

# ALERTA CONTABLE

---

## SUMARIO

MODIFICACIONES PREVISTAS EN EL TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS  
ARRENDAMIENTOS

## MODIFICACIONES PREVISTAS EN EL TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS

---

### 1. Introducción

---

El International Accounting Standard Board (IASB) pretende modificar en este año 2011 la normativa contable de arrendamientos<sup>1</sup>. Con este objetivo, en agosto del año 2010 presentó una propuesta de nueva normativa. Esta propuesta implica cambios importantes con respecto de la regulación actual, principalmente desde el punto de vista del arrendatario, al obligarle a reconocer como consecuencia del arrendamiento un activo y una deuda en el balance, sin diferenciar, como sucede hasta ahora, si el arrendamiento se califica como financiero u operativo.

El motivo de esta propuesta fueron las críticas de los usuarios de la información financiera al tratamiento actual. Estas críticas se centraron en la excesiva subjetividad existente a la hora de clasificar un arrendamiento como operativo o financiero, permitiendo el arbitraje, al resultar posible tratar como arrendamiento operativo una adquisición de inmovilizado financiada.

---

<sup>1</sup> La modificación afectaría inicialmente a estados consolidados que aplican las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Para que la modificación afecte a los estados individuales de las entidades españolas y tenga el consiguiente impacto fiscal, es preciso esperar hasta el momento en que los reguladores nacionales (Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, Banco de España, Dirección General de Seguros y Fondo de Pensiones, Comisión Nacional del Mercado de Valores) modifiquen su normativa.

El tratamiento como arrendamiento operativo de esta adquisición implica no reconocer en el balance de la entidad adquirente:

- El pasivo que surge, reflejando sus estados financieros un endeudamiento inferior al real.
- Los inmovilizados arrendados durante el periodo del arrendamiento, dando lugar a un menor tamaño del balance y mejores valores de las medidas de eficiencia, como por ejemplo la rentabilidad económica o el ROA.

Esta propuesta, caso de ser aprobada, tendría un impacto relevante principalmente en el balance de la entidad arrendataria, ya que todos los arrendamientos implicarían el reconocimiento de un activo y un pasivo a la firma del contrato. Así por ejemplo, las entidades que han hecho operaciones de venta y posterior alquiler de sus inmuebles (leaseback), operaciones en la mayoría de los casos calificadas como arrendamientos operativos, por incluir los contratos opciones de compra al vencimiento a valor razonable, deberían volver a reconocer el activo que se dio de baja del balance y un pasivo.

En el caso de entidades financieras arrendatarias, el aumento del pasivo tendría efectos en su *ratio de capital*, mientras que en las empresas no financieras arrendatarias, el aumento del apalancamiento aumentaría su riesgo financiero, por lo que podrían aumentar sus dificultades a la hora de obtener financiación, o incrementarse el coste de la financiación, por ejemplo como consecuencia de posibles *covenants*.

Sin embargo la propuesta del nuevo tratamiento ha sido muy polémica, recibiendo importantes críticas.

Hace unos días (25 de mayo de 2011), el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas ha organizado en la sede del Ministerio de Economía y Hacienda una sesión para informar de las reconsideraciones que está haciendo el IASB a su propuesta.

Esta Alerta resume la propuesta de cambio, las críticas a la misma y las reconsideraciones que en este momento está realizando el IASB, anunciadas en la sesión de 25 de mayo en el Ministerio de Economía y Hacienda.

## 2. Análisis de la propuesta

Las principales diferencias de la propuesta con el tratamiento actual, podrían resumirse así:

### 2.1 Ámbito de aplicación

Quedan excluidos de la nueva propuesta de arrendamiento:

- Los contratos de arrendamiento de activos en los cuales se transfiera el control y la práctica totalidad de los riesgos y beneficios del activo, por ejemplo, porque el contrato tenga una opción de compra ventajosa para el arrendatario. Estos contratos recibirán el tratamiento contable de una compraventa.
- Los arrendamientos de activos intangibles.

Las críticas han manifestado que no hay base conceptual para excluir a los activos intangibles, además esta exclusión crea complejidad cuando un contrato es un arrendamiento de ambos: activos tangibles e intangibles.

El IASB de momento se reafirma en no requerir a las entidades la aplicación de la norma de arrendamientos para los activos intangibles.

### 2.2 Contabilidad del arrendatario

La propuesta no distingue entre arrendamiento operativo y financiero, proponiéndose un único tratamiento contable a los arrendamientos. Este tratamiento consiste en reconocer en su balance

para todos los acuerdos que se califiquen como arrendamientos:

- El derecho de uso del bien objeto del arrendamiento.
- Un pasivo por los compromisos de pago que surgen del contrato de arrendamiento.

