

**Arrendamientos financieros, operativos y
otras operaciones de naturaleza similar.
Ejemplos prácticos aclaratorios
de la actual legislación establecida
en el plan contable 2007, en comparativa
con el plan contable de 1990**

M.^a Carmen TEJADA XIMÉNEZ DE OLASO
Real Centro Universitario
«Escorial-María Cristina»
San Lorenzo del Escorial

Resumen: Ante la entrada en vigor del nuevo Plan Contable aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, se contempla en este artículo la comparativa en el tratamiento contable de la regulación anterior y la actual de los distintos tipos de arrendamientos. Además también se comenta el tratamiento para PYMES, todo ello con supuestos prácticos que clarifican el tema objeto de estudio.

Abstract: In the face of coming into force the new Accounting General Plan approved by Order in Council 1514/2007 from November the 16th, this article provides for a comparison on accounting treatment between previous and current regulations for the different types of leases. It also discuss the treatment for PYMES, everything with practical assumptions for clarifying the study on the subject.

Palabras clave: Contabilidad, Arrendamientos, Plan General de Contabilidad, Leasing, Arrendamientos financieros, Arrendamientos operativos, Lease-back, Financiación.

Key words: Accounting, Lease (rental), Accounting General Plan, Leasing, Financial-lease, Operative-lease, Lease-back, Financing.

Sumario:**I. Concepto de arrendamiento.**

- 1.1. *Consideraciones previas.*
- 1.2. *Concepto de contrato de arrendamiento operativo.*
- 1.3. *Concepto de contrato de arrendamiento financiero.*

II. Tratamiento contable del arrendamiento operativo.**III. Tratamiento contable del arrendamiento financiero.****IV. Tratamiento contable de las operaciones de venta conectadas a un posterior arrendamiento.****V. Tratamiento contable de los arrendamientos de terrenos y edificios.****VI. Conclusión.****VII. Bibliografía.**

I. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO

1.1. Consideraciones previas

En España encontramos la primera regulación de los arrendamientos financieros con el Real Decreto Ley 15 /1977, de 25 de febrero, aunque posteriormente podemos citar el Real Decreto 1669/1980, de 31 de julio, o la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las entidades de crédito que introduce importantes novedades en esta fórmula de financiación.

Precisamente, como tal fórmula lo define la Introducción del nuevo Plan General de Contabilidad (PGC-07, en adelante), matizando que los contratos de arrendamiento y otras operaciones similares se han convertido en los últimos años en España en fórmulas de financiación habituales en las empresas españolas.

Previo al estudio de los aspectos contables propiamente dichos, creemos conveniente comenzar con algunas consideraciones sobre el concepto de arrendamiento.

En el Código civil encontramos la definición de arrendamientos de bienes como aquellos contratos en los que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por un tiempo determinado y precio cierto.

Podemos establecer que los arrendamientos son contratos en virtud de los cuales el arrendador cede el uso de un bien del que es propietario, a cambio de unas cantidades predeterminadas de dinero al arrendatario.

En este sentido, el actual PGC-07, en la introducción establece que se entiende por arrendamiento, cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un

período de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo.

Debemos mencionar que, tal y como establecen M. A. Besteiro y G. Sánchez (2003, 206) «en el derecho español el término *leasing* se aplica a operaciones de arrendamiento financiero».

Ahora bien, nos encontramos principalmente con dos tipos de arrendamientos o *leasing*:

- el arrendamiento operativo, y
- el arrendamiento financiero o *leasing* propiamente dicho

1.2. *Concepto de contratos de arrendamiento operativo*

Las propias empresas fabricantes de bienes de equipos eran las que cedían sus productos a empresas arrendatarias como salida a los productos que fabricaban. Se trata en definitiva de un arrendamiento simple cuyas características principales podrán ser, entre otras:

1. El arrendador no es una empresa de *leasing* propiamente dicha, sino que suele ser el propio fabricante o distribuidor de los bienes que se arriendan.
2. El arrendador puede poner restricciones en el uso del bien como número de horas o de kilómetros, cláusulas de prohibición de cesión a un tercero, etc.
3. En las cuotas se incluyen todos los gastos tales como revisiones, reparaciones, mantenimientos, etc.
4. El contrato, que suele tener una duración corta, puede ser rescindido en cualquier momento por el arrendatario, previo aviso al arrendador.
5. La opción de compra inicialmente no está prevista, o si lo está, el precio de la opción de comprar suele ser bastante elevado.

1.3. *Concepto de contratos de arrendamiento financiero:*

En la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las entidades de crédito se definen, en sentido estricto, los contra-

tos de arrendamiento financiero y se configuran a las entidades de *leasing* como entidades de crédito sometidas al Banco de España.

