

EFFECTOS DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EN LOS REGISTROS CONTABLES DEL ARRENDATARIO

CARLOS SERGIO GARCÍA SUÁREZ

*Profesor Titular de Escuela Universitaria.
Departamento de Economía Financiera y Contabilidad.
Universidad de La Laguna*

Este trabajo ha obtenido el **Accésit Premio Estudios Financieros 2011** en la modalidad de **CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**.

El Jurado ha estado compuesto por: don Valentín PICH ROSELL, don Mario ALONSO AYALA, don César CAMISÓN ZORNOZA, don José Luis GALLIZO LARRAZ y don Enrique ORTEGA CARBALLO.

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

Extracto:

EL arrendamiento es una importante fuente de financiación para las empresas. Por tanto, resulta crucial que los registros contables de los arrendamientos proporcionen a los destinatarios de los estados financieros información fiable y comparable, pero además, imprescindible, necesaria y comprensible de las operaciones de arrendamiento de una empresa. Se cuestiona el modelo contable propuesto por las normas NIC 17 y FASB 13. La existencia de dos modelos contables para los arrendamientos (financiero y operativo) significa que transacciones similares tienen registros contables diferentes y, en consecuencia, las cuentas anuales no son comparables. FASB decide acometer junto con IASB un proyecto de norma internacional de contabilidad para mejorar los registros contables de los arrendamientos, tanto para el arrendador como para el arrendatario.

Palabras clave: derecho de uso, obligación de pago del arrendamiento, valoración inicial y posterior, y aplicación del modelo a los registros contables del arrendatario.

INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARD'S NEW APPROACH FOR LESSEE'S ACCOUNTING

CARLOS SERGIO GARCÍA SUÁREZ

*Profesor Titular de Escuela Universitaria.
Departamento de Economía Financiera y Contabilidad.
Universidad de La Laguna*

Este trabajo ha obtenido el **Accésit Premio Estudios Financieros 2011** en la modalidad de **CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**.

El Jurado ha estado compuesto por: don Valentín PICH ROSELL, don Mario ALONSO AYALA, don César CAMISÓN ZORNOZA, don José Luis GALLIZO LARRAZ y don Enrique ORTEGA CARBALLO.

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

Abstract:

LEASING is an important source of finance to Business. This paper establishes principles that lessees shall apply to report relevant and representationally faithful information to users of financial statements about the amounts, timing and uncertainty of the cash flows arising from leases. Under IAS 17 and FASB 13 leases lessees are required to classify leases as finance leases or operating leases. The existing accounting model for leases has been criticized for failing to meet the needs of users of financial statements. The existence of two very different accounting models for leases (the finance lease model and the operating lease model) means that similar transactions can be accounted for very differently. This reduces comparability for users. FASB undertake a Project to reconsider the leasing standards, preferably as a Joint Project with the IASB. When the boards added lease accounting to their agendas, they agreed that the project would consider both lessee accounting and lessor accounting.

Keywords: the right of use assets, the liability to make lease payments, initial and subsequent measurement, and applying the model to a lessee's accounting.

Sumario

1. Modelo contable actual de los arrendamientos.
2. Campo de aplicación de los arrendamientos.
3. Contabilidad del arrendatario.
4. Valoración inicial del arrendatario.
5. Valoración posterior del arrendatario.
6. Prórroga de vencimiento y opción de compra.
7. Cuotas contingentes y valor residual garantizado.
8. Conclusiones finales: implementación práctica.

Bibliografía.

1. MODELO CONTABLE ACTUAL DE LOS ARRENDAMIENTOS

1.1. Descripción del modelo actual de contabilidad del arrendatario

El arrendamiento es una importante fuente de financiación para las empresas. Por tanto, resulta crucial que los registros contables de los arrendamientos proporcione a los destinatarios de los estados financieros la información necesaria, imprescindible, fiable y comprensible de las operaciones de arrendamiento de una empresa. Nos proponemos revisar la contabilidad de los arrendamientos en respuesta a las críticas al actual modelo contable.

Las normas en vigor de los arrendamientos, NIC 17, «Arrendamientos» [IAS 17, *Leases*] y FASB 13, «Contabilidad de los arrendamientos» [SFAS 13, *Accounting for Leases*], exigen a los arrendatarios clasificar para diferenciar entre contratos de arrendamiento financieros y operativos.

Los arrendamientos financieros se definen como aquellos arrendamientos que transfieren sustancialmente al arrendatario todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del activo arrendado. Todos los demás se califican como arrendamientos operativos.

Los arrendamientos financieros se asimilan a una compraventa del bien de equipo arrendado. Por consiguiente, el arrendatario reconoce en su estado de posición financiera el activo arrendado y la obligación de pago del contrato de arrendamiento.

El arrendatario no reconoce el activo subyacente arrendado ni obligaciones de pago similares en los contratos de arrendamiento operativos. El arrendatario identifica las cuotas de *leasing* del contrato de arrendamiento operativo como un gasto lineal y periódico de alquiler durante el plazo contractual estipulado en las condiciones financieras.

1.2. Críticas a las normas NIC 17 y FASB 13

El modelo actual de contabilidad de los arrendamientos se critica por fallar en las exigencias de información que demandan los destinatarios de los estados financieros. En particular:

- a) Los arrendamientos financieros y operativos dan lugar a activos y pasivos contables que deben ser reconocidos en los estados financieros.
- b) La existencia de dos modelos diametralmente opuestos en los arrendamientos (financiero y operativo) significa que operaciones similares pueden contabilizarse de forma heterogénea. Esta situación es un obstáculo que dificulta y no simplifica la comparación de los estados financieros.

- c) Los contratos de arrendamiento contienen cláusulas financieras específicas y significativas que los diferencian de otros contratos. Esta situación ha promovido la búsqueda de un modelo contable propio y exclusivo.
- d) Se critica el modelo actual por ser problemático: resulta complicado definir la línea fronteriza entre arrendamientos financieros y operativos. En consecuencia, las normas de contabilidad se basan en unos juicios subjetivos y en un conjunto de hipótesis para contrastar, que en el instante de su aplicación pueden engendrar incertidumbre.
- e) Cuando se exige a los arrendatarios reconocer los activos y pasivos derivados de los contratos de arrendamiento se pueden tergiversar los términos del contrato y con un giro estructural hacer que se califiquen como contratos de prestación de servicios en lugar de contratos de cesión del derecho de uso de un activo subyacente arrendado.
- f) Puede ser necesario disponer de instrucciones adicionales sobre cómo distinguir entre contratos de prestaciones de servicios y de cesión de un derecho de uso sobre un activo subyacente arrendado. Cuando se identifica un arrendamiento operativo, el arrendatario reconoce la ganancia o pérdida habitualmente de forma lineal, tanto en las prestaciones de servicios como en los arrendamientos.

La Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (*US Securities and Exchange Commission, SEC*) reconoció las deficiencias de las normas internacionales de contabilidad en vigor de los arrendamientos en su informe de junio de 2005, «Recomendaciones a los preceptos de la Sección 401 (c) de la Ley Sarbanes-Oxley de 2002, para contratos con cláusulas no recogidas en los balances, empresas con actividades especiales, y transparencia en la información emitida y recomendación a la FASB para considerar un proyecto de normas de arrendamiento conjunto con IASB» [*Recommendations Pursuant to Section 401 (c) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002 Arrangements with Off-Balance Sheet Implications, Special Purpose Entities, and Transparency of Filings by Issuers and recommended that the FASB undertake a project to reconsider the leasing standards, preferably as a joint project with the IASB*].

Fruto de esta alianza es el Documento de Trabajo «Arrendamientos, Conclusiones Preliminares» [IASB & FASB, DP/2009/1, *Discussion Paper Leases, Preliminary Views*, Copyright 2009, IASCF, 121 páginas, ISBN: 978-1-907.026-02-7; publicado en la web institucional www.iasb.org, en marzo 2009] que constituye el primer paso para alcanzar ese objetivo.

2. CAMPO DE APLICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS

2.1. Campo de aplicación: analogías entre NIC 17 y FASB 13

Tanto NIC 17 como FASB 13 definen un contrato de arrendamiento como un acuerdo mercantil bilateral entre un arrendador que transfiere al arrendatario un derecho de uso de un activo material por un plazo preestablecido. Simultáneamente excluyen del marco de aplicación:

- a) Contratos de arrendamiento para prospección y explotación de los recursos naturales, como minerales, petróleo y gas natural.
- b) Concesión de licencias para artículos tales como películas cinematográficas, obras de teatro, libros, música, patentes y otros derechos de autor.
- c) Activos biológicos que se rigen por el modelo contable propuesto en NIC 41, «Agricultura» [IAS 41, *Agriculture*] y Declaración AICPA de los Estados Financieros 85-3 «Contabilidad para explotaciones y cooperativas agrícolas» [AICPA *Statement of Position 85-3 Accounting by Agricultural Producers and Agricultural Cooperatives*].

2.2. Campo de aplicación: diferencias entre NIC 17 y FASB 13

FASB 13 afecta únicamente a contratos que transfieren un derecho de uso sobre propiedades inmobiliarias y otros bienes raíces, instalaciones técnicas, maquinaria y equipamiento (activos materiales que se deprecian por agotamiento de la vida económica). NIC 17 define un contrato de arrendamiento como la cesión de un derecho de uso sobre un activo. En consecuencia, el marco de aplicación de NIC 17 es más extenso que el propuesto en la norma FASB 13 pues incluye los arrendamientos de ciertos activos intangibles.

Los arrendamientos operativos de cesión de un derecho de uso sobre propiedades inmobiliarias se contabilizan bajo los preceptos de NIC 40 «Inversiones inmobiliarias» [IAS 40, *Investment Property*] que sustituye a NIC 17. Sin embargo, la norma FASB 13 se aplica sin distinción alguna a todos los arrendamientos de propiedades inmobiliarias.

2.3. Campo de aplicación: EITF 01-08, IFRIC 4, SIC 27

Para identificar un contrato de arrendamiento las normas EITF 01-8, «Definir y concretar como identificar un contrato de arrendamiento» [EITF Issue 01-8 *Determining Whether an Arrangement Contains a Lease*], y CINIIF 4, «Definir y concretar cómo identificar un contrato de arrendamiento» [IFRIC 4, *Determining Whether an Arrangement Contains a Lease*], imponen un examen minucioso del fondo o sustancia de la transacción mercantil; adjuntan un manual práctico para clasificar un contrato de arrendamiento y cuándo verifica los criterios contables de NIC 17 y FASB 13; exigen la obligación coercitiva de una evaluación sobre:

- a) La ejecución del contrato, si comporta o no la utilización de un bien de equipo material (incluyendo aquellos especificados implícitamente).
- b) La cesión de un derecho de uso, si puntualiza o no la transmisión de un derecho a utilizar un activo material durante un plazo estipulado.

IFRIC 4 define la cesión de un derecho de uso como un contrato que transfiere al arrendatario el control directo del activo subyacente con la finalidad de obtener un flujo de beneficios económicos.

cos. El control directo para lucrarse con el activo subyacente se transmite si se verifica cualquier condición unívoca de las que se indican:

- a) El arrendatario tiene potestad o derecho a explotar los activos o transferir a terceras personas dicho uso bajo condiciones detalladas para obtener y controlar una fracción más que significativa de productos terminados u otras rentas derivadas del activo subyacente.
- b) El arrendatario tiene potestad o derecho para controlar el acceso físico al activo subyacente en el plazo en que obtiene o controla una fracción más que significativa de los productos terminados u otras rentas derivadas del activo subyacente.
- c) Las circunstancias evidencian que es improbable que terceras personas puedan obtener una fracción más significativa de los productos terminados u otras rentas, prebendas o utilidades derivadas del activo subyacente durante el plazo contractual, y en las cláusulas financieras pactadas no se fija el precio de venta por unidad producida, ni se estipula un precio que coincida con el valor de mercado cuando finaliza su ciclo de producción y se almacena disponible para su venta.

SIC 27, «Evaluación del contenido sustancial inherente al marco jurídico de una operación de arrendamiento» [SIC 27, *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*], y EITF 01-8 proponen un manual de aplicación práctica para identificar, concretar, acotar y excluir las operaciones de arrendamiento.

SIC 27 también proporciona indicadores que individualmente demuestran que un acuerdo no puede, en esencia, identificarse como un contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

- a) La empresa mantiene todos los riesgos y beneficios del activo subyacente con título de propiedad y de forma sustancial el derecho de uso, como antes de suscribir el contrato.
- b) El objetivo principal y razonable del contrato es un cierto resultado fiscal y no la cesión de un derecho de uso del activo subyacente.
- c) Se incluye una cláusula financiera de venta con probabilidad casi cierta de que se ejercitará (como una opción profundamente arraigada por las expectativas de efectivo líquido).

2.4. Hipótesis propuesta para el campo de aplicación

Consideramos que el campo de aplicación de la nueva norma internacional de contabilidad de los arrendamientos se debe identificar con el propuesto en NIC 17 y FASB 13 [IASB & FASB, 2009, pág. 19, pfo. 2.9]. Pero además debe unificar los criterios contables recogidos en EITF 01-8, CINIIF 4 y SIC 27 [IASB & FASB, 2009, pág. 20, pfo. 2.14].

Los registros contables de los contratos de arrendamiento son más polémicos y discutibles por la incertidumbre, que genera confusión, cuando el activo subyacente arrendado es un bien intangible porque se asemejan a contratos de prestaciones de servicios [FASB, 2009, Sept. 16].

Se excluye del campo de aplicación de la nueva norma de contabilidad de los arrendamientos:

1. Arrendamientos de activos intangibles.
2. Arrendamientos para la prospección o el uso de los recursos naturales.
3. Arrendamientos de activos biológicos.
4. Se excluye del campo de aplicación de la nueva norma de contabilidad de los arrendamientos a los contratos sustancialmente equiparables a una compraventa [FASB, 2009, Oct. 28]. Esta exigencia se verifica cuando se incluye en las cláusulas financieras que en la fecha de expiración se produce una transferencia:
 - a) Del control del activo subyacente arrendado.
 - b) De todos los riesgos y beneficios asociados al activo subyacente excepto un porcentaje insignificante [FASB, 2010, Febr. 17].

Los criterios propuestos en la nueva norma de contabilidad de los arrendamientos deben proporcionar indicadores que permitan a una empresa examinar y concretar si se ha transferido o no el control del activo subyacente arrendado. El órgano de administración que revela información económica de la empresa debe evaluar todos los hechos y circunstancias que a su juicio puedan esclarecer cuándo se transfiere el control del activo subyacente arrendado [FASB, 2010, Jan. 5]. Se transfiere el control del activo subyacente arrendado en los contratos de arrendamiento que:

1. Transmiten el título de propiedad de forma tácita o directa cuando no se cuantifica la opción de compra.
2. Contratos de arrendamiento que incluyen una opción de compra por un valor residual (por importe inferior al valor razonable y se tiene la certeza de que será ejercida de forma incondicional y resolutoria [FASB, 2009, Oct. 28].
3. Estipulan de forma innegociable los ingresos del arrendador.
4. El plazo de arrendamiento con certeza razonable comprende la mayor parte de la previsión de vida económica y los riesgos o beneficios asociados al activo subyacente que recupera el arrendador al expirar el contrato son insignificantes.
5. No se transfiere el control en los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles a largo plazo [FASB, 2010, Febr. 17].

2.5. Identificación de los contratos de arrendamiento

Consideraciones en la nueva norma internacional de contabilidad de los arrendamientos:

1. La definición de arrendamiento no debe limitarse a las propiedades inmobiliarias, instalaciones técnicas y equipamiento. No obstante, los criterios que se proponen en la nueva norma de contabilidad de los arrendamientos se aplican a estos activos principalmente y no al resto.
2. Un contrato de arrendamiento se formaliza en un contrato mercantil.
3. Un contrato de arrendamiento transfiere la cesión de un derecho de uso sobre el activo subyacente arrendado.
4. La cesión de un derecho de uso sobre el activo subyacente se transfiere cuando:
 - a) El contrato implica la cesión de un derecho de uso sobre un activo específico que se concreta de forma inequívoca y resolutoria.
 - b) El contrato de arrendamiento transfiere el derecho a controlar directamente el uso del activo subyacente arrendado.
5. Un contrato de arrendamiento tiene un plazo de vigencia temporal.
6. Un contrato de arrendamiento significa explícitamente que el derecho de uso de un activo se transmite a cambio de una contraprestación económica.

Por tanto, proponemos la siguiente definición: un arrendamiento es un contrato mercantil de cesión de un derecho de uso sobre un activo específico, dentro de un plazo estipulado, a cambio de una contraprestación económica [IASB & FASB, 2009, Febr. 2].

3. CONTABILIDAD DEL ARRENDATARIO

3.1. Derechos y obligaciones de un contrato simple de arrendamiento

Decidimos analizar los derechos y obligaciones derivados de un contrato simple de arrendamiento para concretar si generan activos y pasivos contables que deben ser reconocidos en los estados financieros [IASB & FASB, 2009, pág. 24, pfo. 3.7].

Se define el arrendamiento simple (*simple lease*) como el contrato de cesión de un derecho de uso de un bien arrendado siempre que este se ajuste a la definición de un activo contable, y la obligación de pago del arrendatario verifique la definición de un pasivo contable.

Un contrato simple de arrendamiento se caracteriza por las siguientes cláusulas explícitas en las condiciones financieras:

- El contrato de arrendamiento es no revocable. Ninguna de las partes lo puede rescindir o cancelar antes de expirar el plazo contractual; ni se pueden revisar o volver a negociar las condiciones financieras. No se pacta prórroga de vencimiento.

- El arrendatario no tiene el derecho de adquirir la propiedad del activo subyacente arrendado al término del contrato. No se pacta la opción de compra.
- No se pactan cuotas contingentes ni un valor residual garantizado.
- Las cuotas de arrendamiento de la obligación de pago son cuotas fijas en periodos de maduración uniformes durante el plazo contractual de arrendamiento [IASB & FASB, 2009, pág. 33, pfo. 4.2].

