

## BOICAC Nº 120 / 2019 Consulta 2

Sobre el tratamiento contable de un cambio de clasificación de un contrato de arrendamiento.

### Cuestión planteada.

La consultante expone que en mayo de 20X5 firmó, a título de arrendataria, un contrato de arrendamiento de un complejo de apartamentos con opción a compra.

A la vista del contenido del acuerdo, la sociedad contabilizó desde el principio el arrendamiento como operativo debido a que no existía certeza de que se fuera a ejercitar la opción de compra y, además, el precio de dicha opción era, a la firma del contrato, muy superior al precio de mercado del activo.

Sin embargo, en enero de 20X9, una vez cerrado el ejercicio 20X8 con resultados que han excedido a los inicialmente previstos (la sociedad ha efectuado a su costa diversas mejoras en el activo), la sociedad tiene certeza de que ejercerá la opción de compra en el último cuatrimestre de 20Y0. Por ello, la consultante estima ahora que se cumple el criterio exigible para que el arrendamiento sea considerado financiero y desea saber si es posible cambiar el criterio de contabilización una vez transcurrida la mitad de duración del contrato, o bien debe mantenerse el criterio inicial hasta el ejercicio de la opción de compra. Asimismo, se consulta el tratamiento contable de la adquisición de los inmuebles tras ejercer la opción de compra.

### Contestación.

1. En primer lugar, cabe mencionar que el registro contable de las operaciones debe realizarse atendiendo al fondo económico y jurídico que subyace en las mismas, con independencia de la forma empleada para instrumentarlas, una vez analizados en su conjunto todos los antecedentes y circunstancias de aquellas, cuya valoración es responsabilidad de los administradores y, en su caso, de los auditores de la sociedad. En este sentido, el artículo 34.2 del Código de Comercio y, en su desarrollo, el Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, establecen que en la contabilización de las operaciones se atenderá a su realidad económica y no solo a su forma jurídica.

2. Por su parte, la Norma de Registro y Valoración (NRV) 8ª de la Segunda parte del PGC, *Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar*, señala que para calificar un contrato como de arrendamiento financiero hay que determinar si, según las condiciones económicas del acuerdo, se ha producido o no la cesión de los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Si se ha producido dicha cesión, se calificará como financiero, y en caso contrario como operativo. En este sentido, se establecen determinadas



presunciones en las que se entiende que en un acuerdo de arrendamiento se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios.

Así, la NRV 8ª proporciona ejemplos de situaciones que, por sí solas o de forma conjunta, pueden conllevar la clasificación de un arrendamiento como financiero y prevé también la circunstancia de que en el propio contrato de arrendamiento, el arrendador ofrezca una opción de compra sobre el bien arrendado. En este caso, el apartado 1.1 de la NRV 8ª dispone lo siguiente:

*“En un acuerdo de arrendamiento de un activo con opción de compra, se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercer dicha opción.”*

Es importante aclarar que del párrafo anterior se deduce que pueden existir arrendamientos con opción de compra que deben ser contabilizados como operativos, en el caso de que existan dudas razonables sobre el ejercicio de dicha opción y, asimismo, arrendamientos sin opción de compra que, sin embargo, deben ser registrados como financieros siempre que se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

En desarrollo de ese criterio, en la consulta 5 del BOICAC nº 78, de junio de 2009, y en la consulta 6 del BOICAC nº 99, de septiembre de 2014, se incluyen las interpretaciones de este Instituto sobre la correcta aplicación de la NRV 8ª en los supuestos de arrendamiento con opción de compra de inmuebles. A mayor abundamiento cabe señalar que la interpretación de este Instituto sobre el adecuado tratamiento contable de un contrato de arrendamiento operativo de un local de negocio con “rentas escalonadas” está publicada en la consulta 11 del BOICAC nº 96, de diciembre de 2013.

3. En cuanto a la posibilidad de cambiar la clasificación del arrendamiento una vez transcurrido cierto tiempo desde el comienzo del contrato, debido a cambios en las estimaciones o en otras circunstancias, cabría realizar las siguientes consideraciones:

Como se ha mencionado antes, el apartado 1.1 de la NRV 8ª enumera una serie de circunstancias en las que se presumirá, salvo prueba en contrario, la transferencia de todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, entre las que se incluyen las circunstancias previstas en los apartados b) y c) siguientes:

*“b) Contratos en los que el plazo del arrendamiento coincida o cubra la mayor parte de la vida económica del activo, y siempre que de las condiciones pactadas se desprenda la racionalidad económica del mantenimiento de la cesión de uso.”*



*El plazo del arrendamiento es el periodo no revocable para 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.”*

*“c) En aquellos casos en los que, al comienzo del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento suponga la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado.”*

Por su parte, el apartado 1.2, que regula la contabilidad del arrendatario en un arrendamiento financiero, señala que:

*“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 al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados (...).”*

Asimismo, el apartado 1.3, al hablar de la contabilidad del arrendador en este mismo tipo de acuerdos establece que:

*“El arrendador, en el momento inicial, reconocerá un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo aunque no esté garantizado, descontados al tipo de interés implícito del contrato”.*

Por otro lado, la citada consulta 6 del BOICAC nº 99 también hace referencia al momento en que se produce la valoración relativa a la clasificación del contrato como operativo o financiero y la utilización del valor razonable del inmueble en la fecha de firma del contrato para realizar dicha valoración por el arrendatario.

