

**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRES  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y  
FINANCIERAS  
CARRERA CONTADURIA PÚBLICA**



**ARRENDAMIENTOS  
Norma Internacional de Contabilidad No 17 - (NIC No. 17)**

**PLAN EXCEPCIONAL DE TITULACION PARA ANTIGUOS ESTUDIANTES NO  
GRADUADOS – VERSION VII**

**MODALIDAD ACTUALIZACION**

**Trabajo informe presentado para la obtención del Grado de Licenciatura**

**POR: PATRICIA TICONA MALDONADO**

LA PAZ - BOLIVIA  
Noviembre, 2016

## **DEDICATORIA**

El presente trabajo está dedicado primeramente a Dios quien me guio por un buen camino dándome las fuerzas necesarias para no desmayar ante los problemas que se presentaban.

A mi familia, mi esposo y mis hijos, porque ellos siempre han sido mi aliciente y mi fuerza para seguir adelante y lograr concluir con mi objetivo y metas planteadas durante todo periodo de estudio.

A mis padres que con su apoyo incondicional, consejos, comprensión y ayuda en los momentos difíciles, además me enseñaron a encarar las adversidades, a mis hermanas las que siempre me brindaron su apoyo.

## **AGRADECIMIENTOS**

En primer lugar a Dios porque ha estado conmigo a cada paso que doy, cuidándome y dándome fortaleza para continuar.

En segundo lugar a mi familia por que siempre me brindaron su apoyo incondicional en todos los momentos y las adversidades que se me presentaron.

**Patricia Ticona Maldonado**

## RESUMEN

En la actualidad se habla mucho de la internacionalización de la economía, de las transacciones, de las empresas; estos últimos ya no respetan las fronteras físicas entre los países y continentes. Sin embargo una de las actividades que no ha descuidado este avance es sin duda la contabilidad, la misma que día a día continúa su desarrollo permanente y buscando siempre una respuesta oportuna para las personas que se dedican a los negocios.

Siendo la contabilidad una disciplina del conocimiento humano, la misma que permite preparar información con propósitos de carácter general sobre una empresa; y uno de las operaciones que la contabilidad refleja es justamente los arrendamientos, que es un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar por un cierto tiempo y a cambio de un precio determinado el uso o disfrute de una cosa, que es muy común en los tiempos actuales.

Los arrendamientos constituyen una de las operaciones que todo negocio debe considerar al llevar a cabo sus actividades, tomando en cuenta las ventajas y sus desventajas, ya que necesariamente debe darse de cualquiera de sus modalidades sea un arrendamiento **financiero** u **operativo**. Que un arrendamiento sea **financiero** u **operativo** dependerá de la esencia económica y naturaleza de la transacción, más que de la forma del contrato.

Arrendamiento financiero: Cuando se transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Arrendamiento Operativo: Cuando no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Consiguientemente, en el presente trabajo se observa tanto la Norma Internacional de Contabilidad No 17, y su aplicación práctica referido a su tratamiento contable, que se presenta desde el punto de vista del arrendador y del arrendatario.

Indicar también que el objetivo de la norma es el de establecer diferentes tipos de arrendamientos y políticas contables adecuadas para el tratamiento y su respectiva revelación.

## INDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>ASPECTOS METODOLÓGICOS</b>	<b>8</b>
<b>2.1</b>	Objetivo General	8
<b>2.2</b>	Objetivos específicos	8
<b>2.3</b>	Justificación	8-9
<b>2.4</b>	Alcance	9
<b>2.5</b>	Metodología	10
<b>2.5.1</b>	Método de investigación	10
<b>2.5.2</b>	Nivel de Investigación	10
<b>2.6</b>	Técnicas de Investigación	11
<b>3</b>	<b>MARCO PRÁCTICO</b>	<b>12</b>
<b>3.1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>12</b>
<b>3.2</b>	<b>ORIGEN Y ANTECEDENTES</b>	<b>12</b>
<b>3.3</b>	<b>DEFINICIONES PRINCIPALES</b>	<b>13</b>
<b>3.4</b>	<b>CARACTERIZACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO</b>	<b>19</b>
<b>3.5</b>	<b>PARTES QUE INTERVIENEN</b>	<b>21</b>
<b>3.6</b>	<b>CLASIFICACIÓN DE ARRENDAMIENTOS</b>	<b>23</b>
<b>3.6.1</b>	Desde la perspectiva legal	23
<b>3.6.2</b>	Desde la perspectiva contable	25
<b>3.7</b>	<b>TRATAMIENTO CONTABLE</b>	<b>29</b>

<b>3.7.1</b>	<b>Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios</b>	<b>30</b>
<b>3.7.1.1</b>	<b>Arrendamientos financieros</b>	<b>30</b>
<b>3.7.1.2</b>	<b>Arrendamientos operativos</b>	<b>41</b>
<b>3.7.2</b>	<b>Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores</b>	<b>41</b>
<b>3.7.2.1</b>	<b>Arrendamientos financieros</b>	<b>41</b>
<b>3.7.2.2</b>	<b>Arrendamientos operativos</b>	<b>45</b>
<b>4</b>	<b>CONCLUSION</b>	<b>47-48</b>
<b>5</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>49</b>
<b>6</b>	<b>ANEXOS</b>	<b>50</b>

**ARRENDAMIENTOS**  
**Norma Internacional de Contabilidad No 17**  
**(NIC No 17)**

**1. INTRODUCCIÓN**

Indudablemente en estos tiempos se presenta un creciente aumento de nuevas formas de financiación especializada para las empresas, trae como consecuencia una mayor complejidad a los profesionales de la contabilidad que deben afrontar acerca del correcto registro contable de los contratos que las sustentan en sus diversas formas.

En nuestro país se tiene la Norma de Contabilidad No 10 Tratamiento contable de los Arrendamientos, emitido por el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del CAUB; asimismo se reconoce la aplicación y vigencia de la normativa contable internacional, como es el caso de las Normas Internacionales de Información Financiera emitida por la IASB, en el caso específico la Norma Internacional de Contabilidad No 17 Arrendamientos.

Por otro lado el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha desarrollado esta NIC 17 revisada como parte de su proyecto de Mejoras a las Normas Internacionales de Contabilidad.

El proyecto se emprendió con motivo de las preguntas y críticas recibidas, relativas a las Normas, que procedían de supervisores de valores, profesionales de la contabilidad y otros interesados.

Los objetivos del proyecto consistieron en reducir o eliminar alternativas, redundancias y conflictos entre las Normas, así como resolver ciertos problemas de convergencia y realizar otras mejoras.

En el caso concreto de la NIC 17, el principal objetivo del Consejo fue llevar a cabo una revisión limitada a fin de aclarar la clasificación de los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios, así como eliminar alternativas de contabilización para los costos directos iniciales del arrendamiento en los estados financieros de los arrendadores.

Como la agenda del Consejo incluye un proyecto sobre arrendamientos, el Consejo no reconsideró el enfoque fundamental de la contabilización de arrendamientos contenido en la NIC 17. Por la misma razón, el Consejo decidió no incorporar a la NIC 17 revisada las Interpretaciones SIC que se relacionan con ella.

## **2. ASPECTOS METODOLÓGICO**

### **2.1 Objetivo General**

Determinar las políticas contables adecuadas para contabilizar los arrendamientos tanto para arrendatarios y arrendadores y poder revelar la información relativa a los arrendamientos.

### **2.2 Objetivos Específicos**

- Analizar los impactos tanto para arrendatarios como arrendadores
- Determinar los alcances que se suscitan en las empresas por los arrendamientos

### **2.3 Justificación**

Como futura profesional, en Contaduría Pública, tengo la visión clara sobre el papel que me tocará desempeñar en la sociedad, el formarme con un alto grado de competencia, independencia, y mentalidad de actualización permanente hará que pueda ser una asesora permanente de organizaciones y comprender en su verdadera dimensión el papel que debo desempeñar en la actividad económica de las instituciones privadas, en las entidades

públicas y puedan tomar control sobre los altos niveles de decisión económica que la sociedad en su conjunto requiere.

El desarrollo del presente trabajo referido a un acuerdo o un compromiso de arrendamiento puede, durante el periodo que media entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo de arrendamiento, incluir una cláusula para ajustar los pagos por arrendamiento a consecuencia de cambios en el costo de construcción o adquisición de la propiedad arrendada, o bien a consecuencia de cambios en otras medidas del costo o valor, tales como niveles generales de precios, o en los costos del arrendador por la financiación del arrendamiento. Si fuera así, para los propósitos de esta Norma, el efecto de tales cambios se considerará que han tenido lugar al inicio del arrendamiento.

Así también poder determinar los cambios que se susciten tanto en el registro contable de los arrendatarios como también de los arrendadores.

## **2.4 Alcance**

En el presente trabajo se desarrolla para la comprensión y/o para el tratamiento contable de los arrendamientos.

Esta Norma será aplicable en la contabilización de todos los tipos de arrendamientos que sean distintos de los:

- (a) Acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; y
- (b) Acuerdos de licencias para temas tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.

Sin embargo, esta Norma no será aplicable como base para la medición de:

- (a) Propiedades mantenidas para arrendamiento, en el caso de que se contabilicen como propiedades de inversión (véase la NIC 40 Propiedades de Inversión);
- (b) Propiedades de inversión suministradas por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC 40);
- (c) Activos biológicos poseídos por arrendatarios en régimen de arrendamiento financiero (véase la NIC 41 Agricultura); o
- (d) Activos biológicos suministrados por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC 41).

## **2.5 Metodología**

### **2.5.1 Método de investigación**

En este Trabajo Informe, se está utilizando el Método de **Investigación Deductivo** que, consiste en tener principios generales y procedimientos que se pasa de lo general a lo particular, de manera que partiendo de unos enunciados de carácter universal y utilizando instrumentos científicos, se infieren enunciados particulares.

### **2.5.2 Nivel de Investigación**

#### **Narrativa**

Una narrativa posee un potencial transformador que reside en que ésta no sólo es el contenido presente en la narración, es decir, lo incluye pero también posee una

temporalidad, establece causalidades y produce relaciones, constituyéndose como una vía de acción para el sujeto<sup>1</sup>.

Esto se debe a que la narrativa está compuesta de un texto y una historia, y aunque la historia pueda ser común a dos o más textos, aquella historia no se relata igual; cambia la secuenciación de los hechos, las metáforas, los signos utilizados.

## **2.6 Técnicas de Investigación**

### **Observación documental**

A partir de la observación documental, como punto de partida en el análisis de las fuentes documentales, mediante una lectura general de los textos, se iniciará la búsqueda y observación de los hechos presentes en los materiales escritos consultados que son de interés para esta investigación.

Esta lectura inicial, será seguida de varias lecturas más detenidas y rigurosas de los textos, a fin de captar sus planteamientos esenciales y aspectos lógicos de sus contenidos y propuestas, a propósito de extraer los datos bibliográficos útiles para el estudio que se está realizando.

La aplicación de la técnica de presentación resumida de un texto, permitirá dar cuenta, de manera fiel y en síntesis, acerca de las ideas básicas que contienen las obras consultadas.

---

<sup>1</sup> (BRUNER 1991a; CAPELLA 2013; CLANDININ & CONNELLY 2000; POLKINGHORNE 1988; RODRIGUEZ 2002)

### **3. MARCO PRÁCTICO**

#### **3.1 INTRODUCCIÓN**

Indudablemente en estos tiempos se presenta un creciente aumento de nuevas formas de financiación especializada para las empresas, trae como consecuencia una mayor complejidad a los profesionales de la contabilidad que deben afrontar acerca del correcto registro contable de los contratos que las sustentan en sus diversas formas.

En nuestro país se tiene la Norma de Contabilidad No 10 Tratamiento contable de los Arrendamientos, emitido por el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del CAUB; asimismo se reconoce la aplicación y vigencia de la normativa contable internacional, como es el caso de las Normas Internacionales de Información Financiera emitida por la IASB, en el caso específico la Norma Internacional de Contabilidad No 17 Arrendamientos.

#### **3.2 ORIGEN Y ANTECEDENTES**

El Arrendamiento o Leasing es un vocablo de origen sajón derivado del verbo to lease o arrendar, que en los países de lengua anglosajona se utiliza para expresar el fenómeno de que alguien toma o da en locación un bien. La primera vez que se introduce esta palabra en el lenguaje económico financiero, y más concretamente en el ordenamiento jurídico, es en 1952 en Estados Unidos con relación a determinadas operaciones de arrendamiento de bienes. Dos años más tarde, en 1954, se constituyó la primera empresa de la historia financiera dedicada exclusivamente a servicios de leasing: United States Leasing Corporation. En 1962, en Estados Unidos, se fundó la American Association of Equipment Lessors (AAEL). Al mismo tiempo que desde 1960 las operaciones de leasing se expandían en Europa con la creación de las primeras sociedades de leasing Europeas. Así, la difusión de la figura del leasing puede situarse entre las décadas de 1960 y 1970 incluyendo también de modo gradual a los países en vías de desarrollo.

En nuestro país las cifras sobre el volumen de dinero que representa el leasing se va incrementando de manera considerable cada día, como una forma de operación o de financiación, aunque estas formas de comercio se ven absorbidas por los créditos bancarios o financiamientos directos, con la participación de entidades de intermediación financiera.

Por ejemplo en los Estados Unidos el leasing representa aproximadamente un tercio de los gastos totales insumidos en bienes de capital mientras que en nuestro país no se tienen cifras sobre esta situación, sin embargo es de observar las actividades que realizan.

En nuestro país el marco legal que ampara estas operaciones están contempladas en el código de comercio.

### **3.3 DEFINICIONES PRINCIPALES**

Las principales definiciones que se usan en los arrendamientos y que se encuentran establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad No 17 Arrendamientos, son las siguientes:

#### **a) Arrendamiento**

Un arrendamiento es un acuerdo 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 periodo de tiempo determinado.

El que un arrendamiento sea financiero u operativo dependerá del fondo económico y la naturaleza de la transacción, más que la mera forma del contrato, pudiendo ser distinto para el arrendador que para el arrendatario.

## **b) Arrendamiento financiero**

Un arrendamiento financiero es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.

### **Para arrendatarios:**

#### **Reconocimiento inicial:**

Al comienzo del plazo del arrendamiento se reconocerá en el balance imputándolo como un activo y un pasivo por el mismo importe. Cualquier costo directo inicial se añadirá al importe reconocido como activo.

#### **Valoración posterior:**

El Arrendatario dará lugar a un cargo por amortización de los activos amortizables y a un gasto financiero asociado a cada periodo.

### **Para Arrendadores:**

#### **Reconocimiento inicial:**

Se reconocerá en el Balance los activos arrendados reconociéndolos como cuentas a cobrar por un importe equivalente a la inversión neta en el arrendamiento.

### **Valoración posterior:**

Se reconocerán los ingresos financieros basados en una pauta que refleje para cada ejercicio la rentabilidad financiera constante sobre la inversión neta realizada. El resto de la cuota cobrada aminorará las cuentas a cobrar correspondientes.

### **c) Arrendamiento operativo**

Un arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.

### **Para arrendatarios:**

#### **Reconocimiento inicial:**

Las cuotas derivadas se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento.

### **Para Arrendadores:**

#### **Valoración posterior:**

Amortización de los activos amortizables arrendados como activos similares

### **d) Arrendamiento no Cancelable**

Este tipo de Arrendamiento solo es revocable en el caso de:

- Alguna contingencia remota
- Con el permiso del arrendador

- Si el Arrendatario realiza otro arrendamiento, ya sea para el mismo bien u otro en su defecto, con el mismo arrendador.

