

MERCEDES CERVERA OLIVER

*Profesora contratada doctor. Departamento de Contabilidad
y Organización de Empresas. Universidad Autónoma de Madrid*

JOSÉ ALBERTO TORIBIO TEMPRADO

Profesor de Contabilidad del CEF

Extracto:

El objetivo de este artículo es el análisis de una serie de cuestiones que plantea la NIC 17, *Arrendamientos*, y que con carácter general no esclarece, referentes tanto a circunstancias que afectan al activo cuyo derecho de uso es cedido (acuerdos en que hay que identificar si efectivamente se produce un arrendamiento y activos arrendados en que existe un desfase temporal entre las fechas de inicio del arrendamiento y de comienzo del plazo de arrendamiento) como a la naturaleza del correspondiente activo (inmuebles, inversiones inmobiliarias y activos cuyo derecho al uso es excluido del ámbito de aplicación de esta norma en su totalidad o a los únicos efectos de valoración).

Sumario:

1. Notas previas y delimitación de los acuerdos objeto de estudio.
2. Identificación de arrendamientos en acuerdos de prestación de servicios.
3. Discrepancias en la valoración entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo de arrendamiento.
4. Arrendamientos de inmuebles (terrenos y edificios).
5. Arrendamientos de inmuebles de inversión bajo arrendamientos operativos.
6. Arrendamientos excluidos a todos los efectos del ámbito de la NIC 17.
7. Valoración de ciertos arrendamientos de inmuebles de inversión.
8. Valoración de determinados arrendamientos de activos biológicos.
9. Resumen y conclusiones finales.

Bibliografía.

1. NOTAS PREVIAS Y DELIMITACIÓN DE LOS ACUERDOS OBJETO DE ESTUDIO

Las operaciones de arrendamiento se caracterizan por la existencia de un acuerdo entre el arrendador y el arrendatario, por medio del cual el arrendador cede el derecho al uso de un bien a cambio del pago, por parte del arrendatario, de una cantidad determinada de dinero o una serie de pagos o cuotas durante el período de tiempo convenido (17.4).

Los arrendamientos pueden clasificarse como financieros u operativos. En los financieros, existe una transferencia sustancial por parte del arrendador de todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del bien arrendado, pudiendo finalmente transferirse o no su propiedad. El arrendamiento operativo viene definido por excepción, pues tendrá tal consideración todo arrendamiento que no pueda catalogarse como financiero (17.8). El hecho de que un arrendamiento sea catalogado dentro de una u otra categoría va a depender del fondo económico de la transacción más que de la mera forma del contrato (17.10).

Generalmente, un mismo arrendamiento, a su inicio, será clasificado de igual manera por parte del arrendatario y del arrendador, pero, dependiendo de las circunstancias que medien en el correspondiente acuerdo, podría suceder que fuera catalogado de diferente modo por parte del arrendador y del arrendatario, y así podría suceder si el arrendador se beneficiara de un valor residual garantizado por un tercero no relacionado con el arrendatario (17.9). En cualquier caso, la clasificación del arrendamiento realizada por el arrendatario y el arrendador será decisiva y condicionante en la política contable a seguir por las partes intervinientes en relación con la contabilización y la información a revelar sobre las operaciones de arrendamiento, como se pone de manifiesto, a grandes rasgos, en las líneas que siguen.

Un arrendamiento financiero supondrá, por parte del arrendatario, el reconocimiento en el balance, al comienzo del plazo del arrendamiento, de un activo y un pasivo por idéntico importe. Tal cuantía corresponderá al valor razonable del activo arrendado o, si fuera menor, al valor actual de los pagos mínimos, considerando a tal efecto el tipo de interés implícito o, en su defecto, el tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario ¹ (17.20). Posteriormente, tendrá que reflejar

¹ La NIC 17 define el tipo de interés implícito del arrendamiento como el descuento que permite equiparar, al inicio del arrendamiento, el valor razonable del activo más los costes iniciales directos incurridos por el arrendador a la suma de los valores actuales de los pagos mínimos por el arrendamiento y el valor residual no garantizado. Es decir, mediante su aplicación se cumplirá que:

$$V0 (\sum \text{Pagos mínimos} + \text{valor residual no garantizado}) = \text{Valor razonable del activo arrendado} + \text{Costes directos iniciales del arrendador}$$

Asimismo, define el tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario como el interés que el arrendatario pagaría si realizase una operación similar o, si éste no fuera determinable, el tipo en que incurriría si pidiese prestado, al inicio del arrendamiento, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo arrendado.

la reducción de la correspondiente deuda, los gastos financieros imputables a cada uno de los ejercicios económicos que comprenden el plazo de arrendamiento, las cuotas contingentes (17.25), la depreciación experimentada por el activo arrendado durante el plazo del arrendamiento (17.27), así como su deterioro en los casos en que proceda (17.30).

Por su parte, el arrendador de un bien sometido a arrendamiento financiero reconocerá en su balance una partida a cobrar, representativa de la cesión del derecho al uso del activo arrendado, por el importe de la inversión neta en el arrendamiento ² (17.36). En fechas posteriores, registrará la recuperación de la inversión por él realizada, la remuneración del capital invertido (17.37), las cuotas contingentes y el deterioro de los derechos de cobro derivados del arrendamiento cuando proceda (39.2). Los pagos correspondientes a cada ejercicio, excluidos los costes por servicios, se aplicarán contra la inversión bruta en el arrendamiento ³ para reducir tanto el principal como los ingresos financieros no devengados (17.40).

En el caso de un arrendamiento operativo, el arrendador mostrará en el activo de su balance los bienes cedidos (17.49), registrando a lo largo del plazo de arrendamiento los ingresos derivados por el alquiler propiamente dicho (17.50), así como los correspondientes a servicios complementarios, la depreciación sufrida por el activo cedido (17.53) y, cuando proceda, el deterioro de tal activo (17.54). Por su parte, el arrendatario reconocerá las cuotas por arrendamiento netas de costes por otros servicios como seguros o mantenimiento (17.33 y 34), que serán objeto de registro aparte.

Tras la clasificación del contrato, las partes pueden acordar la modificación de las condiciones inicialmente estipuladas. Si las nuevas condiciones hubieran provocado al inicio de la operación otra clasificación del arrendamiento, salvo que tal cambio correspondiera a la renovación del contrato, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento hasta su vencimiento, exigiendo la modificación y revisión de su clasificación. En este sentido, conviene aclarar que los cambios en las estimaciones (vida económica o valor residual) o en otras circunstancias (como, por ejemplo, incumplimiento de las condiciones del contrato) no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables (17.13).

Éstas son las reglas generales contempladas por la NIC 17, *Arrendamientos*, pero conviene detenerse en el análisis de una serie de cuestiones que no resultan esclarecidas por la referida norma, con incidencia en los estados financieros del arrendador y del arrendatario, y que guardan relación con ciertas circunstancias y la naturaleza de los activos cuyo derecho al uso es cedido. Guiados en esta dirección, el objetivo de este artículo es el estudio de: los contratos en que la cesión de activos no está a primera vista clara porque el acuerdo hará referencia a prestaciones de servicios; el arrendamiento de bienes en los que existe un desfase temporal entre las fechas de inicio del arrendamiento

² La inversión neta del arrendamiento representaría lo que al arrendador le ha costado el bien objeto de arrendamiento, más los costes directos iniciales del contrato, si el arrendador no es fabricante o distribuidor.

³ La inversión bruta en el arrendamiento realizada por el arrendador vendrá determinada por la suma de los derechos a cobrar por los pagos mínimos de un arrendamiento financiero más el valor residual no garantizado devengado por el arrendador (valor residual del activo arrendado cuya realización no está asegurada o queda garantizada exclusivamente por un tercero vinculado con el arrendador).

y el comienzo del plazo de arrendamiento; los arrendamientos de inmuebles, inversiones inmobiliarias y activos biológicos; los acuerdos de arrendamiento para usar o explorar minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables de análoga naturaleza, así como aquellos acuerdos con origen en licencias referidas a temas tales como películas, funciones teatrales, grabaciones en vídeo, patentes, manuscritos y derechos de autor. Las razones que justifican la elección de esta temática se esgrimen a continuación.

La NIC 17 establece que las reglas en ella contenidas serán extensibles a aquellos acuerdos en que se produzca una cesión del derecho al uso de activos además de la prestación simultánea de otro tipo de servicios, pero no serán de aplicación en aquellos supuestos en que se acuerde un contrato de servicios sin que se produzca una cesión del derecho al uso de un activo (17.3). A fin de delimitar en qué casos será de aplicación la NIC 17, dado que, en los últimos tiempos, han proliferado una serie de acuerdos que sin adoptar la forma legal de arrendamientos suponen la cesión del derecho al uso de un bien a cambio del pago de una cantidad de dinero o el pago de una serie de cuotas, se analizará el contenido de la Interpretación del IFRIC (*International Financial Reporting Interpretation Committee*), IFRIC 4, *Cómo determinar si un contrato contiene un arrendamiento*.

Otra cuestión de interés es la existencia en ciertos supuestos de desfases temporales entre las fechas de inicio del arrendamiento y el plazo de comienzo del arrendamiento⁴, pues será en la primera de ellas cuando se clasifica el arrendamiento y se valoran los activos y pasivos por arrendamientos financieros y, en la segunda fecha, cuando se proceda a su reconocimiento contable (17.4). Al respecto, la norma aclara que un contrato de arrendamiento o sus disposiciones podrán incluir una cláusula para ajustar los pagos mínimos a los cambios que se produzcan en los costes de la construcción o adquisición de la propiedad arrendada o por cambios en otras medidas del coste o valor (tales como nivel de precios, o en los costes de financiación del arrendador), durante el período comprendido entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo de arrendamiento, en tales casos, el efecto de tales cambios será considerado al inicio del arrendamiento en relación con la aplicación de la NIC 17 (17.5). La consideración anterior nos lleva a indagar al respecto.