En nuestra legislación tiene carácter obligatorio que el arrendador o empresa de *leasing* sea una sociedad financiera que ha de ser empresa específicamente constituida para desarrollar este tipo de actividades y tener autorización administrativa, figurando inscritas como tales en el registro que existe al efecto en el Ministerio de Economía y Hacienda.

En este caso, el arrendador adquiere los bienes a los fabricantes en función de las necesidades específicas del arrendatario para obtener beneficio por la gestión (y no para dar salida a los productos como ocurre en el arrendamiento operativo).

El arrendamiento financiero debe entenderse como una decisión de financiación, en donde, hasta hace bien poco, se entendía por contrato de arrendamiento financiero cualquier contrato que llevara implícita la opción de compra, hecho, sin embargo, que poco a poco se ha ido diluyendo y existen otra serie de contratos sin opción de compra que son asimilables a los contratos de arrendamiento financiero.

En este sentido ya la norma internacional de arrendamientos (NIC-17) del International Accounting Standards Board (IASB) no entra en la opción de compra como característica delimitadora o definitoria de este tipo de contratos, sino que es la transferencia de riesgos y ventajas inherentes a la operación la característica básica para que una operación pueda calificarse como de arrendamiento financiero.

Testigo de esta opción toma relevo el actual PGC-07, ampliando de esta manera el tipo de contratos que son asimilables a los de arrendamiento financiero ya que estos contratos han proliferado en los últimos años de manera espectacular en España y, en sustancia, son asimilables desde un punto de vista económico a los financieros.

La principal ventaja de este tipo de contratos podemos decir que es la posibilidad que ofrece a las empresas de renovar sus activos ¹, ya que el pago del bien se difiere en el tiempo.

Así E. Chuliá y T. Beltrán (1993, 26) establecen que «la elección del *leasing* financiero debe estar fundada en consideraciones de

1. Y también no podemos olvidar las ventajas fiscales que ofrece, E. CHULEA, y T. BELTRÁN. *Aspectos jurídicos*, o.c.

orden cuantitativo, ya sea la disponibilidad del capital que la empresa obtiene mediante *leasing*, ya sea al coste financiero que tal operación comporta respecto a la posibilidad de alternativa de la adquisición de bienes instrumentales; es decir; la valoración comparativa de los costes se hará en función de los diversos riesgos que la estructura financiera considerada implica, entre los que no se encuentra el riesgo de la adquisición inmediata de la propiedad».

Ahora bien, la calificación del arrendamiento en financiero u operativo depende de cada una de las partes que intervengan en la operación ya que un mismo arrendamiento puede tener un tratamiento diferente en la empresa arrendataria y en la empresa arrendadora dependiendo de las circunstancias de cada una de las partes del contrato por lo que determinados arrendamientos podrán ser calificados de forma diferente por el arrendatario y el arrendador.

Analicemos, a continuación, en función del tipo de arrendamiento, la norma de valoración octava sobre arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar ² del nuevo PGC-07 mediante el uso de ejemplos prácticos que expliquen la citada norma (que vendrá expuesta en cursiva) y pongamos en comparación en dichos ejemplos, el tratamiento contable que establecía el PGC-90.

II. TRATAMIENTO CONTABLE ARRENDAMIENTO OPERATIVO

La norma de valoración tercera del PGC-07 sobre normas particulares del inmovilizado material, en su apartado *h*) establece que *en los acuerdos que de conformidad con la norma relativa a arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, deban calificarse como arrendamientos operativos, las inversiones realizadas por el arrendatario que no sean separables del activo arrendado o cedido en uso, se consideran como inmovilizados materiales cuando cumplan la definición de activo. La amortización de estas inversiones se realizará en función de su vida útil que será la duración del contrato de arrendamiento o cesión incluido el período de renovación cuando existan evidencias que soporten que la misma se va a producir, cuando ésta sea inferior a la vida económica del activo.*

2. Que se sustenta en la sustancia económica y no presta únicamente atención a la forma jurídica.

La norma de valoración octava relativa a arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar del PGC-07 establece que *se trata de un acuerdo mediante el cual el arrendador conviene con el arrendatario el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas, sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero. Los ingresos y gastos, correspondientes al arrendador y al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo serán considerados, respectivamente, como ingreso y gasto del ejercicio en el que los mismos se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.*

El arrendador continuará presentando y valorando los activos cedidos en arrendamiento conforme a su naturaleza, incrementando su valor contable en el importe de los costes directos del contrato que le sean imputables, los cuales se reconocerán como gasto durante el plazo del contrato aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera hacerse al contratar un derecho de arrendamiento calificado como operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado por el arrendamiento que se imputará a resultados a lo largo del periodo de arrendamiento a medida que se cedan o reciban los beneficios económicos del activo arrendado.

