

INMOVILIZADO INTANGIBLE, ACTIVOS NO CORRIENTES PARA LA VENTA Y ARRENDAMIENTOS

ANNA AYATS I VILANOVA
PILAR GARCÍA GIMÉNEZ
Profesoras del CEF

Extracto:

EN este trabajo se estudian las Normas 5 a 8 del Borrador del Plan General de Contabilidad (BPGC) que incluyen el Inmovilizado intangible, los activos mantenidos para la venta y la nueva regulación de los arrendamientos financieros y operativos.

Los cambios más significativos se producen en el fondo de comercio, en cuanto a la prohibición de su amortización; en la obligatoriedad de reclasificar los activos no corrientes a activos corrientes cuando la empresa modifica sus planes de recuperación de la inversión, pasando de uso a venta, con la novedad de detallar los resultados netos en operaciones discontinuas dentro del modelo normal de la cuenta de Pérdidas y Ganancias; así como en la nueva forma de contabilizar los contratos de *leasing* y *renting*, en los que la norma se fija en la naturaleza del elemento arrendado, amplía la figura del arrendador y a efectos de clasificar el tipo de contrato prevalece el fondo económico sobre la forma jurídica.

En el artículo se incluyen casos prácticos con el objetivo de hacer más comprensible la nueva normativa.

Palabras clave: activos intangibles, activos mantenidos para la venta, grupo enajenable, arrendamiento financiero y arrendamiento operativo.

Sumario

1. Inmovilizado intangible.
 - 1.1. Concepto de activo intangible.
 - 1.2. Valoración inicial y posterior de los activos intangibles.
 - 1.3. Bajas y enajenaciones de activos intangibles.
 - 1.4. Normas particulares del Inmovilizado intangible.
 - 1.5. Limitaciones de los activos intangibles en el reparto de beneficios.
2. Activos no corrientes mantenidos para la venta.
3. Grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta.
4. Arrendamientos.
 - 4.1. Concepto de arrendamiento.
 - 4.2. Arrendamientos financieros.
 - 4.3. Arrendamiento operativo.
 - 4.4. Venta con arrendamiento financiero posterior.
 - 4.5. Venta con arrendamiento operativo posterior.

1. INMOVILIZADO INTANGIBLE

1.1. Concepto de activo intangible.

Los activos intangibles se basan en derechos susceptibles de valoración económica, **identificables**, de carácter no monetario y que carecen de apariencia física.

La novedad que incorpora la definición es que aparte de cumplir con la definición de activo del marco conceptual control, que pueda medirse de una forma fiable y capacidad de aportar beneficios económicos, ha de ser identificable, lo que implica cumplir una de las dos condiciones:

- Que sean separables, esto es, que puedan ser vendidos, cedidos, entregados para su explotación, arrendados o intercambiados, ya sea individualmente o junto con otros activos o pasivos con los que guarde relación.
- Que surjan de derechos legales o contractuales, con independencia de que sean transferibles o separables de la empresa.

La exigencia de identificabilidad en los activos intangibles hace que cuando no se produce y se haya pagado por dicho activo, se trate de un fondo de comercio. Cuestiones como la lealtad de la clientela, confianza en los proveedores, el disponer de una cuota de mercado, el tener un equipo humano formado, son elementos favorables de cara a flujos de caja futuros, pero ninguno de dichos conceptos se puede separar ni hay ningún derecho contractual que permita registrarlo por separado.

Los criterios de valoración del inmovilizado intangible se recogen en las Normas 5 y 6 del Borrador del Plan General de Contabilidad (en adelante BPGC). La Norma 5 habla de la valoración inicial y posterior, mientras que en la Norma 6 se regulan las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

En el cuadro de cuentas figura en el subgrupo (20) y su comparativa con el Plan General de Contabilidad de 1990 (PGC 1990) es la siguiente:

PGC 1990	BPGC 2007
(21) Inmovilizaciones inmateriales (210) Gastos I + D (211) Concesiones administrativas (212) Propiedad industrial (213) Fondo de comercio (214) Derecho traspaso (215) Aplicaciones informáticas (217) Derechos sobre bienes en regimen de arrendamiento financiero (219) Anticipos para inmovilizaciones inmateriales	(20) Inmovilizaciones intangibles (200) Gastos I + D (201) Concesiones administrativas (202) Propiedad industrial (203) Fondo de comercio (204) Derechos de traspaso (205) Aplicaciones informáticas (206) Anticipos para inmovilizaciones intangibles

Como se puede observar, aparte del cambio de nombre de inmaterial a intangible, el hecho más destacado es la desaparición de la cuenta (217) del *leasing*, ya que pasa a regularse por la Norma 8 de Arrendamientos y se van a clasificar directamente en el inmovilizado material o intangible según la naturaleza del bien.

Aunque no lo mencione de forma expresa, existen otros elementos que pueden ser considerados activos intangibles, como los derechos de uso, reformas en locales arrendados, licencias, pactos de no competencia, derechos de autor, derechos de imagen, cuotas de producción, derechos de contaminación, franquicias, compra de listas de clientes, etc.

1.2. Valoración inicial y posterior de los activos intangibles.

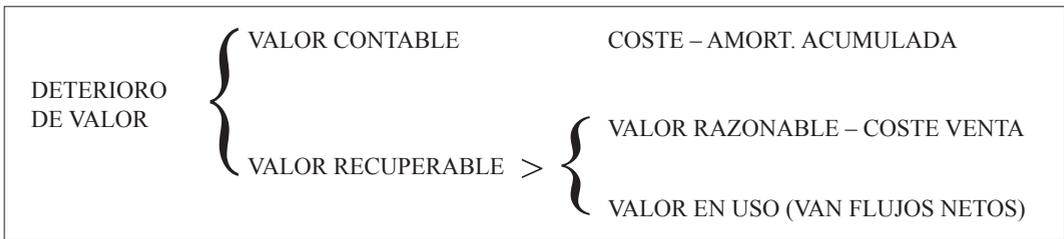
Los activos intangibles se valoran a precio de adquisición o coste de producción, aplicando los criterios de valoración del inmovilizado material con algunos matices:

- En el precio adquisición, el concepto de entrada en funcionamiento se sustituye por los costes directamente atribuibles a la preparación del activo para su uso, principalmente coste de empleados, profesionales encargados de poner el activo en uso, así como el coste de las pruebas para verificar que el activo funciona correctamente.
- Los activos intangibles que se generan internamente se valoran por los costes directos atribuibles, a partir del momento que el activo cumpla las condiciones para su reconocimiento, como son los materiales o servicios utilizados, retribuciones del personal, compra *know-how*. No podrán incorporarse:
 - Los gastos de venta y administración de carácter general.
 - Ineficiencias y pérdidas hasta que el activo alcance su rendimiento normal.
 - La formación del personal que ha de trabajar con ese activo.

Si se tratara de activos cedidos en uso de una forma gratuita o subvencionada, como cesión de bienes públicos, cesión de terrenos, concesión de licencias de emisiones de radio locales, deberían figurar en contabilidad el activo y la subvención por su valor razonable.

Algunos activos intangibles pueden ser adquiridos a cambio de otro u otros, valorando el bien recibido con la regla de permutas del inmovilizado material que, según sea comercial o no, se permitirá reconocer beneficio o no de la operación.

Por lo que respecta a la valoración posterior, el BPGC no permite aplicar el valor razonable en activos intangibles, es decir no se podrán efectuar revalorizaciones voluntarias, aunque sí admite contabilizar el **deterioro**, cuando el valor contable en libros, entendido como coste menos amortización acumulada, es superior al importe recuperable, que sería el mayor entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso, que consiste en actualizar los flujos netos de efectivo.