En cuanto a la clasificación de los contratos de arrendamiento inmobiliario, con carácter general, los componentes terrenos y edificios se considerarán separadamente al clasificar los arrendamientos (17.14), con repercusión en el reconocimiento contable de los correspondientes pagos mínimos, cuestión sobre la que la norma sólo indica que tal distribución se efectuará en proporción a los valores razonables de los derechos de arrendamiento (17.16), sin indicar ninguna técnica de asignación concreta al respecto.

⁴ El inicio del arrendamiento es la fecha más temprana entre la del contrato y aquella en la que las partes se comprometen a ejecutar las principales disposiciones contenidas en el correspondiente acuerdo. En esta fecha, un arrendamiento será clasificado como operativo o financiero y, en el caso de que se tratara de un arrendamiento financiero, se determinarán los importes que serán reconocidos al comienzo del plazo del arrendamiento.

Por su parte, el comienzo del plazo del arrendamiento es la fecha en que el arrendatario puede empezar a ejercer su derecho a usar el activo arrendado. En esta fecha, procederá el reconocimiento inicial del arrendamiento, con el adecuado registro de los activos, deudas, ingresos o gastos derivados de este tipo de operaciones.

Los inmuebles de inversión son definidos por la NIC 40 como inmuebles poseídos por el dueño o un arrendatario en régimen de arrendamiento financiero destinados a la generación de rentas o plusvalías o ambas, en vez de ser utilizados para la producción, el suministro de bienes o servicios, fines administrativos o para ser vendidos en el curso ordinario de la explotación, teniendo cabida dentro de los mismos inmuebles alquilados o pendientes de ser alquilados bajo uno o más arrendamientos operativos. Asimismo, la NIC 40 ofrece la posibilidad al arrendatario de clasificar como un inmueble de inversión un inmueble de este tipo sometido a arrendamiento operativo, siempre y cuando se cumplan una serie de requisitos. Este tratamiento contable será objeto de un análisis pormenorizado.

Por otro lado, dado que la regulación contenida en la NIC 17 será de aplicación a todos los contratos de arrendamiento, salvo que éstos se deriven de acuerdos de arrendamiento para usar o explorar minerales, petróleo, gas natural y recursos no regenerables, así como aquellos acuerdos con origen en licencias referidas a temas tales como películas, funciones teatrales, grabaciones en vídeo, patentes, manuscritos y derechos de autor (17.2), se analizarán si fuera posible estos tipos de arrendamientos tomando como punto de partida la NIIF 6, *Valoración y exploración de recursos minerales*, y la NIC 38, *Activos intangibles*.

Para finalizar, dado que la NIC 17 no tiene vigencia, a los propósitos de valoración, para los arrendadores de inmuebles de inversión y de activos biológicos poseídos en virtud de arrendamientos operativos ni tampoco para la valoración por parte de los arrendatarios de propiedades registradas como inmuebles de inversión y de arrendatarios de activos biológicos objeto de arrendamiento financiero (17.2), en estas líneas se estudiarán las valoraciones que correspondan en estos casos, remitiéndonos a tal efecto y según el caso, a lo establecido por la NIC 40, *Inmuebles de inversión*, y a la NIC 41, *Agricultura*.

Delimitado nuestro objetivo, y justificados los motivos que nos indujeron a su elección, se pasa a abordar el estudio de los aspectos anteriormente señalados, siguiendo el orden en que han ido enumerándose.

2. IDENTIFICACIÓN DE ARRENDAMIENTOS EN ACUERDOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

En la actualidad, una empresa puede intervenir en un acuerdo que comprende una transacción o una serie de transacciones relacionadas, que no reviste la forma legal de arrendamiento, pero mediante el cual se conviene el derecho al uso de un activo a cambio de un pago o una serie de pagos. Ejemplos de esta realidad podrían ser: ciertos acuerdos de *outsourcing* (como el *outsourcing* de las funciones de procesamiento de datos de una entidad); acuerdos bastante extendidos en el sector de las telecomunicaciones, en los que los clientes contratan el derecho al uso de una parte de la totalidad de la capacidad real suministrada por los proveedores, así como contratos de participación o remuneración, u otros análogos, en los que los compradores realizarán pagos específicos sin consi-

derar si adquirirán sustancialmente o no la totalidad de la producción o rendimiento generado por los suministradores (IFRIC 4.1). A título ilustrativo, en las líneas que siguen se pone un ejemplo de este último tipo de acuerdos, denominados contratos *take-or-pay contract*.

EJEMPLO 1:**Caso ilustrativo de un acuerdo *Take-or-pay contract***

Una compañía eléctrica suscribe un contrato de suministro con una firma que se dedica a la fundición de aluminio. El acuerdo recoge una cláusula por la cual, en el caso de que el precio contratado caiga por debajo del normal de mercado y el cliente decida cubrir sus necesidades de suministro en el mercado libre, debe pagar una cantidad fija al proveedor para resarcirle de los perjuicios que le ocasione. La cláusula es también aplicable en el caso de que el cliente suspenda sus operaciones, no consumiendo energía en un intervalo temporal comprendido dentro del plazo de vigencia del convenio.

En todos los acuerdos señalados, se suscita la duda de si son o contienen un arrendamiento que deba ser contabilizado conforme a la NIC 17. A fin de dilucidar tal cuestión, el IASB emite el IFRIC 4 (de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2006)⁵, que proporciona directrices al respecto. Sin embargo, no establece patrones sobre la clasificación de estos arrendamientos (IFRIC 4.2); se excluyen del ámbito de esta interpretación las excepciones mencionadas en la delimitación del alcance de la NIC 17 (IFRIC 4.4). Esta interpretación se centra en establecer una serie de requerimientos en la determinación de un acuerdo que sea o contenga un arrendamiento a los efectos de la NIC 17, así como para valorar tal acuerdo y proceder a la separación de los pagos mínimos del arrendamiento de los restantes pagos derivados del acuerdo (IFRIC 4.5).

La identificación de un acuerdo que es o contiene un arrendamiento se fundamenta en el fondo económico del convenio, circunstancia que exige valorar si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo y, además, si el acuerdo conviene un derecho al uso de ese activo (IFRIC 4.6).

El hecho de que el cumplimiento del acuerdo dependa del uso del activo puede producirse en los casos en que el suministrador sólo posea tal activo en la realización del contrato porque no le resulte económicamente posible o practicable hacerlo mediante el empleo de activos alternativos, con independencia de que tal activo se especifique explícitamente o no en el acuerdo (IFRIC 4.7 y 8).

⁵ Debido a las similitudes existentes entre las definiciones de la NIC 17 y SFAS 13, *Accounting for Leases* (IFRIC 4, BC 20), las reglas de IFRIC 4 sobre calificación del contrato reproducen los criterios US GAAP sobre la materia, incluidos en EITF 01-08. Algunos pronunciamientos anteriores de EITF (*Emerging Issues Task Force*) habían señalado ya que ciertos contratos sin forma legal de arrendamiento debían ser calificados como tales, como en el caso de ciertos contratos de transporte de energía (EITF 98-10 y 00-17, *Measuring the Fair Value of Energy Related Contracts in Applying EIFT Issue n.º 98-10*, «*Accounting for Contracts Involved in Energy Trading and Risk Management Activities*»). Se considera que, en la mayor parte de los casos, la evaluación de los contratos producirá los mismos resultados que bajo el pronunciamiento estadounidense (IFRIC 4, BC 23), aunque subsisten ciertas diferencias.

Aunque es probable que se califiquen como arrendamientos los contratos en los que se identifique explícitamente el activo si los beneficios que éste produce se ceden sobre la base del mero paso del tiempo (EITF 01-08, *Determining Whether an Arrangement Contains an Lease*, párrafo 4), la identificación expresa del activo no es condición necesaria ni suficiente para ello.

El que el arrendatario tenga un derecho al uso de ese activo supone que tiene derecho a controlar su uso, realidad que puede producirse cuando tenga capacidad o derecho a hacerlo funcionar, o a controlar físicamente su acceso, de manera que controle u obtenga un importe significativo del rendimiento o de la producción del activo, así como cuando resulte improbable, salvo para el comprador (arrendatario), la obtención de un importe significativo del rendimiento del activo durante el período contractual sin que el precio pagado por tal rendimiento se haya fijado por unidad de producción o por el precio del mercado actual por unidad de producción (IFRIC 4.9).

La versión definitiva de la interpretación ha prescindido de la tercera condición que preveía el Borrador IFRIC D3, *Determining Whether an Arrangement Contains an Lease*; esto es, que los pagos exigidos al comprador se establecieran en función del tiempo durante el que el activo se hallaba disponible para ser usado, en lugar de en compensación de su uso actual. La razón fundamental de este cambio es la búsqueda de una mayor convergencia con EITF 01-08. No obstante, dada la definición del párrafo 4 de la NIC 17, está claro que no puede haber arrendamiento sin que exista un pago en contraprestación de un derecho de uso. Siendo dicha cesión obvia en los contratos que reúnen las condiciones de los literales (a) o (b) del párrafo 9 (en los que el comprador ostenta un control casi pleno sobre el activo durante la vida del contrato), se supone que el comprador paga algún tipo de contraprestación en contrapartida, sea cual sea la forma de cálculo pactada. Siguiendo (en parte, y de nuevo) el camino marcado en EITF 01-08, dicha condición se mantiene sólo para los casos descritos en el párrafo 9c.

