

Caso práctico sobre el tratamiento de las reducciones de cuotas, moratorias, etc. producidas por el covid-19 en los contratos de arrendamiento financiero.

04/ 05/ 2020

Gregorio Labatut Serer

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

Universidad de Valencia.

Como sabemos, la crisis sanitaria provocada por el covid-19 ha sumido a muchas empresas en una crisis económica muy profunda. De tal modo que ha obligado a algunas empresas a suspender su actividad durante el periodo de alarma, o en su caso a reducirla de una forma sustancial, por lo que muchas de ellas están atravesando dificultades financieras que le imposibilitan atender sus deudas.

El Gobierno ha adoptado algunas medidas de tipo fiscal y económico para aliviar financieramente a estas empresas, entre ellas podemos destacar los avales ICO, aplazamiento de pagos fiscales, ERTE`s, renegociación de los contratos de arrendamiento, etc.

En este sentido, entre las muchas medidas adoptadas, podemos citar el Real Decreto-ley 15/2020 de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, publicado en el BOE el 22 de abril. De tal modo que referente a determinados contratos de arrendamiento, las partes intervinientes puedan renegociar los pagos estipulados en un momento inicial, estableciendo reducciones de cuotas, moratorias en el pago, modificaciones en las opciones de compra en los contratos de arrendamiento financiero, etc.

En este trabajo, nos vamos plantear los efectos que estas medidas pueden tener en la definición inicial de un contrato de arrendamiento.

Para dar una respuesta a estos problemas el IASB está realizando planteamientos para la modificación de la NIIF 16 arrendamiento por motivo del Covid-19.

Según las NIIF 16 ante cambios que pudieran producir durante el periodo del contrato, resulta fundamental determinar si los cambios producidos:

- estaban ya contemplados en el contrato inicial, o más bien, se han producido
- por una nueva circunstancia que no se contemplaba en las condiciones iniciales del contrato.

Esto es fundamental, porque el tratamiento en un caso o en el otro es totalmente distinto.

De tal modo que, en el primer caso, si nos encontramos con cambios que ya estaban contemplados en el contrato inicial, las modificaciones posteriores se considerarán una revisión en la valoración del pasivo y por tanto en un cambio en las estimaciones por

pagos variables, en este caso de menor importe, pero no se modificaría el valor del activo realizado inicialmente. Sería un cambio en las estimaciones de pago de la deuda y se registraría este cambio en el resultado del ejercicio en aplicación de la NRV 23ª del PGC.

Pero, si estos cambios son debidos a nuevas circunstancias que no se contemplaban en las condiciones iniciales del contrato nos encontraríamos ante una novación del contrato, y entonces podríamos decir que derivaría en un nuevo contrato, de tal modo que los cambios supondrían una modificación en el valor del activo y del pasivo.

Vean los amables lectores, que una interpretación u otra es esencial, pues se trataría de que los cambios afectaran a la cuenta de resultados por el total del cambio en las estimaciones de pago, o afectaran a resultados de años siguientes al modificar el valor inicial del activo.

Por tanto, ante las medidas tomadas en la reducción de los arrendamientos por la crisis del covid-19, nos debemos preguntar si esta circunstancia estaba contemplada en el contrato inicial, o no.

Para ello, resulta fundamental estudiar detenidamente el contrato, para ver si entre sus cláusulas existía alguna referente a cambios en el mismo motivado por catástrofes, cambios legales, crisis económicas u otros motivos legales, que pudiera dar cabida a las modificaciones que se producen como consecuencia de la crisis del covid-19, porque en ese caso no se consideraría un cambio en las condiciones del contrato, ya que estas se contemplaban y se preveían en el mismo.

Una primera interpretación podría ser que el contrato inicial debe estar obviamente sujeto a la Ley, y que los cambios y moratorias en los arrendamientos es algo que contempla la Ley (podemos citar en este sentido el Real Decreto-ley 15/2020 de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, y demás normativa en esta línea contemplada en la Ley). Esto supondría que nos encontraríamos ante una posible cláusula de pagos variables motivado por esta exigencia legal que el propio contrato contempla. De tal modo, que no supondría una modificación en las condiciones del contrato sino una revisión de sus condiciones contempladas en el marco legal que rige el contrato. Esta es la línea que parece contempla el IASB en la aplicación del párrafo 38 de la NIIF 16¹.

Ahora bien, si los cambios se producen por un acuerdo entre las partes por motivo de dificultades financieras del cliente sin que fuera como consecuencia de la aplicación de la legislación del estado de alarma, o sobrepasará de forma muy sustancial las exigencias de reducciones y moratorias establecidos en la legislación, se podría interpretar como una modificación o novación en las condiciones del contrato.