Un contrato de arrendamiento puede exigir al arrendatario condiciones especiales de custodia o mantenimiento del equipo material arrendado para graduar su estado de conservación. Además, el arrendatario puede estar obligado a asumir costes de devolución (por ejemplo, costes de desmantelamiento o gastos de transporte al punto de entrega del equipo material arrendado). Estas responsabilidades contractuales pueden engendrar gastos que deben ser reconocidos en los estados financieros. Según NIC 37, «Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes» [IAS 37, *Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*], y Declaración FASB 5, «Contabilidad de Contingencias» [SFAS 5, *Accounting for Contingencies*], el arrendatario puede reconocer gastos derivados de las transacciones inherentes a la devolución del activo material subyacente arrendado. Sin embargo, estas responsabilidades contractuales no cambian los derechos y obligaciones elementales que resultan de un contrato de arrendamiento, razón por la que no se consideran [IASB & FASB, 2009, pág. 24, pfo. 3.9].

Para simplificar aún más el análisis, solo se consideran los derechos y obligaciones que existen después de la entrega al arrendatario del activo subyacente arrendado. Los activos y pasivos contables pueden surgir antes de la entrega del activo arrendado (por ejemplo, cuando se formaliza el contrato) [IASB & FASB, 2009, pág. 25, pfo. 3.11].

Activos y pasivos contables del contrato simple de arrendamiento

Descripción del derecho	Control directo	Acuerdos pasados	Beneficios económicos futuros	Activo contable
Derecho a usar el activo arrendado durante el plazo de arrendamiento	Derecho jurídico exigible, establecido en el contrato de arrendamiento	Arras derivadas de la formalización del contrato de arrendamiento	Sí	Sí

Descripción de la obligación	Obligación presente	Acuerdos pasados	Salida de flujos de beneficios económicos	Pasivo contable
Obligación de pago de cuotas de arrendamiento	Derecho jurídico exigible, establecido en el contrato de arrendamiento	Arras derivadas de la formalización del contrato de arrendamiento	Sí, liquidaciones en efectivo	Sí
				.../...

Descripción de la obligación	Obligación presente	Acuerdos pasados	Salida de flujos de beneficios económicos	Pasivo contable
.../...				
Obligación de devolver el activo arrendado al final del plazo de arrendamiento	Derecho jurídico exigible, establecido en el contrato de arrendamiento	Arras derivadas de la formalización del contrato de arrendamiento	No, porque el arrendatario no tiene derecho alguno sobre beneficios económicos incorporados al activo arrendado y no debe liquidar cantidad alguna una vez finaliza el contrato de arrendamiento	No

3.2. Criterios de reconocimiento y registro de activos y pasivos contables

Aunque la redacción de los criterios de registro y reconocimiento de activos y pasivos contables, en la actualidad propuestos por IASB y FASB, son diferentes, el marco conceptual subyacente es el mismo. IASB y FASB tienen en vías de desarrollo un proyecto de trabajo que regula el «Marco Conceptual para la Información Financiera» [IASB & FASB, *Exposure Draft* n.º 1570-100, *Conceptual Framework for Financial Reporting*] y los preceptos de la declaración FASB 6, «Elementos de los estados financieros» [FASB's *Concepts Statement* n.º 6, *Elements of Financial Statements*], tienen los siguientes puntos de coincidencia en común para reconocer los activos contables:

- El arrendatario controla la rentabilidad económica o beneficios derivados del activo material subyacente arrendado.
- Surge de un acontecimiento económico pasado: arras de la formalización del contrato.
- El arrendatario tiene la expectativa de percibir beneficios económicos futuros.

De forma análoga, los criterios de reconocimiento de los pasivos contables contienen los mismos puntos de coincidencia:

- El arrendatario suscribe y se subroga en una obligación de pago vinculada y recíproca por la cesión del derecho de uso.
- La obligación surge de un hecho económico pasado: arras de la formalización del contrato.
- El arrendatario tiene la expectativa de que la obligación de pago en contrapartida genera un flujo de beneficios económicos futuros.

Los puntos de coincidencia común los utilizamos para analizar si los derechos y las obligaciones que se han identificado en un contrato simple de arrendamiento verifican los criterios de registro o reconocimiento de activos y pasivos contables.

3.3. La cesión de un derecho de uso de un bien arrendado es un activo contable

El derecho de uso del arrendatario sobre el activo subyacente arrendado verifica la definición de activo contable según el «Marco Conceptual para la Información Financiera» [IASB & FASB, *Exposure Draft* n.º 1570-100]. Esta conclusión deriva de las siguientes proposiciones.

Identificamos el derecho de uso de un activo arrendado como un recurso económico del arrendatario porque puede utilizarlo para obtener flujos de ingresos o reducir flujos de gastos. El arrendatario controla la cesión de un derecho de uso sobre un activo subyacente arrendado durante el plazo de arrendamiento porque el arrendador es imposible que pueda recuperarlo, ni tiene libre acceso al activo subyacente arrendado, precisa del consentimiento del arrendatario (en caso contrario, incumple el contrato).

El control directo del arrendatario sobre la cesión de un derecho de uso es el resultado de un acuerdo económico: arras de la formalización y otorgamiento del contrato de arrendamiento y la cesión por el arrendador del activo subyacente al arrendatario. El derecho de uso del arrendatario sobre el activo subyacente está condicionado por la obligación de pago al arrendador durante el plazo pactado. Es decir, si el arrendatario no está al corriente en las liquidaciones de las cuotas de arrendamiento, puede perder el derecho de uso del activo subyacente arrendado. Esta situación es similar a la que se produciría si una empresa interrumpe las liquidaciones en una compraventa con pagos aplazados, especialmente con pacto de reserva de dominio [IASB & FASB, 2009, pág. 26, pfo. 3.16].

3.4. La obligación de pago del contrato de arrendamiento es un pasivo contable

La obligación de pago del arrendatario cumple los preceptos de las definiciones contenidas en el «Marco Conceptual para la Información Financiera» [IASB & FASB, 2008, *Exposure Draft* n.º 1570-100] y preceptos de la declaración FASB 6, «Elementos de los estados financieros» [FASB's *Concepts Statement* n.º 6]. Esta conclusión se obtiene con los siguientes razonamientos.

Si el arrendador entrega al arrendatario cada día el activo subyacente arrendado y permite que este lo use, es condición suficiente para que el arrendatario tenga la obligación de pagar las cuotas de arrendamiento.

A excepción de un incumplimiento del contrato por el arrendatario, el arrendador no tiene reconocido un derecho contractual para tomar posesión del activo subyacente arrendado hasta el punto final del plazo de arrendamiento. Simétricamente, el arrendatario no tiene reconocido un derecho contractual para rescindir y cancelar de forma anticipada el contrato de arrendamiento e interrumpir las liquidaciones periódicas de las cuotas de arrendamiento. Por lo tanto, el arrendatario tiene la obligación incondicional de pagar las cuotas de arrendamiento que deriva de un acuerdo económico pasado: arras de la formalización del contrato de arrendamiento y cesión del activo subyacente por el arrendador.

El arrendatario espera que en contrapartida de la obligación de pago se genere un flujo de ingresos que proceden del activo subyacente, que constituye un beneficio económico.

3.5. La responsabilidad contractual de devolver el activo subyacente arrendado al final del plazo de arrendamiento no es un pasivo contable

El arrendatario tiene la posesión física del activo subyacente arrendado hasta finalizar el plazo de arrendamiento. Es un compromiso presente por un acuerdo económico pasado: arras de la formalización del contrato de arrendamiento y la cesión del activo subyacente arrendado. Si la obligación de devolver el activo subyacente arrendado significa que, a su vencimiento y para liquidarla, deben entregarse recursos que incorporen beneficios o rendimientos futuros, entonces afirmamos que dicha responsabilidad contractual es un pasivo contable.

El arrendatario no sacrifica beneficios económicos cuando restituye el activo arrendado, excepto los costes de devolución y desmantelamiento. Aunque el arrendatario detenta la posesión física del activo subyacente, no tiene derecho a utilizarlo una vez expire el plazo contractual. La posición del arrendatario al finalizar el plazo de arrendamiento es de custodia, tiene en depósito un activo que es propiedad de un tercero, pero no tiene derecho alguno sobre los beneficios económicos incorporados en ese activo.

Concluimos que la obligación del arrendatario de devolver el activo subyacente arrendado no se puede equiparar a una pérdida de beneficios económicos y no verifica la definición de pasivo contable.

3.6. Conclusiones preliminares

Una nueva norma internacional de contabilidad de los arrendamientos responde y soluciona muchas cuestiones críticas observadas en las actuales normas en vigor. En particular:

- a) Activos y pasivos inherentes a contratos de arrendamiento que actualmente se clasifican como arrendamientos operativos serán reconocidos en el estado de posición financiera. En consecuencia, las empresas no tendrán que ajustar los importes reconocidos en los estados financieros para intentar restablecer esos activos y pasivos contables hasta ahora excluidos.
- b) El campo de aplicación engloba a todos los contratos de arrendamiento. En consecuencia, operaciones similares no tendrán registros contables diferentes. Esto simplifica la comparación de los estados financieros.
- c) Es un estímulo para intensificar las transacciones comerciales porque se reducen los riesgos de crédito por posibles insolvencias cuando se constata la existencia de una fuente de financiación hasta ahora no reconocida. Esto simplifica la comparación y facilita el análisis de estados financieros de distintas empresas.
- d) La nueva norma internacional de contabilidad debe ser consistente con el marco de aplicación de las últimas normas contables publicadas. En concreto el proyecto del «Marco Conceptual para la Información Financiera» [IASB & FASB, *Exposure Draft* n.º 1570-100] y preceptos de la Declaración FASB 6, «Elementos de los estados financieros» [FASB's *Concepts Statement* n.º 6].

Concluimos que el actual modelo contable de los arrendamientos según NIC 17 y FASB 13 es incompatible con las definiciones de activos y pasivos contables del «Marco Conceptual para la Información Financiera» [IASB & FASB, *Exposure Draft* n.º 1570-100] y preceptos de la declaración FASB 6 [FASB's *Concepts Statement* n.º 6].

En lugar de asimilar algunos contratos de arrendamiento a una compraventa del activo subyacente arrendado (contratos de arrendamiento financiero, *finance leases*) y otros a contratos de prestaciones de servicios (contratos de arrendamiento operativos, *operating leases*), la nueva norma internacional de contabilidad debe contemplar todos los arrendamientos como contratos de cesión de un derecho de uso del equipo material arrendado durante el plazo suscrito. Con este criterio el arrendatario reconoce:

- a) Un activo contable que representa la cesión del derecho de uso (*the right-of-use asset*) de un activo subyacente arrendado durante el plazo contractual de arrendamiento.
- b) Un pasivo contable por la responsabilidad contractual de liquidar la obligación de pago del contrato de arrendamiento (*the obligation to pay rentals arising in a lease contract*) [IASB & FASB, 2009, pág. 29, pfo. 3.26] [FASB, 2009, Oct. 28].

3.7. Contabilidad de los contratos complejos de arrendamiento

Los contratos complejos de arrendamiento (*complex leases*) pueden incorporar un rango muy diverso de derechos y obligaciones para el arrendatario al incluir múltiples cláusulas de opciones financieras: prórroga de vencimiento y/o cancelación anticipada, opción de compra, cuotas contingentes, valor residual garantizado y el índice de referencia para actualizar los capitales de la obligación de pago.

En los contratos de arrendamiento se establece una cláusula que especifica un plazo de preaviso con la anticipación previsible suficiente antes de la cancelación del plazo irrevocable de salida y de las prórrogas de vencimiento de los plazos revocables subsiguientes. En el plazo de preaviso el arrendatario debe notificar y revelar al arrendador sus preferencias más recientes sobre las opciones de las condiciones financieras. Una vez cerrado el plazo de preaviso, tanto el arrendador como el arrendatario disponen de información fiable con trascendencia económica para actualizar los activos y pasivos contables derivados del contrato de arrendamiento.

Estudiamos cuándo exigir al arrendatario que reconozca y valore las cláusulas financieras de un contrato complejo de arrendamiento como «Elementos separables diferenciados de la obligación de pago» (*components approach*).

Identificamos los siguientes problemas que afectan al reconocimiento y la valoración de «Elementos separables diferenciados de la obligación de pago del arrendatario»:

- a) Pueden aflorar complicaciones cuando a la hora de implementar una norma internacional de contabilidad se exija identificar, reconocer y valorar elementos separables diferenciados en un contrato complejo de arrendamiento.

- b) Las cláusulas de opciones financieras de un contrato complejo de arrendamiento están con frecuencia interrelacionadas. Un contrato de arrendamiento, por ejemplo, puede incluir una prórroga de vencimiento por un plazo adicional, una opción de compra discrecional y un valor residual garantizado. Ahora bien, las cuotas de arrendamiento están inicialmente calculadas de forma que solo incorporan el valor residual garantizado, cuando se estima que el arrendatario no ejercerá dicha opción de compra. Esto es, no incluye simultáneamente la opción de compra y el valor residual garantizado, pues son cláusulas alternativas, entre sí excluyentes. El reconocimiento de un pasivo contable vinculado a un valor residual garantizado no proporciona información útil cuando el arrendatario tiene la previsión de invocar las cláusulas discrecionales yuxtapuestas de opción de compra y de prórroga de vencimiento por un plazo adicional.
- c) Cuando todos los elementos separables diferenciados no sean valorados con los mismos criterios contables (por ejemplo, el valor razonable), se pueden cuestionar los capitales que se reconocen en la obligación de pago del arrendatario. Esto significa que contratos de arrendamiento con cláusulas económico-financieras equivalentes se contabilizan de forma diferente. Posición extrema que no simplifica la comparación de los estados financieros de diferentes empresas.
- d) El valor razonable de la cláusula financiera para prorrogar o rescindir un contrato de arrendamiento es difícil de cuantificar. Esto se justifica porque no existe un mercado donde se intercambien y coticen de forma independiente cláusulas de opciones financieras de prórroga y de rescisión o cancelación anticipada de un contrato de arrendamiento.
- e) La hipótesis de elementos separables diferenciados no puede proporcionar a los destinatarios información completa del estado de posición financiera del arrendatario. Esto se debe a que la cláusula financiera de prórroga del contrato no tiene valoración económica, porque no existe un mercado monetario donde se negocie. Además téngase en cuenta que son cláusulas de opciones financieras discrecionales, con el riesgo añadido de que jamás se ejerciten por múltiples razones subjetivas del arrendatario.

3.8. Conclusiones preliminares

Los problemas que se advierten en el epígrafe anterior es la razón que justifica el rechazo de la hipótesis de elementos separables diferenciados para contabilizar los contratos complejos de arrendamiento. En cambio, aceptamos que el arrendatario debe reconocer:

- a) La cesión de un derecho único de uso del activo subyacente que se adquiere con la suscripción y las arras derivadas de la formalización del contrato de arrendamiento.
- b) Una única obligación de pago del contrato de arrendamiento que comprende: cuotas de arrendamiento del plazo no revocable de salida del contrato, cuotas de arrendamiento de la prórroga de vencimiento, opción de compra, cuotas contingentes y un valor residual garantizado neto cuando estas cláusulas financieras consten expresamente en el contrato de arrendamiento [IASB & FASB, 2009, pág. 31, pfo. 3.33].

4. VALORACIÓN INICIAL DEL ARRENDATARIO

4.1. Valoración inicial de la obligación de pago

Defendemos que en un contrato de arrendamiento existe una interrelación y vínculo entre la obligación de pago del arrendatario y la cesión del derecho de uso del activo subyacente arrendado. Ambas surgen del mismo contrato de arrendamiento y no coexisten de forma independiente y autónoma. Decidimos en la valoración inicial reconocer este nexo de unión.

La responsabilidad contractual del arrendatario de liquidar la obligación de pago del contrato de arrendamiento verifica la definición de pasivo contable que se incluye en las normas internacionales de contabilidad: NIC 32, «Instrumentos Financieros: Presentación» [IAS 32, *Financial Instruments: Presentation*]; NIC 39, «Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Valoración» [IAS 39, *Financial Instruments: Recognition and Measurement*]. Estas normas proponen que la valoración inicial de los instrumentos financieros debe ser por el valor razonable, pero se excluye de su campo de aplicación la obligación de pago del contrato de arrendamiento.

En los US GAAP los instrumentos financieros no derivados en operaciones de cobertura se valoran inicialmente al valor razonable por prescripción de FASB 133, «La Contabilidad de instrumentos derivados y operaciones de cobertura financiera» [SFAS 133, *Accounting for Derivative Instruments and Hedging Activities*], y a otros pasivos financieros se aplica el valor razonable por FASB 159, «La aplicación del valor razonable a activos y pasivos financieros» [SFAS 159, *The Fair Value Option for Financial Assets and Financial Liabilities*]. El resto de los pasivos financieros, tales como hipotecas de propiedades inmobiliarias, bienes o servicios, se valoran inicialmente por el valor razonable de los activos en propiedad, o por un capital que se aproxime juiciosamente al valor razonable de la hipoteca, que siempre es más fácil de concretar.

La valoración inicial de la obligación de pago del contrato de arrendamiento con el valor razonable supone las ventajas que citamos:

- a) El valor razonable coincide con el valor actual de mercado. Proporciona a los destinatarios de los estados financieros información más precisa que otras valoraciones alternativas.
- b) El uso del valor razonable simplifica la comparación de los estados financieros de diferentes empresas, puesto que se ignoran u omiten factores internos personales subjetivos.
- c) La valoración inicial por el valor razonable es coherente con el tratamiento de otros pasivos financieros.

