> (dedicada a ingresos por venta de bienes y prestaciones de servicios) propone valorar los ingresos por el valor razonable de la contrapartida recibida. Y, por otra, los gastos por arrendamiento, que se materializan en pagos en especie, también se valorarían por el valor razonable del bien o servicio entregado, de acuerdo con la respuesta del ICAC a la Consulta n.º 7 del BOICAC 90 de 2012 (NFC044636), lo que es coherente con la forma de valorar otros pagos en especie (véanse las respuestas del ICAC a las Consultas n.º 10 del BOICAC 85 de 2011 –NFC040277– y n.º 3 del BOICAC 32 de 1997 –NFC007201–).

Más difícil es resolver si deben o no reconocerse los ingresos y gastos en permutas de arrendamientos operativos de similar naturaleza y valor. La aplicación analógica de la NRV 14.<sup>a</sup> 1 apoyaría su no reconocimiento. A estos efectos puede ser pertinente la doctrina administrativa establecida en la exposición de motivos de la RICAC de 14 de abril de 2015, en la que se considera esta restricción como «una cautela al reconocimiento de ingresos como importe neto de la cifra de negocios cuando en la transacción no se aprecia un intercambio económico con sustancia comercial, esto es, la entrega del producto al cliente final». Por tanto, esta restricción al reconocimiento podría operar solo cuando el ingreso por arrendamiento constituyese una actividad principal (reconocida como prestación de servicios) que, por lo tanto, se incluye dentro del importe neto de la cifra de negocios.

#### 4.2.5. Contraprestaciones únicas plurianuales (dinerarias y en especie)

El contrato de arrendamiento puede contemplar la obligación de que el arrendatario efectúe pagos plurianuales. Las normas contables no regulan su registro, por lo que el ICAC ha debido resolver esta cuestión cuando los pagos plurianuales son finales (respuesta a la Consulta n.º 6 del BOICAC 82 de 2010 –NFC038470–) o iniciales (respuesta a la Consulta n.º 7 del BOICAC de 2009 –NFC032489–).



Esta doctrina también sería aplicable a pagos en especie (véanse las respuestas a las Consultas n.º 7 del BOICAC 90 de 2012 –NFC044636– y n.º 1 del BOICAC 96 de 2013 –NFC049787–).

#### 4.2.5.1. *Contraprestación plurianual efectuada al final de la cesión*

La respuesta del ICAC a la Consulta n.º 6 del BOICAC 82 de 2010 (NFC038470) trata un usufructo desde la perspectiva del usufructuario cuando este debe efectuar un pago plurianual final. El ICAC, que considera al usufructo análogo al arrendamiento operativo, indica que esta operación se reconocería de la siguiente forma por el usufructuario (**arrendatario**):

- Debe registrar dos componentes de gasto: uno correspondiente al arrendamiento y otro a los intereses. Los intereses surgen de la aplicación de un tipo de interés adecuado a la operación<sup>8</sup>.
- Debe reconocer como contrapartida de estos gastos una cuenta acreedora que se incluirá en el epígrafe B.VI del pasivo no corriente del balance, denominada «Acreedores comerciales no corrientes», de forma similar a lo indicado para los proveedores en la NECA 8.ª 16.

La valoración del gasto por arrendamiento y de los intereses puede resolverse mediante técnicas matemáticas. Para ello, podríamos suponer que el gasto por arrendamiento durante la vida del contrato es equivalente a una hipotética renta constituida por términos periódicos que reproduzcan el patrón de generación de beneficios para el arrendatario. Esta hipotética renta se determina inicialmente si conocemos el pago final y el tipo de interés adecuado. Dado que los acreedores comerciales no corrientes se clasifican como pasivo financiero en la categoría de débitos y partidas a pagar (NRV 9.ª 3.1), el tipo de interés empleado inicialmente para valorar la operación es el tipo de interés efectivo de la operación, que no se modificará salvo error (NRV 22.ª) o renegociación (de acuerdo con la NRV 9.ª 3.5).

Por el valor de cada término de la renta se cargan los arrendamientos con abono a acreedores comerciales no corrientes. Por el importe que surja de la aplicación del tipo de interés efectivo al saldo de la cuenta acreedores comerciales no corrientes, se carga la cuenta de gastos financieros con abono, de nuevo, a acreedores comerciales no corrientes. Puesto que el término de la renta no se corresponde con un pago real, diferentes hipótesis respecto a su periodicidad (mensual, trimestral, anual) o calendario (prepagable o pospagable respecto a cada periodo hipotético) producirán una diferente distribución del gasto entre los componentes de arrendamiento e intereses, aunque se apliquen tipos de interés equivalentes.

Aplicando el procedimiento propuesto por el ICAC *a contrario sensu* se resuelve el registro contable desde la perspectiva del **arrendador**, cuya remuneración consiste en un cobro plurianual recibido a la finalización del contrato. De esta forma, el arrendador:

<sup>8</sup> Sobre la definición de tipo de interés adecuado véase la nota a pie de página n.º 7.



- Debe registrar dos componentes de ingreso: uno correspondiente al arrendamiento y otro a ingresos financieros. Los intereses surgen de la aplicación a la operación de un tipo de interés adecuado.
- De acuerdo con la NECA 6.<sup>a</sup> 8, debe reconocer, como contrapartida de estos ingresos, un derecho en el epígrafe A.VII del activo no corriente, con la denominación «Deudores comerciales no corrientes».

La valoración del ingreso por arrendamiento y de los ingresos por intereses se efectuará aplicando el procedimiento expuesto anteriormente. A estos efectos, debe suponerse que el ingreso por arrendamiento durante la vida del contrato es equivalente a una hipotética renta constituida por términos periódicos que reproduzcan el patrón de consumo de beneficios para el arrendador. Dado que los deudores se clasificarían como activo financiero en la categoría de préstamos y partidas a cobrar (NRV 9.<sup>a</sup> 2.1), el tipo de interés empleado inicialmente para valorar la operación será su tipo de interés efectivo, que no se modificaría salvo error (NRV 22.<sup>a</sup>). Por el valor de cada término de la renta se abona la cuenta de ingresos por arrendamiento (o prestación de servicios, si el arrendamiento constituyese una actividad principal) con cargo a deudores comerciales no corrientes. Por el importe que surja de la aplicación del tipo de interés efectivo al saldo de la cuenta deudores comerciales no corrientes se abona la cuenta de ingresos financieros con cargo, de nuevo, a deudores comerciales no corrientes.