Realmente la principal novedad respecto al anterior PGC-90 estriba en la mención específica de este tipo de contratos en una norma de valoración ya que en el Plan contable anterior ni en la Resolución del 21 de enero de 1992 del ICAC del inmovilizado inmaterial se trataba en las normas valorativas.

Sin embargo a pesar de esta omisión, el tratamiento contable de este tipo de operaciones no se ha visto modificado y se consideran las cuotas pagadas en todo caso como gasto del ejercicio en el que se soportan.

EJEMPLO-1

Se alquila una fotocopiadora en régimen de *renting* con unas cuotas mensuales de 12.000 € más IVA del 16%, cuota que incluye todo tipo de gastos de mantenimiento, seguros, averías, reparaciones, etc. y el arrendamiento por no cumplir las condiciones para calificarse como financiero, es calificado a efectos contables como arrendamiento operativo. En dicho con-

trato no existe opción de comprar y la vida útil de la fotocopiadora se estima en 6 años.

CONTABILIDAD DEL ARRENDATARIO

- Por el devengo de la cuota mensual

	CUENTA	DEBE	HABER
(621)	Arrendamientos y cánones	12.000	
(472)	Hacienda Pública IVA soportado	1.920	
(410)	Acreeedores varios por renting		13.920

- Por el pago

	CUENTA	DEBE	HABER
(410)	Acreeedores varios por renting	13.920	
(572)	Bancos		13.920

CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR

- Por el devengo de cada cuota mensual:

	CUENTA	DEBE	HABER
(440)	Deudores	13.920	
(752) o (705)	Ingresos por arrendamientos o Prestación de servicios		12.000
(477)	Hacienda Pública IVA repercutido		1.920

- Por el cobro de cada cuota mensual:

	CUENTA	DEBE	HABER
(572)	Bancos	13.920	
(440)	Deudores		13.920

- Dado que el arrendador no ha transferido los riesgos inherentes a la propiedad, es por lo que éste tiene la posibilidad de amortizar el bien pues, además, no lo ha dado de baja de su contabilidad, por lo que procede una cuota anual de amortización de 12.000 € / 6 años = 2.000 €.

	CUENTA	DEBE	HABER
(681)	Amortización del inmovilizado material	2.000	
(281)	Amortización acumulada inmovilizado material		2.000

III. TRATAMIENTO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO³

Cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento, se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo deberá calificarse como arrendamiento financiero. La norma, a continuación, establece los supuestos en los

3. Tradicionalmente existían dos posturas enfrentadas en cuanto al tratamiento contable de este tipo de operaciones. Así, los que defendían un criterio económico pedían que el activo figurara en el Balance de la empresa arrendataria (criterio que se ha seguido en el actual PGC-07), y los que defendían un criterio jurídico que exponían que hasta que no se hubiera ejercido la opción de comprar el bien no se había transmitido la propiedad del mismo y, por ello, debía estar en la contabilidad del arrendador. El Plan del 90 adoptó una postura intermedia estableciendo que cuando no existían dudas razonables de que se ejercitará la opción de compra se contabilizase la propiedad de un derecho de opción de compra.

que sí se cumplen debe entenderse que se transfieren los riesgos inherentes a la propiedad del bien ⁴, supuestos que no reproducimos por su extensión ⁵.

El arrendatario, en el momento inicial, registrará un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento del inmovilizado material o del intangible, y un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, entre los que se incluye el pago por la opción de compra cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio y cualquier importe que haya garantizado, directa o indirectamente, y se excluyen las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. A estos efectos, se entiende por cuotas de carácter contingente aquellos pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo, sino que depende de la evolución futura de una variable. Las cuotas de carácter contingente serán gastos del ejercicio en que se incurra en ellas. Adicionalmente, los gastos directos iniciales inherentes a la operación en los que incurra el arrendatario deberán considerarse como mayor valor del activo. Para el cálculo del valor actual se utilizará el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares.

Debemos, en este punto hacer una matización ya que el PGC para PYMES, en aras de simplificar, no da la opción de calcular el valor actual de los pagos mínimos, por lo que en todo caso se contabilizan al valor razonable del activo arrendado.

La carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Por su parte, *el arrendador, en el momento inicial, reconocerá un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el*

4. Como señala J. L. Sánchez Fernández de Valderrama «el espíritu de la norma es que prevalezca el fondo sobre la forma y por tanto La naturaleza económica de la transacción», *Teoría y Práctica*, o.c., p. 92.

