

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO “RENTING”

- FISCALIDAD Y CONTABILIZACIÓN

Normas del Plan General de Contabilidad adaptadas a PYMES y Microempresas

Renting como Arrendamiento Financiero

Renting como Arrendamiento Operativo

Contabilidad del Arrendador

Autores:

**Manuel Garrido González
Miembro Fundador de la Asociación Profesional de
Expertos Contables y Tributarios de España (A.E.C.E.)**

**Susana Garrido Carballo
Economista**

© Reservado todos los derechos

RESUMEN

Al aplicar la nueva Normativa contable en las operaciones de "Renting" no estando éstas reguladas en España, se produce un vacío contable en el momento de registrar este tipo de operaciones.

Aplicando estrictamente la nueva legislación, existen dos factores a tener en cuenta:

- a) el compromiso adquirido por un tiempo determinado (deuda devengada);
- b) la incorporación del elemento contratado en el activo de la empresa, de acuerdo con el Punto 5º,2 de los Criterios de Registro:

2. Los pasivos deben reconocerse en el balance cuando sea probable que, a su vencimiento y para liquidar la obligación, deban entregarse o cederse recursos que incorporen beneficios o rendimientos económicos futuros, y siempre que se puedan valorar con fiabilidad. El reconocimiento contable de un pasivo implica el reconocimiento simultáneo de un activo, la disminución de otro pasivo o el reconocimiento de un gasto u otros decrementos en el patrimonio neto.

Existirá una duplicidad de gastos: El gasto provocado por el alquiler "Renting" y la amortización del bien, de obligado cumplimiento.

Esta situación produce las siguientes acciones:

- a) Compensación de la amortización a modo de ingreso Cta. 7952 Excesos Provisión otras responsabilidades;
- b) La utilización de una cuenta 142 Provisión Otras responsabilidades, neutralizadora de este activo contabilizado, pero que no nos pertenece, debiendo realizar la devolución del bien a la finalización del contrato

La definición de Arrendamiento operativo queda algo difusa, ya que se podría equiparar al "Renting" descrito anteriormente, pero siguiendo la pauta de la Normativa del Nuevo Plan Contable, el importe del bien arrendado lo destinaremos directamente a la cuenta de Pérdidas y Ganancias (por ejemplo: el arrendamiento de un local de negocio), a pesar que actualmente los contratos de arrendamiento se hacen con vencimiento fijo, por tanto se puede evaluar la operación en su conjunto.

También se contempla el Hecho contable desde el punto de vista del arrendador, comparándolo con el arrendatario.

Pontevedra, 8 de Agosto de 2009

CONTABILIZACION DEL RENTING

La descripción del Renting que hace el ICAC, es la siguiente:

“Los denominados contratos de "renting" no están regulados en nuestra normativa, si bien, se suelen configurar como contratos de arrendamiento de bienes muebles, por un tiempo y precio cierto, contratando el arrendatario además del uso del bien, una serie de servicios complementarios (mantenimiento, seguro, sustitución en caso de avería...), y en los que no existe opción de compra”.

La Norma 7ª de Registro y Valoración del nuevo Plan General Contable, determina:

“Se entiende por arrendamiento, a efectos de esta norma, cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, 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 tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo”.

A continuación hace referencia a la calificación de los contratos:

- a) Arrendamiento financiero
- b) Arrendamiento operativo

Se ha de tener presente el Marco Conceptual de la Contabilidad, a las Normas de registro y Valoración y a la consulta BOICAC 38/1999, como referentes para la contabilización del Renting:

Por lo que se refiere a los contratos de arrendamiento no financiero, si bien en principio su tratamiento contable deberá ser el de registrar el gasto (arrendatario) e ingreso (arrendador) por alquiler que les corresponde en cada ejercicio de acuerdo con su naturaleza y atendiendo al principio del devengo recogido en la primera parte del Plan General de Contabilidad, la consecución de la imagen fiel exige realizar un análisis de las circunstancias económicas que se pueden dar en las distintas situaciones pactadas por las partes, de forma que si se comprueba que la operación en su sustrato económico es asimilable a la anteriormente apuntada para el arrendamiento financiero cuando no existen dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra, el tratamiento contable que corresponderá otorgarle será el mismo.

Se reproduce la consulta 38/1999 realizada al BOICAC que se ha venido utilizando como referencia en los temas que tratan el Renting. En esta consulta se tiene que sustituir los criterios de aplicación de la Norma 5ª del anterior plan contable de 1990, por los nuevos criterios adjuntos relativos a los bienes materiales y a los pasivos financieros.

El hecho principal de la contabilización del contrato de Renting es reflejar la imagen fiel de la empresa.

Para ello nos remitiremos al Marco Conceptual de la Contabilidad, a las Normas de registro y Valoración y a la consulta BOICAC 38/1999, como referentes para la contabilización del Renting:

1.º Cuentas anuales. Imagen fiel.

.../...

La aplicación sistemática y regular de los requisitos, principios y criterios contables incluidos en los apartados siguientes deberá conducir a que las cuentas anuales muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa. A tal efecto, en la contabilización de las operaciones se atenderá a su realidad económica y no sólo a su forma jurídica.

5.º Criterios de registro o reconocimiento contable de los elementos de las cuentas anuales.

El registro o reconocimiento contable es el proceso por el que se incorporan al balance, la cuenta de pérdidas y ganancias o el estado de cambios en el patrimonio neto, los diferentes elementos de las cuentas anuales, de acuerdo con lo dispuesto en las normas de registro relativas a cada uno de ellos, incluidas en la segunda parte de este Plan General de Contabilidad.

El registro de los elementos procederá cuando, cumpliéndose la definición de los mismos incluida en el apartado anterior, se cumplan los criterios de probabilidad en la obtención o cesión de recursos que incorporen beneficios o rendimientos económicos y su valor pueda determinarse con un adecuado grado de fiabilidad. Cuando el valor debe estimarse, el uso de estimaciones razonables no menoscaba su fiabilidad. En particular:

1. Los activos deben reconocerse en el balance cuando sea probable la obtención a partir de los mismos de beneficios o rendimientos económicos para la empresa en el futuro, y siempre que se puedan valorar con fiabilidad.

El reconocimiento contable de un activo implica también el reconocimiento simultáneo de un pasivo, la disminución de otro activo o el reconocimiento de un ingreso u otros incrementos en el patrimonio neto.

2. Los pasivos deben reconocerse en el balance cuando sea probable que, a su vencimiento y para liquidar la obligación, deban entregarse o cederse recursos que incorporen beneficios o rendimientos económicos futuros, y siempre que se puedan valorar con fiabilidad. El reconocimiento contable de un pasivo implica el reconocimiento simultáneo de un activo, la disminución de otro pasivo o el reconocimiento de un gasto u otros decrementos en el patrimonio neto.

Este punto indica que el **reconocimiento contable de un pasivo implica el reconocimiento simultáneo de un activo**, la disminución de un pasivo o el reconocimiento de un gasto.