Este procedimiento también es aplicable a **contraprestaciones no monetarias plurianuales efectuadas al finalizar el periodo de cesión**. En la respuesta a la Consulta n.º 1 del BOICAC 96 de 2013 (NFC049787), el ICAC propone que, cuando la contraprestación no monetaria sea un inmueble, el arrendador la valore, salvo mejor evidencia (se entiende que de su valor razonable), por el valor contable con el que figuraría en los libros del arrendatario en el momento de la entrega. Conocido este valor, se actuaría de la forma descrita anteriormente, reconociendo el derecho de acuerdo con su naturaleza (por ejemplo, como un anticipo para inmovilizaciones) lo que podría incluso afectar a la elección del tipo de descuento adecuado. Así, en el caso de anticipos para inmovilizaciones, de acuerdo con la norma 1.<sup>a</sup> 3 de la RICAC de 1 de marzo de 2013, debe aplicarse el tipo de interés incremental de pasivo del suministrador (arrendatario en este caso) en el momento inicial<sup>9</sup>. El tipo de interés aplicado inicialmente, salvo error (NRV 22.<sup>a</sup>), no será objeto de modificación posterior en ningún caso.

El tratamiento de la entrega desde la perspectiva del arrendatario depende de la naturaleza de esta. Así, si se trata de existencias o servicios que forman parte de la actividad típica del arrendatario, el registro se efectuará de la forma descrita para los pagos plurianuales, reconociéndose al realizarla un ingreso por venta o prestación de servicios por su valor razonable. Si se trata de un inmovilizado, el arrendatario actuará de la forma prevista en la entrega de bienes inseparables de los bienes arrendados (véase epígrafe 4.2.6). Finalmente, si la contraprestación no monetaria debe ser adquirida por el arrendador en el futuro, el tratamiento sería similar al de un pago dinerario que, dependiendo de la certidumbre respecto al importe, debería reconocerse como provisión.

<sup>9</sup> El empleo de tipos de interés de pasivo se ha justificado en el epígrafe 4.2.3. El arrendador deberá estimar este dato si no lo conoce.

#### 4.2.5.2. Contraprestación plurianual efectuada al inicio de la cesión

La respuesta del ICAC a la Consulta n.º 7 del BOICAC 77 de 2009 (NFC032489) resuelve el tratamiento contable de un arrendamiento por el **arrendatario**, cuando este debe efectuar un pago plurianual que se produce al comienzo del contrato. En este caso, el arrendatario:

- Debe registrar dos componentes: uno de gasto correspondiente al arrendamiento y otro de ingresos financieros. Los ingresos financieros surgen de la aplicación de un tipo de interés adecuado a la operación.
- Debe reconocer un activo como contrapartida del importe entregado, que se refleja en el epígrafe «Deudores comerciales no corrientes» del activo, dentro de la partida A.VII.

La valoración del gasto por arrendamiento y de los ingresos por intereses se resuelve de forma análoga a lo indicado en el epígrafe anterior. Por el pago inicial se carga la cuenta de deudores comerciales no corrientes. Por el valor de cada término de la renta se carga la cuenta de arrendamiento con abono a deudores comerciales no corrientes. Por el valor que surja de la aplicación del tipo de interés adecuado al saldo de la cuenta deudores comerciales no corrientes, se abona la cuenta de ingresos financieros con cargo a deudores comerciales no corrientes.

Aplicando este procedimiento *a contrario sensu* podríamos resolver el registro contable desde la perspectiva del **arrendador**. Este debe reconocer:

- Como contrapartida del cobro inicial, de acuerdo con la NECA 6.<sup>a</sup> 8, un pasivo no corriente denominado «Acreedores comerciales no corrientes», dentro de la partida B.VI.
- Debe registrar un ingreso correspondiente al arrendamiento y un gasto financiero por intereses. El ingreso por arrendamiento (o prestación de servicios si el arrendamiento constituyese una actividad principal) se abonará con cargo a la cuenta de «acreedores comerciales no corrientes». Los gastos financieros se calcularán aplicando un tipo de interés adecuado a los acreedores comerciales no corrientes y se cargarán con abono a esta cuenta.

Este procedimiento también sería aplicable en los arrendamientos que contemplen **contraprestaciones no monetarias plurianuales efectuadas al inicio del periodo de cesión**. En la respuesta a la Consulta n.º 7 del BOICAC 90 de 2012 (NFC044636), el ICAC propone emplear el valor razonable del inmovilizado entregado por el arrendatario al arrendador como pago por el arrendamiento, lo que supondría el reconocimiento de un resultado por la enajenación del inmovilizado. También se valoran a valor razonable las existencias entregadas o los servicios prestados por el arrendatario al arrendador en pago del arrendamiento.

#### 4.2.6. Inversiones inseparables de bienes arrendados

La entrega por el **arrendatario**, al finalizar el arrendamiento, de un inmovilizado no separable del bien arrendado debe reconocerse como gasto durante el contrato de arrendamiento. Esta situación no plantea ningún problema especial cuando el valor del inmovilizado no separable entregado se recupera sustancialmente durante el contrato de arrendamiento pues, en este caso, el reconocimiento del gasto se limitaría a su amortización, suponiendo un valor residual nulo, aplicando las normas generales.

Si el valor del inmovilizado entregado no se recupera sustancialmente durante el arrendamiento, su registro contable dependerá de si es objeto de renovación o reemplazo durante el arrendamiento. Así, si el inmovilizado no separable no debe renovarse o reemplazarse durante el arrendamiento, su imputación como gasto durante el contrato se efectuará, aplicando la NRV 3.<sup>a</sup> h), mediante su amortización. Para ello, se considerará que su vida útil no supera la duración remanente del contrato de arrendamiento.