La NIC 38 de Activos intangibles contempla como criterio alternativo el poder revalorizar los bienes aplicando el criterio del valor razonable, contabilizando los incrementos y decrementos en el patrimonio neto, como reservas no distribuibles, que pasarían a disponibles a medida que el bien se amortiza o cuando se venda. La utilización del valor razonable solo es posible si existe un mercado activo, como por ejemplo en licencias de taxis, cuotas producción, cuotas de pesca, en caso contrario obliga a aplicar coste o precio de adquisición.

La empresa deberá valorar si la vida de un activo intangible es **finita o indefinida**, a efectos de determinar si el bien se amortiza o no. Se considera que el bien tiene una vida indefinida, y por tanto no se amortiza, cuando no pueda acotar o establecer un límite a la generación de los flujos netos de efectivo, como por ejemplo en el fondo de comercio o en las marcas.

Los activos con vida útil finita se amortizan, la norma contable no recomienda ningún criterio ni limita el período a 20 años como indica la NIC 38 de Activos intangibles. Se presupone que el método elegido debe permitir la correlación con los rendimientos esperados del activo.

1.3. Bajas y enajenaciones de activos intangibles.

Un activo intangible se dará de baja de la contabilidad:

- a) Cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros, ni por su utilización ni por la venta o cesión, pasando a pérdidas su valor neto en libros.

- b) Cuando se decide ponerlo a la venta, lo que implicará reclasificarlo al apartado de activos corrientes, en el epígrafe BI) Activos no corrientes mantenidos para la venta, y a partir de esa fecha se interrumpe la amortización, valorando el activo por el **menor** entre el valor contable en libros y el valor razonable menos el coste de venta.

EJEMPLO 1:**Venta intangible**

El 1 de octubre de 2008 se decide poner a la venta una patente, cuyos datos en contabilidad son:

Coste adquisición	200.000
Amortización acumulada (1-1-2008).....	150.000

Se amortiza linealmente en 20 años. El precio neto de venta se estima en 500.000 euros y el 20 de marzo de 2009 se vende por 420.000 euros.

Solución

1 de octubre de 2008: Actualizamos la cuota de amortización.

		Debe	Haber
680	Amortización inmovilizado inmaterial	7.500,00	
2802	Amortización acumulada propiedad industrial		7.500,00

1 de octubre de 2008: Traspasamos el activo intangible a activo mantenido para la venta que debe valorarse el menor entre el valor en libros y el valor razonable menos coste de venta.

		Debe	Haber
585	Inmovilizado	42.500,00	
2802	Amortización acumulada propiedad industrial	157.500,00	
202	Propiedad industrial		200.000,00

20 de marzo de 2009: Venta.

		Debe	Haber
572	Bancos	420.000,00	
585	Inmovilizado		42.500,00
770	Beneficio procedente del Inmovilizado intangible		337.500,00

.../...

.../...

El beneficio, aunque mantiene los códigos del anterior plan, dentro del nuevo formato de Pérdidas y Ganancias se ubica en el punto 11, Deterioro y enajenaciones de inmovilizado, que es previo al resultado de explotación.

1.4. Normas particulares del Inmovilizado intangible.

1.4.1. Gastos de investigación y desarrollo.

El concepto **investigar** equivale a la búsqueda de nuevos conocimientos en el ámbito científico y técnico, de una forma continua y planificada. La actitud es de descubrir, indagar, aportar nuevas tecnologías, productos, replantear procesos industriales, etc.

El **desarrollo** es la aplicación de los logros conseguidos en la investigación hasta que se inicia la producción comercial.

La norma contable establece como regla general que se registre como gasto del ejercicio, aunque permite su activación si existen motivos fundados de éxito técnico y rentabilidad económica, además de la obligatoriedad de facilitar información individualizada por proyecto y costes en la Memoria.

Dicha norma contradice la NIC 38, que no permite activar los gastos de investigación y tiene requisitos más estrictos para reconocer como activo los gastos de desarrollo. El PGC 1990 ponía la condición de no tener problemas para financiar el proyecto, además no incluía los costes financieros en el coste del proyecto.

El criterio de amortización recomendado es la vida útil, con un máximo de 5 años. La norma no especifica cuándo se empieza la amortización, si al siguiente ejercicio de la activación o cuando finaliza el proyecto.

Cuando existan dudas razonables sobre la viabilidad técnica o económica del proyecto, la empresa estará obligada a dar de baja los costes activados del proyecto.

Una vez finaliza la investigación o el desarrollo, si se procede a inscribir el proyecto en el Registro de Patentes y Marcas, contablemente se registra en la cuenta (202), Propiedad Industrial, por la parte no amortizada de investigación y desarrollo más los costes de inscripción.

EJEMPLO 2:**Proyecto I + D**

Una empresa nos ofrece los siguientes datos sobre el producto AZ:

	Inversión	Resultados
Fase investigación		
Año 2008	100.000	No hay resultados
Año 2009	300.000	Informes favorables
Año 2010	200.000	Informes favorables
Fase desarrollo		
Año 2011	125.000	Informes favorables y se da por acabado el 31 de diciembre

Se patenta el 1 de julio de 2012, siendo los costes de registro de 40.000 euros.

Solución:**Año 2008. Inicia la investigación.**

Se inicia el proyecto de investigación, la regla general es primero gasto del ejercicio:

		Debe	Haber
620	Gastos de investigación del ejercicio	100.000,00	
472	HP, IVA soportado	16.000,00	
572	Bancos		116.000,00

Al cierre del ejercicio no procede activar los costes del proyecto debido a que no se han producido resultados positivos en la investigación.

Año 2009. Etapa de investigación.

Las facturas del ejercicio se imputan inicialmente como gasto:

		Debe	Haber
620	Gastos de investigación del ejercicio	300.000,00	
472	HP, IVA soportado	48.000,00	
572	Bancos		348.000,00

Como al cierre los informes son favorables y se informará en la Memoria del proyecto en cuanto a costes y resultados esperados, se procede a activar los costes del ejercicio.

.../...

.../...

		Debe	Haber
200	Gastos de investigación y desarrollo	300.000,00	
730	Trabajos realizados inmovilizado intangible		300.000,00

Año 2010. Etapa de investigación.

Las facturas del ejercicio se imputan como gasto:

		Debe	Haber
620	Gastos de investigación del ejercicio	200.000,00	
472	HP, IVA soportado	32.000,00	
572	Bancos		232.000,00

El proyecto avanza con éxito, se procede a su activación, así como a la amortización de los costes activados en el periodo 2009.

		Debe	Haber
200	Gastos de investigación y desarrollo	200.000,00	
730	Trabajos realizados inmovilizado intangible		200.000,00

		Debe	Haber
680	Amortización inmovilizado intangible	60.000,00	
2800	Amortización acumulada gastos investigación		60.000,00

Año 2011. Etapa de desarrollo.

Una vez finalizada la etapa de investigación se inicia el desarrollo, siendo las facturas primero gasto del ejercicio:

		Debe	Haber
620	Gastos de investigación del ejercicio	125.000,00	
472	HP, IVA soportado	20.000,00	
572	Bancos		145.000,00

Al cierre del ejercicio finaliza la etapa de desarrollo con éxito y se procede a su activación:

		Debe	Haber
200	Gastos de investigación y desarrollo	125.000,00	
730	Trabajos realizados inmovilizado intangible		125.000,00

.../...

.../...