Si desarrollamos estos conceptos vemos que el reconocimiento de un compromiso de pago como es un Renting, necesariamente se ha de corresponder con un activo, ya que los demás conceptos no reúnen los requisitos exigidos. No se puede contemplar una disminución de pasivo porque no tendría sentido; no se puede aceptar el concepto de gasto porque al ser un gasto diferido en el tiempo, no está contemplado en el Nuevo Plan Contable, por eliminación, queda el concepto de activo. Por otra parte, si atendemos a su realidad económica y no sólo a su forma jurídica, se ha analizar si la operación va a repercutir en el sentido económico de la empresa. Además, el propio plan Contable indica que los activos deben reconocerse en el balance cuando sea probable la obtención a partir de los mismos de beneficios o rendimientos económicos para la empresa en el futuro, y siempre que se puedan valorar con fiabilidad.

El reconocimiento contable de un activo implica también el reconocimiento simultáneo de un pasivo, la disminución de otro activo o el reconocimiento de un ingreso u otros incrementos en el patrimonio neto.

El asiento a realizar será:

Inmovilizado Material

A	Efectos a Pagar L/P
A	Efectos a pagar C/P

De acuerdo con el Nuevo Plan Contable, los pasivos deben reconocerse en el balance cuando sea probable que, a su vencimiento y para liquidar la obligación, deban entregarse o cederse recursos que incorporen beneficios o rendimientos económicos futuros, y siempre que se puedan valorar con fiabilidad. **El reconocimiento contable de un pasivo implica el reconocimiento simultáneo de un activo, la disminución de otro pasivo o el reconocimiento de un gasto u otros decrementos en el patrimonio neto.**

Tenemos que, por aplicación del Nuevo Plan contable y verificado el significado económico de la operación, se ha de contabilizar el activo material que compensa el pasivo representado por el contrato de compromiso de alquiler suscrito. Al incorporar la fiscalidad a estos conceptos: la contabilización del activo, el alquiler y la amortización del inmovilizado como gasto, surgen diversos problemas, entre ellos la operativa del programa informático de la gestión contable.

Se tiene que combinar estos tres elementos: inmovilizado material como activo, amortización y alquiler como gasto, además de incorporar el IVA de la operación.

Aplicando el ejemplo numérico de la página seis, el asiento inicial, como se ha visto anteriormente, es:

100.000 (21) Inmovilizado Material				
	A	Efectos a pagar L/P	(175)	80.000
	A	Efectos a pagar C/P	(525)	20.000

Los pagos mensuales, serán:

20.000,00 (525) Efectos a Pagar C/P				
4.593,22 (472) IVA soportado				
5.045,65 (662) intereses deudas				
1.802,00 (625) Seguros				
1.860,00 (629) Varios				
	A	Bancos	(572)	33.300,87

Ahora bien, existen programas informáticos que no aceptan la cuenta (572) como cuenta acreedora para recoger el IVA Soportado, la cual afecta no solamente al registro de IVA Soportado (Base imponible), sino al impreso anual modelo 347 que recoge el importe total pagado al proveedor, es decir, esta anotación contable implica dos destinos diferentes en relación al IVA:

- Registro de Facturas recibidas como base imponible: principal más gastos e intereses.
- Resumen anual de clientes y proveedores superiores a 3.005 euros anuales, incluido el IVA.

El usuario de este tipo de programas debería utilizar una cuenta intermedia del grupo (410) ó (523) que recogería en primer lugar el pago mensual y acto seguido compensar dicha cuenta con el pago bancario.

El asiento anterior cancela la deuda original, el asiento siguiente es la incorporación del concepto de **alquiler**, como gasto deducible en la contabilidad.

Siguiendo con el ejemplo numérico, tendremos:

20.000 (621) Renting				
	A	Provisión otras responsabilidades (142)		20.000

Se utiliza la cuenta (142) Provisión otras responsabilidades de acuerdo con la definición de esta cuenta en el Nuevo Plan Contable (a1).

Periódicamente se amortizará el activo (21), de acuerdo con las tablas de amortización con cargo a la cuenta (681). Este gasto de amortización está duplicado parcialmente ya que se ha considerado el pago total como gasto deducible recogido en la cuenta (621), por tanto, el importe de esta amortización se ha de compensar como un exceso de otras responsabilidades (7952), con la contrapartida de la cuenta (142) y ésta regularizarla cuando el contrato en cuestión quede finalizado entregando el bien (21).

Los asientos son los siguientes:

12.500 (681) Amortización Inmovilizado Material				
	A	Amortización Acum. Inmov.material (281)		12.500

La duplicidad del gasto provocada por esta amortización, ya que el gasto ya se ha considerado en el 100 % como Arrendamiento (621) (Renting), se anula con el asiento:

12.500 (142) Provisión Otras responsabilidades				
	A	Exceso Prov.otras responsabilidades (7952)		12.500

La duplicidad ocasionada por la amortización queda compensada con la cuenta de Exceso Provisiones otras responsabilidades (7952), quedando como gasto única y exclusivamente la cuenta de Renting (621).

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el

valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Después de esta sucinta explicación del procedimiento a seguir para la contabilización del Renting, pasaremos al ejemplo numérico siguiente:

TRATAMIENTO DEL RENTING COMO “ARRENDAMIENTO FINANCIERO: LEASING”

EJEMPLO

<p>DESGLOSE ALQUILER:</p> <p>Recuperación 1.666,66</p> <p>Intereses 420,47</p> <p>Servicios 155,00</p> <p>Seguro 150,14</p> <p>ALQUILER MES: 2.392,27</p>	→	<p>Valor actual: 1666,66 x 12 x 5 = 100.000,00</p> <p>Se contabiliza el compromiso adquirido:</p> <p style="text-align: center;">Valor actual = 100.000,00</p> <p>Gastos:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 25%; text-align: center;">TOTAL</th> <th style="width: 25%; text-align: center;">ANUAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intereses</td> <td style="text-align: right;">25.228,25</td> <td style="text-align: right;">5.045,65</td> </tr> <tr> <td>Servicios</td> <td style="text-align: right;">9.300,00</td> <td style="text-align: right;">1.860,00</td> </tr> <tr> <td>Seguro :</td> <td style="text-align: right;">9.010,00</td> <td style="text-align: right;">1.802,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">43.538,25</td> <td style="text-align: right;">8.707,65</td> </tr> </tbody> </table>		TOTAL	ANUAL	Intereses	25.228,25	5.045,65	Servicios	9.300,00	1.860,00	Seguro :	9.010,00	1.802,00		43.538,25	8.707,65
	TOTAL	ANUAL															
Intereses	25.228,25	5.045,65															
Servicios	9.300,00	1.860,00															
Seguro :	9.010,00	1.802,00															
	43.538,25	8.707,65															
<p>Plazo del Renting: 5 años</p> <p>Vida útil: 8 años</p>																	

PERIODO	AMORTIZACION	
	FISCAL	MERCANTIL
1	12.500,00	12.500,00
2	12.500,00	12.500,00
3	12.500,00	12.500,00
4	12.500,00	12.500,00
5	12.500,00	12.500,00
6	12.500,00	12.500,00
7	12.500,00	12.500,00
8	12.500,00	12.500,00
TOTAL	100.000,00	100.000,00

Asientos:

01/01/2008 [1]
100.000,00 (21)Inmovilizado Material
A Efectos a Pagar Largo Plazo (175) 80.000,00
A Efectos a Pagar Corto Plazo (525) 20.000,00

Contrato de Renting

31/12/2008 [2]
20.000,00 (525)Efectos a Pagar Corto Plazo
4.593,22 (472)IVA Soportado
5.045,65 (662)Intereses deudas
1.802,00 (625)Seguros
1.860,00 (629)Varios
A Bancos (572) 33.300,87

Recibo de Arrendamiento.

