

BORRADOR DE LA NORMA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS DEL IASB: HACIA EL RECONOCIMIENTO PATRIMONIAL DE TODOS LOS ARRENDAMIENTOS

Juan del Busto Méndez

Profesor del CEF

EXTRACTO

El pasado mes de mayo el IASB y el FASB publicaron un borrador sobre contabilidad de arrendamientos. La publicación de ese borrador es el último de los hitos de un proyecto que comenzó en 2006, y que ha estado rodeado de fuerte polémica. En el presente artículo se expone una visión general sobre el tratamiento propuesto para los arrendatarios.

Palabras claves: arrendamiento, apalancamiento, IASB y NIC.

Fecha de entrada: 03-10-2013 / Fecha de aceptación: 05-10-2013

LEASES EXPOSURE DRAFT: THE END OF OFF-BALANCE SHEET LEASES ACCOUNTING

Juan del Busto Méndez

Profesor del CEF

ABSTRACT

The Financial Accounting Standards Board (FASB) and International Accounting Standards Board (IASB) recently released a joint revised proposal for accounting for leases. The exposure draft is the latest milestone in a project that began in 2006 and has been surrounded by much controversy. This article provides a general overview of the accounting proposal for lessees.

Keywords: leases, financial leverage, IASB and IFRS.

Sumario

1. Tratamiento contable actual de los arrendamientos
2. Críticas al modelo actual
3. Historia del proyecto
4. Tratamiento contable de los arrendamientos: como arrendatario
 - 4.1. Arrendamientos «tipo A» (o arrendamientos de bienes no inmobiliarios)
 - 4.2. Arrendamientos «tipo B» o arrendamientos de bienes inmobiliarios
5. Conclusiones

NOTA: El autor quiere agradecer a Pedro Luis SÁNCHEZ y Ana SEGURA los comentarios recibidos.

1. TRATAMIENTO CONTABLE ACTUAL DE LOS ARRENDAMIENTOS

El modelo contable actual de los arrendamientos (tanto el señalado por el *IASB* en la *NIC 17* como por el *FASB* en el *FAS 13*) se basa en una diferenciación estricta entre dos tipos de arrendamientos.

Algunos contratos de arrendamientos, a juicio de la norma, son una mera forma de instrumentar la adquisición financiada del bien objeto de arrendamiento. Se califica a dichos arrendamientos como financieros, al considerar que en la práctica suponen una vía de financiación para la entidad arrendadora. Al considerar que el efecto económico de dichos arrendamientos es similar a una adquisición financiada del bien, el tratamiento contable que reciben es el mismo que la operación a la cual se asimila. Es decir, tendrán un efecto patrimonial en libros de la sociedad, al reconocerse tanto el bien objeto de arrendamiento (como un activo de la sociedad) como la deuda asumida en dicha operación (como pasivo incurrido).

En el resto de casos se considera que los arrendamientos no son una adquisición a crédito, sino un servicio recibido por la sociedad. Esos contratos se califican en la norma como *operativos*. El tratamiento contable que reciben los mismos es el conocido como *contrato en ejecución*: no tendrán ningún efecto patrimonial, ya que no se reconocen en libros de la sociedad ni el bien objeto de arrendamiento ni la deuda asumida en el contrato correlativo. A lo largo de la vida del mismo, se imputará de forma sucesiva un cierto gasto por arrendamiento.

Para establecer una línea divisoria entre ambos tipos de arrendamientos, se formula el principio contable de «transferencia sustancial de riesgos y beneficios inherentes» a la propiedad. De entenderse cumplido ese principio el arrendamiento se calificará de *financiero*, conllevando el reconocimiento contable del bien como un activo de la sociedad. Por el contrario, si se considera que ese principio no se cumple, el contrato se calificará como un arrendamiento *operativo*, sin que deba reconocerse el bien recibido ni ninguna deuda asociada a dicha operación.

Tanto la *NIC 17* como la *FAS 13* recogen una serie de presunciones acerca de cuándo debe entenderse cumplido ese principio contable, con base en determinadas condiciones del contrato, como la relación entre la duración contractual y la vida útil del bien arrendado, o la comparación entre el valor actual de los compromisos contractuales y el valor razonable del bien arrendado.