Se amortizan las fases de investigación activadas en los ejercicios 2009 y 2010.

		Debe	Haber
680	Amortización inmovilizado intangible	100.000,00	
2800	Amortización acumulada gastos investigación (300.000 / 5 + 200.000 / 5)		100.000,00

Año 2012. Registro de la patente.

Cuando se inscribe el proyecto en el Registro de Patentes y Marcas, se procede a actualizar la amortización de las etapas de investigación y desarrollo hasta la fecha, ya que la cuenta Propiedad industrial se contabiliza por la parte no amortizada de I+D más los costes de inscripción.

Amortización de enero a junio de 2012:

		Debe	Haber
680	Amortización inmovilizado intangible	62.500,00	
2800	Amortización acumulada gastos investigación (300.000 / 5 + 200.000 / 5) × 6 / 12		50.000,00
2800	Amortización acumulada gastos desarrollo (125.000 / 5 × 6 / 12)		12.500,00

Registro de la patente:

		Debe	Haber
202	Propiedad industrial	442.500,00	
2800	Amort. acumulada investigación	210.000,00	
2800	Amort. acumulada desarrollo	12.500,00	
200	Investigación y desarrollo		625.000,00
572	Bancos		40.000,00

1.4.2. Concesiones administrativas.

Recoge los gastos efectuados por la empresa para la obtención de derechos de investigación o de explotación otorgados por el Estado u otras Administraciones públicas.

El criterio de amortización se establece en función de la duración de la concesión.

La norma no habla de activos revertibles como en el PGC 1990 y el Fondo de reversión ha desaparecido del subgrupo (14) Provisiones, lo que nos conduce a pensar que dichos activos figuran

dentro del Inmovilizado material y se amortizan teniendo en cuenta el período de concesión o cesión.

1.4.3. Fondo de comercio.

El fondo de comercio solo se puede contabilizar si procede de una adquisición onerosa, dentro del contexto de una combinación de negocios (proceso fusión, escisión o compras de empresas). Representa el exceso pagado, sobre el valor razonable correspondiente a un grupo de activos identificados menos unos pasivos asumidos, equivale a la clientela, nombre o razón social, imagen de marca, cuota de mercado, red distribución, capital humano, etc.

El objetivo que pretende la norma es que se identifique el fondo de comercio de cada unidad generadora de efectivo, entendida como el grupo más pequeño de activos y pasivos que generan flujos de tesorería.

El fondo de comercio, al no tener una vida finita, está prohibido amortizarlo, pero debe someterse a un test de deterioro anual, que en caso de producirse se considera irreversible.

EJEMPLO 3:

Fondo de Comercio

Una empresa compró el 1 de julio de 2009 una unidad económica formada por los siguientes elementos:

- Maquinaria: 300.000 euros, criterio de amortización 5 años y asume el pago de una deuda pendiente de 20 letras mensuales de 6.000 euros cada una.
- Vehículos: 90.000 euros, vida útil 3 años.
- Fondo de comercio valorado en 60.000 euros.

Al cierre de 2009 se ha estimado que la unidad económica puede generar unos flujos de caja:

- **Opción A:** 300.000 euros.
- **Opción B:** 250.000 euros.

Solución:

Valor contable de la unidad generadora de efectivo (31-12-2009):

.../...

.../...

Maquinaria	300.000	Efectos a pagar	84.000
Amort. acumulada	(30.000)	(14 letras × 6.000)	
(300.000 / 5 × 6/12)			
Vehículo.....	90.000		
Amort. acumulada	(7.500)		
(90.000 / 3 × 6/12)			
Fondo de comercio	60.000		
	412.500		84.000

Valor en libros: 412.500 – 84.000 = 328.500 euros

Opción A.

Si se compara el valor en libros que es 328.500 euros con el valor actual de los flujos netos de tesorería, que es 300.000 euros se produce una pérdida por deterioro de 28.500 euros, imputable al fondo de comercio y de carácter **no reversible**.

		Debe	Haber
690	Pérdidas por deterioro inmovilizado intangible	28.500,00	
203	Fondo comercio		28.500,00

Opción B.

El valor de los flujos netos de tesorería esperados es de 250.000 euros mientras que el valor en libros es de 328.500 euros, siendo el deterioro de 78.500 euros, lo que supone que la pérdida supera al fondo de comercio, que tenía un valor de 60.000 euros, de ahí que el exceso deba repercutirse proporcionalmente al resto de activos de la unidad económica, pero mientras que la pérdida del fondo de comercio se considera irreversible, la que afecta a los inmovilizados materiales es reversible.

Deterioro total de la unidad económica	78.500 euros
Valor del fondo de comercio	60.000 euros
Deterioro imputable al resto de activos	18.500 euros

A continuación vamos a calcular el valor de los activos de la unidad económica a fin de realizar el reparto proporcional:

Maquinaria (300.000 – 30.000)	270.000	77 %
Vehículos (90.000 – 7.500)	82.500	23 %
	352.500	100 %

De los 18.500 euros de deterioro tenemos que el 77% se imputa a la maquinaria, lo que supone 14.245 euros, mientras que el 23% restante se imputa a los vehículos, que equivale a 4.255 euros.

.../...

.../...

		Debe	Haber
690	Pérdidas por deterioro inmovilizado intangible	60.000,00	
203	Fondo comercio		60.000,00

		Debe	Haber
691	Pérdidas por deterioro inmovilizado material	18.500,00	
2913	Deterioro de valor de maquinaria		14.245,00
2918	Deterioro de valor de elementos de transporte		4.255,00

Continuando con el ejemplo anterior, supongamos que al cierre de 2010 se ha estimado que la unidad económica puede generar unos flujos de caja de 280.000 euros, el objetivo es ver cómo se procede a la reversión del deterioro.

En primer lugar se procede a calcular el valor contable de la unidad económica al cierre de 2010, para ello se procede a actualizar las cuotas de amortización de los activos.

		Debe	Haber
681	Amortización inmovilizado material	90.000,00	
2813	Amortización acumulada maquinaria		60.000,00
2818	Amortización acumulada elementos de transporte		30.000,00

El valor contable de la unidad generadora de efectivo a 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

Maquinaria	300.000	Efectos a pagar	0
Amort. acumulada	(90.000)		
(300.000 / 5 × 1,5)			
Deterioro maquina	(14.245)		
Vehículo	90.000		
Amort. acumulada	(17.500)		
(90.000 / 3 × 1,5)			
Deterioro vehículo	(4.255)		
Fondo de comercio	0		
	264.000		

El valor en libros es de 264.000 euros, mientras que el valor de los flujos netos de caja esperados es de 280.000 euros. Existe una reversión del deterioro en 2010 de 16.000 euros.

El deterioro contabilizado a los dos activos en 2009 era en Maquinaria 14.245 y en Vehículos de 4.255, en total eran 18.500 euros. A efectos de la reversión aplicamos en proporción al valor actual de los activos, ya que según la Norma 2.2 el límite es el valor de dichos activos en el momento de la reversión si no hubiera deterioro.

.../...

.../...

Maquinaria (300.000 – 90.000)	270.000	79%
Vehículos (90.000 – 17.500)	72.500	21%
	342.500	100%

		Debe	Haber
2913	Deterioro de valor de maquinaria (16.000 × 79%)	12.640,00	
2918	Deterioro de valor de elementos de transporte (16.000 × 21%)	3.360,00	
791	Reversión deterioro inmovilizado material		16.000,00

1.4.4. Derechos de traspaso y reformas en locales de alquiler.

El derecho de traspaso es el importe pagado por los derechos de arrendamientos de locales, en los que el nuevo arrendatario se subroga en los derechos y obligaciones derivados de un contrato anterior. Es lo que se paga por beneficiarse de la clientela, localización, imagen de marca, reformas que hizo el anterior arrendatario.