Por el contrario, si el inmovilizado no separable del bien arrendado tiene que ser objeto de renovación o reemplazo y la última renovación no puede ser recuperada totalmente durante el arrendamiento, el valor no recuperable se imputará de forma sistemática durante el arrendamiento. Para ello, en aplicación analógica de la norma 6.<sup>a</sup> 6.3 de la RICAC de 28 de mayo de 2013, se podría reconocer inicialmente un inmovilizado intangible y una provisión. El importe de esta provisión se obtendría actualizando, desde la fecha en que se deba practicar la última renovación o reemplazo, el importe que teóricamente tendría el inmovilizado no separable al término de la duración del contrato de arrendamiento. Posteriormente, el inmovilizado intangible se amortizará durante el contrato de arrendamiento y la provisión se actualizaría hasta la fecha de su efectiva cancelación, que se producirá en el momento de la última renovación o reemplazo. Los cambios en las estimaciones sobre el valor del inmovilizado intangible y la provisión se tratarían aplicando lo dispuesto para los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación (véase la norma 1.<sup>a</sup> 2 de la RICAC de 1 de marzo de 2013). Cuando se produzca la última renovación o reemplazo del inmovilizado, este se contabilizará según su naturaleza. El registro del inmovilizado se efectuaría por la diferencia entre su coste y el importe de la provisión (es decir, compensando activo y provisión). Este valor se amortizará en el periodo que reste hasta la finalización del arrendamiento.

Si consideramos que la analogía no puede aplicarse por quebrantar el principio de no compensación (que requiere que una norma lo disponga de forma expresa) deberíamos reflejar en balance, hasta la entrega, de forma separada, el valor del inmovilizado y el de la provisión. El inmovilizado se amortizaría en la duración remanente del arrendamiento solo por el exceso sobre la provisión. De acuerdo con la norma, la provisión no se actualizaría a partir de la última renovación o reemplazo, por lo que estaríamos quebrantando la NRV 15.<sup>a</sup> 2, salvo que fuese a corto plazo y el efecto financiero no fuese significativo.

Si las inversiones inseparables de los bienes arrendados tuvieran que ser objeto de desmantelamiento o retiro, o los activos arrendados objeto de rehabilitación, debería reconocerse una provisión de acuerdo con la NRV 2.<sup>a</sup> 1 y la norma 1.<sup>a</sup> 2 de la RICAC de 1 de marzo de 2013.

Respecto al **arrendador**, el ingreso por la recepción de estas inversiones no separables (si cumplen la definición y criterios de registro) debería reconocerse por su valor razonable (en aplicación analógica de la NRV 14.<sup>a</sup> párrafo 1) y, si es posible, distribuirse durante la vida del contrato (véase respuesta del ICAC a la Consulta n.º 1 del BOICAC 96 de 2013 –NFC049787–).

#### 4.2.7. La subrogación como arrendatario en contratos de arrendamiento operativo mediante combinaciones de negocios

La NRV 19.<sup>a</sup> 2.4 a)1 establece que si el negocio adquirido en una combinación mantiene, en la fecha de adquisición, un contrato de arrendamiento operativo del que es arrendatario en condiciones favorables o desfavorables respecto a las condiciones de mercado, la empresa adquirente ha de reconocer, respectivamente, un inmovilizado intangible o una provisión. La NRV 19.<sup>a</sup> no concreta qué debe entenderse por condiciones favorables o desfavorables, ni la forma de valorar el activo intangible o la provisión que surge. Respecto a la primera cuestión, la condición favorable o desfavorable seguramente se limite a la posibilidad de que el alquiler estipulado sea significativamente inferior o superior al de mercado, dadas las restantes condiciones contractuales y circunstancias del bien arrendado.

Respecto a la segunda cuestión, la provisión, en aplicación de la NRV 15.<sup>a</sup> 2, debería valorarse por el valor actual del exceso de los pagos por arrendamiento sobre los que corresponderían dadas las restantes condiciones contractuales y circunstancias del bien arrendado. La reversión del efecto financiero de la actualización ha de imputarse a la cuenta de pérdidas y ganancias como gastos financieros. La provisión debería aplicarse de forma que el efecto neto en cada ejercicio (gastos por arrendamientos menos provisión aplicada) reprodujera el patrón de generación de beneficios económicos para el arrendatario. En ausencia de regulación, proponemos que el activo intangible se valore descontando el defecto de los pagos por arrendamiento respecto a los que el mercado establecería dadas las restantes condiciones contractuales y circunstancias del bien arrendado. Posteriormente, el intangible se amortizaría, de forma que reprodujera el patrón de generación de beneficios económicos para el arrendatario.

Por otra parte, si el negocio adquirido es el arrendador de un contrato de arrendamiento operativo, las normas internacionales (NIIF 3, párrafo B42) establecen que las condiciones favorables o desfavorables del arrendamiento no ocasionarían el registro de activos ni pasivos separados, sino que estas circunstancias afectarían al valor razonable del activo adquirido en la combinación de negocios.

## 5. EL RÉGIMEN FISCAL DE LOS ARRENDAMIENTOS

En aplicación del artículo 11.1 de la LIS, los gastos e ingresos registrados son computables en el impuesto sobre sociedades en tanto no se establezca excepción fiscal (art. 10.3 de la LIS). En el caso de los derivados de los contratos de arrendamiento, la LIS establece: a) bonificaciones respecto a los ingresos originados en Ceuta o Melilla (art. 33 de la LIS) o a aquellos obtenidos por entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas (capítulo III del título VII de la LIS), b) amortizaciones libres para determinados inmovilizados arrendados financieramente por entidades de reducida dimensión (art. 102.5 de la LIS) y c) amortizaciones aceleradas para los contratos acogidos al régimen

especial de arrendamientos financieros (art. 106 de la LIS). Las bonificaciones citadas tienen como único efecto la reducción del impuesto sobre sociedades y, por lo tanto, del impuesto corriente registrado. La amortización acelerada o libre supone ajustes negativos en la liquidación del impuesto sobre sociedades que revertirán previsiblemente como positivos en ejercicios posteriores. Por ello, generalmente estas diferencias temporarias ocasionarán el registro de pasivos por impuesto diferido.