EJEMPLO 2:**Identificación de la existencia o no de un acuerdo de arrendamiento en un contrato de suministro**

Una empresa dedicada a la fabricación de vehículos cierra un contrato de suministro con un proveedor, por el cual:

- a) El proveedor se compromete a levantar una planta para la producción del componente contratado en el polígono industrial en el que se encuentran las instalaciones del comprador.
- b) El proveedor no dispone de otras instalaciones aptas para la producción de las piezas comprometidas.
- c) La planta se menciona específicamente en el contrato, y será explotada por personal del proveedor.

.../...

.../...

- d) El proveedor tiene derecho a producir y vender a otras firmas parte de la producción obtenida, siempre que las necesidades de suministro del cliente queden cubiertas (las necesidades del cliente se cifran en el 65% de la capacidad de la planta).
- e) El cliente paga una cantidad predeterminada por unidad de producto recibida.

SE PIDE, determinar si, en este caso, procedería contabilizar un acuerdo de arrendamiento conforme a la NIC 17.

Aunque el pleno cumplimiento del contrato depende del uso de un activo específico (la planta está explícitamente designada en el contrato y el proveedor no dispone de otro centro capaz de producir los componentes contratados), el contrato no puede calificarse como de arrendamiento porque no supone cesión de un derecho de uso. El cliente no controla el uso del activo porque no explota el activo ni la forma en que se maneja, no controla físicamente su acceso y cabe la posibilidad de que terceros ajenos a él reciban una parte significativa de su producción. La misma calificación recibirá el contrato si las necesidades del cliente absorbieran el 95% de la producción del activo y el precio a pagar por él se fijase por unidad de producto. Un arrendamiento es un contrato por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de un pago o una serie de pagos, el derecho a usar un activo durante un plazo de tiempo pactado. Los pagos mínimos por arrendamiento se conciben como contraprestación económica de ese derecho de uso, no del uso efectivo (IFRIC 4.13).

Por otra parte, valorar si un acuerdo es o contiene un arrendamiento se hará al inicio del acuerdo (IFRIC 4.10). Después de esa fecha, sólo procederá volver a realizar tal evaluación en los casos contemplados por la interpretación (IFRIC 4.11).

EJEMPLO 3:

Valoración, en diferentes momentos del tiempo, de la existencia de un acuerdo de arrendamiento en un contrato de suministro

Supongamos que en el ejemplo anterior la planta fue construida inicialmente para cubrir exclusivamente las necesidades del cliente, quien absorberá toda la producción y se compromete a pagar una suma anual equivalente al valor de los consumos esperados, cubra o no dicho objetivo. En la planta operan los empleados del proveedor.

Varios años después, el proveedor amplía la planta para hacer frente desde allí a los pedidos de terceros clientes. El cliente carece de un derecho que le permita impedir dichas ventas, que absorberán alrededor del 40% de la capacidad de la planta.

SE PIDE: evaluar si el contrato exige la clasificación de un arrendamiento, en la fecha inicial y cuando se produzca la ampliación de la planta.

.../...

.../...

La evaluación inicial del contrato determinará que se clasifique como arrendamiento. El pleno cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo concreto, y el cliente recibe un derecho a controlar el uso del activo. Se considera remota la posibilidad de que terceros ajenos al cliente reciban una cantidad significativa de producto y los importes a pagar no se han fijado por unidad de producto o criterio similar.

Se requiere un nuevo análisis del contrato cuando el activo se modifica y amplía, al cabo de varios años. Se verifica entonces que cesa de cumplirse la condición indicada en el párrafo 9c de IFRIC 4. La entidad dejará de aplicar la NIC 17 a la contabilización del activo desde ese momento.

En relación con la separación de los pagos mínimos del acuerdo, se realizará al inicio del acuerdo o en la fecha de su reevaluación. En algunos casos, tal separación exigirá por parte del comprador una estimación técnica, en la que pueda tomar como referente el importe de los pagos mínimos del arrendamiento o de los pagos de los restantes elementos, a tenor de datos comparables, para después proceder a la obtención de la cuantía de los otros pagos (IFRIC 4.14). Cuando al comprador le resulte impracticable la separación fidedigna de los pagos: en el caso de un arrendamiento financiero, reconocerá un activo y una deuda valorados al valor razonable del activo subyacente arrendado y, en el caso de un arrendamiento operativo, acuerda como una adaptación práctica que todos los pagos del acuerdo se registren como pagos del arrendamiento, debiendo informar sobre su detalle en la información a revelar (IFRIC 4.15).

EJEMPLO 4:

Separación de los pagos por arrendamiento en un convenio que es o contiene un acuerdo de arrendamiento

Una compañía dedicada a la comercialización de servicios de transmisión de datos y acceso a Internet contrata con otra compañía la cesión de uso de la red de fibra óptica de esta última. El acuerdo supone la cesión de la práctica totalidad de la capacidad de transporte de datos de la red durante un plazo no cancelable que representa la práctica totalidad de su vida económica residual (20 años). La firma suministradora asume el mantenimiento y conservación de la red. Todo ello a cambio de un pago anual de 100.000 u.m., que se considera pospagable. La tasa de interés incremental de los préstamos del cesionario es del 6,5%. El valor razonable del activo, en la fecha de inicio del contrato, es de 1.000.000 de u.m.

HIPÓTESIS (a). A partir de los precios que paga a la empresa que gestiona el mantenimiento y conservación de su red propia, el comprador estima en 10.000 u.m. el coste anual de los servicios adicionales contratados.

.../...

.../...

HIPÓTESIS (b). La entidad no está en condiciones de calcular el coste de los servicios adicionales contratados.

SE PIDE: separar los pagos mínimos y contabilizar el acuerdo de arrendamiento en función de que acaezcan las condiciones establecidas en las hipótesis a y b.

HIPÓTESIS (a)

El contrato contiene un arrendamiento porque depende del uso de un activo concreto y otorga al comprador un derecho de uso sobre el activo. Se considera lejana la posibilidad de que haya terceros ajenos al comprador que aprovechen una parte significativa de la capacidad de la red, y el precio no se fija en función del aprovechamiento que el comprador obtiene. Los pagos mínimos por arrendamiento son en este caso de 90.000 u.m. por año. Partiendo de esa base, se aplican los criterios de calificación de la NIC 17. Dado que el plazo de arrendamiento abarca la práctica totalidad de la vida de la red, el convenio se considerará un arrendamiento financiero. El activo y el pasivo por arrendamiento se miden, en la fecha inicial, por el menor valor entre el valor razonable del activo y el valor presente de dichos pagos mínimos:

$$90.000 \times \frac{1 - (1 + 0,065)^{-20}}{0,065} \approx 991.666 < 1.000.000$$

Por tanto, el apunte a realizar en la fecha del acuerdo (digamos, el 1 de enero del año 1) será:

Concepto	Debe	Haber
Activo arrendado	991.666	
Deuda por arrendamiento		991.666

Al cierre, se registra el pago de la anualidad convenida por medio de esta entrada:

Concepto	Debe	Haber
Deuda por arrendamiento	25.542	
Gasto por intereses (991.666 × 0,065)	64.458	
Gasto por servicios	10.000	
Efectivo		100.000

HIPÓTESIS (b)

El contrato contiene un arrendamiento, que también en este caso es de tipo financiero (se da la circunstancia descrita en el párrafo 10c de la NIC 17). Como no es posible la segregación de los pagos mínimos, se aplican los criterios valorativos particulares del párrafo 15a de IFRIC 4, y se miden activo y pasivo al valor razonable del elemento arrendado.

.../...

.../...

Concepto	Debe	Haber
Activo arrendado	1.000.000	
Deuda por arrendamiento		1.000.000

A 31 de diciembre, por el pago de la anualidad pactada:

Concepto	Debe	Haber
Deuda por arrendamiento	35.000	
Gasto por intereses (1.000.000 × 0,065)	65.000	
Efectivo		100.000

El objeto de esta regla no es sino evitar que el arrendatario capitalice un importe superior al valor razonable del activo (IFRIC 4, BC 45). Es de hacer notar que el reconocimiento del gasto por intereses se realiza sobre la base de una tasa que no iguala el valor presente de los flujos a pagar con el valor inicial del pasivo que lo produce. En otras palabras, y a diferencia de lo que sucede cuando la separación es factible, el tipo aplicado no es la tasa efectiva del pasivo. Eso supone que el pasivo será totalmente eliminado antes de la finalización del plazo de arrendamiento (el valor actual de la renta anual es de 100.000 u.m., a la tasa del 6,50%, es de 1.101.850). Se supone que los pagos adicionales (a partir del año 18) se reconocerán como gastos, pero IFRIC 4 no regula este punto.

Según el orden establecido en la introducción, en las líneas que siguen se aborda el análisis de los arrendamientos de activo que, al inicio del arrendamiento, aún no han sido construidos o adquiridos por el arrendador.

3. DISCREPANCIAS EN LA VALORACIÓN ENTRE EL INICIO DEL ARRENDAMIENTO Y EL COMIENZO DEL PLAZO DE ARRENDAMIENTO

La literalidad de la NIC 17 establece: «Un acuerdo o un compromiso de arrendamiento puede, durante el período que media entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo de arrendamiento, incluir una cláusula para ajustar los pagos por arrendamiento a consecuencia de cambios en el costo de construcción o adquisición de la propiedad arrendada, o bien a consecuencia de cambios en otras medidas del costo o valor, tales como niveles generales de precios, o en los costos del arrendador para la financiación del arrendamiento. Si fuera así, para los propósitos de esta norma, el efecto de tales cambios se considerará que ha tenido lugar al inicio del arrendamiento» (17.5).