5. Por extensión también omitimos referencias a los aspectos fiscales de este tipo de contratos. No obstante, puede verse, entre otros ÁLVAREZ, S., *Contabilidad y Fiscalidad*, o.c., pp. 69-425.

arrendamiento más el valor residual del activo aunque no esté garantizado, descontados al tipo de interés implícito del contrato⁶. El arrendador reconocerá el resultado derivado de la operación de arrendamiento dando de baja el elemento según lo dispuesto en el apartado 3 de la norma sobre inmovilizado material, salvo cuando sea el fabricante o distribuidor del bien arrendado, en cuyo caso se considerarán operaciones de tráfico comercial y se aplicarán los criterios contenidos en la norma relativa a ingresos por ventas y prestación de servicios. La diferencia entre el crédito contabilizado en el activo del balance y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devenguen, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

EJEMPLO-2

La sociedad LUIS, SA, suscribe a principios del año un contrato de arrendamiento financiero sobre un camión, con un contrato de duración de tres años, sabiendo que el valor de mercado del camión es de 150.000 euros.

La empresa se compromete a pagar 3 cuotas iguales al final de cada año por importe de 52.000 euros más la opción de compra al finalizar el contrato que asciende a 9.713,75 euros.

La vida útil de la maquina se estima en 6 años, y el IVA de la operación es el 16%.

La tabla financiera del *leasing* (sabiendo que el tipo de interés efectivo es del 5%) en euros es la siguiente:

Fecha	Amortización principal	Intereses	Pagos
1. ^a Cuota	44.500	7.500	52.000
2. ^a Cuota	46.725	5.275	52.000
3. ^a Cuota	58.775	2.938,75	61.713.75

6. En línea con lo anterior, en el PGC para PYMES no se indica que se efectúe el descuento al tipo de interés implícito del contrato.

Contabilizar la operación anteriormente descrita suponiendo que:

- a) La operación ha ocurrido en el año 2004; o
- b) La operación ha ocurrido a principios del 2009.

Opción a) Contrato firmado a principios del 2004

En este supuesto nos encontramos con vigencia del PGC-90 por lo que debemos aplicar el mismo, en concreto, las normas valorativas cuarta y quinta y la Resolución del ICAC de 21 de enero de 1992 sobre el inmovilizado inmaterial.

Año 2004

- Por el reconocimiento del activo y pasivo:

01-01-2004	CUENTA	DEBE	HABER
(217)	Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero.	150.000,00	
(272)	Gastos por intereses diferidos.	15.713,75	
(528)	Acreedores corto plazo arrendamiento financiero.		52.000,00
(178)	Acreedores largo plazo arrendamiento financiero.		113.713,75

- Por la carga financiera del primer año

31-12-2004	CUENTA	DEBE	HABER
(662)	Intereses de deudas a largo plazo.	7.500	
(272)	Gastos por intereses diferidos.		7.500

- Por el pago de la cuota

31-12-2004	CUENTA	DEBE	HABER
(524)	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo.	52.000	
(472)	Hacienda Pública IVA soportado.	8.320	
(572)	Bancos.		60.320

- Por la amortización de la máquina

31-12-2004	CUENTA	DEBE	HABER
(681)	Amortización del inmovilizado inmaterial.	25.000	
(281)	Amortización acumulada inmovilizado inmaterial.		25.000

La vida útil eran 6 años, por tanto $150.000 / 6 = 25.000$ de cuota anual.

- Por la reclasificación al corto plazo de la deuda

31-12-2004	CUENTA	DEBE	HABER
(178)	Acreeedores largo plazo arrendamiento financiero.	52.000	
(528)	Acreeedores corto plazo arrendamiento financiero		52.000

Año 2005

- Por la carga financiera

31-12-2005	CUENTA	DEBE	HABER
(662)	Intereses de deudas	5.275	
(272)	Gastos por intereses diferidos		5.275

- Por el pago de la cuota

31-12-2005	CUENTA	DEBE	HABER
(528)	Acreedores corto plazo arrendamiento financiero	52.000	
(472)	Hacienda Pública IVA soportado	8.320	
(572)	Bancos		60.320

- Por la amortización de la máquina

31-12-2005	CUENTA	DEBE	HABER
(681)	Amortización del inmovilizado inmaterial	25.000	
(281)	Amortización acumulada inmovilizada inmaterial		25.000

- Por la reclasificación al corto plazo de la deuda

31-12-2005	CUENTA	DEBE	HABER
(178)	Acreedores largo plazo arrendamiento financiero	61.713,75	
(528)	Acreedores corto plazo arrendamiento financiero		61.713,75

Año 2006

- Por la carga financiera

31-12-2006	CUENTA	DEBE	HABER
(663)	Intereses de deudas a corto plazo	2.938,75	
(272)	Gastos por intereses diferidos		2.938,75

- Por el pago de la cuota que incluye la opción de compra

31-12-2006	CUENTA	DEBE	HABER
(528)	Acreedores corto plazo arrendamiento financiero	61.713,75	
(472)	Hacienda Pública IVA soportado	9.874,20	
(572)	Bancos		71.587,95

- Por la amortización de la máquina

31-12-2006	CUENTA	DEBE	HABER
(681)	Amortización del inmovilizado inmaterial	25.000	
(281)	Amortización acumulada inmovilizada inmaterial		25.000

- Por el cambio de calificación al ser ya propiedad de la empresa⁷:

31-12-2006	CUENTA	DEBE	HABER
(228)	Elementos de transporte	150.000	
(281)	Amortización acumulada inmovilizado inmaterial	75.000	
(217)	Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero		150.000
(282)	Amortización acumulada inmovilizado material		75.000

Opción b) Contrato firmado a principios del 2009

En este caso, estamos ya bajo la vigencia del PGC-07 por lo que, en primer lugar, debemos plantearnos si se transfieren todos los riesgos inherentes a la propiedad o no, ya que en función de esta respuesta estaremos ante un arrendamiento financiero u operativo.