31/12/2008 [3]
20.000,00 (621)Renting
A Provisión otras responsab. (142) 20.000,00

Traspaso recibo alquiler "Renting"

31/12/2008 [4]
12.500,00 (681)Amortización inmovilizado Material
A Amort.Acumulada Inmov.Material (281) 12.500,00

Amortización del inmovilizado objeto de arrendamiento

31/12/2008 [5]
12.500,00 (142)Provisión Otras Responsabilidades
A Exceso prov.Otras Responsab. (7952) 12.500,00

Ajuste valor actual del inmovilizado

31/12/2008 [6]
20.000,00 (175)Efectos a pagar Largo Plazo
A Efectos a Pagar Corto Plazo (525) 20.000,00

Traspaso próximo recibo

31/12/2009 [7]
20.000,00 (525)Efectos a Pagar Corto Plazo
4.593,22 (472)IVA Soportado
5.045,65 (662)Intereses deudas
1.802,00 (625)Seguros
1.860,00 (629)Varios
A Bancos (572) 33.300,87
Recibo de Arrendamiento.

31/12/2009 [8]
20.000,00 (621)Renting
A Provisión otras responsab. (142) 20.000,00
Traspaso recibo alquiler "Renting"

31/12/2009 [9]
12.500,00 (681)Amortización inmovilizado Material
A Amort.Acumulada Inmov.Material (281) 12.500,00
Amortización del inmovilizado objeto de arrendamiento

31/12/2009 [10]
12.500,00 (142)Provisión Otras Responsabilidades
A Exceso prov.Otras Responsab. (7952) 12.500,00
Ajuste valor actual del inmovilizado

31/12/2009 [11]
20.000,00 (175)Efectos a Pagar Largo Plazo
A Efectos a Pagar Corto Plazo (525) 20.000,00
Traspaso próximo recibo

31/12/2010 [12]
20.000,00 (525)Efectos a Pagar Corto Plazo
4.593,22 (472)IVA Soportado
5.045,65 (662)Intereses deudas
1.802,00 (625)Seguros
1.860,00 (629)Varios
A Bancos (572) 33.300,87
Recibo de Arrendamiento.

31/12/2010 [13]
20.000,00 (621)Renting
A Provisión otras responsab. (142) 20.000,00
Traspaso recibo alquiler "Renting"

31/12/2010 [14]
12.500,00 (681)Amortización inmovilizado Material
A Amort.Acumulada Inmov.Material (281) 12.500,00
Amortización del inmovilizado objeto de arrendamiento

31/12/2010 [15]
12.500,00 (142)Provisión Otras Responsabilidades
A Exceso prov.Otras Responsab. (7952) 12.500,00
Ajuste valor actual del inmovilizado

31/12/2010 [16]
20.000,00 (175)Efectos a Pagar Largo Plazo
A Efectos a Pagar Corto Plazo (525) 20.000,00
Traspaso próximo recibo

31/12/2011 [17]
20.000,00 (525)Efectos a Pagar Corto Plazo
4.593,22 (472)IVA Soportado
5.045,65 (662)Intereses deudas
1.802,00 (625)Seguros
1.860,00 (629)Varios
A Bancos (572) 33.300,87
Recibo de Arrendamiento.

31/12/2011 [18]
20.000,00 (621)Renting
A Provisión otras responsab. (142) 20.000,00
Traspaso recibo alquiler "Renting"

31/12/2011 [19]
12.500,00 (681)Amortización inmovilizado Material
A Amort.Acumulada Inmov.Material (281) 12.500,00
Amortización del inmovilizado objeto de arrendamiento

31/12/2011 [20]
12.500,00 (142)Provisión Otras Responsabilidades
A Exceso prov.Otras Responsab. (7952) 12.500,00
Ajuste valor actual del inmovilizado

31/12/2011 [21]
20.000,00 (175)Efectos a Pagar Largo Plazo
A Efectos a Pagar Corto Plazo (525) 20.000,00
Traspaso próximo recibo

31/12/2012 [22]
20.000,00 (525)Efectos a Pagar Corto Plazo
4.593,22 (472)IVA Soportado
5.045,65 (662)Intereses deudas
1.802,00 (625)Seguros
1.860,00 (629)Varios
A Bancos (572) 33.300,87
Recibo de Arrendamiento.

31/12/2012 [23]
20.000,00 (621)Renting
A Provisión otras responsab. (142) 20.000,00
Traspaso recibo alquiler "Renting"

31/12/2012 [24]
12.500,00 (681)Amortización inmovilizado Material
A Amort.Acumulada Inmov.Material (281) 12.500,00
Amortización del inmovilizado objeto de arrendamiento

31/12/2012 [25]
12.500,00 (142)Provisión Otras Responsabilidades
A Exceso prov.Otras Responsab. (7952) 12.500,00
Ajuste valor actual del inmovilizado

CUENTAS DE MAYOR

(175) Efectos a Pagar Largo Plazo

[6]	20.000,00	[1]	80.000,00
[11]	20.000,00		
[16]	20.000,00		
[21]	20.000,00		
<hr/>		<hr/>	
	80.000,00		80.000,00

(21) Inmovilizado Material

[1]	100.000,00		
<hr/>		<hr/>	
	100.000,00		

(472) IVA Soportado

[2]	4.593,22		
[7]	4.593,22		
[12]	4.593,22		
[17]	4.593,22		
[22]	4.593,22		
<hr/>		<hr/>	
	22.966,10		

(681) Amortización

[4]	12.500,00		
[9]	12.500,00		
[14]	12.500,00		
[19]	12.500,00		
[24]	12.500,00		
<hr/>		<hr/>	
	62.500,00		

(281) Amortización Acumulada

	[4]	12.500,00		
	[9]	12.500,00		
	[14]	12.500,00		
	[19]	12.500,00		
	[24]	12.500,00		
<hr/>		<hr/>		
		62.500,00		

(572) Bancos

	[2]	33.300,87		
	[7]	33.300,87		
	[12]	33.300,87		
	[17]	33.300,87		
	[22]	33.300,87		
<hr/>		<hr/>		
		166.504,35		

(621) Renting

[3]	20.000,00		
[8]	20.000,00		
[13]	20.000,00		
[18]	20.000,00		
[23]	20.000,00		
<hr/>		<hr/>	
	100.000,00		