En la mayoría de los contratos de arrendamiento no es posible obtener directamente el valor razonable de la obligación de pago del arrendatario. Se deben utilizar las técnicas de descuento de flujos de capitales para calcular el valor actual de la obligación de pago.

Se cuestiona la tasa de descuento que debe aplicarse para valorar la obligación de pago del contrato de arrendamiento con alguna técnica financiera de cálculo del valor actual de los flujos de capitales. Estudiamos dos posibles alternativas:

- a) Tipo de interés implícito del contrato de arrendamiento.
- b) Tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario.

NIC 17 y FASB 13 contienen definiciones análogas para la tasa de interés implícita del contrato de arrendamiento y el tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario.

Se define la tasa de interés implícita del contrato de arrendamiento como «el tanto de descuento que al inicio del arrendamiento hace que el valor actual total de (a) los pagos mínimos por arrendamiento y (b) el valor residual garantizado sea igual a la suma de (1) el valor razonable del activo arrendado y (2) los costes iniciales directos del arrendador».

La tasa de interés implícita del contrato de arrendamiento es el tanto de referencia a elegir más apropiado, porque es el tanto de interés que el arrendador repercute y que cobra en la transacción y es específico para valorar la obligación de pago. No obstante, en muchos casos, el arrendatario no sabe o no puede concretar dicha tasa de interés implícita. La razón de que resulte imposible su cálculo es que el arrendatario desconoce y no tiene acceso a la estimación del arrendador del valor residual garantizado que afecta a la tasa de interés implícita del contrato de arrendamiento. El arrendatario solo puede estimar el valor de la opción de compra del activo subyacente al final del contrato de arrendamiento.

Además, el cálculo de la tasa de interés implícita del contrato de arrendamiento es más difícil para los arrendamientos operativos que para los arrendamientos financieros. La razón es que el valor residual es un importe considerable por su excesiva magnitud en los arrendamientos operativos, en comparación con los arrendamientos financieros y, por tanto, tiene un impacto desproporcionado sobre la tasa de interés.

Se define el tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario como «la tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar en una operación similar de endeudamiento o, en caso de que no se pueda calcular o identificar, el tanto que, al inicio del arrendamiento se le aplicaría al arrendatario en caso de solicitar un préstamo para financiar la compraventa del activo subyacente arrendado con condiciones financieras y asunción de riesgos de crédito por posibles insolvencias equiparables a las del contrato de arrendamiento suscrito». En consecuencia, el tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario tiene en cuenta:

- a) Solvencia y credibilidad del arrendatario.
- b) Duración del contrato de arrendamiento.
- c) Naturaleza y calidad de los avales aportados, esto es, el activo subyacente arrendado.

La valoración inicial de la obligación de pago del arrendatario se calcula con el valor actual de los pagos por arrendamiento prospectivos descontados con el tanto de interés incremental de endeudamiento.

damiento del arrendatario. Se razona que la tasa de interés implícita del contrato de arrendamiento con frecuencia habitual tiene el mismo valor que el tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario. En consecuencia, se propone que la tasa de interés implícita se puede utilizar siempre que efectivamente se estime, deduzca y ajuste su cálculo con facilidad [FASB, 2009, Nov. 18].

NIC 17 y FASB 13 exigen al arrendatario descontar las cuotas de arrendamiento preferentemente con la tasa de interés implícita del contrato de arrendamiento cuando su estimación es factible. Cuando no se pueda determinar, se escoge en segundo lugar el tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario.

En la inmensa mayoría de los contratos de arrendamiento calcular el valor actual de los pagos por arrendamiento prospectivos descontados con el tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario es una aproximación lógica al valor razonable. Por consiguiente, exigir a los arrendatarios este criterio proporciona a los destinatarios de los estados financieros información fiable del valor razonable de la obligación de pago [IASB & FASB, 2009, pág. 35, pfs. 4.15-4.17].

4.2. Valoración inicial del derecho de uso del activo subyacente

El derecho de uso de activos materiales a favor del arrendatario no es un instrumento financiero. La mayoría de los instrumentos no financieros (activos inmovilizados) se valora inicialmente al coste de producción o precio de adquisición con prioridad sobre el valor razonable. Se constata en NIC 16, «Propiedades inmobiliarias, instalaciones y equipamiento» [IAS 16, *Property, Plant and Equipment*], y NIC 38, «Activos intangibles» [IAS 38, *Intangible Assets*]. Análogamente, US GAAP exige que la valoración inicial y la valoración posterior de los activos inmovilizados se determine al precio de coste, según FASB 142, «Fondo de comercio y otros activos intangibles» [SFAS 142, *Goodwill and Other Intangible Assets*].

La valoración inicial del arrendatario de la cesión del derecho de uso de bienes de equipo es por el precio de coste. El precio de coste es el valor actual de los pagos por arrendamiento prospectivos descontados con el tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario [IASB & FASB, 2009, pág. 37, pfo. 4.23].

La valoración inicial al precio de coste de derecho de uso del activo subyacente arrendado causa los resultados deseables que se indican:

- a) Es coherente con la valoración inicial de otros instrumentos no financieros: NIC 16, NIC 38 y FASB 142. La valoración inicial por el precio de coste simplifica la comparación de los estados financieros de diferentes empresas.
- b) El precio de coste es más fácil de calcular y su aplicación más precisa y menos confusa que la exigencia de un valor un tanto ambiguo como el valor razonable.
- c) El precio de coste del derecho de uso de bienes de equipo será una deliberada aproximación a su valor razonable y permite a los destinatarios de los estados financieros que tengan acceso, al inicio del arrendamiento, a una información equiparable al valor razonable de los

activos subyacentes arrendados. Refleja las condiciones de mercado y omite factores condicionantes internos, subjetivos y específicos de cada empresa.

5. VALORACIÓN POSTERIOR DEL ARRENDATARIO

5.1. Hipótesis de vinculación en la valoración posterior

Se piensa que en la valoración posterior también coexiste una vinculación en algunos arrendamientos entre la obligación de pago del arrendatario y la cesión del derecho de uso del activo subyacente arrendado. Esta hipótesis se basa en el criterio de diferencia sustancial entre un contrato de arrendamiento operativo y un contrato de arrendamiento financiero, en correspondencia con la aplicación de las actuales normas en vigor: NIC 17 y FASB 13.

Cuando se implementa esta hipótesis de vinculación, los arrendamientos financieros se contabilizan como una compraventa. De esta forma el arrendatario reconoce: la amortización contable del activo subyacente arrendado y la carga financiera por intereses (cuota de interés) como un gasto y los capitales reintegrados de la amortización financiera (cuota de amortización) como una reducción de los capitales vivos pendientes de reembolso de la obligación de pago del arrendatario. A los arrendamientos operativos habría que aplicar una metodología diferente. El arrendatario debería:

- a) Amortizar la obligación de pago de las cuotas de arrendamiento con un sistema financiero de amortización basado en que:
 - Ninguna carga financiera por intereses (cuota de interés) debe acumularse en la obligación de pago de las cuotas de arrendamiento (suma de cuotas de amortización financiera).
 - El capital amortizado acumulado de las cuotas de amortización financiera debe ser creciente a medida que avanza y se agota el plazo de duración del contrato de arrendamiento.
- b) Amortizar la cesión del derecho de uso del bien de equipo arrendado. Esto supondría un cargo periódico de amortización contable durante el plazo contractual de arrendamiento.
- c) La tasa de interés incremental de endeudamiento del arrendatario es el índice de referencia que se utiliza en la amortización contable del activo subyacente arrendado y en el cálculo de la amortización financiera de la obligación de pago. La amortización contable del activo subyacente se compensa en el balance con la amortización por reembolso de la obligación de pago. El valor contable del bien de equipo arrendado disminuye por la amortización contable, en un importe equivalente a la amortización financiera por reembolso que rebaja la obligación de pago del arrendatario.
- d) Incluir la obligación de pago del arrendatario en la cuenta de resultados como gastos a lo largo del plazo contractual de arrendamiento.

Defendemos esta hipótesis propuesta con los siguientes argumentos:

1. El derecho de uso de los bienes de equipo arrendados y la obligación de pago del arrendatario son equiparables durante el plazo de arrendamiento (que incluye la totalidad de las cuotas de arrendamiento en ausencia de deterioro de valor de los bienes arrendados).
2. Tendría el mismo efecto en los estados financieros que las actuales normas contables sobre los arrendamientos financieros NIC 17 y FASB 13.
3. Es un contrato de arrendamiento simple de reposición múltiple (*straightforward lease*). De forma reiterada en cada periodo uniforme de alquiler, y en orden secuencial, el arrendatario primero liquida la cuota de arrendamiento y recibe a cambio el derecho de uso del activo subyacente arrendado, a continuación, consume los beneficios que le proporciona ese derecho de uso, hasta agotar el tiempo que comprende el periodo de alquiler.
4. Se evidencia la técnica que se advierte para fijar los alquileres en algunos contratos de arrendamiento. Los arrendamientos operativos se valoran para fijar una renta constante en cuantía suficiente para cubrir todos los gastos previsibles durante el plazo de arrendamiento. Esta hipótesis supone que el arrendatario reconoce en la cuenta de resultados las cuotas de arrendamiento durante el plazo contractual.
5. Para los arrendatarios, esta hipótesis es más elemental y simple de aplicar que una propuesta que no vincula el derecho de uso del activo subyacente arrendado con la obligación de pago del arrendatario.

5.2. Conclusiones preliminares

En la valoración posterior, se propone y defiende la hipótesis que vincula el derecho de uso del activo subyacente arrendado con la obligación de pago del arrendatario. La razón que se apunta es que los costes asociados al reconocimiento de la carga financiera por intereses y a la amortización del derecho de uso exceden a los beneficios [IASB & FASB, 2009, pág. 41, pfo. 5.11]. Sin embargo, rechazamos esta hipótesis por las siguientes razones:

- a) El tratamiento de la obligación de pago del arrendatario es inconsistente con las normas contables de los pasivos financieros y no simplifica la comparación de los estados financieros de diferentes empresas (NIC 32 y NIC 39). Todos los pasivos financieros que no sean derivados (excepto los que se contabilizan por su valor razonable) ocasionan un gasto por intereses. La obligación de pago del arrendatario contiene obviamente una carga financiera de intereses. Si el arrendatario optó por liquidar por anticipado la cuota de arrendamiento, el importe del capital inicial debe ser igual al valor actual de los pagos por arrendamiento prospectivos descontados con el tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario (interés de mercado). No reconocer la carga financiera de intereses supone no identificar los términos económicos de la transacción. Esta técnica no reconoce la carga financiera de intereses.
- b) Se precisa que el arrendatario ante todo clasifique el contrato de arrendamiento como financiero u operativo. Esto es un obstáculo que no conviene a la nueva norma internacional de

contabilidad y puede significar que contratos equivalentes de arrendamiento estén contabilizados de forma incomparable y desigual.

- c) Aunque el derecho de uso del activo subyacente arrendado y la obligación de pago del arrendatario están ciertamente vinculados desde las arras de formalización del contrato de arrendamiento, a medida que se agota el plazo contractual esta vinculación puede degenerar y llegar a no ser concluyente ni absoluta. Por ejemplo, se podría perjudicar, dañar o debilitar el derecho de uso del activo subyacente arrendado, aun así el arrendatario estará obligado a desembolsar los pagos por arrendamiento prospectivos. En el caso contrario, los aumentos en el valor del derecho de uso de los bienes de equipo arrendados no causa una modificación en las cuotas periódicas de arrendamiento [IASB & FASB, 2009, págs. 41-42, pfo. 5.12].

En el resto de este artículo examinamos la valoración posterior cuando no están vinculados el derecho de uso del activo subyacente con la obligación de pago del arrendatario.

5.3. Valoración posterior de la obligación de pago

Se consideran dos hipótesis para la valoración posterior de la obligación de pago del arrendatario: a) Valor razonable; b) Coste amortizado.

5.3.1. Criterio del valor razonable

La valoración posterior por el valor razonable refleja las condiciones financieras puntuales de mercado. Sin duda, se puede argumentar que el valor razonable proporciona a los destinatarios de los estados financieros información más relevante que el coste amortizado.

Sin embargo, se destacan los siguientes inconvenientes cuando se exige la aplicación del valor razonable a la obligación de pago del arrendatario:

- a) Las deudas inherentes a un contrato de arrendamiento son valoradas con un criterio diferente a otros pasivos financieros. De conformidad con las NIIF, NIC 32 y NIC 39, y los US GAAP, FASB 133 y FASB 159, *la valoración posterior de la mayoría de los pasivos financieros se calcula al coste amortizado.*
- b) Proponer la valoración posterior al valor razonable es incompatible con el reconocimiento en la valoración inicial del derecho de uso por el precio de coste.
- c) La necesidad de múltiples y sucesivas valoraciones posteriores de la obligación de pago del arrendatario tendrían un coste desproporcionado con la aplicación del valor razonable y su cálculo sería más enrevesado. La aplicación del valor razonable tiene la dificultad de requerir la estimación de los flujos de capitales (pagos por arrendamiento prospectivos de la obligación de pago del arrendatario) actualizados con los tantos de interés de mercado.

5.3.2. Criterio del coste amortizado

La aplicación de este criterio exige devengar los intereses de los capitales vivos (pagos por arrendamiento prospectivos), pendientes de amortizar de la obligación de pago del contrato de arrendamiento. La aplicación del coste amortizado presenta las ventajas que se indican:

- a) Es coherente con las valoraciones de otros pasivos financieros no derivados según NIC 32 y NIC 39.
- b) Es compatible con la decisión de no exigir la aplicación del valor razonable a efectos de estimar la valoración inicial del derecho de uso.
- c) Su cálculo es más elemental y se implementa con menos dificultad.

5.4. Revisión del tanto de interés incremental de endeudamiento

Nos cuestionamos si se actualiza la valoración de la obligación de pago para que incorpore las fluctuaciones del tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario. Argumentamos que las variaciones del tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario acreditan las modificaciones que se observan en las condiciones financieras de mercado y proporciona la información más relevante a los destinatarios de los estados financieros. Esta regla es coherente con la propuesta de NIC 37. No obstante, presenta los inconvenientes que se detallan:

- a) Es incompatible con el procedimiento de valoración posterior de la mayoría de los pasivos financieros no derivados, según NIC 32 y NIC 39. Con la aplicación del criterio del coste amortizado, el capital vivo, pendiente de amortización por reembolso, de los pasivos financieros no se revisa en respuesta a variaciones del tanto de interés de mercado.
- b) La aplicación del tanto de interés de mercado en la valoración posterior de la obligación de pago del arrendatario es problemática porque la obligación de pago está asegurada. Esto es, el contrato de arrendamiento tiene la garantía y el aval del activo subyacente arrendado. La graduación del riesgo de crédito, por el aval garantizado, será diferente entre los contratos y para distintos plazos de arrendamiento, dependiendo del valor razonable del activo subyacente arrendado.
- c) Se puede argumentar que es inconsistente con la aplicación del coste amortizado a la valoración posterior de la obligación de pago del arrendatario.
- d) Si se impusiera la actualización de la obligación de pago para reflejar las variaciones en el tanto incremental de endeudamiento del arrendatario, esta revisión se debería exigir cada vez que se depositen las cuentas anuales o únicamente en respuesta a cambios en las estimaciones de los pagos por arrendamiento prospectivos, cuotas contingentes, valor residual garantizado, opción de compra y prórroga de vencimiento.

IASB defiende que la valoración de la obligación de pago del contrato de arrendamiento se debe actualizar periódicamente para incorporar las variaciones del tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario [IASB & FASB, 2009, pág. 44, pfo. 5.25].

FASB propone que no se tendrán en cuenta las variaciones del tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario para recalcular la obligación de pago del contrato de arrendamiento [IASB & FASB, 2009, pág. 44, pfo. 5.24].

Proponemos que la valoración posterior de la obligación de pago de un contrato de arrendamiento no se corrige por variaciones del tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario [FASB, 2010, Febr. 17].

5.5. Variaciones en los pagos por arrendamiento prospectivos

En algunos contratos, las cuotas de arrendamiento pactadas no son fijas (constantes o variables en progresión aritmética o geométrica) sino variables en función de la evolución histórica de un índice económico de referencia. En este epígrafe examinamos cómo se incorporan cambios en los pagos por arrendamiento prospectivos causados por la entrada o salida de cuotas de arrendamiento de una prórroga de vencimiento o cancelación anticipada.

Se consideran tres posibles alternativas para actualizar la obligación de pago frente a nuevas estimaciones por cambios en las preferencias del arrendatario sobre las cláusulas financieras de prórroga de vencimiento o cancelación anticipada:

- a) *Método prospectivo (Prospective Approach)*. No altera el coste histórico de la obligación de pago en el punto de equivalencia (instante en que el arrendatario cambia las previsiones sobre las opciones del contrato de arrendamiento). Exige el cálculo de dos tantos efectivos de interés sobre (1) los pagos por arrendamiento prospectivos de la obligación de pago inicial, de salida del contrato de arrendamiento, y (2) las estimaciones de los pagos por arrendamiento futuros cuando se corrige la obligación de pago inicial, cuando se suman las cuotas de arrendamiento suplementarias que proceden de la prórroga de vencimiento.
- b) *Método de actualización (Catch-up Approach)*. Se rectifica el coste histórico de la obligación de pago inicial en el punto de equivalencia. El importe corregido de la obligación de pago es el valor actual de las estimaciones de los pagos por arrendamiento futuros, descontados al tanto de interés efectivo de salida.
- c) *Método retrospectivo (Retrospective Approach)*. Se corrige el coste histórico de la obligación de pago inicial en el punto de equivalencia. Requiere el cálculo al principio del contrato de arrendamiento de un nuevo tanto de interés efectivo sobre la obligación de pago corregida, es decir, sobre la totalidad de las estimaciones de los pagos por arrendamiento futuros, incluidos los que proceden de la prórroga de vencimiento. Con este nuevo tanto de interés efectivo se calcula en el punto de equivalencia el valor actual descontado de las estimaciones de los pagos por arrendamiento futuros.

El ejemplo siguiente expone estas técnicas de cálculo.

EJEMPLO 1:**Variación del importe de la obligación de pago**

Se pacta un arrendamiento por un plazo no revocable de 5 años, con una opción de prórroga por 2 años adicionales. La vida económica del activo subyacente arrendado se estima en 10 años. El contrato de arrendamiento no incluye las cláusulas de opción de compra y/o valor residual garantizado. No se pactan prestaciones de servicios, ni cuotas contingentes. Las cuotas de arrendamiento se cifran en 35.000 euros anuales vencidos.

En la formalización del contrato de arrendamiento el valor actual es 139.744,85 euros, de la obligación de pago inicial ($35.000 \text{ €} \times 5 \text{ años}$) descontada al 8 por 100 efectivo anual, que es el tanto incremental de endeudamiento del arrendatario (tanto de interés de salida). Cuando se formaliza el contrato de arrendamiento, el arrendatario no tiene intención de ejercitar la prórroga de vencimiento. Valor inicial de la obligación de pago de salida del plazo no revocable, 5 años:

$$VAN_0 = 35.000 \times \sum_{K=1,2,3,4,5} (1 + 8\%)^{-K} = 35.000 \times 3,992710037 = 139.744,85 \text{ €}$$

Al final del año 3, el arrendatario decide ejercitar la opción de prórroga por 2 años adicionales. En este instante, se cuantifica el valor actual en 62.414,17 euros, de la obligación de pago pendiente de amortización por reembolso ($35.000 \text{ €} \times 2 \text{ años}$).

$$VAN_3 = 35.000 \times \sum_{K=1,2} (1 + 8\%)^{-K} = 35.000 \times 1,783264746 = 62.414,27 \text{ €}$$

- Método prospectivo. No altera el coste histórico, 62.414,27 euros, al final de año 3. Se calcula un nuevo tipo de interés efectivo sobre el coste histórico de 62.414,27 euros y los flujos de efectivo estimados ($35.000 \text{ €} \times 4 \text{ años}$). La nueva tasa de interés sería del 42,46 por 100 efectivo anual. Cálculo del nuevo tanto anual de interés efectivo:

$$TIR = -62.414,27 + 35.000 \times \sum_{K=1,2,3,4} (1 + i)^{-K} \cong 42,46\% \text{ TAE}$$

- Método de actualización. Rectifica el importe de la obligación de pago al final del año 3. La obligación de pago corregida es el valor descontado al término del año 3, 115.924,44 euros, de las estimaciones de los pagos por arrendamiento futuros ($35.000 \text{ €} \times 4 \text{ años}$) actualizados con el tanto de interés original de salida, 8 por 100 efectivo anual. Cálculo del valor actual de la obligación de pago corregida con el tanto anual efectivo de interés de salida:

$$VAN_3 = 35.000 \times \sum_{K=1,2,3,4} (1 + 8\%)^{-K} = 35.000 \times 3,31212684 = 115.924,44 \text{ €}$$

- Método retrospectivo. Modifica el coste histórico de la obligación de pago al final del año 3. La obligación de pago corregida es el valor descontado, 97.178,76 euros, al término del año 3 de las estimaciones de los pagos por arrendamiento futuros ($35.000 \text{ €} \times 4 \text{ años}$) actualizados con un tanto de interés del 16,39 por 100 efectivo anual. Este nuevo tanto de interés efectivo se calcula con el valor actual, 139.744,85 euros, de la obligación de pago inicial, las cuotas de arrendamiento de

.../...

.../...

los 3 primeros años ($35.000 \text{ €} \times 3 \text{ años}$) más las estimaciones de los pagos por arrendamiento futuros ($35.000 \text{ €} \times 4 \text{ años}$).

Cálculo del nuevo tanto anual de interés efectivo, sobre el valor inicial de la obligación de pago del arrendatario corregida con las cuotas de arrendamiento del plazo opcional de prórroga de vencimiento:

$$\text{TIR} = -139.744,85 + 35.000 \times \sum_{K=1,2,3,\dots,7} (1+i)^{-K} \cong 16,39\% \text{ TAE}$$

Valor actual de la obligación de pago pendiente de amortización por reembolso al finalizar el año 3 del plazo no revocable, estimada con el tanto anual efectivo corregido:

$$\text{VAN}_3 = 35.000 \times \sum_{K=1,2,3,4} (1 + 16,39\%)^{-K} = 35.000 \times 2,776536023 = 97.178,76 \text{ €}$$

El diagrama tabular sintetiza las diferentes valoraciones de la obligación de pago del arrendatario y los tipos de interés efectivos de las técnicas de cálculo propuestas:

Técnica de cálculo	Deuda viva al final del año 3 de la obligación de pago inicial	Tanto efectivo de interés de salida	Deuda viva al final del año 3 de la obligación de pago corregida	Tanto efectivo de interés corregido
Prospectivo	62.414,27	8%	62.414,27	42,46%
Actualización	62.414,27	8%	115.924,44	8%
Retrospectivo	62.414,27	8%	97.178,76	16,39%

Escogemos el *método de actualización* puesto que es el más elemental en cuanto al número de operaciones aritméticas, y además es consistente con las valoraciones de los pasivos financieros que proponen las normas contables IFRS, NIC 32 y NIC 39, y US GAAP, FASB 133 y FASB 159. Con este criterio el arrendatario debe corregir la obligación de pago inicial en respuesta a un cambio en sus preferencias sobre las opciones financieras del contrato de arrendamiento que signifiquen una variación de las estimaciones de los pagos por arrendamiento prospectivos [IASB & FASB, 2009, pág. 46, pfo. 5.29].

5.6. Referencia a las normas en vigor

Los criterios de valoración inicial y posterior de la obligación de pago del arrendamiento no son los mismos que los exigidos en NIC 39. IASB decide no aplicar el valor razonable en la valoración posterior y defiende que el tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario se debe corregir por actualización de las condiciones financieras.

El Dictamen 21 de APB, «Intereses por cobrar y por pagar» [FASB, 1971, APB, Opinion 21, *Interest on Receivable and Payables*], establece el criterio contable del devengo de intereses para los pasivos financieros en las normas US GAAP (técnicas de amortización financiera de los intereses). Este sistema de amortización financiera resulta coherente con los métodos propuestos en la valoración posterior. FASB podría exigir a los arrendatarios que contabilicen la obligación de pago del contrato de arrendamiento según el citado dictamen si los acuerdos para la nueva norma internacional de contabilidad no coinciden con este criterio [IASB & FASB, 2009, págs. 46-47, pfs. 5.30-5.34].

5.7. Valoración posterior del derecho de uso del activo subyacente

Examinamos dos posibles métodos alternativos para la valoración posterior del derecho de uso del activo subyacente arrendado: valor razonable y precio de coste amortizado.

La valoración posterior con el valor razonable refleja las condiciones financieras puntuales de mercado. Argumentamos que proporciona a los destinatarios de los estados financieros información más relevante que el precio de coste amortizado. Sin embargo, imponer el valor razonable en la valoración posterior del derecho de uso de los bienes de equipo arrendados presenta las siguientes desventajas:

- a) No simplifica la comparación de los estados financieros de distintas empresas, por ser incompatible con las valoraciones de otros activos no financieros. NIC 16 y NIC 38 admiten pero en forma alguna obligan a aplicar el valor razonable en la valoración posterior. En US GAAP, la adquisición de propiedades inmobiliarias, instalaciones técnicas, equipamiento y otros activos intangibles se valoran al precio de coste amortizado según la Declaración FASB 142.
- b) La valoración posterior y el valor razonable son incompatibles al no exigir la aplicación del valor razonable en el reconocimiento y valoración inicial del derecho de uso.
- c) La necesidad de múltiples y sucesivas valoraciones posteriores, al valor razonable, del derecho de uso del activo subyacente arrendado tendría un coste desproporcionado y su cálculo sería más complejo. Este inconveniente es más significativo en las valoraciones posteriores que en la valoración inicial porque no hay ninguna nueva transacción que haya que evaluar para calcular el valor razonable.

La valoración con el precio de coste amortizado requiere que el arrendatario amortice el derecho de uso del activo subyacente arrendado en el plazo más corto entre la duración del contrato de arrendamiento y la vida económica (vida útil en contabilidad) del activo subyacente. En los contratos de arrendamiento con opción de compra el activo subyacente se amortiza durante la vida económica que puede sobrepasar el plazo de arrendamiento estipulado en las condiciones financieras. El criterio de amortización se basa en el patrón de consumo de los beneficios económicos incorporados en el derecho de uso del activo subyacente arrendado.

No obstante exponemos que la amortización contable es potencialmente ilusoria o irreal en algunos arrendamientos con el siguiente argumento:

«La disminución del valor contable del derecho de uso del activo subyacente arrendado representa el cargo del arrendador por el uso del activo subyacente. En consecuencia, sostienen que el decrecimiento del valor del derecho de uso del activo subyacente se podría recoger como un gasto por alquiler en la cuenta de resultados, en lugar de una dotación a la amortización contable. Sin embargo, la carga de intereses por aplazamiento de las cuotas de arrendamiento no modifica su naturaleza de gasto financiero» [IASB & FASB, 2009, pág. 49, pfs. 5.42-5.43].

Afirmamos que imponer la valoración al precio de coste amortizado del derecho de uso del activo subyacente arrendado tiene las siguientes connotaciones:

- a) Es consistente con las valoraciones de otros activos no financieros recogidos en las normas NIC 16 y NIC 38.
- b) Es coherente con la aplicación del precio de coste en la valoración inicial del derecho de uso según NIC 16, NIC 38 y FASB 142.
- c) Su cálculo es más simple y elemental y se implementa con menos dificultad.

Pensamos que las desventajas de imponer la valoración posterior al valor razonable del derecho de uso de los bienes de equipo arrendados exceden a los beneficios potenciales que obtendrían los destinatarios de los estados financieros. En consecuencia, proponemos que el arrendatario tiene que calcular la valoración posterior al precio de coste amortizado del derecho de uso del activo subyacente arrendado [FASB, 2009, Nov. 18].

5.8. Deterioro del valor del derecho de uso

El valor contable del derecho de uso de los activos subyacentes arrendados debe someterse a un análisis del deterioro de valor. Observamos las siguientes alternativas:

- Debemos examinar el deterioro de valor del derecho de uso propiamente dicho en todos los contratos de arrendamiento.
- Evaluamos el deterioro de valor del activo subyacente arrendado en la totalidad de los contratos de cesión de un derecho de uso.

Presentamos cuatro opciones para contabilizar el deterioro de valor del derecho de uso:

1. Imponer a todas las empresas aplicar las normas del IASB: NIC 36, «Deterioro del valor de los activos» [IAS 36, *Impairment of Assets*].
2. Exigir los principios contables US GAAP: FASB 144, «Contabilidad del deterioro de valor o eliminación de activos de larga vida económica [SFAS 144, *Accounting for the Impairment or Disposal of Long-lived Assets*], y Norma Estándar de Codificación 350, Fondo de Comercio y Otros Intangibles [FASB *Accounting Standards Codification*TM Topic 350, *Goodwill and Other Intangibles*].

3. Desarrollar un sistema específico para calcular el deterioro de valor del derecho de uso de los activos materiales.
4. Obligar a utilizar las normas actualmente en vigor: NIC 36 a las empresas que adoptan las NIIF, y FASB 144 y *Accounting Standards Codification*TM Topic 350 a las empresas que aplican los US GAAP.

Preferimos la opción 1. La alternativa escogida impulsa la convergencia de los criterios contables de US GAAP y NIIF, entre FASB e IASB. No obstante, resulta evidente que la opción 4 proporciona mayor coherencia en los estados financieros de las empresas [FASB, 2009, June 17]. El derecho de uso del activo subyacente periódicamente se evaluará para determinar si existe deterioro de valor según los preceptos de las normas actualmente en vigor.

A las empresas que aplican las NIIF (IFRS) se les admite revalorizar el valor contable del derecho de uso de los activos subyacentes arrendados de forma consistente con NIC 38. En el caso de los US GAAP no se permite la revalorización del derecho de uso de los activos arrendados, pero se autoriza la reversión del deterioro de valor previamente reconocido [FASB, 2009, Nov. 18].

Diagrama tabular comparativo sintético de las valoraciones

Valoraciones	Valoración inicial	Valoración posterior
Pasivos financieros	Valor razonable NIC 32, 39	Valor razonable Coste amortizado NIC 32, 39
Obligación de pago de un contrato de arrendamiento	Valor razonable NIC 17, 32, 39 FASB 13, 133, 159	Coste amortizado NIC 17, 32, 39 FASB 13, 133, 159
Activos materiales	Precio de coste NIC 16, 38	Valor razonable NIC 16, 36, 38
Derecho de uso de activos subyacentes arrendados	Precio de coste NIC 16, 38 FASB 142	Precio de coste amortizado NIC 16, 36, 38 FASB 142, 144

6. PRÓRROGA DE VENCIMIENTO Y OPCIÓN DE COMPRA

6.1. Cláusulas de opciones financieras implícitas

Se piensa que la posibilidad tácita de renegociar el contrato de arrendamiento constituye una opción financiera implícita que determina el plazo de arrendamiento. Consideramos que la posición de un arrendatario no es igual cuando se sopesa un contrato de arrendamiento que incluye una cláusula financiera explícita de prórroga por un plazo adicional, que un contrato que no contiene dicha cláusula. En consecuencia, defendemos que las posiciones económicas de los arrendatarios son absolutamente diferentes.

El campo de aplicación se circunscribe a las cláusulas contractuales de opciones financieras, por tanto, el arrendatario con una opción tácita implícita no puede reconocer un plazo de arrendamiento que exceda del plazo contractual. Sin embargo, el arrendatario que tiene una cláusula contractual de opción de prórroga puede reconocer el plazo adicional como suplemento del plazo de arrendamiento inicial para determinar el plazo total de arrendamiento. Las cláusulas de opciones financieras que incluyen los contratos de arrendamientos afectan significativamente a los derechos y obligaciones que derivan de un contrato de arrendamiento. Por tanto, analizamos únicamente las cláusulas contractuales de opciones financieras.

6.2. Reconocimiento de la prórroga de vencimiento

Un contrato de arrendamiento puede incluir una cláusula financiera de prórroga opcional a favor del arrendatario para extender el plazo de arrendamiento inicial. En este caso el arrendatario tiene el derecho a utilizar el bien de equipo arrendado en el plazo adicional de prórroga, pero no está coaccionado por los términos del contrato, no tiene el deber de ejercitarla siempre de forma incondicional (es una cláusula a ejercitar con discreción). La prórroga de vencimiento supone reconocer en la obligación de pago cuotas de arrendamiento imprevistas de un plazo adicional revocable, complementario del plazo contractual de salida, no revocable.

Por ejemplo, se formaliza un contrato de arrendamiento por 5 años, que incorpora una cláusula financiera de prórroga por un periodo adicional de 3 años. Los términos de este contrato imponen al arrendatario un plazo inicial de 5 años (plazo no revocable), y tiene la opción financiera discrecional de prorrogar en un periodo adicional de 3 años (plazo revocable). Un contrato de arrendamiento idéntico en términos económicos es fijar un plazo contractual de 8 años, con un plazo no revocable de 5 años, es decir, con una opción financiera de cancelación anticipada a los 5 años.

Como se examina en el epígrafe *Contabilidad de los contratos complejos de arrendamiento* se rechaza el modelo de análisis que reconoce elementos separables diferenciados y se propone un sistema de registro y reconocimiento de un único activo y pasivo contable en un contrato de arrendamiento.

Con el criterio de reconocer elementos separables diferenciados en un contrato de arrendamiento la obligación de pago del arrendatario de una prórroga de vencimiento no verifica los criterios de registro y reconocimiento de un pasivo contable. Esto es, la obligación de pago de las cuotas de arrendamiento que comprende la prórroga de vencimiento depende de un resultado probable, arbitrario e impredecible con total certeza, que el arrendatario ejercite dicha opción.

Sin embargo, bajo el sistema propuesto de reconocer un único activo contable y un único pasivo contable, se considera que del contrato de arrendamiento deriva una responsabilidad a cargo del arrendatario, a saber, el reembolso de los pagos por arrendamiento prospectivos a cambio de la cesión del derecho de uso, que incluye las cuotas de arrendamiento del plazo adicional de prórroga de vencimiento. En este caso, la obligación de pago del arrendatario verifica los criterios de registro y reconocimiento de un pasivo contable.

Estudiamos dos técnicas contables para los contratos de arrendamiento que incorporan cláusulas de opciones financieras de prórroga por un plazo adicional y de rescisión o cancelación anticipada antes de agotar el plazo contractual.

- a) *Asignar probabilidades a los distintos plazos opcionales alternativos*, según el criterio del arrendatario.
- b) *Reconocer el plazo de arrendamiento preferido por el arrendatario* entre las opciones financieras del contrato.

6.2.1. *Asignar probabilidades a los distintos plazos opcionales alternativos*

El arrendatario según sus preferencias reconoce y valora la obligación de pago del contrato de arrendamiento asignando una probabilidad de elección a los distintos plazos opcionales alternativos que resultan de las cláusulas de opciones financieras. La incertidumbre sobre el plazo de arrendamiento se corrige con la valoración. Consideramos este ejemplo:

EJEMPLO 2:

Opción de prórroga de vencimiento

Se pacta un arrendamiento por un plazo inicial no revocable de 10 años. El contrato incluye, a favor del arrendatario, una cláusula financiera de prórroga por un plazo revocable adicional de 5 años. Las cuotas de arrendamiento de ambos plazos se cifran en 100 euros anuales anticipados. El arrendatario estima en un 80 por 100 la probabilidad de ejercitar la prórroga por los 5 años adicionales.