## 5.1. EFECTOS TRIBUTARIOS DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

El artículo 106 de la LIS establece un régimen fiscal especial para determinados contratos de arrendamiento financiero. Este régimen es aplicable a los contratos en los que:

- El arrendador sea una entidad de crédito o un establecimiento financiero de crédito.
- La duración mínima sea de 2 años si su objeto son bienes muebles y de 10 años si son bienes inmuebles o establecimientos industriales.
- En las cuotas de arrendamiento financiero se desglose la parte que corresponda a la recuperación del coste del bien por la entidad arrendadora (devolución del principal para el arrendatario), excluido el valor de la opción de compra y la carga financiera. Aunque la norma no hace referencia explícita al desglose de otras cantidades (servicios, tributos repercutidos...), estos deberán aparecer separados de la carga financiera y de la devolución del principal. Salvo excepción fiscal, estos gastos serán deducibles.
- El importe anual de la parte de las cuotas de arrendamiento financiero correspondiente a la recuperación del coste del bien permanezca igual o sea creciente.

Los requisitos que deben cumplir los contratos para que pueda aplicarse este régimen fiscal especial se han modificado significativamente mediante la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades. Por un lado, desde entonces solo es aplicable a aquellos acuerdos en los que los arrendadores sean entidades o establecimientos financieros. Anteriormente, el artículo 115 del TRLIS, que regulaba este régimen especial, no establecía esta limitación. En este sentido, la referencia del artículo 115 del TRLIS a la Ley 26/1988, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito, tampoco tenía este efecto. La exposición de motivos de esta norma indica explícitamente que la regulación de las operaciones de arrendamiento financiero se efectuaba con propósito general, y no limitado a las operaciones en las que intervenían entidades de crédito. Por otro lado, la norma anterior restringía la aplicación de este régimen especial a los bienes muebles o inmuebles afectos a explotaciones económicas. Esta limitación se ha eliminado, al desaparecer la referencia al apartado 1 de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988.

En los contratos que reúnan estas condiciones, el arrendatario podrá deducirse:

- La carga financiera satisfecha a la entidad arrendadora.
- Independientemente de su imputación a pérdidas y ganancias, las cuotas correspondientes a la recuperación del coste del bien (devolución del principal en términos

contables), siempre que no sean superiores al doble del importe que resulta de aplicar al coste del bien el coeficiente de amortización lineal según la tabla de amortización fiscal<sup>10</sup>. El exceso será deducible en los periodos impositivos sucesivos, respetando el mismo límite. Tratándose de entidades de reducida dimensión, el límite es el triple. Para las microempresas que apliquen los criterios específicos establecidos en el artículo 4 del Real Decreto 1515/2007 (véase epígrafe 3.1.2.1), si se considera gasto contable toda la cuota, será toda ella deducible, en aplicación del artículo 11.1 de la LIS (en ausencia de excepción fiscal, según el art. 10.3 de la LIS).

La deducción de la recuperación del coste del bien debe efectuarse considerando que:

- Para calcular el límite debe tenerse en cuenta el momento de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien. Es decir, que el límite máximo a amortizar sería proporcional al tiempo que, durante el ejercicio, ha estado en condiciones de funcionamiento el inmovilizado. Por lo tanto, en general, no podrá deducirse nada por este componente si el bien no ha entrado en condiciones de funcionamiento al cierre del ejercicio. No obstante, en determinadas condiciones, este régimen es aplicable a inmovilizados en curso (véase art. 106.8 de la LIS).
- No es aplicable si el contrato tiene por objeto terrenos, solares y otros activos no amortizables. Si el objeto del arrendamiento es parcialmente amortizable y parcialmente no amortizable, será deducible solo la parte que corresponda a los elementos susceptibles de amortización. Por ello, deberán desglosarse estos componentes en el contrato.

En caso de pérdida o inutilización definitiva del bien por causa no imputable al contribuyente y debidamente justificada, no se integra en la base imponible del arrendatario la diferencia positiva entre la cantidad deducida en concepto de recuperación del coste del bien y su amortización contable (art. 106.8 de la LIS). Es decir, que la pérdida contable, normalmente mayor que la fiscal por haberse efectuado la deducción aceleradamente, no se corregirá mediante un ajuste positivo (por la diferencia indicada) en la liquidación del impuesto sobre sociedades. Por lo tanto, los gastos totales deducibles excederán de los reconocidos.

## 5.2. EFECTOS CONTABLES DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

El régimen fiscal especial de los activos arrendados financieramente permite, cuando se cumplen las condiciones del artículo 106 de la LIS, la deducción acelerada de las amortizaciones. Esta

---

<sup>10</sup> Debe entenderse que lo que la norma tributaria pretende es permitir que el contribuyente, dentro de los límites cuantitativos establecidos, amortice aceleradamente los inmovilizados, objeto del contrato de arrendamiento financiero e incluidos en este régimen especial, independientemente del registro contable de la amortización.

amortización acelerada ocasiona, en los ejercicios iniciales del arrendamiento, unos ajustes negativos en la liquidación del impuesto sobre sociedades que se esperan que reviertan, como positivos, en ejercicios posteriores, excepto que sea de aplicación el artículo 106.8 de la LIS, como se ha comentado en el epígrafe anterior. Lo mismo ocurre cuando las entidades de reducida dimensión aplican la libertad de amortización establecida en el artículo 102.5 de la LIS a los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero (salvando la excepción del 106.8, no aplicable en este caso).

La reversión previsible de los ajustes origina generalmente el registro de un pasivo por diferencias temporarias<sup>11</sup>, representativo del efecto fiscal futuro, valorado por el impacto fiscal esperado, de acuerdo con la norma tributaria aprobada, aunque esté pendiente de publicación (NRV 13.<sup>a</sup> 3). Cuando se produzcan los ajustes positivos se cargará el pasivo por diferencias temporarias. Los abonos y cargos a pasivos por impuesto diferido se registran como gastos e ingresos (respectivamente) en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## 6. CESIONES DE INMOVILIZADOS GRATUITAS O POR PRECIO SIGNIFICATIVAMENTE INFERIOR AL DE MERCADO

Las cesiones de inmovilizados gratuitas o por precio significativamente inferior al de mercado ocurren con cierta frecuencia dentro de programas públicos de fomento de la actividad económica que desarrollan los centros, viveros o incubadoras de empresas. El PGC no las trata específicamente. Recuérdese que la definición de arrendamiento, incluida en la NRV 8.<sup>a</sup>, hace referencia exclusivamente a operaciones onerosas. Por ello, en la respuesta a la Consulta n.º 6 del BOICAC 84 de 2010 (NFC040076), que amplía la doctrina establecida en la n.º 6 del BOICAC 77 de 2009 (NFC032488), el ICAC propuso un procedimiento de registro aplicable a estas operaciones por parte del **cesionario**. Este procedimiento se convirtió en obligatorio al incorporarse en la norma 5.<sup>a</sup> de la RICAC de 28 de mayo de 2013.