(7952) Exceso Prov. Otras Responsabilidades

	[5]	12.500,00		
	[10]	12.500,00		
	[15]	12.500,00		
	[20]	12.500,00		
	[25]	12.500,00		
<hr/>		<hr/>		
		62.500,00		

(142) Provisión Otras Responsabilidades

[5]	12.500,00	[3]	20.000,00
[10]	12.500,00	[8]	20.000,00
[15]	12.500,00	[13]	20.000,00
[20]	12.500,00	[18]	20.000,00
[25]	12.500,00	[23]	20.000,00
	62.500,00		100.000,00

(662) Intereses deudas

[2]	5.045,65		
[7]	5.045,65		
[12]	5.045,65		
[17]	5.045,65		
[22]	5.045,65		
	25.228,25		

(625) Seguros

[2]	1.802,00		
[7]	1.802,00		
[12]	1.802,00		
[17]	1.802,00		
[22]	1.802,00		
	9.010,00		

(525) Efectos a Pagar Corto Plazo

[2]	20.000,00	[1]	20.000,00
[7]	20.000,00	[6]	20.000,00
[12]	20.000,00	[11]	20.000,00
[17]	20.000,00	[16]	20.000,00
[22]	20.000,00	{21}	20.000,00
	100.000,00		100.000,00

(629) Varios

[2]	1.860,00		
[7]	1.860,00		
[12]	1.860,00		
[17]	1.860,00		
[22]	1.860,00		
	9.300,00		

BALANCE DE SALDOS

CUENTAS CON SALDO DEUDOR
CUENTAS CON SALDO ACREEDOR

21	Inmov.Material	100.000,00	142	Prov.Otras Responsab.	37.500,00
472	IVA Soportado	22.966,10	281	Amort.Acum.I.Material.	62.500,00
621	Renting	100.000,00	572	Bancos	166.504,35
625	Seguros	9.010,00	7952	Exceso Prov.Otras R.	62.500,00
629	Varios	9.300,00			
662	Intereses deudas	25.228,25			
681	Amortización	<u>62.500,00</u>			
		329.004,35			329.004,35

CANCELACION RENTING:

31/12/2012	[26]		
62.500,00 (281)Amortización Acumulada	A	Inmovilizado Material	(21) 62.500,00
Actualización Valor Inmovilizado Material			

31/12/2012	{27}		
37.500,00 (142)Provisión Otras Responsabilidades	A	Inmovilizado Material	(21) 37.500,00
Cancelación contrato Renting, devolución elemento			

Con el asiento [26] se anula la Amortización Acumulada y se determina el valor real del Inmovilizado material objeto del contrato de Renting.

Mediante el asiento [27] se cancela el contrato de Renting y se entrega el Inmovilizado Material, quedando la operación totalmente cancelada.

CUENTAS DE MAYOR:

(142) Provisión Otras Responsab.

[27]	37.500,00	s.i.	37.500,00
	37.500,00		37.500,00

(21) inmovilizado Material

s.i.	100.000,00	[26]	62.500,00
		[27]	37.500,00
	100.000,00		100.000,00

(472) IVA Soportado

s.i.	22.966,10		
	22.966,50		

(281) Amortización Acumulada

[26]	62.500,00	s.i.	62.500,00
	62.500,00		62.500,00

(681) Amortización

s.i.	62.500,00		
	62.500,00		

(572) Bancos

		s.i.	166.504,35
			166.504,35

(621) Renting

s.i.	100.000,00		
	100.000,00		

(7952) Exceso Prov. Otras Responsabilidades

		s.i.	62.500,00
			62.500,00

(629) Varios

s.i.	9.300,00		
	9.300,00		

(662) Intereses deudas

s.i.	25.228,25		
	25.228,25		

(625) Seguros

s.i.	9.010,00		
	9.010,00		

BALANCE DE SALDOS

CUENTAS CON SALDO DEUDOR

472	IVA Soportado	22.966,10
621	Renting	100.000,00
625	Seguros	9.010,00
629	Varios	9.300,00
662	Intereses deudas	25.228,25
681	Amortización	<u>62.500,00</u>
		229.004,35

CUENTAS CON SALDO ACREEDOR

572	Bancos	166.504,35
7952	Exceso Prov.Otras Resp.	62.500,00
		<u>229.004,35</u>
		229.004,35

OBSERVACIONES:

Al aplicar la nueva normativa contable en la contabilización del Renting inciden diversos problemas:

- a) Mercantil
- b) Fiscal
- c) Gestión contable

a) Mercantil

La contabilización del Renting, como alquiler del elemento de inmovilizado, implica el reconocimiento del activo que incorporará beneficios o rendimientos económicos futuros y consecuentemente, su correspondiente amortización.

El problema surge en este momento: El Renting es un alquiler, por tanto, un gasto cien por cien. Al incorporar la amortización, la mecánica contable-fiscal registra para una misma operación (arrendamiento) dos conceptos diferentes: Gasto y amortización del inmovilizado. Este gasto (amortización) tiene que ser neutralizado. Como el PGC prohíbe la compensación (Marco conceptual de la contabilidad: 3º Principios contables, apartado 5) y teniendo en cuenta la finalidad del contrato de arrendamiento del bien, el gasto producido por la amortización es un exceso de gasto que requiere ser registrado y contabilizado en una cuenta de ingreso que compense este exceso de gasto provocado por la amortización.

La utilización de la cuenta 142 Provisión para Otras Responsabilidades recogerá por un lado la contrapartida del cargo por la contabilización del Renting y por otro la compensación del gasto producido por las amortizaciones, el saldo de esta cuenta representa el importe pendiente del compromiso adquirido por el contrato de arrendamiento del bien.

b) Fiscal

Al introducir la fiscalidad en el asiento de la contabilidad del Renting se pueden producir diversos problemas, según el programa informático que se utilice:

Existen programas que recogen como dato principal para el registro del IVA Soportado, la cuenta identificativa de la base imponible. En este caso concreto de Renting, no se tiene en cuenta que tanto los intereses, seguros y

varios, forman parte de la base imponible, lo cual requiere la formulación de un asiento predefinido que recoja todo el conjunto del asiento. Este tipo de asientos tienen el inconveniente que a efectos de cumplimentar el impreso modelo 347, el cual recoge el importe total pagado a efectos de la Relación de Clientes y Proveedores superiores a 3005 euros anuales, no aceptan la cuenta 572 como cuenta adecuada a estos efectos, en este caso, se debería utilizar una cuenta puente del grupo (410), en tal caso, el asiento sería:

20.000,00 (525)Efectos a Pagar Corto Plazo				
4.593,22 (472)IVA Soportado				
5.045,65 (662)Intereses deudas				
1.802,00 (625)Seguros				
1.860,00 (629)Varios				
	A	Acreeedores	(410)	33.300,87

Y a continuación:

33.300,87 (410)Acreeedores				
	A	Bancos	(572)	33.300,87

La cuenta auxiliar del grupo (410), queda automáticamente cancelada mes a mes.

c) Gestión Contable

La gestión Contable ya queda explicada a través de los puntos a) y b), no obstante es necesario resaltar que no todos los programas que existen en el mercado están adecuados para la aplicación correcta de los asientos requeridos

COMENTARIO:

El Renting se diferencia del Leasing en los siguientes puntos:

- No existe la "Opción Compra" del bien.
- La propiedad pertenece al arrendador
- Los gastos de mantenimiento, seguro, etc., son a cargo del Arrendador
- Al finalizar el contrato se ha de devolver el bien a su propietario

Al no existir "opción de compra", la propiedad siempre pertenece al arrendador (puntos: [a] y [b]), los gastos siempre van a cargo del arrendador (punto: [c]), por ello, en los pagos mensuales, en el importe total a pagar estos gastos están incluidos en dicho importe. En los contratos de Renting, normalmente existe una cláusula de sustitución del bien en caso de avería, reparación, etc., al finalizar el contrato se tiene que devolver el bien arrendado (punto: [d]).