Así, el precio de la opción de compra es de 9.713,75 €, y el valor contable del activo cuando se ejerza la opción será $(150.000 - 150.000/6 \times 3 = 75.000)$ muy superior a dicha opción, por lo que debemos presuponer que llegado el momento vamos a ejercer sin duda la opción de compra; es decir, no existen dudas razonables, por tanto se presupone que se transfieren todos los riesgos inherentes a la propiedad por lo que estamos ante un arrendamiento financiero.

Debemos, por tanto, reflejar el activo y el pasivo por el mismo importe que será el menor de los dos siguientes valores:

- Valor razonable del activo arrendado=150.000
- Valor actual de los pagos mínimos acordados: debemos calcularlo.

Para calcular el valor actual de los pagos mínimos acordados sabiendo que el tipo de interés efectivo es del 5% haremos

7. Hay autores que argumentaban que se trasladase el valor neto contable perdiéndose información de la amortización acumulada, véase, entre otros, CALVE PÉREZ, J.I., y LÓPEZ GRACIA, J., «Los plateamientos...», o.c.

$52.000 (1+0,05)^{-1} + 52.000 (1+0,05)^{-2} + 61.713,75 (1+0,05)^{-3} = 150.000$, que es el valor actual de los pagos mínimos acordados.

Ahora bien, resulta más ventajoso hacer los cálculos anteriores con la ayuda de la informática, en donde en una hoja de cálculo estableceremos

	A	B
1	1	52.000
2	2	52.000
3	3	61.713,75
4		5%
	VNA	150.000

- Valor actual de los pagos mínimos acordados=150.000
- Valor actual de los pagos mínimos acordados: debemos calcularlo.

En nuestro caso, al ser ambos valores coincidentes, reflejaremos el activo y el pasivo por 150.000 €. Calculemos, por tanto, el cuadro de amortización del *leasing* basado en el tipo de interés efectivo.

FECHAS	PERÍODO	INTERESES	PAGOS	AMORTIZACIÓN PRINCIPAL	CAPITAL PENDIENTE
01.01.2009	0				150.000 (1)
31.12.2009	1	7.500 (2)	52.000	44.500 (3)	105.500 (4)
31.12.2010	2	5.275 (5)	52.000	46.725 (6)	58.775 (7)
31.12.2011	3	2.938,75 (8)	61.713,75	58.775 (9)	0
TOTALES		15.713,75			

- (1) = VA activo arrendado (4) = (1) - (3) (7) = (4) - (6)
 (2) = (1) x 5% (5) = (4) x 5% (8) = (7) x 5%
 (3) = 52.000 - (2) (6) = 52.000 - (5) (9) = 61.713,75 - (8)

Año 2009

- Por el reconocimiento del activo y pasivo:

01-01-2009	CUENTA	DEBE	HABER
(218)	Elemento de transporte	150.000	
(524)	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo		44.500
(174)	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo		105.500

La deuda a corto plazo es el (3) y que la deuda a largo plazo es la suma de (6) y (9)

- Por la carga financiera

31-12-2009	CUENTA	DEBE	HABER
(662)	Intereses de deudas	7.500	
(524)	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo		7.500

En estos momentos, el saldo de la (524) será = $44.500+7.500=52.000$, que es la primera cuota

- Por el pago de la cuota

31-12-2009	CUENTA	DEBE	HABER
(524)	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	52.000	
(472)	Hacienda Pública IVA soportado.	8.320	
(572)	Bancos		60.320

- Por la amortización del elemento de transporte

31-12-2009	CUENTA	DEBE	HABER
(681)	Amortización del inmovilizado material	25.000	
(2818)	Amortización acumulada elementos de transporte		25.000

La vida útil eran 5 años, por tanto, $150.000/6 = 25.000$ cuota anual.

- Por la reclasificación al corto plazo de la deuda

31-12-2009	CUENTA	DEBE	HABER
(174)	Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	46.725	
(524)	Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo		46.725

Año 2010

- Por la carga financiera

31-12-2010	CUENTA	DEBE	HABER
(662)	Intereses de deudas	5.275	
(524)	Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo		5.275

En estos momentos el saldo de la (524) será = $46.725+5.275=52.000$, que es la segunda cuota.