El pasivo y el activo se valorarían inicialmente al valor actual de los pagos futuros. En fechas posteriores el pasivo sería valorado a coste amortizado, y el activo sería amortizado generalmente con un modelo de depreciación lineal durante el periodo del arrendamiento.

La principal crítica a esta propuesta, es que trata todos los arrendamientos como si fueran operaciones de financiación, cuando la realidad demuestra que no todos los arrendamientos se realizan para financiar la compra de un activo.

El IASB en estos momentos reconoce que no todos los arrendamientos son operaciones financieras realizadas con el objetivo de comprar el activo subyacente. Por ese motivo, ha cambiado de opinión y ahora propone que hay dos tipos de arrendamientos: financieros y no financieros. Las entidades deberían calificar el arrendamiento basándose en los requerimientos que actualmente utilizan para distinguir entre arrendamientos financieros y operativos.

Sin embargo, aunque el IASB distingue dos tipos de arrendamiento, a esta fecha continúa con la idea de un único tratamiento contable para evitar problemas conceptuales y de aplicación.

### 2.3 Contabilidad del arrendador.

Se distinguen dos tratamientos contables, basándose en la exposición a los riesgos y beneficios. El primer tratamiento, se aplica cuando el arrendador retiene una parte significativa de los riesgos o beneficios del activo arrendado. En este caso el activo arrendado permanecerá en su balance, además de reconocer:

- Un activo por los derechos de cobro de los compromisos del arrendamiento.
- Un pasivo, por la obligación de permitir al arrendatario el uso del activo arrendado.

Inicialmente el activo y el pasivo se reconocen por el mismo importe: al valor actual de los cobros futuros. En fechas posteriores, el derecho de cobro

se valoraría al coste amortizado, y el pasivo se llevaría a la cuenta de resultados basándose en el modelo de uso del activo subyacente del arrendatario. Si el arrendador no puede determinar una base sistemática y racional, el pasivo se daría de baja linealmente a lo largo del periodo del arrendamiento.

El segundo tratamiento, se aplica cuando el arrendador no retiene de una forma significativa los riesgos o beneficios asociados con el activo objeto de arrendamiento. Al aplicar este tratamiento, se reducirá el valor contable del activo objeto de arrendamiento, por la parte que representa el derecho de uso del arrendatario, además de reconocer:

- Un activo, por los derechos de cobro.
- Un resultado por la diferencia entre el valor del activo por los derechos de cobro y el importe reducido del activo objeto de arrendamiento.

En este caso el valor contable del elemento arrendado no se amortizará, reconociéndose, en su caso, el posible deterioro.

Las principales críticas a esta propuesta han sido:

- Un modelo dual para arrendadores es inconsistente con un modelo único para arrendatarios.
- El primer tratamiento incrementa de forma no justificada los activos y pasivos en el balance del arrendador y distorsiona los ratios.

El IASB se encuentra en estas fechas deliberando y probablemente el primer tratamiento será eliminado, al estar considerando aplicar el segundo tratamiento a todos los arrendamientos.

## 2.4 Arrendamientos a corto plazo.

Las entidades tienen la opción de aplicar un tratamiento simplificado para los arrendamientos que no excedan de 12 meses. En este caso, los arrendatarios podrán reconocer, tanto el activo que surge por el derecho de uso como el pasivo que supone la obligación de pago, por el nominal de los pagos, sin necesidad de actualizar.

Los arrendadores podrán elegir no reconocer los activos y pasivos que surgen de estos contratos ni reducir el valor del bien arrendado.

Las críticas han señalado que si bien el arrendador puede no aplicar la normativa de arrendamientos a este tipo de arrendamientos, los arrendatarios no tienen una ventaja real con este tratamiento simplificado.

El IASB está actualmente reconsiderando la excepción de los arrendamientos a corto plazo, estudiando permitir a ambos (arrendadores y arrendatarios) que puedan elegir no contabilizar los activos y pasivos que surgen de los arrendamientos a corto plazo.

## 2.5 Opciones de compra y renovación

La propuesta distingue entre las opciones de renovación de contrato y de compra del bien arrendado. Los importes a pagar por opciones de renovación, deben incluirse en la valoración del bien arrendado, tratamiento diferente al actual que requiere incluir estos importes sólo cuando el ejercicio de la opción sea razonablemente cierto.

En relación a las opciones de compra, si la opción de compra tiene un precio que hace que sea muy probable su ejercicio, la propuesta establece que debería considerarse como un acuerdo de compraventa. Las opciones de compra que no tienen la anterior condición, deberían contabilizarse sólo cuando se ejerzan.

Las críticas han señalado que los importes a pagar por las opciones, no cumplen la definición de pasivo ni de activo. Además todas las opciones son similares en su naturaleza y no hay razón conceptual para tratar una opción de compra de forma diferente a una de renovación.

