

Caso práctico sobre un arrendamiento operativo que posteriormente se considera que es financiero, desde el punto de vista del arrendatario.

22/05/2020

Gregorio Labatut Serer

<http://gregorio-labatut.blogspot.com.es/>

Universidad de Valencia.

En este caso, vamos a tratar desde el punto de vista del arrendatario, el caso de que una sociedad contabilizó desde el principio un arrendamiento con opción de compra como operativo debido a que no existía certeza de que se fuera a ejercitar la opción ya que el precio de dicha opción era, a la firma del contrato, muy superior al precio de mercado del activo, pero posteriormente deviene en un contrato de arrendamiento financiero, porque cambia las circunstancias iniciales y la utilización del activo por parte de la arrendataria, como consecuencia entre otras cuestiones, que la sociedad ha efectuado diversas mejoras en el activo, de tal modo que a partir de un momento dado, la sociedad tiene certeza de que ejercerá la opción de compra.

Esta cuestión es tratada por el ICAC en su consulta núm. 2 publicada en el BOICAC núm. 120, con el título cambio en la estimación sobre el ejercicio de una opción de compra en un contrato de arrendamiento. NRV 8ª.

El ICAC en primer lugar hace referencia a las normas siguientes:

- Artículo 34.2 del Código de Comercio y, en su desarrollo, el Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por el Real Decreto 1514/2007
- Norma de Registro y Valoración (NRV) 8ª Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.
- consulta 5 del BOICAC nº 78, de junio de 2009, y en la consulta 6 del BOICAC nº 99, de septiembre de 2014.
- NRV 22ª Errores, cambio de criterio y cambios en las estimaciones.

Y una vez analizadas, concluye que la clasificación del arrendamiento se hará al inicio del mismo y que el cambio en la estimación sobre el ejercicio de la opción de compra no dará lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables, a no ser que en algún momento el arrendador y el arrendatario acordaran cambiar las estipulaciones del contrato, que no sea el mero hecho de su renovación, de forma que esta modificación habría dado lugar a una clasificación diferente del acuerdo en el caso de que las condiciones se hubieran producido al inicio del arrendamiento, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento durante todo el plazo restante del contrato en los términos que se infieren de la aplicación analógica de la NRV 19ª que se ha reproducido.

No obstante, hay que hacer referencia también a la NRV 22^a. Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables, ya que si se trata de un error los cambios se aplicará de forma retroactiva y su efecto se calculará desde el ejercicio más antiguo para el que se disponga información, debiendo incluirse todos los desgloses necesarios recogidos en la memoria.

De tal modo, que la clasificación del arrendamiento se hará al inicio del mismo y con respecto al cambio de la estimación para cambiar de criterio, podrían darse dos casos:

1. Caso 1. Que posteriormente, en algún momento el arrendador y el arrendatario acordaran cambiar las estipulaciones del contrato, salvo si el cambio fuera para renovarlo, de forma que esta modificación habría dado lugar a una clasificación diferente del acuerdo en el caso de que las condiciones se hubieran producido al inicio del arrendamiento. En este caso el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento durante todo el plazo restante del contrato en los términos que se infieren de la aplicación analógica de la NRV 19^a. Arrendamientos.
2. Caso 2. Que posteriormente, no se haya producido ningún cambio en las estipulaciones del contrato. En este caso, puede suceder:
 - a. Que la calificación inicial se pueda considerar que hubo un error, puesto que el análisis que, si hizo en su día que requiere un conocimiento del fondo económico de todos los elementos de la operación en su conjunto, fuera erróneo. En ese caso, según la NRV 22^a Errores, cambio de criterio y cambios en las estimaciones. Se modificará de forma retroactiva y su efecto se calculará desde el ejercicio más antiguo para el que se disponga información, debiendo incluirse todos los desgloses necesarios recogidos en la memoria.
 - b. Que la calificación inicial no se pueda considerar que hubo un error. No se cambiará de criterio y se seguirá registrando como un arrendamiento operativo, de modo que las cantidades pagadas hasta ese momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento desde la fecha en que se produjo el cambio en la estimación sobre el ejercicio de la opción de compra seguirán reconociéndose como gastos, sin que por lo tanto puedan calificarse como anticipos a cuenta relacionados con el previsible ejercicio de la opción de compra. Finalmente, la incorporación de los activos al patrimonio de la empresa se valorará inicialmente por su precio de adquisición que incluirá además del importe pagado en ejercicio de la opción de compra, todos los gastos adicionales y directamente relacionados con la adquisición. Información en la memoria.

Veamos un caso práctico muy sencillo para explicar las distintas posibilidades.

Supongamos una operación de arrendamiento con opción de compra durante tres años sobre un inmueble cuyo valor razonable es de 3.000.000 euros El tipo de interés

estipulado es del 7 % nominal anual. El método de amortización es francés. IVA 21 %. Los pagos son anuales, y el cuadro de amortización es el siguiente:

AÑO	CAPITAL	INTERES	AMORTIZACIÓN	CUOTA
0	3.000.000,00			
1	2.478.327,92	210.000,00	521.672,08	731.672,08
2	1.920.138,79	173.482,95	558.189,13	731.672,08
3	1.322.876,42	134.409,72	597.262,37	731.672,08
4	683.805,69	92.601,35	639.070,73	731.672,08
5	-	47.866,40	683.805,69	731.672,08

NOTA: Hemos confeccionado un cuadro de amortización anual muy simple a efectos didácticos.