- Por el pago de la cuota

31-12-2010	CUENTA	DEBE	HABER
(524)	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	52.000	
(472)	Hacienda Pública IVA soportado.	8.320	
(572)	Bancos		60.320

- Por la amortización de la máquina

31-12-2010	CUENTA	DEBE	HABER
(681)	Amortización del inmovilizado material	25.000	
(2818)	Amortización acumulada elementos de transporte		25.000

- Por la reclasificación al corto plazo de la deuda

31-12-2010	CUENTA	DEBE	HABER
(174)	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo	58.775	
(524)	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo		58.775

Año 2011

- Por la carga financiera

31-12-2011	CUENTA	DEBE	HABER
(662)	Intereses de deudas	2.938,75	
(524)	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo		2.938,75

En estos momentos, el saldo de la (524) será = $58.775+2.938,75=61.713,75$, que es la última cuota que incluye la opción de compra

- Por el pago de la cuota

31-12-2011	CUENTA	DEBE	HABER
(524)	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	61.713,75	
(472)	Hacienda Pública IVA soportado.	9.874,20	
(572)	Bancos		71.587,95

- Por la amortización de la máquina

31-12-2011	CUENTA	DEBE	HABER
(681)	Amortización del inmovilizado material	25.000	
(2818)	Amortización acumulada elementos de transporte		25.000

IV. OPERACIONES DE VENTA CONECTADAS A UN POSTERIOR ARRENDAMIENTO

Cuando por las condiciones económicas de una enajenación, conectada al posterior arrendamiento de los activos enajenados⁸, se desprenda que se trata de un método de financiación⁹ y, en consecuencia, se trate de un arrendamiento financiero, el arrendatario no

8. Tal y como establece A. Larriba se trata de «una combinación de una operación de arrendamiento financiero sobre un activo material que ha sido previamente enajenado por el arrendatario a la entidad que participará después en la operación como arrendadora financiera», *contabilidad del leasing*, o.c., p. 348.

9. Como observamos, estas operaciones son tratadas como financieras y no como ventas de inmovilizado, manteniendo de esta forma la primacía del fondo económico sobre la forma jurídica que subyace en el nuevo PGC-07.

variará la calificación del activo ni reconocerá beneficios ni pérdidas derivadas de esta transacción. Adicionalmente, registrará el importe recibido con abono a una partida que ponga de manifiesto el correspondiente pasivo financiero.

La carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente serán gastos del ejercicio en que se incurra en ellas.

EJEMPLO-3

La empresa TATO, SA, está atravesando un momento de series dificultades de tesorería por lo que decide hacer un *leaseback* sobre una máquina que posee adquirida hace dos años cuyo precio de adquisición fue de 150.000 € y se estimó una vida útil de 10 años. Para ello la vende a una empresa de *leasing* recibiendo en ese momento 122.546,16 €, ya que esta empresa ha calculado el valor actual de la máquina y lo ha cifrado en ese importe. A cambio, TATO, SA, se compromete a pagar tres cuotas al final de cada año del mismo importe, que asciende a 45.000 €. Se sabe que el tipo de interés efectivo es del 5% y que la última cuota incluye la opción de compra y que el tipo impositivo del IVA es del 16%. La tabla financiera del *leasing* será:

Fecha	Amortización principal	Intereses	Pagos
1.^a Cuota	38.872,69	6.127,31	45.000
2.^a Cuota	40.816,33	4.183,67	45.000
3.^a Cuota	42.857,14	2.142,86	45.000

Contabilizar la operación anteriormente referida contemplando los siguientes casos: que el contrato ha sido firmado a principios del 2004 o a principios del 2009.

Opción a) Contrato firmado a principios del 2004

En esta fecha debemos aplicar el PGC-90 por lo que los asientos contables que procederían serían:

Año 2004

- Por la venta del bien y la suscripción del contrato de arrendamiento procede:

01-01-2004	CUENTA	DEBE	HABER
(217)	Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	120.000	
(282)	Amortización acumulada del inmovilizado material (150.000/10x2 años=30.000)	30.000	
(223)	Maquinaria		150.000

- Por el reconocimiento de las deudas

01-01-2004	CUENTA	DEBE	HABER
(572)	Bancos	122.546,16	
(272)	Gastos por intereses diferidos	12.453,84	
(528)	Acreedores corto plazo arrendamiento financiero		45.000
(178)	Acreedores largo plazo arrendamiento financiero		90.000

- Por la carga financiera del primer año

01-01-2004	CUENTA	DEBE	HABER
(662)	Intereses de deudas a largo plazo	6.127,31	
(272)	Gastos por intereses diferidos		6.127,31