A pesar de no existir la "Opción compra" el arrendatario siempre puede tratar con el arrendador la compra del bien, una vez finalizado el contrato de arrendamiento, considerando esta operación completamente al margen del contrato de Renting, siendo ésta una operación de compra-venta de un bien usado.

Si comparamos el Renting y el Leasing, podemos observar que son casi idénticos, difieren principalmente en que en el Renting existen unos gastos complementarios que no se contemplan en el Leasing y la facilidad de sustituir el bien por otro igual o semejante, cambiando la cuota a pagar en función del bien, (vehículos particulares, por ejemplo).

El Renting, en comparación con el Leasing, con idénticas cantidades y condiciones, resulta más caro, motivado principalmente por los gastos de Seguros y mantenimiento, ya que el incremento de IVA soportado es recuperable, así pues, tenemos:

	<u>RENTING</u>	<u>LEASING</u>	<u>DIFERENCIAL</u>
Desembolso por banco:	166.504,35	145.264,75	21.239,60
Exceso de IVA Soportado (recuperable): (22.966,10 – 20.036,50)	<u>- 2.929,60</u>		
	163.574,75		
Pagos:			
Seguros:	9.010,00		
Varios:	<u>9.300,00</u>	<u>-18.310,00</u>	
		145.264,75	

Ha de ser el propio interesado que tiene que valorar el pago mensual de seguros y mantenimiento y tener la ventaja de cambiar el bien por otro que se pueda adaptar más a sus intereses, o bien, arrendar un bien con opción de compra, siendo las condiciones más rígidas que en el Renting.

TRATAMIENTO DEL RENTING COMO “ARRENDAMIENTO OPERATIVO”

De acuerdo con las Normas de Registro y Valoración el Marco Conceptual de la Contabilidad, del Nuevo Plan Contable, en la Norma 7ª Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, en el Punto 2) dice:

2. Arrendamiento operativo.

Se trata de un acuerdo mediante el cual el arrendador conviene con el arrendatario el derecho a usar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas, sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero.

Los ingresos y gastos, correspondientes al arrendador y al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo serán considerados, respectivamente, como ingreso y gasto del ejercicio en el que los mismos se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cualquier cobro o pago que pudiera hacerse al contratar un derecho de arrendamiento calificado como operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado por el arrendamiento que se imputará a resultados a lo largo del período de arrendamiento a medida que se cedan o reciban los beneficios económicos del activo arrendado.

Tomaremos el mismo ejemplo numérico que en el tratamiento del Renting como Leasing, con el fin de hacer comparativas ambos desarrollos.

En primer lugar analizaremos el desglose de los recibos periódicos (mensuales, trimestrales, etc.) y separaremos la valoración del bien de los gastos de mantenimiento, intereses, Seguro, etc., ya que éstos se considerarán como gastos imputables directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias en el concepto que les corresponda, así como el alquiler del bien, que se considerará como arrendamiento.

EJEMPLO

DESGLOSE ALQUILER:				
Recuperación	1.666,66	Valor actual:		
Intereses	420,47	$1666,66 \times 12 \times 5 =$	100.000,00	
Servicios	155,00	Se contabiliza el compromiso adquirido:		
Seguro	150,14	Valor actual = 100.000,00		
ALQUILER MES:	2.392,27			
		Gastos:		
		TOTAL	ANUAL	
		Intereses	25.228,25	5.045,65
		Servicios	9.300,00	1.860,00
		Seguro :	9.010,00	1.802,00
			43.538,25	8.707,65

Plazo del Renting:	5 años
Vida útil:	8 años

Asientos:

31/12/2008 [1]
20.000,00 (621)Renting
4.593,22 (472)IVA Soportado
5.045,65 (662)Intereses deudas
1.802,00 (625)Seguros
1.860,00 (629)Varios
A Bancos (572) 33.300,87
Recibo de Arrendamiento.

31/12/2009 [2]
20.000,00 (621) Renting
4.593,22 (472)IVA Soportado
5.045,65 (662)Intereses deudas
1.802,00 (625)Seguros
1.860,00 (629)Varios
A Bancos (572) 33.300,87
Recibo de Arrendamiento.

31/12/2010 [3]
20.000,00 (621)Renting
4.593,22 (472)IVA Soportado
5.045,65 (662)Intereses deudas
1.802,00 (625)Seguros
1.860,00 (629)Varios
A Bancos (572) 33.300,87
Recibo de Arrendamiento.

31/12/2011 [4]
20.000,00 (621)Renting
4.593,22 (472)IVA Soportado
5.045,65 (662)Intereses deudas
1.802,00 (625)Seguros
1.860,00 (629)Varios
A Bancos (572) 33.300,87
Recibo de Arrendamiento.

31/12/2012 [5]
20.000,00 (621)Renting
4.593,22 (472)IVA Soportado
5.045,65 (662)Intereses deudas
1.802,00 (625)Seguros
1.860,00 (629)Varios
A Bancos (572) 33.300,87
Recibo de Arrendamiento.

CUENTAS DE MAYOR

(472) IVA Soportado

[1]	4.593,22
[2]	4.593,22
[3]	4.593,22
[4]	4.593,22
[5]	4.593,22

22.966,10

(621) Renting

[1]	20.000,00
[2]	20.000,00
[3]	20.000,00
[4]	20.000,00
[5]	20.000,00

100.000,00

(572) Bancos

[1]	33.300,87
[2]	33.300,87
[3]	33.300,87
[4]	33.300,87
[5]	33.300,87

166.504,35

(625) Seguros

[1]	1.802,00
[2]	1.802,00
[3]	1.802,00
[7]	1.802,00
[5]	1.802,00

9.010,00

(662) Intereses deudas

[1]	5.045,65
[2]	5.045,65
[3]	5.045,65
[4]	5.045,65
[5]	5.045,65

25.228,25

(629) Varios

[1]	1.860,00
[2]	1.860,00
[3]	1.860,00
[4]	1.860,00
[5]	1.860,00

9.300,00

BALANCE DE SALDOS

CUENTAS CON SALDO DEUDOR**CUENTAS CON SALDO ACREEDOR**

472	IVA Soportado	22.966,10	572	Bancos	166.504,35
621	Renting	100.000,00			
625	Seguros	9.010,00			
629	Varios	9.300,00			
662	Intereses deudas	25.228,25			
		<hr/>			<hr/>
		166.504,35			166.504,35

En el Renting Operativo como no se contempla la activación del bien arrendado, no existe la cancelación y devolución del bien.