Sin aplicar la actualización financiera a las cuotas de arrendamiento para determinar el valor actual. Se puede recurrir a una técnica rudimentaria de cálculo según las expectativas del arrendatario para reconocer y valorar la obligación de pago del contrato, que se cifra en 1.400 euros. Su cálculo:

$$(20\% \times 10 \text{ años} \times 100 \text{ €/año}) + (80\% \times 15 \text{ años} \times 100 \text{ €/año}) = 1.400 \text{ €}$$

La entrega del activo subyacente por el arrendador al arrendatario es el acontecimiento que desencadena una salida de recursos económicos.

Con el sistema de «Asignar probabilidades a los distintos plazos opcionales alternativos» no hay necesidad de definir si el contrato de arrendamiento se pacta por 10 o 15 años. Se suscribe la responsabilidad contractual de liquidar la obligación de pago y la incertidumbre sobre el plazo de arrendamiento se soluciona con la valoración.

Esta técnica no tiene como finalidad reconocer como elemento separable diferenciado la prórroga de vencimiento. Sin embargo, esta cláusula financiera de renovación y la pro-

.../...

.../...

babilidad de que ese derecho sea ejercido se incorporan en la valoración de la obligación de pago del arrendatario. En consecuencia, puede afirmarse que este método es más coherente en cuanto que evalúa y ajusta la obligación de pago por la existencia de una cláusula financiera discrecional de prórroga que el sistema de «reconocer el plazo de arrendamiento preferido».

Criticamos la técnica de «asignar probabilidades a los distintos plazos opcionales alternativos» por la dificultad que entraña una valoración fiable de la probabilidad de ejercitar la prórroga de vencimiento y renovar el contrato. Además se apunta que cuando el arrendatario reconoce la obligación de pago, esta técnica no refleja un resultado factible realista. Queda patente que el arrendatario reconoce la obligación de pago del contrato de arrendamiento por 1.400 euros. Esto corresponde a un arrendamiento de 14 años, que se evidencia en:

$$14 \text{ años} \times 100 \text{ €/año} = 1.400 \text{ €}$$

Sin embargo, los posibles plazos yuxtapuestos son únicamente 10 años o 15 años de forma excluyente. No existe una cláusula financiera contractual para escoger la opción de un plazo de 14 años (solución impropia), que es una opción hipotética irreal.

6.2.2. Reconocer el plazo de arrendamiento preferido

El arrendatario con su criterio de preferencia resuelve el contrato, y solo reconoce el importe de la obligación de pago asociada al plazo con mayor probabilidad de elección entre las posibles alternativas recogidas en las cláusulas financieras contractuales. La incertidumbre sobre el plazo de arrendamiento se soluciona con el reconocimiento. La entrega del activo subyacente por el arrendador al arrendatario es el acontecimiento que desencadena una salida de recursos económicos.

Esta técnica describe el contrato de arrendamiento del ejemplo 2, como un arrendamiento con dos plazos alternativos excluyentes 10 años o 15 años. Considera la evaluación de una opción financiera de renovación por un plazo adicional como una cuestión de incertidumbre sobre una transacción o suceso pasado que origina una obligación presente. En otras palabras, el arrendatario suscribe el derecho de uso del activo subyacente durante 10 años con la obligación de pago simétrica por 10 años, o, al contrario, pacta el derecho de uso del activo subyacente y la correspondiente obligación de pago durante 15 años.

Se critica este método porque, una vez se toma la decisión sobre la elección del plazo de arrendamiento, ignora la presencia explícita cuando desecha el resto de plazos alternativos del conjunto de plazos potenciales que reconocen las cláusulas financieras.

Esta técnica cae en el error de no distinguir entre un contrato de arrendamiento con un plazo no revocable de 10 años que se puede extender con una opción de prórroga de vencimiento por un

plazo adicional revocable de 5 años de un contrato de arrendamiento con un plazo no revocable de 15 años, donde el arrendatario suscribe una obligación de pago incondicional por 15 años. Bajo el supuesto de un contrato de arrendamiento con una opción financiera de prórroga en un plazo adicional de 5 años, el arrendatario puede rescindir y cancelar el contrato al finalizar los 10 años y ahorrarse el pago de las cuotas de arrendamiento del plazo de prórroga adicional.

6.2.3. Conclusiones preliminares

Proponemos el sistema de *Reconocer el plazo de arrendamiento preferido* donde el arrendatario debe reconocer una obligación de pago según su expectativa sobre el plazo de arrendamiento más probable, de forma excluyente debe escoger entre las opciones alternativas contractuales factibles. Razonomos que este método omite los problemas de valoración de la técnica de *Asignar probabilidades a los distintos plazos opcionales alternativos* y, de hecho, es más fácil de implementar para las empresas.

6.3. Modificaciones del plazo de arrendamiento

Estudiamos tres posibles técnicas para concretar el plazo de arrendamiento:

- a) Cota inferior de probabilidad.
- b) Evaluación cualitativa del plazo de arrendamiento.
- c) Reconocer el plazo de arrendamiento preferido.

6.3.1. Cota inferior de probabilidad

Ese método exige al arrendatario aplicar una cota inferior (límite, umbral mínimo) de probabilidad para determinar cuándo un periodo temporal adicional se debe incluir dentro del plazo de arrendamiento. El criterio es que los plazos de prórroga adicionales se incluyen dentro del plazo de arrendamiento cuando el arrendatario tiene la previsión de ejercitar el derecho de uso del activo subyacente arrendado en la prórroga de vencimiento. Esta expectativa se cuantifica con una probabilidad y se exige que supere un valor mínimo, la cota inferior de probabilidad preestablecida.

Este criterio es similar a las técnicas recogidas en las actuales normas en vigor para contabilizar los arrendamientos: NIC 17 y FASB 13. Estas normas proponen que los plazos adicionales de prórroga contractual se incluyen dentro del plazo de arrendamiento si el arrendatario tiene una certeza razonable de que ejercerá el derecho de uso del activo subyacente arrendado durante el periodo temporal adicional. Criticamos este método por razón del test de prueba para determinar el plazo de arrendamiento, pues resulta evidente que no se cuantifica la cota mínima de probabilidad.

La principal ventaja de imponer una cota inferior de probabilidad para delimitar el plazo de arrendamiento radica en que ya es una práctica habitual en las empresas (por ejemplo, el *stock* mínimo de reposición o reabastecimiento).

Rechazamos este modelo por los siguientes inconvenientes:

- a) No se cuantifica la cota inferior de probabilidad, de forma que conceptualmente no es correcto. Cada arrendatario con criterios subjetivos puede delimitar de forma razonable una línea fronteriza divisoria para incluir o excluir una prórroga de vencimiento dentro del plazo de arrendamiento. Por consiguiente, el método de la cota inferior de probabilidad es una técnica arbitraria que dificulta y no simplifica la comparación de los estados financieros.
- b) Pensamos que si se adopta el método de cota inferior de probabilidad entonces se impone una norma fija contable en detrimento de una metodología basada en el desarrollo de unos criterios contables.

6.3.2. Evaluación cualitativa del plazo de arrendamiento

Este sistema exige a los arrendatarios una evaluación cualitativa del plazo de arrendamiento. Se fundamenta en el juicio prudente de las empresas para determinar con hipótesis razonables y asequibles el plazo sustancial de arrendamiento. Aunque no se propone ninguna indicación cuantitativa o cualitativa sobre el concepto de plazo sustancial de arrendamiento. Las ventajas de este método son:

- a) Claridad, por su cálculo simple y elemental asequible a cualquier empresa. Habitualmente un arrendatario, cuando formaliza un contrato de arrendamiento, evalúa cuánto tiempo utilizará el bien de equipo arrendado y también estima el presupuesto de las cláusulas de opciones financieras.
- b) No requiere un test de prueba análogo al propuesto por la cota inferior de probabilidad.

Rechazamos este modelo por las desventajas de esta técnica:

- a) No simplifica la comparación de los estados financieros. La razón es que este método se puede interpretar de forma arbitraria para aplicar cualquier técnica de cálculo con la finalidad de estimar el plazo de arrendamiento. Se infiere que distintos arrendatarios con posiciones económicas similares pueden registrar un arrendamiento con asientos contables específicos y diferenciados, no comparables.
- b) Las cláusulas de opciones financieras pueden demandar alguna instrucción complementaria adicional para la evaluación cualitativa a efectos de estimar el plazo de arrendamiento.

6.3.3. Reconocer el plazo de arrendamiento preferido

La última técnica propuesta impone al arrendatario reconocer la obligación de pago del contrato de arrendamiento, con el plazo de arrendamiento preferido, con mayor probabilidad de elección. Como el método de evaluación cualitativa, se exige que el arrendatario defina con hipótesis razonables y asequibles el plazo de arrendamiento. Sin embargo, la técnica que consiste en identificar y reconocer el plazo de arrendamiento preferido impone al arrendatario de forma explícita el compromiso de resolver el contrato con el resultado más probable. El ejemplo expone su implementación práctica.

EJEMPLO 3:**Reconocer el plazo de arrendamiento preferido**

Un arrendatario pacta un periodo de 5 años de arrendamiento. El arrendatario tiene una opción de prórroga renovable cada 5 años, que se puede ejercitar de forma reiterada a final de los años 5, 10, 15 y 20, contados desde la formalización. El arrendatario, por imperativo contractual, tiene que acometer, cada 10 años (vida económica), importantes obras de acondicionamiento que revalorizan el activo subyacente

Plazo de arrendamiento	5 años	10 años	15 años	20 años	25 años
Probabilidad	10%	35%	20%	20%	15%

Este ejemplo presenta una transacción comercial relativamente cerrada cuando se tienen expectativas de expansión en nuevos mercados emergentes. Las probabilidades reflejan el hecho de que el arrendatario generalmente necesitará más de 5 años para recuperar su inversión en el inmueble. Sin embargo, existe una oportunidad, cuando se está dispuesto a soportar los costes de la cancelación en caso de no renovar el contrato.

La exigencia contractual de inversiones en gastos de reparaciones y conservación, que revalorizan el activo subyacente, condiciona la decisión de elección del plazo de arrendamiento. Se prefiere lógicamente el plazo con probabilidad más alta, 10 años. En consecuencia, con la aplicación de esta técnica para calcular el plazo de arrendamiento, el arrendatario tendría racionalmente que fijar un plazo de 10 años.

6.3.4. Conclusiones preliminares

Cuando se impone al arrendatario reconocer el plazo de arrendamiento preferido, se omiten muchos de los problemas asociados a otros métodos de valoración.

No obstante se señalan posibles deficiencias que se observan en la aplicación del plazo de arrendamiento más probable. No se distingue por ejemplo entre:

- a) Un plazo de 5 años no revocable con una prórroga potestativa adicional de 5 años revocable, que el arrendatario está dispuesto a ejercitar por tener una preferencia prácticamente cierta.
- b) Un contrato con un plazo de 10 años no revocable.

En sendos contratos, el arrendatario reconocerá una obligación de pago por un plazo de 10 años. Sin embargo, en un contrato con un plazo de 5 años no revocable, más una opción financiera de prórroga por 5 años adicionales revocables, el arrendatario podrá rescindir y cancelar el contrato si no ejercita la prórroga, ahorrándose las cuotas de arrendamiento del plazo revocable. Por consi-

guiente, un sector opina que se debe categóricamente rechazar la técnica de reconocer el plazo de arrendamiento preferido. La existencia de capitales aleatorios, cuotas de arrendamiento de la prórroga de vencimiento, no es coherente con la técnica de reconocer el plazo de arrendamiento más probable. Piensan que, a menos que con la opción de renovar se premie al arrendatario con un importante incentivo, este reconocerá su obligación de pago por el plazo no revocable, más corto.

6.4. Factores condicionantes del plazo de arrendamiento

Cuando el arrendatario invoca y ejecuta una opción de prórroga de vencimiento o de cancelación de un contrato de arrendamiento puede estar condicionado por factores distintos del coste de ejercitar dicha opción. Se consideran las siguientes categorías:

1. Factores contractuales: cuotas de arrendamiento de la prórroga de vencimiento y su importe; valor residual garantizado y su importe; existencia de una cláusula financiera de penalización en caso de cancelación anticipada y el importe de la sanción; costes inherentes a la devolución del activo subyacente arrendado en condiciones operativas de funcionamiento específicas o bien a depositar en un punto de entrega.
2. Factores no contractuales: inversiones para acondicionar, mantener, y conservar el activo subyacente arrendado que se pierden en caso de interrumpir y no renovar el contrato; costes de traslado y nueva localización por cuenta de la empresa, por no renovar el contrato; gastos fiscales de impuestos y tributos; costes por pérdidas en las actividades productivas; costes asociados a la búsqueda de un activo alternativo para arrendar.
3. Factores comerciales: naturaleza de los activos arrendados, cuando se renuncia al derecho de uso se ponen a disposición de un competidor potencial; situación del activo arrendado; experiencia práctica derivada del uso industrial o comercial; expectativas del arrendatario y formación práctica adquirida.

6.5. Prórroga de vencimiento y nueva estimación del plazo de arrendamiento

Estudiamos la posibilidad de exigir la reevaluación del plazo de arrendamiento después del reconocimiento inicial y el efecto que tendría en la valoración posterior de los activos y pasivos contables reconocidos.

Las normas NIC 17 y FASB 13 para contabilizar los arrendamientos no consideran una nueva estimación del plazo de arrendamiento con la excepción de ciertos casos puntuales (por ejemplo: un cambio de elección en las alternativas ya estipuladas en las opciones financieras de las cláusulas contractuales o una novación del contrato con la incorporación condiciones financieras inéditas, antes no pactadas). En consecuencia, la valoración inicial del activo y pasivo contable reconocido permanece fija y no se ajusta por las modificaciones que ocasiona una nueva estimación del plazo de arrendamiento.

El ejemplo siguiente muestra el efecto de la cancelación anticipada de un contrato que omite una nueva estimación del plazo de arrendamiento. En general, el resultado de la cancelación anticipada de un contrato de arrendamiento con un plazo fijo irrevocable en la cuenta de resultados del arrendatario será un beneficio. Para mayor claridad expositiva los cálculos se redondean a Euros, despreciando los céntimos.

EJEMPLO 4:**Plazo de arrendamiento preferido y cancelación anticipada**

Se considera un contrato de arrendamiento con los supuestos que se exponen:

Plazo no revocable de arrendamiento, 5 años. Prórroga de vencimiento, 3 años, plazo revocable. Cuotas anuales vencidas de arrendamiento, 100 euros. Tanto incremental de endeudamiento del arrendatario, 10 por 100 efectivo anual. Cuando se formaliza, el plazo inicial de arrendamiento más probable es de 8 años. No se ejercita la prórroga al final del año 5, y se rescinde el contrato.

Diagrama tabular del estado de posición y cuenta de resultados del arrendatario:

Balance posición financiera	Cantidades anuales vencidas					
	0	1	2	3	4	5
Derecho de uso	533	466	399	332	265	198
Obligación de pago	(533)	(487)	(436)	(379)	(317)	(249)
Pagos acumulados (1)	-	(100)	(200)	(300)	(400)	(500)

Cuenta de resultados	Cantidades anuales vencidas					
	0	1	2	3	4	5
Amortización (2)	-	(67)	(67)	(67)	(67)	(67)
Carga financiera	-	(53)	(49)	(44)	(38)	(32)
Beneficio/Pérdida	-	-	-	-	-	51
Suma de gastos	-	(120)	(116)	(111)	(105)	(48)

(1) Pagos retrospectivos por arrendamiento acumulados.

(2) Dotaciones a la amortización contable reconociendo el plazo de arrendamiento preferido.

Obligación de pago

Valor actual de la obligación de pago pendiente de amortización por reembolso al inicio del contrato de arrendamiento:

$$VAN_0 = 100 \times \sum_{K=1,2,3,\dots,8} (1 + 10\%)^{-K} = 100 \times 5,33493 \cong 533 \text{ €}$$

.../...

.../...

Valor actual de la obligación de pago pendiente de amortización por reembolso al final de cada uno de los años del plazo no revocable, de salida, del arrendamiento:

$$VAN_1 = 100 \times \sum_{K=1,2,3,\dots,7} (1 + 10\%)^{-K} = 100 \times 4,86842 \cong 487 \text{ €}$$

$$VAN_2 = 100 \times \sum_{K=1,2,3,\dots,6} (1 + 10\%)^{-K} = 100 \times 4,35526 \cong 436 \text{ €}$$

$$VAN_3 = 100 \times \sum_{K=1,2,3,4,5} (1 + 10\%)^{-K} = 100 \times 3,79079 \cong 379 \text{ €}$$

$$VAN_4 = 100 \times \sum_{K=1,2,3,4} (1 + 10\%)^{-K} = 100 \times 3,16987 \cong 317 \text{ €}$$

$$VAN_5 = 100 \times \sum_{K=1,2,3} (1 + 10\%)^{-K} = 100 \times 2,48685 \cong 249 \text{ €}$$

Derecho de uso

El derecho de uso del activo subyacente arrendado se amortiza en el plazo de arrendamiento, 8 años, que es como resuelve el contrato el arrendatario, su estimación del plazo de arrendamiento más probable en la fecha de formalización. Se calcula la cuota anual de dotaciones a la amortización contable:

$$\text{Cuota anual de amortización } CA_K = PA/VU = 533/8 \cong 67 \text{ €/año, } K = 1, 2, 3, \dots, 8$$

El valor contable o coste histórico del activo subyacente arrendado se obtiene con la valoración al coste amortizado.

$$\text{Valor contable } VC_K = VC_{K-1} - CA_K, K = 1, 2, 3, \dots, 8$$

Intereses por aplazamiento

La carga financiera por intereses del año K-ésimo, I_K , se calcula multiplicando la obligación de pago pendiente del año $K-1$, C_{K-1} , por la tasa del 10 por 100 efectivo anual, que es el tanto incremental de endeudamiento del arrendatario.

$$I_K = C_{K-1} \times 10\%, K = 1, 2, 3, \dots, 8$$

$$\text{Por ejemplo, los intereses del año 2, } I_2 = C_1 \times 10\% = 487 \times 10\% \cong 49 \text{ €}$$

Un beneficio de 51 euros se reconoce en la cuenta de resultados por la cancelación anticipada. Esto refleja el hecho de que el valor en libros del activo subyacente arrendado que causa baja (198 €) es menor que los pagos por arrendamiento prospectivos, pendientes de la obligación de pago del arrendatario (249 €). La razón es que las dotaciones a la amortización contable son lineales y el activo se deprecia más rápidamente, en una proporción mayor que las cuotas de interés de la amortización financiera.