En la norma 5.<sup>a</sup> de la RICAC de 28 de mayo de 2013 se establece que los derechos de uso adquiridos sin contraprestación de manera irrevocable e incondicional se registrarán como un inmovilizado intangible por su valor razonable, salvo que:

- a) El plazo de la cesión sea similar a la vida económica del bien cedido, en cuyo caso se reconocerán según su naturaleza (normalmente un inmovilizado material); o
- b) La cesión sea anual renovable por periodos iguales, por un periodo indefinido o determinado superior a un año reservándose el cedente la facultad de revocarla al cierre de cada ejercicio, o no se haya regulado la cesión o establecido con precisión sus términos. En estos casos la entidad reconocerá todos los años un gasto (normal-

<sup>11</sup> Salvo que se estén aplicando los criterios específicos de microempresas, que no permiten el reconocimiento de impuestos diferidos.



mente por arrendamiento) y un ingreso por subvención o donación en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En todas estas circunstancias será aplicable la NRV 18.<sup>a</sup>. De registrarse un inmovilizado, se reconocerá una subvención oficial de capital (si el cedente es un organismo público) o una donación o legado de capital (si el cedente es una entidad privada), por el valor razonable del elemento reconocido. La subvención, donación o legado se imputará a pérdidas y ganancias en la proporción en que el inmovilizado asociado se amortice, deteriore o cause baja. En el caso b) se reconoce directamente en pérdidas y ganancias una subvención a la explotación, si la cesión tuviera como fin asegurar una rentabilidad mínima o compensar «déficit» de explotación del ejercicio. Si el objeto fuese otro, por ejemplo, financiar el coste del arrendamiento, debería registrarse en patrimonio neto como otras subvenciones, donaciones y legados, que se transferirían en el mismo ejercicio a pérdidas y ganancias.

Las subvenciones oficiales de capital no originan ajustes positivos ni negativos en la liquidación del impuesto sobre sociedades, aunque suponen una diferencia temporaria imponible que deberá reconocerse, al mismo tiempo que la subvención en el patrimonio neto, abonándose un pasivo por impuesto diferido<sup>12</sup> con cargo a la cuenta de subvención. Este pasivo por impuesto diferido se cargará en la medida en que la subvención oficial de capital se traspase a pérdidas y ganancias con abono a la cuenta de subvención.

Las donaciones y legados de capital tributan en el ejercicio en que se reciben. Por ello, en ese ejercicio: a) producen un ajuste positivo en la liquidación del impuesto sobre sociedades y b) al registrar el impuesto corriente, se carga la cuenta de donación o legado por su efecto impositivo. En los ejercicios en los que estas donaciones o legados se imputan a pérdidas y ganancias (en la medida en que el inmovilizado reconocido se amortice, deteriore o cause baja): a) se efectuarán ajustes negativos en la liquidación del impuesto sobre sociedades y b) al registrar el impuesto corriente, se abonará la cuenta de donación o legado por el efecto impositivo del ajuste negativo efectuado.

Las subvenciones de explotación y las subvenciones, donaciones y legados derivadas de cesiones gratuitas de inmovilizados, cuando se imputan al resultado en el mismo ejercicio de su reconocimiento, no ocasionan la aparición de pasivos por impuesto diferido. No obstante, las últimas deben registrarse, aunque sea transitoriamente, en patrimonio neto y figurarán en el estado de ingresos y gastos reconocidos.

Actualmente carecen de regulación específica las cesiones de inmovilizados por precio significativamente inferior al de mercado. A estas operaciones les serían aplicables, en nuestra opinión, la NRV 8.<sup>a</sup> (en proporción a la parte remunerada) y la norma 5.<sup>a</sup> de la RICAC de 28 de mayo de 2013 (por el defecto de la remuneración sobre el precio de mercado).

Por otra parte, con relación a la entidad **cedente**, si por la duración de la cesión y la naturaleza del inmovilizado cedido, no espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros, deberá dar

<sup>12</sup> Véase nota a pie de página n.º 11.



de baja al inmovilizado de acuerdo con la NRV 2.<sup>a</sup> 3 y la norma 4.<sup>a</sup> 2.1 de la RICAC de 1 de marzo de 2013. Si la cesión no supone la baja del inmovilizado cedido, debería registrar la transacción de acuerdo con la respuesta del ICAC a la Consulta n.º 5 del BOICAC 90 de 2012 (NFC044633). Según esta, si la causa del gasto no es otra que conceder una ayuda y, por lo tanto, estamos hablando de una donación, la obligación incurrida por la empresa cedente debería reconocerse en el momento inicial como un gasto y un pasivo por el valor actual del importe total comprometido.

## 7. EL REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN LA NIIF 16. NOVEDADES RESPECTO A LA NIC 17

El objetivo básico de la NIIF 16 es que afloren en balance las obligaciones derivadas de los arrendamientos a largo plazo, evitando que los usuarios tengan que estimarlos empleando métodos aproximados, probablemente costosos e inexactos. También pretende: a) dar respuesta a los escándalos financieros (Enron, Worldcom y Adelphia) impidiendo o dificultando la proliferación de malas prácticas contables y b) conseguir la convergencia con las normas contables norteamericanas. Esto último no ha sido posible, pues la ASU No. 2016-02, «Arrendamientos», elaborada recientemente por el FASB, difiere significativamente de la NIIF 16 en cuestiones básicas.