El criterio de amortización se determina en función de la duración del contrato de arrendamiento, queda en el aire si se incluirán en el cálculo las prórrogas de los contratos o no.

En el supuesto de que se realicen reformas en locales de alquiler que supongan cambios en la estructura (cambiar suelos, tirar tabiques, reformar baños, instalación eléctrica, aire acondicionado) se contabilizan en el subgrupo (20), abriendo una cuenta de Inversiones en activos arrendados, que se amortizará por vida útil del bien o duración del contrato si fuera inferior.

EJEMPLO 4:

Traspaso y reformas

El 1 de abril de 2009 se abona por el traspaso de un local 60.000 euros, siendo la duración del contrato de 10 años.

En los próximos seis meses la empresa realiza reformas en el local: cambia suelos, realiza nuevas divisiones, reforma baños, circuitos de alarma, conductos de aire acondicionado, hilo musical, etc. El coste total de la operación es de 40.000 euros más IVA. La empresa se traslada a las nuevas oficinas el 1 de octubre de 2009.

Se pactó con el propietario del local que durante las reformas no se pagaba alquiler ni transcurría tiempo de contrato.

.../...

.../...

Solución:

1 de abril de 2009: Traspaso del local.

		Debe	Haber
204	Derechos de traspaso	60.000,00	
572	Bancos		60.000,00

Tenemos un período de seis meses para realizar las reformas, en los cuales iremos recibiendo facturas de cada uno de los conceptos que se imputarían primero como gasto del ejercicio y cuando finalicen se pasan al activo como inmovilizado.

1 de octubre de 2009: Finalizan las reformas, activo los gastos.

		Debe	Haber
206	Reformas en locales arrendados	40.000,00	
730	Trabajos realizados para el inmovilizado intangible		40.000,00

31 de diciembre de 2009: Se procede a contabilizar la amortización del traspaso y las reformas, teniendo en cuenta a partir de qué fecha se pueden generar ingresos, que sería el 1 de octubre que es cuando se ha realizado el traslado.

		Debe	Haber
680	Amortización inmovilizado intangible	2.500,00	
2804	Amortización acumulada de derechos de traspaso (60.000/10 × 3/12)		1.500,00
2806	Amortización acumulada de reforma en activos arrendados (40.000/10 × 3/12)		1.000,00

1.4.5. Aplicaciones informáticas y páginas web.

Se incluyen los programas adquiridos a terceros o de desarrollo propio, así como el desarrollo de páginas web. Ahora bien, no formarán parte del coste los servicios de actualización y mantenimiento de la aplicación informática, así como los cursos de formación del personal.

La vida útil de las aplicaciones informáticas se limita a 5 años por equiparación con los gastos de desarrollo.

EJEMPLO 5:**Páginas web.**

El 1 de abril de 2008 se encarga a una empresa el diseño de una página web para publicitar nuestros productos y posibilitar la venta por Internet. El coste previsto es de 18.000 euros, pagando el 50% en la aceptación del presupuesto y el resto en la entrega. La web empieza a funcionar normalmente a partir de julio y se contrata un servicio de actualización con un coste anual de 900 euros.

Durante el mes de mayo se han realizado cursos de formación al personal para el manejo de Internet con un coste de 6.000 euros.

Solución:

1 de abril de 2008: Se abona por anticipado el 50% del presupuesto.

		Debe	Haber
209	Anticipos para inmobilizaciones intangibles	9.000,00	
472	HP, IVA soportado	1.440,00	
572	Bancos		10.440,00

30 de junio de 2008: Cuando nos instalan la web lista para su uso.

		Debe	Haber
215	Aplicaciones informáticas	18.000,00	
472	HP, IVA soportado (18.000 – 9.000) × 16%	1.440,00	
209	Anticipo para inmobilizaciones intangibles		9.000,00
572	Bancos		10.440,00

La formación del personal y el servicio de actualización se contabilizan como gasto del ejercicio.

		Debe	Haber
649	Otros gastos sociales	6.000,00	
629	Otros servicios	900,00	
572	Bancos		6.900,00

1.5. Limitaciones de los activos intangibles en el reparto de beneficios.

En el proyecto de ley de la reforma de la legislación mercantil en materia contable para su amortización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el artículo. 213 TRLSA, que regula el reparto del resultado, condiciona la distribución de dividendos a que se cumplan, entre otras, dos cuestiones:

- Los gastos de I + D pendientes de amortizar que figuren en el activo deben estar compensados por Reservas disponibles.
- Dotar obligatoriamente una reserva indisponible de al menos el 5% del fondo de comercio que aparece en el activo, hasta alcanzar el valor del fondo de comercio.

Si no existiera beneficio o fuera insuficiente, la dotación mínima del 5% se haría con cargo a Reservas disponibles.

Se entiende que la preocupación del legislador es que el hecho de no amortizar el fondo de comercio supondrá un aumento del resultado de las empresas, y en base a la prudencia, neutraliza dicho efecto con la obligatoriedad de dotar esta reserva indisponible.

2. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El nuevo PGC destaca que los elementos deben clasificarse atendiendo al uso o destino que decide darles la empresa, de ahí que cuando la dirección cambie de planes se verá obligada a informar en contabilidad con las oportunas reclasificaciones; por ejemplo, inversiones de renta fija que se clasifican como cartera mantenida a vencimiento y posteriormente decide venderlas, implicaría pasarlas a la cartera de disponibles para la venta; un local que ocupaba la empresa y ahora lo destina a alquiler, supone el traspaso de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias. Y en ese deseo de aportar mayor y mejor información, nace una nueva clasificación para los inmovilizados que es la de activos no corrientes y grupos enajenables mantenidos para la venta que se integra dentro del activo corriente, igual pasa con los pasivos asociados a dichos activos que se reclasifican al pasivo corriente. El objetivo de dicha reclasificación es anunciar un cambio de planes, ya que en lugar de recuperar la inversión a través del uso continuado, la intención de la empresa es venderlos en el plazo de un año.

La reclasificación a activos no corrientes mantenidos para la venta se regula en la Norma 7 del BPGC y exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. El activo ha de estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata.
2. Su venta ha de ser altamente probable, para ello deben concurrir las siguientes circunstancias:

- a) La empresa ha iniciado un plan para vender el activo (está buscando comprador y tiene intención de vender el activo).
- b) El activo se ofrece a un precio de venta parecido a su valor razonable actual.
- c) Se espera que la venta se realice en el plazo de un año desde la fecha de clasificación del activo como disponible para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la empresa, el plazo de venta se tenga que alargar y exista evidencia suficiente de que la empresa siga comprometida con el plan de venta.
- d) De la actuación de la empresa se ha de deducir que es improbable que vaya a abandonar el plan de venta, que vaya a haber cambios significativos o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valorarán por el **menor** entre el valor en libros y el valor razonable menos los costes de venta. Durante el tiempo que permanezca como activo mantenido para la venta no se podrá amortizar, aunque sí se podrá valorar el deterioro. Los rendimientos que se obtengan mientras no se formalice la venta se imputarán a Pérdidas y Ganancias, debajo de operaciones continuadas, en el apartado de resultado neto de actividades interrumpidas.