**e) Plazo del arrendamiento**

El plazo del arrendamiento es el periodo no revocable y/ cancelable por el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier periodo adicional en el que éste tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá tal opción.

Este plazo de arrendamiento deberá revisarse si se produce un cambio en el periodo no cancelable del arrendamiento. En relación a la estimación del arrendatario respecto de las opciones de extensión o cancelación, ésta únicamente se reevaluará si se produce un evento o cambio en las circunstancias dentro del control de la entidad que afecta a dicha estimación.

**f) Pagos mínimos**

Los pagos mínimos por el arrendamiento son los pagos que se requieren o pueden requerírsele al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo tanto las cuotas de carácter contingente como los costos de los servicios y los impuestos que ha de pagar el arrendador y le hayan de ser reembolsados.

También se incluye: en el caso del arrendatario, cualquier importe garantizado por él mismo o por un tercero vinculado con él; o en el caso del arrendador, cualquier valor residual que se le garantice, ya sea por:

- (i) parte del arrendatario;
- (ii) una parte vinculada con éste; o

(iii) una parte no vinculada con el arrendatario que sea capaz financieramente de atender a las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

**g) Valor razonable**

Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción libre.

**h) Vida económica**

Vida económica es el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.

**i) Vida útil**

Vida útil es el periodo de tiempo estimado que se extiende, desde el inicio del plazo del arrendamiento, pero sin estar limitado por éste, a lo largo del cual la empresa espera consumir los beneficios económicos incorporados al activo arrendado.

**j) Valor residual garantizado**

Valor residual garantizado es: **para el arrendatario**, la parte del valor residual que ha sido garantizada por él mismo o por una parte vinculada con él (el importe de la garantía es la cuantía máxima que podrían, en cualquier caso, tener que pagar); **y para el arrendador**, la parte del valor residual que ha sido garantizada por el arrendatario o por una parte no vinculada con el arrendador, y que sea financieramente capaz de atender las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

**k) Valor residual no garantizado**

Valor residual no garantizado es la parte del valor residual del activo arrendado, cuya realización por parte del arrendador no está asegurada o bien queda garantizada exclusivamente por una parte vinculada con el arrendador.

**l) Costos directos iniciales**

Costos directos iniciales son los costos incrementales directamente imputables a la negociación y contratación de un arrendamiento, salvo si tales costos han sido incurridos por un arrendador que sea a la vez fabricante o distribuidor.

**m) Inversión bruta en el arrendamiento**

Inversión bruta en el arrendamiento es la suma de: los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento financiero, y cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.

**n) Inversión neta en el arrendamiento**

Inversión neta en el arrendamiento es la inversión bruta del arrendamiento descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento

**o) Ingresos financieros no devengados**

Ingresos financieros no devengados son la diferencia entre: la inversión bruta en el arrendamiento; y la inversión neta en el arrendamiento.

**p) Tasa de interés implícita en el arrendamiento**

Tasa de interés implícita en el arrendamiento es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor presente total de (a) los pagos mínimos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, y la suma de (i) el valor razonable del activo arrendado y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.

**q) Tasa de interés incremental**

Tasa de interés incremental del endeudamiento del arrendatario es la tasa de interés que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar o, si éste no fuera determinable, la tasa en el que incurriría aquél si pidiera prestados, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.

**r) Cuotas contingentes del arrendamiento**

Cuotas contingentes del arrendamiento son la parte de los pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo, sino que se basa en el importe futuro de un factor que varía por razones distintas del mero paso del tiempo (por ejemplo, un tanto por ciento de las ventas futuras, grado de utilización futura, índices de precios futuros, tasas de interés de mercado futuras, etc.).

### **3.4 CARACTERIZACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO**

A continuación se describe, en primer término, la caracterización del régimen legal del arrendamiento. En segundo lugar, se introduce el concepto utilizado para la contabilización de arrendamientos seguida por las Normas Contables, luego, se concilian ambos conceptos, vocabularios y contenidos, de manera de identificar las partes que intervienen en ambas figuras.

De acuerdo al Decreto Supremo N° 25959, 21 de octubre de 2000, y conforma a la nueva Ley de Servicios Financieros se establece que el arrendamiento financiero; es el contrato mercantil celebrado entre una sociedad denominada arrendador y una persona natural o jurídica denominada arrendatario, en virtud del que, el arrendador traslada en favor del arrendatario el derecho de uso y goce de un bien mueble o inmueble, mediante el pago de un canon en cuotas periódicas, otorgando en favor del arrendatario la opción de comprar dichos bienes por el valor residual del monto total pactado.

El arrendamiento financiero por su carácter financiero y crediticio, es de naturaleza jurídica distinta a la del arrendamiento normado por el Capítulo IV, Título II, Parte Segunda del Libro Tercero del Código Civil.

Por consiguiente se traduce en que el arrendador conviene en transferir al arrendatario la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio.

En este caso el objeto del contrato puede ser cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software, de propiedad del dador o sobre los que el dador tenga la facultad de dar en leasing.

También se establece el canon como contraprestación tipificante del arrendatario, destacándose su fijación convencional (libertad para que las partes establezcan los importes y los períodos de cada canon).

El Canon es el monto y la periodicidad de cada canon se determinan convencionalmente. Finalmente, a los efectos de nuestro análisis, señalaremos el artículo cuarto referido a la opción de compra como elemento esencial de la compra-venta.

Precio de ejercicio de la opción, es el precio de ejercicio de la opción de compra que debe estar fijado en el contrato o ser determinable según procedimientos o pautas pactadas.

Asimismo, dichos elementos pueden ser complementados con la identificación de dos etapas que presenta el contrato de arrendamiento durante su duración: la etapa de administración y la etapa de disposición. La primera, refiere al período de contrato durante el cual el arrendador es titular del bien. En cambio, la segunda, se asocia con la fase en que la titularidad del bien pasa al arrendatario.

### **3.5 PARTES QUE INTERVIENEN**

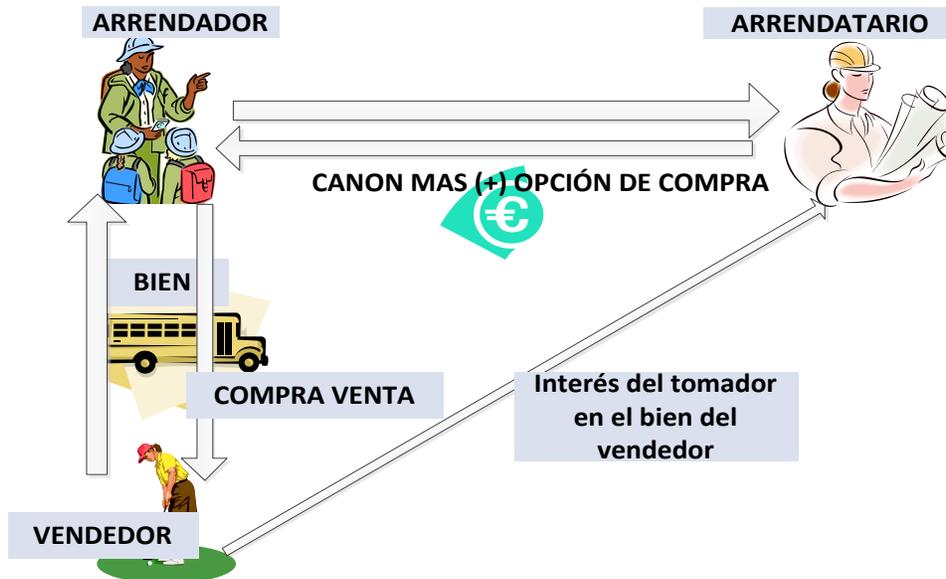
Como se puede determinar, las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento son dos, el arrendador y el arrendatario (en la figura presentada en el punto anterior).

Sin embargo, la realidad económica del arrendamiento, cuando este es financiero, presenta una tercera parte que se la puede denominar vendedor. Esto es así, porque en la figura del arrendamiento financiero subyacen dos operaciones: una de financiación y una de venta.

Así planteado, una descripción simplificadora pero útil a los efectos de su comprensión es volver a elaborar nuestra figura con la incorporación de la tercera parte, el vendedor, reagrupándolas en dos nuevas figuras bien definidas.

Por un lado, puede ser que el arrendador (productor o fabricante del bien objeto de leasing) venda a través de esta figura y, por lo tanto, obtenga un resultado por la venta y otro por la financiación. En este caso, nuestro esquema gráfico se reformula de la siguiente manera presentado con tres partes intervinientes (aunque el arrendador sea el mismo vendedor):

### GRAFICA QUE ESQUEMATIZA LO COMENTADO



Por otro lado, puede ser que el arrendador (entidad financiera, sociedad de leasing) le compre al vendedor el bien que va a ser objeto de leasing con el arrendatario (interesado en el bien que posee el vendedor pero, para su financiación a través de leasing requiere de un tercero, el arrendador).

En este caso, la operación de venta se configura entre el arrendador y el vendedor (compraventa tradicional) pero simultáneamente el arrendador financia al arrendatario (leasing financiero) a través de esta figura.

Así expuesto, nuestro esquema se presenta del siguiente modo:

**Dador (arrendador):** Adquiere el bien en propiedad a fin de entregarlo en leasing al usuario.

**Tomador (arrendatario):** Usuario del bien que dispondrá del uso y goce (etapa de administración) del mismo hasta el momento de ejercer la opción de compra (etapa de disposición).

**Vendedor:** Es el productor o importador del bien que le interesa al tomador, quien realiza la venta del mismo al dador. Sin embargo, cuando el productor o importador es a su vez dador (es decir, que además financia la operación) se convierte simultáneamente en vendedor y dador.

### **3.6 CLASIFICACIÓN DE ARRENDAMIENTOS**

Definida la clasificación de cada arrendamiento implica para cada uno de estos el destino de su medición y presentación contable. Debido a ello, resulta inevitable su tratamiento. Sin embargo, siguiendo con nuestra propuesta metodológica, previamente comenzaremos por recoger la clasificación de los contratos de leasing como elemento coadyuvante a la explicación de la clasificación de los arrendamientos contables. Por ello, una vez presentada la distinción jurídica avanzaremos con la división ofrecida por la norma contable.

#### **3.6.1 Desde la perspectiva legal**

Si bien hay distintas clases de arrendamiento, nos centraremos en las dos figuras principales que nos interesan para el análisis. Además, debe aclararse que esta clasificación no surge del texto legal de la norma sino que es la doctrina jurídica la que caracteriza entre uno y otro tipo de arrendamiento en función de diversos factores.

Es así que se presentan las dos clasificaciones salientes y algunas de las aristas más distintivas.

**a) En el arrendamiento operativo**

Es el que producen los propios fabricantes, distribuidores, suministradores o importadores de bienes, que en cuanto locadores suelen asumir las erogaciones derivadas del mantenimiento del bien objeto del contrato.

También corre por cuenta del arrendador la entrega, instalación y puesta en marcha del material.

La duración del contrato siempre es menor a la duración o vida útil del bien, puesto que se refiere a equipos que sufren un elevado grado de envejecimiento técnico.

Los seguros e impuestos que gravan al bien son a cargo en cuanto propietario del arrendador, fijado previamente para el momento de finalización del contrato.

Los riesgos técnicos son asumidos también por el locador. Finalmente, el plazo de duración suele ser bastante breve y rara vez supera los tres años.

Un ejemplo típico de leasing operativo, es el arrendamiento de fotocopiadoras, máquinas de escribir y computadoras.

**b) En el leasing financiero:**

El arrendador posee la función de la intermediación, y su finalidad última es la de financiar el bien objeto de contrato.

Los gastos de mantenimiento, reparaciones o asistencia técnica corren por cuenta y cargo del arrendatario o locatario o tomador, y la sociedad de leasing tampoco toma a su cargo el riesgo técnico.

Un ejemplo de leasing financiero suelen ser los ofrecidos por las entidades financieras para la adquisición de maquinarias agropecuarias donde se evidencia que el interés de conservar la propiedad, hasta la fecha de la opción, es sólo a los efectos de garantizar el cumplimiento del mismo.

En el siguiente cuadro comparativo que se presenta, resulta como consecuencia de la revisión efectuada, el mismo que sintetizan los aspectos distintivos que caracterizan los contratos de arrendamiento o leasing operativos de los financieros.

ASPECTOS DISTINTIVOS	ARRENDAMIENTO	
	OPERATIVO	FINANCIERO
1 Naturaleza de la operación	Contrato de locación	Contrato de financiación
2 Quien lo practica	Fabricantes, importadores	Entidades financieras y de objeto especial
3 Plazo	Más corto	Más largo
4 Conservación y mantenimiento	A cargo del arrendador	A cargo del arrendatario
5 Seguros	A cargo del arrendador	A cargo del arrendatario
6 Riesgo operativo	Duración y estado del bien	Solvencia del arrendatario
7 Amortización del bien	Soportada por distintos arrendatarios	Soportada solo por un arrendatario

### 3.6.2 Desde la perspectiva contable

El tratamiento dispensado por la Norma Internacional de Contabilidad No 17 Arrendamientos, también en su amplia descripción prevé una clasificación de los arrendamientos entre financieros y operativos.

No obstante, a diferencia del tratamiento legal cuya caracterización surge de la misma doctrina, en la norma contable, se revela taxativamente que se entiende para cada uno de ellos.

Es así como anteriormente se estableció en forma clara las definiciones sobre el Arrendamiento como tal y también del Arrendamiento financiero y del Arrendamiento

Operativo. Presentados los conceptos para cada tipo de arrendamiento, la norma ofrece una caracterización donde prevalece el requisito de esencialidad para su calificación.

Sin embargo, luego enuncia ciertas situaciones que implicarían clasificar, si se cumpliera tan sólo una de ellas, como arrendamiento financiero.

La caracterización de un arrendamiento como financiero u operativo debe basarse más en la sustancia de la transacción que en la forma del contrato. Estas son algunas de las situaciones en las que un arrendamiento debería clasificarse como financiero:

- a) El contrato transfiere la propiedad del activo al arrendatario al final del término del arrendamiento;
- b) El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente más bajo que el valor corriente esperado a la fecha de ejercicio de la opción, de manera que, al inicio del arrendamiento, sea razonablemente seguro que la opción se ejercerá;
- c) El plazo del arrendamiento cubre la parte principal de la vida económica del activo;
- d) Al inicio del arrendamiento el valor descontado de las cuotas mínimas equivale sustancialmente al valor corriente del activo arrendado;
- e) La naturaleza de los activos arrendados hace que sólo el arrendatario pueda utilizarlos sin incorporarles mayores modificaciones;

- f) El arrendatario tiene la posibilidad de resolver el contrato, haciéndose cargo de las pérdidas que tal cancelación motive;
- g) Las ganancias y pérdidas motivadas por las fluctuaciones del valor residual razonable del activo, recaen sobre el arrendatario;
- h) El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período, con cuotas sustancialmente menores que las del mercado.