2. CRÍTICAS AL MODELO ACTUAL

El modelo contable actual ha sido objeto de fuertes críticas, como reconoce el propio *IASB* en la elaboración del proyecto actual.

El enfoque dicotómico existente, al identificar dos tipos de arrendamientos y asignarles dos tratamientos contables antagónicos, no responde a la realidad económica de los arrendamientos. En estos contratos coexisten un continuo de realidades, en ocasiones difíciles de clasificar en alguna de las dos tipologías expuestas. En aquellas situaciones que se encuentren en «zonas grises», donde no quede claro cuál de los dos tratamientos es el adecuado, esas distinciones pueden resultar subjetivas, lo que puede suponer falta de comparabilidad de la información financiera.

Este diferente tratamiento entre ambos tipos de arrendamientos (en especial la falta de reconocimiento de deuda en los arrendamientos que se califican como operativos) puede proporcionar incentivos para que los contratos se estructuren teniendo en cuenta el tratamiento contable deseado.

Hay una preocupación generalizada de que la situación actual permita a las entidades encubrir endeudamiento a través de arrendamientos calificados como operativos, pues al no existir reconocimiento patrimonial pueden utilizarse como una vía de financiación fuera de balance (*off-balance sheet*). Esta operativa permite presentar una imagen de solvencia (endeudamiento) superior (inferior) de la entidad. A la hora de analizar las cuentas de las entidades es práctica frecuente entre los analistas financieros ajustar la información contable para reflejar el endeudamiento fuera de balance que puedan suponer los arrendamientos operativos¹.

Además de los compromisos de pago de los arrendamientos, también escapan del reconocimiento contable los elementos objeto de contrato de arrendamiento², por lo que se desvirtuarían los ratios basados en cifras de activo de balance (como el ROA).

A raíz del escándalo *Enron*, el Congreso americano a través de la *Sabarnes-Oxley Act* encargó al supervisor de valores norteamericano (*securities exchange commission, SEC*) un informe³ sobre la financiación fuera de balance (*off-balance sheet transactions*). Este organismo se sumó a las críticas ya señaladas sobre la contabilidad de arrendamientos, pues admitía que el enfoque de «todo o nada» puede dar lugar a transacciones diferentes reconocidas de la misma manera, mientras que operaciones similares pueden recibir tratamientos opuestos. El diseño de la norma contable mediante puntos de corte, a juicio de dicho informe, había permitido el desarrollo de toda una línea de negocio para abogados, asesores, prestamistas y bancos de inversión, etc., cuya única ventaja para el cliente era conseguir el tratamiento contable deseado (véase informe *SEC*, pág. 63). En definitiva, la *SEC* concluyó que la norma contable del *FASB* era deficiente y debía ser objeto de mejora, animando a desarrollar ese proyecto de forma conjunta con el *IASB*.

¹ Para estimar el valor de esas deudas se acude en ocasiones a mecanismos simplificados como la utilización de múltiples (considerando que el valor actual de la deuda asumida en arrendamientos está en torno a 6 y 8 veces los pagos anuales por dicho concepto).

² Esa crítica al encubrimiento de los activos arrendados, y la deuda asumida en esos contratos, queda bien reflejada en palabras del anterior presidente del IASB, David Tweedie, quien irónicamente llega a afirmar: «Ojalá antes de morir me pueda viajar en un avión que figure en el balance de una aerolínea».

³ Disponible en la web de la SEC: <http://www.sec.gov/news/studies/soxoffbalancerpt.pdf>

3. HISTORIA DEL PROYECTO

El borrador de norma que se hizo público este año no es sino el último paso de un proyecto que se añadió a la agenda del *IASB* en 2006, pero cuyos orígenes pueden encontrarse incluso antes de esa fecha.