- Por el pago de la cuota

31-12-2004	CUENTA	DEBE	HABER
(524)	Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	45.000	
(472)	Hacienda Pública IVA soportado.	7.200	
(572)	Bancos		52.200

- Por la amortización de la máquina

31-12-2004	CUENTA	DEBE	HABER
(681)	Amortización del inmovilizado material	15.000	
(281)	Amortización acumulada inmovilizado inmaterial		15.000

La vida útil restante es de 8 años y el precio contabilizado como inmovilizado inmaterial es de 120.000 €, por tanto, $120.000/8=15.000$ de cuota anual

- Por la reclasificación al corto plazo de la deuda

31-12-2004	CUENTA	DEBE	HABER
(178)	Acreedores largo plazo arrendamiento financiero	45.000	
(528)	Acreedores corto plazo arrendamiento financiero		45.000

Año 2005

- Por la carga financiera

31-12-2005	CUENTA	DEBE	HABER
(662)	Intereses de deudas	4.183,67	
(272)	Gastos por intereses diferidos		4.183,67

- Por el pago de la cuota

31-12-2005	CUENTA	DEBE	HABER
(528)	Acreeedores corto plazo arrendamiento financiero	45.000	
(472)	Hacienda Pública IVA soportado.	7.200	
(572)	Bancos		52.200

- Por la amortización de la máquina

31-12-2005	CUENTA	DEBE	HABER
(681)	Amortización del inmovilizado material	15.000	
(281)	Amortización acumulada elementos de transporte		15.000

- Por la reclasificación al corto plazo de la deuda

31-12-2005	CUENTA	DEBE	HABER
(178)	Acreeedores largo plazo arrendamiento financiero	45.000	
(528)	Acreeedores corto plazo arrendamiento financiero		45.000

Año 2006

- Por la carga financiera

31-12-2006	CUENTA	DEBE	HABER
(663)	Intereses de deudas a corto plazo	2.142,86	
(272)	Gastos por intereses diferidos		2.142,86

- Por el pago de la cuota que incluye la opción de compra.

31-12-2006	CUENTA	DEBE	HABER
(528)	Acreeedores corto plazo arrendamiento financiero	45.000	
(472)	Hacienda Pública IVA soportado.	7.200	
(572)	Bancos		52.200

- Por la amortización de la máquina

31-12-2006	CUENTA	DEBE	HABER
(681)	Amortización del inmovilizado material	15.000	
(281)	Amortización acumulada inmovilizado inmaterial		15.000

- Por el cambio de calificación al ser ya propiedad de la empresa:

01-01-2006	CUENTA	DEBE	HABER
(223)	Maquinaria	120.000	
(281)	Amortización acumulada inmovilizado inmaterial	45.000	
(217)	Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero		120.000
(282)	Amortización acumulada inmovilizado material		45.000

Opción b) Contrato firmado a principios del 2009

Por la fecha de la operación estamos con la vigencia del nuevo PGC, que establece que al tratarse de una operación de financiación no debe variarse la calificación del activo ni reconocer ni beneficios ni pérdidas en la operación.

Para el reconocimiento de la carga financiera se atiende al devengo usando el método del tipo de interés efectivo. Calculemos el cuadro de amortización del *leasing* basado en el tipo de interés efectivo.

Fecha	Intereses	Pagos	Amortización principal	Capital pendiente
				122.546,16
1.ª Cuota	6.127,31	45.000	38.872,69	83.673,47
2.ª Cuota	4.183,67	45.000	40.816,33	42.857,14
3.ª Cuota	2.142,86	45.000	42.857,14	0

Año 2009

- Por el reconocimiento del pasivo y el dinero recibido

31-12-2009	CUENTA	DEBE	HABER
(572)	Bancos	122.546,16	
(524)	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo		38.872,69
(174)	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo		83.673,47

- Por la carga financiera

31-12-2009	CUENTA	DEBE	HABER
(662)	Intereses de deudas	6.127,31	
(524)	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo		6.127,31

En estos momentos el saldo de la (524) Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo será =38.872,69+6.127,31=45.000 €, que es la primera cuota

- Por el pago de la cuota

31-12-2009	CUENTA	DEBE	HABER
(524)	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	45.000	
(472)	Hacienda Pública IVA soportado	7.200	
(572)	Bancos		52.200

- Por la amortización de la máquina, al no haberla dado de baja seguimos practicando una amortización de $150.000/10=15.000$ € como si la operación no hubiera ocurrido ya que la máquina desde un punto de vista económico es propiedad de la empresa

31-12-2009	CUENTA	DEBE	HABER
(681)	Amortización del inmovilizado material	15.000	
(2813)	Amortización acumulada maquinaria		15.000

- Por la reclasificación al corto plazo de la deuda

31-12-2009	CUENTA	DEBE	HABER
(174)	Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	40.816,33	
(524)	Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo		40.816,33