SFAS 13, *Accounting for Leases*, disponía que era al inicio del arrendamiento cuando había que proceder a la clasificación de un arrendamiento, y al comienzo del plazo del arrendamiento cuando correspondía efectuar su registro contable, en el que incidía de lleno su inicial clasificación. Ahora bien, si a la fecha del inicio del arrendamiento el activo objeto de arrendamiento todavía no estaba construido o adquirido por el arrendador, tal proceder podía plantear problemas y, de ahí, la emisión del SFAS 23, *Inception of the Lease*, que no es de aplicación para activos inmateriales, y que enmienda la definición originaria del término inicio del arrendamiento, a fin de clasificar el arrendamiento de manera más adecuada a su fondo económico, además de introducir modificaciones con vistas a determinar, por parte del arrendatario, el valor razonable del activo arrendado, objeto de registro contable y base de distribución de los pagos mínimos entre terrenos y edificios en el caso de arrendamientos inmobiliarios.

La definición originaria del vocablo inicio del arrendamiento establecía que era la fecha más temprana entre el acuerdo o compromiso del arrendamiento; si bien, para el caso de que el activo objeto de arrendamiento fuera una propiedad cuya construcción todavía no estuviera concluida o un activo aún no adquirido por el arrendador, el inicio del arrendamiento sería la fecha en que la construcción estuviera concluida o el activo ya adquirido. SFAS 23 considera en todo caso que el inicio del arrendamiento es la fecha más temprana entre el acuerdo o el compromiso del arrendamiento.

Entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo del arrendamiento pueden acaecer cambios que provocarían cambios en la clasificación de un mismo arrendamiento, pues como consecuencia de los aumentos o disminuciones de costes producidos en el intervalo que media entre las dos fechas referidas, en relación con el activo arrendado, se podría ver alterada la clasificación en virtud de la aplicación del supuesto relativo a la equiparación del valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento al valor razonable del correspondiente activo. Por ello, se le permite al arrendador aplicar algún criterio de clasificación en la fecha en que el activo esté completamente terminado o ya adquirido, y, al arrendatario, considerar en la determinación del valor razonable de la propiedad arrendada al inicio del arrendamiento, cláusulas en el incremento de los pagos mínimos por aumentos en los costes de la construcción o adquisición del activo arrendado, así como por incrementos en otras medidas de coste o valor, tales como el nivel de precios durante el período de construcción o preadquisición, con repercusión en su correspondiente registro contable.

EJEMPLO 5:

**Clasificación y registro de un contrato de arrendamiento
inmobiliario que contiene una cláusula que contempla
las variaciones en los intereses y en los costes de la edificación
durante el período de construcción**

Una compañía dedicada a la explotación de centros comerciales contrata con una entidad financiera un arrendamiento, con opción a compra, en las siguientes condiciones:

- a) La entidad arrendadora levantará un centro comercial en un solar propiedad de la firma arrendataria.

.../...

.../...

- b) El coste de la edificación se ha presupuestado en 105.000.000 de u.m., aceptando el arrendatario el pago de una renta anual prepagable de 7.960.000 u.m. (la primera anualidad vence en la fecha de entrega del activo).
- c) El contrato incluye una cláusula por la que los pagos por arrendamiento se ajustarán para tener en cuenta los cambios en la tasa de interés y las desviaciones en el coste de la edificación.
- d) El arriendo se pacta por un plazo no cancelable de treinta años.
- e) El arrendatario dispone de una opción de compra ejercitable al final de dicho plazo, por un importe igual a una anualidad de renta.

La entrega de la obra terminada se produce doce meses después. El coste real de la obra ha resultado ser de 110.000.000 de u.m. La renta anual a pagar por el arrendatario será de 8.335.000 u.m. La tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario es del 6,50%. La vida útil del activo arrendado se cifra en 40 años, con un valor residual de 20.000.000 de u.m. El activo se considera una propiedad de inversión que se mide sobre la base del coste.

A la vista de la información anterior, se pide la clasificación del contrato de arrendamiento y los registros contables correspondientes al ejercicio en que se produce la entrega de la obra.

El contrato se clasifica en cualquier caso como arrendamiento financiero porque el arrendatario dispone de una opción de compra a precio nominal. El activo y pasivo por arrendamiento se miden sobre la base de los valores revisados, como si los ajustes se hubieran realizado al inicio del contrato. El activo y el pasivo por arrendamiento se miden, por tanto, por:

$$8.335.000 \times \frac{1 - (1 + 0,065)^{-31}}{0,065} \times (1 + 0,065) \times (1 + 0,065)^{-1} \approx 110.027.290 > \\ > 110.000.000$$

Nótese que en la equivalencia anterior se contemplan las 30 cuotas más la opción de compra, de carácter prepagable, y el diferimiento de un año en la fecha de entrega de la obra.

Los apuntes contables a realizar en la fecha de comienzo del arrendamiento (fecha de entrega de la obra) serán los siguientes:

Concepto	Debe	Haber
Activo arrendado	110.000.000	
Deuda por arrendamiento		110.000.000

.../...

.../...

Concepto	Debe	Haber
Deuda por arrendamiento	8.335.000	
Efectivo		8.335.000

El gasto por intereses se reconoce, a partir de esa fecha, sobre la base de una tasa de interés efectiva que debe calcularse a partir de la siguiente equivalencia:

$$8.335.000 \times \frac{1 - (1 + i)^{-31}}{i} \times (1 + i) = 110.000.000 \Leftrightarrow i = 7,17\%$$

Los apuntes contables a realizar en la fecha de cierre, correspondientes a gastos financieros y a amortización, serán:

Concepto	Debe	Haber
Deuda por arrendamiento	1.043.375	
Gasto por intereses [7,17% (110.000.000 - 8.335.000)]	7.291.625	
Efectivo		8.335.000

Concepto	Debe	Haber
Gasto por depreciación [(110.000.000 - 20.000.000)/40]	2.250.000	
Depreciación acumulada		2.250.000

Analizado el efecto contable de ciertas circunstancias que pueden condicionar un arrendamiento, se pasa a estudiar la incidencia que tiene la naturaleza del activo arrendado en la contabilización de los arrendamientos.

4. ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES (TERRENOS Y EDIFICIOS)

La actual versión de la NIC 17 establece que habrá que considerar separadamente el arrendamiento del terreno y el arrendamiento del edificio, atendiendo, con carácter general, los criterios vigentes para otros activos (17.14). Este detalle de la norma se debe a que, en muchos países, los arrendamientos a largo plazo se asemejan bastante, en su esencia, a la compra de una propiedad, puesto que de este tipo de arrendamientos se derivan derechos de propiedad (17.FC5). A partir de

este enfoque, se plantearon dos posibles tratamientos: considerar el arrendamiento en su conjunto, como una unidad única, y clasificarlo como un arrendamiento operativo, o bien desglosarlo en dos elementos, el arrendamiento del terreno y el arrendamiento del edificio. Finalmente, se optó por la segunda alternativa, tratamiento acorde con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Australia, Canadá y EE.UU. (17.FC7), considerando normalmente los arrendamientos de terrenos como arrendamientos operativos, al tener habitualmente una vida económica indefinida, salvo que se espere que, a la finalización del plazo de arrendamiento, su propiedad pase al arrendatario y, para la clasificación de los arrendamientos de edificios como financieros u operativos, se seguirán las pautas generales establecidas en la norma (17.14 y 17.FC6).

La NIC 17 apostilla que si la propiedad de ambos elementos (terrenos y edificios) se espera que pase al arrendatario a la finalización del plazo de arrendamiento, ambos elementos serán clasificados como un arrendamiento financiero, con independencia de que el contrato se considere como uno o dos arrendamientos, a menos que por otras características resulte evidente que no se va a producir la transferencia de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de uno o ambos elementos (17.15). A efectos de registro contable, habrá que establecer la distribución de los pagos mínimos entre los arrendamientos del terreno y del edificio en proporción a los valores razonables de los derechos del arrendatario del inmueble arrendado en el terreno y el edificio al inicio del arrendamiento (17.16). Ahora bien, el texto de la norma no añade nada más sobre esta cuestión, pero su literalidad plantea dos interrogantes: primero, qué se entiende por valores razonables de los derechos de arrendamiento de ambos elementos (arrendamiento del edificio y arrendamiento del terreno) y, segundo, qué metodología habrá que seguir para repartir los pagos mínimos entre ambos componentes.

Sobre la conceptualización de los derechos de arrendamiento de los dos elementos, los Fundamentos de las Conclusiones de la NIC 17 aclaran que el borrador de esta norma proponía distribuir los pagos mínimos del arrendamiento entre terrenos y edificios en proporción a sus valores razonables al inicio del arrendamiento (17.FC9); propuesta que suscitó la duda de si tal distribución debía hacerse en función de su ponderación dentro del valor razonable de la propiedad, o bien considerando la repercusión que el valor razonable de estos componentes podría tener para arrendador y arrendatario. El reparto de los pagos mínimos atendiendo los valores razonables de ambos elementos no reflejaría el hecho de que el terreno, con frecuencia, tiene una vida económica indefinida y, por ello, se espera mantener su valor una vez concluido el plazo del arrendamiento, acontecer que difiere al de los edificios, puesto que probablemente sus beneficios económicos futuros serán objeto de consumo durante el plazo de arrendamiento. Por ello, sería razonable que los pagos del arrendamiento del edificio resarcieran al arrendador de la inversión inicial en él realizada y del agotamiento experimentado durante el plazo de arrendamiento; en el caso del terreno, el arrendador no necesitaría verse compensado del agotamiento del terreno (17.FC10), pues sólo tendría que recuperar la inversión inicial en el terreno, en caso de asumir la equiparación del valor residual al término del plazo del arrendamiento con dicho valor al inicio del arrendamiento (17.FC11). De estas notas, se desprende que este estándar decida repartir los pagos mínimos del arrendamiento en función de la compensación que suponen para el arrendador, y no según los valores razonables del terreno y los edificios, reflejando el derecho del arrendatario en el inmueble arrendado en la parte correspondiente al terreno y al edificio.