El criterio de valoración anterior no se aplicará a las siguientes partidas:

- a) Activos por impuestos diferidos, a los que se les aplica la Norma 13 de Impuesto sobre beneficios.
- b) Activos procedentes de retribuciones al personal, que se rige por la Norma 16 de Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal.
- c) Activos financieros, excepto inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se regula por la Norma 9 de Instrumentos financieros.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como activo mantenido para la venta se vuelve a incorporar al inmovilizado o a la partida que corresponda y se valora por el menor entre:

- Valor contable que tenía antes de su clasificación, incorporando las amortizaciones que se hubieran realizado durante el período que se ha mantenido como activo para la venta.
- Valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable menos coste de venta y el valor en uso.

Las diferencias de valoración que se produzcan se imputan a resultado del ejercicio.

EJEMPLO 6:

Activo no corriente mantenido para la venta.

Una empresa compra el 1 de abril de 2008 un camión por 150.000 euros y lo amortiza linealmente en 5 años. El 1 de julio de 2010 decide ponerlo a la venta, ya que se jubila la persona que lo llevaba y deciden subcontratar el servicio. El valor razonable del vehículo en la actualidad se estima en 60.000 euros. Al final de año le calcula un valor razonable de 55.000 euros y lo consigue vender en marzo de 2011 por 50.000 euros. IVA operación, 16%.

Solución:

1 de abril de 2008: Compra del camión.

		Debe	Haber
218	Elementos de transporte	150.000,00	
472	HP, IVA soportado	24.000,00	
523	Proveedores de inmovilizado c/p		174.000,00

31 de diciembre de 2008: Amortización del camión.

		Debe	Haber
681	Amortización inmovilizado material	22.500,00	
2818	Amortización acumulada de elementos transporte (150.000/5 × 9/12)		22.500,00

31 de diciembre de 2009: Amortización del camión.

		Debe	Haber
681	Amortización inmovilizado material	30.000,00	
2818	Amortización acumulada de elementos transporte (150.000/5)		30.000,00

1 de julio de 2010: Actualizamos la amortización y se reclasifica como activo para la venta dentro del activo corriente.

		Debe	Haber
681	Amortización inmovilizado material	15.000,00	
2818	Amortización acumulada de elementos transporte (150.000/5 × 6/12)		15.000,00

.../...

.../...

		Debe	Haber
585	Inmovilizado	60.000,00	
2818	Amortización acumulada de elementos transporte	67.500,00	
671	Pérdida procedente del inmovilizado material	22.500,00	
228	Elementos de transporte		150.000,00

Se contabiliza por el valor razonable porque es inferior al valor en libros o contable, de ahí que se impute una pérdida en la reclasificación.

Valor en libros (150.000 – 67.500) 82.500 euros

Valor razonable menos coste de venta 60.000 euros

Dicha pérdida también se podría contabilizar primero como deterioro y a continuación reclasificar el vehículo a activos no corrientes mantenidos para la venta.

31 de diciembre de 2010: Calcular el deterioro, si su valor razonable es menor en base a las ofertas que ha recibido se ajusta como una pérdida del ejercicio.

		Debe	Haber
671	Pérdidas procedentes inmovilizado material	5.000,00	
585	Inmovilizado		5.000,00

1 de marzo de 2011: Vende el camión.

		Debe	Haber
543	Créditos c/p enajenación inmovilizado	58.000,00	
671	Pérdidas procedentes inmovilizado material	5.000,00	
585	Inmovilizado		55.000,00
477	HP, IVA repercutido		8.000,00

Supongamos que no se hubiera realizado la venta anterior y que el 1 de abril de 2011 cambia de idea, contrata a un transportista y vuelve a utilizar el camión para las entregas a sus clientes, ya que con el servicio externo ha tenido muchos problemas de retrasos y entrega de los materiales en mal estado.

El valor razonable en la actualidad es de 50.000 euros y el valor en uso se estima en 58.200 euros.

Solución:

Damos por correcto el deterioro practicado en 2010 y el vehículo está valorado por 55.000 euros. Atendiendo a la Norma 7 del BPGC, para reclasificarlo al inmovilizado material se aplicará el menor entre el valor en libros y el valor recuperable.

.../...

.../...

El valor en libros debe incluir la amortización que dejó de practicarse durante el período que estuvo clasificado como mantenido para la venta, lo que nos lleva, si se compró en abril de 2008 y estamos a abril del 2011, a tres años de vida útil.

Valor en libros = $150.000 - 150.000 / 5 \text{ años} \times 3 \text{ años} = 150.000 - 90.000 = 60.000$ euros.

El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable (50.000 euros) y el valor en uso (58.200 euros).

El activo queda valorado a 58.200 euros ya que valor en libros es 60.000 euros y el valor recuperable 58.200 euros, y se elige de los dos el menor.

		Debe	Haber
218	Elementos de transporte	58.200,00	
585	Inmovilizado		55.000,00
771	Beneficio procedente inmovilizado material		3.200,00

Como se puede observar, del deterioro registrado al cierre de 2010 de 5.000 euros, re-
vierten 3.200 euros, por la valoración de los flujos netos de caja. También se podía con-
tabilizar:

		Debe	Haber
218	Elementos de transporte	148.200,00	
2818	Amortización acumulada de elementos transporte		90.000,00
585	Inmovilizado		55.000,00
771	Beneficio procedente inmovilizado material		3.200,00

3. GRUPOS ENAJENABLES DE ELEMENTOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

El concepto de grupo enajenable equivale a un conjunto de activos y pasivos asociados, que se ponen a la venta de forma conjunta en una misma transacción. Dentro del grupo pueden figurar activos no corrientes, como por ejemplo existencias, deudores que formarían parte del activo corriente, que se les aplicaría su norma específica para proceder a su valoración. A efectos de proceder a la reclasificación del grupo se aplicaría la normativa anterior, lo que supone el menor entre el valor contable y el valor razonable menos coste de venta. En caso de que proceda aplicar deterioro de valor se sigue la Norma 2.2. del Inmovilizado material, que en primer lugar se imputa al fondo de comercio si existe, y en caso contrario, proporcionalmente al valor de los activos.

EJEMPLO 7:**Grupo enajenable de elementos**

El 1 de julio de 2010 una empresa decide vender una línea de actividad que tiene asociados los siguientes activos y pasivos:

Inmovilizado material	120.000 euros
Propiedad industrial	30.000 euros
Fondo de comercio	20.000 euros
Existencias	10.000 euros
Deudores	15.000 euros
Deudas con entidades <i>leasing</i>	80.000 euros

El valor neto en libros del grupo enajenable, activos menos pasivos, es de 115.000 euros, mientras que el valor razonable menos coste de venta se estima en 120.000 euros.

Solución:

1 de julio de 2010: Reclasificación del grupo a activo para la venta.

		Debe	Haber
585	Inmovilizado (120.000 + 30.000 + 20.000)	170.000,00	
588	Existencias y deudores (10.000 + 15.000)	25.000,00	
21	Inmovilizado material		120.000,00
202	Propiedad industrial		30.000,00
203	Fondo comercio		20.000,00
30	Existencias		10.000,00
43	Cientes y deudores		15.000,00

		Debe	Haber
17/52	Deudas con entidades de leasing	80.000,00	
589	Otros pasivos		80.000,00

Al cierre de 2010 se estima que el valor razonable del grupo es de 85.000 euros, en base a las ofertas recibidas. Además se conoce que se ha cobrado la totalidad de las cuentas de clientes y del *leasing* se ha pagado capital por valor de 10.000 euros y 1.050 euros de intereses.

.../...

.../...