*“A tal efecto, desde una perspectiva económica racional, ese requisito se debería entender cumplido si el valor razonable en la fecha de ejercicio de la opción supera, de manera significativa, el precio acordado por la transferencia del activo, circunstancia que corresponde evaluar a los administradores de la sociedad, pero que cabría presumir en el supuesto de que dicho importe fuese equivalente al valor razonable del inmueble en la fecha de la firma del acuerdo de arrendamiento menos las mensualidades que el arrendatario abone hasta el ejercicio de la opción.”*

De los preceptos analizados puede deducirse que la clasificación de un contrato de arrendamiento como operativo o como financiero debe realizarse al comienzo del mismo, en



base a un análisis pormenorizado sobre si en dicho contrato se están transfiriendo sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

En ese momento inicial, la empresa deberá contar con toda la información y los medios que estime convenientes y suficientes para determinar si se produce la citada transmisión. En caso de que exista una opción de compra, al igual que si existe una opción de prorrogar el contrato por un periodo adicional como prevé el apartado 1.1.b) de la NRV 8ª, el contrato se clasificará como financiero si al inicio del arrendamiento se tiene certeza razonable de que se ejercitará.

Este criterio también se infiere de la NRV 19ª. *Combinaciones de negocios*, apartado 2.4, a propósito del reconocimiento de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos. Según este apartado, la clasificación de los contratos de arrendamiento en una combinación de negocios debe realizarse sobre las circunstancias existentes al comienzo del mismo, salvo que el arrendador y arrendatario acordaran cambiar las condiciones del contrato como consecuencia de la combinación de negocios, de forma que esto hubiera dado lugar a una clasificación diferente del arrendamiento si dichas condiciones se hubieran acordado al inicio del mismo.

La redacción de dicho apartado de la NRV 19ª es la siguiente:

*“En la fecha de adquisición, la adquirente clasificará o designará los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos de acuerdo con lo dispuesto en las restantes normas de registro y valoración, considerando los acuerdos contractuales, condiciones económicas, criterios contables y de explotación y otras condiciones pertinentes que existan en dicha fecha.*

*Sin embargo, por excepción a lo previsto en el párrafo anterior, la clasificación de los contratos de arrendamiento y otros de naturaleza similar, se realizará sobre la base de las condiciones contractuales y otras circunstancias existentes al comienzo de los mismos o, si las condiciones han sido modificadas de forma que cambiarían su clasificación, en la fecha de dicha modificación, que puede ser la de adquisición.”*

Por tanto, una vez analizados los preceptos anteriores, cabe concluir que la clasificación del arrendamiento se hará al inicio del mismo y que el cambio en la estimación sobre el ejercicio de la opción de compra no dará lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables. No obstante, si en algún momento el arrendador y el arrendatario acordaran cambiar las estipulaciones del contrato, salvo si el cambio fuera para renovarlo, de forma que esta modificación habría dado lugar a una clasificación diferente del acuerdo en el caso de que las condiciones se hubieran producido al inicio del arrendamiento, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento durante todo el plazo restante del contrato en los términos que se infieren de la aplicación analógica de la NRV 19ª que se ha reproducido.



4. Asimismo, respecto a la calificación contable inicial del arrendamiento, este Instituto no entra a valorar si la situación planteada en la consulta fue correcta o no, ya que dicho análisis requiere un conocimiento del fondo económico de todos los elementos de la operación en su conjunto. No obstante, y por si fuera el caso de la entidad consultante, procede indicar que la NRV 22ª. *Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables*, establece en relación con la subsanación de errores relativos a ejercicios anteriores, que ésta se aplicará de forma retroactiva y su efecto se calculará desde el ejercicio más antiguo para el que se disponga información, debiendo incluirse todos los desgloses necesarios recogidos en la memoria.

5. En lo que respecta al tratamiento contable de la adquisición de los apartamentos mediante el ejercicio de la opción de compra, una vez calificado el arrendamiento como operativo, cabe señalar que la incorporación de los activos al patrimonio de la empresa se valorará inicialmente por su precio de adquisición que incluirá además del importe pagado en ejercicio de la opción de compra, todos los gastos adicionales y directamente relacionados con la adquisición.

Las cantidades pagadas hasta ese momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento desde la fecha en que se produjo el cambio en la estimación sobre el ejercicio de la opción de compra seguirán reconociéndose como gastos, sin que por lo tanto puedan calificarse como anticipos a cuenta relacionados con el previsible ejercicio de la opción de compra.

6. En cualquier caso, en la memoria de las cuentas anuales, se deberá suministrar cualquier información significativa que sea necesaria para que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la entidad.