Los emisores de normativa contable de Canadá, Gran Bretaña, Nueva Zelanda, Australia, el *FASB* y el *IASB* constituyeron un grupo de trabajo (conocido como *G4+1*), que entre otros temas abordó el tratamiento contable de los arrendamientos. Fruto del esfuerzo de ese comité surgió en 1996 el informe *Accounting for leases: A new Approach*, y en esa misma línea, el documento *Leases: Implementation of a New Approach* (2000). Esos informes ya adelantaban las líneas en las que se basa la propuesta de norma que nos ocupa. Se ponían de manifiesto las carencias del enfoque actual a la hora de reconocer los activos y pasivos surgidos de los contratos de arrendamiento, y para solucionarlas se proponía un nuevo tratamiento único para todos los arrendamientos, que reconociera en todos los casos los activos y pasivos surgidos de arrendamientos financieros. Todo ello con independencia de la duración del contrato o del resto de condiciones recogidas en el mismo.

En 2009, el *IASB* hizo público el primer documento de consulta, y concretó su propuesta en el borrador de 2010. Las líneas generales eran acordes con el trabajo previo del *G4+1*: reconocimiento patrimonial de todos los contratos de arrendamiento, por lo que dichos contratos harían aflorar elementos tanto de activo como de pasivo.

El borrador presentado ahora mantiene ese enfoque. Sin embargo, incluye varias propuestas nuevas: se introduce un doble modelo para los arrendatarios, se modifica el tratamiento de los pagos variables, el de los arrendamientos a corto plazo... Dado el alcance de estos cambios, ambos organismos (*IASB* y *FASB*) han considerado necesario elaborar un nuevo borrador para someterlo a consulta pública.

4. TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS: COMO ARRENDATARIO

El borrador propone, tal y como se ha venido exponiendo, terminar con el modelo actual de dos tipos de arrendamientos diferenciados, en el que algunos contratos conllevan efecto patrimonial (reconociendo activos y pasivos en esos contratos) mientras que otros no suponen reconocimiento contable de ningún elemento en el balance de la entidad.

La propuesta consiste en que todos los arrendamientos⁴ con un plazo superior a doce meses den lugar al reconocimiento de un activo, por el *derecho de uso* del bien objeto de arrendamiento,

⁴ Quedan fuera del alcance de esta norma los arrendamientos sobre recursos naturales, activos biológicos y los acuerdos para concesión de servicios, que se regulan según sus normas específicas.

y un pasivo, por la deuda asumida. El borrador de 2010 ya recogía esta misma propuesta, identificando un único tratamiento contable para los arrendamientos, similar al de los arrendamientos financieros en la *NIC 17*, si bien recibió serias críticas por el patrón de reconocimiento de gastos en los arrendamientos⁵. El nuevo borrador considera que las variadas posibilidades de contratos de arrendamiento no pueden reflejarse de forma adecuada mediante un tratamiento único, por lo que introduce dos posibilidades para intentar atenuar el efecto de esta diversidad contractual. La diferenciación se realizará en función de la proporción de beneficios económicos del activo objeto de arrendamiento que se espera que reciba el arrendador a lo largo del contrato del arrendamiento.

Resulta evidente la complejidad que subyace en la identificación de ese concepto de *consumo de beneficios económicos del bien*. Para facilitar la interpretación de este criterio se establece una presunción (que admite prueba razonada en contrario) con base en la que realizar la distinción entre ambos tipos de arrendamientos, según la naturaleza del bien arrendado: *activo inmobiliario* o *activo NO inmobiliario*. Se considera que, con carácter general, en los arrendamientos de inmuebles, no se recibe más que una pequeña parte de los beneficios económicos que puede generar el bien a lo largo de su vida útil. Por el contrario, en el resto de arrendamientos (bienes *no inmobiliarios*) es comúnmente aceptado que sí se recibe una parte sustancial de los mismos.

Para ambos tipos de arrendamientos procede un tratamiento patrimonial similar: reconocimiento del bien objeto de arrendamiento en el activo, y de la deuda total en el pasivo, aunque con diferentes procedimientos de imputación de gastos incurridos en cada uno de los casos.

4.1. ARRENDAMIENTOS «TIPO A» (O ARRENDAMIENTOS DE BIENES NO INMOBILIARIOS)

Presume la norma que cuando el objeto de arrendamiento sea un *bien NO inmobiliario* el arrendatario recibirá la mayoría de los beneficios económicos del bien. No obstante, esa presunción no siempre responderá a la realidad del contrato, por lo que ante alguna de las siguientes condiciones no deberá considerarse que el arrendamiento deba calificarse como arrendamiento de «tipo A». Las condiciones referidas son las siguientes:

- i. La duración del arrendamiento comprende una parte insignificante del total de la vida económica del bien arrendado.
- ii. El valor actual de los pagos del arrendamiento supone un valor insignificante con relación al valor razonable del bien arrendado.