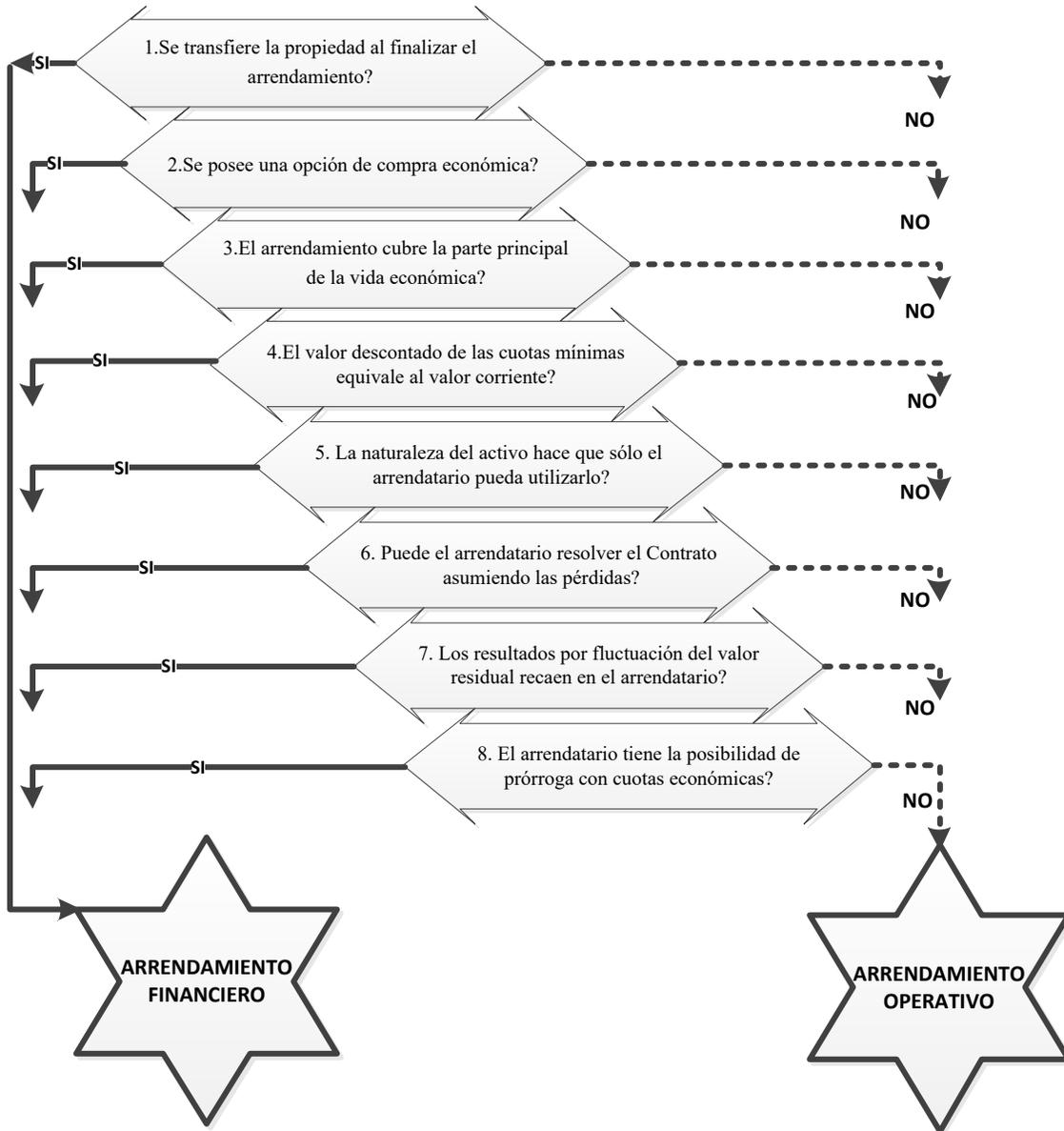
Una herramienta de apoyo útil para arribar a una conclusión sobre el tipo de arrendamiento es formularse preguntas como las que se citan en el diagrama (Clasificación de Arrendamiento).

Si de las ocho preguntas se obtiene tan sólo un sí por respuesta, bastaría para clasificar como financiero el arrendamiento.

Ahora, la obtención de un no como consecuencia de ocho respuestas negativas nos indicaría finalmente que debemos calificar el arrendamiento como operativo.

Sin embargo, no debería obviarse agudizar el criterio profesional y, de acuerdo a lo indicado por la norma, evaluar el fondo por sobre la sustancia como comprensión panorámica amplia de la situación bajo estudio.

## DIAGRAMA DE CLASIFICACIÓN PARA EL TIPO DE ARRENDAMIENTO



### **3.7 TRATAMIENTO CONTABLE**

Una interpretación adecuada en el tratamiento contable tanto por parte del arrendador y arrendatario, se debe considerar esencialmente lo establecido en la Norma Contable No 10 del Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad dependiente del CAUB, que en lo básico establece lo siguiente:

- a) En los estados financieros del arrendador, un arrendamiento de capital debe exponerse en los estados financieros de arrendador mediante el registro de una cuenta por cobrar, equivalente al valor total del contrato (Valor justo). Además deberán reconocerse los ingresos diferidos correspondientes, durante el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento regularizado periódicamente.
  
- b) Entre tanto en los estados financieros del arrendatario, al transferirse sustancialmente los riesgos y beneficios, un arrendamiento de capital debe exponerse en los estados financieros del arrendatario al inicio del arrendamiento mediante el registro de una cuenta de activo sujeta a depreciación y su contrapartida, una cuenta de pasivo por el valor total del contrato (Valor justo).

En cuanto a lo que establece la Norma Internacional de Contabilidad No 17 del IASB, establece de forma diferenciada su tratamiento contable, haciendo referencia a la contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios (arrendatario), así como la contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores (arrendador), por consiguiente nos guiaremos por lo que establece esta normativa contable internacional, sin dejar de lado lo establecido en la normativa contable local.

### **3.7.1 Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios**

#### **3.7.1.1 Arrendamientos financieros**

Considerando que un arrendamiento es un acuerdo 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 periodo de tiempo determinado.

Entre tanto un arrendamiento financiero es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.

Contablemente interesa su medición en dos momentos, el de reconocimiento inicial y las mediciones posteriores.

#### **a) Reconocimiento inicial**

El arrendatario deberá reconocer en la fecha de inicio del arrendamiento. La fecha de inicio se define en la norma como la fecha en la que el arrendador pone el activo subyacente a disposición del arrendatario para su uso.

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, calculado al inicio del arrendamiento, de los pagos mínimos acordados durante el plazo del arrendamiento incluido el pago por la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio, con exclusión de las cuotas de carácter contingente y del coste de los servicios e 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. 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 de mercado para operaciones similares.

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 ellos.

Las empresas deberán valorar los pasivos por arrendamientos al valor actual de sus cuotas de arrendamiento, descontadas utilizando el tipo de interés que puede determinarse fácilmente. Pero si no puede calcular el tipo de interés implícito en el arrendamiento, el arrendatario deberá utilizar el tipo de interés incremental de sus préstamos.

El arrendatario deberá revisar el pasivo por arrendamiento en los siguientes casos:

- Cuando se produzca un cambio en el importe esperado a pagar en virtud de una garantía de valor residual.
- Cuando se produzca un cambio en las futuras cuotas de arrendamiento para reflejar la variación en un índice o en un tipo de interés utilizado para determinar dichas cuotas.
- Cuando se produzcan un cambio en la duración del arrendamiento como resultado de una modificación en el periodo no cancelable del mismo.

El Arrendatario deberá conocer el importe de las modificaciones del pasivo por arrendamiento como un ajuste en el derecho de uso de un activo.

A manera de mayor aclaración sobre lo que la norma cita, se puede indicar lo siguiente:

**A. En el momento inicial:**

- i. Al comienzo del plazo de arrendamiento, fecha a partir de la cual el arrendatario-usuario podrá disponer del bien objeto del contrato, el arrendatario-usuario debe dar de alta el bien como una inversión o activo en función de su naturaleza (inmovilizado material o intangible) y, simultáneamente, el pasivo por la financiación recibida por el mismo importe.
- ii. En cuanto a la valoración o medición del activo y la financiación recibida, se registrará por el MENOR entre:
  - ✓ El valor razonable del bien arrendado importe por el que, entre dos partes con interés y debidamente informadas, se intercambian un activo, o cancelan un pasivo o deuda, mediante una operación realizada con independencia mutua, ó
  - ✓ El valor actual de los pagos mínimos a realizar o acordados, durante el plazo del arrendamiento y calculados al inicio del plazo del arrendamiento. Los pagos mínimos que ha de realizar el arrendatario se corresponden con los requeridos por el arrendador, excluyendo los pagos por otros conceptos, tales como cuotas contingentes, costes de servicios e impuestos satisfechos por el arrendador repercutibles al arrendatario. Se entiende por cuotas contingentes, aquellos pagos relacionados con el arrendamiento cuyos importes no son fijos sino que depende de la evolución de alguna variable (por ejemplo, kilómetros a realizar, unidades de producción fabricadas, u otras medidas de utilización del bien). En cuanto a la tasa de descuento, para determinar el valor actual de los pagos mínimos, se ha de utilizar el

tipo de interés implícito del contrato de arrendamiento, y, si no pudiera determinarse, se ha de tomar como tipo de referencia el tipo de interés de mercado para operaciones similares.

- ✓ Si el arrendatario-usuario incurriera en costes directamente atribuibles a la operación de arrendamiento: gestión, servicios de profesionales, conceptos notariales, etc., tales costes se incorporan al activo como mayor valor del bien.

#### **b) Medición posterior**

Cada una de las cuotas del arrendamiento se dividirá en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda viva. La carga financiera total se distribuirá entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Los pagos contingentes se cargarán como gastos en los periodos en los que sean incurridos.

En la práctica, y con la finalidad de simplificar los cálculos, el arrendatario podrá utilizar algún tipo de aproximación para distribuir las cargas financieras entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento.

El arrendamiento financiero dará lugar tanto a un cargo por depreciación en los activos depreciables, como a un gasto financiero en cada periodo.

La política de depreciación para activos depreciables arrendados será coherente con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean, y la depreciación contabilizada se calculará sobre las bases establecidas en la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo y en la NIC 38 Activos Intangibles. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

En lo que respecta a la operación financiera, el pasivo o financiación reconocida en el momento inicial se irá cancelando a medida que se van liquidando las diversas cuotas, representativas de los pagos mínimos o pagos acordados con el arrendador.

Parte de la cuota satisfecha que corresponde con la liquidación de una porción de la financiación recibida o del pasivo inicial; el resto de la cuota satisfecha se debe a la liquidación de los intereses devengados a lo largo del periodo transcurrido.

Para determinar el importe de intereses devengados a incorporar al pasivo, se debe aplicar el método del tipo de interés efectivo.

- i. Si las cuotas de arrendamiento están sujetas al gravamen por el IVA a sus respectivas fechas de vencimiento, el IVA se registrará en el momento del pago como IVA soportado.
- ii. Asimismo, el arrendatario-usuario debe satisfacer, de acuerdo con algunos contratos, otros costes, que tendrán la consideración de gastos del periodo, tales como:
  - ✓ Gastos por servicios repercutibles por el arrendador;
  - ✓ Gastos por cuotas de naturaleza contingente.
- iii. Al bien objeto del arrendamiento le serán aplicados los criterios de amortización que le correspondan según su naturaleza, amortizándose:
  - ✓ Bien a lo largo de la vida útil del activo; ó
  - ✓ Bien, a lo largo de la duración del contrato de arrendamiento financiero si éste fuera inferior y si no existiera la certeza de prorrogarse el plazo de arrendamiento.

**c) Registros contables**

Caso sobre arrendamiento financiero con opción de compra

La Empresa de Nacional de Telefónica Celular S.A. (ENTCSA), mayorista en equipos de comunicación de última generación, que suministra los mismos equipos a diversas cadenas y franquicias, necesita un nuevo equipo a ser instalada en el almacén, para ello concierta una operación de arrendamiento financiero, con opción de compra, con la entidad financiera de leasing, BNB LEASING S. A.; las condiciones del contrato se mencionan a continuación:

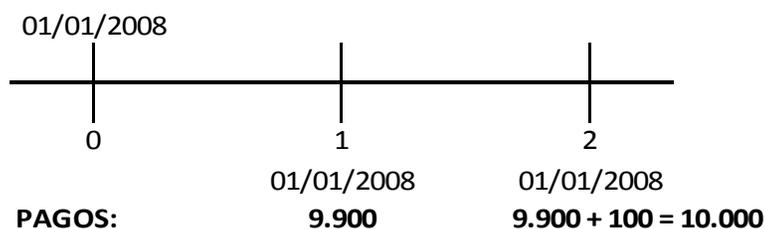
- ✓ Valor razonable del nuevo equipo Bs18.000;
- ✓ La vida financiera de la operación es de 2 años,
- ✓ La cuota constante anual es de Bs9.900;
- ✓ El valor de la opción de compra a ejercer al término de los dos años es de Bs100;
  
- ✓ Otras condiciones de la operación son:
  - La vida útil estimada del nuevo equipo es de 8 años;
  - El valor residual al término de la vida útil es de Bs0.
  
- ✓ El costo de la instalación del nuevo equipo es soportado directamente por el arrendatario-usuario; su importe es de Bs500, los mismos que fueron cubiertos el mismo día de su puesta en funcionamiento.
- ✓ Fecha inicio del contrato y de utilización del montacargas, es del 1ro de enero de 2008; fechas de vencimiento de las cuotas anuales, 31-12-2008, 31-12-2009; de la opción de compra, 31-12-2009.

**Propuesta de solución:**

- a) **Cálculo del tipo de interés implícito (i) de la operación financiera**, tipo de interés que iguala en el momento inicial, los pagos futuros descontados a ese tipo con el valor razonable del bien.

Corrientes de flujos y ecuación de equivalencia financiera:

Cuantía financiada:  $C_0 = Bs18.000$



$$18.000 = \frac{9.900}{(1 + ie)} + \frac{(9.900 + 100)}{(1 + ie)^2} \rightarrow \text{donde } ie = 0.069468$$

b) Cuadro Tabla de cálculo de intereses devengados, pagos por intereses y reembolsos de deuda en el arrendatario

Periodo	Deuda inicial	Intereses devengados al tipo de interés implícito	Pago de intereses	Reembolso de deuda inicial	Pagos	Deuda final
	(1)	(2)=(1)*0,069468	(3)	(4)	(6)=(3)+(4)	(7)=(1)-(4)
2008	18.000	18.000*0,069468=1.250 1.250	1.250	8.650	9.900	9.350
2009	9.350	9.350*0,069468=650 650	650	9.350	10.000	0
<b>TOTALES</b>		<b>1.900</b>	<b>1.900</b>	<b>18.000</b>	<b>19.900</b>	

c) Análisis del contrato de arrendamiento: financiero u operativo.

Existen determinadas condiciones económicas en el acuerdo que nos hacen llegar a la conclusión de que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, entre otras que no existen dudas razonables de que se va a ejercitar

la opción de compra pues, el importe de la opción de compra es muy inferior al valor de mercado del bien objeto del arrendamiento en el momento de ejercitarla, dado que al finalizar el segundo ejercicio aún tiene una vida útil restante de seis años, lo que supone el 75% de su vida económica total.

**d) Registro contable inicial al 01 de enero de 2008**

Al comienzo del contrato de arrendamiento financiero se realizarán los siguientes registros contables:

- ✓ Alta del inmovilizado material por el su valor razonable (coincidente con precio fábrica)
- ✓ Reconocimiento de los compromisos financieros mediante las partidas de Maquinaria y equipos contra; Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo y Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo.