La NIIF 16 sustituye a la NIC 17 y sus interpretaciones (CINIIF 4, SIC 15 y SIC 27) a partir de 2019. La NIC 17 planteaba un modelo dual para registrar los arrendamientos, distinguiendo entre operativos y financieros. A diferencia de la NIC 17, la NIIF 16 unifica el tratamiento de los arrendamientos desde la perspectiva del arrendatario, obligando a que se reconozca como activo el derecho a usar el activo subyacente<sup>13</sup> y como pasivo las obligaciones de pago asumidas. En definitiva, de acuerdo con esta norma, la contabilización establecida para todos los arrendamientos será similar a la de los arrendamientos financieros actuales. Para evitar la estructuración de los contratos (es decir, que estos se redacten de forma que se eluda el reconocimiento total o parcial de los pasivos) la NIIF 16 reduce la subjetividad e incertidumbre en la aplicación de la norma e incluye cláusulas antiabuso. Excepcionalmente, el arrendatario puede no reconocer los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento, imputando los gastos como si se trataran de servicios<sup>14</sup>, cuando el contrato: a) sea a corto plazo, es decir, que en la fecha de comienzo tenga un plazo máximo igual o inferior a 12 meses, siempre y cuando no exista opción de compra e independientemente de la probabilidad de que esta sea ejercida, o b) se refiera a activos subyacentes de bajo valor en términos absolutos, entendiéndose por tales las tabletas, ordenadores personales, teléfonos o elementos pequeños de mobiliario de oficina.

<sup>13</sup> Los términos «activo específico» o «activo subyacente» son utilizados indistintamente en la NIIF 16 para referirse al activo objeto del contrato de arrendamiento.

<sup>14</sup> No se permite este tratamiento cuando el activo subyacente es altamente dependiente de otros activos, se encuentra altamente interrelacionado con ellos, o cuando el arrendatario no pueda beneficiarse del uso del activo, como en el caso de las operaciones de subarrendamiento.

Respecto a los arrendadores, a pesar de que el IASB se planteó distintas opciones, se ha mantenido en la NIIF 16 sustancialmente la regulación establecida en la NIC 17.

En las cuentas anuales, la aplicación de la NIIF 16 supondrá un incremento del activo y del pasivo de las empresas arrendatarias y cambiará la naturaleza de los gastos por arrendamiento, al sustituirse estos por amortizaciones y gastos financieros. El reconocimiento del gasto, además, no será lineal porque, aunque la amortización lo sea, la imputación de intereses será decreciente. Se producirá un incremento de los costes financieros, del resultado de explotación y del ebitda. En el estado de *cash-flow*, el cambio normativo afectará a la distribución de los flujos de efectivo entre los componentes de actividades operativas (desaparecen los pagos por arrendamientos) y de financiación (para reflejar la reducción del pasivo derivado del arrendamiento). Estos cambios afectarán a indicadores frecuentemente empleados. Así, aumentarán los ratios de endeudamiento y se reducirán la rentabilidad económica, la rotación de activo y los ratios de circulante. En la rentabilidad financiera se compensará una menor rentabilidad económica con un mayor apalancamiento. Evidentemente, el impacto será más pronunciado en las empresas arrendatarias que, de acuerdo con la NIC 17, tengan importantes o numerosos arrendamientos operativos, como suelen ser las compañías aéreas, de transporte, de viajes y ocio o las dedicadas al comercio minorista.

La NIIF 16 no es aplicable a los contratos regulados en otras normas contables como: la NIIF 6, «Exploración y evaluación de recursos minerales»; la NIC 41, «Agricultura»; la CINIIF 12, «Acuerdos de concesión de servicios»; las licencias de propiedad intelectual concedidas por un arrendador dentro del alcance de la NIIF 15, «Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes»; ni a los derechos mantenidos por un arrendatario bajo acuerdos de licencia que estén dentro del alcance de la NIC 38, «Activos intangibles», para elementos como películas de cine, vídeos, juegos, manuscritos, patentes y derechos de autor.

## 7.1. NOVEDADES EN LA IDENTIFICACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO

Respecto a la identificación de un arrendamiento, las diferencias más relevantes entre la NIC 17 y la NIIF 16 se concretan en: a) la redefinición del requisito de *control* y b) la aparición del concepto *derecho sustantivo de sustitución*. Estos cambios hacen posible que algunos acuerdos considerados de arrendamiento en la NIC 17 sean considerados de prestación de servicios con la NIIF 16.

La NIIF 16 redefine el requisito de control, necesario para identificar un acuerdo de arrendamiento. De esta forma, entiende que el arrendatario **controla el uso del activo** subyacente cuando tiene derecho a tomar decisiones relevantes respecto a su uso y a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos que se deriven de su uso durante el periodo del contrato, teniendo en cuenta los términos y condiciones que delimitan el acuerdo.

Si el arrendador tiene un **derecho sustantivo de sustitución** del activo subyacente, el contrato no es de arrendamiento, sino de prestación de servicios. Se entiende que el arrendador detenta este derecho cuando: a) tiene la capacidad práctica de sustituir el activo subyacente, no limitada

a la posibilidad u obligación de sustitución cuando ocurra un suceso específico, o b) le resultase rentable sustituir el activo subyacente en determinadas circunstancias probables. Si el arrendatario desconoce los datos necesarios para concluir sobre estas cuestiones, debe considerar que el derecho de sustitución es no sustantivo. La limitación del derecho sustantivo de sustitución únicamente a estos dos casos pretende evitar que se incorporen a los contratos cláusulas que permitan estructurarlos de forma que eludan la aplicación de la NIIF 16.

La NIIF 16 también difiere de la NIC 17 respecto a otras cuestiones secundarias relacionadas con el reconocimiento de acuerdos de arrendamiento, como son la **separación y agrupación de componentes dentro de un contrato, la combinación de contratos y la generación de carteras**. Amparándose en la relación coste-beneficio, permite que no se separen determinados componentes de naturaleza distinta y que, por lo tanto, se traten como arrendamientos. Si se aplica a un servicio asociado a un arrendamiento, ello implicaría el reconocimiento anticipado de un pasivo, que de otro modo no se registraría hasta el momento de recibir el servicio. También permite registrar como un solo arrendamiento una cartera de arrendamientos individuales de similares características, o una serie de contratos interdependientes realizados al mismo tiempo o en fechas próximas con el mismo arrendador.

## 7.2. NOVEDADES EN EL RECONOCIMIENTO Y VALORACIÓN POR EL ARRENDATARIO

### 7.2.1. Reconocimiento y valoración inicial

Al comienzo del arrendamiento, el arrendatario debe reconocer un activo por el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo de arrendamiento y un pasivo por las obligaciones asumidas relacionadas con el uso del activo subyacente durante ese plazo.

