

## CONSULTAS PLANTEADAS AL ICAC

## QUESTIONS FORMULATED TO ICAC

**JAVIER ROMANO APARICIO**

*Profesor del CEF*

**BOICAC núm. 87, septiembre 2011. Consulta 3. «Arrendamientos y operaciones de naturaleza similar», NRV 8.<sup>a</sup>. Periodo de carencia en un contrato de arrendamiento.**

### **SUMARIO:**

*Sobre el criterio que debe seguirse para reconocer el gasto relacionado con un contrato de arrendamiento operativo que incorpora un periodo de carencia.*

### **Respuesta:**

Una empresa (arrendataria) ha firmado varios contratos de arrendamiento de locales comerciales, para cuya puesta en funcionamiento es preciso realizar una serie de reformas que durarán aproximadamente dos meses, plazo equivalente al periodo de carencia que le conceden los arrendadores. La licencia de apertura se obtendrá con posterioridad a la firma del contrato, en la fecha prevista para el inicio de la actividad, una vez finalicen las obras.

La consulta versa sobre el momento a partir del cual se inicia el devengo del servicio recibido y, en consecuencia, resulta necesario contabilizar el correspondiente gasto.

La norma de registro y valoración 8.<sup>a</sup> «Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar» del Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, regula en su apartado 2 el arrendamiento operativo en los siguientes términos: «Se trata de un acuerdo mediante el cual el arrendador conviene con el arrendatario el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas, sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero. Los ingresos y gastos, correspondientes al arrendador y al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo serán considerados, respectivamente, como ingreso y gasto del ejercicio en el que los mismos se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias».

Por otra parte, en el apartado 3.º «Principios contables» del Marco Conceptual de la Contabilidad del PGC se define el principio de devengo como sigue:

«2. Los efectos de las transacciones o hechos económicos se registrarán cuando ocurran, imputándose al ejercicio al que las cuentas anuales se refieran, los gastos y los ingresos que afecten al mismo, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro.»

De conformidad con estos criterios, cabe concluir que el plazo de arrendamiento comienza en la fecha en que la empresa controle el derecho de uso que, con carácter general, debería coincidir con la puesta a disposición del activo arrendado, pudiendo ser esta fecha anterior a la del inicio de la actividad, como es el caso que nos ocupa, debido a que el arrendatario necesita realizar obras de reforma en los locales arrendados.

A mayor abundamiento cabe señalar que en determinadas ocasiones los contratos de arrendamiento incluyen incentivos para que el arrendatario acepte el contrato, cuyo adecuado tratamiento contable es calificarlos como una contrapartida neta acordada por la utilización del activo con independencia de la naturaleza del incentivo o del calendario de los pagos a realizar.

En este sentido, el periodo inicial de carencia de dos meses incluido en los contratos debe entenderse como un incentivo al arrendamiento que la empresa contabilizará como un menor gasto a lo largo del periodo de arrendamiento, para lo cual se utilizará, con carácter general, un sistema de reparto lineal, sin perjuicio de que tal y como se ha indicado la cuota resultante de aplicar el incentivo, en todo caso, comience a devengarse cuando la empresa asuma el control del activo, circunstancia que se producirá, con carácter general, a la firma de los correspondientes contratos.

#### EJEMPLO:

La sociedad anónima «MEPANSA» ha acordado ampliar sus actividades a la ciudad de Guadalajara. Para ello, el día 1 de enero de 20X11, firma un contrato de arrendamiento con una inmobiliaria local, sobre un céntrico inmueble. La duración del contrato es de cuatro años contados a partir del 1 de marzo de 20X11, ya que se concede un plazo de carencia de dos meses, con el objetivo de que «MEPANSA» pueda realizar las obras de acondicionamiento del local para la realización de sus actividades.

El importe de renta mensual pactada es de 1.000 u.m.

#### Solución:

El análisis del contrato de arrendamiento nos indica que no se cumple ninguna de las condiciones para catalogarlo como arrendamiento financiero y, por tanto, desde el punto de vista contable es un contrato de arrendamiento operativo. Al contener un periodo de carencia, le resulta aplicable la Consulta 3 del BOICAC 87.

La consulta indica que el periodo inicial de carencia de dos meses debe entenderse como un incentivo al arrendamiento que «MEPANSA» contabilizará como un menor gasto

.../...

.../...

a lo largo del periodo de arrendamiento, para lo cual se utilizará, con carácter general, un sistema de reparto lineal.

Por otro lado, el plazo de arrendamiento comienza en la fecha en que la empresa controle el derecho de uso que, con carácter general, debería coincidir con la puesta a disposición del activo arrendado, pudiendo ser esta fecha anterior a la del inicio de la actividad, como es el caso que nos ocupa, debido a que el arrendatario necesita realizar obras de reforma en los locales arrendados.

Los asientos a realizar para registrar el contrato, considerando los comentarios anteriores son los siguientes:

1 de enero de 20X11, por el gasto devengado del mes de enero:

$$\text{Importe total del contrato: } 48 \text{ meses} \times 1.000 \text{ u.m.} = 48.000 \text{ u.m.}$$

$$\text{Gasto mensual por arrendamiento considerando el periodo de carencia: } 48.000/50 = 960 \text{ u.m.}$$

$$\text{Importe de la deuda reconocido en los dos primeros meses: } 960 \times 2 = 1.920 \text{ u.m.}$$

$$\text{Imputación mensual de la deuda desde el 1 de marzo: } 1.920/48 = 40 \text{ u.m.}$$

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
621	Arrendamientos y cánones	960	
410	Acreedores por prestaciones de servicios		960

1 de febrero de 20X11, por el gasto devengado del mes de febrero:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
621	Arrendamientos y cánones	960	
410	Acreedores por prestaciones de servicios		960

1 de marzo de 20X11, por el gasto devengado en el mes de marzo (960 u.m.) y el pago de la primera cuota (1.000 u.m.):

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
621	Arrendamientos y cánones	960	
410	Acreedores por prestaciones de servicios	40	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		1.000

El registro mensual del arrendamiento, hasta la finalización del contrato, tendrá un tratamiento similar al del mes de marzo.

## JAVIER ROMANO APARICIO

*Profesor del CEF*

**BOICAC núm. 90, julio 2012. Consulta 1. «Instrumentos financieros», NRV 9.<sup>a</sup>. Contabilización de un crédito, desde la perspectiva del acreedor, cuando el deudor ha sido declarado en concurso de acreedores.**

### **SUMARIO:**

*Sobre el reconocimiento y valoración de un crédito con garantía hipotecaria cuyo deudor y garante se encuentran declarados en concurso de acreedores.*

### **Respuesta:**

Una empresa ha concedido un crédito a otra sociedad con la garantía hipotecaria de un tercero. Ante el cese del deudor en el cumplimiento de sus obligaciones, se ha procedido a declarar el vencimiento anticipado del préstamo y a requerir de pago al deudor en el ejercicio 2011, como paso previo a la demanda de ejecución hipotecaria. Posteriormente, tanto el deudor como el garante hipotecario han sido declarados en concurso de acreedores en el citado ejercicio.

La consulta versa sobre el criterio contable que se debe aplicar a los intereses y a las cuotas del crédito, desde la perspectiva del acreedor, antes y después de la declaración de vencimiento anticipado y requerimiento de pago, a la espera de que la administración concursal de la garante pueda tomar eventuales acciones de reintegración de la garantía hipotecaria al amparo de lo previsto en el artículo 71 de la **Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, en cuya virtud: «Declarado el concurso, serán rescindibles los actos perjudiciales para la masa activa realizados por el deudor dentro de los dos años anteriores a la fecha de la declaración, aunque no hubiese existido intención fraudulenta.»**

En particular, se formulan las siguientes preguntas:

1. ¿Si debe contabilizarse una pérdida por deterioro en el ejercicio 2011, en relación con los intereses remuneratorios y moratorios devengados hasta la fecha en que se declaró el vencimiento anticipado de la deuda?

2. ¿Si debe contabilizarse una pérdida por deterioro en relación con las cuotas pendientes de cobro del principal de la deuda hasta la fecha en que se dio por vencido el crédito?
3. ¿Si debe contabilizarse una pérdida por deterioro en relación con las cantidades no vencidas del principal de la deuda, en la fecha en que se da por cancelado el préstamo?
4. ¿Si deben contabilizarse, de acuerdo con el principio de devengo, los intereses moratorios acordados en la escritura del préstamo desde la fecha en que se declaró el vencimiento de la operación, o si por el contrario dicho reconocimiento ha de posponerse hasta que, en su caso, se produzca la ejecución de la garantía hipotecaria?

Todo ello, considerando que la tasación de los inmuebles sobre los que se ha constituido la garantía hipotecaria cubre el total importe del principal de la deuda y de los intereses, tanto de los remuneratorios como de los moratorios que pudieran corresponder, sin perjuicio de la contingencia descrita más arriba en relación con la citada garantía.

La norma de registro y valoración (NRV) 9.<sup>a</sup> «Instrumentos financieros» del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, señala que los activos financieros incluidos en la categoría de préstamos y partidas a cobrar se valoran inicialmente por su valor razonable, y con posterioridad deben seguir el criterio del coste amortizado, en cuya virtud los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Adicionalmente, al menos al cierre del ejercicio deben efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Asimismo, cabe señalar que de acuerdo con el criterio publicado en la Consulta 5 del Boletín de este Instituto n.º 80, de diciembre de 2009, en la estimación de los flujos de efectivo futuros se deberán tener en cuenta los que podrían resultar por la ejecución de las garantías recibidas; a tal efecto, será preciso estimar el valor de mercado del inmueble menos los gastos de adjudicación, impuestos incluidos, y considerar el plazo hasta su adjudicación y posterior venta, así como los gastos incurridos para enajenar el bien.

De acuerdo con lo anterior, en lo que respecta a las dudas suscitadas sobre el registro de una pérdida por deterioro, la empresa deberá aplicar el criterio general que se ha reproducido y, en consecuencia, al cierre de cada ejercicio deberá realizar el citado análisis y, en su caso, contabilizar el correspondiente gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las eventuales acciones de reintegración de la garantía hipotecaria no alteran este criterio, sin perjuicio de que la incertidumbre asociada al citado evento aconseje extremar la prudencia en las estimaciones y valoraciones a realizar, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 «Principios contables» del Marco Conceptual de la Contabilidad (MCC), sin menoscabo de la necesaria imparcialidad y objetividad que debe presidir dicha labor.

También se pregunta si las circunstancias descritas, impago del deudor y posterior declaración de concurso, deben originar la que podríamos denominar «suspensión» del registro contable de los intereses moratorios acordados en la escritura del préstamo desde la fecha en que se declaró su vencimiento, esto es, el cese en su reconocimiento contable de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Desde la perspectiva del acreedor, la declaración de concurso no interrumpe la aplicación de los principios de empresa en funcionamiento y devengo. La suspensión del devengo de los intereses a que se refiere el artículo 59 de la Ley Concursal tiene un alcance estrictamente procesal/concursal, que no surte plenos efectos económicos hasta que no se apruebe el convenio y, en su caso, el acuerdo concluya con una quita del principal o, en el supuesto de espera, el deudor y sus acreedores pacten que los intereses posconcursoales no se cobren. En todo caso, el citado precepto exceptúa de la suspensión de devengo a los créditos con garantía real, que serán exigibles hasta donde alcance la respectiva garantía.

En consecuencia, los efectos de las transacciones o hechos económicos se registrarán cuando ocurran, imputándose al ejercicio al que las cuentas anuales se refieran, los gastos y los ingresos que afecten al mismo, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro.

Tampoco se alteran los criterios de reconocimiento de los elementos de las cuentas anuales. Por ello, el interés moratorio deberá reconocerse como un derecho de cobro siempre que sea probable la obtención de beneficios o rendimientos económicos para la empresa en el futuro, y se pueda valorar con fiabilidad.