Sobre la técnica a seguir en la asignación de los pagos mínimos de ambos arrendamientos, ni el texto de la norma ni los Fundamentos de las Conclusiones tratan este aspecto, sólo indican que la distribución ha de efectuarse en proporción a los valores razonables de los derechos de arrendamiento. Al respecto, SFAS 13 (párrafo 26) propone distintos métodos de asignación según se produzcan, o no, la transferencia de propiedad a la finalización del plazo de arrendamiento y la existencia de una opción de compra a precio bajo. Si concurrese una de estas circunstancias, el arrendatario asignará los pagos mínimos entre los dos componentes, terrenos y edificios, en proporción a sus valores razonables al inicio del arrendamiento. En caso contrario, diferencia según el valor razonable de los terrenos alcance o supere la cuarta parte del valor razonable del inmueble arrendado al inicio del arrendamiento. Si lo supera, arrendador y arrendatario considerarán separadamente ambos elementos si se cumplen ciertas condiciones establecidas por el SFAS 13 (en concreto, en los supuestos contemplados cuando el plazo del arrendamiento cubra la mayor parte de la vida económica del activo arrendado y cuando, al inicio del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos sea equiparable al valor razonable del activo arrendado), tomando como punto de partida el cálculo de los pagos mínimos del arrendamiento del terreno, a partir de la formulación de la equivalencia financiera entre estos descontados al tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario y el valor razonable del terreno, para pasar después a atribuir el resto de los pagos mínimos al elemento edificio.

Si los pagos del arrendamiento no pudieran asignarse de manera fidedigna entre los dos elementos (por ejemplo, cuando terrenos y edificios similares no son vendidos o alquilados separadamente), el arrendamiento en su conjunto se clasificará como un arrendamiento financiero, a menos que resulte evidente que ambos arrendamientos son operativos, en cuyo caso el arrendamiento en su conjunto se catalogará como un arrendamiento operativo (17.16).

Se exceptúan de la separación de los arrendamientos entre terrenos y edificios aquellos casos en que el valor que habría que asignar al terreno en su registro contable se estime carente de materialidad. En tal caso, los arrendamientos del terreno y del edificio podrían tratarse como una simple unidad a efectos de la clasificación del arrendamiento, considerándolo financiero u operativo según el caso ⁶. En este supuesto, se entiende que la vida económica de los edificios constituirá la vida económica de todo el activo arrendado (17.17).

Tampoco se exige la valoración separada por parte del arrendatario de los arrendamientos del terreno y del edificio cuando los derechos del arrendatario en ambos componentes sean clasificados como un inmueble de inversión en virtud de la NIC 40 y, además, se haya adoptado el modelo de valor razonable. Sólo será necesario hacer el cálculo detallado de esta valoración si la clasificación de uno o ambos elementos fuese incierta o dudosa (17.18).

⁶ Los principios de contabilidad generalmente aceptados en Australia, Canadá y EE.UU. permiten clasificar y registrar tales arrendamientos como una simple unidad, otorgándoles el tratamiento de un arrendamiento financiero, en función de criterios de relevancia (17.FC13). Pese a que se solicitó al IASB una orientación en cuanto a cómo debía ser de pequeño el valor razonable del solar en relación con el valor de la totalidad del inmueble, no se especifica un porcentaje que lo limite y se optó por seguir las disposiciones normalmente establecidas en relación con criterios de significatividad (17.FC14), pues sopesó, pero rechazó, su inclusión; bajo SFAS 13 (párrafo 26), esta regla de materialidad se aplica cuando el valor razonable del terreno represente menos del 25% del valor razonable total de la propiedad (siempre que el acuerdo no contenga cláusula vinculante de transferencia de propiedad ni opción de compra a precio nominal).

EJEMPLO 6:

Arrendamiento inmobiliario

Se firma un contrato de arrendamiento sobre un inmueble por un plazo no cancelable de treinta y cinco años. El valor razonable de la propiedad completa se cifra en 100.000.000 de u.m., de los que 70.000.000 de u.m. se imputan a la edificación. La tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario es del 8%. Se compromete el pago de una renta anual de 8.200.000 u.m. pagadera al final de cada año. El arrendatario no dispone de opción de compra alguna. El valor razonable de los derechos arrendaticios recibidos se estima en 96.500.000 u.m., de los que se estima corresponden a la edificación 68.500.000 u.m. La vida económica del inmueble se cifra en 40 años.

SE PIDE: registros contables, desde el punto de vista del arrendatario, correspondientes al primer año de arrendamiento.

Es probable que el arrendamiento sobre el edificio se clasifique como arrendamiento financiero porque el plazo de arrendamiento abarca la mayor parte de la vida económica del activo. Los pagos mínimos imputables a la edificación serán:

$$8.200.000 \times \frac{68.500.000}{96.500.000} \approx 5.820.725$$

Siendo el resto ($8.200.000 - 5.820.725 = 2.379.275$ u.m.) los atribuidos al alquiler del suelo, que se considera operativo porque el arrendatario no dispone de una opción de compra a precio bajo. El valor atribuido a la edificación y, al pasivo por arrendamiento, en la fecha de comienzo del arrendamiento será:

$$5.820.725 \times \frac{1 - (1 + 0,08)^{-35}}{0,08} \approx 67.838.037 < 70.000.000$$

Por tanto, el apunte contable a realizar en esa fecha será:

Concepto	Debe	Haber
Edificación arrendada	67.838.037	
Pasivo por arrendamiento		67.838.037

Y, en la fecha del cierre, se efectuarán las siguientes anotaciones:

Concepto	Debe	Haber
Pasivo por arrendamiento	393.682	
Gasto por intereses ($67.838.037 \times 0,08$)	5.427.043	
Gasto por arrendamiento operativo	2.379.275	
Efectivo		8.200.000

.../...

.../...

Concepto	Debe	Haber
Gasto por depreciación (67.838.037/35).....	1.938.230	
Depreciación acumulada		1.938.230

Dado que la actual versión de la NIC 17 introduce, en el reconocimiento del arrendamiento de inmuebles de inversión, un tratamiento contable muy particular y estrechamente vinculado a la NIC 40, *Inmuebles de inversión*, en el epígrafe que sigue, se aborda más ampliamente el análisis de determinados arrendamientos de inmuebles de inversión.

5. ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES DE INVERSIÓN BAJO ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

La NIC 40 considera integrantes de los inmuebles de inversión aquellos inmuebles poseídos por el dueño o un arrendatario en régimen de arrendamiento financiero destinados a la generación de rentas al ser objeto de uno o varios arrendamientos operativos. Asimismo, esta norma establece que, en la valoración de estos inmuebles, podrá atenderse el modelo del coste o el del valor razonable en balances posteriores a su reconocimiento inicial.

Las actuales versiones de la NIC 17 y 40 otorgan la posibilidad al arrendatario de clasificar el derecho a usar una propiedad bajo un arrendamiento operativo como un inmueble de inversión, reconociéndolo contablemente como un arrendamiento financiero, siempre que, en esencia, la partida arrendada cumpla las condiciones establecidas para su definición como tal (es decir, que su finalidad sea la obtención de plusvalías o rentas mediante su subarriendo en régimen de arrendamiento operativo) y se atienda, en la valoración de los inmuebles de inversión, el modelo del valor razonable (17.19 y 40.6).

En los apartados de los fundamentos de las conclusiones de la NIC 40 relativos a «Arrendamiento operativo a largo plazo», actualmente derogados, se argumenta la razón de ser de este tratamiento. Con carácter general, un arrendamiento de terrenos se clasificará como un arrendamiento operativo. Si no se tuvieran en cuenta las consideraciones realizadas por la actual versión de la NIC 40, el arrendatario no podría clasificar tal terreno como un inmueble de inversión. Como en muchos países los derechos de propiedad (incluidos los de terrenos) con carácter generalizado o exclusivo se mantienen bajo arrendamientos operativos a largo plazo, difiriendo poco de la compra de la propiedad en su totalidad, tal realidad suscita la discusión sobre su registro como un arrendamiento financiero, un inmueble de inversión o ambos. Se plantea tratar el arrendamiento a largo plazo de terrenos como

un arrendamiento financiero (y, por tanto, registrarlo como un inmueble de inversión), pero esta solución no solventaría todos los casos que pueden presentarse en la práctica. Así, algunos inmuebles arrendados para inversión pueden clasificarse como arrendamiento operativo y no tener la consideración de inmuebles de inversión (por ejemplo, arrendamientos con significativas rentas contingentes). De ahí que, finalmente, se decida contabilizar ciertos arrendamientos operativos de inmuebles de inversión como arrendamientos financieros, siempre y cuando el arrendatario valore el derecho de propiedad sobre el inmueble poseído al valor razonable y no según el modelo del coste (en cuyo caso no los podría contabilizar como activos) y, al objeto de cubrir de manera satisfactoria toda la casuística que en la vida real puede presentarse, se plantea como una alternativa y no como una exigencia.

La opción por este tratamiento alternativo es aplicable inmueble por inmueble, pero una vez que se opte por su aplicación, todos los inmuebles clasificados como inmuebles de inversión se registrarán conforme al método del valor razonable. Un cambio de un modelo a otro puede efectuarse únicamente si fuera más adecuado a efectos de su presentación, siendo bastante improbable que se produzca un cambio del modelo del valor razonable al modelo del coste.

Conviene aclarar que si se opta por clasificar como un inmueble de inversión una propiedad alquilada en régimen de arrendamiento operativo, su valoración corresponderá al valor razonable del derecho de propiedad mantenido en la inversión y no al valor razonable del inmueble subyacente (40.26).

Elegida esta alternativa, el arrendatario deberá continuar registrando el arrendamiento como un arrendamiento financiero, aun cuando un evento posterior cambiase la naturaleza del derecho de propiedad del arrendatario y dejase de clasificarlo como un inmueble de inversión; tal sería el caso si, por ejemplo, el arrendatario (17.19):

- Ocupara la propiedad, la cual le es transferida del dueño de la propiedad ocupada a un coste igual a su valor razonable a la fecha del cambio en el uso.
- Subarrendase la propiedad, transfiriendo sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del derecho a un tercero. Tal subarrendamiento sería contabilizado por el arrendatario como un arrendamiento financiero con el tercero, aunque el tercero podría contabilizarlo como un arrendamiento operativo.

Los actuales US GAAP sobre contabilidad de arrendamientos no proporcionan reglas especiales para contratos sobre inmuebles de inversión, que no existen en los EE.UU. (ni en España) como categoría de activo separada.

Analizadas las cuestiones abordadas expresamente por la NIC 17, de manera más o menos explícita, se procede a abordar la temática relacionada con las excepciones por ella contempladas.

6. ARRENDAMIENTOS EXCLUIDOS A TODOS LOS EFECTOS DEL ÁMBITO DE LA NIC 17

En este punto, se hace referencia a los arrendamientos derivados de acuerdos para explorar o usar recursos no regenerables y, en segundo lugar, a los que tengan su origen en licencias de películas, funciones teatrales, grabaciones en vídeo, patentes, manuscritos y derechos de autor.

Con respecto a los primeros, IFRS 6, *Valoración y exploración de recursos minerales*, ha sido recientemente emitida al objeto de mejorar, en cierta medida, las políticas contables relativas a los gastos de estas actividades que no requieran, en una revisión más general, grandes cambios, así como para especificar las circunstancias en que los activos de las entidades implicadas en este tipo de actividades pueden ser sometidos a un test de deterioro. Por tanto, esta norma no esclarece la política contable a seguir por las entidades que se erigen en arrendatarios y arrendadores de arrendamientos de acuerdos derivados del uso o exploración de minerales y otros recursos no regenerables.

Por otra parte, el ente que concede las licencias de películas cinematográficas, derechos de autor, etc., las encuadraría dentro del alcance de la NIC 38, *Activos intangibles* (38.4). Tal afirmación es ratificada, en primer lugar, porque las correspondientes licencias serán identificables y separables, al ser objeto de arrendamiento y generar derechos contractuales o legales (38.13). Asimismo, la entidad las controla, al estar capacitada para obtener los beneficios económicos que de ellas surjan (normalmente, justificados por derechos de tipo legal exigibles ante los tribunales) y, además, poder restringir el acceso de terceras personas a tales beneficios (38.13). Entre los beneficios económicos futuros, procedentes de estas licencias, se incluirían los ingresos derivados del uso de los activos cedidos por parte de la entidad que conceda la correspondiente licencia (38.17).

Evidentemente, para el propietario de los derechos cedidos por medio de licencia (el arrendador), éstos serán objeto de amortización. En la determinación de su vida útil, tendrá que considerar, entre otros factores, el período en que controlará el correspondiente activo, si fuera limitado, así como los límites legales o de otro tipo sobre el uso del elemento cedido, como pueden ser las fechas de caducidad de los arrendamientos relacionados con él (38.19). El importe a amortizar se distribuirá sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. La amortización comenzará cuando el activo esté disponible para su utilización (es decir, cuando se encuentre en la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista) y finalizará cuando el activo sea dado de baja. El método de amortización utilizado reflejará el patrón de consumo esperado, por parte de la entidad, de los beneficios económicos futuros derivados del activo.

El arrendador o el otorgante de las correspondientes licencias no reconocerá hasta la fecha de su alquiler los correspondientes ingresos, a los que la NIC 18, *Ingresos ordinarios*, denomina regalías y que define como «*cargos por el uso de activos a largo plazo de la entidad, tales como patentes, marcas, derechos de autor o aplicaciones informáticas*» (18.5). La medición de estos ingresos se realizará utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, que de ellos se

derive (18.9), y deben ser reconocidos siempre que sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y su importe pueda ser medido de forma fiable, registrándose en función de su devengo (18.30), en relación con los términos del acuerdo en que se fundamentan, a menos que, por el fondo económico del correspondiente acuerdo, sea más apropiado reconocer estos ingresos según otro criterio más sistemático y racional (18.33).

En el apartado 20 del Apéndice de la NIC 18, de manera más explícita, se señala que:

«Las cuotas y regalías por el uso de activos empresariales (tales como marcas, patentes, aplicaciones informáticas, patentes musicales, maquetas de registros audiovisuales y películas cinematográficas) se reconocerán normalmente de acuerdo con la sustancia de los acuerdos respectivos. En muchos casos, una pauta lineal de imputación, a lo largo de la vida útil del acuerdo, puede responder de manera práctica a la realidad; por ejemplo, cuando una entidad a quien se ha dado licencia tiene el derecho de usar cierta tecnología por un período específico de tiempo.»

La concesión de derechos por una comisión fija o una fianza no reembolsable, en el seno de un contrato no revocable que permita al que ha obtenido la licencia operar tales derechos libremente, sin que el propietario de los derechos tenga obligaciones adicionales por ejecutar, es en esencia una venta. Un ejemplo es (...) la concesión de derechos de exhibición de una película cinematográfica en mercados donde el propietario no tiene control sobre el distribuidor, y no espera recibir más ingresos ordinarios de la cuota de taquilla. En tales casos, los ingresos ordinarios se reconocen como tales en el momento de la venta.

En algunos casos, los cobros de cuotas de licencias o regalías están condicionados por la ocurrencia o no de un suceso futuro. En tales casos, el ingreso correspondiente se reconocerá sólo cuando es probable que se reciban los importes de las cuotas o los derechos, lo que normalmente ocurre cuando el suceso esperado ha tenido ya lugar.»

De las notas anteriores, se desprende que el reconocimiento de los correspondientes ingresos por parte del otorgante de la licencia se realizará conforme se devenguen, pero dependiendo de las condiciones establecidas en las correspondientes licencias su reconocimiento puede tener lugar en la fecha en que se produzca su concesión o cuando acaezca un hecho que condicione su cobro.

Por parte del arrendatario, no se puede dilucidar nada al respecto, puesto que la NIC 8 establece que en el caso de que para una materia concreta no exista una norma específica se aplique la que más se aproxime. Para el caso de estos arrendatarios, no existe una norma particular y la que más se acercaría sería la NIC 17, que de manera expresa excluye de su alcance tal cuestión.

Dado que la NIC 17 excluye de su ámbito la valoración de ciertos inmuebles de inversión y activos biológicos objeto de arrendamiento, se pasa a abordar su estudio.

7. VALORACIÓN DE CIERTOS ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES DE INVERSIÓN

El arrendatario de un inmueble de inversión poseído en régimen de arrendamiento financiero y el arrendador de un inmueble de inversión cedido en arrendamiento operativo clasificarán y registrarán estos arrendamientos conforme a la NIC 17, pero los valorarán atendiendo las pautas marcadas a tal efecto por la NIC 40, *Inmuebles de inversión* (40.2 y 17.2).

La valoración inicial de este tipo de inversiones se realizará al coste, incluyéndose dentro de éste los costes asociados a la transacción (40.20).

En el caso particular del arrendatario, la norma establece que el coste inicial del derecho sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento financiero, y clasificado como una inversión inmobiliaria, se registrará mediante el reconocimiento de un activo valorado por el menor valor entre el valor razonable y el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento (40.25), reconociéndose simultáneamente un pasivo de cuantía equivalente. Cualquier cuantía adicional que se pague por el arrendamiento se integrará dentro de los pagos mínimos del arrendamiento, formando parte del coste del activo y sin incidencia alguna en el correspondiente pasivo. En este supuesto el elemento contabilizado a valor razonable sería el derecho sobre el inmueble mantenido en arrendamiento y no el activo subyacente (40.26).

La entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable o el modelo del coste (en cuyo caso, deberá ofrecer información sobre su valor razonable), aplicando esa política a todas sus inversiones inmobiliarias (40.30); la única salvedad a esta elección es la correspondiente al arrendamiento mantenido en régimen de arrendamiento operativo y clasificado como un inmueble de inversión, como se explicó en el epígrafe que abordaba su análisis.

Es aconsejable la determinación del valor razonable a partir de una tasación practicada por un experto independiente cualificado profesionalmente y con experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria objeto de valoración (40.32).

Las cuestiones que a continuación se indican sobre la determinación del valor razonable tienen validez tanto para los estados financieros del arrendatario como del arrendador, sólo que, según el caso, harán referencia al derecho sobre el inmueble mantenido o a la inversión inmobiliaria alquilada por el arrendador.

En fechas posteriores a su reconocimiento inicial, la entidad que haya optado por el modelo del valor razonable valorará todas sus inversiones al valor razonable, excepto cuando resulte evidente que la entidad no va a poder determinar de forma fiable y continuada el valor razonable de la inversión inmobiliaria ⁷ (40.33). Tal circunstancia supone que las correspondientes valo-

⁷ En dichos casos, la entidad valorará la inversión inmobiliaria aplicando el modelo del coste previsto en la NIC 16, *Inmovilizado material*, asumiéndose que su valor residual es cero. Cuando la entidad, por este motivo, se vea forzada a valorar dicha inversión inmobiliaria según el modelo del coste, continuará valorando el resto de las inversiones inmobiliarias según el modelo del valor razonable. La entidad continuará aplicando la NIC 16 hasta su venta o disposición por otra vía (40.54).

raciones reflejarán las condiciones de mercado en la fecha de balance (40.38) y la inclusión en el resultado del ejercicio de las pérdidas y ganancias generadas en el período por cambios en el valor razonable (40.35).

El valor razonable de una inversión inmobiliaria reflejará, entre otros aspectos, los ingresos por ventas que podrían obtenerse de arrendamientos en las condiciones actuales, así como los supuestos razonables, defendibles y representativos de la visión del mercado que pudieran ser asumidos por partes experimentadas e interesadas sobre los posibles ingresos por arrendamientos futuros, a la luz de las condiciones actuales del mercado. Asimismo, y de modo análogo, también reflejará los flujos de caja salientes que pueden esperarse en relación con el correspondiente inmueble, entre los que se incluyen los pagos por arrendamiento; hay que tener en cuenta que algunas salidas de efectivo se reflejarán en el pasivo y otras no se reconocerán en los estados financieros hasta una fecha posterior, como puede suceder con los pagos periódicos como alquileres contingentes (40.40).

Visto el reconocimiento inicial del coste de la participación en un inmueble otorgado por el arrendatario bajo un arrendamiento financiero, y caso de haber optado por el modelo del valor razonable, si hubiera sido necesario habría procedido a ajustar tal valor inicial a su valor razonable, pero resulta evidente que, en un arrendamiento negociado a tipos de interés de mercado, el valor razonable inicial del derecho sobre un inmueble arrendado neto de todos los pagos esperados por el arrendamiento (incluyendo los relacionados con los pasivos reconocidos) debería ser cero; con independencia de que el activo arrendado y el correspondiente activo se hubieran valorado según el valor razonable o según el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Por tanto, el reemplazamiento del valor de su coste inicial por su valor razonable en el momento inicial no debería generar ninguna pérdida o ganancia inicial; la generación de pérdidas y ganancias sólo podría producirse cuando la elección de la aplicación del modelo del valor razonable, en reemplazo del modelo de coste, se realizase en fechas posteriores a su reconocimiento inicial (40.41).

En la determinación del valor razonable de una inversión inmobiliaria, es importante evitar duplicidades de activos y pasivos con reconocimiento como activos y pasivos separados. Por ejemplo: si una oficina se alquila amueblada, el valor razonable de la oficina incluirá generalmente el valor razonable del mobiliario, puesto que el ingreso por arrendamiento se deriva de la oficina con muebles y, en tal caso, la entidad no reconocerá dicho mobiliario como un activo separado; el valor razonable de una inversión inmobiliaria excluirá ingresos por rentas anticipadas o a cobrar de arrendamientos operativos, puesto que la entidad los reflejará como pasivos o activos separados; el valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas mediante arrendamiento reflejará los flujos de efectivo esperados, entre los que se incluyen los alquileres contingentes que se espera den lugar a las correspondientes cuentas a pagar y, en consecuencia, si la valoración obtenida para un inmueble ha de obtenerse neta de todos los pagos que se espere realizar, será necesario, a efectos de su contabilización, deducir cualquier pasivo reconocido derivado del arrendamiento para llegar al valor razonable de la inversión inmobiliaria (40.50).

La entidad que previamente haya valorado una inversión inmobiliaria a valor razonable seguirá haciéndolo hasta su enajenación (por su venta o incorporación a arrendamiento financiero) o hasta su disposición para otros fines, tales como que el inmueble pase a ser ocupado por el propietario o comience su transformación para venderlo en el curso ordinario de su actividad (40.55).

Después del reconocimiento inicial, la entidad que escoja el modelo del coste valorará todas sus inversiones inmobiliarias aplicando lo dispuesto a tal efecto por la NIC 16, lo que significa su valoración al coste menos la amortización acumulada y cualquier otra pérdida por deterioro de valor acumulada (40.56).

Vista la valoración de los inmuebles de inversión excluidos del alcance de la NIC 17, se procede en la misma línea con los activos biológicos.

8. VALORACIÓN DE DETERMINADOS ARRENDAMIENTOS DE ACTIVOS BIOLÓGICOS

El texto de la NIC 17 establece que los activos biológicos poseídos por el arrendatario en virtud de arrendamiento financiero y aquellos arrendados por el arrendador bajo arrendamiento operativo habrán de valorarse conforme a la NIC 41; si bien, estos arrendamientos se clasificarán y registrarán según los criterios contenidos en la NIC 17 (41.F82). En definitiva, en los dos casos señalados, el arrendatario o el arrendador registrará el correspondiente activo biológico, que se verá sometido a las reglas de valoración prescritas por la NIC 41, *Agricultura*.

En primer lugar, conviene aclarar que se entiende por activo biológico un animal vivo o una planta (ovejas, árboles de una plantación forestal, plantas, ganado lechero, cerdos, arbustos, vides y árboles frutales) y la actividad agrícola como la gestión realizada por una entidad para efectuar transformaciones de carácter biológico con estos activos (crecimiento, degradación, producción y procreación), a fin de destinarlos a la venta, la obtención de productos agrícolas o la conversión en otros activos biológicos diferentes (41.5). Se exceptúan del ámbito de aplicación de la NIC 41 los terrenos e intangibles relacionados con la actividad agrícola; para los primeros habrá de acatarse la NIC 16 ó 40, según el caso, y para los segundos la NIC 38 ⁸.

⁸ Los activos biológicos están, a menudo, físicamente adheridos a la tierra (por ejemplo, los árboles de una plantación forestal). Puede que no exista un mercado separado para los activos plantados en la tierra, pero que haya un mercado activo para activos combinados (paquete compuesto por los activos biológicos, los terrenos sin preparar y las mejoras efectuadas en dichos terrenos). Al determinar el valor razonable de los activos biológicos, la empresa puede usar la información relativa a este tipo de activos combinados. Por ejemplo, se puede llegar al valor razonable de los activos biológicos restando del valor razonable de los activos combinados el valor razonable de los terrenos sin preparar y las mejoras en ellos realizadas.

En el caso que nos ocupa, el arrendador o arrendatario reconocerá el correspondiente activo biológico, que habrá de valorarse tanto en el momento de su reconocimiento inicial como en fechas posteriores por su valor razonable ⁹ menos los costes estimados hasta el punto de venta, salvo que tal valor no pudiera obtenerse fidedignamente (41.12). Una vez que sea posible su fidedigna determinación, se procederá según las reglas generales establecidas por esta norma (41.30).

El valor razonable es el importe por el que puede intercambiarse el activo entre partes interesadas, debidamente informadas y que realizan una transacción libre (41.8). Este valor se fundamentará en la ubicación y condición del correspondiente activo en un momento dado; por ejemplo, el valor razonable del ganado vacuno en una granja será su precio de venta en el mercado, menos el coste de transporte y otros costes inherentes al desplazamiento de las reses al correspondiente mercado (41.9). En su determinación, la evaluación y medición de ciertos atributos físicos significativos, como la edad o la calidad, desempeñarán un papel decisivo, pues los beneficios económicos futuros se evaluarán, normalmente, ponderando ciertos atributos físicos significativos.

Los costes hasta el punto de venta incluyen las comisiones a los intermediarios y comerciantes, los cargos correspondientes a las agencias reguladoras y a las bolsas o mercados organizados de productos, así como los impuestos y gravámenes que recaen sobre las transferencias; no forman parte de éstos los transportes y otros costes necesarios para desplazar los activos al mercado (41.14).

La transformación biológica originará cambios cualitativos y cuantitativos en los animales y plantas, que serán objeto de medición y control por parte de la gerencia (41.6), puesto que provocarán modificaciones en sus correspondientes valores razonables, derivados de cambios físicos y de variaciones en los precios de mercado, menos los costes estimados en el punto de venta. Estos cambios del valor razonable serán incluidos como ganancia o pérdida neta del ejercicio en que éstos se produzcan.

Tras el desarrollo de este análisis, se extraen las notas que se apuntan en las líneas que siguen.

9. RESUMEN Y CONCLUSIONES FINALES

La NIC 17 establece una serie de pautas generales para la mayor parte de los activos arrendados, de manera tal que habitualmente la clasificación para arrendador y arrendatario coincidirá, salvo casos concretos como aquel que puede acaecer cuando el arrendador se beneficia de una garantía de valor residual otorgada por un tercero no relacionado con las partes del contrato de arrendamiento. Aun en el supuesto de que arrendatario y arrendador clasificasen el contrato de igual modo,

⁹ La NIC 41 considera la aplicación del valor razonable para los activos biológicos si pueden determinarse de manera fiable, salvo que no existan precios de mercado, en cuyo caso exige valorarlos al coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

no se observa simetría en los importes reflejados por las partes en los arrendamientos financieros (el valor del activo alquilado y el derecho de cobro aparecerán por cuantías distintas), dado que el activo registrado por el arrendatario no tiene naturaleza financiera, a diferencia de la inversión neta en el arrendamiento reconocida por el cedente en su balance, y queda además sometido a las reglas específicas de valoración que a su naturaleza y destino correspondan (en general, como si estuviese en propiedad). Tampoco el pasivo por arrendamiento recogido en el balance del arrendatario coincidirá en muchos casos con el activo financiero contabilizado por el arrendador, puesto que este último toma en cuenta los costes directos iniciales soportados por el cedente, los valores residuales no garantizados y los que asegure un tercero no relacionado con el cesionario.

No obstante, la problemática contable derivada de los arrendamientos no está ni mucho menos agotada con esta norma, pese a la amplitud de su contenido, puesto que ciertas cuestiones no están totalmente analizadas por ella. Existen vacíos en relación con determinados activos susceptibles de arrendamiento y en la actualidad se está desarrollando un proyecto de investigación del IASB sobre arrendamientos en el marco de convergencia con las normas norteamericanas. Cabe destacar los aspectos que se indican a continuación.

Cada día son más prolijos acuerdos que de manera clara no se puede aseverar que sean o contengan un arrendamiento y, por ello, el IASB ha emitido recientemente la interpretación IFRIC 4, cuyo contenido se aproxima bastante al del *Issue 01-08 del US Emerging Issues Task Force (EITF)*, mediante la que trata de esclarecer los casos en que se puede identificar un arrendamiento, su valoración y la separación de los pagos mínimos por arrendamiento de los restantes componentes del correspondiente convenio; si bien, aún no se puede avanzar en la determinación de los pagos mínimos derivados de la cesión del uso de una parte de un activo más amplio.

La NIC 17 contempla, para el caso de un activo arrendado que, al inicio del arrendamiento, no esté completamente construido o no haya sido adquirido por el arrendador, considerar ciertos cambios en su valor a la fecha del comienzo del plazo de arrendamiento, cuando el correspondiente activo ya esté totalmente concluido o adquirido, al inicio del arrendamiento. Tal cuestión es fundamental para la adecuada determinación de los correspondientes pagos mínimos del arrendamiento, aspecto que cobra una mayor complejidad en el caso de los arrendamientos inmobiliarios y, de ahí, que parezca interesante profundizar en un futuro al respecto. Fundamentalmente, a la hora de ajustar el valor actual de los pagos mínimos por arrendamiento, así como el valor razonable del activo arrendado, de la fecha de inicio de arrendamiento al comienzo del plazo de arrendamiento.

En los arrendamientos inmobiliarios, la versión actual introduce la novedad de separarlos en dos elementos, el arrendamiento del terreno y el correspondiente al edificio. Tal política implica que haya que proceder a distribuir los pagos mínimos del arrendamiento en proporción a los valores razonables de los derechos del arrendatario en el terreno y en el edificio, al inicio del arrendamiento. Estos valores corresponderán a las cuantías que resarcirán al arrendador, en el caso del edificio, a la inversión en él realizada y de su depreciación durante el plazo de arrendamiento y, en el caso del terreno, de la inversión efectuada en este elemento, al menos bajo la hipótesis de que su valor residual a la finalización del plazo del arrendamiento sea equivalente al del inicio. Ahora bien, deja en

el aire la técnica de asignación a seguir al respecto, lo que puede inducir a que las entidades afectadas por la obligatoriedad de esta norma tengan que tomar, en su aplicación práctica, como referencia la normativa norteamericana.

Cabe destacar la novedosa posibilidad introducida por el IASB de contabilizar como un arrendamiento financiero por parte del arrendatario de un activo clasificado como inmueble de inversión en determinados casos, al entender que su propósito es subarrendar mediante arrendamientos operativos tal propiedad de inversión. Puede ser este enfoque un primer paso hacia la eliminación de una inconsistencia fundamental con los conceptos del Marco Conceptual, cual es la falta de reconocimiento de los derechos y obligaciones asumidos por los arrendatarios en los acuerdos de arrendamiento operativo de los que son parte. Al menos en los contratos no cancelables, es indiscutible que el arrendatario recibe un control temporal sobre el activo que le faculta para recibir los beneficios económicos que éste produce y para restringir el acceso de terceros a ellos. Es asimismo claro que en contrapartida asume una obligación que le exige realizar transferencias de efectivo en fechas futuras, y que esta obligación cumple plenamente la definición de pasivo del Marco Conceptual. De hecho, otras normas internacionales (NIC 32) obligan a contabilizar un pasivo financiero si el contrato no está sujeto a la NIC 17. Dicho de otro modo, el enfoque tradicionalmente aplicado a la contabilidad de los contratos de arrendamiento es, en cierto modo, radical. O el contrato se clasifica como arrendamiento financiero, en cuyo caso es el arrendatario el que reconoce el activo arrendado como si fuera propio (aunque con ciertos matices), o se considera un arrendamiento operativo, y es entonces el arrendador el que lo reconoce en su totalidad. El tratamiento contable no toma en cuenta ni la existencia de un control compartido sobre el activo ni que las partes se reparten los beneficios económicos generados por el activo, ni tampoco los compromisos incondicionales de pago asumidos por la parte arrendataria. El Proyecto de Investigación sobre Arrendamientos tiene como objetivo final la sustitución de la NIC 17 por una norma más acorde con las definiciones y criterios de reconocimiento establecidos en el Marco Conceptual.

Es de notar el práctico vacío normativo a nivel internacional en relación con la exploración y valoración de recursos minerales que, evidentemente, ha repercutido en la inexistencia de pronunciamientos relativos a arrendamientos relacionados con este tipo de actividades.

En el caso de los arrendamientos derivados de licencias que suponen la cesión a largo plazo de activos como patentes, derechos de autor u otros análogos, el arrendador, como regla general, registrará las correspondientes regalías en el momento de su devengo, momento que puede variar según las circunstancias que medien en el correspondiente acuerdo, dado que el reconocimiento de los ingresos tendrá lugar cuando los beneficios económicos sea probable que fluyan a la entidad y puedan ser medidos con fiabilidad.

La exclusión, a los propósitos de valoración, de la aplicación por parte de los arrendadores en arrendamientos operativos y de los arrendatarios en régimen de arrendamiento financiero tanto de inmuebles de inversión como de activos biológicos, tiene su explicación en que tales entidades reconocerán un activo, que en muchos casos se valorará siguiendo el modelo del valor razonable.

Así, para las inversiones inmobiliarias, dada su diferenciación en la finalidad de las propiedades ocupadas por el propietario, se permite la elección entre el modelo del valor razonable y del modelo del coste, puesto que una propiedad de inversión genera flujos de caja independientes de los derivados de otros activos mantenidos por la entidad, como pueden ser los derivados de arrendamientos y la obtención de plusvalías; en el caso de una propiedad ocupada por el propietario destinada a la producción o suministro de bienes y servicios los flujos de caja no sólo serán atribuibles a las propiedades sino también a otros activos empleados en el proceso productivo o de prestación de servicios y, de ahí, que el criterio del valor razonable sea más apropiado para las propiedades de inversión que para las propiedades ocupadas por el propietario. La posible aplicación del modelo de coste se debe, entre otros aspectos, a que con frecuencia no existe un mercado activo para las propiedades de inversión y, además, cada propiedad es única y está sujeta a negociaciones significativas y, por ello, puede considerarse el modelo de coste más coherente, objetivo y menos volátil.

Por su parte, para la actividad agrícola se emplea con carácter general el modelo del valor razonable, lo que supone el reconocimiento en los beneficios de los cambios experimentados por un animal o una planta, y cuya aplicación resulta más adecuada a la naturaleza de estos bienes que el modelo de coste histórico, fundamentado en las transacciones realizadas. El modelo de coste, en ciertos casos, implicaría la no contabilización de renta alguna hasta una fecha muy lejana a su reconocimiento inicial. Por contra, el modelo del valor razonable reconoce y valora los cambios derivados de la transformación biológica utilizando valores razonables corrientes, además de informar de los cambios razonables acaecidos a lo largo de un ejercicio.

De todo lo expuesto, se desprende la diversidad existente en el tratamiento contable de los arrendamientos: en relación con el objeto arrendado, la clasificación del arrendamiento, según el origen de los acuerdos del arrendamiento, las circunstancias que medien en el correspondiente acuerdo y en su valoración. Como colofón, cabe preguntarse sobre la posibilidad del logro de un marco más uniforme y homogéneo, máxime cuando se trata de llegar a una convergencia a nivel internacional en esta materia; el tiempo dirá.

BIBLIOGRAFÍA

CERVERA OLIVER, M. y TORIBIO TEMPRADO, J.A. [2005]: «Análisis de las políticas contables del IASB en las operaciones de arrendamiento e incidencia en España» *Revista de Contabilidad y Tributación*, n.º 264, CEF, Madrid.

<http://www.iasb.org.uk>

EITF 98-10 y 00-17, *Measuring the Fair Value of Energy Related Contracts in Applying EIFT Issue n.º 98-10, «Accounting for Contracts Involved in Energy Trading and Risk Management Activities»*. FASB, Norwalk, Connecticut.

EITF 01-08, *Determining Whether an Arrangement Contains an Lease*. FASB, Norwalk, Connecticut.

FASB [1998]: *Accounting for Leases a codification as of October 1, 1998*, Financial Accounting Standards Board, Norwalk.

IASB [2003]: *International Accounting Standards. Improvements to International Accounting Standards*, IASCF, London.

– [2004]: *IFRS 6 Exploration for and Evaluation of Mineral Resources*, IASCF, London.

IFRIC [2004]: *IFRIC Interpretation, Determining whether an Arrangement contains a Lease*, IASFC, London.

IFRIC D3, *Determining Whether an Arrangement Contains an Lease*, IASFC, London.

REGLAMENTO CE 2238/2004 de la Comisión, de 29 de diciembre de 2004, que modifica el Reglamento CE 1725/2003, por el que se adoptan determinadas Normas Internacionales de Contabilidad, de conformidad con el Reglamento CE 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo relativo a la NIIF 1, a las NIC números 1 a 10, 12 a 17, 19 a 24, 27 a 38, 40 y 41 y a las SIC números 1 a 7, 11 a 14, 18 a 27 y 30 a 33.