#### 7.2.1.1. Valoración inicial del pasivo

El valor inicial del pasivo por arrendamiento es el valor actual (al comienzo del arrendamiento) de las obligaciones asumidas por el arrendatario relacionadas con el uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento. La actualización se efectúa aplicando el tipo de interés implícito del arrendamiento. Si el arrendatario no puede determinarlo fiablemente debe utilizar su tipo de interés incremental de pasivo. El propio IASB indica, en el fundamento de las conclusiones de la NIIF 16, que se espera que ambos tipos no difieran significativamente.

El **plazo** es una variable clave para registrar el pasivo, ya que permite determinar los pagos relevantes para valorarlo. El plazo de arrendamiento debe reflejar la expectativa razonable del periodo durante el cual el arrendatario controla el uso del activo subyacente, teniendo en cuenta el conjunto de incentivos económicos que pueden incidir en el ejercicio de la opción de extensión o finalización del contrato por parte del arrendatario. El derecho del arrendador a cancelar de manera anticipada el contrato no afecta a la determinación del plazo por arrendamiento. La

NIIF 16 (párrafo 18) define el plazo del arrendamiento como el periodo no cancelable durante el cual el arrendatario tiene el derecho a usar el activo subyacente, junto con:

- a) Los periodos cubiertos por una opción para extender el arrendamiento, si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción; y
- b) Los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento, si el arrendatario no va a ejercer con razonable certeza esa opción.

Es de reseñar que los pagos asociados al uso del activo subyacente durante los periodos señalados en los puntos a) y b) anteriores incumplen la definición tradicional de pasivo, al no suponer una obligación actual al comienzo del arrendamiento. La inclusión de estos periodos no es otra que evitar que el contrato se estructure de forma que los arrendatarios puedan no reconocer inicialmente los pasivos derivados de los pagos relacionados con estos periodos opcionales, que probablemente se disfrutarán por tener un incentivo económico claro. La NIIF 16 (párrafo B37) establece una guía no exhaustiva de los hechos y circunstancias que pueden crear un incentivo económico para que el arrendatario ejerza, o no ejerza, estas opciones.

Entre los **pagos** relacionados con el uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento se pueden identificar los siguientes:

- Pagos *fijos*, incluidos los variables que son fijos «en sustancia». Es decir, los que son fijos con independencia de la forma en la fueron estructurados en el contrato<sup>15</sup>. Si existe más de un conjunto realista de pagos posibles, el arrendatario deberá incluir aquel que represente el importe mínimo sobre una base descontada. A estos pagos fijos habría que descontarle los denominados «incentivos del arrendamiento» por cobrar. Es decir, los pagos asociados al arrendamiento que el arrendador deba efectuar al arrendatario en el futuro, así como el reembolso o la asunción por el arrendador de los costes en los que incurra el arrendatario por el derecho de uso del bien. Quedan excluidos los reembolsos efectuados por el arrendador para compensar costes incurridos por el arrendatario al mejorar el activo subyacente, ya que estos costes no están relacionados con el derecho a usar el activo subyacente.
- Pagos *variables*. Dependen de la evolución de un índice o una tasa (por ejemplo, el IPC o el euríbor). Se excluyen los que dependen de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad (por ejemplo, como porcentaje de las ventas efectuadas) o el uso del activo (por ejemplo, en función de la potencia utilizada por los equipos arrendados), que se reconocen como gastos al incurrirse en ellos. Entendemos que el componente mínimo de estos últimos pagos variables debe considerarse un pago fijo.

<sup>15</sup> Con ello se pretende evitar ciertas prácticas abusivas consistentes en estructurar los pagos mínimos como variables con el propósito de excluirlos del pasivo y, en consecuencia del activo, ocasionando que contratos con los mismos pagos esperados den lugar al reconocimiento de pasivos distintos.

- Importes que, de acuerdo con una expectativa razonable, espera pagar el arrendatario como cumplimiento del *valor residual garantizado*. Estos pagos no son evitables. La incertidumbre respecto a ellos se refiere a su valor y no a su condición de obligatorios.
- El precio de ejercicio de la *opción de compra* (si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción<sup>16</sup>).
- Pagos por cancelación anticipada del contrato de arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

No se incluyen entre los pagos aquellos que se correspondan con componentes distintos del arrendamiento, a menos que el arrendatario haya optado por considerarlos conjuntamente.

#### 7.2.1.2. Valoración inicial del activo

El activo por derecho a uso se valora a coste, resultando por tanto irrelevante el valor razonable. La valoración a coste no solo es más sencilla de aplicar, sino que además es coherente con la valoración de otros activos no financieros (tales como los recogidos dentro del alcance de la NIC 16, «Propiedades, planta y equipo», y de la NIC 38, «Activos intangible»). El valor inicial del activo vendrá determinado por:

- El valor inicial del pasivo.
- Los costes directos iniciales incurridos por el arrendatario.
- El valor actual de los costes que surgen de las obligaciones por desmantelamiento, retiro o restauración del activo subyacente o de la rehabilitación del lugar donde se asienta. El reconocimiento de estos costes se producirá en el momento en el que la empresa incurra en la obligación, excepto cuando surjan como consecuencia de la producción de existencias, en cuyo caso se añadirán al coste de las mismas, siendo de aplicación la NIC 2, «Inventarios». Estas obligaciones se reconocen y miden aplicando la NIC 37, «Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes», con independencia de que el coste se incluya como mayor valor de las existencias o del activo por derecho al uso del activo subyacente.

<sup>16</sup> El arrendatario deberá considerar todos los hechos y circunstancias para determinar si existe un incentivo económico para la compra. Estas circunstancias a evaluar podrán estar relacionadas con cláusulas contractuales, condiciones del mercado o la propia naturaleza o circunstancias que rodean al activo, para lo que se puede emplear como guía el análisis de los factores que la norma propone para la delimitación del plazo por arrendamiento. El IASB considera que la opción de compra debe tener el mismo tratamiento que la opción de ampliar el arrendamiento, ya que un arrendatario que tiene la opción de ampliar el arrendamiento para toda la vida económica restante del activo arrendado estaría en una posición similar a la de un arrendatario que tiene una opción de compra sobre el activo.