Si comparamos los dos criterios de Renting: Tratamiento como Leasing y como arrendamiento operativo, observamos que ambos son idénticos, tanto en costo (desembolso de efectivo) como en resultado final, puesto que en definitiva ambos han de ser idénticos aunque la filosofía de aplicación práctica sea algo diferente.

OPERATIVA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDADOR:

Este análisis de la operativa del Renting no quedaría completo si no se contempla la contabilización desde el punto de vista del Arrendador.

Los datos que se utilizarán son los mismos que en el ejemplo anterior (arrendatario), se incorpora una operación nueva: la compra del bien, a efectos de comprender en su amplitud la operación realizada.

Costo:	
Compra	60.000,00
Pago:	Contado
Seguros anual:	1.802,00
Varios anual:	1.000,00

Renting:	
Alquiler:	100.000,00
Pago:	5 años
Seguros anual:	1.802,00
Varios anual:	1.860,00
Intereses anual:	5.045,65
Vida del bien:	8 años

PERIODO	AMORTIZACION	
	FISCAL	MERCANTIL
1	7.500,00	7.500,00
2	7.500,00	7.500,00
3	7.500,00	7.500,00
4	7.500,00	7.500,00
5	7.500,00	7.500,00
6	7.500,00	7.500,00
7	7.500,00	7.500,00
8	7.500,00	7.500,00
TOTAL	60.000,00	60.000,00

Asientos:

01/01/2008		[1]			
60.000,00	(21)	Otros bienes Materiales			
9.600,00	(472)	IVA Soportado			
		A Bancos	(572)		69.600,00

Adquisición del bien

31/12/2008		[2]			
1.802,00	(625)	Seguros			
800,00	(640)	Sueldos			
200,00	(642)	Seguridad Social			
		A Bancos	(572)		2.802,00

Gastos del bien en el periodo

31/12/2008		[3]			
33.300,87	(430)	Clientes			
		A Arrendamientos	(752)		20.000,00
		A Seguros	(70501)		1.802,00
		A Servicios	(70502)		1.860,00
		A Intereses	(769)		5.045,65
		A IVA Repercutido	(477)		4.593,22

Alquiler del bien

31/12/2008		[4]			
33.300,87	(572)	Bancos			
		a Clientes	(430)		33.300,87

Ingreso recibos Renting (no se contemplan los gastos de negociación, a tener en cuenta)

31/12/2008		[5]			
7.500,00	[681]	Amortización			
		A Amort. Acum. Inmov.Material	[281]		7.500,00

Amortización del periodo

31/12/2009		[6]			
1.802,00	(625)	Seguros			
800,00	(640)	Sueldos			
200,00	(642)	Seguridad Social			
		A Bancos	(572)		2.802,00

Gastos del bien en el periodo

31/12/2009		[7]			
33.300,87	(430)	Cientes			
		A	Arrendamientos	(752)	20.000,00
		A	Seguros	(70501)	1.802,00
		A	Servicios	(70502)	1.860,00
		A	Intereses	(769)	5.045,65
		A	IVA Repercutido	(477)	4.593,22
			Alquiler del bien		

31/12/2009		[8]			
33.300,87	(572)	Bancos			
		a	Cientes	(430)	33.300,87
			Ingreso recibos Renting (no se contemplan los gastos de negociación, a tener en cuenta)		

31/12/2009		[9]			
7.500,00	[681]	Amortización			
		A	Amort. Acum. Inmov. Material	[281]	7.500,00
			Amortización del periodo		

31/12/2010		[10]			
1.802,00	(625)	Seguros			
800,00	(640)	Sueldos			
200,00	(642)	Seguridad Social			
		A	Bancos	(572)	2.802,00
			Gastos del bien en el periodo		

31/12/2010		[11]			
33.300,87	(430)	Cientes			
		A	Arrendamientos	(752)	20.000,00
		A	Seguros	(70501)	1.802,00
		A	Servicios	(70502)	1.860,00
		A	Intereses	(769)	5.045,65
		A	IVA Repercutido	(477)	4.593,22
			Alquiler del bien		

31/12/2010		[12]			
33.300,87	(572)	Bancos			
		a	Cientes	(430)	33.300,87
			Ingreso recibos Renting (no se contemplan los gastos de negociación, a tener en cuenta)		

31/12/2010		[13]				
7.500,00	[681]	Amortización				
		A	Amort. Acum. Inmov.Material	[281]		7.500,00
			Amortización del periodo			

31/12/2011		[14]				
1.802,00	(625)	Seguros				
800,00	(640)	Sueldos				
200,00	(642)	Seguridad Social				
		A	Bancos	(572)		2.802,00
			Gastos del bien en el periodo			

31/12/2011		[15]				
33.300,87	(430)	Clientes				
		A	Arrendamientos	(752)		20.000,00
		A	Seguros	(70501)		1.802,00
		A	Servicios	(70502)		1.860,00
		A	Intereses	(769)		5.045,65
		A	IVA Repercutido	(477)		4.593,22
			Alquiler del bien			

31/12/2011		[16]				
33.300,87	(572)	Bancos				
		a	Clientes	(430)		33.300,87
			Ingreso recibos Renting (no se contemplan los gastos de negociación, a tener en cuenta)			

31/12/2011		[17]				
7.500,00	[681]	Amortización				
		A	Amort. Acum. Inmov.Material	[281]		7.500,00
			Amortización del periodo			

31/12/2012		[18]				
1.802,00	(625)	Seguros				
800,00	(640)	Sueldos				
200,00	(642)	Seguridad Social				
		A	Bancos	(572)		2.802,00
			Gastos del bien en el periodo			

31/12/2012		[19]			
33.300,87	(430)	Cientes			
		A	Arrendamientos	(752)	20.000,00
		A	Seguros	(70501)	1.802,00
		A	Servicios	(70502)	1.860,00
		A	Intereses	(769)	5.045,65
		A	IVA Repercutido	(477)	4.593,22
			Alquiler del bien		
31/12/2012		[20]			
33.300,87	(572)	Bancos			
		a	Cientes	(430)	33.300,87
			Ingreso recibos Renting (no se contemplan los gastos de negociación, a tener en cuenta)		
31/12/2012		[21]			
7.500,00	[681]	Amortización			
		A	Amort. Acum. Inmov.Material	[281]	7.500,00
			Amortización del periodo		
31/12/2012		[22]			
37.500,00	(281)	Amort.Acumulada Inmov.Material			
		A	Inmovilizado Material	(21)	37.500,00
			Valor contable del Inmovilizado material		
31/12/2012		[23]			
22.500,00	(580)	Inmovilizado (para la venta)			
		A	Inmovilizado material	(21)	22.500,00
			Clasificación del inmovilizado Material mantenido para la venta (a tener en cuenta el deterioro)		