Pero, a pesar de esto, yo quiero recalcar que determinar si el alcance de los cambios producidos por ella crisis del covid-19 en los contratos de arrendamiento estaban ya incluidos en las condiciones del contrato inicial o no, es una interpretación eminentemente jurídica, que dejo en manos de los expertos en la materia.

¹ En este sentido, puede verse: IASB (2020). *IFRS 16 and covid-19. Accounting for covid-19-related rent concessions applying IFRS 16. Leases* <https://cdn.ifrs.org/-/media/feature/supporting-implementation/ifrs-16/ifrs-16-rent-concession-educational-material.pdf?la=en>

No obstante, parece ser que la posición del ISAB es adoptar una solución “práctica”, y considerar estos cambios, como cuotas variables, y por ende cambio en las estimaciones iniciales del contrato, si se cumplan las tres condiciones siguientes:

1. El cambio en el valor actual de los pagos futuros sea sustancialmente equivalente o menor, a la establecida en el arrendamiento inicial. Lógicamente en el caso de la crisis del covid-19 no está contemplado que la diferencia sea positiva porque en ese caso estaría incorporando condiciones distintas y se interpretaría como un cambio en las condiciones iniciales.
2. Estas reducciones se deben considerar exclusivamente de los pagos que vencían en 2020. Si las reducciones de los pagos se extienden más allá del 2020, la concesión no se deriva exclusivamente del COVID-19.
3. No se produce un cambio sustancial en otros términos o condiciones del contrato.

Por lo tanto, en esta solución “práctica”, se deben cumplir las tres condiciones establecidas anteriormente, si no es así, los cambios producidos no se interpretarían como un cambio en las estimaciones por cuotas variables, sino más bien, como un cambio en las condiciones iniciales del contrato.

Resumiendo, si la interpretación es:

- Un cambio en las estimaciones por cuotas variables. La reducción del pasivo afectaría al resultado del ejercicio como un ingreso.
- Un cambio en las condiciones iniciales del contrato. La reducción del pasivo afectaría a una disminución en la valoración del activo y afectaría a una valoración del gasto por amortización inferior en ejercicios futuros. Afectaría a resultados de ejercicios futuros.

Veamos un caso práctico:

Supongamos una operación de arrendamiento con opción de compra durante cinco años sobre un local comercial 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.

Los pagos son anuales, y el cuadro de amortización es el siguiente:

FECHA	CAPITAL	INTERES	AMORTIZACIÓN	CUOTA
31 dic. 2017	3.000.000,00			
31 dic. 2018	2.478.327,92	210.000,00	521.672,08	731.672,08
31 dic. 2019	1.920.138,79	173.482,95	558.189,13	731.672,08
31 dic. 2020	1.322.876,42	134.409,72	597.262,37	731.672,08
31 dic. 2021	683.805,69	92.601,35	639.070,73	731.672,08
31 dic. 2022	-	47.866,40	683.805,69	731.672,08

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

Se firma el arrendamiento el 31 de diciembre de 2017. La vida útil del activo es de 10 años, amortización constante.

La sociedad arrendataria en el momento inicial registra este contrato de arrendamiento como un arrendamiento financiero, ya que la última cuota es la opción de compra.

No obstante, pasado dos años (en el ejercicio 2020), y como consecuencia de la crisis provocada por el covid-19 ha provocado el cese de la actividad durante un periodo en la empresa, y se producen ciertos cambios en las condiciones de pago, consistentes en:

- Reducción del tipo de interés, hasta el 1 %
- Alargamiento del contrato un año más y establecimiento de un periodo de carencia de principal e intereses de un año (año 2020).
- La cuota a pagar anual se reduce hasta los 600.000 euros.
- La opción de compra se establece en 300.000 euros.

En ese momento, los registros contables ofrecían la siguiente información sobre este arrendamiento:

- Valor inicial del activo: 3.000.000 euros.
- Amortización acumulada: 600.000 euros. (dos años)
- Acreedores por arrendamiento financiero a corto Plazo: 597.262,37 euros.
- Acreedores por arrendamiento financiero a largo Plazo: 1.322.876,39 euros.

Total deuda 1.920.138,79 euros.

SE PIDE:

Contabilice lo que proceda en el ejercicio 2020, suponiendo:

- Caso 1: Se interpreta que no se ha producido un cambio en las condiciones iniciales del contrato, ya que los cambios son producidos como consecuencia de la crisis del covid-19 y ya estaba establecida en las cláusulas del contrato y se ajustan a la Ley.
- Caso 2: Se interpreta que los cambios producidos es un cambio más profundo y afectan a las condiciones iniciales del contrato, puesto que superaban a las establecidas en la Ley. Por lo que es un cambio en las condiciones iniciales del contrato.