Entrando en el fondo de la duda planteada y dado que la cuantía del interés moratorio puede determinarse con fiabilidad, la cuestión a dilucidar es si en la situación en la que se encuentra el deudor es probable la obtención de beneficios o rendimientos económicos.

Pues bien, en principio, tal y como señala la NRV 9.<sup>a</sup> del PGC, en su apartado 2.1.3 la situación de insolvencia del deudor es un evento que arroja dudas sobre la recuperación del derecho de cobro que trae causa del interés moratorio. Sin embargo, cuestión distinta es que al amparo de este razonamiento se niegue el reconocimiento de un activo de cuyo nacimiento y valoración no cabe duda, porque así viene recogido en la correspondiente escritura en que se ha formalizado el contrato, al margen de que de manera simultánea y precisamente a la vista de la situación descrita, la empresa deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

Esta interpretación, consistente en reconocer el ingreso y, en su caso, la correspondiente pérdida por deterioro, guarda sintonía con el principio de no compensación recogido en el apartado 3 del MCC, por el cual, «salvo que una norma disponga de forma expresa lo contrario, no podrán com-

pensarse las partidas del activo y del pasivo o las de gastos e ingresos, y se valorarán separadamente los elementos integrantes de las cuentas anuales».

Por tanto y como conclusión, la empresa continuará reconociendo los intereses, hasta que se llegue a una solución de convenio o se declare la apertura de la fase de liquidación, y, en su caso, contabilizará el oportuno deterioro.

#### EJEMPLO:

La sociedad anónima «PIRINEOS» concedió un crédito a la sociedad «ANETO» el día 1 de octubre de 20X11, con las siguientes características:

- Nominal: 10.000 u.m.
- Devolución en cuatro años mediante un sistema de amortización constante.
- Tipo de interés variable, siendo 6 por 100 anual para el primer año.
- Garantía de préstamo: terrenos propiedad de la sociedad «ANETO».

La sociedad «ANETO» paga la primera cuota del préstamo el día 30 de septiembre de 20X12. El tipo de interés para el segundo año de la operación es del 5 por 100 anual.

La segunda anualidad (30 de septiembre de 20X13) no es satisfecha por la sociedad «ANETO» por lo que la sociedad «PIRINEOS» declara el vencimiento anticipado del préstamo, aplicándose para la tercera anualidad un tipo de interés del 7 por 100. El interés de demora sobre las cantidades vencidas y no cobradas asciende al 10 por 100 anual.

Con fecha 20 de diciembre la sociedad «ANETO» es declarada en concurso de acreedores.

#### Se pide:

Contabilizar las operaciones de la sociedad «PIRINEOS» hasta el 31 de diciembre de 20X13, con especial referencia al deterioro en dicha fecha. Para el posible deterioro se tendrá en cuenta los siguientes datos:

- Valor actual de los flujos de caja de cobro del deudor ..... 0
- Fecha de adjudicación del terreno ..... Final del 20X14
- Gastos estimados de la adjudicación del terreno..... 300 u.m.
- Fecha estimada de la venta del terreno..... Final del 20X15
- Importe estimado precio venta del terreno ..... 9.000 u.m.

.../...

.../...

**Solución:**

*1 de octubre de 20X11*

La concesión del préstamo genera un activo financiero que se ubicará en la categoría de «Préstamos y partidas a cobrar», según señala la NRV 9.<sup>a</sup> del PGC «Instrumentos financieros». La valoración inicial del activo es por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
542	Créditos a corto plazo	2.500	
252	Créditos a largo plazo	7.500	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		10.000

*31 de diciembre de 20X11*

Por los intereses devengados, teniendo en cuenta que el tipo de interés de la operación para el primer año es del 6 por 100 anual, tipo que coincide con el tipo de interés efectivo ya que hubo gastos iniciales a cargo del prestamista:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
547	Intereses a corto plazo de créditos	150	
762	Ingresos de créditos (10.000 × 6% × 3/12)		150

*30 de septiembre de 20X12*

Por los intereses devengados desde el 1 de enero:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
547	Intereses a corto plazo de créditos	450	
762	Ingresos de créditos (10.000 × 6% × 9/12)		450

Por el cobro de la primera cuota del préstamo:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	3.100	
547	Intereses a corto plazo de créditos		600
542	Créditos a corto plazo		2.500

.../...