⁵ Al reconocer la amortización lineal del activo reconocido, y un gasto financiero por los intereses calculados conforme al coste amortizado en el pasivo, el reconocimiento de gasto es mayor en los primeros ejercicios, reduciéndose a lo largo de la vida del contrato. La propuesta recibió varias críticas porque ese patrón de reconocimiento no reflejaba el consumo del bien. Para dar respuesta a esas preocupaciones se introducen dos tratamientos para los arrendamientos, con patrones de reconocimiento de gastos diferenciados.

Al comienzo del arrendamiento se deberá reconocer por el arrendatario tanto un activo por el *derecho de uso* del bien arrendado, como una deuda por los compromisos asumidos en el contrato.

El valor por el que constará dicha deuda será el equivalente al valor actual de:

- i. Los pagos fijos del contrato de arrendamiento.
- ii. Aquellos pagos variables que dependan de un índice o tipo de interés variable, estimando los mismos a través del valor actual de ese índice al comienzo del contrato.
- iii. Aquellos pagos variables que encubran pagos fijos⁶.
- vi. Cualquier importe que se espere desembolsar por valores garantizados en el contrato.
- v. El ejercicio de la opción de compra, cuando la entidad tenga incentivos económicos para ejercerla.
- vi. Eventuales penalizaciones por incumplimiento total o parcial del contrato, si la entidad estima que incurrirá en ellas.

El reconocimiento posterior de la deuda se realizará según las normas generales de pasivos financieros (*coste amortizado*), diferenciando en los pagos de arrendamiento la parte de intereses que deba reconocerse como gasto del ejercicio y la parte que corresponda a amortización del principal.

En el balance de la entidad, se producirá el reconocimiento del derecho de uso procedente del bien objeto de arrendamiento, como parte de su activo. Se registrará de forma separada al resto de activos, y por un valor igual a la suma de los siguientes componentes:

- i. El importe por el que se haya reconocido el componente de deuda del arrendamiento.
- ii. Cualquier pago realizado al arrendador antes del comienzo del arrendamiento, deduciendo los incentivos recibidos.
- iii. Los costes directos incurridos por el arrendatario.

El reconocimiento posterior se realizará de forma consistente con el resto de activos no financieros reconocidos a coste, es decir, sometiendo el valor del activo a amortización en los siguientes ejercicios. Salvo que se identifique un patrón de consumo de los beneficios del bien más representativo, la amortización se llevará a cabo a través de un criterio lineal.

⁶ Los pagos variables no se reconocerán como deuda al comienzo del arrendamiento, sino que se devengarán a lo largo del contrato. Para evitar que los contratos se estructuren de forma que se intenten encubrir pagos fijos como pagos variables, de modo que escapen al reconocimiento de la deuda, la norma establece que los mismos se deben reconocer como mayor valor de la deuda.

EJEMPLO 1. Arrendamiento «tipo A»

Se formaliza a comienzos del ejercicio 20X1 un contrato de arrendamiento sobre un vehículo durante cuatro años, con cuotas anuales de 12.000 euros. Se estima en este momento que el valor de mercado del vehículo es de 60.000 euros, con una vida económica de 8 años. El tipo de interés al que se habría financiado la entidad es del 5 %.

Solución

Atendiendo a las condiciones del contrato, el arrendamiento del ejemplo se habría calificado conforme a la NIC 17 (y al PGC) como arrendamiento operativo, por lo que no se debería reconocer ningún activo ni pasivo a la formalización del mismo.

Bajo la propuesta de norma del IASB, al no tratarse de un arrendamiento sobre un bien inmueble, se presume que se trata de un arrendamiento «tipo A». No se da ninguna de las dos condiciones que establece la norma para considerar que, a pesar de no tratarse de un bien inmobiliario, se deba reconocer como un arrendamiento de «tipo B», ya que no parece que el periodo de arrendamiento sea insignificante respecto a la vida económica del bien (cubre el 50 %), ni tampoco el valor actual de los pagos respecto al valor razonable del bien (representan un 71 % del valor del mismo).