- Los pagos por arrendamiento realizados anticipadamente, menos los incentivos de arrendamiento recibidos<sup>17</sup>. Dentro de los pagos efectuados por el arrendatario antes de la fecha de comienzo del arrendamiento podemos distinguir entre: a) los relacionados con la construcción o diseño del activo subyacente y b) los relacionados con el derecho de uso del activo. Los pagos efectuados por el arrendatario y relacionados con la construcción o diseño del activo no se incluyen en el valor del activo por derecho de uso, ya que la NIIF 16 entiende que estos costes no pueden considerarse costes directos iniciales. Por lo tanto, estos costes se registrarán aplicando otras normas (por ejemplo, la NIC 16, «Propiedades, planta y equipo»). Si es el arrendador el que incurre en estos costes tampoco podrán considerarse *incentivos* al amparo de la NIIF 16. Sin embargo, los pagos realizados por el derecho a usar el activo subyacente se consideran pagos por arrendamiento, formando parte de la valoración inicial del activo por derecho de uso, con independencia del calendario de pagos acordado.

### 7.2.2. Valoración posterior

La valoración posterior depende del devenir del contrato de arrendamiento. **Si no se producen cambios en las estipulaciones y expectativas iniciales:**

- a) El activo por derecho de uso se valora posteriormente a valor razonable (si es aplicable la NIC 40, «Propiedades de inversión»), aplicando el modelo de revaluación (si es aplicable este modelo de la NIC 16, «Propiedades, planta y equipo») o a coste (en otro caso) menos la amortización acumulada y el deterioro registrado, de acuerdo con la NIC 16 y la NIC 36, «Deterioro del valor de los activos».
- b) El pasivo se valora posteriormente a coste amortizado, por lo que disminuirá por los pagos efectuados y aumentará por los intereses devengados aplicando el tipo de interés empleado al valorarlo inicialmente.

**Si posteriormente se producen cambios en los pagos previstos**, el pasivo deberá valorarse nuevamente aplicando: a) un tipo de descuento revisado o b) el tipo de descuento sin cambios (es decir, el inicial o, si se ha revisado, el que se hubiese aplicado en la última revisión). Se empleará un tipo de descuento sin cambios cuando se modifique el pago esperado derivado de la garantía del valor residual o los pagos variables esperados incluidos en el valor inicial del pasivo, siempre que estos no estén originados por un cambio en un tipo de interés variable. Se utilizará un tipo de descuento revisado cuando los cambios de los pagos previstos deriven de un cambio: a) en el plazo del arrendamiento, b) en la expectativa respecto al ejercicio de una opción de compra o c) en los pagos por arrendamiento variables incluidos en el valor inicial del pasivo que estén

<sup>17</sup> Estos incentivos no pueden coincidir con los deducidos del pasivo y que, por lo tanto, ya afectan al valor del activo. Por la redacción de la norma, se deducen del pasivo los pendientes de recibir y de los pagos anticipados los ya recibidos. Por lo tanto, de una u otra forma, todos los incentivos reducen el valor del activo.

originados por un cambio en un tipo de interés variable. El tipo de descuento revisado es el tipo de interés implícito del arrendamiento para lo que resta del plazo de arrendamiento o, si este no se pudiese determinar con facilidad, el tipo incremental de pasivo del arrendatario en esa fecha.

Si el valor del activo por derecho de uso sigue un modelo de coste, este se ajustará por el cambio del valor del pasivo. Los pagos por arrendamiento variables no incluidos en el valor inicial del pasivo se imputarán al resultado del periodo en el que ocurre el suceso o condición que ocasiona el pago. Si el activo por derecho de uso se ha valorado inicialmente siguiendo otros modelos, posteriormente se valorará siguiendo esos otros modelos.

**Si se producen modificaciones en el contrato de arrendamiento**, la modificación se contabilizará como un arrendamiento separado o como una modificación del arrendamiento. Se registran como arrendamientos separados los que suponen un cambio en el alcance del arrendamiento, añadiendo el derecho a usar uno o más activos subyacentes, y un cambio acorde en la contraprestación. En caso contrario, se debe modificar el arrendamiento original, lo que implicará una nueva valoración del pasivo, para lo que se empleará una tasa de descuento revisada. La modificación del pasivo dará lugar al ajuste correspondiente en el valor en libros del activo por derecho de uso, excepto si dicha modificación es consecuencia de una disminución en el alcance del arrendamiento, en cuyo caso se ajustará el valor del activo y se reconocerá en el resultado el beneficio o la pérdida que resulte de la operación.

---

## Bibliografía

- IASB. NIIF 3, «Combinaciones de negocios».
- IASB. NIIF 6, «Exploración y evaluación de recursos minerales».
- IASB. NIIF 15, «Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes».
- IASB. NIIF 16, «Arrendamientos».
- IASB. Interpretación CINIIF 4, «Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento».
- IASB. Interpretación CINIIF 12, «Acuerdos de concesión de servicios».
- IASC. NIC 2, «Inventarios».
- IASC. NIC 11, «Contratos de construcción».
- IASC. NIC 16, «Propiedades, planta y equipo».
- IASC. NIC 17, «Arrendamientos».
- IASC. NIC 18, «Ingresos de actividades ordinarias».
- IASC. NIC 36, «Deterioro del valor de los activos».
- IASC. NIC 37, «Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes».
- IASC. NIC 38, «Activos intangibles».
- IASC. NIC 40, «Propiedades de inversión».

IASC. NIC 41, «Agricultura».

IASC. Interpretación SIC 15, «Arrendamientos operativos-Incentivos».

IASC. Interpretación SIC 27, «Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento».

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 32/1997/3.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 77/2009/6.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 77/2009/7.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 80/2009/2.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 80/2009/3.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 82/2010/6.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 84/2010/1.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 84/2010/6.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 85/2011/10.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 87/2011/3.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 90/2012/5.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 90/2012/7.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 96/2013/1.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 96/2013/4.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 96/2013/8.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 96/2013/11.

ICAC, respuesta a la Consulta n.º 100/2014/2.

FASB. ASU 2016-02, «Arrendamientos» (tema 842).

Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas.

Real Decreto legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Resolución de 1 de marzo de 2013, del ICAC, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias.

Resolución de 28 de mayo de 2013, del ICAC, por la que se dictan normas de registro, valoración e información a incluir en la memoria del inmovilizado intangible.

Resolución de 14 de abril de 2015, del ICAC, por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción.