

por **FERRÁN RODRÍGUEZ**

Doctor en Ciencias Económicas. Profesor Titular de Economía Financiera y Contabilidad de la UB. Professor del Màster internacional en RSC de CIES-UB. Auditor - Censor Jurado de Cuentas y profesor del claustro del Col.legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya. Miembro de la Comisión de Contabilidad - Fiscalidad de ACCID

# Aspectos contables de los arrendamientos de viviendas y locales con opción de compra

El arrendamiento, y muy concretamente el de inmuebles, es uno de los instrumentos ampliamente utilizados en la actividad económica para poder disponer de aquéllos sin tener que adquirirlos en propiedad. Al menos no de inmediato si existe opción e compra, y de eso va, precisamente, el artículo que pretendemos desgranar a continuación. Y el tema no es para menos puesto que con la separación que las normas contables establecen entre forma jurídica y fondo económico de las transacciones podemos llegar a situaciones que pueden resultar peculiares. Por otra parte, la acumulación de inmuebles que no pueden ser colocados en un mercado altamente contraído por la crisis en general e inmobiliaria en particular unido a la falta de crédito han supuesto la proliferación en los últimos años de esta figura contractual para tratar de facilitar su salida



## Hay arrendamientos... y arrendamientos



En este sentido, constructoras y promotoras inmobiliarias y, cómo no, entidades financieras, tratan de dar todas las facilidades a su alcance para intentar reducir sus existencias de inmuebles acumuladas a lo largo de estos siete largos años. Una de dichas facilidades es, como ya hemos apuntado, la posibilidad de realizar contratos de arrendamiento con opción de compra de sus innumerables inmuebles en stock. Podríamos decir que las principales peculiaridades de este tipo de contratos que los diferencia de los que podríamos designar como más habituales o tradicionales, al menos antes de la crisis, son:

- La opción de compra se suele establecer en un período de tiempo relativamente corto de cinco años como máximo;
- Se estipula específicamente que las cuotas de arrendamiento satisfechas por el arrendatario hasta el momento del ejercicio de la opción de compra se reducen del precio final de venta del inmueble;
- El valor actual de los pagos mínimos a realizar, de acuerdo con la NRV 8ª, hasta el momento del ejercicio de la opción de compra es muy inferior al valor razonable del bien en el momento de la firma del contrato.

Visto lo anterior, pasemos a recordar que dicha NRV 8ª "Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar" del PGC establece la diferencia entre arrendamiento financiero y arrendamiento operativo. Para los casos en que esa diferencia en la vida real económica no resulte diáfana la normativa contable establece también las pertinentes presunciones. Por dicho motivo, la propia NRV dispone que, cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento, se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo deberá calificarse como de arrendamiento financiero. En particular, en un acuerdo de arrendamiento con opción de compra, se presumirá (ésta es la presunción) que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción. De los tres puntos vistos en el párrafo anterior se desprende claramente que no podremos calificar los contratos como de arrendamiento financiero a los contratos de arrendamiento con opción de compra a que nos pretendemos referir en el presente artículo.

La norma sigue indicando, por exclusión, que cuando no se den tales condiciones, nos hallamos ante un contrato de arrendamiento operativo lo que no es óbice para que también exista opción de compra en tales contratos pero sobre la que no existe una seguridad razonable – más bien al contrario – de que se vaya a ejercitar y, por tanto, no pueden calificarse como arrendamientos financieros, como acabamos de indicar, sino operativos. Y este es pues, el caso que planteamos en el presente artículo puesto que las propietarias de los inmuebles lo que pretenden es el intentar sacarles un rendimiento económico inmediato a los mismos a través del arrendamiento, siempre más asequible a priori para los necesitados o interesados en un inmueble, sea vivienda o local, y si mediante la opción de compra, finalmente y transcurridos varios años, el arrendatario ve que le han cambiado sus posibilidades, la podrá ejercitar sin haber

## “ LAS CUOTAS DE ARRENDAMIENTO SATISFECHAS POR EL ARRENDATARIO HASTA EL MOMENTO DEL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA SE REDUCEN DEL PRECIO FINAL DE VENTA DEL INMUEBLE”

perdido todos los importes hasta la fecha satisfechos en forma de arrendamiento.

Por otra parte y como ya sabemos, la calificación de un contrato como de arrendamiento financiero u operativo no se establece solo porque sí puesto que, en función de dicha calificación, la normativa contable establece la forma en que arrendador y arrendatario deberán registrar los efectos del contrato de arrendamiento de que se trate.

## Vayamos, pues, a su reflejo contable

No entraremos en el reflejo contable de los contratos de arrendamiento financiero por ya ser perfectamente conocidos y, además, por las limitaciones de espacio de un artículo de estas características. Así, por lo que se refiere a un contrato calificado como de arrendamiento operativo – pero con opción de compra – y de acuerdo con la referida NRV 8ª, supondrá 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.

La norma continua indicando que 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 de ambos. Por su parte, el arrendador continuará presentando y valorando los activos cedidos en arrendamiento conforme a su naturaleza.

Finalmente hemos de hacer referencia a la clasificación de un inmueble destinado al arrendamiento por parte de una empresa que tiene entre sus actividades principales el alquiler de inmuebles. En este sentido el ICAC (consultas nº 9 del BOICAC nº 74 y nº 5 del BOICAC 78) concluye que dichos inmuebles se contabilizarán como inversiones inmobiliarias y no como inmovilizado material, ello sin perjuicio de la correspondiente re-clasificación prevista por el Plan Contable de las Inmobiliarias entre las existencias que inicialmente eran los inmuebles y las inversiones inmobiliarias en las que, por necesidad de cambio de destino, se han convertido para la empresa arrendadora.

## Y, por supuesto, los ejemplos de rigor

Veamos pues un sencillo caso en el que se contempla un contrato de arrendamiento con opción de compra entre dos entidades. Supongamos que el 1 de enero de 2014 una entidad adquiere otra un inmueble con un valor razonable de 350.000 € (70.000 correspondiente al terreno y 280.000 a la construcción) mediante un contrato de arrendamiento con opción de compra de una duración de 2 años. Para simplificar supongamos que la

cuota de arrendamiento es de carácter anual y por un importe de 30.000 € a satisfacer cada primero de enero. Durante estos dos años el adquirente arrendatario puede ejercer la opción de compra y supongamos que lo hace al límite, es decir, al finalizar el segundo año. El valor neto contable del inmueble para el arrendador en el momento del ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario es de 250.000 €, formado por 280.000 € de valor de adquisición o coste de producción (de los cuales 50.000 corresponden al terreno y 230.000 € a la edificación) menos 30.000 € de amortización acumulada de los dos años que habrá durado el arrendamiento. Los asientos a realizar serían, pues, los siguientes, suponiendo un tipo de IVA del 21% y que la empresa arrendadora es una inmobiliaria:

#### Para el arrendador:

Por el traspaso entre existencias e inversiones inmobiliarias:

CÓDIGO	CUENTA	CARGOS	ABONOS
220	Inversiones inmobiliarias en terrenos y b. n.	50.000,00	
221	Inversiones inmobiliarias en construcciones	230.000,00	
738	Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado		280.000,00

Recordemos que al cierre del ejercicio el elemento traspasado desaparecerá de la cuenta de existencias en el proceso de variación de existencias (cuenta 712).

Por cada una de las dos cuotas de arrendamiento cada 1º de enero:

CÓDIGO	CUENTA	CARGOS	ABONOS
572	Bancos c/c	36.300,00	
705/752	Ingresos por arrendamientos		30.000,00
477	Hacienda Pública, IVA repercutido	6.300,00	

Por cada una de las cuotas de amortización de los dos años que ha durando el arrendamiento:

CÓDIGO	CUENTA	CARGOS	ABONOS
682	Amortización de las inversiones inmobiliarias	15.000,00	
282	Amortización acumulada de construcciones		15.000,00

Y en el momento en que se ejercita la opción de compra en 1º de enero de 2016:

CÓDIGO	CUENTA	CARGOS	ABONOS
282	Amortización acumulada de construcciones (2 años)	30.000,00	
572/430	Bancos c/c/Clientes (350.000 – 2 x 30.000) x 1,21	350.900,00	
220	Inversiones inmobiliarias en terrenos y b. n.		50.000,00
221	Inversiones inmobiliarias en construcciones		230.000,00

477	Hacienda Pública, IVA repercutido (0,21 x 290.000)		60.900,00
772	Beneficios procedentes de inversiones inmobiliarias		40.000,00

Por lo que se refiere al arrendatario, por cada una de las dos cuotas de arrendamiento:

CÓDIGO	CUENTA	CARGOS	ABONOS
621	Arrendamientos y cánones	30.000,00	
472	Hacienda Pública, IVA soportado	6.300,00	
572	Bancos c/c		36.300,00

Y en el momento de ejercer la opción de compra:

CÓDIGO	CUENTA	CARGOS	ABONOS
220	Inversiones inmobiliarias en terrenos y b. n.	70.000,00	
221	Inversiones inmobiliarias en construcciones	280.000,00	
472	Hacienda Pública, IVA soportado	60.900,00	
572/ 173/ 523	Bancos/Proveedores de inmovilizado a largo/corto plazo (350.000 – 2 x 30.000) x 1,21		350.900,00
113	Reservas voluntarias		60.000,00

Para incluir la cuenta 113 "Reservas voluntarias" directamente en el asiento anterior hemos aplicado en el propio asiento lo previsto en la NRV 22ª de la segunda parte del PGC que hace referencia a "cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" por entender que es la solución adecuada. En este sentido, en el momento de la firma del contrato y durante los dos ejercicios que ha durado el período de arrendamiento, esto es, antes del ejercicio de la opción de compra, el criterio contable era, debido a que no se tenía una razonable certeza respecto a si se ejercitaría la opción de compra, el de su registro contable como arrendamiento operativo.

Posteriormente, en el momento de ejercer la referida opción se ha procedido, pues, a un cambio de criterio y, por consiguiente, de acuerdo con la referida NRV, hemos procedido a llevar el efecto acumulado de lo acaecido durante los dos ejercicios anteriores, es decir, las dos cuotas de arrendamiento por 30.000 € cada una, a la cuenta 113 "Reservas voluntarias" para "eliminar" los gastos por arrendamiento imputados durante dichos ejercicios y, paralelamente, poder registrar los inmuebles adquiridos – terreno y construcción – por su valor escriturado que hacemos lógicamente coincidir con su valor razonable. En este sentido, además, el arrendatario podrá proceder a la amortización de la construcción por su valor total de adquisición para un mejor reflejo de la famosa imagen fiel.

#### NORMATIVA APLICABLE

- Real Decreto 1514/2007, de 16/11, Plan General de Contabilidad, NRV 8ª y 22ª.
- Real Decreto 1515/2007, de 16/11, Plan de Contabilidad de PYMES, NRV 7ª y 22ª.
- Consultas número 9 del BOICAC 74/2008 y nº del 5, BOICAC 78/2009.