Por lo que, de acuerdo a estos criterios, deberá reconocerse una deuda en el arrendamiento igual al valor actual de los pagos comprendidos en el arrendamiento. El reconocimiento posterior de la deuda que surge durante la ejecución del contrato de arrendamiento deberá realizarse conforme al criterio del coste amortizado. Figura a continuación el cuadro de amortización que corresponde a dicho reconocimiento de deuda:

Fecha	Pagos	Intereses	Amortización	Cte. amortizado
01-01-20X1		-	-	42.551,41
31-12-20X1	12.000	2.127,57	9.872,43	32.678,98
31-12-20X2	12.000	1.633,95	10.366,05	22.312,93
31-12-20X3	12.000	1.115,65	10.884,35	11.428,57
31-12-20X4	12.000	571,43	11.428,57	0,00

El derecho de uso sobre el activo se reconoce por el valor de la deuda, al no existir otros desembolsos del arrendador ni haber incurrido en costes directos iniciales en dicho contrato:

.../...

.../...

Cuentas	Debe	Haber
Derecho de uso sobre vehículos	42.551,41	
Deudas por arrendamientos, «tipo A»		42.551,41

La valoración posterior de la deuda reconocida en el arrendamiento será idéntica al resto de pasivos financieros de la entidad, por lo que se incorporará, al cierre del ejercicio (cuando se realice el pago por arrendamiento), la parte correspondiente a intereses devengados en el ejercicio económico y la parte que se corresponda con la amortización del principal.

Cuentas	Debe	Haber
Deudas por arrendamientos, «tipo A»	9.872,43	
Gastos financieros	2.127,57	
Bancos		12.000

El derecho de uso sobre el bien arrendado deberá someterse a amortización. Al no identificarse otro patrón de consumo más relevante, se realizará la amortización del mismo conforme a un criterio lineal, reconociendo en el ejercicio como gasto de amortización una cuarta parte del valor por el que se registró el *derecho de uso* del bien al inicio del contrato.

Cuentas	Debe	Haber
Gasto por amortización del derecho de uso ¹	10.637,85	
Derecho de uso sobre vehículos		10.637,85

¹ No aclara el borrador si la amortización debe reconocerse contra una cuenta correctora, o dando de baja directamente el valor del bien. Ambas alternativas son indiferentes al importe por el que aparecerá reconocido el derecho de uso en la información financiera de la entidad.

En los siguientes ejercicios se procederá del mismo modo, incorporando la deuda a *coste amortizado*, y anotando la amortización del bien (en rigor, del *derecho de uso*) al cierre de cada ejercicio.

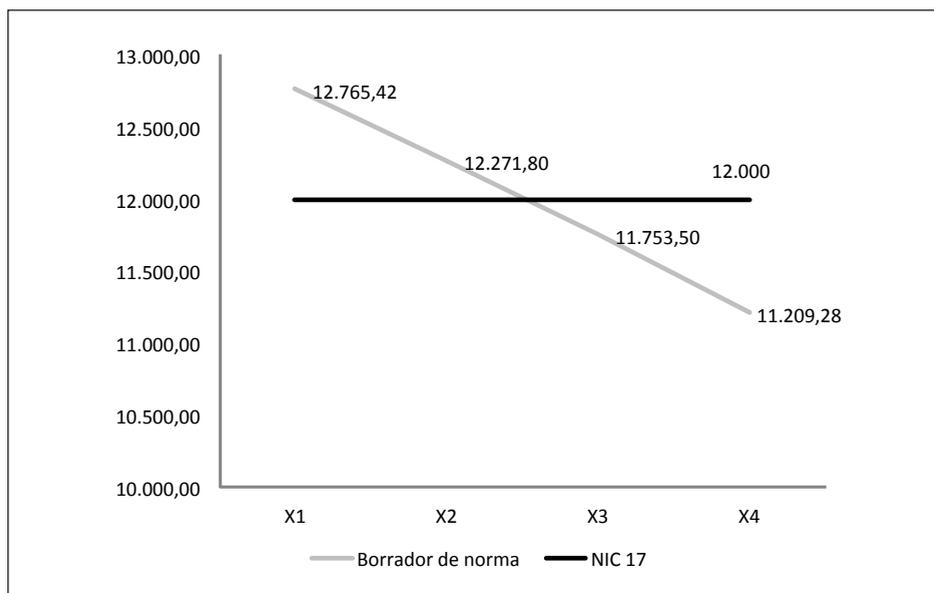
El impacto del arrendamiento en las cuentas de los siguientes ejercicios, y la comparativa con el tratamiento de la misma operación bajo el modelo contable actual (arrendamiento operativo, según la NIC 17) se refleja en la siguiente tabla:

.../...

.../...

Ejercicio	Borrador de norma			NIC 17	
	Amortización	Intereses	Gasto total	Gto. de arrend.	Gto. total
20X1	10.637,85	2.127,57	12.765,42	12.000	12.000
20X2	10.637,85	1.633,95	12.271,80	12.000	12.000
20X3	10.637,85	1.115,65	11.753,50	12.000	12.000
20X4	10.637,85	571,43	11.209,28	12.000	12.000
Total	42.551,41	5.448,59	48.000,00	48.000	48.000

Puede comprobarse que el criterio de reconocimiento de ingresos implica también mayor reconocimiento de gastos en los primeros ejercicios, al ser mayores los intereses devengados conforme al coste amortizado durante los primeros años.



4.2. ARRENDAMIENTOS «TIPO B» O ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMOBILIARIOS

Cuando el arrendamiento tenga por objeto un bien inmobiliario, el borrador asume que la entidad arrendataria no recibirá la mayoría de los beneficios económicos del bien, por razón de la distinta durabilidad del bien inmobiliario y del contrato de arrendamiento. Al igual que en el caso anterior, esa presunción puede no resultar adecuada para todos los arrendamientos sobre bienes inmobiliarios. En concreto, cuando se dé alguna de las dos condiciones siguientes:

- i. El arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica restante del bien inmobiliario.
- ii. El valor actual de los pagos del arrendamiento es equivalente a la práctica totalidad del valor razonable del bien al comienzo del arrendamiento.

El reconocimiento inicial se realizará de forma análoga al caso anterior (arrendamientos «tipo A»). Figurará en balance una *deuda por arrendamiento* equivalente al valor actual de los pagos que se estima que habrán de realizarse a lo largo del mismo. Del mismo modo, se reconocerá como activo de la sociedad el *derecho de uso* sobre el bien objeto de arrendamiento (más los costes directos incurridos), y cualquier desembolso adicional entregado al arrendador al comienzo del contrato.

La principal diferencia respecto al arrendamiento «tipo A» que hemos visto previamente se encuentra en el patrón de reconocimiento de gastos. Se considera que el proceso de reconocimiento de gastos anterior no es adecuado, ya que ello conlleva (como se ha señalado repetidamente en párrafos anteriores) un mayor importe de gastos en los primeros años del contrato.

En los arrendamientos de «tipo B» (considerando como tales a la generalidad de los contratos sobre bienes inmobiliarios) se reconocerá el gasto por arrendamiento de forma lineal. Se obtiene, de ese modo, un tratamiento similar al que establece la *NIC 17* para los arrendamientos operativos. El gasto por arrendamiento será representativo tanto de los gastos financieros por la actualización del componente de deuda, como de la amortización del *derecho de uso*, sin que sea preciso diferenciar ambos componentes: los dos deben aparecer en las cuentas anuales de forma conjunta como *gasto por arrendamientos*.

En la valoración posterior de la deuda se procederá de forma similar al resto de pasivos financieros, reconociendo la misma por el valor actual de los compromisos del contrato.

En cuanto al derecho de uso, al igual que en los arrendamientos del «tipo A», debe realizarse su amortización correspondiente en los ejercicios siguientes. No se procederá de forma lineal, sino que se deberá reconocer como amortización la diferencia entre el gasto reconocido como amortización y el efecto de la actualización de la deuda por arrendamientos.