<b>COMPROBANTE DE TRASPASO</b>			<b>No.</b>
<b>Fecha:</b>	<i>1ro de enero de 2008</i>		
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
	<u>Maquinaria y equipo</u>	15.660,00	
	<u>Credito fiscal IVA diferido</u>	2.340,00	
	<u>Acreedores por arrendamiento financiero Corto Plazo</u>		8.650,00
	<u>Acreedores por arrendamiento financiero Largo Plazo</u>		9.350,00
		18.000,00	18.000,00
<b>Glosa:</b>	Para contabilizar el reconocimiento del contrato de arrendamiento financiero, con la incorporacion de la nueva maquinaria, cuyo costo es de Bs18,000.- según el contrato.		

- ✓ El costo de la instalación se debe considerar por principio de costo al valor de la maquinaria y equipo

COMPROBANTE DE EGRESO			No.
<b>Fecha:</b>	1ro de enero de 2008		
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
	<u>Maquinaria y equipo</u>	435,00	
	<u>Credito fiscal IVA</u>	65,00	
	<u>Banco Nacional de Bolivia</u>		500,00
		500,00	500,00
<b>Glosa:</b>	Para contabilizar el pago por servicios de instalación de la nueva maquinaria y equipo.		

e) **Registro del arrendamiento financiero al cierre de ejercicio, 31/12/2008**

Respecto al registro del arrendamiento financiero al cierre del primer ejercicio, deberemos tener en cuenta los siguientes aspectos:

- ✓ Devengo de los intereses del primer año 2008, según el cuadro de cálculo efectuado es de Bs1.250.
- ✓ Reembolso de parte de la deuda, incluido los intereses por Bs9.900, (reembolso de principal Bs8.650, mas reembolso de intereses devengados Bs1.250)
- ✓ Reconocimiento del Crédito Fiscal IVA, como consecuencia de que el arrendador emite la respectiva factura por el valor del bien entregado, en este caso sobre Bs8.650, ósea el 13% que sería de Bs1.124,50

COMPROBANTE DE EGRESO			No.
<b>Fecha:</b>	31 de diciembre de 2008		
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
	<u>Acreedores por arrendamiento financiero Corto Plazo</u>	8.650,00	
	<u>Gastos por intereses financieros</u>	1.250,00	
	<u>Credito fiscal IVA</u>	1.124,50	
	<u>Banco Nacional de Bolivia</u>		9.900,00
	<u>Credito fiscal IVA Diferido</u>		1.124,50
		11.024,50	11.024,50
<b>Glosa:</b>	Para contabilizar el pago de la primera cuota del contrato de arrendamiento financiero, asi como intereses devengados a la fecha.		

- ✓ A la conclusión del primer año, también se debe reconocer la depreciación del ejercicio, en este caso corresponde al arrendatario reconocer este hecho; el mismo que será de Bs 2.011,87, que resulta de  $(Bs15.660 + Bs435 = Bs16.095) / 8$  años. En este caso el registro contable sería la siguiente:

COMPROBANTE DE TRASPASO			No.
<b>Fecha:</b>	31 de diciembre de 2008		
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
	<u>Depreciación maquinaria y equipo</u>	2.011,87	
	<u>Depreciación acumulada maquinaria y equipo</u>		2.011,87
		2.011,87	2.011,87
<b>Glosa:</b>	Para contabilizar la depreciación de la maquinaria y equipo, que se tiene en contrato de arrendamiento financiero.		

- ✓ Adicionalmente, también se deberá realizar el traspaso a corto plazo de la deuda considerada en su inicio a largo plazo, Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo por no superar su vencimiento el periodo de 12 meses.

COMPROBANTE DE TRASPASO			No.
<b>Fecha:</b>	31 de diciembre de 2008		
<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
	<u>Acreedores por arrendamiento financiero Largo Plazo</u>	9.350,00	
	<u>Acreedores por arrendamiento financiero Corto Plazo</u>		9.350,00
		9.350,00	9.350,00
<b>Glosa:</b>	Para contabilizar la reclasificación de las obligaciones por el contrato de arrendamiento financiero a corto plazo de largo plazo.		

**f) Registro del arrendamiento financiero al cierre de ejercicio, 31/12/2009**

Respecto al registro del arrendamiento financiero al cierre del segundo ejercicio, se debe tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- ✓ Primero el devengo de los intereses del segundo año Bs650 (Véase Cuadro tabla de cálculo de intereses).
- ✓ Cancelación del saldo de la deuda, además de los intereses devengados y vencidos por el importe de Bs10.000, (reembolso de capital Bs9.350 + reembolso de intereses devengados Bs650).
- ✓ También en este caso se debe calcular el Crédito Fiscal IVA, sobre el saldo de Bs9.350, que sería de Bs1.215.50

COMPROBANTE DE EGRESO			No.
<b>Fecha:</b>	31 de diciembre de 2009		
CODIGO	DETALLE	DEBE	HABER
	<u>Acreedores por arrendamiento financiero Corto Plazo</u>	9.350,00	
	<u>Gastos por intereses financieros</u>	650,00	
	<u>Credito fiscal IVA</u>	1.215,50	
	<u>Banco Nacional de Bolivia</u>		10.000,00
	<u>Credito fiscal IVA Diferido</u>		1.215,50
		<u>11.215,50</u>	<u>11.215,50</u>
<b>Glosa:</b>	Para contabilizar el pago de la segunda cuota del contrato de arrendamiento financiero, así como intereses devengados a la fecha.		

- ✓ A la conclusión del segundo año, también se debe reconocer la depreciación del ejercicio, en este caso corresponde al arrendatario reconocer este hecho; el mismo que será de Bs 2.011,87, que resulta de  $(Bs15.660 + Bs435 = Bs16.095) / 8$  años. En este caso el registro contable sería la siguiente:

COMPROBANTE DE TRASPASO			No.
<b>Fecha:</b>	31 de diciembre de 2009		
CODIGO	DETALLE	DEBE	HABER
	<u>Depreciación maquinaria y equipo</u>	2.011,87	
	<u>Depreciación acumulada maquinaria y equipo</u>		2.011,87
		<u>2.011,87</u>	<u>2.011,87</u>
<b>Glosa:</b>	Para contabilizar la depreciación de la maquinaria y equipo, que se tiene en contrato de arrendamiento financiero.		

### **3.7.1.2 Arrendamientos operativos**

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

Para los arrendamientos operativos, los pagos correspondientes a las cuotas de arrendamiento (excluyendo los costos por otros servicios tales como seguros o mantenimiento) se reconocerán como gastos de forma lineal, a menos que resulte más apropiado el uso de otra base de carácter sistemático que recoja, de forma más representativa, el patrón de generación de beneficios para el usuario, independientemente de la forma concreta en que se realicen los pagos de las cuotas.

## **3.7.2 Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores**

### **3.7.2.1 Arrendamientos financieros**

Como señalamos anteriormente un arrendamiento es un acuerdo 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 periodo de tiempo determinado.

Es por esto que el arrendador deberá reconocer a la fecha de inicio del arrendamiento en su balance de situación de activos mantenidos en arrendamiento financiero y presentarlos como derechos de cobro por un importe equivalente a la inversión neta del arrendamiento.

La inversión neta en el arrendamiento se calculará como la suma de los dos conceptos siguientes:

- a) El derecho de cobro del arrendamiento, calculado al valor actual de las cuotas de arrendamiento.

b) El valor residual, calculado al valor actual de cualquier valor residual devengado para el arrendador.

En este caso también contablemente interesa su medición en dos momentos, el de reconocimiento inicial y las mediciones posteriores.

**a) Reconocimiento inicial**

Los arrendadores reconocerán en su estado de situación financiera los activos que mantengan en arrendamientos financieros y los presentarán como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

En una operación de arrendamiento financiero, sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad son transferidos por el arrendador, y por ello, las sucesivas cuotas a cobrar por el mismo se consideran como reembolsos del principal y remuneración financiera del arrendador por su inversión y servicios.

Es frecuente que el arrendador incurra en ciertos costos directos iniciales, entre los que se incluyen comisiones, honorarios jurídicos y costos internos que son incrementales y directamente atribuibles a la negociación y contratación del arrendamiento.

De ellos se excluyen los costos de estructura indirectos, tales como los incurridos por un equipo de ventas y comercialización. En el caso de arrendamientos financieros distintos de aquéllos en los que está implicado un productor o distribuidor que también es arrendador, los costos directos iniciales se incluirán en la medición inicial de los derechos de cobro por el arrendamiento financiero, y disminuirán el importe de los ingresos reconocidos a lo largo del plazo de arrendamiento.

La tasa de interés implícita del arrendamiento se define de forma que los costos directos iniciales se incluyen automáticamente en los derechos de cobro del arrendamiento

financiero; esto es, no hay necesidad de añadirlos de forma independiente. Los costos incurridos por productores o distribuidores, que también son arrendadores, en relación con la negociación y contratación de un arrendamiento, se excluyen de la definición de costos directos iniciales.

En consecuencia, éstos se excluirán de la inversión neta del arrendamiento y se reconocerán como gastos cuando se reconozca el beneficio de la venta, lo que para un arrendamiento financiero tiene lugar normalmente al comienzo del plazo de arrendamiento.

#### **b) Medición posterior**

El reconocimiento de los ingresos financieros, se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los periodos, una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.

Un arrendador aspira a distribuir el ingreso financiero sobre una base sistemática y racional, a lo largo del plazo del arrendamiento. Esta distribución se basará en una pauta que refleje un rendimiento constante en cada periodo sobre la inversión neta relacionada con el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos a cada periodo, una vez excluidos los costos por servicios, se destinarán a cubrir la inversión bruta en el arrendamiento, reduciendo tanto el principal como los ingresos financieros no devengados.

Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, utilizados al computar la inversión bruta del arrendador en el arrendamiento, serán objeto de revisiones regulares. Si se hubiera producido una reducción permanente en la estimación del valor residual no garantizado, se procedería a revisar la distribución del ingreso financiero no devengado a lo largo del plazo del arrendamiento, y cualquier reducción respecto a las cantidades de ingresos ya devengados se reconocerá inmediatamente.

Un activo sometido a un arrendamiento financiero, que haya sido clasificado como mantenido para la venta (o incluido en un grupo de activos para su disposición clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 Activos No corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas, se contabilizará según lo establecido en esa NIIF.

Los arrendadores que son también fabricantes o distribuidores reconocerán los resultados derivados de la venta en el periodo, de acuerdo con las políticas contables utilizadas por la empresa para el resto de las operaciones de venta directa. Si se han aplicado tasas de interés artificialmente bajas, el resultado por la venta se reducirá al que se hubiera obtenido de haber aplicado tasas de interés de mercado. Los costos incurridos por el fabricante o el distribuidor que sea también arrendador, y estén relacionados con la negociación o la contratación del arrendamiento, se reconocerán como un gasto cuando se reconozca el resultado en la venta.

Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la posibilidad de comprar o alquilar un activo.

El arrendamiento financiero de un activo, cuando el arrendador es también fabricante o distribuidor, dará lugar a dos tipos de resultados:

- ✓ La pérdida o ganancia equivalente al resultado de la venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, teniendo en cuenta todo tipo de descuentos comerciales y rebajas que sean aplicables; y
- ✓ La ganancia financiera que se obtenga en el transcurso del periodo del arrendamiento.

El ingreso de actividades ordinarias por venta registrado al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, por un arrendador que sea fabricante o distribuidor, es igual al valor razonable del activo o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, descontados a una tasa de interés de mercado. El costo de la venta

reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento es el costo de la propiedad arrendada o la cantidad por la que estuviese contabilizada si fuera diferente, menos el valor presente del valor residual no garantizado. La diferencia entre el ingreso de actividades ordinarias y el costo de la venta es la ganancia en la venta, que se reconocerá como tal de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones de venta directa.

Los fabricantes o distribuidores que son también arrendadores, aplican a veces tasas de interés artificialmente bajas a fin de atraer a los clientes. El uso de dichas tasas podría significar el reconocimiento, en el momento de la venta, de una porción excesiva del resultado total de la transacción. En el caso de que se empleen tasas de interés artificialmente bajas, el resultado de la venta quedará reducido al que se hubiera obtenido de aplicar una tasa de interés de mercado.

Los costos directos iniciales, en los casos de arrendadores que son fabricantes o distribuidores, se reconocerán como gastos al comienzo del plazo del arrendamiento, puesto que están relacionados principalmente con la obtención de las ganancias del fabricante o distribuidor en la venta.

### **3.7.2.2 Arrendamientos operativos**

El Arrendador reconocerá las cuotas de los arrendamientos operativos como ingreso, sea este mediante un modelo lineal de reconocimiento o mediante otro método sistemático.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación del bien, se reconocerán como gastos. Los ingresos por arrendamiento

(excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguro y conservación) se reconocerán de una forma lineal en el plazo del arrendamiento, incluso si los cobros no se perciben con arreglo a tal base, a menos que otra fórmula sistemática sea más representativa del patrón temporal con el que los beneficios derivados del uso del activo arrendado disminuyen.

Los costos directos iniciales, incurridos por el arrendador en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo, se añadirán al importe en libros del activo arrendado y se reconocerán como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

La depreciación de los activos depreciables arrendados se efectuará de forma coherente con las políticas normalmente seguidas por el arrendador para activos similares, y se calculará con arreglo a las bases establecidas en la NIC 16 y en la NIC 38.

Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36.

El arrendador, que sea a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, no reconocerá ningún resultado por la venta cuando celebre un contrato de arrendamiento operativo, puesto que la operación no es en ningún modo equivalente a una venta.

#### **4. CONCLUSION**

La clasificación de los arrendamientos adoptada en esta Norma se basa en el grado en que los riesgos y ventajas, derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario. Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el desempeño debidas a cambios en las condiciones económicas. Las ventajas pueden estar representadas por la expectativa de una operación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como por una ganancia por revalorización o por una realización del valor residual.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

Puesto que la transacción entre un arrendador y un arrendatario se basa en un acuerdo de arrendamiento entre las partes, será necesario que para ambos se utilicen definiciones coherentes. La aplicación de estas definiciones a las diferentes circunstancias de las dos partes que intervienen en la operación puede tener como consecuencia que el mismo arrendamiento se clasifique de distinta forma por arrendador y arrendatario. Este podría ser el caso, por ejemplo, si el arrendador se beneficiara de una garantía referida al valor residual, aportada por una parte no vinculada con el arrendatario.

El que un arrendamiento sea financiero u operativo dependerá de la esencia económica y naturaleza de la transacción, más que de la mera forma del contrato.

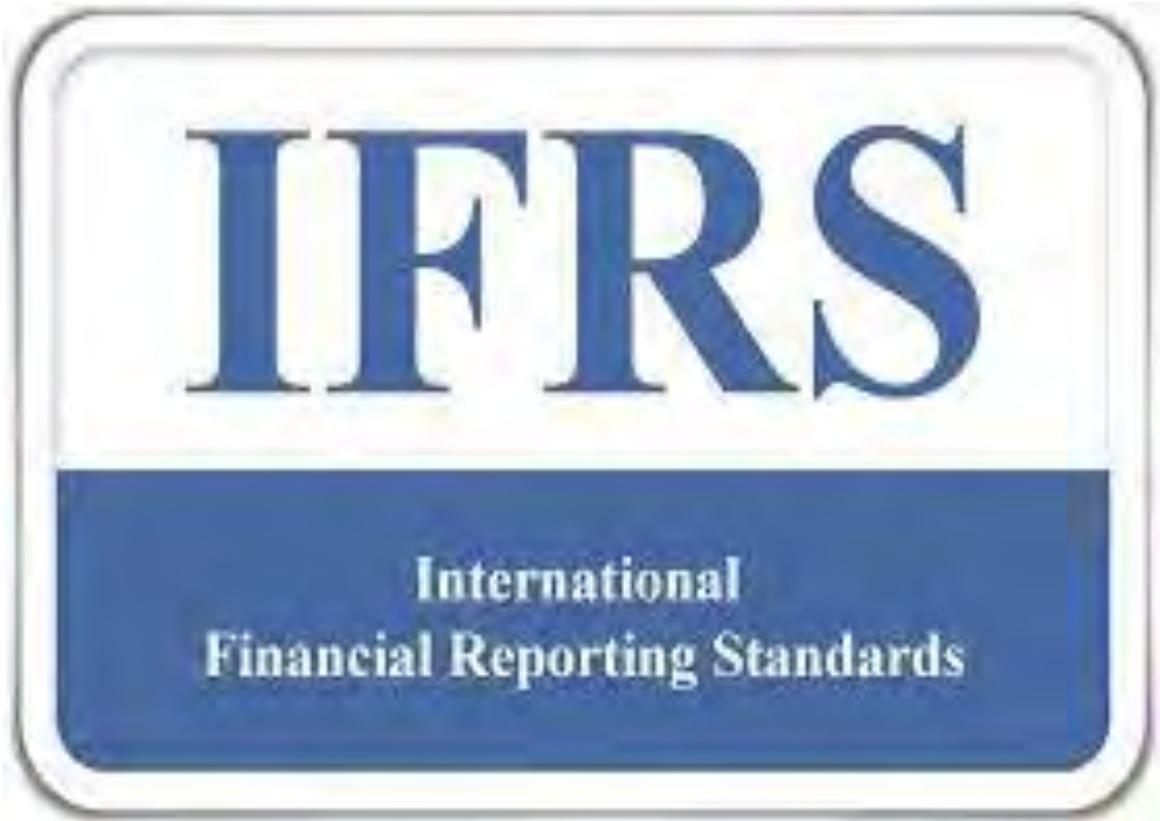
Ejemplos de situaciones que, por sí solas o de forma conjunta, normalmente conllevarían la clasificación de un arrendamiento como financiero son:

- (a) el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
- (b) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que tal opción será ejercida;
- (c) el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo incluso si la propiedad no se transfiere al final de la operación;
- (d) al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos equivalente a la práctica totalidad del valor razonable del activo objeto de la operación; y
- (e) los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes.

## 5. BIBLIOGRAFÍA

- ✂ MENDOZA Cáceres Ramiro, Contabilidad Intermedia con enfoque desde la NIIFs, Primera Edición 2014, La Paz Bolivia.
- ✂ IASPLUS Spain; “Guía Rápida de NIIF - NIC”; [www.iasplus.deloitte.es](http://www.iasplus.deloitte.es); 2011.
- ✂ IASPLUS Spain; “NIIF para PYMES en su Bolsillo”; [www.iasplus.deloitte.es](http://www.iasplus.deloitte.es); 2010.
- ✂ FOWLER NEWTON, Enrique; “Normas Internacionales de Información Financiera”; Ediciones Interoceánica S. A., Buenos Aires – Argentina, 2006.
- ✂ ERNST & YOUNG; “Normas Internacionales de información Financiera – Claves para el Análisis”; [www.ey.com/es/niif](http://www.ey.com/es/niif); 2006.
- ✂ Normas de Información Financiera, Consejo Mexicano para la investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, IMCP 2011
- ✂ Normas Contables y resoluciones del Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad (CTNAC), dependiente del Colegio de Auditores de Bolivia (CAUB)
- ✂ Normas Internacionales de Información Financiera - Normas Internacionales de Contabilidad (NICs), de la Federación Internacional de Contabilidad (IFAC) [www.ifac.org](http://www.ifac.org) [www.iasc.org.uk](http://www.iasc.org.uk)
- ✂ Miller – Guía de Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados que están en vigencia en los Estados Unidos (APBs, ARBs, FASBs)

6. ANEXOS



Norma Internacional de Contabilidad 17  
Arrendamientos

**Norma Internacional de Contabilidad 17**

# Arrendamientos

En abril de 2001 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptó la NIC 17 *Arrendamientos*, que había sido originalmente emitida por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad en diciembre de 1997. La NIC 17 *Arrendamientos* sustituyó a la NIC 17 *Contabilidad de Arrendamientos* que fue emitida en septiembre de 1982.

En diciembre de 2003 el IASB emitió una NIC 17 revisada como parte de su agenda inicial de proyectos técnicos.

Otras NIIF han realizado modificaciones de menor importancia en la NIC 17 Estas incluyen los requerimientos de la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* (revisada en septiembre de 2007), *Mejoras a las NIIF* (emitido en abril de 2009) y NIIF 9 *Instrumentos Financieros* (emitida en noviembre de 2009 y octubre de 2010).

## ÍNDICE

	<i>desde el párrafo</i>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>IN1</b>
<b>NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD 17 ARRENDAMIENTOS</b>	
<b>OBJETIVO</b>	<b>1</b>
<b>ALCANCE</b>	<b>2</b>
<b>DEFINICIONES</b>	<b>4</b>
<b>CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS</b>	<b>7</b>
<b>CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDATARIOS</b>	<b>20</b>
<b>Arrendamientos financieros</b>	<b>20</b>
Reconocimiento inicial	20
Medición posterior	25
Información a revelar	31
<b>Arrendamientos operativos</b>	<b>33</b>
Información a revelar	35
<b>CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDADORES</b>	<b>36</b>
<b>Arrendamientos financieros</b>	<b>36</b>
Reconocimiento inicial	36
Medición posterior	39
Información a revelar	47
<b>Arrendamientos operativos</b>	<b>49</b>
Información a revelar	56
<b>TRANSACCIONES DE VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR</b>	<b>58</b>

<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	<b>67</b>
<b>FECHA DE VIGENCIA</b>	<b>69</b>
<b>DEROGACIÓN DE LA NIC 17 (revisada en 1997)</b>	<b>70</b>

#### **APÉNDICE**

**Modificaciones a otros pronunciamientos**

**CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS ENUMERADOS A  
CONTINUACIÓN VÉASE LA PARTE B DE ESTA EDICIÓN**

**APROBACIÓN POR EL CONSEJO DE LA NIC 17 EMITIDA EN DICIEMBRE DE  
2003**

**FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES OPINIONES EN  
CONTRARIO**

#### **GUIA DE IMPLEMENTACIÓN**

**Ejemplos ilustrativos de ventas con arrendamiento posterior que dan lugar a  
arrendamientos operativos**

La Norma Internacional de Contabilidad 17 *Arrendamientos* (NIC 17) está contenida en los párrafos 1 a 70 y en el Apéndice. Aunque la Norma conserva el formato IASC que tenía cuando fue adoptada por el IASB, todos los párrafos tienen igual valor normativo. La NIC 17 debe ser entendida en el contexto de su objetivo y de los Fundamentos de las Conclusiones, del *Prólogo a las Normas Internacionales de Información Financiera* y del *Marco Conceptual para la Información Financiera*. La NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* suministra la base para seleccionar y aplicar las políticas contables que no cuenten con guías específicas.

### **Introducción**

IN1 La Norma Internacional de Contabilidad 17 *Arrendamientos* (NIC 17) sustituye a la NIC 17 *Arrendamientos* (revisada en 1997), y debe ser aplicada en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada.

### **Razones para la revisión de la NIC 17**

- IN2 El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha desarrollado esta NIC 17 revisada como parte de su proyecto de Mejoras a las Normas Internacionales de Contabilidad. El proyecto se emprendió con motivo de las preguntas y críticas recibidas, relativas a las Normas, que procedían de supervisores de valores, profesionales de la contabilidad y otros interesados. Los objetivos del proyecto consistieron en reducir o eliminar alternativas, redundancias y conflictos entre las Normas, así como resolver ciertos problemas de convergencia y realizar otras mejoras.
- IN3 En el caso concreto de la NIC 17, el principal objetivo del Consejo fue llevar a cabo una revisión limitada a fin de aclarar la clasificación de los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios, así como eliminar alternativas de contabilización para los costos directos iniciales del arrendamiento en los estados financieros de los arrendadores.
- IN4 Como la agenda del Consejo incluye un proyecto sobre arrendamientos, el Consejo no reconsideró el enfoque fundamental de la contabilización de arrendamientos contenido en la NIC 17. Por la misma razón, el Consejo decidió no incorporar a la NIC 17 revisada las Interpretaciones SIC que se relacionan con ella.

### **Principales cambios**

### **Alcance**

- IN5 Aunque la NIC 40 *Propiedades de Inversión*, prescribe los modelos de medición que serán de aplicación a las propiedades de inversión poseídas por la entidad, también precisa que la metodología contable establecida en esta Norma para los arrendamientos financieros se empleará en las propiedades de inversión mantenidas en régimen de arrendamiento.

## **Definiciones**

### **Costos directos iniciales**

- IN6 Los costos directos iniciales son los costos incrementales directamente atribuibles a la negociación y contratación de un arrendamiento. La definición de tasa de interés implícita en el arrendamiento ha sido modificada, a fin de aclarar que es la tasa de descuento que proporciona un valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento y cualquier valor residual no garantizado, que iguala al valor razonable del activo arrendado más los costos directos iniciales del arrendador.

### **Inicio del arrendamiento/comienzo del plazo de arrendamiento**

- IN7 Esta Norma distingue entre el inicio del arrendamiento (momento en el que se clasifica el arrendamiento) y el comienzo del plazo de arrendamiento (que será cuando tenga lugar su reconocimiento).

### **Ingresos financieros no devengados/Inversión neta en el arrendamiento**

- IN8 Las definiciones de estos conceptos han sido simplificadas y articuladas de una forma más explícita, a fin de complementar los cambios asociados a los costos directos iniciales, a los que se refieren los párrafos IN10 a IN12 y el cambio en la definición de tasa de interés implícita en el arrendamiento, al que se refiere el párrafo IN6.

## **Clasificación de los arrendamientos**

- IN9 Al clasificar un arrendamiento de terrenos y construcciones en conjunto, la entidad normalmente considerará que uno y otros son componentes independientes. Los pagos mínimos por el arrendamiento se repartirán entre los componentes de terrenos y construcciones, proporcionalmente a los valores razonables relativos de los derechos de arrendamiento en los componentes de terrenos y construcciones objeto del arrendamiento. El componente de terrenos será, por lo general, clasificado como un arrendamiento operativo, a menos que la propiedad del mismo se transfiera al arrendatario al término del plazo del arrendamiento. El componente de construcciones se clasificará como un arrendamiento financiero u operativo, según resulte de la aplicación de los criterios de clasificación contenidos en esta Norma.

### **Costos directos iniciales**

- IN10 El arrendador incluirá, en la medición inicial de los derechos de cobro derivados del arrendamiento financiero, los costos directos iniciales incurridos en la negociación del arrendamiento. Este tratamiento no será aplicable a los arrendadores que sean también productores o distribuidores. El arrendador que sea también productor o distribuidor reconocerá este tipo de costos como un gasto cuando reconozca el resultado de la venta.
- IN11 Los costos directos iniciales incurridos por el arrendador al negociar un arrendamiento operativo se añadirán al importe en libros del activo arrendado, y se reconocerán como gastos a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento.
- IN12 La Norma no permite que los costos directos iniciales de los arrendadores sean cargados como gastos cuando se incurra en ellos.

## Disposiciones transitorias

- IN13 Tal como se especifica en el párrafo 68 de la Norma, se requiere que la entidad que previamente haya aplicado la NIC 17 (revisada en 1997) aplique de forma retroactiva, para todos los arrendamientos, las modificaciones introducidas por esta Norma o bien, si la NIC 17 (revisada en 1997) no se aplicó de forma retroactiva, para todos los arrendamientos celebrados desde que se aplicara por primera vez esa Norma revisada.

# Norma Internacional de Contabilidad 17

## Arrendamientos

### Objetivo

---

- 1 El objetivo de esta Norma es el de prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos.

### Alcance

---

- 2 Esta Norma será aplicable en la contabilización de todos los tipos de arrendamientos que sean distintos de los:

- (a) acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; y
- (b) acuerdos de licencias para temas tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.

Sin embargo, esta Norma no será aplicable como base para la medición de:

- (a) propiedades mantenidas para arrendamiento, en el caso de que se contabilicen como propiedades de inversión (véase la NIC 40 *Propiedades de Inversión*);
- (b) propiedades de inversión suministradas por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC 40);
- (c) activos biológicos poseídos por arrendatarios en régimen de arrendamiento financiero (véase la NIC 41 *Agricultura*); o
- (d) activos biológicos suministrados por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC 41).

- 3 Esta Norma será de aplicación a los acuerdos mediante los cuales se transfiere el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quedara obligado a suministrar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de los citados bienes. Por otra parte, esta Norma no será de aplicación a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, donde una parte no transfiera a la otra el derecho a usar algún tipo de activo.

### Definiciones

---

- 4 Los términos siguientes se usan, en esta Norma, con los significados que a continuación se especifican:

Un *arrendamiento* es un acuerdo 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

periodo de tiempo determinado.

Un *arrendamiento financiero* es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.

Un *arrendamiento operativo* es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.

*Arrendamiento no cancelable* es un arrendamiento que sólo es revocable:

- (a) si ocurriese alguna contingencia remota;
- (b) con el permiso del arrendador;
- (c) si el arrendatario realizase un nuevo arrendamiento, para el mismo activo u otro equivalente, con el mismo arrendador; o
- (d) si el arrendatario pagase una cantidad adicional tal que, al inicio del arrendamiento, la continuación de éste quede asegurada con razonable certeza.

El *inicio del arrendamiento* es la fecha más temprana entre la del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo. En esta fecha:

- (a) se clasificará el arrendamiento como operativo o como financiero; y
- (b) en el caso de tratarse de un arrendamiento financiero, se determinarán los importes que se reconocerán al comienzo del plazo de arrendamiento.

El *comienzo del plazo del arrendamiento* es la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene el derecho de utilizar el activo arrendado. Es la fecha del reconocimiento inicial del arrendamiento (es decir, del reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos derivados del arrendamiento, según proceda).

El *plazo del arrendamiento* es el periodo no revocable por el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier periodo adicional en el que éste tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá tal opción.

*Pagos mínimos por el arrendamiento* son los pagos que se requieren o pueden requerírsele al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo tanto las cuotas de carácter contingente como los costos de los servicios y los impuestos que ha de pagar el arrendador y le hayan de ser reembolsados. También se incluye:

- (a) en el caso del arrendatario, cualquier importe garantizado por él mismo o por un tercero vinculado con él; o
- (b) en el caso del arrendador, cualquier valor residual que se le garantice, ya sea por:
  - (i) parte del arrendatario;
  - (ii) una parte vinculada con éste; o
  - (iii) una parte no vinculada con el arrendatario que sea capaz financieramente de atender a las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

Sin embargo, si el arrendatario posee la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente más reducido que el valor razonable del activo en el momento en que la opción sea ejercitable, de forma que, al inicio del arrendamiento, se puede prever con razonable certeza que la opción será ejercida, los pagos mínimos por el arrendamiento comprenderán tanto los pagos mínimos a satisfacer en el plazo del mismo hasta la fecha esperada de ejercicio de la citada opción de compra, como el pago necesario para ejercitar esta opción de compra.

*Valor razonable* es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo,

entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción libre.

*Vida económica* es:

- (a) el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o
- (b) la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.

*Vida útil* es el periodo de tiempo estimado que se extiende, desde el inicio del plazo del arrendamiento, pero sin estar limitado por éste, a lo largo del cual la entidad espera consumir los beneficios económicos incorporados al activo arrendado.

