

## TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS DIFERENTES FIGURAS DEL ARRENDAMIENTO. PARTE I: PLANTEAMIENTO TEÓRICO.

En relación a las diferentes implicaciones que puedan tener en la contabilidad de las empresas, vamos a referirnos en este trabajo a los tres tipos de arrendamiento más comunes y frecuentes con los que nos podremos encontrar:

- Arrendamiento operativo o renting.
- Arrendamiento financiero o leasing.
- Arrendamiento financiero inmobiliario o leasing inmobiliario.

Básicamente, se puede diferenciar entre: Arrendamiento financiero y Arrendamiento operativo. La calificación de los contratos como arrendamientos financieros u operativos, dependiendo de las diferentes circunstancias del arrendador y del arrendatario, pueden motivar que el mismo arrendamiento sea clasificado de manera diferente por cada una de las partes del contrato. El momento de firmar el acuerdo que da lugar al arrendamiento, determina la fecha en que un arrendamiento se clasifica como operativo o como financiero. En esta misma fecha, en el caso de tratarse de un arrendamiento financiero, también quedan determinados los activos y pasivos que luego se reconocerán contablemente en el comienzo del plazo del arrendamiento. Se producirá una nueva clasificación (un nuevo arrendamiento) si en algún otro momento posterior se acuerda cambiar las condiciones del contrato, al afectar a circunstancias esenciales, salvo si se trata de una renovación. La importancia de estas operaciones radica en que se han convertido en los últimos años en fórmulas de financiación habituales de las empresas españolas.

- **Arrendamiento operativo o renting.**

El arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de alquiler en el que no se transfieren los anteriores riesgos y ventajas sustanciales con la propiedad del bien objeto del contrato. Esto implica que no va a existir una opción de compra final, donde se transfiera la propiedad del bien objeto del contrato. Por lo tanto, queda claro con esta figura, que la propiedad del bien no se va a transferir.

# TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS DIFERENTES FIGURAS DEL ARRENDAMIENTO. PARTE I: PLANTEAMIENTO TEÓRICO.

Por consiguiente, a pesar de una serie de cuestiones formales o diferencias genéricas, que también pueden aparecer en el contrato, el elemento indicativo y más representativo, para clasificar el arrendamiento como operativo, debemos buscarlo en la finalidad perseguida por el usuario al acordar esta modalidad, que no es otra que el uso y disfrute del bien, no la adquisición del mismo.

En definitiva, se trata de una transacción que representa una prestación de servicios (alquiler), sin que se considere por consiguiente un arrendamiento de carácter financiero.

Las NIC no dan una definición precisa pero sí unas pautas para su clasificación. El leasing operativo o renting se podría definir como un contrato de alquiler de bienes de equipo, a medio y largo plazo, por el cual el arrendatario se compromete a pagar una renta periódica durante el plazo de vigencia del contrato, a cambio de la cual recibirá de la compañía de leasing los siguientes servicios:

- Uso del bien objeto de la operación.
- Mantenimiento, reparación y conservación del bien.
- El seguro.
- Impuestos.

La característica principal del renting o arrendamiento operativo, es que los bienes sobre los que se efectúan las operaciones, son bienes con una obsolescencia tecnológica rápida, que precisan mantenimiento y que no forman parte de los procesos fundamentales de las empresas.

Desde el punto de vista del arrendatario, la contabilización se hará:

- Las cuotas derivadas del arrendamiento son reconocidas como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- La memoria debe incluir una serie de informaciones sobre la existencia de un arrendamiento operativo (cuotas que deben satisfacer en un futuro, descripción del objeto de la operación....).

Por lo tanto, los asientos genéricos que se derivarán del pago de la cuota periódica (mensual, trimestral, anual, etc.) serán del tipo:

Fecha:	Debe	Haber
(621) Arrendamientos y cánones	XXX	
(472) H.P. Iva Soportado	XXX	
(572) Bancos, cuenta corriente		XXX
(410) Acreedores por prestación de servicios		XXX

- **Arrendamiento financiero o leasing.**

Es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad (económica) del activo objeto del contrato. Cuando existe opción de compra queda claro que la propiedad (jurídica) del bien se transferirá al ejercitar dicha opción.

Los riesgos y ventajas que se derivan de la propiedad (económica) del activo, en los que se basa la clasificación de los arrendamientos, incluyen:

- Riesgos: posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa, la obsolescencia tecnológica y las variaciones en el rendimiento debidas a cambios en las condiciones económicas.
- Beneficios: pueden estar representados por la expectativa de una explotación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como en una ganancia por revalorización o realización del valor residual.

