

M.^a JESÚS MORALES CAPARRÓS
M.^a AMPARO BENTABOL MANZANARES
ROCÍO CAÑA PALMA

Universidad de Málaga

Extracto:

EN este trabajo nos centramos en el análisis del tratamiento contable que, en la Circular 4/2004 del Banco de España, se realiza de los inmuebles. El paralelismo encontrado con la consideración que de los mismos plantean las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las evidentes divergencias con la normativa española actual, nos ha llevado a realizar un estudio comparativo de ambas normativas que nos parece oportuno de cara a la inminente reforma del Plan General de Contabilidad (PGC) que, evidentemente, recogerá la aportación, en esta materia, de un regulador tan importante como es el Banco de España.

Palabras clave: Circular 4/2004 Banco de España, NIIF, Inmovilizado Material, Inmuebles de Inversión, Arrendamientos de inmuebles.

Sumario:

1. Introducción.
2. Definición y clasificación de inmuebles.
 - 2.1. Las reclasificaciones de inmuebles.
3. Valoración de inmuebles.
 - 3.1. Especial referencia a la aplicación del valor razonable.
 - 3.2. Consideración de los gastos financieros.
4. Pérdidas de valor.
5. Baja en cuenta de inmuebles.
6. El arrendamiento de inmuebles.
 - 6.1. Especial referencia al arrendamiento financiero.
7. Conclusiones.

BIBLIOGRAFÍA.

1. INTRODUCCIÓN

El Banco de España es, en nuestro país, el regulador oficial de las operaciones contables realizadas por el sector bancario. Aunque su regulación es de carácter sectorial, sin embargo, su posición es clave en el núcleo de organismos emisores de normas de contabilidad en España, formado además por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) y la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) ¹.

A finales de 2004 este organismo ha publicado la Circular 4/2004 sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros aplicables a entidades de crédito.

La importancia de esta Circular es doble. En primer lugar, porque modifica el régimen contable de las entidades de crédito para adaptarlo al nuevo entorno derivado de la adopción por parte de la Unión Europea de las NIIF ². En segundo lugar, porque ha sido la primera norma contable emitida por un organismo regulador netamente español, en este proceso de adaptación a las NIIF.

Su emisión, prácticamente a la par de los últimos reglamentos ³ que completaban la denominada «plataforma estable» a aplicar desde el 1 de enero de 2005 por todos los grupos de empresas españolas que cotizan en Bolsa, ponen el punto y seguido a la esperada reforma de nuestro ordenamiento contable.

Por todo lo anterior, pensamos que la Circular 4/2004 puede, en muchos aspectos, marcar la pauta de lo que posiblemente se recoja en la próxima reforma del PGC y la posterior adaptación del resto de nuestra normativa contable.

¹ La CNMV ha emitido el 1 de abril pasado la Circular 1/2005 para entidades con títulos cotizados uno de cuyos apartados hace referencia a los grupos de entidades de crédito que deberán preparar sus Estados Financieros conforme a la Circular 4/2004.

² Tras la publicación del Reglamento 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002.

³ A final del mes de diciembre de 2004 se publicaron los Reglamentos 2086/2004 y 2237/2004, que tenían en vilo al sector bancario, así como la modificación y nueva versión de las normas emitidas hasta el momento con los Reglamentos 2236/2004 y 2238/2004, cuyo objetivo principal ha sido el de eliminar opciones y aumentar la calidad y consistencia entre las NIIF, así como la convergencia con los USGAAP norteamericanos.

En el tema que nos ocupa, el tratamiento contable de los inmuebles, terrenos y edificios, la Circular 4/2004 no es tan exhaustiva como las NIIF, cuyo tratamiento se encuentra disperso en varias normas internacionales, fundamentalmente, en la NIC 16 «Inmovilizado Material», la NIC 40 «Inversiones inmobiliarias», la NIC 2 «Existencias» y la NIIF 5, «Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas», además, del tratamiento de los inmuebles arrendados en la NIC 17 «Arrendamientos».

Sin embargo, en la comparación de ambas normativas, se observa un evidente acercamiento en el enfoque del Banco de España a la norma internacional y, en consecuencia, se hace también, evidente, la divergencia con la normativa española actual, que se concreta en diversos aspectos que iremos analizando paulatinamente, revistiendo especial singularidad el caso de los inmuebles sujetos a arrendamientos financieros cuyas diferencias recogeremos mediante un ejemplo práctico.

2. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE INMUEBLES

En lo que a la clasificación y definición de inmuebles se refiere, y al igual que ocurre en la normativa internacional, según se desprende de la norma vigésimo sexta y quincuagésimo tercera de la misma, en la Circular 4/2004 se podrían distinguir varios tipos de inmuebles. Dentro del activo material, de una parte, se consideran los inmuebles destinados al uso propio (que incluirían los inmuebles en construcción durante su construcción o desarrollo) y las inversiones inmobiliarias. De otra parte, la Circular, haciéndose eco de la NIIF 5 «Activos no corrientes mantenidos para la venta», recoge en su norma trigésimo cuarta, una nueva categoría de activos hasta ahora no contemplada en nuestra normativa, en la que se pueden incluir los inmuebles no corrientes en venta.

Finalmente, los inmuebles que tengan la naturaleza de existencia se tratarán como tal en la norma vigésimo séptima.

De acuerdo con lo expuesto, podemos distinguir entre:

Inmuebles destinados al uso propio, definidos en similares términos que en la NIC 16 «Inmovilizado Material», como los que se poseen en propiedad o en régimen de arrendamiento financiero y que se tienen para su uso actual o futuro con propósitos administrativos distintos de los de la Obra Social ⁴, o para la producción o suministro de bienes y servicios, y que se espera utilizar durante más de un ejercicio.

En esta categoría se incluyen los inmuebles utilizados por el personal de la entidad, ya sea con carácter gratuito u oneroso.

Inversiones inmobiliarias, recoge una idéntica definición y denominación a la recogida para este tipo de elementos en la NIC 40 «Inversiones inmobiliarias». Se refiere a los terrenos y edificios, o partes de edificios, propiedad de la entidad o en régimen de arrendamiento financiero, que se mantienen para obtener rentas, plusvalías o una combinación de ambas y no se esperan realizar en el curso ordinario del negocio ni están destinados al uso propio.

⁴ En adelante obviaremos la referencia a la Obra Social al ser ésta una característica privativa de determinadas entidades financieras.

Inmuebles en construcción, son aquellos que están siendo construidos o desarrollados para uso propio de la entidad o para utilizarlos como inversiones inmobiliarias. Estos inmuebles se clasificarán dentro de los inmuebles de uso propio. Las NIIF especifican que durante su construcción, se les aplicará la NIC 16, y en el caso de que su destino sea la obtención de rentas y/o plusvalías, cuando se haya concluido su construcción o desarrollo, se convierten en inversión inmobiliaria y se tratan según la NIC 40.

Inmuebles clasificados como activos no corrientes en venta, serán aquellos mantenidos para la venta en el corto plazo, o incluidos en un grupo enajenable de elementos mantenidos para la venta. Se presentarán de forma separada en el balance y se clasificarán bajo este epígrafe cuando su valor en libros se pretenda recuperar, fundamentalmente, a través de su venta, en lugar de mediante su uso continuado, y cumpla los siguientes requisitos:

- a) Estar disponible para su venta inmediata en el estado y forma existentes a la fecha del balance de acuerdo con la costumbre y condiciones habituales para la venta de estos activos.
- b) Su venta se considere altamente probable.

Inmuebles que tengan la naturaleza de existencia, esta tipología incluye los terrenos y demás propiedades que se tienen para la venta en la actividad de promoción inmobiliaria y que también son tratados en la NIC 2 «Existencias», en similares términos.

En el **cuadro 1**, se muestra una comparativa de la clasificación de los distintos tipos de inmuebles en el PGC, las distintas NIIF y la Circular 4/2004, donde se observa un paralelismo casi absoluto en la clasificación realizada entre las NIIF y la Circular, lo que sin duda influirá en la estructura de subgrupos del Grupo 2 del nuevo PGC.

CUADRO 1. CLASIFICACIÓN DE INMUEBLES

	PGC	NIIF	Circular 4/2004
Inmuebles destinados al uso	Subgrupo 22 <i>Inmovilizaciones materiales</i>	NIC 16 <i>Inmovilizado material</i>	Norma 26 <i>Activo material uso propio</i>
Inmuebles de inversión	Subgrupo 22 <i>Inmovilizaciones materiales</i>	NIC 40 <i>Inversiones inmobiliarias</i>	Norma 26 <i>Inversiones inmobiliarias</i>
Inmuebles en construcción	Subgrupo 23 <i>Inmovilizaciones materiales en curso</i>	NIC 16 <i>Durante la construcción</i>	Norma 26 <i>Activo material uso propio</i>

.../...

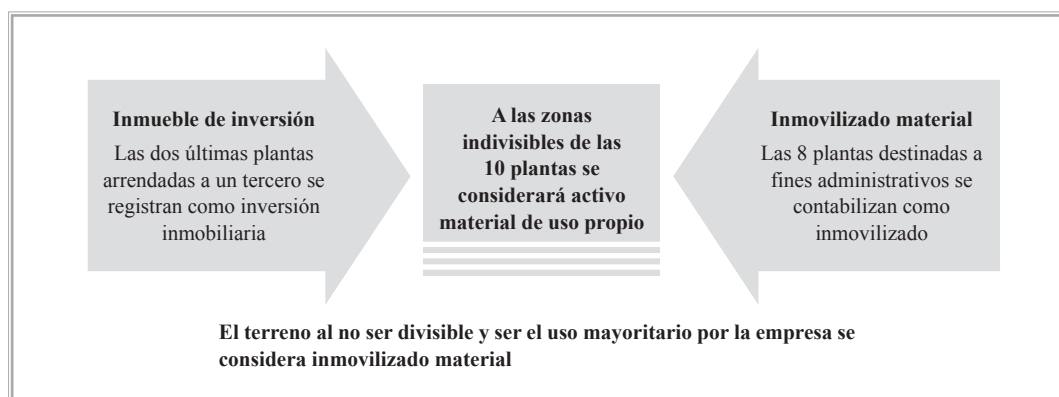
.../...

Inmuebles mantenidos para la venta	No los contempla	NIIF 5 <i>Activos no corrientes mantenidos para la venta</i>	Norma 34 <i>Activos no corrientes en venta</i>
Inmuebles considerados existencias	Sub. 30, 31 y 35 <i>Adaptación PGC empresas inmobiliarias</i>	NIC 2 <i>Existencias</i>	Norma 27 <i>Existencias</i>

Lo que distingue a los inmuebles destinados al uso de los inmuebles de inversión es, precisamente, que estos últimos se tienen para generar flujos de efectivo en forma independiente de otros activos poseídos por la empresa, por ejemplo, un terreno que se tiene para obtener rentas a largo plazo, o para un uso futuro no determinado, o el caso de un edificio propiedad de la empresa, alquilado en régimen de arrendamiento operativo, o un edificio que la empresa, en este caso, como arrendataria a través de un contrato de *leasing*, posee para obtener rentas o plusvalías, o ambas.

No obstante lo cual, ciertos inmuebles pueden incluir ambos aspectos, es decir, una parte es de inversión y otra es utilizado por su dueño. En tal caso, se contabilizará una parte como inversión inmobiliaria y otra como inmovilizado material, respectivamente, siempre y cuando se pueda disponer de cada parte por separado, mediante venta o alquiler. Si, por el contrario, no pueden ser vendidos independientemente o colocados separadamente en régimen de arrendamiento financiero, se califican como inversión inmobiliaria, si sólo una porción insignificante en relación con la totalidad del inmueble se utiliza para uso propio, y viceversa.

Veamos el ejemplo de una empresa que es propietaria de un edificio de 10 plantas, las 2 últimas plantas se tienen alquiladas en régimen de arrendamiento operativo a un tercero y las 8 restantes se destinan a las oficinas de la propia entidad. Se pueden vender o alquilar en régimen de arrendamiento financiero cada parte por separado. Se tratará como se recoge en la **figura 1**:

Figura 1

2.1. Las reclasificaciones de inmuebles.

La Circular no recoge las reclasificaciones tan extensamente y de igual modo que en la NIC 40. Se especifica al respecto únicamente que los terrenos y las construcciones pueden cambiar de uso a lo largo de su vida, por lo que habrá que reclasificarlos de manera que reciban el tratamiento contable adecuado al destino al que han sido asignados.

Un activo reconocido como inmueble de inversión puede alterar su clasificación si pasa a ser utilizado por su propietario para su negocio de forma habitual. En tal caso, se reclasificará como inmovilizado material de uso propio.

Si la empresa inicia el desarrollo o mejora de un inmueble que previamente ha sido utilizado con la intención de venderlo, en ese momento, se reclasificará de categoría y se tratarán como activos mantenidos para la venta.

Los traspasos se realizarán siempre por su valor neto contable y no por su valor razonable en el momento del cambio de uso, como se recoge en la NIC 40.

3. VALORACIÓN DE INMUEBLES

En la Circular 4/2004 se establece un modelo de valoración general para todos los activos materiales: éstos deberán valorarse por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro correspondientes.

Aunque de forma mucho menos específica que en la NIC 16, se distinguen también dos supuestos a la hora de definir el coste: *los activos adquiridos a terceros y los activos construidos por la empresa*.

En el primer caso, el *coste de adquisición* comprende cualquier contraprestación entregada o comprometida hasta la puesta en condiciones de explotación del activo: transporte, impuestos no recuperables, instalación, honorarios profesionales, así como la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, retiro y rehabilitación del lugar sobre el que se ubicará el activo y en los que la empresa deberá incurrir cuando abandone el activo en cuestión. En este último punto radica la principal diferencia con la actual normativa española, que no permite incrementar el valor del activo y propone dotar periódicamente una provisión para riesgos y gastos hasta que se produzca el desmantelamiento del mismo⁵.

Por otra parte, el *coste de producción* de un inmueble autoconstruido o fabricado por la propia empresa se obtiene añadiendo al coste de adquisición de los materiales utilizados el resto de costes directos e indirectos que le sean imputables y correspondan al período de fabricación o construcción.

⁵ Véase norma octava de la Resolución de 25 de marzo de 2002 del ICAC, por la que se aprueban normas para el reconocimiento, valoración e información de los aspectos medioambientales en las cuentas anuales (BOE de 4 de abril de 2002).

Estos últimos elementos se clasificarán dentro de los activos materiales de uso propio durante la construcción. Cuando se haya concluido la misma, en el caso de que su destino sea la obtención de rentas y/o plusvalías, pasarán a ser considerados como inversiones inmobiliarias como se plantea en la NIC 40. Sin embargo, esta reclasificación no produce los mismos efectos en cuanto a valoración que la mencionada norma, puesto que la Circular no recoge la posibilidad de valorar estos elementos por un valor diferente al valor en libros, que en este caso sería su coste de producción, en el momento del cambio de uso.

También, en total consonancia con la NIIF 5, la valoración de un inmueble mantenido para la venta se realizará por el menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, calculados ambos en el momento de la clasificación.

Por lo que a los anteriores activos se refiere, el Banco de España, tal y como se muestra en el **cuadro 2**, parece alinearse con el principio de prudencia valorativa que impregna nuestra actual legislación, haciendo caso omiso a la aplicación del valor razonable planteada por las NIIF, ni siquiera como una alternativa.

Los inmuebles considerados como existencias se valorarán, coincidiendo con la NIC 2, al menor de dos valores, su coste o su valor neto realizable.

CUADRO 2. VALORACIÓN DE INMUEBLES

	PGC	NIIF	Circular 4/2004
Inmuebles destinados al uso	Subgrupo 22 <i>Precio de adquisición</i>	NIC 16 <i>Coste o valor revalorizado</i>	Norma 26 <i>Coste</i>
Inmuebles de inversión	Subgrupo 22 <i>Precio de adquisición</i>	NIC 40 <i>Coste o valor razonable</i>	Norma 26 <i>Coste</i>
Inmuebles en construcción	Subgrupo 23 <i>Coste de producción</i>	NIC 16 <i>Coste</i>	Norma 26 <i>Coste</i>
Inmuebles mantenidos para la venta	<i>No los contempla</i>	NIIF 5 <i>Menor entre valor razonable menos los costes de venta y valor en libros</i>	Norma 34 <i>Menor entre valor razonable menos los costes de venta y valor en libros</i>
Inmuebles considerados existencias	Sub. 30, 31 y 35 Adaptación PGC empresas inmobiliarias <i>Precio de adquisición</i>	NIC 2 <i>Menor entre coste y valor neto realizable</i>	Norma 27 <i>Menor entre coste y valor neto realizable</i>

3.1. Especial referencia a la aplicación del valor razonable.

Como excepción al criterio general, esta norma permite la utilización del valor razonable en tres circunstancias: en el caso de arrendamientos, para las permutas y cuando se aplique por primera vez la Circular.

En el caso específico de los inmuebles cedidos en arrendamiento financiero (Norma trigésimo tercera), el arrendatario, reconocerá en su balance un activo, clasificado según la naturaleza del bien objeto del contrato, por un importe que será igual al menor valor entre el valor razonable del inmueble y el valor actual de los pagos mínimos por dicho arrendamiento. A pesar de incluir la posibilidad de utilizar el valor razonable, lo hace dentro del marco del principio de prudencia, sólo si fuese menor que el valor de los pagos mínimos por el arrendamiento.

También en el caso de las permutas (Norma trigésimo novena), se establece el reconocimiento del activo recibido por el valor razonable del activo entregado más, si procede, las contrapartidas monetarias entregadas a cambio. Incluso, se recurre al valor razonable del activo recibido si éste fuese más fiable. Ello puede dar lugar al reconocimiento de beneficios o pérdidas.

Sólo en el caso de que la transacción no tenga carácter comercial, o de que no se pudiera calcular ninguno de los dos valores razonables con la suficiente fiabilidad, el inmueble recibido se valorará por el importe en libros del activo entregado.

A los efectos de la Circular una permuta tendrá carácter comercial cuando se cumpla que:

1. Los flujos de efectivo del activo recibido y del activo entregado sean distintos.
2. El valor específico para la empresa de la parte de sus actividades afectada por la permuta se ve modificado.
3. La diferencia en 1 ó 2 resulte significativa al compararla con el valor razonable de los activos permutados.

En nuestra normativa, hasta la fecha, el inmueble recibido se registraba por el valor neto contable del bien cedido, con el límite del valor de mercado. Consecuentemente, no es posible la contabilización de beneficios, sólo de pérdidas.

Por último, el texto que estamos analizando plantea la posibilidad, al aplicar por primera vez la Circular (1 de enero de 2005), de que las entidades de crédito utilicen el valor razonable para cualquier elemento del inmovilizado material, por lo tanto, podrán aplicarse a los distintos tipos de inmuebles. En el caso de que dichas entidades opten por tal revalorización deberán recoger los ajustes resultantes en el patrimonio neto como «Reservas (pérdidas) acumuladas».

A diferencia de las NIIF, sólo es posible aplicar el proceso de revalorización en este momento inicial, se trataría de una revaluación con carácter excepcional, como hasta ahora se venía consi-

derando en nuestra normativa. No ocurre lo mismo en la NIC 16 según la que, de acuerdo con el modelo del valor revalorizado, la empresa podrá optar por llevar a cabo revalorizaciones, que deberán hacerse a lo largo de toda la vida del activo material, e incluso se pone de manifiesto de forma expresa en la citada norma, que deberán hacerse con la suficiente regularidad, de manera que el valor contable no difiera significativamente del que pudiera determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance.

La importancia del valor razonable ha trascendido, además, como información a revelar en la Memoria de las cuentas individuales para las inversiones inmobiliarias, activo material de uso propio y en construcción, cuando sea diferente de su valor en libros. En referencia a la frecuencia de las valoraciones [norma decimocuarta apartado c)] se aconseja para el caso de estos elementos que se realice cada tres o cinco años.

3.2. *Consideración de los gastos financieros.*

Por lo que se refiere a los gastos financieros, de acuerdo con la norma vigésimo sexta, éstos no incrementarán el coste de los activos y se recogerán como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

Hasta ahora, en nuestra normativa, se permitía la capitalización de los costes financieros en el caso de que se hubieran devengado antes de la puesta en funcionamiento del inmueble, con el límite del valor de mercado.

Según las NIIF se plantea una doble posibilidad para el inmovilizado material recogida en la NIC 23, «Costes por intereses». El tratamiento de referencia coincide con la propuesta de la Circular 4/2004, no permitiéndose la inclusión de estos costes como mayor valor del inmueble. La diferencia que surja entre el valor de contado del bien y los pagos totales aplazados se reconocerá como un gasto por intereses durante el período de crédito.

En el tratamiento alternativo, recogido en la NIC 23, sí se permite que estos costes financieros puedan ser capitalizados siempre que sean directamente atribuibles a la construcción, adquisición o producción de activos cualificados no pudiendo exceder del coste por intereses incurridos en ese mismo período.

4. PÉRDIDAS DE VALOR

En nuestra normativa hasta la fecha, se han distinguido dos clases de pérdidas:

- a) Pérdidas irreversibles en las que se contabiliza la disminución de valor mediante cuentas del Subgrupo 67, provocando una corrección del valor amortizable del bien.

- b) Pérdidas reversibles en las que se dota una provisión cuando el valor de mercado del elemento sea inferior a su valor neto contable, la minusvalía no se considere definitiva y el valor neto contable no pueda recuperarse mediante la generación de ingresos suficientes.

En ambos casos se registra la pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Circular al igual que las NIIF no toma como punto de partida la distinción anterior, al menos de forma explícita, pero sí diferencia entre amortización y pérdidas por deterioro.

Respecto a la amortización, establece que se amortizarán todos los activos materiales, incluidas las inversiones inmobiliarias, desde que estén disponibles para su uso hasta que se den de baja en el balance o se clasifiquen como mantenidos para la venta, siempre que su valor en libros sea superior a su valor residual, incluso cuando su valor razonable sea superior a su valor en libros. Por tanto, la amortización no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso, a menos que se encuentre amortizado por completo.

Según las NIIF, sólo se amortizan los inmuebles destinados al uso, tratados según la NIC 16. El resto de los inmuebles no son susceptibles de amortización.

Los terrenos, en general, no se amortizan salvo en el caso de que tengan una vida útil limitada o que su coste incluya los costes de desmantelamiento, traslado y rehabilitación.

Con independencia de su depreciación los activos materiales destinados al uso pueden sufrir pérdidas por deterioro, que son tratadas en la norma trigésima.

Se exige reconocer una pérdida por deterioro, siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable. Por tanto, se comparan ambos valores, y por la diferencia debe contabilizarse una pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo hasta su importe recuperable, tal y como se recoge en el **cuadro 3**.

Por su parte la NIC 16, remite a la NIC 36 «Deterioro del Valor de los Activos», en relación con la revisión del valor neto contable de los activos, la determinación de su valor recuperable y el reconocimiento o reversión de una pérdida por deterioro del valor.

Si el valor de uso es superior al valor razonable menos los costes de venta, el valor recuperable queda cuantificado por la suma de los flujos de caja descontados financieramente, es decir, por el valor de uso, en caso contrario, por el valor razonable menos los costes de venta.

La pérdida por deterioro ha de tratarse como un cargo a resultados si los activos se contabilizan por su precio de adquisición o coste de producción. Si, por el contrario, el activo figura por su valor revalorizado, se contabiliza como una disminución en las cuentas de reserva por revalorización.

5. BAJA EN CUENTA DE INMUEBLES

Según el texto objeto de estudio, los activos materiales se darán de baja del balance cuando se disponga de ellos, incluso en el caso de su cesión arrendamiento financiero o cuando se retiren de uso de forma permanente. La diferencia que pueda surgir entre su valor en libros y el importe obtenido en la disposición de los activos se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el modelo contable que se propone en las NIIF, los inmuebles deberán ser dados de baja en cuenta por enajenación, retirada permanente de uso, su incorporación a un arrendamiento financiero, donación o porque no se espere obtener beneficios económicos futuros de los mismos. Las pérdidas o ganancias derivadas de la baja en cuenta de inmuebles deben ser calculadas de igual forma que en el texto de la Circular, por diferencia entre el importe neto obtenido por su enajenación o disposición por otra vía y el valor en libros del activo.

En el caso particular de los inmuebles destinados al uso, según la NIC 16, las ganancias no se reconocen como ingresos ordinarios. Sin embargo, en cualquier caso, si se aplazase el pago a recibir por el elemento, las diferencias entre el importe recibido y el precio equivalente de contado, sí se clasificará como un ingreso ordinario por intereses.

6. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

El caso particular de los inmuebles que están sujetos a contratos de arrendamiento financieros y operativos es contemplado en la Circular en su norma trigésimo tercera, «Arrendamientos». Ésta es una de las normas en las que se hace más patente aún la diferencia con nuestra actual regulación contable, pues la Circular se alinea con la normativa internacional haciendo prevalecer el principio de la sustancia económica de la transacción sobre la forma jurídica del contrato. Esto implica que la condición para la calificación de un arrendamiento como financiero es que se asuma por ambas partes, arrendador y arrendatario, que la realización del contrato supone que se transfieren todos los riesgos y ventajas económicas inherentes a la propiedad, lo que normalmente se produce cuando:

- a) En el vencimiento del contrato se transfiera, o de sus condiciones se deduzca que se va a transferir, la propiedad del activo al arrendatario; en particular cuando exista una opción de compra sobre el activo que permita al arrendatario adquirir el activo a un precio notablemente más reducido que su valor razonable.
- b) En el inicio del contrato, el valor actual de los pagos que el arrendatario ha de hacer, excluidos los contingentes, por servicios e impuestos, es equivalente, al menos, a la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado.
- c) El plazo del arrendamiento cubra la mayor parte de la vida económica del activo, aun cuando no vaya a transferirse la propiedad del mismo al arrendatario.

- d) El activo arrendado sea de naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario tenga la posibilidad de utilizarlo sin realizar modificaciones importantes en él.
- e) El arrendatario pueda cancelar el contrato de arrendamiento a cambio de asumir las pérdidas que, por tal causa, sufra el arrendador.
- f) El arrendatario asume los cambios que experimente el valor razonable del valor residual.
- g) El arrendatario tiene la capacidad para prorrogar el contrato de arrendamiento por unas cuotas inferiores a las de mercado.

En la Circular 4/2004, la clasificación como arrendamiento financiero u operativo se realiza desde el inicio del arrendamiento, que será la primera fecha entre el acuerdo y la fecha en la que las partes se comprometan.

Consecuentemente, tal y como se recoge en el **cuadro 4**, son significativas las diferencias en cuanto a la calificación de los arrendamientos entre la normativa actualmente vigente y la Circular 4/2004, que resulta muy similar, sin embargo, a la que se recoge en las NIIF.

CUADRO 4. CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES

	PGC/Adapt. Empres. Inmóvil.	NIIF	Circular 4/2004
Arrendador A. Financiero	Inmóvil. Material Subgrupo 22	Arrendamiento NIC 17	Norma trigésimo tercera Derecho de cobro
Arrendatario A. Financiero	Inmóvil. Inmaterial Subgrupo 21	Invers. Inmóvil. NIC 40 Inmov. Material NIC 16 Act. Mant. Ventas NIIF 5	Norma trigésimo tercera De acuerdo con su naturaleza
Arrendador A. Operativo	Inmóvil. Material Subgrupo 22	Invers. Inmóvil. NIC 40	Norma trigésimo tercera Invers. Inmóvil.
Arrendatario A. Operativo	Arrendamiento	Arrendamiento NIC 17 o como Arrendamiento Financiero	Arrendamiento

Si los inmuebles se poseen en régimen de arrendamiento financiero, según la filosofía del PGC, se reconocen como un valor inmaterial, representativo del derecho de uso y de la opción de compra sobre dichos elementos. En este caso, se contabilizan dentro del Subgrupo 21 «Inmovilizado Inmaterial», por el valor de contado del bien, debiéndose reflejar en el pasivo la deuda total por las cuotas, más el importe de la opción de compra ⁶. Al ejercitarse la opción de compra se realizará el traspaso de inmovilizado inmaterial a material.

Por otra parte, en la contabilidad del arrendador los inmuebles destinados al arrendamiento, tanto operativo como financiero, quedarán incluidos, en el Subgrupo 22, «Inmovilizado material». En el arrendamiento financiero, la baja en inventario se producirá al ejercitarse la opción de compra al final del contrato.

Finalmente, en las NIIF, los inmuebles afectados se registran en el balance del arrendatario según el destino que se les vaya a dar, así se contabilizan como inmovilizado material, si se destinan al uso, tratándose según la NIC 17, «Arrendamientos», según la NIC 40 si se destinan a la obtención de renta o plusvalías, y según la NIIF 5 en el caso de que se destinen a la venta en el corto plazo.

Por su parte, el arrendador en este tipo de operaciones se acogerá a lo dispuesto en la NIC 17, «Arrendamientos».

En cuanto al arrendamiento operativo, en la contabilidad del arrendador, se consideran «inversiones inmobiliarias», y se contabilizan según la NIC 40.

La normativa internacional, incluso lleva más allá el principio de la sustancia económica sobre la forma y en esta misma línea de pensamiento se encuentra la última modificación que se incorporó a la NIC 40, al admitirse la posibilidad de clasificar y contabilizar como inmuebles de inversión, los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, en tal caso, tales derechos se contabilizarán como un arrendamiento financiero siempre y cuando cumpla con la definición de inmueble de inversión y se utilice el modelo del valor razonable.

6.1. Especial referencia al arrendamiento financiero.

En nuestro país, existe una separación en la función reguladora entre arrendador, que recae en el Banco de España, y arrendatario, contemplada en el PGC de 1990.

El tratamiento registral de las operaciones desde la perspectiva del arrendador figura reservada a las sociedades de *leasing*, no se contempla en la normativa contable de ámbito general, dado que dichas sociedades son entidades de crédito, en virtud de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las entidades de crédito, sometiéndose, por tanto, a las normas de contabilidad y modelos financieros establecidos por el Banco de España.

⁶ Norma de valoración 5.ª «Normas particulares sobre inmovilizado inmaterial» del PGC.

Hasta la publicación de la Circular 4/2004, objeto del presente trabajo, las entidades de arrendamiento financiero han estado reguladas por la Circular 4/1991 del Banco de España (norma vigésimo sexta). Con anterioridad a ello, han sido diversas las normas reguladoras de dichas operaciones, que se detallan en el **cuadro 5**:

LEGISLACIÓN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
1973	<p>Adaptación Sectorial del Plan de 1973 para las entidades de <i>leasing</i> (Sólo se preocupa de la figura del arrendador)</p> <p>Se duplicaba su registro en los estados contables del arrendador, primero como inmovilizado material y paralelamente como un derecho de cobro.</p>
1988	<p>Disposición adicional 7.ª de la Ley 26/1988, de 29 de julio</p> <p>Dicha disposición provoca importantes modificaciones en la regulación jurídico-fiscal del <i>leasing</i>. De entre todas ellas, destaca la inclusión de las entidades de <i>leasing</i> como entidades de crédito, con su consiguiente adscripción normativa al Banco de España.</p>
1990	<p>Real Decreto 1643/1990. Nuevo Plan General de Contabilidad (Se vincula exclusivamente a la figura del arrendatario, al encontrarse la función reguladora del arrendador en el Banco de España)</p> <p>Se permite la activación del elemento en la contabilidad del arrendatario, como inmovilizado inmaterial-Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero.</p>
1991	<p>Circular n.º 4/1991 del Banco de España, de 14 de junio, sobre normas de contabilidad y modelos de estados financieros dirigida a entidades de crédito</p> <p>A través de dicha Circular, se llena el vacío legislativo sufrido por las entidades de arrendamiento financiero desde julio de 1988. Se propone una forma de registro en la entidad de <i>leasing</i> totalmente anglosajona, complementando el tratamiento dado por el ICAC para el arrendatario.</p> <p>(Norma 26) «Los bienes cedidos en arrendamiento financiero se reflejarán en balance por el principal de las cuotas pendientes de vencimiento, sin incluir las cargas financieras ni el IVA, más el valor residual sobre el que se efectúa la opción de compra.»</p>
1992	<p>Resolución del ICAC de 21 de enero de 1992 sobre desarrollo de normas de valoración sobre inmovilizado inmaterial</p> <p>«Bajo fórmulas de arrendamiento financiero se realizan, en ocasiones, operaciones con efectos prácticos similares a una compraventa de inmovilizado, por lo que con el fin de delimitar los contratos que serán objeto de contabilización en la cuenta "Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero"; se establece en la presente Resolución que si durante el período contractual se produce un reconocimiento formal del ejercicio de la opción de compra derivada del contrato de arrendamiento financiero o se garantiza su ejercicio, se considerará que a efectos económicos se ha producido una compraventa del bien objeto del contrato en la fecha en la que se produce el citado reconocimiento, y su contabilización se realizará como cualquier otra adquisición de bienes de inmovilizado con precio aplazado.»</p>

.../...

.../...

1997	<p>Sentencia de 27 de octubre de 1997 del Tribunal Supremo</p> <p>Se anula el apartado 2 de la norma 8.ª de dicha Resolución a instancias del recurso presentado por la Asociación Española de <i>Leasing</i> ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid y, por lo tanto, la posibilidad de que se produzca el reconocimiento de dicho derecho como cualquier otra adquisición de bienes de inmovilizado con pago aplazado.</p>
1999- -2000	<p>Consulta 6 del BOICAC 38, de junio de 1999, sobre operaciones de <i>renting</i> y la norma de valoración 5.ª h) de la Orden de 27 de junio de 2000, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Sociedades Anónimas Deportivas</p> <p>En ambas normas se considera que el arrendador y el arrendatario han de registrar una operación de arrendamiento financiero, aun cuando no haya opción de compra, si se producen situaciones que desde el punto de vista económico son análogas a las existentes en un contrato de arrendamiento financiero.</p> <p>En esta consulta el ICAC aboga por la no obligatoriedad de la existencia de la opción de compra para calificar a un arrendamiento como financiero, indicando que pueden producirse situaciones que desde un punto de vista económico hagan pensar que se trata de un arrendamiento financiero y que sea reflejado en los estados financieros como tal. De esta forma la normativa española es muy similar a la normativa internacional.</p>
2004	<p>Circular n.º 4/2004 del Banco de España</p> <p>Arrendador. Los activos objeto de arrendamiento financiero se reflejarán en el balance del arrendador como créditos concedidos a los arrendatarios, por el importe de la inversión neta en el arrendamiento.</p> <p>Arrendatario. Al inicio del arrendamiento financiero, el arrendatario reconocerá en el balance un activo, que clasificará según la naturaleza del bien objeto del contrato, y un pasivo por el mismo importe.</p>

En la contabilización de los arrendamientos, desde el punto de vista del arrendador, no existen prácticamente diferencias en el tratamiento del arrendamiento financiero entre la Circular del Banco de España y la NIC 17.

En el siguiente cuadro se comparan, a través de las distintas normativas, los hechos sujetos a registro contable desde el punto de vista del arrendador.

ARRENDADOR			
Arrendador	Circular 4/1991	Circular 4/2004	NIC 17
Al comienzo del plazo de arrendamiento	«Los bienes cedidos en arrendamiento financiero se reflejarán en balance por el principal de las cuotas pendientes de vencimiento, sin incluir las cargas financieras ni el IVA, más el valor residual sobre el que se efectúe la opción de compra.»	Los activos objeto de arrendamiento financiero se reflejarán en el balance del arrendador como créditos concedidos a los arrendatarios, por el importe de la inversión neta en el arrendamiento, que es igual al valor actualizado de los cobros que ha de recibir el arrendador del arrendatario durante el plazo del arrendamiento, más cualquier valor residual cuyo pago haya sido garantizado al arrendador, directa o indirectamente, por el arrendatario o por terceros con capacidad financiera suficiente, y cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.	Ídem Circular 4/2004
Cuotas a cobrar	Las cuotas a cobrar se consideran como reembolsos del principal y remuneración financiera del arrendador.	Las cuotas a cobrar tienen igual consideración.	Las cuotas a cobrar tienen igual consideración.
Ingresos financieros	Los ingresos financieros se van registrando periódicamente simultáneamente con el cobro de cada una de las cuotas. Es en este momento cuando aparecen cuentas de ingreso, únicamente por la parte de intereses y no por la totalidad de la cuota, como aparecía en la Adaptación del Plan del 73.	Los ingresos financieros se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo una pauta que refleje una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta.	El reconocimiento de los ingresos financieros se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los ejercicios, un tipo de rendimiento constante, sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.

A continuación, se comparan a través de las distintas normativas, los hechos sujetos a registro contable desde el punto de vista del arrendador. Desde el punto de vista del arrendatario, tampoco se observan diferencias entre el tratamiento del arrendamiento financiero en la Circular del Banco de España y las NIIF, en ambos casos predomina la sustancia de la transacción sobre la forma del contrato, es decir, se supone que por parte del arrendador y del arrendatario se asume que a la firma del contrato se transfieren los riesgos y las ventajas económicas de la operación. Si existe diferencia, sin embargo, respecto al tratamiento que incluye el actual PGC, como se pone de manifiesto en el siguiente cuadro:

ARRENDATARIO			
	PGC	Circular 4/2004	NIC 17
Al comienzo del plazo de arrendamiento	Los inmuebles poseídos en régimen de arrendamiento financiero se reconocen como un valor inmaterial, representativo del derecho de uso y de la opción de compra sobre dichos elementos. Se contabilizan dentro del subgrupo 21 «Inmovilizado inmaterial», por el valor al contado del bien, debiéndose reflejar en el pasivo la deuda total por las cuotas, más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, constituida por los gastos financieros de la operación, se contabilizará como gastos a distribuir en varios ejercicios.	Al inicio del arrendamiento financiero, el arrendatario reconocerá en el balance un activo , que clasificará según la naturaleza del bien objeto del contrato, y un pasivo por el mismo importe , que será igual al menor de: <ol style="list-style-type: none"> a) El valor razonable del bien arrendado; o, b) El valor actualizado de los pagos a realizar durante el plazo del contrato, incluyendo la opción de compra. Los costes directos iniciales imputables al arrendatario se incluirán en la cuantía inicialmente reconocida como activo.	Ídem que en la Circular.
Cuotas a pagar	Cada una de las cuotas a pagar va disminuyendo la deuda total (principal e intereses) previamente registrada.	Los pagos mínimos por el arrendamiento se dividirán en dos partes que representan las cargas financieras y la reducción de la deuda viva.	Ídem que en la Circular.
Gastos financieros	Los gastos financieros de la operación, registrados como gastos a distribuir en varios ejercicios, se eliminarán contra los resultados de cada ejercicio en función de la duración del contrato.	La carga financiera total incluida en las cuotas de arrendamiento se distribuirá durante toda la vida del contrato aplicando el método del tipo de interés efectivo constante sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar en cada ejercicio.	Ídem que en la Circular.

.../...

.../...

Cuotas contingentes	No se contempla.	Los pagos contingentes se cargarán como gastos en el ejercicio en que se devenguen.	Ídem que en la Circular.
Depreciación del activo arrendado	Los derechos registrados como activos inmateriales deben ser amortizados atendiendo a la vida útil del bien objeto del contrato.	Normas vigésimo sexta, vigésimo octava. El coste de adquisición o producción de un activo material, neto de su valor residual, se amortizará sistemáticamente durante su vida útil con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias. Si no existiera una razonable certeza de que el arrendatario obtendrá la propiedad del activo al comienzo del contrato, aquél se amortizará totalmente a lo largo de su vida útil, o del plazo del arrendamiento si éste fuese menor.	Ídem que en la Circular.
Registro de la propiedad del inmueble	Una vez ejercitada la opción de compra, el inmueble pasa a ser propiedad de la empresa por lo que las cuentas de inmovilizado inmaterial representativas tanto del derecho de uso como la amortización acumulada del mismo, deben reclasificarse como inmovilizado material.	La propiedad se registra a comienzos de la vida del contrato.	Ídem que en la Circular.
Deterioro del valor de los activos	No se contempla.	El arrendatario aplicará la norma trigésima en lo relativo al deterioro del valor de los activos.	Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36, Deterioro del valor de los activos.

A continuación, ponemos de relieve a través de un ejemplo práctico las principales diferencias que se producen en el tratamiento del arrendamiento financiero entre la actual normativa española y la Circular del Banco de España.

EJEMPLO:

La Sociedad «F, S.A.», concierta una operación de arrendamiento financiero, el 1 de enero de 2005 con el objeto de utilizar un local donde ubicar sus oficinas, para el desarrollo de su actividad, abonando una cuota anual, incluido intereses al 4 por 100, de 24.000,00 euros al final de cada año, por un plazo de diez años, considerándose la última cuota como la correspondiente a la opción de compra.

El valor al contado en el mercado de dicho inmueble es de 194.661,50 euros, y no difiere sustancialmente del valor actualizado de los pagos mínimos realizados, siendo su vida útil de 50 años.

La Sociedad «F, S.A.» manifiesta la intención de ejercitar dicha opción de compra en las condiciones establecidas por la empresa contratante. Asimismo, se estima que dadas las condiciones del mercado inmobiliario, el valor de dicho inmueble en el momento de ejercitar la opción de compra, será significativamente superior al importe de la misma.

De acuerdo con la información anterior y tras analizar las condiciones de capitalización, los cálculos (véase cuadro de amortización) y asientos contables correspondientes al primer y último año, según la normativa española y las NIIF para la Sociedad «F, S.A.», son los siguientes:

Según la normativa española ⁷.

Un arrendamiento se considera como financiero y, por tanto, se capitaliza en los registros del arrendatario si no existen dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra.

Esta circunstancia está clara en «F, S.A.» al manifestar su intención de ejercitar la opción de compra al finalizar el contrato siendo, además, el importe de la misma inferior al valor estimado de mercado en el momento de ejercer dicha opción.

⁷ Véanse Norma 5.ª de valoración del PGC y la Resolución del ICAC de 21 de enero de 1992.

.../...

.../...

CUADRO DE AMORTIZACIÓN

Fecha	Cuota anual	Cuota de interés a corto plazo	Cuota de interés a largo plazo	Cuota amortización deuda	Total amortizado de la deuda	Resto por amortizar de la deuda
01-01-2005	–	–	–	–	–	194.661,50
31-12-2005	24.000,00	648,54	7.137,92	16.213,54	16.213,54	178.447,96
31-12-2006	24.000,00	674,48	6.463,44	16.862,08	33.075,62	161.585,88
31-12-2007	24.000,00	701,46	5.761,97	17.536,56	50.612,19	144.049,31
31-12-2008	24.000,00	729,52	5.032,45	18.238,03	68.850,21	125.811,28
31-12-2009	24.000,00	758,70	4.273,75	18.967,55	87.817,76	106.843,74
31-12-2010	24.000,00	789,05	3.484,70	19.726,25	107.544,01	87.117,49
31-12-2011	24.000,00	820,61	2.664,09	20.515,30	128.059,31	66.602,18
31-12-2012	24.000,00	853,44	1.810,65	21.335,91	149.395,23	45.266,27
31-12-2013	24.000,00	887,57	923,08	22.189,35	171.584,58	23.076,92
31-12-2014	24.000,00	923,08	–	23.076,92	194.661,50	–
TOTAL	240.000,00	7.786,46	37.552,04	194.661,50		

1. A la firma del contrato el 1 de enero de 2005.

Los inmuebles poseídos en régimen de arrendamiento financiero se reconocen como un valor inmaterial, representativo del derecho de uso y de la opción de compra sobre dichos elementos. En este caso, se contabilizan dentro del Subgrupo 21, «Inmovilizado Inmaterial», por el valor de contado del bien, debiéndose reflejar en el pasivo la deuda total por las cuotas, más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, constituida por los gastos financieros de la operación, se contabilizará como gasto a distribuir en varios ejercicios, los cuales se eliminarán contra los resultados de cada ejercicio en función de la duración del contrato.

.../...

.../...

	DEBE	HABER
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (217)	194.661,50	
Gastos por intereses diferidos (272)..	45.338,50	
Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)		216.000,00
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)		24.000,00

2. Por el pago de las cuotas, a realizar de forma idéntica cada 31 de diciembre durante la vida del contrato.

	DEBE	HABER
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)	24.000,00	
Hacienda Pública, IVA soportado (472)	3.840,00	
Tesorería		27.840,00

3. Asimismo, al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las siguientes operaciones:

a) Imputación del gasto por intereses correspondiente al ejercicio

	DEBE	HABER
Intereses de deudas a largo plazo (662)	7.137,92	
Intereses de deudas a corto plazo (663)	648,54	
Gastos por intereses diferidos (272) .		7.786,46

b) Amortización del inmovilizado inmaterial

Los derechos registrados como activos inmateriales deben ser amortizados, atendiendo a la vida útil del bien objeto de dicho contrato, 50 años en este caso.

.../...

.../...

	DEBE	HABER
Amortización del inmovilizado inmaterial (681)	3.893,23	
Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial (281)		3.893,23

c) Por la reclasificación de la deuda con vencimiento inferior a un año

	DEBE	HABER
Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)	24.000,00	
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)		24.000,00

Estos asientos realizados al cierre del ejercicio se repiten de forma similar durante los ejercicios en los que esté en vigor el contrato de *leasing*.

4. Al ejercitar la opción de compra.

a) Por el importe pagado correspondiente a la última cuota, así como por la imputación de las cargas financieras correspondientes al último ejercicio al coincidir en este caso la opción de compra con la última cuota:

	DEBE	HABER
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)	24.000,00	
Hacienda Pública, IVA soportado (472) .	3.840,00	
Tesorería		27.840,00

	DEBE	HABER
Intereses de deudas a corto plazo (663)	923,08	
Gastos por intereses diferidos (272)		923,08

.../...

.../...

b) Por el registro de la propiedad del inmueble

Una vez ejercitada la opción de compra, el inmueble pasa a ser propiedad de la empresa por lo que las cuentas de inmovilizado inmaterial representativas tanto del derecho de uso como la amortización acumulada del mismo, deben reclasificarse como inmovilizado material. En este caso, construcciones y amortización acumulada del inmovilizado material.

	DEBE	HABER
Construcciones (221)	194.661,50	
Amortización acumulada inmovilizado inmaterial (281)	38.932,30	
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (217)		194.661,50
Amortización acumulada del inmovilizado material (282)		38.932,30

SEGÚN LA CIRCULAR 4 /2004 DEL BANCO DE ESPAÑA

1. A la firma del contrato el 1 de enero de 2005.

Al inicio del arrendamiento financiero, el arrendatario reconocerá en el balance un activo, que clasificará según la naturaleza del bien objeto del contrato, y un pasivo por el mismo importe, que será igual al menor de:

- El valor razonable del bien arrendado; o
- El valor actualizado de los pagos a realizar durante el plazo del contrato, incluyendo la opción de compra si su precio de ejercicio se espera sea inferior al valor razonable del activo en la fecha de ejercicio, más cualquier importe garantizado, directa o indirectamente, por el arrendatario, sin incluir los pagos contingentes, entendidos como aquellos cuyo importe no dependa del mero paso del tiempo, ni el coste de los servicios ni los impuestos repercutibles por el arrendador.

Para calcular el valor actualizado de estas partidas se tomará como tipo de actualización el tipo de interés implícito en el arrendamiento; si éste no se pudiera determinar, se aplicará el tipo de interés que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar o, en su defecto, el tipo de interés al que obtendría los fondos necesarios para comprar el activo en circunstancias similares. Los costes directos iniciales imputables al arrendatario se incluirán en la cuantía inicialmente reconocida como activo.

.../...

.../...

	DEBE	HABER
Construcciones (221)	194.661,50	
Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)		178.447,96
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)		16.213,54

La diferencia existente en este caso respecto a la actual normativa estriba en que no se produce la capitalización de los intereses, ya que los gastos atribuibles a la operación se registran en función de su devengo.

2. Por el pago de las cuotas, a realizar de forma idéntica cada 31 de diciembre durante la vida del contrato.

	DEBE	HABER
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)	16.213,54	
Intereses de deudas a largo plazo (662)	7.137,92	
Intereses de deudas a corto plazo (663)	648,54	
Hacienda Pública, IVA soportado (472)	3.840,00	
Tesorería		27.840,00

En este caso, a diferencia con la actual norma española, cada una de las cuotas del arrendamiento han de ser divididas en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda. En este caso al coincidir la fecha de pago con el cierre del ejercicio se está contabilizando el devengo y el pago de los intereses al mismo tiempo.

3. Asimismo, al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las siguientes operaciones:

a) *Imputación del gasto por los intereses correspondientes al ejercicio*

Se comenta en el punto anterior.

.../...

.../...

b) Amortización del inmovilizado material.

Por la amortización de dicho inmovilizado en función de su vida útil, 50 años en este caso.

	DEBE	HABER
Amortización del inmovilizado material (682)	3.893,23	
Amortización acumulada del inmovilizado material (282)		3.893,23

c) Por la reclasificación de la deuda con vencimiento inferior a un año

	DEBE	HABER
Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)	16.862,08	
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)		16.862,08

Estos asientos realizados al cierre del ejercicio se repiten de forma similar durante los ejercicios en los que esté en vigor el contrato de *leasing*.

4. Al ejercitar la opción de compra.

a) Por el importe pagado correspondiente a la última cuota, así como por la imputación de las cargas financieras correspondientes al último ejercicio al coincidir en este caso la opción de compra con la última cuota:

	DEBE	HABER
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)	23.076,92	
Intereses de deudas a corto plazo (663)	923,08	
Hacienda Pública, IVA soportado (472)	3.840,00	
Tesorería		27.840,00

.../...

.../...

En este caso, a diferencia de la normativa española, no hay que realizar el traspaso del inmovilizado inmaterial al material así como de sus correspondientes amortizaciones, ya que desde el momento de la firma del contrato, se ha registrado dicho elemento como inmovilizado material, prevaleciendo la naturaleza, más que la mera forma de la operación, lo que evidencia una mayor simplicidad en la contabilización.

7. CONCLUSIONES

La Circular 4/2004 del Banco de España, que modifica el régimen contable de las entidades de crédito para adaptarlo al nuevo entorno derivado de la adopción por parte de la Unión Europea de las NIIF, ha sido la primera norma contable emitida por un organismo regulador netamente español, en este proceso de adaptación.

Su emisión, por tanto, puede marcar la pauta de lo que posiblemente se recoja en la próxima reforma del PGC y la adaptación del resto de nuestra normativa contable.

En el tratamiento contable de los inmuebles, se observa un evidente acercamiento en el enfoque del Banco de España a la norma internacional y, en consecuencia, se pone de manifiesto, la divergencia con la normativa española actual, que se concreta principalmente, en varios aspectos: clasificación, valoración y reconocimiento de las diferencias de valoración, revistiendo especial singularidad el caso de los inmuebles sujetos a arrendamiento financiero.

1. En lo que a clasificación se refiere, el tratamiento contable de los inmuebles no es tan exhaustivo en la Circular como en las NIIF, cuya consideración se encuentra dispersa en varias normas internacionales, fundamentalmente, en la NIC 16, «Inmovilizado Material», la NIC 40 «Inmuebles de Inversión», la NIC 2, «Existencias» y la NIIF 5, «Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas», además, del tratamiento de los inmuebles arrendados en la NIC 17, «Arrendamientos».

Sin embargo, en la Circular, se distinguen claramente, al igual que se realiza en las NIIF, entre los inmuebles destinados al uso propio, los que se poseen con propósitos de inversión, los inmuebles en construcción, los inmuebles mantenidos para la venta en el corto plazo y los que constituyen el objeto principal de la actividad de la empresa.

2. En cuanto a la valoración en la Circular se sigue un criterio más conservador que en las NIIF, manteniéndose, en cierto modo, el criterio de prudencia, puesto que, para los inmuebles, sólo permite el uso del valor razonable en tres situaciones: las permutas, el arrendamiento financiero y en la aplicación por primera vez de la Circular. Además, en los tres casos, utiliza dicho valor razonable sólo como valor atribuido en dichos momentos y no contempla revalorizaciones sucesivas o periódicas como en las NIIF. En éstas prevalece el principio

de relevancia sobre el de fiabilidad al aplicar precios revalorizados en las valoraciones de inmuebles considerados como inmovilizado material y el modelo del valor razonable en la valoración de los inmuebles de inversión y en los mantenidos para la venta.

Independientemente de lo anterior, la Circular establece como obligatoria la presentación del valor razonable para los inmuebles de inversión y de los activos materiales de uso propio en la Memoria de las cuentas individuales, que deberá actualizarse cada tres o cinco años.

3. En lo relativo al reconocimiento de las diferencias que puedan surgir en los casos en los que se permite la aplicación del valor razonable, de acuerdo con la disposición transitoria primera de esta Norma, los ajustes resultantes se cargarán o abonarán en el patrimonio neto como «reservas (pérdidas) acumuladas». Tendría, por tanto, prácticamente, el mismo carácter de revalorización excepcional (revalorizaciones legales) que hasta ahora se venían permitiendo en nuestra normativa, dado el carácter restrictivo de la aplicación del valor razonable que se establece en el Circular para el inmovilizado material.

No ocurre lo mismo en las NIIF, en las que para los inmuebles de uso propio (NIC 16), de acuerdo con el modelo del valor revalorizado, la empresa podrá optar por llevar a cabo revalorizaciones, que deberán hacerse a lo largo de toda la vida del activo material, e incluso se pone de manifiesto de forma expresa en la citada norma, que deberán hacerse con la suficiente regularidad, de manera que el valor contable no difiera significativamente del que pudiera determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance. Para estos elementos las diferencias en el valor revalorizado se llevan a una cuenta de reservas por revalorización que luego es realizada por venta o disposición por otra vía o paulatinamente a medida que se usa el activo. Por su parte, en el caso de los inmuebles de inversión, las diferencias en el valor razonable se registrarán en los resultados del ejercicio en el que se produzcan, llevando esto aparejado la reconsideración de los principios tradicionales de prudencia y correlación de ingresos y gastos, puesto que podrán aparecer en el resultado del ejercicio, además de pérdidas no realizadas, ganancias no realizadas.

4. En el caso particular de los inmuebles que están sujetos a contratos de arrendamiento, los supuestos que se contemplan en las NIIF para la catalogación de los arrendamientos como financieros son bastante más amplios que en la normativa española registrándose en el balance del arrendatario según el destino que se les vaya a dar, contabilizándose como inmovilizado material si se destinan al uso tratándose según la NIC 17, «Arrendamientos», como inmueble de inversión, si se destinan a la obtención de rentas y/o plusvalías, se realizará según la NIC 40 o como inmuebles mantenidos para la venta si cumplen los requisitos de la NIIF 5.

El PGC en su Norma de valoración 5.^a f) y la Resolución del ICAC de enero de 1992, sólo consideran la contabilización de un arrendamiento financiero si la opción de compra resulta ventajosa para el arrendatario y, en similares términos, se pronunciaba la Circular 4/1991 del Banco de España, registrándose en la contabilidad de éste como inmovilizado inmaterial representativo del derecho de uso y de la opción de compra sobre dichos elementos.

Con la Circular 4/2004 se produce un acercamiento a la normativa internacional, aproximándose los criterios entre dichas normas predominando la sustancia de la transacción sobre la forma del contrato, es decir, se supone que por parte del arrendador y del arrendatario se asume que a la firma del contrato se transfieren los riesgos y las ventajas económicas de la operación.

BIBLIOGRAFÍA

Adaptación sectorial del PGC de 1973 a entidades de *leasing*.

CIRCULAR 4/1991, de 14 de junio, del Banco de España a entidades de crédito, sobre normas de contabilidad y modelos de estados financieros.

CIRCULAR 4/2004, de 22 de diciembre, del Banco de España a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA DE CUENTAS, ICAC [2002] «Informe sobre la situación actual de la contabilidad en España y líneas básicas para abordar su reforma». (Libro Blanco para la reforma de la contabilidad en España). ICAC. Madrid.

- CONSULTA núm. 47, BOICAC Núm. 24/febrero 1996.
- CONSULTA núm. 1, BOICAC Núm. 36/diciembre de 1998.
- CONSULTA núm. 6, BOICAC Núm. 38/junio 1999.
- CONSULTA núm. 3, BOICAC Núm. 52/diciembre 2002.

MORALES CAPARRÓS, M.J. y BENTABOL MANZANARES, M.A. [2004a]. «La valoración del inmovilizado material en las NIC». *Revista Partida Doble*, núm. 154, abril.

- [2004c]: «Inmovilizado material (NIC 16)». En ACCID: «Normas internacionales de contabilidad». Ed. Gestión 2000, Barcelona.
- [2004c]: «Inversiones inmobiliarias (NIC 40)». En ACCID: «Normas internacionales de contabilidad». Ed. Gestión 2000, Barcelona.

MORALES CAPARRÓS, M.J.; BENTABOL MANZANARES, M.A. y CAÑA PALMA, R. [2005]: «Los inmuebles en las NIIF: contabilización del arrendamiento financiero». *Técnica Contable*, n.º 675 mayo.

REAL DECRETO 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

REGLAMENTO (CE) N.º 2236/2004 de la COMISIÓN de 29 de diciembre de 2004. DOUE L 392, de 31 de diciembre de 2004.

REGLAMENTO (CE) N.º 2238/2004 DE LA COMISIÓN de 29 de diciembre de 2004. DOUE L 394, de 31 de diciembre de 2004.

RESOLUCIÓN DE 30 DE JULIO DE 1991, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado material.

RESOLUCIÓN DE 21 DE ENERO DE 1992, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado inmaterial.

RESOLUCIÓN DE 7 DE MAYO DE 2000, del Presidente del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se establece criterios para la determinación del coste de producción.