6.5.1. Conclusiones preliminares

La razón de una nueva estimación del plazo de arrendamiento es proporcionar a los destinatarios de los estados financieros la información más relevante y fiable. Por tanto, proponemos una nueva estimación del plazo de arrendamiento cuando se adviertan hechos insólitos o circunstancias recientes con trascendencia económica que cambien las preferencias del arrendatario sobre la elección de las opciones que autorizan las cláusulas financieras contractuales, no necesariamente en cada fecha de depósito de las cuentas anuales [IASB & FASB, 2009, pág. 64, pfo. 6.47].

6.6. Contrapartida de la valoración posterior de la obligación de pago por nueva estimación del plazo de arrendamiento

Exigir al arrendatario volver a evaluar el plazo de arrendamiento cada vez que se depositan las cuentas anuales, para cumplir con las obligaciones fiscales y mercantiles, tiene como resultado una modificación en la valoración posterior de la obligación de pago del contrato de arrendamiento. Proponemos dos técnicas contables para incorporar correcciones inéditas en la obligación de pago como respuesta a un cálculo sucesivo del plazo de arrendamiento:

- a) Reconocer y valorar cualquier cambio en la obligación de pago del arrendatario como un beneficio o pérdida en la cuenta de resultados.
- b) Reconocer cualquier cambio en la obligación de pago del arrendatario como un ajuste en la valoración posterior del derecho de uso del activo subyacente arrendado.

El ejemplo que incluimos explica el efecto de las modificaciones originadas por un recálculo del plazo de arrendamiento como un ajuste en la valoración posterior del derecho de uso.

EJEMPLO 5:

Reevaluación del plazo de arrendamiento

Supuestos: hipótesis del ejemplo 4, más las condiciones inéditas que se indican. El plazo de arrendamiento más probable se estima en 5 años en la fecha de formalización del contrato. El plazo de arrendamiento más probable se estima en 8 años, al principio del año 4. Al finalizar el año 3, el arrendatario calcula el valor actual de las cuotas de arrendamiento pendientes de amortización, y corrige la valoración posterior de la obligación de pago y del derecho de uso del activo subyacente. Cuando se ejercita la opción financiera de prórroga de vencimiento no es necesario ningún ajuste complementario en la valoración posterior de la obligación de pago ni en el derecho de uso del activo subyacente.

.../...

.../...

Balance posición financiera	Cantidades anuales vencidas								
	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Derecho de uso	379	303	227	356	285	214	143	72	-
Obligación de pago	(379)	(317)	(249)	(379)	(317)	(249)	(174)	(91)	-
Pagos acumulados (1)	-	(100)	(200)	(300)	(400)	(500)	(600)	(700)	(800)

Cuenta de resultados	Cantidades anuales vencidas								
	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Amortización (2)	-	(76)	(76)	(76)	(71)	(71)	(71)	(71)	(72)
Carga financiera	-	(38)	(32)	(25)	(38)	(32)	(25)	(17)	(9)
Suma de gastos	-	(114)	(108)	(101)	(109)	(103)	(96)	(88)	(81)

(1) Pagos retrospectivos por arrendamiento acumulados.

(2) Dotaciones a la amortización contable reconociendo el plazo de arrendamiento preferido.

Los diagramas tabulares expuestos analizan los tramos que se modifican en el estado de posición financiera y en la cuenta de resultados del arrendatario siempre que el resto de los términos del contrato se mantengan fijos e invariables.

Obligación de pago de salida

Valor actual de la obligación de pago pendiente de amortización por reembolso al inicio del contrato de arrendamiento:

$$VAN_0 = 100 \times \sum_{K=1,2,3,4,5} (1 + 10\%)^{-K} = 100 \times 3,79079 \cong 379 \text{ €}$$

Valor actual de la obligación de pago pendiente de amortización por reembolso al final del año 1, 2 y 3 del plazo de arrendamiento:

$$VAN_1 = 100 \times \sum_{K=1,2,3,4} (1 + 10\%)^{-K} = 100 \times 3,16987 \cong 317 \text{ €}$$

$$VAN_2 = 100 \times \sum_{K=1,2,3} (1 + 10\%)^{-K} = 100 \times 2,48685 \cong 249 \text{ €}$$

$$VAN_3 = 100 \times \sum_{K=1,2} (1 + 10\%)^{-K} = 100 \times 1,73554 \cong 174 \text{ € (1)}$$

Al principio del año 4, una vez que el arrendatario modifica sus expectativas y escoge como plazo de arrendamiento más probable 8 años: el plazo contractual de salida, 5 años no revocables, más la prórroga de vencimiento, 3 años adicionales revocables.

Se corrige el valor actual de la obligación de pago del arrendatario con los pagos por arrendamiento prospectivos, pendientes del plazo no revocable, 2 años \times 100 €/año, más la prórroga suplementaria, 3 años \times 100 €/año.

$$VAN_{3C} = 100 \times \sum_{K=1,2,3,4,5} (1 + 10\%)^{-K} = 100 \times 3,79079 \cong 379 \text{ € (2)}$$

.../...

.../...

La diferencia entre:

- (1) Valor actual de los pagos por arrendamiento prospectivos, 174 euros, de la estimación del plazo de arrendamiento más probable en la formalización del contrato, comienzo de la operación, plazo no revocable, 5 años.
- (2) Valor actual de los pagos por arrendamiento futuros, 379 euros, una vez que el arrendatario cambia sus preferencias, al principio del año 4, y rectifica corrige la obligación de pago incluyendo las cuotas de arrendamiento de la opción de prórroga, 3 años.

$$VAN_{3C} - VAN_3 = 379 - 174 = 205 \text{ €}$$

Asienta los siguientes registros contables: se carga la cuenta del derecho de uso en 205 euros y se abona la cuenta de la obligación de pago en 205 euros.

Derecho de uso

Con este importe se debe rectificar el valor contable del derecho de uso del activo subyacente arrendado. Antes de que el arrendatario incorpore el cambio en sus predicciones se calcula la cuota anual de dotaciones a la amortización contable:

$$\text{Cuota anual de amortización } CA_K = PA/VU = 379/5 \cong 76 \text{ €/año, } K = 1, 2, 3$$

$$\text{Suma de amortizaciones dotadas } SA_3 = 3 \text{ años} \times 76 \text{ €/año} = 228 \text{ €}$$

Valor contable del derecho de uso antes de que el arrendatario modifique sus preferencias:

$$VC_3 = PA - SA_3 = 379 - 228 = 151 \text{ €}$$

Importe del valor contable del derecho de uso corregido tras la nueva reevaluación del plazo de arrendamiento:

$$VC_{3C} = 151 + 205 = 356 \text{ €}$$

Cálculo de la nueva cuota anual de amortización contable durante el plazo que resta hasta la cancelación del contrato de arrendamiento:

$$CA_K = PA/VU = 356/5 \cong 71 \text{ €/año, } K = 4, 5, 6, 7, 8$$

El valor contable o coste histórico del activo subyacente arrendado se obtiene con la valoración al precio de coste amortizado.

$$\text{Valor contable } VC_K = VC_{K-1} - CA_K, K = 1, 2, 3, \dots, 8$$

Obligación de pago corregida

Valor actual de la obligación de pago pendiente de amortización por reembolso al final de cada uno de los años que restan del plazo de arrendamiento:

$$VAN_4 = 100 \times \sum_{K=1,2,3,4} (1 + 10\%)^{-K} = 100 \times 3,16987 \cong 317 \text{ €}$$

.../...

.../...

$$VAN_5 = 100 \times \sum_{k=1,2,3} (1 + 10\%)^{-k} = 100 \times 2,48685 \cong 249 \text{ €}$$

$$VAN_6 = 100 \times \sum_{k=1,2} (1 + 10\%)^{-k} = 100 \times 1,73554 \cong 174 \text{ €}$$

$$VAN_7 = 100 \times (1 + 10\%)^{-1} = 100 \times 0,90909 \cong 91 \text{ €}$$

Intereses por aplazamiento

La carga financiera por intereses del año K-ésimo, I_K , se calcula multiplicando la obligación de pago pendiente del año K-1, C_{K-1} , por la tasa del 10 por 100 efectivo anual, que es el tanto incremental de endeudamiento del arrendatario.

$$I_K = C_{K-1} \times 10\%, K = 1, 2, 3, \dots, 8$$

Por ejemplo, los intereses del año 3, $I_3 = C_2 \times 10\% = 249 \times 10\% \cong 25 \text{ €}$

Reconocer en la cuenta de resultados una actualización de la obligación de pago es coherente con el tratamiento de la mayoría de los pasivos financieros según NIC 32 y NIC 39. En general, reconocer un cambio en la obligación de pago no siempre significa corregir la valoración posterior del valor contable de un activo subyacente arrendado.

Sin embargo, en los contratos de arrendamiento hay un vínculo claro entre el derecho de uso y la obligación de pago. Si el plazo de arrendamiento aumenta, la obligación de pago se corrige directamente en el mismo sentido. Además, en correspondencia hay un incremento del valor contable del derecho de uso, ya que el arrendatario espera utilizar el activo por un periodo de 8 años en lugar de 5 años iniciales. Se puede afirmar que el arrendatario ha comprado un derecho de uso suplementario. Un cambio en la obligación de pago se puede interpretar como un ajuste por actualización del precio de coste inicial del derecho de uso del activo subyacente arrendado.

Este criterio es consistente con las pautas recomendadas para la cancelación de los pasivos financieros propuestas en CINIIF 1, «Cambios en los pasivos existentes por disoluciones y liquidaciones, transformación y similares» [IFRIC 1, *Changes in Existing Decommissioning, Restoration and Similar Liabilities*], y Declaración FASB 143, «Contabilidad de las obligaciones derivadas del retiro de activos materiales» [SFAS 143, *Accounting for Asset Retirement Obligations*], cuando se reconoce un ajuste en el valor contable del activo subyacente por modificaciones en los pasivos financieros derivados de la actualización de los costes de desmantelamiento.

6.6.1. Conclusiones preliminares

Proponemos que cualquier modificación para actualizar la obligación de pago del arrendatario por nueva estimación del plazo de arrendamiento se reconozca como un ajuste en el valor contable

del derecho de uso del activo subyacente arrendado [FASB, 2009, Nov. 18] [IASB & FASB, 2009, pág. 66, pfo. 6.54].

La tasa de descuento del arrendatario no se corrige cuando se produzcan cambios en la valoración posterior por nueva estimación del plazo de arrendamiento [FASB, 2010, Jan. 20].

6.7. Arrendamiento con opción de compra

La opción de compra es la última oportunidad de renovación del contrato, no es diferente de la renovación del contrato por un plazo adicional que comprende la totalidad de la vida económica del activo arrendado. Razón por la que concluimos que los requisitos contables de la opción de compra deben ser idénticos a la cláusula de prórroga de vencimiento por un periodo suplementario o a la cláusula de rescisión y cancelación del contrato.

En consecuencia proponemos que:

- a) La opción de compra no se debe reconocer como un elemento separable diferenciado.
- b) Cuando se reconoce la obligación de pago del contrato de arrendamiento, el arrendatario debe decidir si tiene expectativas de ejercitar o no la opción de compra. Si estima casi cierta la probabilidad de adquirir la propiedad del activo subyacente arrendado, entonces la obligación de pago debe incluir el coste de dicha opción.
- c) La elección y el cálculo del plazo de arrendamiento se basa en las expectativas de previsión y preferencias del arrendatario acerca del resultado con probabilidad más alta de los pactados en las condiciones financieras contractuales.
- d) Cuando se elige el plazo más probable, el arrendatario evalúa las cláusulas contractuales, no contractuales y los puntos negociables (que no están cerrados, que aún son discutibles o susceptibles de varias interpretaciones, porque se revelan lagunas u omisiones).
- e) Cuando se tiene la confianza de ejercitar la opción de compra se debe sistemáticamente revisar su cálculo y actualizar su importe (test de valoración posterior) en cada fecha de depósito de las cuentas anuales.
- f) La valoración posterior de la obligación de pago del arrendatario a consecuencia de una nueva estimación del importe de la opción de compra (con la indudable probabilidad casi cierta de que se ejercitará) supone una corrección en los capitales pendientes de la amortización contable del derecho de uso del activo subyacente [IASB & FASB, 2009, págs. 66-67, pfos. 6.56-6.57].

Defendemos que resulta incuestionable descontar el coste de ejercitar la opción de compra antes de incluirlo en la obligación de pago del contrato de arrendamiento. Esta actualización puede tener como resultado una sobrevaloración del derecho de uso del activo subyacente arrendado. Las cuotas de arrendamiento de forma tácita e implícita ya incluyen una prima de indemnización al arrendador si el arrendatario no ejercita la opción de compra.

Exponemos que incluir simultáneamente la prima de indemnización y el valor descontado de la opción de compra en la obligación de pago del arrendamiento tendrá como resultado una sobrevaloración del derecho de uso del activo subyacente arrendado, desproporcionado cuando se compara con su valor razonable sin duda alguna notablemente inferior.

7. CUOTAS CONTINGENTES Y VALOR RESIDUAL GARANTIZADO

7.1. Reconocimiento de las cuotas contingentes de alquiler

Los contratos de arrendamiento contienen con frecuencia habitual unos capitales aleatorios, de cuantía incierta por hechos fortuitos imprevistos que sobrevienen después de la formalización del contrato. Estas cantidades son las cuotas contingentes de alquiler, con fecha de vencimiento o disponibilidad cierta, pactada en las condiciones financieras.

Podemos afirmar que el valor residual garantizado es una variante específica de las cuotas contingentes de alquiler. Un valor residual garantizado es una cuota contingente en un instante de valoración concreto, cuando finaliza el contrato de arrendamiento. Los criterios sobre cómo contabilizar las cuotas contingentes y el valor residual garantizado reflejan esos puntos de afinidad. Examinamos dos técnicas para el reconocimiento de las cuotas contingentes de alquiler: a) Gasto necesario ineludible; b) Valoración dentro de la obligación de pago.

7.2. Cuotas contingentes reconocidas en la obligación de pago

En los arrendamientos complejos rechazamos el modelo contable de registro y reconocimiento de las cláusulas financieras como elementos separables diferenciados de la obligación de pago del arrendatario. Debemos reconocer y valorar un único activo y pasivo contable que incluya las cuotas contingentes. Con este criterio, la obligación de pago del contrato de arrendamiento es ineludible y se ajusta a la definición de pasivo contable. Solo los capitales de las cuotas contingentes son estocásticos, aleatorios, de cuantía indeterminada, no obstante, su fecha de vencimiento o disponibilidad es cierta, sin duda, pactada en las cláusulas financieras.

Sin embargo, se piensa que la valoración de las cuotas contingentes depende de la naturaleza, riesgos y oportunidades de los acontecimientos económicos y fluctuaciones de los índices de referencia a los que se vincula. Aceptamos el siguiente criterio:

- a) Cuotas contingentes que se actualizan según los rendimientos que obtiene el arrendatario, o que penalizan la sobreexplotación del activo subyacente arrendado que causa un agotamiento prematuro de la vida económica, como indemnización al arrendador. Se excluyen de la obligación de pago del contrato de arrendamiento. El arrendatario las reconoce como un gasto justificado y necesario en el ejercicio en que se devengan.

- b) Cuando las cuotas contingentes se gradúan por las fluctuaciones de un índice o ratio de referencia (tanto de interés euribor, índice de precios al consumo, etc.) entonces se reconocen y valoran dentro la obligación de pago del contrato de arrendamiento, con el dato disponible más reciente.

Este criterio doctrinal se expone en NIC 17 y FASB 13. Razonamos que cuando las cuotas contingentes se modifican por el uso, rendimiento o rentabilidad, cualquier incremento en la obligación de pago del contrato de arrendamiento está justificado por un beneficio extraordinario en la actividad comercial del arrendatario.

Este beneficio suplementario no necesariamente se obtiene cuando las cuotas contingentes se vinculan a un índice de referencia. En consecuencia, la circunstancia económica que determina la cuota contingente es esencial y proporciona a los destinatarios de los estados financieros la información más relevante [IASB & FASB, 2009, págs. 72-73, pños. 7.11-7.12].

Reconocer las cuotas contingentes en la obligación de pago tiene las siguientes ventajas:

1. Es coherente con la teoría expuesta para el *Reconocimiento y valoración de la prórroga de vencimiento y cancelación anticipada del contrato de arrendamiento*, según preceptos del epígrafe *Modificación del plazo de arrendamiento*. La obligación de pago de las cuotas de arrendamiento de un plazo suplementario de una prórroga de vencimiento depende de un resultado impredecible, probable y arbitrario, con total certeza, esto es, que el arrendatario ejercite dicha opción. Sin embargo, se acepta que la obligación de pago del contrato de arrendamiento debe incluir las cuotas de arrendamiento de una o varias prórrogas de vencimiento.
2. No se subestiman activos materiales. Se piensa que reconocer las cuotas contingentes en la obligación de pago, antes del suceso fortuito que causa la propia cuota contingente es sobrevalorar la obligación de pago. Considere un contrato en el que todas las cuotas de arrendamiento son cuotas contingentes sobre las ventas de productos terminados que se fabrican con el activo subyacente arrendado. En este caso, el arrendatario reconoce un activo contable que representa la cesión del derecho de uso. Si excluye las cuotas contingentes de la obligación de pago infravalora el derecho de uso del activo subyacente arrendado.
3. Simplifica la comparación de los estados financieros de diferentes empresas porque es consistente con los principios contables que se aplican a las adquisiciones de activos materiales (NIC 16, NIC 38 y FASB 142). Por ejemplo, una empresa financia la adquisición de una nueva línea de producción con los ingresos complementarios derivados de su producción propia y específica. Esta es la descripción inédita del caso, incluso aunque ese pasivo contable esté formado por cuotas contingentes sobre futuras ventas.