CUENTAS DE MAYOR

(21) Otros bienes Materiales

[1]	60.000,00	[22]	37.500,00
		[23]	22.500,00
	60.000,00		60.000,00

(472) IVA Soportado

[1]	9.600,00		
	9.600,00		

(572) Bancos

[4]	33.300,87	[1]	69.600,00
[8]	33.300,87	[2]	2.802,00
[12]	33.300,87	[6]	2.802,00
[16]	33.300,87	[10]	2.802,00
[20]	33.300,87	[14]	2.802,00
		[18]	2.802,00
	166.504,35		83.610,00
Saldo:	82.894,35		

(625) Seguros

[2]	1.802,00		
[6]	1.802,00		
[10]	1.802,00		
[14]	1.802,00		
[18]	1.802,00		
	9.010,00		

(640) Sueldos

[2]	800,00		
[6]	800,00		
[10]	800,00		
[14]	800,00		
[18]	800,00		
	25.228,25		

(642) Seguros Sociales

[2]	200,00		
[6]	200,00		
[10]	200,00		
[14]	200,00		
[18]	200,00		
	1.000,00		

(430) Clientes

[3]	33.300,87	[4]	33.300,87
[7]	33.300,87	[8]	33.300,87
[11]	33.300,87	[12]	33.300,87
[15]	33.300,87	[16]	33.300,87
[19]	33.300,87	[20]	33.300,87
	166.504,35		166.504,35

(752) Arrendamientos

		[3]	20.000,00
		[6]	20.000,00
		[10]	20.000,00
		[14]	20.000,00
		[18]	20.000,00
			100.000,00

(70501) Seguros

[3]	1.802,00
[7]	1.802,00
[11]	1.802,00
[15]	1.802,00
[19]	1.802,00
<hr/>	
	9.010,00

(70502) Servicios

[3]	1.860,00
[7]	1.860,00
[11]	1.860,00
[15]	1.860,00
[19]	1.860,00
<hr/>	
	9.300,00

(769) Intereses

[3]	5.045,65
[7]	5.045,65
[11]	5.045,65
[15]	5.045,65
[19]	5.045,65
<hr/>	
	25.228,25

(477) IVA Repercutido

[3]	4.593,22
[7]	4.593,22
[11]	4.593,22
[15]	4.593,22
[19]	4.593,22
<hr/>	
	22.966,10

(681) Amortización

[5]	7.500,00
[9]	7.500,00
[13]	7.500,00
[17]	7.500,00
[20]	7.500,00
<hr/>	
	37.500,00

(281) Amortización Acumulada Inmov. Material

[23]	37.500,00	[5]	7.500,00
		[9]	7.500,00
		[13]	7.500,00
		[17]	7.500,00
		[20]	7.500,00
<hr/>		<hr/>	
	37.500,00		37.500,00

(580) Imnov.material (para la venta)

[23]	22.500,00
<hr/>	
	22.500,00

BALANCE DE SALDOS

CUENTAS CON SALDO DEUDOR
CUENTAS CON SALDO ACREEDOR

472	IVA Soportado	9.600,00	477	IVA Repercutido	22.966,10
572	Bancos	82.894,35	70501	Seguros	9.010,00
580	Inmov.Material	22.500,00	70502	Servicios	9.300,00
625	Seguros	9.010,00	752	Arrendamientos	100.000,00
640	Sueldos	4.000,00	769	Intereses	25.228,25
642	Seguros Sociales	1.000,00			
681	Amortización	37.500,00			
		204.004,35			204.004,35

Como puntos a destacar son los conceptos de las cuentas (625), (640), y (642) incorporados en el ejercicio con la finalidad de hacer más comprensible los resultados finales obtenidos.

Así mismo, es importante significar que la adquisición del bien, mientras está “funcionando externamente” como un arrendamiento, sufre una amortización según las tablas oficiales, con el fin de no incorporar Diferencias Temporarias, pero que éstas se pueden tener en cuenta por diferencia entre la amortización mercantil y la fiscal. Una vez finalizado el contrato de Renting, al recibir el bien, se puede determinar su valor de mercado produciendo un deterioro que según el nuevo Plan contable se ha de contabilizar en la cuenta de pérdidas y ganancias, siendo también deducible fiscalmente.

Una vez determinado el valor mercado del bien, se puede contabilizar en la cuenta (580) como un activo destinado a la venta, ya que se considera que no puede ser utilizado de nuevo como bien arrendable.

CONCLUSION:

Como se ha podido observar, la contabilización del Renting considerado como Arrendamiento Operativo, es muy sencilla, en cambio, la contabilización del Renting considerado como Arrendamiento Financiero, es más complejo, ya que la filosofía es la de un arrendamiento pero su activación produce una situación intermedia entre dos conceptos: Arrendamiento Financiero y Arrendamiento Operativo, esta situación híbrida conduce a la amortización de un bien que se ha de considerar como arrendamiento según los datos proporcionados por el vendedor; Costo del bien, gastos de mantenimiento, financiación, duración del contrato, etc., esta amortización produce una duplicidad de gasto que se ha de corregir con el consiguiente ingreso.

El Renting considerado como Arrendamiento financiero y como Arrendamiento Operativo, conducen a una misma finalidad y resultado, por tanto la siguiente comprobación es la del Renting y el Leasing que también son idénticos únicamente diferenciados en que en el Leasing existe una Opción de compra del bien, contra un alquiler de un elemento sin gastos de mantenimiento porque ya está incluido en el precio y como se puede contemplar en el siguiente cuadro comparativo

:

	<u>RENTING</u>	<u>LEASING</u>	<u>DIFERENCIAL</u>
Desembolso por banco:	166.504,35	145.264,75	21.239,60
Exceso de IVA Soportado (recuperable): (22.966,10 – 20.036,50)	<u>- 2.929,60</u>		
	163.574,75		
Pagos:			
Seguros:	9.010,00		
Varios:	<u>9.300,00</u>	<u>-18.310,00</u>	
		145.264,75	

Por lo que se desprende que para elementos fácilmente sustituibles como pueden ser vehículos, el Renting puede tener más ventajas que el Leasing, en cambio, un elemento fijo, como puede ser una Maquinaria pesada, Nave Industrial o un local, es el Leasing el que tiene mayores ventajas, al ejercer la opción de compra y su posterior actualización o venta puede producir beneficios

Es el propio interesado que tiene que valorar la adopción de un sistema Leasing o Renting, cada situación puede ser diferente.

Pontevedra, 8 de Agosto de 2009

ANEXOS:

BOICAC, 38/1999, Consulta 6

Sobre la contabilización de los contratos denominados por el consultante como "renting"

Respuesta

Los denominados contratos de "renting" no están regulados en nuestra normativa, si bien, se suelen configurar como contratos de arrendamiento de bienes muebles, por un tiempo y precio cierto, contratando el arrendatario además del uso del bien, una serie de servicios complementarios (mantenimiento, seguro, sustitución en caso de avería...), y en los que no existe opción de compra, si bien en ocasiones los bienes objeto de estos contratos son adquiridos por el arrendatario al final de los citados contratos por un precio aproximado al valor residual del bien.