La sociedad arrendataria en el momento inicial estima que no va a ejercer la opción de compra, por lo tanto, desde ese momento contabiliza la operación como un arrendamiento operativo.

No obstante, pasado dos años, realiza diversas inversiones en el bien, por lo que considera que va a ejercer la opción de compra y se va a quedar con la propiedad del inmueble.

Se pide, registrar lo que proceda en los siguientes casos:

Caso 1. A partir del año dos hubo un cambio en las condiciones del contrato, y en el mismo se establecido que la opción de compra se establece en 300.000 euros, manteniendo el tipo de interés.

Caso 2. No ha habido ningún cambio en las condiciones del contrato, y:

- Caso 2a) Ha habido un error en la calificación inicial, ya que el contable no comprendió bien el sentido de la NRV 8ª del PGC.
- Caso 2b). No ha habido ningún error inicial, sino que tan solo ha sido un cambio de criterio que ha realizado la entidad debido a las fuertes inversiones que ha realizado en el local.

SOLUCIÓN:

Caso 1. A partir del año dos hubo un cambio en las condiciones del contrato, y en el mismo se establecido que la opción de compra se establece en 300.000 euros, manteniendo el tipo de interés.

El contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento durante todo el plazo restante del contrato en los términos.

Por lo tanto, la nueva equivalencia financiera será: $V_0 = C \times \frac{1-(1+i)^{-n}}{i} + \frac{300000}{(1+i)^3}$

En nuestro caso: $1.920.138,79 = C \times \frac{1-(1+0,07)^{-2}}{0,07} + \frac{300000}{(1+0,07)^3}$

Despejando $C = 926.566,70$ euros.

Nuevo cuadro de amortización a partir del año 2.

AÑO	CAPITAL	INTERES	AMORTIZACIÓN	CUOTA
2	1.920.138,79			
3	1.127.981,80	134.409,72	792.156,98	926.566,70
4	280.373,83	78.958,73	847.607,97	926.566,70
5	-	19.626,17	280.373,83	300.000,00

Por lo tanto, el registro contable será el de un nuevo contrato de leasing, en el que se estima que se va a ejercer la opción de compra.

1.920.138,79	Construcciones	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	792.156,98
		Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo	1.127.981,80

A partir de aquí se irá amortizando el préstamo, y se amortizará las construcciones durante su vida útil.

Caso 2a) Ha habido un error en la calificación inicial, ya que el contable no comprendió bien el sentido de la NRV 8ª del PGC.

En este caso, en aplicación de la NRV 22ª al tratarse de un error se hará de forma retrospectiva.

Se modificará de forma retroactiva y su efecto se calculará desde el ejercicio más antiguo para el que se disponga información, debiendo incluirse todos los desgloses necesarios recogidos en la memoria.

AÑO	CAPITAL	INTERES	AMORTIZACIÓN	CUOTA
0	3.000.000,00			
1	2.478.327,92	210.000,00	521.672,08	731.672,08
2	1.920.138,79	173.482,95	558.189,13	731.672,08
3	1.322.876,42	134.409,72	597.262,37	731.672,08
4	683.805,69	92.601,35	639.070,73	731.672,08
5	-	47.866,40	683.805,69	731.672,08

Contabilización con efectos retroactivos:

3.000.000	Construcciones	Acreeedores por arrendamiento financiero a	597.262,37
-----------	----------------	--	------------

		corto plazo	
		Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo	1.322.876,42
		Reservas	1.079.861,21

Se efectuará con efectos retroactivos con cargo a reservas las amortizaciones correspondientes a los años 1 y 2.

Se informará en la Memoria.

Caso 2b). No ha habido ningún error inicial, sino que tan solo ha sido un cambio de criterio que ha realizado la entidad debido a las fuertes inversiones que ha realizado en el local.

No se cambiará de criterio y se seguirá registrando como un arrendamiento operativo. Finalmente, la incorporación de los activos al patrimonio de la empresa se valorará inicialmente por su precio de adquisición que incluirá además del importe pagado en ejercicio de la opción de compra, todos los gastos adicionales. Información en la Memoria.

Año 3:

597.262,37	Arrendamientos y cánones	Tesorería	885.323,22
134.409,72	Gastos financieros por intereses de deudas		
153.651,14	H.Pública IVA soportado		

Año 4:

639.070,73	Arrendamientos y cánones	Tesorería	885.323,22
92.601,35	Gastos financieros por intereses de deudas		
153.651,14	H.Pública IVA soportado		

Año 5: Se ejerce la opción de compra. Suponemos que no hay gastos adicionales.

683.805,69	Construcciones	Tesorería	885.323,22
47.866,40	Gastos financieros por intereses de deudas		
153.651,14	H.Pública IVA soportado		

Se informará en la memoria y se amortizará a partir de ese momento.

Un saludo cordial para todos los amables lectores.

Gregorio Labatut Serer

<http://gregorio-labatut.blogspot.com.es/>

Universidad de Valencia.