

Caso práctico sobre cambio en la opinión de la empresa sobre el ejercicio de una opción de compra en un contrato de arrendamiento financiero

10/09/2021

Gregorio Labatut Serer

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

Universidad de Valencia.

En esta ocasión vamos a tratar el caso de un arrendatario que firma un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, y que en un momento inicial no tenía previsto ejercer la opción de compra, por lo que la sociedad contabilizó desde el principio el arrendamiento como operativo. No obstante, posteriormente cambia de criterio y debido a diversas circunstancias decide que va a ejercer la opción de compra.

Este tema, ha sido tratado por el ICAC en su consulta número 2 del BOICAC número 120/diciembre 2019 sobre cambio en la estimación sobre el ejercicio de una opción de compra en un contrato de arrendamiento.

El ICAC indica que la clasificación del arrendamiento como financiero u operativo, 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.

No obstante, puede suceder:

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 19ª. Arrendamientos.
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 22ª 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.

Supongamos una operación de arrendamiento con opción de compra durante diez años sobre un complejo hotelero cuyo valor razonable es de 18.000.000 euros El tipo de interés estipulado es del 5 % 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	18.000.000,00			
1	16.568.917,65	900.000,00	1.431.082,35	2.331.082,35
2	15.066.281,18	828.445,88	1.502.636,47	2.331.082,35
3	13.488.512,89	753.314,06	1.577.768,29	2.331.082,35
4	11.831.856,19	674.425,64	1.656.656,70	2.331.082,35
5	10.092.366,65	591.592,81	1.739.489,54	2.331.082,35
6	8.265.902,63	504.618,33	1.826.464,02	2.331.082,35
7	6.348.115,41	413.295,13	1.917.787,22	2.331.082,35
8	4.334.438,84	317.405,77	2.013.676,58	2.331.082,35
9	2.220.078,43	216.721,94	2.114.360,41	2.331.082,35
10	-	111.003,92	2.220.078,43	2.331.082,35

NOTA: Hemos confeccionado un cuadro de amortización anual 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 cuatro 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 cuatro hubo un cambio en las condiciones del contrato, y en el mismo se establecido que la opción de compra se establece en 1.000.000 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 cuatro hubo un cambio en las condiciones del contrato, y en el mismo se establecido que la opción de compra se establece en 1.000.000 euros, manteniendo el tipo de interés.

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

Desde ese momento, finales del año 4, la nueva equivalencia financiera será: $V_0 = C \times \frac{1-(1+i)^{-n}}{i} + \frac{1.000.000}{(1+i)^6}$

En nuestro caso:

$$11.831.856,19 = C \times \frac{1 - (1 + 0,05)^{-5}}{0,05} + \frac{1.000.000}{(1 + 0,05)^6}$$

Despejando $C = 2.560.503,64$ euros.

Nuevo cuadro de amortización a partir del año 4 seria:

AÑO	CAPITAL	INTERES	AMORTIZACIÓN	CUOTA
4	11.831.856,19			
5	9.862.945,35	591.592,81	1.968.910,83	2.560.503,64
6	7.795.588,98	493.147,27	2.067.356,38	2.560.503,64
7	5.624.864,78	389.779,45	2.170.724,20	2.560.503,64
8	3.345.604,38	281.243,24	2.279.260,40	2.560.503,64
9	952.380,95	167.280,22	2.393.223,43	2.560.503,64
10	0,00	47.619,05	952.380,95	1.000.000,00

Por lo tanto, el registro contable será el de un nuevo contrato de arrendamiento financiero, en el momento que se estima que se va a ejercer la opción de compra (final del año 4).

11.831.856,19	Construcciones	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	1.968.910,83
		Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo	9.862.945,35

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	18.000.000,00			
1	16.568.917,65	900.000,00	1.431.082,35	2.331.082,35
2	15.066.281,18	828.445,88	1.502.636,47	2.331.082,35
3	13.488.512,89	753.314,06	1.577.768,29	2.331.082,35
4	11.831.856,19	674.425,64	1.656.656,70	2.331.082,35
5	10.092.366,65	591.592,81	1.739.489,54	2.331.082,35
6	8.265.902,63	504.618,33	1.826.464,02	2.331.082,35
7	6.348.115,41	413.295,13	1.917.787,22	2.331.082,35
8	4.334.438,84	317.405,77	2.013.676,58	2.331.082,35
9	2.220.078,43	216.721,94	2.114.360,41	2.331.082,35
10	-	111.003,92	2.220.078,43	2.331.082,35

Contabilización con efectos retroactivos:

18.000.000	Construcciones	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	1.739.489,54
		Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo	10.092.366,65
		Reservas	6.168.143,81

Se efectuará con efectos retroactivos con cargo a reservas las amortizaciones correspondientes a los años 1, 2, 3 y 4.

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 5:

1.739.489,54	Arrendamientos y cánones	Tesorería	2.820.609,64
591.592,81	Gastos financieros por intereses de deudas		
489.527,29	H.Pública IVA soportado		

Año 6:

1.826.464,02	Arrendamientos y cánones	Tesorería	2.820.609,64
504.618,33	Gastos financieros por intereses de deudas		
489.527,29	H.Pública IVA soportado		

Año 7:

1.917.787,22	Arrendamientos y cánones	Tesorería	2.820.609,64
413.295,13	Gastos financieros por intereses de deudas		
489.527,29	H.Pública IVA soportado		

Año 8:

2.013.676,58	Arrendamientos y cánones	Tesorería	2.820.609,64
317.405,77	Gastos financieros por intereses de deudas		
489.527,29	H.Pública IVA soportado		

Año 9:

2.114.360,41	Arrendamientos y cánones	Tesorería	2.820.609,64
216.721,94	Gastos financieros por intereses de deudas		
489.527,29	H.Pública IVA soportado		

Año 10: Se ejerce la opción de compra. Suponemos que no hay gastos adicionales.

2.220.078,43	Construcciones	Tesorería	885.323,22
111.003,92	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 durante la vida útil restante.

Un saludo cordial para todos los amables lectores.

Gregorio Labatut Serer

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

Universidad de Valencia.