*Valor residual garantizado* es:

- (a) para el arrendatario, la parte del valor residual que ha sido garantizada por él mismo o por una parte vinculada con él (el importe de la garantía es la cuantía máxima que podrían, en cualquier caso, tener que pagar); y
- (b) para el arrendador, la parte del valor residual que ha sido garantizada por el arrendatario o por una parte no vinculada con el arrendador, y que sea financieramente capaz de atender las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

*Valor residual no garantizado* es la parte del valor residual del activo arrendado, cuya realización por parte del arrendador no está asegurada o bien queda garantizada exclusivamente por una parte vinculada con el arrendador.

*Costos directos iniciales* son los costos incrementales directamente imputables a la negociación y contratación de un arrendamiento, salvo si tales costos han sido incurridos por un arrendador que sea a la vez fabricante o distribuidor.

*Inversión bruta en el arrendamiento* es la suma de:

- (a) los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento financiero, y
- (b) cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.

*Inversión neta en el arrendamiento* es la inversión bruta del arrendamiento descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

*Ingresos financieros no devengados* son la diferencia entre:

- (a) la inversión bruta en el arrendamiento; y
- (b) la inversión neta en el arrendamiento.

*Tasa de interés implícita en el arrendamiento* es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor presente total de (a) los pagos mínimos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, y la suma de (i) el valor razonable del activo arrendado y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.

*Tasa de interés incremental del endeudamiento del arrendatario* es la tasa de interés que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar o, si éste no fuera determinable, la tasa en el que incurriría aquél si pidiera prestados, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.

*Cuotas contingentes del arrendamiento* son la parte de los pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo, sino que se basa en el importe futuro de un factor que varía por razones distintas del mero paso del tiempo (por ejemplo, un tanto por ciento de las ventas futuras, grado de utilización futura, índices de precios futuros, tasas de interés de mercado futuras, etc.).

- 5 Un acuerdo o un compromiso de arrendamiento puede, durante el periodo que media entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo de arrendamiento, incluir una cláusula para ajustar los pagos por arrendamiento a consecuencia de cambios en el costo de construcción o adquisición de la propiedad arrendada, o bien a consecuencia de cambios en otras medidas del costo o valor, tales como niveles generales de precios, o en los costos del arrendador por la financiación del arrendamiento. Si fuera así, para los propósitos de esta Norma, el efecto de tales cambios se considerará que han tenido lugar al inicio del arrendamiento.
- 6 La definición de arrendamiento comprende contratos para el alquiler de activos, que contengan una cláusula en la que se otorgue al que alquila la opción de adquirir la propiedad del activo tras el cumplimiento de las condiciones acordadas. Tales contratos se conocen como contratos de arrendamiento-compra.
- 6A La NIC 17 utiliza el término “valor razonable” de una forma que difiere en algunos aspectos de la definición de valor razonable de la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*. Por ello, al aplicar la NIC 17 una entidad medirá el valor razonable de acuerdo con esta NIC 17 y no de acuerdo con la NIIF 13.

## **Clasificación de los arrendamientos**

---

- 7 La clasificación de los arrendamientos adoptada en esta Norma se basa en el grado en que los riesgos y ventajas, derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario. Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el desempeño debidas a cambios en las condiciones económicas. Las ventajas pueden estar representadas por la expectativa de una operación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como por una ganancia por revalorización o por una realización del valor residual.
- 8 **Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.**
- 9 Puesto que la transacción entre un arrendador y un arrendatario se basa en un acuerdo de arrendamiento entre las partes, será necesario que para ambos se utilicen definiciones coherentes. La aplicación de estas definiciones a las diferentes circunstancias de las dos partes que intervienen en la operación puede tener como consecuencia que el mismo arrendamiento se clasifique de distinta forma por arrendador y arrendatario. Este podría ser el caso, por ejemplo, si el arrendador se beneficiara de una garantía referida al valor residual, aportada por una parte no vinculada con el arrendatario.
- 10 El que un arrendamiento sea financiero u operativo dependerá de la esencia económica y naturaleza de la transacción, más que de la mera forma del contrato.<sup>1</sup> Ejemplos de situaciones que, por sí solas o de forma conjunta, normalmente conllevarían la clasificación de un arrendamiento como financiero son:
- (a) el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
  - (b) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que tal opción será ejercida;
  - (c) el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo incluso si la propiedad no se transfiere al final de la operación;
  - (d) al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos equivalente a la práctica totalidad del valor razonable del activo objeto de la operación; y
  - (e) los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes.

- 11 Otros indicadores de situaciones que podrían llevar, por sí solas o de forma conjunta con otras, a la clasificación de un arrendamiento como de carácter financiero, son las siguientes:
- (a) si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario;
  - (b) las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario (por ejemplo en la forma de un descuento por importe similar al valor en venta del activo al final del arrendamiento); y
  - (c) el arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.
- 12 Los ejemplos e indicadores contenidos en los párrafos 10 y 11 no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, se clasificará como operativo. Por ejemplo, este podría ser el caso en el que se transfiera la propiedad del activo, al término del arrendamiento, por un pago variable que sea igual a su valor razonable en ese momento, o si existen pagos contingentes como consecuencia de los cuales el arrendatario no tiene sustancialmente todos esos riesgos y ventajas.
- 13 La clasificación del arrendamiento se hará al inicio del mismo. Si en algún otro 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 arrendamiento, según los criterios establecidos en los párrafos 7 a 12, en el caso de que las condiciones se hubieran producido al inicio de la operación, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento para todo el plazo restante del arrendamiento. No obstante, los cambios en las estimaciones (por ejemplo las que suponen modificaciones en la vida económica o en el valor residual del activo arrendado) o los cambios en circunstancias (por ejemplo el incumplimiento por parte del arrendatario), no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables.
- 14-
- 15 [Eliminado]
- 15A Cuando un arrendamiento incluya componentes de terrenos y de edificios conjuntamente, una entidad evaluará la clasificación de cada componente por separado como un arrendamiento financiero u operativo de acuerdo con los párrafos 7 a 13. Al determinar si el componente de terreno es un arrendamiento financiero u operativo, una consideración importante es que los terrenos normalmente tienen una vida económica indefinida.
- 16 Cuando sea necesario para clasificar y contabilizar un arrendamiento de terrenos y construcciones, los pagos mínimos por el arrendamiento (incluyendo todo pago por adelantado) se distribuirán entre los componentes de terrenos y construcciones en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento en los citados componentes de terrenos y construcciones en el inicio del arrendamiento. Si los pagos por el arrendamiento no pueden repartirse fiablemente entre estos dos componentes, todo el arrendamiento se clasificará como arrendamiento financiero, a menos que esté claro que ambos componentes son arrendamientos operativos, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como operativo.
- 17 En un arrendamiento conjunto de terrenos y construcciones en el que resulte insignificante el importe que, de acuerdo con el párrafo 20, se reconocería para el componente de terrenos, los citados terrenos y las construcciones pueden tratarse como una unidad individual a los efectos de la clasificación del arrendamiento y clasificarse como un arrendamiento financiero u operativo de acuerdo con los párrafos 7 a 13. En tal caso, se considerará la vida económica de los edificios como la que corresponda a la totalidad del activo arrendado.
- 18 La medición por separado de los componentes de terrenos y construcciones no será necesaria cuando los derechos del arrendatario, tanto en terrenos como en construcciones, sean clasificados como una propiedad de inversión de acuerdo con la NIC 40, y se adopte el modelo del valor razonable. Se requerirán cálculos detallados para hacer esta evaluación sólo si la clasificación de uno o ambos componentes podría

resultar, en el caso de no realizarse tales cálculos, incierta.

- 19 Según la NIC 40, es posible que el arrendatario clasifique los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, como propiedad de inversión. Si esto sucediese, tales derechos sobre el inmueble se contabilizarán como si fueran un arrendamiento financiero y, además, se utilizará el modelo del valor razonable para el activo así reconocido. El arrendatario continuará la contabilización del arrendamiento como un arrendamiento financiero, incluso si un evento posterior cambiara la naturaleza de los derechos del arrendatario sobre el inmueble, de forma que no se pudiese seguir clasificando como propiedad de inversión. Este será el caso si, por ejemplo, el arrendatario:
- (a) ocupa el inmueble, que por tanto se clasificará como una propiedad ocupada por el dueño, por un costo atribuido igual a su valor razonable en la fecha en la que se produce el cambio de uso; o
  - (b) realiza una transacción de subarriendo, en la que transfiera, a un tercero no vinculado, substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la titularidad del derecho de arrendamiento. Dicho subarriendo se contabilizará, por parte del arrendatario, como un arrendamiento financiero al tercero, aunque éste pudiera registrarlo como un arrendamiento operativo.

## **Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios**

### **Arrendamientos financieros**

#### **Reconocimiento inicial**

- 20 **Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, éste se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarla; de lo contrario se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario se añadirá al importe reconocido como activo.**
- 21 Las transacciones y demás eventos se contabilizarán y presentarán de acuerdo con su fondo económico y realidad financiera, y no solamente en consideración a su forma legal. Mientras la forma legal de un acuerdo de arrendamiento puede significar que el arrendatario no adquiera la titularidad jurídica sobre el bien arrendado, en el caso de un arrendamiento financiero su fondo económico y realidad financiera implican que el arrendatario adquiere los beneficios económicos derivados del uso del activo arrendado durante la mayor parte de su vida económica, contrayendo al hacerlo, como contraprestación por tal derecho, una obligación de pago aproximadamente igual al inicio del arrendamiento, al valor razonable del activo más las cargas financieras correspondientes.
- 22 Si esta operación de arrendamiento no quedara reflejada en el estado de situación financiera del arrendatario, los recursos económicos y el nivel de obligaciones de una entidad estarían infravalorados, distorsionando las ratios financieras. Será apropiado, por tanto, que el arrendamiento financiero se reconozca, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y como una obligación de pagar cuotas de arrendamiento en el futuro. Al comienzo del plazo del arrendamiento, el activo y la obligación de pagar cuotas futuras, se reconocerán en el estado de situación financiera por los mismos importes, excepto si existen costos directos iniciales para el arrendatario, que se añadirán al importe reconocido como activo.
- 23 No resultará adecuado presentar las obligaciones relativas a los bienes arrendados, en los estados financieros, como deducciones del valor de los activos correspondientes. En caso de que la entidad realice, en el estado de situación financiera, distinción entre pasivos corrientes y no corrientes, observará esta misma distinción para las deudas derivadas de los arrendamientos.

- 24 Es frecuente incurrir en ciertos costos directos iniciales al emprender actividades específicas de arrendamiento, tales como los que surgen al negociar y asegurar los acuerdos y contratos correspondientes. Los costos que sean directamente atribuibles a las actividades llevadas a cabo por parte del arrendatario en un arrendamiento financiero, se incluirán como parte del valor del activo reconocido en la transacción.

### **Medición posterior**

- 25 **Cada una de las cuotas del arrendamiento se dividirá en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda viva. La carga financiera total se distribuirá entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Los pagos contingentes se cargarán como gastos en los periodos en los que sean incurridos.**
- 26 En la práctica, y con la finalidad de simplificar los cálculos, el arrendatario podrá utilizar algún tipo de aproximación para distribuir las cargas financieras entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento.
- 27 **El arrendamiento financiero dará lugar tanto a un cargo por depreciación en los activos depreciables, como a un gasto financiero en cada periodo. La política de depreciación para activos depreciables arrendados será coherente con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean, y la depreciación contabilizada se calculará sobre las bases establecidas en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo* y en la NIC 38 *Activos Intangibles*. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.**
- 28 El importe depreciable del activo arrendado se distribuirá entre cada uno de los periodos de uso esperado, de acuerdo con una base sistemática, coherente con la política de depreciación que el arrendatario haya adoptado con respecto a los demás activos depreciables que posea. En caso de que exista certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al finalizar el plazo del arrendamiento, el periodo de utilización esperado será la vida útil del activo; en otro caso, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cual sea menor.
- 29 El arrendamiento financiero dará lugar a un cargo por depreciación y a otro de tipo financiero en cada periodo, pero la suma de esos importes no será igual a la cuota a pagar en el periodo y, por tanto, no será adecuado considerar como gasto simplemente la cuota a pagar en el mismo. De acuerdo con lo anterior, es improbable que el activo y el pasivo correspondientes al arrendamiento sigan siendo de igual importe una vez iniciado el arrendamiento.
- 30 Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36 *Deterioro del Valor de los Activos*.

### **Información a revelar**

- 31 **Además de cumplir los requisitos informativos fijados en la NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar*, los arrendatarios revelarán en sus estados financieros la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros:**
- (a) **Para cada clase de activos, el importe neto en libros al final del periodo sobre el que se informa.**
  - (b) **Una conciliación entre el importe total de los pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del periodo sobre el que se informa, y su valor presente. Además, una entidad revelará el total de pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del periodo sobre el que se informa, y de su valor presente, para cada uno de los siguientes periodos:**
    - (i) **hasta un año;**

(ii) entre uno y cinco años; (iii) más de cinco años.

- (c) Cuotas contingentes reconocidas como gasto en el periodo.
- (d) El importe total de los pagos futuros mínimos por subarriendo que se espera recibir, al final del periodo sobre el que se informa, por los subarriendos operativos no cancelables.
- (e) Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:
  - (i) las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado;
  - (ii) la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento; y
  - (iii) las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

32 Además de lo anterior, serán aplicables a los arrendatarios las exigencias de información fijadas por la NIC 16, NIC 36, NIC 38, NIC 40 y NIC 41, para los activos arrendados en régimen de arrendamiento financiero.

## **Arrendamientos operativos**

33 Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.<sup>2</sup>

34 Para los arrendamientos operativos, los pagos correspondientes a las cuotas de arrendamiento (excluyendo los costos por otros servicios tales como seguros o mantenimiento) se reconocerán como gastos de forma lineal, a menos que resulte más apropiado el uso de otra base de carácter sistemático que recoja, de forma más representativa, el patrón de generación de beneficios para el usuario, independientemente de la forma concreta en que se realicen los pagos de las cuotas.

## **Información a revelar**

35 Además de los requerimientos informativos fijados en la NIIF 7, los arrendatarios revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos:

- (a) El total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, derivados de contratos de arrendamiento operativo no cancelables, que se vayan a satisfacer en los siguientes plazos:
  - (i) hasta un año;
  - (ii) entre uno y cinco años; (iii) más de cinco años.
- (b) El importe total de los pagos futuros mínimos por subarriendo que se espera recibir, al final del periodo sobre el que se informa, por los subarriendos operativos no cancelables.
- (c) Cuotas de arrendamientos y subarriendos operativos reconocidas como gastos del periodo,

revelando por separado los importes de los pagos mínimos por arrendamiento, las cuotas contingentes y las cuotas de subarriendo.