Por lo tanto, el que un arrendamiento sea o no financiero dependerá del fondo económico y naturaleza de la transacción (compra), más que de la mera forma del contrato (arrendamiento).

Las NIC clasifican un arrendamiento como financiero o no en función de la esencia o naturaleza de la transacción, y expone que deben registrarse como arrendamiento financiero cuando:

- El arrendador transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el alquiler, mediante la última cuota, también conocida como opción de compra.
- El arrendamiento tiene una opción de compra (última cuota) a un precio notablemente inferior al que se espera que tenga el activo en el momento en que la opción es ejercitable. Esta es la razón de que no exista duda razonable de que dicha opción de compra se va a ejercitar.
- El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.
- Al inicio del arrendamiento, el valor actual de los pagos es equivalente al menos al valor razonable del activo objeto de la operación.

Los asientos tipo de este formato de arrendamiento serían:

- A la firma del contrato.

# TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS DIFERENTES FIGURAS DEL ARRENDAMIENTO. PARTE I: PLANTEAMIENTO TEÓRICO.

Fecha:	Debe	Haber
(21X) Activos fijos (salvo 210 y 211)	XXX	
(174) Acreedores por AF a largo plazo		XXX
(524) Acreedores por AF a corto plazo		XXX

- Al pago de las cuota periódicas.

Fecha:	Debe	Haber
(524) Acreedores por AF a corto plazo	XXX	
(669) Otros gastos financieros	XXX	
(472) H.P. IVA SOPORTADO	XXX	
(572) Bancos, cuenta corriente		XXX

- A final de año, por la amortización de los activos fijos afectos y por la reclasificación de la deuda.

Fecha:	Debe	Haber
(681) Amortización del I.M.	XXX	
(281) Amortización Acumulada del IM		XXX
(174) Acreedores por AF a largo plazo	XXX	
(524) Acreedores por AF a corto plazo		XXX

- **Arrendamiento financiero inmobiliario o leasing inmobiliario.**

Este tipo de arrendamiento financiero se diferencia del anterior en el tipo de bien que es objeto del contrato. Si bien, en el formato anterior (leasing), el bien objeto del contrato puede ser cualquier bien o activo fijo afecto a la actividad, en este formato (leasing inmobiliario), el bien objeto del contrato son activos fijos con este marcado carácter inmobiliario (construcciones, edificios, locales comerciales, etc...). Por lo demás, es un tipo de arrendamiento muy similar al caso anterior.

# TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS DIFERENTES FIGURAS DEL ARRENDAMIENTO. PARTE I: PLANTEAMIENTO TEÓRICO.

No obstante, conviene destacar que las operaciones de leasing inmobiliario, al contrario que en las operaciones de leasing no inmobiliario, el activo objeto del contrato es doble, ya que es objeto de este contrato:

- La construcción, edificación o local comercial.
- El suelo en el que está edificado.

En los diferentes registros contables habrá que hacer esta distinción, dado que son dos (y no uno), los activos fijos afectos sobre los que recae el contrato. Podríamos decir, por tanto, que el leasing inmobiliario es un contrato de leasing que recae sobre dos activos fijos, un terreno y una edificación sobre dicho terreno.

Normalmente, se suele asumir que, del total del valor de la construcción, un 20% corresponde al terreno, y el 80% restante corresponde al valor de la edificación. También es necesario recordar que, una de las diferencias principales entre ambos tipos de activos fijos, es su carácter de amortizable: las edificaciones son amortizables, mientras que los terrenos sobre las que están construidas no son amortizables.

Los asientos tipo, en este caso, serían:

- A la firma del contrato.

Fecha:	Debe	Haber
(210) Terrenos y bienes naturales	XXX	
(211) Construcciones	XXX	
(174) Acreedores por AF a largo plazo		XXX
(524) Acreedores por AF a corto plazo		XXX

- Al pago de las cuota periódicas.

Fecha:	Debe	Haber
(524) Acreedores por AF a corto plazo	XXX	
(669) Otros gastos financieros	XXX	
(472) H.P. IVA SOPORTADO	XXX	
(572) Bancos, cuenta corriente		XXX

# TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS DIFERENTES FIGURAS DEL ARRENDAMIENTO. PARTE I: PLANTEAMIENTO TEÓRICO.

- A final de año, por la amortización de los activos fijos afectos y por la reclasificación de la deuda.

<b>Fecha:</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
(681) Amortización del I.M. (sólo de 211)	XXX	
(281) Amortización Acumulada del IM		XXX
(174) Acreedores por AF a largo plazo	XXX	
(524) Acreedores por AF a corto plazo		XXX