7.3. Valoración inicial de las cuotas contingentes

Estudiamos dos sistemas de valoración inicial de la obligación de pago del arrendatario cuando incluye las cuotas contingentes: a) Asignar probabilidades a las diferentes estimaciones de la obligación de pago; b) Reconocer la obligación de pago preferida.

7.3.1. Asignar probabilidades a las estimaciones de la obligación de pago

Este método permite evaluar un perímetro de resultados potenciales según su probabilidad relativa. El ejemplo que se adjunta analiza cómo se implementa esta técnica.

EJEMPLO 6:

Valoración de la obligación de pago con una probabilidad ponderada

Se considera un arrendamiento por un plazo no revocable de 5 años. El arrendatario no tiene una opción de prórroga de vencimiento; las cuotas de arrendamiento se fijan en 100 euros anuales. Además, el arrendatario queda obligado a desembolsar liquidaciones del 1 por 100 sobre la cifra de ventas. El proyecto de viabilidad del arrendatario proporciona las previsiones de ventas junto con la probabilidad de cada resultado. Las cifras que se indican son constantes vencidas y brutas acumuladas en el plazo no revocable.

Años de evaluación, 1 a 5	Caso 1	Caso 2	Caso 3
Cifra de ventas (euros)	10.000	20.000	35.000
Probabilidad de realización de la cifra de ventas	10%	60%	30%
Cuotas fijas de arrendamiento (euros)	500	500	500
Cuotas contingentes, 1% de la cifra de ventas (euros)	100	200	350
Suma total de la obligación de pago del arrendatario (euros)	600	700	850

Con el sistema de estimación de una probabilidad ponderada de la obligación de pago (se ignora y omite el descuento financiero de capitales), el arrendatario reconoce y valora la obligación de pago del contrato de arrendamiento en 735 euros, con el cálculo:

$$(600 \text{ €} \times 10\%) + (700 \text{ €} \times 60\%) + (850 \text{ €} \times 30\%) = 735 \text{ €}$$

Ventajas de este sistema de valoración de la obligación de pago del arrendamiento:

- a) Cuando se combina con la «Asignación de probabilidades a los distintos plazos opcionales alternativos», proporciona a los destinatarios de los estados financieros la información más relevante porque muestra la situación económica real de la empresa. Este método refleja que el arrendatario suscribió un contrato de arrendamiento en el que la obligación de pago es incierta, pues desconoce el importe exacto de las cuotas contingentes.
- b) La valoración de la obligación de pago del contrato de arrendamiento de hecho evidencia que la distribución de probabilidad puede estar distorsionada (sesgada). Por ejemplo, el sistema podría contabilizar:
 1. Cuotas contingentes de cuantía asimétrica (alta o baja) que tienen una probabilidad casi nula de suceder y, por tanto, de liquidarse.
 2. Cuotas contingentes con capitales aleatorios con cuantías más o menos ciertas, pero que no tienen la probabilidad de observación más alta. Por ejemplo, un

.../...

.../...

arrendatario puede tener una probabilidad del 55 por 100 de liquidar 100 euros frente a una probabilidad del 45 por 100 de desembolsar 200 euros. Un sistema de probabilidades ponderadas se aproxima y revela la probabilidad de la cuantía más alta en el reconocimiento y valoración de la obligación de pago. El sistema de la obligación de pago más probable no se comporta igual.

- c) Es coherente con la valoración de los pasivos financieros de NIC 37.

Inconvenientes de este sistema:

1. La aplicación práctica puede entrañar dificultad, en concreto en la medida en que aumenta el número de casos factibles a valorar. La razón es que se deben evaluar todas las opciones posibles y cuantificar su probabilidad de suceso en la valoración de la obligación de pago del contrato de arrendamiento.
2. Puede ser inviable o ambiguo para el arrendatario concretar para cada resultado posible una probabilidad de ocurrencia. En consecuencia, la valoración de la obligación de pago no puede ser más fiable que la de otros sistemas menos problemáticos.
3. En casos extremos, podría resultar una valoración que no se corresponde con ninguna de las opciones factibles que se estipulan en las cláusulas financieras. Por ejemplo, en un contrato de arrendamiento se pacta que el arrendatario debe liquidar en el caso 1, 600 euros anuales, y 400 euros con la alternativa 2. Ambas opciones tienen la misma probabilidad de ser observadas. Resulta incongruente que el arrendatario reconozca y valore la obligación de pago por 500 euros anuales, solución impropia, no recogida en las cláusulas contractuales.

$$(600 \text{ €} \times 50\%) + (400 \text{ €} \times 50\%) = 500 \text{ €}$$

IASB propone este sistema, defiende que si la obligación de pago contiene capitales inciertos, cuando se valora con una técnica basada en los resultados esperados, proporciona la información más fiable a los destinatarios de los estados financieros [IASB & FASB, 2009, pág. 75, pfo. 7.20].

7.3.2. Reconocer la obligación de pago preferida

Este método impone al arrendatario resolver el contrato para determinar la obligación de pago más probable. No obstante, en la mayoría de los casos no es indispensable graduar probabilidades para asignarlas formalmente a cada uno de los resultados potenciales alternativos, basta con que el arrendatario haga una evaluación para seleccionar cuál es la opción con probabilidad más alta del panorama de casos plausibles. En el ejemplo 6, la obligación de pago más probable, con probabilidad más alta, es 700 euros, caso 2. Puntos a favor de este método:

- a) Es más fácil de implementar que el cálculo de *Asignar probabilidades a las diferentes estimaciones de la obligación de pago*, porque no es absolutamente imprescindible cuantificar probabilidades para todos y cada uno de los resultados posibles.
- b) Nunca se obtendrá una solución impropia, esto es, un resultado que no conste dentro del perímetro de casos potenciales.

Deficiencias de este método:

- a) La valoración de la obligación de pago no evidencia que el arrendatario haya pactado de hecho una obligación de pago con capitales aleatorios, bien en su cuantía (cuotas contingentes) bien en su instante de disponibilidad o vencimiento (cuotas de arrendamiento de la prórroga de vencimiento). La existencia de capitales aleatorios no es coherente con el reconocimiento de la obligación de pago más probable. Las cuotas contingentes son capitales de cuantía incierta con vencimientos definidos, que afloran según los resultados observados del indicador de referencia. No obstante, la prórroga de vencimiento supone reconocer en la obligación de pago cuotas de arrendamiento imprevistas de un plazo revocable complementario al plazo contractual de salida irrevocable.
- b) Ignora una distribución asimétrica de probabilidades. Es decir, por ejemplo, casos contrapuestos con idéntica probabilidad de ocurrencia, que determinan una solución impropia, no pactada en las condiciones financieras.

7.3.3. Conclusiones preliminares

Elegimos la técnica de *Reconocer la obligación de pago preferida* por el arrendatario. En la mayoría de los casos no es indispensable graduar probabilidades para asignarlas formalmente a cada uno de los resultados potenciales alternativos. Basta que el arrendatario haga una evaluación para seleccionar cuál es la opción con probabilidad más alta del panorama de casos plausibles. Este modelo está respaldado por FASB [IASB & FASB, 2009, pág. 75, pfo. 7.21].

7.4. Valoración posterior de las cuotas contingentes

La valoración posterior proporciona siempre la información más relevante a los destinatarios de los estados financieros, porque evidencia una posición económica más reciente de la empresa. Según prescriben las normas NIC 32, NIC 39, FASB 133 y FASB 159, cuando la valoración posterior de los pasivos financieros se calcula al coste amortizado se reconocen las expectativas de cambio en la obligación de pago.

Es coherente con el criterio de *Reconocer el plazo de arrendamiento preferido* en la valoración posterior de la obligación de pago por nueva estimación del plazo de arrendamiento en cada fecha de depósito de las cuentas anuales y a consecuencia de hechos insólitos con trascendencia económica que modifiquen las preferencias del arrendatario sobre las opciones de las cláusulas financieras contractuales.

7.4.1. Conclusiones preliminares

Defendemos que la valoración posterior proporciona siempre la información más relevante a los destinatarios de los estados financieros. En consecuencia, se requiere una valoración posterior de la obligación de pago del arrendatario en respuesta a modificaciones en la estimación de los importes de las cuotas contingentes [IASB & FASB, 2009, pág. 76, pfo. 7.25].

7.5. Contrapartida de las correcciones en la obligación de pago

Habiendo decidido una valoración posterior de la obligación de pago por cambios en las estimaciones de las cuotas contingentes se examina cómo ajustar la obligación de pago. Se estudian dos propuestas alternativas:

- a) Reconocer cualquier corrección en la obligación de pago como un beneficio o pérdida en las cuentas de resultados. Criterio que recogen las normas NIC 17 y FASB 13, que ahora defiende FASB.
- b) Reconocer cualquier corrección en la obligación de pago como un ajuste del valor contable en libros del derecho de uso del activo subyacente arrendado. Criterio defendido por IASB y que se propone para la nueva norma de contabilidad de los arrendamientos.

En los contratos de arrendamiento existe un vínculo entre el derecho de uso del activo subyacente arrendado y la obligación de pago. Si se tiene la expectativa de un incremento en las cuotas contingentes, la obligación de pago variará en el mismo sentido y se puede defender que entonces existe un aumento recíproco en el derecho de uso del activo subyacente arrendado. Por ejemplo, si la obligación de pago del contrato de arrendamiento se incrementa por la posibilidad de ejercitar la cláusula de prórroga de vencimiento, se puede argumentar que el arrendatario tiene la expectativa de alargar el plazo de utilización del activo subyacente. Entonces esta razón justifica un aumento del valor del derecho de uso del activo subyacente arrendado.

Al mismo tiempo, una corrección en la obligación de pago se puede interpretar como una modificación en el coste inicial del derecho de uso del activo material arrendado. Esto es coherente con las normas de valoración de los pasivos contables en las disoluciones y liquidaciones de sociedades recogidas en CINIIF 1 y Declaración FASB 143 de costes de desmantelamiento en las que el valor contable del activo material reconocido se ajusta por cambios en los pasivos financieros [IASB & FASB, 2009, pág. 77, pfo. 7.31-7.32].

7.6. Reconocimiento del valor residual garantizado

En ocasiones los contratos de arrendamiento incluyen un valor residual garantizado. Se trata de una cláusula de garantía de indemnización, cuando expira el contrato, que salvaguarda las expectativas de contraprestación del arrendador (de recuperación de capitales invertidos).

El valor residual garantizado neto es la diferencia entre el valor residual estimado, pactado en las condiciones financieras y el valor razonable del activo subyacente arrendado que se observa en el mercado al término del plazo contractual. El valor residual garantizado neto es el importe que debe indemnizar y liquidar el arrendatario.

El valor residual garantizado es una cláusula discrecional que se puede incluir o no en las condiciones financieras según la voluntad de las partes. Razón por la que se opina que el valor residual garantizado se debe aislar y excluir del contrato de arrendamiento y contabilizar como un gasto del ejercicio en que se devenga.

En virtud de las normas NIC 17 y FASB 13 el máximo capital final a liquidar en concepto de valor residual garantizado ya está incluido en el valor actual de los pagos mínimos por arrendamiento negociado y pactado en las cláusulas de opciones financieras. En consecuencia, cuando el arrendatario califica el contrato como un arrendamiento financiero, la valoración inicial de su obligación de pago contiene el valor descontado del importe máximo del valor residual garantizado.

En las normas US GAAP, según FASB 45, «Contabilidad de las garantías e información a revelar sobre las garantías, incluyendo garantías indirectas de endeudamiento y otras» [FIN 45, *Guarantor's Accounting and Disclosure Requirements for Guarantees, Including Indirect Guarantees of Indebtedness of Others*], un valor residual garantizado se excluye del campo de aplicación cuando se clasifica como arrendamiento financiero porque el arrendatario siempre reconoce el importe máximo del valor residual garantizado según la norma FASB 13.

El valor residual garantizado se ajusta a la definición de derivado según la norma FASB 133, no obstante, el valor residual garantizado de los contratos de arrendamiento se excluye de su campo de aplicación.

Bajo el marco de aplicación de las IFRS cuando un valor residual garantizado figura en las cláusulas de opciones financieras de un contrato de arrendamiento habitualmente se contabiliza dando preferencia a NIC 17 sobre NIC 39 y NIIF 4, «Contratos de seguro» [IFRS 4, *Insurance Contracts*].

7.6.1. Conclusiones preliminares

Como se expone el epígrafe *Contabilidad de los contratos complejos de arrendamiento*, se desestima el modelo de *Elementos separables diferenciados* y en su lugar se adopta la teoría de *Reconocimiento y valoración de un único activo y pasivo contable*. En consecuencia, aunque un valor residual garantizado es consistente con la definición de pasivo contable, se propone no reconocerlo como elemento separable diferenciado de la obligación de pago del arrendamiento.

En coherencia con las cuotas contingentes de alquiler, el valor residual garantizado tiene trascendencia económica y condiciona las decisiones que la empresa se cuestiona en el horizonte del plazo de arrendamiento, puesto que, cuando se verifica el suceso que desencadena la liquidación del valor residual garantizado, su obligación de pago es incondicional. Razón por la que se debe incluir en la obligación de pago del arrendatario. El valor residual garantizado está vinculado al valor del activo subyacente arrendado más que al propio derecho de uso.

7.7. Valoración inicial del valor residual garantizado

Analizamos tres sistemas de valoración de la obligación de pago del arrendatario cuando incluye el valor residual garantizado.

- a) Asignar probabilidades a las diferentes estimaciones de la obligación de pago.
- b) Reconocer la obligación de pago preferida.
- c) Reconocer el capital máximo a liquidar por el valor residual garantizado.

Los dos primeros sistemas de valoración son los métodos propuestos para el reconocimiento y valoración de las cuotas contingentes. IASB propone la técnica de *Asignar probabilidades a las diferentes estimaciones de la obligación de pago* que incluye el valor residual garantizado. FASB prefiere adoptar la técnica de *Reconocer la obligación de pago preferida* que contiene el valor residual garantizado.

El último sistema de valoración, *Reconocer el capital máximo a liquidar por el valor residual garantizado*, es coherente con las normas contables actualmente en vigor NIC 17 y FASB 13.

IASB defiende que no incluir el capital máximo a liquidar por el valor residual garantizado en la obligación de pago supone que tanto el activo subyacente como la propia obligación de pago se reconocen por un valor inferior al que proponen las normas contables vigentes de los arrendamientos. Por ejemplo, un arrendamiento que al término del contrato incluye una cláusula de liquidación del valor residual garantizado para todas las estimaciones posibles se califica como un arrendamiento financiero, según las normas contables NIC 17 y FASB 13.

7.7.1. Conclusiones preliminares

Acordamos que la valoración de la obligación de pago del arrendatario cuando incluye un valor residual garantizado debe ser coherente con la valoración de la obligación de pago que incluye las cuotas contingentes. Se especifica que las cuotas contingentes y el valor residual garantizado de la obligación de pago cuando se valoran con la misma técnica se simplifica el cálculo financiero y resulta más fácil de comprender e implementar.

Reconocemos el valor residual garantizado únicamente cuando la liquidación de esta garantía sea probable. Defendemos esta postura doctrinal porque el valor residual garantizado está vinculado más bien al valor del activo subyacente arrendado que al propio derecho de uso [IASB & FASB, 2009, pág. 79, pfs. 7.38-7.41].

Valoramos con la técnica de *Reconocer la obligación de pago preferida* que contiene el valor residual garantizado. El arrendatario debe resolver el contrato escogiendo entre las opciones que ofertan las cláusulas financieras para determinar la obligación de pago más probable dentro del rango de resultados factibles [IASB & FASB, 2009, pág. 80, pfo. 7.46].

7.8. Valoración posterior del valor residual garantizado

En la línea de coherencia establecida con las cuotas contingentes:

- a) Se pacta imponer una valoración posterior de la obligación de pago por cambios en las estimaciones del valor residual garantizado.
- b) FASB considera que las correcciones en la valoración posterior de la obligación de pago del arrendatario a consecuencia de cambios en la estimación del valor residual garantizado se deben reconocer como un beneficio o pérdida en la cuenta de resultados. Considera que estas correcciones no tienen repercusión alguna sobre la valoración del derecho de uso del activo subyacente arrendado.
- c) IASB argumenta que las correcciones en la valoración posterior de la obligación de pago del arrendatario en respuesta a estimaciones más recientes del valor residual garantizado se deben reconocer como un ajuste directo en el valor contable del derecho de uso del activo subyacente arrendado. Se justifica que las correcciones representan un ajuste en la valoración inicial del coste del derecho de uso del activo arrendado [IASB & FASB, 2009, págs. 80-81, pfo. 7.48].

8. CONCLUSIONES FINALES: IMPLEMENTACIÓN PRÁCTICA

8.1. Criterios contables propuestos para la nueva NIC de los Arrendamientos

Se aplica el modelo contable de *Cesión de un derecho de uso* de un activo subyacente durante el plazo de arrendamiento estipulado en las condiciones financieras; el arrendatario reconoce y valora:

- a) Un activo contable que representa la cesión del derecho de uso (*the right-of-use asset*) de un activo subyacente arrendado durante el plazo contractual de arrendamiento, porque puede utilizarlo para obtener flujos de ingresos o reducir flujos de gastos.
- b) Un pasivo contable por la responsabilidad de liquidar la obligación de pago (*the obligation to pay rentals arising in a lease*), que deriva de un acuerdo económico pasado: arras de la formalización del contrato de arrendamiento y cesión del activo subyacente por el arrendador.