- (d) Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento concluidos por el arrendatario, donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:
- (i) las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado;
  - (ii) la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento; y
  - (iii) las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento financiero, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

## **Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores**

### **Arrendamientos financieros**

#### **Reconocimiento inicial**

- 36 Los arrendadores reconocerán en su estado de situación financiera los activos que mantengan en arrendamientos financieros y los presentarán como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.
- 37 En una operación de arrendamiento financiero, sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad son transferidos por el arrendador, y por ello, las sucesivas cuotas a cobrar por el mismo se consideran como reembolsos del principal y remuneración financiera del arrendador por su inversión y servicios.
- 38 Es frecuente que el arrendador incurra en ciertos costos directos iniciales, entre los que se incluyen comisiones, honorarios jurídicos y costos internos que son incrementales y directamente atribuibles a la negociación y contratación del arrendamiento. De ellos se excluyen los costos de estructura indirectos, tales como los incurridos por un equipo de ventas y comercialización. En el caso de arrendamientos financieros distintos de aquéllos en los que está implicado un productor o distribuidor que también es arrendador, los costos directos iniciales se incluirán en la medición inicial de los derechos de cobro por el arrendamiento financiero, y disminuirán el importe de los ingresos reconocidos a lo largo del plazo de arrendamiento. La tasa de interés implícita del arrendamiento se define de forma que los costos directos iniciales se incluyen automáticamente en los derechos de cobro del arrendamiento financiero; esto es, no hay necesidad de añadirlos de forma independiente. Los costos incurridos por productores o distribuidores, que también son arrendadores, en relación con la negociación y contratación de un arrendamiento, se excluyen de la definición de costos directos iniciales. En consecuencia, éstos se excluirán de la inversión neta del arrendamiento y se reconocerán como gastos cuando se reconozca el beneficio de la venta, lo que para un arrendamiento financiero tiene lugar normalmente al comienzo del plazo de arrendamiento.

#### **Medición posterior**

- 39 El reconocimiento de los ingresos financieros, se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los periodos, una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.
- 40 Un arrendador aspira a distribuir el ingreso financiero sobre una base sistemática y racional, a lo largo del

plazo del arrendamiento. Esta distribución se basará en una pauta que refleje un rendimiento constante en cada periodo sobre la inversión neta relacionada con el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos a cada periodo, una vez excluidos los costos por servicios, se destinarán a cubrir la inversión bruta en el arrendamiento, reduciendo tanto el principal como los ingresos financieros no devengados.

- 41 Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, utilizados al computar la inversión bruta del arrendador en el arrendamiento, serán objeto de revisiones regulares. Si se hubiera producido una reducción permanente en la estimación del valor residual no garantizado, se procedería a revisar la distribución del ingreso financiero no devengado a lo largo del plazo del arrendamiento, y cualquier reducción respecto a las cantidades de ingresos ya devengados se reconocerá inmediatamente.
- 41A Un activo sometido a un arrendamiento financiero, que haya sido clasificado como mantenido para la venta (o incluido en un grupo de activos para su disposición clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 *Activos No corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*, se contabilizará según lo establecido en esa NIIF.
- 42 Los arrendadores que son también fabricantes o distribuidores reconocerán los resultados derivados de la venta en el periodo, de acuerdo con las políticas contables utilizadas por la entidad para el resto de las operaciones de venta directa. Si se han aplicado tasas de interés artificialmente bajas, el resultado por la venta se reducirá al que se hubiera obtenido de haber aplicado tasas de interés de mercado. Los costos incurridos por el fabricante o el distribuidor que sea también arrendador, y estén relacionados con la negociación o la contratación del arrendamiento, se reconocerán como un gasto cuando se reconozca el resultado en la venta.**
- 43 Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la posibilidad de comprar o alquilar un activo. El arrendamiento financiero de un activo, cuando el arrendador es también fabricante o distribuidor, dará lugar a dos tipos de resultados:
- (a) la pérdida o ganancia equivalente al resultado de la venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, teniendo en cuenta todo tipo de descuentos comerciales y rebajas que sean aplicables; y
  - (b) la ganancia financiera que se obtenga en el transcurso del periodo del arrendamiento.
- 44 El ingreso de actividades ordinarias por venta registrado al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, por un arrendador que sea fabricante o distribuidor, es igual al valor razonable del activo o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, descontados a una tasa de interés de mercado. El costo de la venta reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento es el costo de la propiedad arrendada o la cantidad por la que estuviese contabilizada si fuera diferente, menos el valor presente del valor residual no garantizado. La diferencia entre el ingreso de actividades ordinarias y el costo de la venta es la ganancia en la venta, que se reconocerá como tal de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones de venta directa.
- 45 Los fabricantes o distribuidores que son también arrendadores, aplican a veces tasas de interés artificialmente bajas a fin de atraer a los clientes. El uso de dichas tasas podría significar el reconocimiento, en el momento de la venta, de una porción excesiva del resultado total de la transacción. En el caso de que se empleen tasas de interés artificialmente bajas, el resultado de la venta quedará reducido al que se hubiera obtenido de aplicar una tasa de interés de mercado.
- 46 Los costos directos iniciales, en los casos de arrendadores que son fabricantes o distribuidores, se reconocerán como gastos al comienzo del plazo del arrendamiento, puesto que están relacionados principalmente con la obtención de las ganancias del fabricante o distribuidor en la venta.

## **Información a revelar**

- 47 **Además de cumplir los requisitos informativos fijados en la NIIF 7, los arrendadores**

revelarán la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros:

- (a) una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa y el valor presente de los pagos mínimos a recibir en esa misma fecha. Además, la entidad revelará, al final del periodo sobre el que se informa, la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos a recibir en esa misma fecha, para cada uno de los siguientes periodos:
  - (i) hasta un año;
  - (ii) entre uno y cinco años; (iii) más de cinco años.
- (b) los ingresos financieros no acumulados (o no devengados);
- (c) el importe de los valores residuales no garantizados reconocidos a favor del arrendador;
- (d) las correcciones de valor acumuladas que cubran insolvencias relativas a los pagos mínimos por el arrendamiento pendientes de cobro;
- (e) las cuotas contingentes reconocidas en los ingresos del periodo;
- (f) una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos concluidos por el arrendador.

48 A menudo resulta útil informar, como indicador del crecimiento en la actividad arrendadora, sobre la inversión bruta en arrendamientos financieros conseguida en el periodo, deducidos los correspondientes ingresos financieros no acumulados (o no devengados), a la que se restarán los importes de los contratos de arrendamiento cancelados en ese mismo intervalo de tiempo.

## Arrendamientos operativos

49 Los arrendadores presentarán en su estado de situación financiera, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes.

50 Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.<sup>3</sup>

51 Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación del bien, se reconocerán como gastos. Los ingresos por arrendamiento (excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguro y conservación) se reconocerán de una forma lineal en el plazo del arrendamiento, incluso si los cobros no se perciben con arreglo a tal base, a menos que otra fórmula sistemática sea más representativa del patrón temporal con el que los beneficios derivados del uso del activo arrendado disminuyen.

52 Los costos directos iniciales, incurridos por el arrendador en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo, se añadirán al importe en libros del activo arrendado y se reconocerán como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

53 La depreciación de los activos depreciables arrendados se efectuará de forma coherente con las políticas normalmente seguidas por el arrendador para activos similares, y se calculará con arreglo a las bases establecidas en la NIC 16 y en la NIC 38.

54 Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36.

55 El arrendador, que sea a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, no reconocerá ningún

resultado por la venta cuando celebre un contrato de arrendamiento operativo, puesto que la operación no es en ningún modo equivalente a una venta.

## Información a revelar

- 56 **Además de cumplir con los requerimientos informativos fijados en la NIIF 7, los arrendadores revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos:**
- (a) **el importe total de los pagos mínimos futuros del arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables, así como los importes que corresponden a los siguientes plazos:**
    - (i) **hasta un año;**
    - (ii) **entre uno y cinco años; (iii) más de cinco años.**
  - (b) **el total de las cuotas de carácter contingente reconocidas como ingreso en el periodo;**
  - (c) **una descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados por el arrendador.**
- 57 Además, será también de aplicación para los arrendadores de activos en régimen de arrendamiento operativo, los requisitos de información exigidos en la NIC 16, la NIC 36, la NIC 38, la NIC 40 y la NIC 41.

## Transacciones de venta con arrendamiento posterior

- 58 Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que implica la enajenación de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian simultáneamente. El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior dependerá del tipo de arrendamiento implicado en ellas.
- 59 **Si una venta con arrendamiento posterior resulta en un arrendamiento financiero, cualquier exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo enajenado no se reconocerá inmediatamente como resultado en los estados financieros del vendedor arrendatario. Este exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.**
- 60 Si el arrendamiento posterior es un arrendamiento financiero, la operación es un medio por el cual el arrendador suministra financiación al arrendatario con el activo como garantía. Por esta razón, no será apropiado considerar el exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo como un resultado realizado. Este exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.
- 61 **Si una venta con arrendamiento posterior resultase ser un arrendamiento operativo, y quedase claro que la operación se ha establecido a su valor razonable, cualquier resultado se reconocerá inmediatamente como tal. Si el precio de venta fuese inferior al valor razonable, todo resultado se reconocerá inmediatamente, excepto si la pérdida resultase compensada por cuotas futuras por debajo de los precios de mercado, en cuyo caso se diferirá y amortizará en proporción a las cuotas pagadas durante el periodo en el cual se espera utilizar el activo. Si el precio de venta fuese superior al valor razonable, dicho exceso se diferirá y amortizará en el periodo durante el cual se espere utilizar el activo.**
- 62 Si el arrendamiento posterior fuese un arrendamiento operativo, y tanto las cuotas como el precio se estableciesen utilizando valores razonables, se habrá producido efectivamente una operación normal de venta y se reconocerá inmediatamente cualquier resultado derivado de la misma.
- 63 **En los contratos de arrendamiento operativo, si el valor razonable del bien en el momento de la venta**

**con arrendamiento posterior fuera inferior a su importe en libros, la pérdida derivada de la diferencia entre ambas cifras se reconocerá inmediatamente.**

- 64 Sin embargo, para los arrendamientos financieros, tal ajuste no será necesario, salvo que se haya producido un deterioro del valor, en cuyo caso el importe en libros se rebajará hasta que alcance el importe recuperable, de acuerdo con la NIC 36.
- 65 Las obligaciones sobre revelación de información, establecidas tanto para los arrendadores como para los arrendatarios, serán igualmente aplicables a las ventas con arrendamiento posterior. En el caso de la descripción general de los acuerdos relevantes de los arrendamientos, será oportuno revelar las disposiciones no habituales que se hayan incluido en los acuerdos, o bien en los términos de las transacciones de venta con arrendamiento posterior.
- 66 Las operaciones de venta con arrendamiento posterior pueden cumplir las condiciones para tener que informar por separado de ellas según la NIC 1  
*Presentación de Estados Financieros.*

## **Disposiciones transitorias**

- 67 **Conforme a lo establecido en el párrafo 68, se aconseja la aplicación retroactiva de esta Norma, pero no se obliga a ello. Si no se aplicase la Norma de forma retroactiva, se considerará que el saldo de cualquier arrendamiento financiero preexistente ha sido determinado de forma apropiada por parte del arrendador, el cual procederá en adelante a contabilizarlo, de acuerdo con el contenido de la presente Norma.**
- 68 **La entidad que previamente haya aplicado la NIC 17 (revisada en 1997) aplicará las modificaciones contenidas por esta Norma de forma retroactiva para todos los arrendamientos, o bien, si la NIC 17 (revisada en 1997) no se aplicó retroactivamente, para todos los arrendamientos que hayan comenzado desde que se aplicó por primera vez la citada Norma.**
- 68A **Una entidad evaluará nuevamente la clasificación de los componentes de terrenos de aquellos arrendamientos que no hayan vencido en la fecha en que la entidad adopte las modificaciones a que hace referencia el párrafo 69A sobre la base de la información existente al comienzo de dichos arrendamientos. Reconocerá un arrendamiento nuevamente clasificado como arrendamiento financiero, de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores*. Sin embargo, si una entidad no tiene la información necesaria para aplicar las modificaciones de forma retroactiva:**
- (a) **aplicará las modificaciones de esos arrendamientos sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en la fecha en que adopte las modificaciones; y**
  - (b) **reconocerá el activo y pasivo relacionados con el arrendamiento de terrenos recién clasificado como un arrendamiento financiero, a sus valores razonables en esa fecha; las diferencias entre dichos valores razonables se reconocerán en las ganancias acumuladas.**

## **Fecha de vigencia**

- 69 Una entidad aplicará esta Norma para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase esta Norma en un periodo que comience antes del 1 de enero de 2005, revelará este hecho.
- 69A Como parte de *Mejoras a las NIIF* emitido en abril de 2009, se eliminaron los párrafos 14 y 15 y se añadieron los párrafos 15A y 68A. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2010. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

## **Derogación de la NIC 17 (revisada en 1997)**

- 70 Esta Norma deroga la NIC 17, *Arrendamientos* (revisada en 1997).

## **2012**

### **RESUMEN EJECUTIVO**

#### **NIC 17 Arrendamientos**

Emitida el 1 de enero de 2010. Incluye las NIIF con fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2012 pero no las NIFF que serán sustituidas.

*Este extracto ha sido preparado por el equipo técnico de la Fundación IFRS y no ha sido aprobado por el IASB. Para conocer los requisitos completos se debe hacer referencia a las Normas Internacionales de Información Financiera.*

El objetivo de esta Norma es el de prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos.

La clasificación de los arrendamientos adoptada en esta Norma se basa en el grado en que los riesgos y ventajas, derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

#### **Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios**

##### **Arrendamientos Operativos**

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto para reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

##### **Arrendamientos Financieros**

Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, éste se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe,

igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarla; de lo contrario se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario se añadirá al importe reconocido como activo.

Cada una de las cuotas del arrendamiento se dividirá en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda viva. La carga financiera total se distribuirá entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Los pagos contingentes se cargarán como gastos en los periodos en los que sean incurridos.

El arrendamiento financiero dará lugar tanto a un cargo por depreciación en los activos depreciables, como a un gasto financiero en cada periodo. La política de depreciación para activos depreciables arrendados será coherente con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean, y la depreciación contabilizada se calculará sobre las bases establecidas en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo* y en la NIC 38 *Activos Intangibles*. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

### **Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores**

#### **Arrendamientos Operativos**

Los arrendadores presentarán en su estado de situación financiera, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes. La depreciación de los activos depreciables arrendados se efectuará de forma coherente con las políticas normalmente seguidas por el arrendador para activos similares, y se calculará con arreglo a las bases establecidas en la NIC 16 y en la NIC 38. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más

representativa otra base sistemática de reparto, con el objeto de reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.

### **Arrendamientos financieros**

Los arrendadores reconocerán en su estado de situación financiera los activos que mantengan en arrendamientos financieros y los presentarán como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento. El reconocimiento de los ingresos financieros, se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los periodos, una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.

Los arrendadores que son también fabricantes o distribuidores reconocerán los resultados derivados de la venta en el periodo, de acuerdo con las políticas contables utilizadas por la entidad para el resto de las operaciones de venta directa. Si se han aplicado tasas de interés artificialmente bajas, el resultado por la venta se reducirá al que se hubiera obtenido de haber aplicado tasas de interés de mercado. Los costos incurridos por el fabricante o el distribuidor que sea también arrendador, y estén relacionados con la negociación o la contratación del arrendamiento, se reconocerán como un gasto cuando se reconozca el resultado en la venta.

### **Transacciones de venta con arrendamiento posterior**

Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que implica la enajenación de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian simultáneamente. El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior dependerá del tipo de arrendamiento implicado en ellas.

# NIC 17 Arrendamientos. Ejemplo

## Arrendamiento financiero del arrendatario

### Ejercicio:

#### Arrendamiento.

#### Clasificación.

La sociedad X ha firmado los siguientes contratos de arrendamiento:

Contrato 1:

- Bien arrendado: camión.
- Valor al contado: 63.000 u.m.
- Duración del contrato: 36 meses
- Importe de cada cuota: 1.900 u.m.

Contrato 2:

- Bien arrendado: furgoneta.
- Valor al contado: 15.000 u.m.
- Duración del contrato: 4 años
- Importe de cada cuota 220 u.m.