El IASB ha reconsiderado su posición y ahora pretende que sólo se reconozcan los importes de las opciones de renovación y de compra, cuando creen un incentivo económico importante al tenedor para ejercer las mismas.

## 2.6 Venta y arrendamiento posterior

Frente al tratamiento actual, que establece el diferimiento del beneficio del arrendatario si la operación es un arrendamiento financiero, la propuesta requiere a las entidades valorar si la transferencia del activo previa al arrendamiento

cumple la definición de una venta, con unas guías adicionales suministradas. En el caso de que no se califique como venta, la transferencia se considera un préstamo.

En el caso de que se califique como venta, el arrendatario daría de baja el activo y reconocería un activo por derechos de uso y un pasivo, ambos surgidos del arrendamiento posterior. El arrendador reconocería el activo comprado y un derecho de cobro.

Si el importe de la venta o los importes del arrendamiento no coinciden con su valor razonable:

- El arrendatario ajustaría el beneficio de la venta y la valoración del activo por derechos de uso.
- El arrendador ajustaría el valor del activo subyacente y el pasivo por arrendamiento.

Las principales críticas han sido que se ofrezcan guías adicionales para valorar si la primera parte de la operación es una venta, así como que el arrendador reconozca el activo y el derecho de cobro.

El IASB ahora propone que las entidades deberían aplicar los criterios generales para determinar si la primera operación es una venta.

### **3. Conclusión**

---

El anuncio de la propuesta de modificación del tratamiento contable de arrendamientos, motivó que algunas empresas dejaran de realizar importantes operaciones de arrendamiento a largo plazo (principalmente leaseback), por el importante impacto que las mismas tendrían en sus estados financieros.

La sesión informativa del pasado 25 de mayo en el Ministerio de Economía y Hacienda, ha dejado evidencia de que la modificación prevista no va a ser tan ambiciosa como inicialmente estaba previsto. Si bien actualmente el IASB se sigue reafirmando en su objetivo de que todos los arrendamientos deben reconocerse en el balance, ya ha reconocido que no todos los arrendamientos son operaciones de financiación y que las operaciones con un propósito diferente a la financiación deberían tratarse de forma diferente.

Habrà que esperar a los próximos meses para conocer el desenlace final.

**CMS Albiñana & Suárez de Lezo, C/ Génova, 27 – 28004 Madrid – España**  
T +34 91 451 93 00 – F +34 91 442 60 45 – [madrid@cms-asl.com](mailto:madrid@cms-asl.com)

CMS Albiñana & Suárez de Lezo es una de las firmas de abogados con más historia y prestigio del mercado español, con oficinas en Madrid, Sevilla y Marbella. Combinamos tradición y vanguardia, especialización y cercanía como valores para lograr la máxima satisfacción de los clientes.

Con cerca de 90 abogados, nuestra finalidad es mantener una relación estrecha de trabajo con el cliente para comprender y anticipar sus necesidades y estar a su entera disposición para llevar a cabo sus objetivos de negocio.

Como Despacho multidisciplinar, ofrecemos a través de nuestras distintas áreas de experiencia un servicio completo de asesoramiento legal y fiscal que cubre todas las necesidades de nuestros clientes.

CMS Albiñana y Suárez de Lezo pertenece a la organización CMS que integra a los principales despachos europeos independientes y cuya ambición es la de ser reconocida como la mejor firma de servicios legales y fiscales en Europa.

[www.cms-asl.com](http://www.cms-asl.com) | [www.cmslegal.com](http://www.cmslegal.com)

**Los despachos miembros de CMS son:** CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni (Italia); CMS Albiñana & Suárez de Lezo, S.L.P. (España); CMS Bureau Francis Lefebvre (Francia); CMS Cameron McKenna LLP (Reino Unido); CMS DeBacker (Bélgica); CMS Derks Star Busmann (Holanda); CMS von Erlach Henrici Ltd. (Suiza); CMS Hasche Sigle (Alemania) y CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH (Austria).

**Las oficinas CMS son:** **Ámsterdam, Berlín, Bruselas, Londres, Madrid, París, Roma, Viena, Zúrich,** Aberdeen, Argelia, Amberes, Arnhem, Beijing, Belgrado, Bratislava, Bristol, Bucarest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Colonia, Dresde, Dusseldorf, Edimburgo, Estrasburgo, Frankfurt, Hamburgo, Kiev, Leipzig, Liubliana, Luxemburgo, Lyon, Marbella, Milán, Montevideo, Moscú, Múnich, Praga, Sao Paulo, Sarajevo, Sevilla, Shanghái, Sofía, Stuttgart, Utrecht, Varsovia y Zagreb.