AÑO 2010

- Por la carga financiera

31-12-2010	CUENTA	DEBE	HABER
(662)	Intereses de deudas	4.183,67	
(524)	Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo		4.183,67

En estos momentos el saldo de la (524) *Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo* será $=40.816,33+4.183,67=45.000$ €, que es la segunda cuota

- Por el pago de la cuota

31-12-2010	CUENTA	DEBE	HABER
(524)	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	45.000	
(472)	Hacienda Pública IVA soportado	7.200	
(572)	Bancos		52.200

- Por la amortización de la máquina

31-12-2010	CUENTA	DEBE	HABER
(681)	Amortización del inmovilizado material	15.000	
(2813)	Amortización acumulada maquinaria		15.000

AÑO 2011

- Por la carga financiera

31-12-2011	CUENTA	DEBE	HABER
(662)	Intereses de deudas	2.142,86	
(524)	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo		2.142,86

En estos momentos el saldo de la (524) *Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo* será =40.816,33+4.183,67=45.000 €, que es la segunda cuota

- Por el pago de la cuota

31-12-2011	CUENTA	DEBE	HABER
(524)	Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	45.000	
(472)	Hacienda Pública IVA soportado	7.200	
(572)	Bancos		52.200

- Por la amortización de la máquina

31-12-2011	CUENTA	DEBE	HABER
(681)	Amortización del inmovilizado material	15.000	
(2813)	Amortización acumulada maquinaria		15.000

V. TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS DE TERRENOS Y EDIFICIOS

Por último, la norma valorativa que desarrollamos recoge un apartado específico para plantear el tratamiento contable ante un arrendamiento conjunto de un terreno y un edificio, pudiéndose plantear el siguiente caso.

Normalmente, el terreno tiene una vida económica indefinida en un arrendamiento financiero conjunto, los componentes de terreno y edificio se considerarán de forma separada, clasificándose el correspondiente al terreno como un arrendamiento operativo, salvo que se espere que el arrendatario adquiera la propiedad al final del periodo de arrendamiento.

A estos efectos, los pagos mínimos por el arrendamiento se distribuirán entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento de ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable, en

cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como financiero, salvo que resulte evidente que es operativo. Por tanto, en ocasiones deberá separarse en arrendamientos de edificios como si fuera en dos contratos distintos, uno para el terreno y otro para el valor de la construcción o edificación, pudiendo darse el caso que uno sea operativo y el otro tenga la consideración de financiero.

VI. CONCLUSIÓN

En definitiva, tras el planteamiento expuesto mediante el uso de ejemplos aclaratorios, creemos que con el cambio de regulación que tenemos actualmente en España como consecuencia de la armonización a nivel internacional, se consigue una mejora sustancial en la información al suministrar, en todo momento las deudas a valores actuales y aunar en un objetivo común dos áreas, como son la contabilidad y las finanzas lo que repercute, sin duda, en una mejora de la calidad informativa que suministran las empresas españolas.

VII. BIBLIOGRAFÍA

- ALONSO PÉREZ, A., y POUSA SOTO, R., *Casos prácticos del Nuevo Plan General de Contabilidad. Borrador*, Ed. Centro de Estudios Financieros, Madrid 2007.
- ÁLVAREZ MELCÓN, S., *Contabilidad y fiscalidad: impuestos sobre sociedades e IVA*, Ed. CEF, Madrid 2002.
- AYATS VILANOVA, A., y GARCÍA GIMÉNEZ, P., «Intangible. Arrendamientos», incluido en *Nuevo Plan General Contable. Cinco Días-CEF*. Madrid 2007, pp. 173-204.
- BESTEIRO VARELA, M. A., y SÁNCHEZ ARROYO, G., *Contabilidad financiera y de sociedades I*, Ed. Pirámide, Madrid 2003.
- CALVE PÉREZ, J. I., y LÓPEZ GRACIA, J., «Los planteamientos actuales del leasing en España», *Revista Actualidad financiera*, 10 (marzo).
- CHULIA VIVENT, E., y BELTRÁN ALANDETE, T., *Aspectos jurídicos de los contratos atípicos*, Ed. Bosch, Barcelona 1992.
- FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, F., *Nuevo Plan General Contable. 205 Supuestos prácticos*, Ed. Francis Lefebvre, Madrid 2007.
- LARRIBA DÍAZ-ZORITA, A., «Contabilidad del leasing y del lease-back», ICAC, Ministerio de Economía y Hacienda. Madrid.
- REAL DECRETO 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

REAL DECRETO 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

REAL DECRETO 1515/ 2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas.

RESOLUCIÓN DEL ICAC, de 21 de enero de 1992, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado inmaterial.

SÁNCHEZ FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA, J. L., *Teoría y práctica de la auditoría II. Análisis de áreas, casos prácticos y normas NIIF*, Ed. Pirámide. Madrid 2005.