.../...

Por la reclasificación a corto plazo de la próxima cuota de amortización:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
542	Créditos a corto plazo	2.500	
252	Créditos a largo plazo		2.500

31 de diciembre de 20X12

Por los intereses devengados desde el 30 de septiembre, teniendo en cuenta que el tipo de interés de la operación para el segundo año es del 5 por 100 anual.

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
547	Intereses a corto plazo de créditos	93,75	
762	Ingresos de créditos ( $7.500 \times 5\% \times 3/12$ )		93,75

30 de septiembre de 20X13

Por los intereses devengados desde el 1 de enero:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
547	Intereses a corto plazo de créditos	281,25	
762	Ingresos de créditos ( $7.500 \times 5\% \times 9/12$ )		281,25

En esta fecha se produce el impago de la segunda cuota que asciende a un importe de  $2.500 + 93,75 + 281,25 = 2.875$  u.m. Por otro lado, el tipo de interés para el próximo periodo es del 7% anual, pero se ha de tener en cuenta que el tipo de interés de importe vencido y no pagado es el 10 por 100 anual.

Al no satisfacerse la cuota se declara el vencimiento anticipado del préstamo por lo que se reclasifica a corto plazo la parte que figuraba a largo plazo.

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
542	Créditos a corto plazo	5.000	
252	Créditos a largo plazo		5.000

31 de diciembre de 20X13

Por los intereses devengados desde el 1 de octubre, por las cantidades no vencidas (5.000 u.m.) ya que la consulta señala que la empresa continuará reconociendo los intereses, hasta que se llegue a una solución de convenio o se declare la apertura de la fase de liquidación.

.../...

.../...

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
546	Intereses a corto plazo de créditos (5.000 × 7% × 3/12)	87,5	
762	Ingresos de créditos		87,5

Por los intereses de demora sobre las cantidades no atendidas a su vencimiento (2.500 + 93,75 + 281,25 = 2.875):

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
547	Intereses a corto plazo de créditos (2.875 × 10% × 3/12)	71,86	
762	Ingresos de créditos		71,86

En relación con la dotación de la pérdida por deterioro en la situación planteada, la Consulta 1 del BOICAC 90 indica que la empresa debe aplicar los criterios generales establecidos en la NRV 9.<sup>a</sup> «Instrumentos financieros» del PGC, por lo que la pérdida vendrá determinada por la diferencia en libros y el valor actual de los flujos de caja calculado al tipo de interés del momento inicial de la operación. Si el tipo es variable, como sucede en nuestro ejemplo, se utiliza el tipo efectivo que corresponda a la fecha de cierre las cuentas anuales, es decir, el 7 por 100.

Para calcular el valor actual de los flujos de caja futuros, dado que no se van a cobrar cantidades monetarias debido a la insolvencia del deudor, su cálculo debe realizarse en función de los que resultarán de las garantías recibidas. En este sentido, la Consulta 5 del BOICAC 40 indica que será preciso estimar el valor de mercado del inmueble menos los gastos de adjudicación, impuestos incluidos, y considerar el plazo hasta su adjudicación y posterior venta, así como los gastos incurridos para enajenar el bien.

A partir de la exposición anterior, los cálculos del deterioro serían los siguientes:

Valor contable del crédito	8.034,36
Valor actual de los flujos de caja	7.580,59
$\left( \frac{-300}{1,07} \times \frac{9.000}{1,07^2} \right) = -280,37 + 7.860,95$	
Pérdida por deterioro	453,77

Por último, el asiento para reflejar la pérdida por deterioro es el siguiente:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
699	Pérdidas por deterioro de créditos a corto plazo	453,77	
598	Deterioro de valor de créditos a corto plazo		453,77