EJEMPLO 2. Arrendamiento «tipo B»

Se formaliza a comienzos del ejercicio 20X1 un contrato de arrendamiento sobre un local comercial durante cuatro años, con cuotas anuales de 12.000. Se estima en este momento que el valor de mercado del local es de 600.000 euros, con una vida económica de 35 años. El tipo de interés al que se habría financiado la entidad es del 5 %.

Solución

El contrato de arrendamiento del ejemplo se habría reconocido en el modelo contable actual, tanto con NIC 17 como con el PGC, como un contrato de arrendamiento operativo: no debería incorporarse al comienzo del mismo ningún activo ni pasivo en libros de la sociedad arrendataria.

Sin embargo, conforme al nuevo borrador debe reconocerse el mismo como un arrendamiento «tipo B», por ser el bien objeto de contrato un bien inmobiliario. No se da ninguna de las dos condiciones que establece la norma para entender que el mismo, a pesar de tratarse de un bien inmobiliario, deba calificarse como un arrendamiento «tipo A» (ni el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del bien, ni el valor actual de los pagos del contrato supone la práctica totalidad del valor razonable del bien objeto de arrendamiento).

Figurará en el pasivo del balance, a comienzos del ejercicio, la deuda de la sociedad como el valor actual de los pagos futuros del contrato, y un activo por *derecho de uso* por importe equivalente. El cuadro de amortización del pasivo será el siguiente:

Fecha	Pagos	Intereses	Amortización	Cte. amortizado
01-01-20X1		-	-	42.551,41
31-12-20X1	12.000	2.127,57	9.872,43	32.678,98
31-12-20X2	12.000	1.633,95	10.366,05	22.312,93
31-12-20X3	12.000	1.115,65	10.884,35	11.428,57
31-12-20X4	12.000	571,43	11.428,57	0,00

Como se ha dicho, a comienzos del contrato se debe reconocer tanto la deuda por arrendamientos asumida como el derecho de uso sobre el bien arrendado.

Cuentas	Debe	Haber
Derecho de uso sobre vehículos	42.551,41	
Deudas por arrendamientos, «tipo B»		42.551,41

.../...

.../...

El tratamiento contable en los ejercicios siguientes es diferente al visto en el ejemplo de los arrendamientos «tipo A» y al tratamiento de los arrendamientos dado en el modelo contable actual. La propuesta establece que el reconocimiento de gastos deberá realizarse de forma lineal a lo largo de la vida del contrato, sin diferenciar los gastos debidos a los intereses de la deuda, y los debidos a la amortización del activo, ya que ambos se deben presentar de forma conjunta. Al cierre del ejercicio, cuando se produzca el pago de la cuota de este año se considerará una amortización parcial del importe de deuda que figura en libros en este momento. Según el borrador no se debe diferenciar la parte del gasto de arrendamiento que se debe a gastos financieros de la que se debe a amortización del derecho de uso, por lo que se reconocerán ambas en la misma cuenta de gasto.

Cuentas	Debe	Haber
Gastos por arrendamientos, «tipo B»	2.127,57	
Deudas por arrendamientos, «tipo B»	9.872,43	
Bancos		12.000

La amortización del derecho de uso será la diferencia entre el gasto de arrendamiento del ejercicio (de 12.000) y el efecto de la actualización de los flujos futuros por intereses (de 2.127,57).

Cuentas	Debe	Haber
Gastos por arrendamientos, «tipo B»	9.872,43	
Derecho de uso sobre vehículos		9.872,43

El patrón de reconocimiento de gasto será lineal en los siguientes ejercicios, reconociéndose en todos ellos un gasto por arrendamientos por importe de 12.000. Tanto la deuda como el activo reconocidos deben amortizarse a lo largo de la vida del arrendamiento según la metodología expuesta. El valor por el que deben figurar el derecho de uso y la deuda en los ejercicios siguientes se recoge en la siguiente tabla:

Ejercicio	Borrador de norma		NIC 17	
	Derecho de uso	Deuda arrend.	Derecho de uso	Deuda arrend.
01-01-20X1	42.551,41	42.551,41	0	0
31-12-20X1	32.678,98	32.678,98	0	0
31-12-20X2	22.312,93	22.312,93	0	0
31-12-20X3	11.428,57	11.428,57	0	0
31-12-20X4	0,00	0,00	0	0

.../...