Respecto a la contabilización de estas operaciones de arrendamiento (y dejando al margen otros aspectos que pudieran ir relacionados con ellas, como los servicios complementarios), lo primero que hay que indicar es que el tratamiento contable de dichas operaciones dependerá de la verdadera naturaleza económica que subyace en las mismas, de forma que las cuentas anuales deben reflejar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa.

Transcripción íntegra (con el objetivo de sustituir por la nueva normativa):

A este respecto, la norma de valoración 5ª, apartado f) contenida en la quinta parte del Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, establece la contabilización como activos inmateriales de los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero, así como el registro de las deudas ocasionadas por aquellos, cuando *"por las condiciones económicas del arrendamiento financiero no existan dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra"*. A este respecto, la Resolución de este Instituto de 21 de enero de 1992, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado inmaterial, en su norma octava, explícitamente recoge dos casos en los que, entre otros, se entiende que no existen dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra.

Por lo que se refiere a los contratos de arrendamiento no financiero, si bien en principio su tratamiento contable deberá ser el de registrar el gasto (arrendatario) e ingreso (arrendador) por alquiler que les corresponde en cada ejercicio de acuerdo con su naturaleza y atendiendo al principio del devengo recogido en la primera parte del Plan General de Contabilidad, la consecución de la imagen fiel exige realizar un análisis de las circunstancias económicas que se pueden dar en las distintas situaciones pactadas por las partes, de forma que si se comprueba que la operación en su sustrato económico es asimilable a la anteriormente apuntada para el arrendamiento financiero cuando no existen dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra, el tratamiento contable que corresponderá otorgarle será el mismo.

De acuerdo con lo anterior, hay que indicar que a pesar de que no exista opción de compra en los contratos de arrendamiento a que hace referencia el consultante, podrían producirse situaciones que desde un punto de vista económico son similares, como pueden ser, entre otras, las siguientes:

- contratos de arrendamiento en los que el período de alquiler coincide con la vida útil del bien o cuando siendo menor aquél existe evidencia clara de que finalmente ambos períodos van a coincidir, no siendo significativo su valor residual al finalizar su período de utilización, y siempre que de las condiciones pactadas se desprenda la racionalidad económica del mantenimiento de dicho arrendamiento (en particular, se puede predicar esta racionalidad en aquellos casos en los que el valor presente de las cantidades a pagar al comienzo del arrendamiento supongan la práctica totalidad del valor del activo arrendado).
- cuando las especiales características de los bienes objeto del arrendamiento hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario.

En estas situaciones, y de acuerdo con el objetivo de imagen fiel, el arrendatario deberá registrar la operación de acuerdo con lo dispuesto en la norma de valoración anteriormente citada, en tanto su calificación económica es coincidente; por su parte, el arrendador deberá registrar, en su caso, el correspondiente crédito en su activo y la enajenación del bien objeto del contrato.

MARCO CONCEPTUAL DE LA CONTABILIDAD.

1.º Cuentas anuales. Imagen fiel.

.../...

La aplicación sistemática y regular de los requisitos, principios y criterios contables incluidos en los apartados siguientes deberá conducir a que las cuentas anuales muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa. A tal efecto, en la contabilización de las operaciones se atenderá a su realidad económica y no sólo a su forma jurídica.

5.º Criterios de registro o reconocimiento contable de los elementos de las cuentas anuales.

El registro o reconocimiento contable es el proceso por el que se incorporan al balance, la cuenta de pérdidas y ganancias o el estado de cambios en el patrimonio neto, los diferentes elementos de las cuentas anuales, de acuerdo con lo dispuesto en las normas de registro relativas a cada uno de ellos, incluidas en la segunda parte de este Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas.

El registro de los elementos procederá cuando, cumpliéndose la definición de los mismos incluida en el apartado anterior, se cumplan los criterios de probabilidad en la obtención o cesión de recursos que incorporen beneficios o rendimientos económicos y su valor pueda determinarse con un adecuado grado de fiabilidad. Cuando el valor debe estimarse, el uso de estimaciones razonables no menoscaba su fiabilidad. En particular:

1. Los activos deben reconocerse en el balance cuando sea probable la obtención a partir de los mismos de beneficios o rendimientos económicos para la empresa en el futuro, y siempre que se puedan valorar con fiabilidad.

El reconocimiento contable de un activo implica también el reconocimiento simultáneo de un pasivo, la disminución de otro activo o el reconocimiento de un ingreso u otros incrementos en el patrimonio neto.

2. Los pasivos deben reconocerse en el balance cuando sea probable que, a su vencimiento y para liquidar la obligación, deban entregarse o cederse recursos que incorporen beneficios o rendimientos económicos futuros, y siempre que se puedan valorar con fiabilidad. El reconocimiento contable de un pasivo implica el reconocimiento simultáneo de un activo, la disminución de otro pasivo o el reconocimiento de un gasto u otros decrementos en el patrimonio neto.

NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS.

.../...

2.ª Inmovilizado material.

1. Valoración inicial.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valorarán por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

2. Valoración posterior.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los elementos del inmovilizado material se valorarán por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

2.1 Amortización.

Las amortizaciones habrán de establecerse de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

.../...

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarán como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Cuando de acuerdo con lo dispuesto en el apartado siguiente proceda reconocer correcciones valorativas por deterioro, se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable. Igual proceder corresponderá en caso de reversión de las correcciones valorativas por deterioro.

2.2 Deterioro del valor.

Se producirá una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supere a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la empresa evaluará si existen indicios de que algún inmovilizado material pueda estar deteriorado, en cuyo caso, deberá estimar su importe recuperable efectuando las correcciones valorativas que procedan.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

3. Baja.

Los elementos del inmovilizado material se darán de baja en el momento de su enajenación o disposición por otra vía o cuando no se espere obtener beneficios o rendimientos económicos futuros de los mismos.

La diferencia entre el importe que, en su caso, se obtenga de un elemento del inmovilizado material, neto de los costes de venta, y su valor contable, determinará el beneficio o la pérdida surgida al dar de baja dicho elemento, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

Los créditos por venta de inmovilizado se valorarán de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a activos financieros.

3.ª Normas particulares sobre inmovilizado material.

En particular se aplicarán las normas que a continuación se expresan con respecto a los bienes que en cada caso se indican:

.../...

h) En los acuerdos que, de conformidad con la norma relativa a arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, deban calificarse como arrendamientos operativos, las inversiones realizadas por el arrendatario que no sean separables del activo arrendado o cedido en uso, se contabilizarán como inmovilizados materiales cuando cumplan la definición de activo. La amortización de estas inversiones se realizará en función de su vida útil que será la duración del contrato de arrendamiento o cesión -incluido el periodo de renovación cuando existan evidencias que soporten que la misma se va a producir-, cuando ésta sea inferior a la vida económica del activo.