Contrato 3:

- Bien arrendado: vehículo.
- Valor al contado 24.000 u.m.
- Duración del contrato: 5 años.
- Se estipula que al acabar el contrato el arrendador venderá el vehículo y el exceso sobre el importe de 5.000 u.m. se entregará al arrendatario, quién en caso contrario indemnizará al arrendador con la diferencia.

Clasificación de los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Tipo de descuento aplicable: 6,1678% anual efectivo.

### **Solución:**

Contrato 1:

Arrendamiento financiero. Al inicio del contrato el valor actual de las cantidades a pagar equivale a la práctica totalidad del valor razonable del activo.

Para ello se calcula primero el tipo de interés mensual  $i_{12}$ :

$$(1+i_{12})^{12} = (1+i)$$

$$i_{12} = (1+0,061678)^{1/12} - 1 = 0,05$$

Una vez calculado el tipo de interés mensual se calcula el valor actual de una serie de pagos de 1.900 u.m. mensuales durante 36 meses.

Contrato 2:

Arrendamiento operativo.

El valor actual de las cantidades a pagar al inicio del contrato no equivale a la práctica totalidad del valor razonable del activo.

Valor actual =  $220 \times a_{48} \overline{0,005} = 9.367,68$  u.m.

Valor al contado del activo: 15.000 u.m.

Valor actual/Valor al contado: 0,6245.

El valor actual de las cuotas sólo cubre el 62,45% del valor del activo.

Contrato 3: Arrendamiento financiero, ya que los riesgos y beneficios del activo son del arrendatario que estará interesado en cuidado para que su precio de venta sea lo más superior posible a la cuantía de 5.000 u.m.

**Importante:** A las empresas les interesa mucho más que el arrendamiento se califique como operativo que como financiero, ya que éste último supone un mayor volumen de activos no corrientes en su balance, lo que reduce sustancialmente el ratio beneficio/activo fijo, que constituye uno de los indicadores de la eficiencia de la empresa.

**Ejercicio:**

**Arrendamiento.**

**Contabilidad del arrendatario.**

Se alquila una maquinaria durante un plazo de 4 años. Las cuotas anuales pos pagables ascienden a 15.000 u.m. y el valor de la opción de compra

ejercitable al finalizar el contrato es de 2.000 u.m. La vida útil de la máquina es de 6 años. El tipo de interés implícito del contrato es del 5% anual y los costes de puesta en funcionamiento, a cargo del arrendatario, han sido de 500 u.m. El valor razonable de la máquina es de 57.000 u.m.

Contabilizar las operaciones derivadas de la información anterior y relativas al primer año del contrato.

**Solución:** En primer lugar hay que calcular el valor actual de los pagos acordados durante el contrato:

Como el valor actual de los pagos (54.834,67) equivale a la práctica totalidad del valor razonable (57.000), el contrato se considera un arrendamiento financiero y el bien se contabiliza por 54.834,67, más los 500 u.m. de costes de puesta en funcionamiento:

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Activo no corriente	Maquinaria	55.334,66	
Pasivo corriente	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo		12.258,26
Pasivo no corriente	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo		42.576,40
Activo corriente	Bancos		500,00

Cuadro de amortización del leasing.

Años	Capital pendiente	Intereses	Amortización	Pago anual
1	54.834,66	2.741,73	12.258,27	15.000,00
2	42.576,40	2.128,82	12.871,18	15.000,00
3	29.705,22	1.485,26	13.514,74	15.000,00
4	16.190,48	809,52	14.190,48	15.000,00
5	2.000,00		2.000,00	2.000,00
			54,834,66	

Por el devengo de los intereses del primer año:

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Gastos	Intereses de deudas	2.741,73	
Pasivo corriente	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo		2.741,73

Por el pago de la cuota:

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Pasivo corriente	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	15.000,00	
Activo corriente	Bancos		15.000,00

Por la reclasificación del primer año:

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Pasivo no corriente	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo	12.871,18	
Pasivo corriente	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo		12.871,18

Por la depreciación del activo durante el primer año:

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Gastos	Depreciación de propiedad, planta y equipo (55.334,66/6)	9.222,44	
Correctora activo no corriente	Depreciación acumulada de maquinaria		9.222,44

**Ejemplo:**

**Arrendamiento.**

**Ejercicio de la opción de compra.**

En el contrato del número anterior, al finalizar la duración del contrato se plantean dos hipótesis:

Hipótesis 1: El arrendatario ejercita la opción de compra.

Hipótesis 2: El arrendatario no ejercita la opción de compra.

Contabilizar las operaciones anteriores en ambas hipótesis.

**Solución:** HIPÓTESIS 1: El arrendatario ejercita la opción de compra.

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Pasivo corriente	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	2.000,00	
Activo corriente	Bancos		2.000,00

No procede la reclasificación del activo porque ya estaba contabilizado como inmovilizado material (maquinaria).

HIPÓTESIS 2: El arrendatario no ejercita la opción de compra.

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Pasivo corriente	Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	2.000,00	
Correctora activo no corriente	Depreciación acumulada de maquinaria (9.222,44 x 4)	36.889,76	
Activo no corriente	Maquinaria		55.334,66
Gastos	Pérdidas procedentes de propiedad, planta y equipo	16.444,90	

## **7 NIC 17 Arrendamientos. Ejemplo Arrendamiento financiero del arrendador**

### **Ejercicio: Arrendamiento. Clasificación.**

La sociedad X ha firmado los siguientes contratos de arrendamiento:

Contrato 1:

- Bien arrendado: edificio de oficinas.
- Duración del contrato: 40 años.
- Importe de cada cuota anual: 9.000 u.m.
- Vida útil del edificio: 40 años.

Contrato 2:

- Bien arrendado: bodega industrial.
- Duración del contrato: 120 meses.
- Importe de cada cuota: 1.500 u.m.
- Vida útil del bien: 30 años.
- Opción de compra: el arrendatario adquiere la propiedad del inmueble pagando el 80% del valor de tasación al finalizar el contrato.

Contrato 3:

- Bien arrendado: Montaña rusa de un parque de atracciones.
- Duración del contrato: 10 años.
- Posibilidad de prórroga por 3 años más.
- Vida útil del bien: 12 a 15 años.

Clasificación de los contratos de arrendamiento como operativos o financieros.

### **Solución:**

Contrato 1: Hay que distinguir los dos elementos del bien arrendado:

- Edificio: arrendamiento financiero ya que la duración del contrato coincide con la vida económica del activo.
- Terreno: arrendamiento operativo ya que su vida económica es indefinida y el arrendador es quien obtiene sustancialmente todos los beneficios del activo.

Contrato 2: Arrendamiento operativo. El período de alquiler no cubre la mayor parte de la vida económica del activo. Los riesgos y beneficios del activo los tiene el arrendador ya que si el valor de tasación aumenta, el arrendador obtendrá un mayor beneficio y si disminuye la pérdida será también suya.

Contrato 3: Arrendamiento financiero. El período de alquiler cubre la mayoría de la vida económica del activo. Las características del activo hacen que su utilidad quede prácticamente restringida al arrendatario.

Contabilidad del arrendatario. Se lleva a cabo de acuerdo con las siguientes reglas:

1. El activo se contabiliza, según su naturaleza, como inmovilizado material o, en su caso, como intangible.
2. El activo y la deudas se contabilizan por el menor de:
3. El valor razonable del activo arrendado.
4. El valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos durante el plazo del contrato, calculados al inicio del mismo, incluyendo la opción de compra si no hay dudas razonables de su ejercicio y cualquier importe garantizado directa o indirectamente y excluyendo:

5. Las cuotas de carácter contingente (pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo sino que depende de la evolución futura de una variable), que serán gasto del ejercicio en que se produzcan.
6. El coste de los servicios e impuestos repercutibles por el arrendador.
7. Los gastos directos iniciales (P.ej.: los de puesta a punto del activo) se imputan como mayor coste del activo.
8. La carga financiera no se activa, sino que se imputa a gastos a través del tipo efectivo.

### **Ejercicio: Arrendamiento.**

#### **Contabilidad del arrendador.**

Se adquiere por 140.000 u.m. un equipo industrial para su posterior arrendamiento durante 5 años, percibiendo 35.000 u.m. anuales pagables. Interés de la operación 7,5%.

Contabilizar las operaciones derivadas de la información anterior y relativas al primer año del contrato.

**Solución:** Por la adquisición de la maquinaria por su precio.

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Activo no corriente	Maquinaria	140.000,00	
Activo corriente	Bancos		140.000,00

Calculamos el valor actual de los cobros:

$$\text{Valor actual} = \frac{35.000}{(1,075)^1} + \frac{35.000}{(1,075)^2} + \frac{35.000}{(1,075)^3} + \frac{35.000}{(1,075)^4} + \frac{35.000}{(1,075)^5} = 141.605,97$$

Otra forma de calcularlo:

$$\text{Valor actual} = 35.000 \times a_{5|0,075} = 141.605,97$$

Por la contabilización del crédito su valor actual.

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Activo corriente	Deudores por arrendamiento a corto plazo	24.379,55	
Activo no corriente	Deudores por arrendamiento a largo plazo	117.226,42	
Activo no corriente	Maquinaria		140.000,00
Ingresos	Beneficios procedentes de propiedad, planta y equipo		1.605,97

Por la imputación a resultados de los intereses de acuerdo con un criterio de devengo basado en el tipo de interés efectivo.

Años	Capital pendiente	Intereses	Amortización	Pago anual	Deuda viva
1	141.605,97	10,620,45	24.379,55	35.000,00	117.226,42
2	117.226,42	8.791,98	26.208,02	35.000,00	91.018,40
3	91.018,40	6.826,38	28.173,62	35.000,00	62.844,78
4	62.844,78	4.713,36	30.286,64	35.000,00	32.558,14
5	32.558,14	2.441,86	32.558,14	35.000,00	0,00
		33.394,03	141.605,97	175.000,00	

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Activo corriente	Deudores por arrendamiento a corto plazo	10.620,45	
Ingresos	Ingresos financieros de créditos		10.620,45

Por el cobro de la cuota del primer año.

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Activo corriente	Bancos	35.000,00	
Activo corriente	Deudores por arrendamiento a corto plazo		35.000,00

Por la reclasificación del crédito con vencimiento a corto plazo.

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Activo corriente	Deudores por arrendamiento a corto plazo	26.802,02	
Activo no corriente	Deudores por arrendamiento a largo plazo		26.802,00

## 8 NIC 17. Arrendamientos. Ejemplos Arrendamiento operativo

Ejercicio:

[Arrendamiento operativo.](#)

[Contabilidad del arrendatario.](#)

La sociedad X ha firmado un contrato de arrendamiento de unos equipos informáticos por 3 años. No existe opción de compra, pero el [arrendador](#) se compromete a sustituirlos por otros más potentes transcurrido dicho plazo o en cualquier momento en que la sociedad X lo necesite. Las cuotas de 5.000 u.m. mensuales comprenden también el mantenimiento y la asistencia

técnica 24 horas. La vida útil de los equipos es de 7 años y su valor de mercado actual asciende a 350.000 u.m.

Transcurridos 2 años la sociedad X solicita del arrendador un cambio del equipo informático lo que supone un cambio en la cuota mensual que pasa a ser de 6.000 u.m. manteniéndose el resto de condiciones.

Contabilizar las operaciones de los tres primeros años. Tipo de actualización aplicable: 6,1678%.

**Solución:** El contrato de arrendamiento se califica de operativo por los siguientes motivos:

1. No existe opción de compra.
2. Se trata de un activo estandarizado cuya utilidad no queda restringida al arrendatario.
3. La vida útil de los activos es muy superior al período de arrendamiento.
4. El valor actual de las cuotas a pagar (164.355,08) es muy inferior al valor de mercado de los activos (350.000).

Para determinar el valor actual del activo en primer lugar se calcula el tipo de interés mensual  $i_{12}$ :

$$(1+i_{12})^{12} = (1+i)$$

$$i_{12} = (1+0,061678)^{1/12} - 1 = 0,005$$

Una vez calculado el tipo de interés mensual se calcula el valor actual de la serie de pagos de 1.900 u.m. mensuales durante 36 meses:

$$\text{Valor actual} = 5.000 \times a_{36 \overline{0,005}} = 164.355,08 \text{ u.m.}$$

Por el pago de las cuotas de arrendamiento correspondientes al primer año:

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Gastos	Arrendamientos y cánones (5.000 x 12)	60.000	
Activo corriente	Bancos		60.000

Por el pago de las cuotas de arrendamiento correspondientes al segundo año.

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Gastos	Arrendamientos y cánones (5.000 x 12)	60.000	
Activo corriente	Bancos		60.000

Por el pago de las cuotas de arrendamiento correspondientes al tercer año.

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Gastos	Arrendamientos y cánones (6.000 x 12)	72.000	
Activo corriente	Bancos		72.000

El cambio en el equipo informático no se recoge en el balance ya que al tratarse de un arrendamiento operativo no se llegan a contabilizar aquéllos como elementos del activo no corriente. La única información se incluiría en las notas a los estados financieros.

### **Ejercicio:**

#### **Arrendamiento operativo.**

#### **Contabilidad del arrendador.**

Una empresa adquiere un autobús, que tiene una vida útil prevista de 6 años, por importe de 96.000 u.m., abonando además 12.000 u.m. por el impuesto de circulación. Posteriormente firma un contrato de renting con una empresa de transporte, asumiendo el arrendador los gastos de reparaciones, que ascienden el primer año a 1.500 u.m. y el pago del seguro de 2.000 u.m. El contrato tiene una duración de 4 años, unas cuotas mensuales de 1.800 u.m. y no existe opción de compra.

Contabilizar las operaciones derivadas de la información anterior referidas al primer año de duración del contrato sabiendo que el tipo de actualización de los flujos de efectivo es del 9,38069% anual.

**Solución:** El contrato de arrendamiento se califica de operativo por las siguientes razones:

1. La vida útil del activo es superior al período de arrendamiento.
2. No existe opción de compra.
3. El valor actual de las cuotas a pagar (72.332,61) no equivale a la totalidad del valor razonable del activo al iniciarse el contrato (96.000 + 12.000 = 108.000).

Para calcular el valor actual del activo se calcula primero el tipo de interés mensual  $i_{12}$ :

$$(1+i_{12})^{12} = (1+i)$$

$$i_{12} = (1+0,0938069)^{1/12} - 1 = 0,0075$$

Una vez calculado el tipo de interés mensual se calcula el valor actual de una serie de pagos de 1.800 u.m. mensuales durante 48 meses:

$$\text{Valor actual} = 1.800 \times a_{48 \overline{0,0075}} = 72.332,61 \text{ u.m.}$$

Por la compra del autobús.

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Activo no corriente	Elementos de transporte	108.000	
Activo corriente	Bancos		108.000

Por el cobro de las cuotas del primer año.

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Activo corriente	Bancos (1.800 x 12)	21.600	
Ingresos	Ingresos por arrendamientos (1)		21.600

(1) Si la empresa se dedica habitualmente al arrendamiento, la cuenta que procede es prestaciones de servicios.

Por el pago de los gastos el primer año.

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Gastos	Reparaciones y conservación	1.500	
Gastos	Primas de seguros	2.000	
Activo corriente	Bancos		3.500

Por la depreciación del inmovilizado

Clasificación	Cuentas	Debe	Haber
Gastos	Depreciación del inmovilizado material (108.000/6)	18.000	
Correctora activo no corriente	Depreciación acumulada de elementos de transporte		18.000