SOLUCIÓN:

Vamos a ver en primer lugar cual sería el valor presente de la deuda según las nuevas condiciones:

$$0 + \frac{600.000}{(1 + 0,01)^2} + \frac{600.000}{(1 + 0,01)^3} + \frac{300.000}{(1 + 0,1)^4} = 1.458.825,82 \text{ euros}$$

El nuevo cuadro de amortización sería:

fecha	cuota	interés	devoluc cap	cap pdte	Interés devengado pero no pagado
31 dic. 2019				1.458.825,82	
31 dic. 2020	-	-	-	1.473.414,08	14.588,26
31 dic. 2021	600.000,00	14.734,14	585.265,86	888.148,22	
31 dic. 2022	600.000,00	8.881,48	591.118,52	297.029,70	
31 dic. 2023	300.000,00	2.970,30	297.029,70	-	

Caso 1: Se interpreta que no se ha producido un cambio en las condiciones iniciales del contrato, ya que los cambios son producidos como consecuencia de la crisis del covid-19 y ya estaba establecida en las cláusulas del contrato y se ajustan a la Ley.

Podría ser dudosa esta interpretación en base al cumplimiento de las tres condiciones de la “solución práctica” indicada por el IASB, a saber:

1. El cambio en el valor actual de los pagos futuros sea sustancialmente equivalente o menor, a la establecida en el arrendamiento antes de los cambios.

Evidentemente esta condición se cumple, ya que el valor actual de los pagos futuros con las nuevas condiciones se establece a finales de 2020 en $1.458.825,82 + 14.588,26$ intereses de 2020 no pagados = $1.473.414,08$ euros, mientras que anteriormente ascendía a $1.920.138,79$ euros. Diferencia $446.724,71$ euros.

2. Estas reducciones se deben de considerar exclusivamente por los pagos que vencían en 2020. Si las reducciones de los pagos se extienden más allá del 2020, la concesión no se deriva exclusivamente del COVID-19. En el ejercicio 2020 la cuota anteriormente ascendía a $731.672,08$ euros, mientras que con las nuevas condiciones existe un año de carencia.
3. No se produce un cambio sustancial en otros términos o condiciones del contrato. En este caso, no llegaría a cumplirse esta condición, puesto que se disminuye el tipo de interés, se alarga un año más el plazo de contrato y disminuye la opción de compra.

Si se interpreta que no se ha producido un cambio en las condiciones iniciales del contrato, la reducción del pasivo se registraría como un cambio en las estimaciones por cuotas variables. La reducción del pasivo afectaría al resultado del ejercicio como un ingreso, del siguiente modo:

Diferencia en la valoración del pasivo antes y después:

fecha	antes	ahora	Diferencia
31 dic. 2019			
31 dic. 2020	597.262,37	-	597.262,37
31 dic. 2021	639.070,73	585.265,86	53.804,87
31 dic. 2022	683.805,69	591.118,52	92.687,17
31 dic. 2023	-	297.029,70	- 297.029,70
TOTAL	1.920.138,79	1.473.414,08	446.724,71
corto plazo	597.262,37	-	597.262,37
largo plazo	1.322.876,42	1.473.414,08	- 150.537,66
TOTAL	1.920.138,79	1.473.414,08	446.724,71

Obsérvese que disminuye la cuota de 2020 a corto plazo, pero incrementan las de años siguientes.

597.262,37	Acreeedores arrendamiento financiero a corto plazo	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo	150.537,66
		Otros ingresos financieros (1)	446.724,71

(1) Consideramos que es un ingreso financiero derivadas de modificaciones contractuales en el préstamo. Pero podría ser discutible.

Caso 2: Se interpreta que los cambios producidos es un cambio más profundo y afectan a las condiciones iniciales del contrato, puesto que superaban a las establecidas en la Ley. Por lo que es un cambio en las condiciones iniciales del contrato.

En este caso, el tratamiento contable hubiera sido modificar el pasivo y el valor del activo, del modo siguiente:

597.262,37	Acreeedores arrendamiento financiero a corto plazo	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo	150.537,66
		Activo	446.724,71

Ni que decir tiene que a partir de este momento al modificar el valor del activo afectaría al cálculo de las amortizaciones de los años siguientes.

Un saludo cordial para todos los amables lectores.

Gregorio Labatut Serer

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

Universidad de Valencia.