		Debe	Haber
572	Bancos	15.000,00	
588	Existencias y deudores		15.000,00

		Debe	Haber
589	Otros pasivos	10.000,00	
66	Intereses deudas	1.050,00	
572	Bancos		11.050,00

El valor contable del grupo sería:

Inmovilizado	170.000 euros
Existencias	10.000 euros
Otras deudas	<u>(70.000 euros)</u>
Valor contable del grupo	110.000 euros

Si el valor razonable se estima en 85.000 euros, existe un deterioro de valor de 25.000 euros, de los cuales 20.000 euros se imputan al fondo de comercio y los 5.000 euros restantes se imputan proporcionalmente al inmovilizado material y propiedad industrial.

Inmovilizado material	120.000	80%
Propiedad industrial	<u>30.000</u>	<u>20%</u>
	150.000	100%

Resumiendo, el deterioro se aplica a los siguientes activos no corrientes:

Fondo de comercio en su totalidad	20.000 (irreversible)
Inmovilizado material (5.000 × 80%)	4.000 (reversible)
Propiedad industrial (5.000 × 20%)	1.000 (reversible)

31 de diciembre de 2010: Apunte contable por el deterioro.

		Debe	Haber
670	Pérdidas procedentes del inmovilizado intangible	20.000,00	
691	Pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material	4.000,00	
690	Pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible	1.000,00	
585	Inmovilizado		25.000,00

.../...

.../...

El 1 de marzo de 2011 se vende el grupo por valor de 100.000 euros, siendo la deuda con la entidad de *leasing* 75.000 euros.

		Debe	Haber
572	Bancos	100.000,00	
585	Inmovilizado (170.000 – 25.000)		145.000,00
588	Existencias		10.000,00
589	Otros pasivos	75.000,00	
770	Beneficio procedente inmovilizado intangible		20.000,00

4. ARRENDAMIENTOS

4.1. Concepto de arrendamiento.

La definición de arrendamiento contenida en la Norma 8 del BPGC es la misma que se contiene en la NIC 17, con la única excepción de que el BPGC hace referencia a la instrumentación jurídica del contrato, haciendo prevalecer el fondo sobre la forma. Esta definición es la que sigue:

«Un arrendamiento es cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo determinado.»

Los arrendamientos se clasifican en arrendamientos financieros y en arrendamientos operativos. En los arrendamientos financieros se transfieren al arrendatario todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, mientras que los arrendamientos operativos tienen carácter residual, esto es, que cuando no se den las circunstancias para calificar un arrendamiento como financiero, se considerará operativo.

4.2. Arrendamientos financieros.

4.2.1. Concepto.

El concepto de arrendamiento financiero ha variado en relación con la definición que se contenía en el PGC 1990. Se ha pasado de considerar como elemento determinante de la calificación de

un contrato de arrendamiento como financiero el que no existiesen dudas del ejercicio de la opción de compra al finalizar el contrato, a considerar como elemento determinante la transferencia sustancial de todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo sobre el que se realiza el arrendamiento.

PGC 1990	BPGC 2007
Cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra.	Cuando se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

El criterio del ejercicio de la opción de compra pierde importancia porque, a pesar de que en la Norma 8 del BPGC se presume que la transferencia de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se da cuando no existen dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra, inmediatamente crea una excepción para el caso en que no exista opción de compra.

Se presume que se da la transferencia de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad en los siguientes casos:

- a) Cuando el período de alquiler coincida con la vida económica del activo o, aun siendo menor la duración del período de alquiler, exista evidencia de que ambos períodos van a coincidir, sin que sea significativo su valor residual al finalizar el período de uso, y siempre que de las condiciones pactadas se entienda que el contrato de arrendamiento se va a mantener. Se cumplirá lo anterior cuando el valor actual de las cantidades a pagar al comienzo del contrato sean similares al valor razonable del activo arrendado.
- b) Cuando las características del activo objeto del contrato de arrendamiento hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario.
- c) Cuando el arrendatario pueda cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arrendador por la cancelación las asuma el arrendatario.
- d) Cuando los resultados derivados de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario.
- e) Cuando el arrendatario puede prorrogar el contrato un segundo período, con unos pagos por el alquiler sustancialmente inferiores a los del mercado.

Los casos anteriores no son una lista cerrada, podrían darse otras situaciones que permitiesen calificar el contrato como de arrendamiento financiero. Y también a la inversa, es decir, que por otras características, el contrato no transfiriese sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Por ejemplo, cuando se transfiere la propiedad del activo por un pago variable al final del contrato que sea igual al valor razonable del activo en ese momento, o si existen pagos contingentes (pagos que tienen un importe variable porque están referenciados a un tanto por ciento de las ventas futuras, índices de precios futuros, etc.) que implican que el arrendatario no tiene todos los riesgos y beneficios.

Los criterios establecidos en la Norma 8 del BPGC no constituyen una novedad en nuestra doctrina contable, puesto que ya se mencionaban en la consulta 6 del BOICAC número 38 de junio de 1999, en la que se establecen los criterios para poder contabilizar un contrato de *renting* como un contrato de arrendamiento financiero según la Norma 5 f) del PGC 1990.

4.2.2. Contabilidad del arrendatario.

El arrendatario, al principio del contrato, registra un activo según su naturaleza, inmovilizado material o activo intangible, y un pasivo financiero por el mismo importe.

Tenemos la primera diferencia en la contabilización de la firma del contrato. En el PGC 1990 se usaba la cuenta (217) Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero y según el BPGC el activo se califica según su naturaleza. Es decir, si es un inmovilizado material lo registraremos como tal en una cuenta del nuevo subgrupo (21) Inmovilizaciones materiales, y si es un activo intangible en una cuenta del nuevo subgrupo (20) Inmovilizaciones intangibles.

El valor del activo va a ser el menor entre el valor razonable del activo al inicio del contrato y el valor actual de los pagos por arrendamiento. En los pagos por arrendamiento no se incluyen ni las cuotas de carácter contingente ni el coste de los servicios e impuestos que pueda repercutir el arrendador.

En el caso de que el arrendatario incurra en gastos directos iniciales, debe registrarlos como mayor valor del activo.

Para calcular el valor actual de los pagos por arrendamiento se va a utilizar el tipo de interés implícito en el contrato, salvo que no pueda determinarse, en cuyo caso, se usará el tipo de interés de mercado para operaciones similares.

Aparece ahora la otra diferencia entre el BPGC y el PGC 1990: la deuda se valora por su valor actual y no por el valor de reembolso. Esto implica la desaparición de la cuenta (272) Gastos por intereses diferidos del activo del balance.

Al valorarse la deuda por el valor actual, se debe capitalizar el importe de cada cuota devengando los intereses del período como un gasto y añadiendo la deuda por intereses previamente a la realización del pago.

En el caso de que existan cuotas de carácter contingente, se tratan como gastos del ejercicio en que se devenguen.

Comparación entre el nuevo plan y el precedente		
	PGC 1990	BPGC 2007
Cuenta utilizada para registrar el activo	(217) Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	(20) Inmovilizaciones intangibles o (21) Inmovilizaciones materiales, según la naturaleza del activo objeto del contrato
.../...		

.../...		
Valoración del activo al inicio del contrato	Valor al contado	Por el menor entre el valor razonable al inicio del contrato o por el valor actual de los pagos del arrendamiento
Valoración del pasivo al inicio del contrato	Valor razonable	Por el menor entre el valor razonable al inicio del contrato o por el valor actual de los pagos del arrendamiento
Registro de la cuenta (272) Gastos por intereses diferidos	Sí	No

EJEMPLO 8:

Arrendamiento financiero (Contabilidad arrendatario)

Se alquila una maquinaria durante un plazo de 5 años. La renta anual es de 6.000 euros prepagables con un valor de la opción de compra de 4.000 euros. La vida útil de la maquinaria son 8 años. El tipo de interés de la operación es el 4%.

El valor razonable del bien es de 32.000 euros.

Los costes del formalización del contrato, a cargo del arrendatario, han sido de 1.000 euros.

Solución:

En primer lugar, debemos calcular el valor actual de los pagos acordados durante el contrato:

$$6.000 \times [(1 - (1,04)^{-5})/0,04] \times (1,04) + 4.000 (1,04)^{-5} = 31.067,08$$

Como el valor actual de los pagos acordados durante el plazo del contrato es inferior al valor razonable, el bien se contabilizará por aquel valor.

El cuadro de amortización del capital pendiente es el siguiente:

Año	Capital pendiente	Intereses	Amortización	Pago anual
0	31.067,08	0	6.000	6.000
1	25.067,08	1.002,68	4.997,32	6.000
2	20.069,76	802,79	5.197,21	6.000
3	14.872,55	594,90	5.045,10	6.000
4	9.467,45	378,70	5.621,30	6.000
5	3.846,15	153,85	3.846,15	4.000

.../...

.../...

Por la firma del contrato:

		Debe	Haber
213	Maquinaria	32.067,08	
572	Bancos, c/c		1.000,00
52	Deudas a corto plazo		10.997,32
17	Deudas a largo plazo		20.069,76

Por el pago de la primera cuota:

		Debe	Haber
52	Deudas a corto plazo	6.000,00	
572	Bancos, c/c		6.000,00

Por el devengo de intereses:

		Debe	Haber
662	Intereses de deudas	1.002,68	
52	Deudas a corto plazo		1.002,68

Por el pago de la cuota:

		Debe	Haber
52	Deudas a corto plazo	6.000,00	
572	Bancos, c/c		6.000,00

Por la reclasificación al final del primer año:

		Debe	Haber
17	Deudas a largo plazo	5.197,21	
52	Deudas a corto plazo		5.197,21

Por la amortización de la maquinaria ($30.998,64/8 = 3.874,83$):

		Debe	Haber
681	Amortización inmovilizado material	3.874,83	
281	Amortización acumulada inmovilizado material		3.874,83

.../...

.../...

En el momento de ejercitar la opción de compra deberá devengar los intereses y pagar la cuota.

Por el devengo de intereses:

		Debe	Haber
662	Intereses de deudas	153,85	
520	Deudas a corto plazo		153,85

Por el pago de la cuota:

		Debe	Haber
520	Deudas a corto plazo	4.000	
572	Bancos, c/c		4.000

Al ejercitar la opción de compra no es necesario hacer ninguna reclasificación porque el inmovilizado ya está contabilizado según su naturaleza.

4.2.3. Contabilidad del arrendador.

El arrendador debe registrar el arrendamiento según lo dispuesto en la Norma 14, Ingresos por ventas y prestación de servicios. Según esta norma:

«Solo se contabilizarán los ingresos procedentes de la venta de bienes cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de la cesión o no del título legal de propiedad ...»

El arrendador va a dar de baja el bien y va a registrar un ingreso por la venta del mismo. Sin embargo, el crédito contabilizado en el activo del balance va a estar valorado por su valor actual, por lo que la parte de intereses no devengados se debe imputar a la cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devenguen los intereses utilizando el método del tipo de interés efectivo de la operación.

EJEMPLO 9:**Arrendamiento financiero (contabilidad arrendador)**

Se alquila una máquina por cuatro años. El activo tiene una vida económica de cuatro años. La renta anual a cobrar es de 20.000 euros prepagables y se devuelve el activo al final del contrato.

El arrendador tenía registrada la máquina en su activo por un importe de 80.000 euros con una amortización acumulada de 15.000 euros.

El tipo de interés de la operación es del 5%.

Solución:

El contrato de arrendamiento cumple los requisitos para ser considerado como arrendamiento financiero porque, aunque no incorpora una opción de compra, la duración del contrato es igual a la vida útil del activo.

En primer lugar, se calcula el valor actual de los cobros del contrato de arrendamiento:

$$VA = 20.000 \times [(1 - (1,05)^{-4}) / 0,05] \times (1,05) = 74.464,96$$

Año	Capital vivo	Intereses	Amortización anual	Anualidad
1	74.464,96	0	20.000	20.000
2	54.464,96	2.723,25	17.276,75	20.000
3	37.188,21	1.859,41	18.140,59	20.000
4	19.047,62	952,38	19.047,62	20.000

Por la venta del inmovilizado:

		Debe	Haber
281	Amortización acumulada del IM	15.000,00	
54	Deudores por arrendamiento, corto plazo	37.276,75	
25	Deudores por arrendamiento, largo plazo	37.188,21	
213	Maquinaria		80.000,00
771	Beneficio procedente del IM		9.464,96

Por el cobro de la primera anualidad:

		Debe	Haber
572	Bancos, c/c	20.000	
54	Deudores por arrendamiento, corto plazo		20.000

.../...

.../...

Por el devengo de intereses antes del cobro de la segunda anualidad:

		Debe	Haber
54	Deudores por arrendamiento, corto plazo	2.723,25	
762	Ingresos de créditos		2.723,25

Por el cobro:

		Debe	Haber
572	Bancos, c/c	20.000	
54	Deudores por arrendamiento, corto plazo		20.000

Por la reclasificación de la cuota a pagar en el ejercicio siguiente:

		Debe	Haber
54	Deudores por arrendamiento, corto plazo	18.140,59	
25	Deudores por arrendamiento, largo plazo		18.140,59

4.3. Arrendamiento operativo.

4.3.1 Concepto.

El arrendamiento operativo es un contrato en el que el arrendador cede al arrendatario el derecho a usar un activo durante un período de tiempo determinado. La contrapartida puede ser un importe único o una serie de pagos o cuotas.

El arrendatario contabiliza las cuotas como un gasto, imputándolo a la cuenta de Pérdidas y Ganancias. Por su parte, el arrendatario contabiliza las cuotas como un ingreso, imputándolo a su vez a la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

En definitiva, los arrendamientos operativos son todos aquellos que no se pueden clasificar como arrendamientos financieros.

Según la NIC 17, los arrendamientos operativos deben reconocerse como gasto (ingreso) de forma lineal, durante el transcurso del plazo de arrendamiento.

EJEMPLO 10:**Arrendamiento operativo (contabilidad arrendatario y arrendador)**

Una empresa alquila una máquina de su propiedad a otra por un período de 8 años. Las cuotas se pagan mensualmente. El importe de la cuota mensual es de 2.500 euros. En el contrato de arrendamiento se establecen dos años de carencia. El activo figura en contabilidad por 80.000 euros y le quedan 10 años de vida útil. Para favorecer el contrato, el arrendador asume los costes de traslado por valor de 12.000 euros. El contrato se firma el 1 de enero de 2007.

Solución:

En primer lugar, tenemos que conocer el importe total del contrato de arrendamiento:

$$2.500 \times 12 \times 6 = 180.000$$

Como la duración del contrato son 8 años, la imputación mensual del gasto por arrendamiento es de:

$$8 \times 12 = 96 \text{ meses} \quad 180.000 / 96 = 1.875 \text{ por mes}$$

Durante los años 2007 y 2008 cada mes se contabilizará:

		Debe	Haber
621	Arrendamientos	1.875	
4109	Acreedores		1.875

Durante los dos primeros años no habrá ningún pago por alquiler. Los gastos de traslado de la máquina son asumidos por el arrendador, por lo que el arrendatario no tiene que hacer ningún apunte contable por los mismos.