.../...

En el ejemplo coinciden *valor de deuda y derecho de uso*, ya que los pagos contemplados en el contrato son constantes. Coincidirán en todos los ejercicios los desembolsos y los gastos por arrendamiento. (Si los pagos del contrato no fueran lineales, no coincidiría el valor de la deuda y del derecho de uso).

A modo de ejemplo, si efectivamente los pagos del contrato no fueran constantes y de 12.000 euros cada ejercicio, sino que se incrementasen en cada ejercicio a razón de 1.000 euros (siendo, por tanto y sucesivamente, 13.000 €, 14.000 € y 15.000 €), el importe a reconocer en cada ejercicio no coincidiría con el desembolso. El gasto a reconocer por arrendamiento debería realizarse de forma lineal, reconociendo un gasto de forma uniforme de 13.500 cada ejercicio, mientras que los desembolsos serían crecientes en cada ejercicio. El valor por el que debe figurar la deuda asumida en cada ejercicio se podrá obtener del siguiente cuadro de amortización:

Fecha	Pagos	Intereses	Amortización	Cte. amortizado
01-01-20X1		-	-	47.654,22
31-12-20X1	12.000	2.382,71	9.617,29	38.036,93
31-12-20X2	13.000	1.901,85	11.098,15	26.938,78
31-12-20X3	14.000	1.346,94	12.653,06	14.285,71
31-12-20X4	15.000	714,29	14.285,71	0,00

En el reconocimiento posterior del derecho de uso, se debe hacer constar un coste de amortización como diferencia entre gasto a reconocer por arrendamientos (13.500 €) e intereses devengados de cada ejercicio. Quedará, por tanto, como sigue:

Ejercicio	Borrador de norma		
	Intereses	Amortización	Gasto total
20X1	2.382,71	11.117,29	13.500
20X2	1.901,85	11.598,15	13.500
20X3	1.346,94	12.153,06	13.500
20X4	714,29	12.785,71	13.500
Total	6.345,78	47.654,22	54.000

Por lo que *valor de la deuda y derecho de uso* coincidirán a comienzos del primer ejercicio, pero serán diferentes en los siguientes ejercicios. En el ejemplo propuesto, los valores de la deuda y el derecho de uso en años sucesivos serán los que se presentan a continuación:

.../...

.../...

Ejercicio	Borrador de norma	
	Derecho de uso	Deuda arrend.
01-01-20X1	47.654,22	47.654,22
31-12-20X1	36.536,93	38.036,93
31-12-20X2	24.938,78	26.938,78
31-12-20X3	12.785,71	14.285,71
31-12-20X4	-	-

5. CONCLUSIONES

La propuesta del nuevo borrador de arrendamientos del *IASB* (emitida de forma conjunta con el *FASB*) proporciona un tratamiento similar al que se había dado a conocer en la propuesta de 2010.

Considera dicho borrador que todos los arrendamientos de más de 12 meses deberán tener efectos patrimoniales para el arrendatario, con independencia de las condiciones del contrato. En la formalización del contrato, el arrendatario deberá reconocer una deuda, por las obligaciones de pagos mínimos asumidas en el contrato, y, como activo de la entidad, el *derecho de uso* del bien objeto de arrendamiento.

El borrador previo del *IASB* recibió críticas sobre el patrón de reconocimiento de gastos propuesto para todo tipo de arrendamientos, ya que implicaba reconocer mayor importe de gastos en los primeros años del contrato. Para evitar dicho efecto la propuesta actual recoge dos tratamientos diferenciados, denominados en la norma como «tipo A» y «tipo B». En ambos contratos se reconocerán activos y pasivos, si bien el impacto sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la entidad será distinto en un caso y en otro: ya que mientras que el devengo del gasto en los arrendamientos de «tipo B» (presumiéndose como tales los arrendamientos sobre bienes inmuebles) dará lugar al reconocimiento de un gasto de arrendamiento de forma lineal, en los arrendamientos calificados como «tipo A» (se presumen aquellos sobre bienes no inmuebles) el devengo considerará el efecto financiero de los mismos, lo que en la práctica supone reconocer un mayor importe de gastos en los primeros ejercicios.