8.2. Modelo de cesión del derecho de uso en un contrato simple de arrendamiento

1. La valoración inicial de la obligación de pago del arrendatario es al valor razonable, que se identifica con el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos por arrendamiento prospectivos descontados con el tanto de interés incremental de endeudamiento del arren-

datario. Cuando no se pueda determinar el tanto de interés incremental de endeudamiento se utiliza la tasa de interés implícita del contrato de arrendamiento.

2. La valoración posterior de la obligación de pago del arrendatario es al coste amortizado.

Las cuotas de arrendamiento se calculan con la suma algebraica de una cuota de interés (la carga financiera por aplazar los capitales adeudados de la obligación de pago) y una cuota de amortización (destinada a restituir una fracción de la obligación de pago del arrendamiento).

3. La valoración inicial del derecho de uso del activo subyacente arrendado es al precio de coste, que se equipara al valor razonable de la obligación de pago del arrendamiento. En un contrato de arrendamiento existe una interrelación y vínculo entre la obligación de pago y la cesión del derecho de uso del activo subyacente arrendado. Ambas surgen del mismo contrato de arrendamiento y no coexisten de forma independiente y autónoma. En la valoración inicial se reconoce este nexo de unión e interdependencia.

4. La valoración posterior del derecho de uso es al precio de coste amortizado. El arrendatario aplicará un criterio de amortización contable que se basa en el patrón de consumo de los beneficios económicos incorporados en el derecho de uso del activo subyacente arrendado.

5. Periódicamente y al menos en cada fecha de depósito de las cuentas anuales se examina y si existe se reconoce el deterioro de valor del activo que subyace en la cesión del derecho de uso.

6. En la valoración posterior no se reconoce la hipótesis de vinculación, entre el derecho de uso y la obligación de pago. El nexo de unión en la valoración inicial entre el derecho de uso y la obligación de pago del arrendamiento, conforme se agota el plazo contractual, puede degenerar y no ser concluyente ni absoluto.

Modelo de cesión del derecho de uso en un contrato complejo de arrendamiento:

1. Se denominan contratos complejos de arrendamiento a los que contienen de forma habitual múltiples cláusulas de opciones financieras. Se propone el modelo contable de no identificar las cláusulas financieras como elementos separables diferenciados. Se reconoce la cesión de un único derecho de uso del activo subyacente arrendado y una única obligación de pago del arrendamiento. El arrendatario, al inicio del arrendamiento, cuando formaliza la operación, debe resolver el contrato: definir el plazo de arrendamiento y, según sus expectativas y preferencias, escoger las cláusulas de opciones financieras más probables para reconocer y valorar los capitales de la obligación de pago inicial, de salida del contrato.

2. Cuando se observan acontecimientos o circunstancias inéditas con trascendencia económica que rectifican las preferencias del arrendatario, no es necesario en cada fecha de depósito de las cuentas anuales, se requiere una nueva evaluación de las condiciones financieras para determinar el plazo de arrendamiento prospectivo y la obligación de pago del contrato de arrendamiento con mayor probabilidad de ocurrencia.

3. La prórroga de vencimiento, opción de compra, cuotas contingentes y valor residual garantizado se incluyen en la obligación de pago del arrendamiento cuando se hayan pactado en las cláusulas financieras y se puedan valorar con fiabilidad.
4. Se reconoce y valora la opción de compra en la obligación de pago del arrendamiento cuando el arrendatario tenga la certeza de preferir ejercitarla en la fecha de vencimiento. Consideraciones:
 - a) La opción de compra y el valor residual garantizado son cláusulas financieras sustitutivas y en la obligación de pago del arrendamiento de forma excluyente solo se registra una.
 - b) Si la adquisición de la propiedad cuando se ejercita la opción de compra es el resultado más probable, el derecho de uso se amortiza a lo largo de la vida económica del activo subyacente arrendado.
 - c) Si se prefiere devolver el activo subyacente cuando finaliza el contrato, el derecho de uso se amortiza durante el plazo de arrendamiento.
5. Las cuotas contingentes son capitales financieros con importes que se pueden estimar con fiabilidad y con fechas pactadas de vencimiento o disponibilidad cierta. La valoración de las cuotas contingentes depende de la naturaleza, riesgos y oportunidades de los acontecimientos económicos y fluctuaciones de los índices de referencia a los que se vincula, razón por la que se propone que:
 - a) Cuando las cuotas contingentes se establecen como indemnización por el uso excesivo que ocasiona un agotamiento prematuro de la vida económica, o sobre los rendimientos o la rentabilidad que genera el activo subyacente arrendado, entonces se excluyen de los pagos mínimos por arrendamiento y se reconocen como un gasto justificado y necesario en el ejercicio económico en que se devengan.
 - b) Cuando las cuotas contingentes se actualizan por las fluctuaciones de un índice de referencia o un ratio de mercado, se reconocen y valoran dentro la obligación de pago del arrendamiento, siempre que se hayan pactado en las cláusulas financieras y se puedan valorar con fiabilidad. En la valoración inicial se toma como referencia el índice o ratio que en ese instante esté en vigor.
6. Cuando el arrendatario rectifica sus preferencias sobre las opciones discrecionales de elección factibles que se recogen en las cláusulas de condiciones financieras, en relación con la elección reconocida en una valoración anterior, la valoración posterior de la obligación de pago incorpora una nueva estimación del plazo de arrendamiento y/o la actualización de los capitales financieros prospectivos.

Esta técnica consiste en incorporar, modificar o dar de baja capitales pendientes de vencimiento de la obligación de pago del arrendamiento, para ajustarla a las preferencias más recientes del arrendatario. Se implementa un sistema de amortización financiera que se basa en el método de actualización (*Catch-up Approach*). Los nuevos capitales financieros se descuentan con el tanto efectivo

de interés de salida del contrato, el tanto incremental de endeudamiento del arrendatario o, en su defecto, la tasa implícita del arrendamiento.

Con la obligación de pago corregida se actualizan los registros contables del arrendamiento. La valoración posterior de la obligación de pago de un contrato de arrendamiento no se corrige por variaciones del tanto de interés incremental de endeudamiento del arrendatario. La valoración posterior de la obligación de pago por nueva estimación del plazo de arrendamiento es el valor actual en el instante de reconocimiento de:

- a) Las cuotas de arrendamiento de las prórrogas de vencimiento, para actualizar por la entrada o salida los capitales de la obligación de pago prospectiva.
- b) La opción de compra o el valor residual garantizado neto según las expectativas de nueva previsión del arrendatario, puesto que son cláusulas financieras sustitutivas.
- c) Las cuotas contingentes de alquiler y el valor residual garantizado que se basan en un índice o tasa de interés de referencia se valoran con las estimaciones o datos disponibles más recientes. La tasa de descuento del arrendatario no se corrige por cambios en la valoración posterior por nueva estimación de las cuotas contingentes y valor residual garantizado, con la excepción expresa de que se haya pactado en las cláusulas financieras un interés de referencia para actualizar las cuotas contingentes y el valor residual idéntico a la tasa de descuento del arrendatario. Las actualizaciones de los importes de las cuotas contingentes de alquiler retrospectivas se reconocen en la cuenta de resultados como beneficio o pérdida.
- d) Para actualizar los capitales de la obligación de pago del arrendamiento, especialmente cuando al inicio del contrato de arrendamiento se pactan cuotas de arrendamiento variables. Por razón idéntica, para actualizar el importe de la opción de compra o el valor residual garantizado neto.
- e) Por la novación del contrato de arrendamiento, con la incorporación de nuevas cláusulas financieras o para sustituir el activo subyacente arrendado por otro con tecnología más moderna o mayor rendimiento económico y con menor impacto medioambiental.

Cualquier modificación en la valoración posterior de la obligación de pago (por cambios en las preferencias del arrendatario sobre las opciones de las cláusulas financieras y por la actualización de capitales) se registra en contabilidad como un ajuste en la valoración posterior del derecho de uso del activo subyacente arrendado.

IASB y FASB en su documento de trabajo «Arrendamientos, Conclusiones Preliminares» [2009, *Discussion Paper Leases, Preliminary Views*, DP/2009/1] abordan otras cuestiones igualmente importantes que este artículo no incluye por exceder de la extensión máxima que fijan las bases del concurso y que, por tanto, se aplazan hasta una publicación posterior. Estas cuestiones son: presentación en las cuentas anuales; operaciones de compraventa y arrendamiento financiero posterior; instante para el reconocimiento inicial; costes iniciales directos; arrendamientos con prestaciones de servicios; información a revelar; contratos de subarrendamiento; periodo de transición y el modelo contable de cesión del derecho de uso para el arrendador.

Este último modelo introduce dos criterios contables inéditos: *baja parcial en cuentas* y la *obligación de rendimiento*. Además se revocan los criterios contables de *baja total en cuentas* y de *reconocimiento de los ingresos* que proponen las normas NIC 17 y FASB 13.

Bibliografía

- FASB [2009]: Board Meeting, May 18: Lessor Accounting-Right-of Use Model. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_c&pagename=FASB%2Fdocument_c%2FDocumentPage&cid=117615622249 [Consultado 28 Jul. 2009].
- FASB [2009]: Board Meeting, June 17: Sale and Leaseback Transactions, Impairment of the Right-of-use Asset, Revaluation of the Right-of-use Asset, Initial Direct Costs, Transition. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_c&pagename=FASB%2Fdocument_c%2FDocumentPage&cid=1176156356744 [Consultado 28 Jul. 2009].
- FASB [2009]: Joint Board-Meeting, July 23: Leases-Lessor Accounting. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_c&pagename=FASB%2Fdocument_c%2FDocumentPage&cid=1176156452692 [Consultado 11 Nov. 2009].
- FASB [2009]: FASB Board-Meeting, September 16: Leases-Comment Letters. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_c&pagename=FASB%2Fdocument_c%2FDocumentPage&cid=1176156531566 [Consultado 11 Nov. 2009].
- FASB [2009]: FASB Joint Board-Meeting, Oct. 28: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_c&pagename=FASB%2FDocument_c%2FDocumentPage&cid=1176156553619 [Consultado 1 Jun. 2010].
- FASB [2009]: FASB Joint Board-Meeting, Nov. 18: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_c&pagename=FASB%2FDocument_c%2FDocumentPage&cid=1176156560969 [Consultado 2 Jun. 2010].
- FASB [2009]: FASB Joint Board-Meeting, Dec. 29: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156592751 [Consultado 2 Jun. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, Jan. 5: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156624860 [Consultado 3 Jun. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, Jan. 20: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156624889 [Consultado 3 Jun. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, Febr. 2: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156639014 [Consultado 8 Jun. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, Febr. 17: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156656604 [Consultado 8 Jun. 2010].

- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, Febr. 18: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156657064 [Consultado 24 Jun. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, March 17: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156815845 [Consultado 28 Jun. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, March 22: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156818217 [Consultado 28 Jun. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, March 23: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156818188 [Consultado 28 Jun. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, April 21: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156821157 [Consultado 12 Jul. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, April 22: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156821186 [Consultado 12 Jul. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, May 18: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156924041 [Consultado 14 Jul. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, May 19: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156924070 [Consultado 14 Jul. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, June 9: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176157105220 [Consultado 16 Jul. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, June 16: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176157105308 [Consultado 16 Jul. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, June 17: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176157105337 [Consultado 16 Jul. 2010].
- FASB [2010]: FASB Joint Board-Meeting, June 23: Leases. Disponible en: http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176157105366 [Consultado 16 Jul. 2010].
- FASB [2009]: The FASB Accounting Standards Codification™ for US GAAP. Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175819190430&blobheader=application%2Fpdf> [Consultado 9 Sept. 2009].
- FASB [2003]: EITF Issue 01-8 «Determining Whether an Arrangement Contains a Lease». Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175818769593&blobheader=application%2Fpdf> [Consultado 9 Sept. 2009].
- FASB [1985]: FASB's Concepts Statement 6 «Elements of Financial Statements», CON 6. Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175818750613&blobheader=application%2Fpdf> [Consultado 9 Sept. 2009].

- FASB [1971]: APB Opinion 21 «Interest on Receivable and Payables». Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175819671899&blobheader=application%2Fpdf> [Consultado 9 Sept. 2009].
- FASB [2003]: FIN 45, «Guarantor's Accounting and Disclosure Requirements for Guarantees, Including Indirect Guarantees of Indebtedness of Others». Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175818762599&blobheader=application%2Fpdf> [Consultado 9 Sept. 2009].
- FASB [1975]: SFAS 5, «Accounting for Contingencies». Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175818750834&blobheader=application%2Fpdf> [Consultado 9 Sept. 2009].
- FASB [1976]: SFAS 13, «Accounting for Leases». Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175818812538&blobheader=application%2Fpdf> [Consultado 9 Sept. 2009].
- FASB [1987]: SFAS 95, «Statement of Cash Flows». Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175818826429&blobheader=application%2Fpdf> [Consultado 9 Sept. 2009].
- FASB [1998]: SFAS 133, «Accounting for Derivative Instruments and Hedging Activities». Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175818820403&blobheader=application%2Fpdf> [Consultado 9 Sept. 2009].
- FASB [2000]: SFAS 140, «Accounting for Transfers and Servicing of Financial Assets and Extinguishments of Liabilities». Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175818755372&blobheader=application%2Fpdf> [Consultado 9 Sept. 2009].
- FASB [2001]: SFAS 142, «Goodwill and Other Intangible Assets». Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175818762681&blobheader=application%2Fpdf> [Consultado 9 Sept. 2009].
- FASB [2001]: SFAS 143, «Accounting for Asset Retirement Obligations». Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175818762709&blobheader=application%2Fpdf> [Consultado 9 Sept. 2009].
- FASB [2001]: SFAS 144, «Accounting for the Impairment or Disposal of Long-lived Assets». Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175818812220&blobheader=application%2Fpdf> [Consultado 9 Sept. 2009].
- FASB [2007]: SFAS 159, «The Fair Value Option for Financial Assets and Financial Liabilities». Disponible en: <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=11758188812594&blobheader=application%2Fpdf> [Consultado 9 Sept. 2009].
- IASB [1992]: IAS 7, «Statement of Cash Flows». Disponible en: <http://www.icac.meh.es/NormativaContabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx> [Consultado 4 Sept. 2009].
- IASB [1998]: IAS 16, «Property, Plant and Equipment». Disponible en: <http://www.icac.meh.es/NormativaContabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx> [Consultado 4 Sept. 2009].
- IASB [1997]: IAS 17, «Leases». Disponible en: <http://www.icac.meh.es/NormativaContabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx> [Consultado 4 Sept. 2009].
- IASB [2000]: IAS 32, «Financial Instruments: Presentation». Disponible en: <http://www.icac.meh.es/NormativaContabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx> [Consultado 4 Sept. 2009].
- IASB [1998]: IAS 36, «Impairment of Assets». Disponible en: <http://www.icac.meh.es/NormativaContabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx> [Consultado 4 Sept. 2009].

- IASB [1998]: IAS 37, «Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets». Disponible en: <http://www.icac.meh.es/Normativa/Contabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx> [Consultado 4 Sept. 2009].
- IASB [1998]: IAS 38, «Intangible Assets». Disponible en: <http://www.icac.meh.es/Normativa/Contabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx> [Consultado 4 Sept. 2009].
- IASB [2000]: IAS 39, «Financial Instruments: Recognition and Measurement». Disponible en: <http://www.icac.meh.es/Normativa/Contabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx> [Consultado 4 Sept. 2009].
- IASB [2000]: IAS 40, «Investment Property». Disponible en: <http://www.icac.meh.es/Normativa/Contabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx> [Consultado 4 Sept. 2009].
- IASB, [2000]: IAS 41, «Agriculture». Disponible en: <http://www.icac.meh.es/Normativa/Contabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx> [Consultado 4 Sept. 2009].
- IASB [2004]: IFRIC 1, «Changes in Existing Decommissioning, Restoration and Similar Liabilities». Disponible en: <http://www.icac.meh.es/Normativa/Contabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx> [Consultado 4 Sept. 2009].
- IASB [2004]: IFRIC 4, «Determining Whether an Arrangement Contains a Lease». Disponible en: <http://www.icac.meh.es/Normativa/Contabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx> [Consultado 4 Sept. 2009].
- IASB [2006]: IFRS 4, «Insurance Contracts». Disponible en: <http://www.icac.meh.es/Normativa/Contabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx> [Consultado 4 Sept. 2009].
- IASB [1997]: SIC 27, «Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease». Disponible en: <http://www.icac.meh.es/Normativa/Contabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx> [Consultado 4 Sept. 2009].
- IASB & FASB [2009]: Discussion Paper Leases, Preliminary Views, DP/2009/1. Copyright 2009, IASCF. Disponible en: <http://www.iasb.org/NR/ronlyres/FF3A33DB-E40D-4125-9ABD-9AF51EB92627/0/DPLeases-PreliminaryViews.pdf> [Consultado 31 Marz. 2009].
- IASB & FASB [2008]: Discussion Paper «Preliminary Views on Financial Statement Presentation», DP/2008/10. Copyright 2008, IASCF. Disponible en: <http://www.iasb.org/NR/ronlyres/BDD7DFE3-59D4-478B-B3AD-F18B9924ECDA/0/EDAmdmtstoIASI.pdf> [Consultado 3 May. 2009].
- IASB & FASB [2008]: Exposure Draft n° 1570-100, Conceptual Framework for Financial Reporting. Disponible en: http://www.fasb.org/ed_conceptual_framework_for_fin_reporting.pdf [Consultado 3 May. 2009].