El arrendatario no amortiza el bien de inmovilizado.

A partir del año 2009 se tienen que hacer los siguientes asientos:

Por el devengo del gasto:

		Debe	Haber
621	Arrendamientos	1.875	
4109	Acreedores		1.875

Por el pago de las cuotas:

		Debe	Haber
4109	Acreedores	2.500	
572	Bancos, c/c		2.500

Con los mismos datos del ejemplo anterior, vamos a ver cuáles son los asientos que tiene que registrar el arrendador.

Los costes de traslado del bien se contabilizan como un inmovilizado y se imputan a resultados durante el plazo del alquiler.

.../...

.../...

		Debe	Haber
219	Otro inmovilizado material	12.000	
572	Bancos, c/c		12.000

Por el devengo de los ingresos por alquiler durante los años 2007 y 2008, suponiendo que el arrendamiento es la actividad habitual de la empresa arrendadora:

		Debe	Haber
430	Clientes	1.875	
705	Prestaciones de servicios		1.875

Al final del ejercicio tendrá que dotar las amortizaciones.

Por la amortización de la maquinaria:

		Debe	Haber
681	Amortización del IM	8.000	
281	Amortización acumulada del IM		8.000

Por la amortización de los gastos de traslado:

		Debe	Haber
681	Amortización del IM	1.500	
281	Amortización acumulada del IM		1.500

Desde el año 2009 los asientos relativos al contrato de alquiler son los siguientes:

Por el devengo de los ingresos:

		Debe	Haber
430	Clientes	1.875	
705	Prestaciones de servicios		1.875

Por el cobro:

		Debe	Haber
572	Bancos, c/c	2.500	
430	Clientes		2.500

4.4. Venta con arrendamiento financiero posterior.

El *lease-back* es una operación de financiación. Consiste en vender un activo y a continuación alquilarlo a cambio del pago de unas cuotas. La empresa vendedora obtiene liquidez con la venta del activo y devuelve el importe del préstamo mediante el pago de unas cuotas que incorporan unos intereses. La garantía del préstamo es el activo objeto de la operación.

En este caso, según la Norma 8 del BPGC, no debe variarse la calificación del activo, ni reconocerse beneficios o pérdidas derivadas de la operación de venta.

Se debe registrar la cantidad recibida abonándola a una partida de pasivo financiero.

La operación supone el pago de unos intereses, por lo que se debe distribuir la carga financiera durante el período del contrato, de acuerdo con el principio del devengo, utilizando la tasa de interés efectiva.

En el caso en que hubiese cuotas de carácter contingente, se deben registrar como gastos del ejercicio en que se incurran en ellos.

EJEMPLO 11:

Contabilización del *lease-back* (contabilidad arrendatario)

Se ha contratado una operación de venta y toma en arrendamiento financiero posterior sobre una maquinaria de la empresa. El valor de adquisición fue de 60.000 euros y tiene una amortización acumulada a la fecha de la venta de 25.000 euros. El precio de venta es de 38.000 euros. La firma del contrato se produce el 1 de enero de 2008.

El vendedor (arrendatario) se ha comprometido a pagar una renta de 8.510 euros durante 5 años.

La vida útil pendiente de la maquinaria coincide con la duración del contrato de arrendamiento.

El tipo de interés de la operación es el 6%.

Solución:

En primer lugar calculamos el importe de la renta anual:

$$38.000 = X \times [(1 - (1,06)^{-5})/0,06] \times (1,06)$$

$$X = 8.510$$

La tabla de amortización del préstamo es la siguiente:

Año	Deuda pendiente	Intereses	Amortización anual	Amortización acumulada	Anualidad
1	38.000,00	0,00	8.510,00	8.510,00	8.510
2	29.490,00	1.769,40	6.740,60	15.250,60	8.510
3	22.749,40	1.364,96	7.145,04	22.395,64	8.510
4	15.604,36	936,26	7.573,74	29.969,38	8.510
5	8.030,62	479,38	8.030,62	38.000,00	8.510

Según la Norma 8.3, el arrendatario no variará la calificación del activo ni reconocerá un beneficio ni pérdidas derivadas de la transacción, por lo que, teniendo en cuenta la

.../...

.../...

mención siguiente: «adicionalmente, registrará el importe recibido con abono a una partida que ponga de manifiesto el correspondiente pasivo financiero», la operación debe registrarse como un préstamo.

Por la concesión del préstamo el 1 de enero de 2008:

		Debe	Haber
572	Bancos, c/c	38.000,00	
52	Deudas a corto plazo		8.510,00
17	Deudas a largo plazo		29.490,00

Por el pago de la primera cuota en la misma fecha:

		Debe	Haber
52	Deudas a corto plazo	8.510	
572	Bancos, c/c		8.510

Por el devengo de intereses al final del año:

		Debe	Haber
662	Intereses de deudas	1.769,40	
52	Deudas a corto plazo		1.769,40

Por la reclasificación de las cuotas:

		Debe	Haber
17	Deudas a corto plazo	6.740,80	
52	Deudas a corto plazo		6.740,80

El arrendador registra la operación de acuerdo con lo que dispone la Norma 9 de instrumentos financieros. El arrendador debe calificar al activo financiero como un crédito no comercial e incluirlo en la cartera de préstamos y partidas a cobrar.

Según la Norma 9, el crédito debe registrarse inicialmente por su valor razonable (la contraprestación entregada más los gastos de transacción que se le puedan atribuir de forma directa).

En un momento posterior, se debe registrar por su coste amortizado. Los intereses que se devenguen se deben imputar a la cuenta de Pérdidas y Ganancias por el método del tipo de interés efectivo de la operación.

Si no estuviese concretado el tipo de interés efectivo se utilizará un tipo de interés de mercado para operaciones con vencimiento similar.

EJEMPLO 12:**Lease back (contabilidad arrendador)**

Con los mismos datos que en el ejemplo anterior, contabilizar la operación de *lease back* desde el punto de vista del arrendador.

Solución:

A 1 de enero de 2008 se debe registrar el pago por la maquinaria:

		Debe	Haber
440	Deudores por arrendamiento	38.000	
572	Bancos c/c		38.000

Por el cobro de la primera cuota:

		Debe	Haber
572	Bancos c/c	8.510	
440	Deudores por arrendamiento		8.510

A 31 de diciembre de 2008, por el devengo de los intereses:

		Debe	Haber
440	Deudores por arrendamiento	1.769,40	
572	Bancos c/c		1.769,40

A 1 de enero de 2009, por el cobro de la segunda cuota:

		Debe	Haber
572	Bancos c/c	8.510	
440	Deudores por arrendamiento		8.510

En el caso de que existiesen gastos a cargo del arrendador, la tasa de interés efectivo habría sido distinta de la utilizada por el arrendatario para devengar los intereses.

4.5. Venta con arrendamiento operativo posterior.

En este caso, la Norma 8 no da ninguna indicación sobre la forma de proceder. Si tenemos en cuenta lo dispuesto en la NIC 17, se debería tratar como dos operaciones independientes, esto es, una operación de venta y una operación de arrendamiento.

No se trata de una operación financiera, por lo que al registrar la venta, el arrendatario tendrá un beneficio o una pérdida que imputará a la cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio de la venta. Posteriormente, a medida que se vayan devengando las cuotas de alquiler, tendrá un gasto por el importe correspondiente.

El arrendador, por su parte, registrará la compra de un activo. A medida que se devenguen las cuotas de alquiler contabilizará un ingreso.