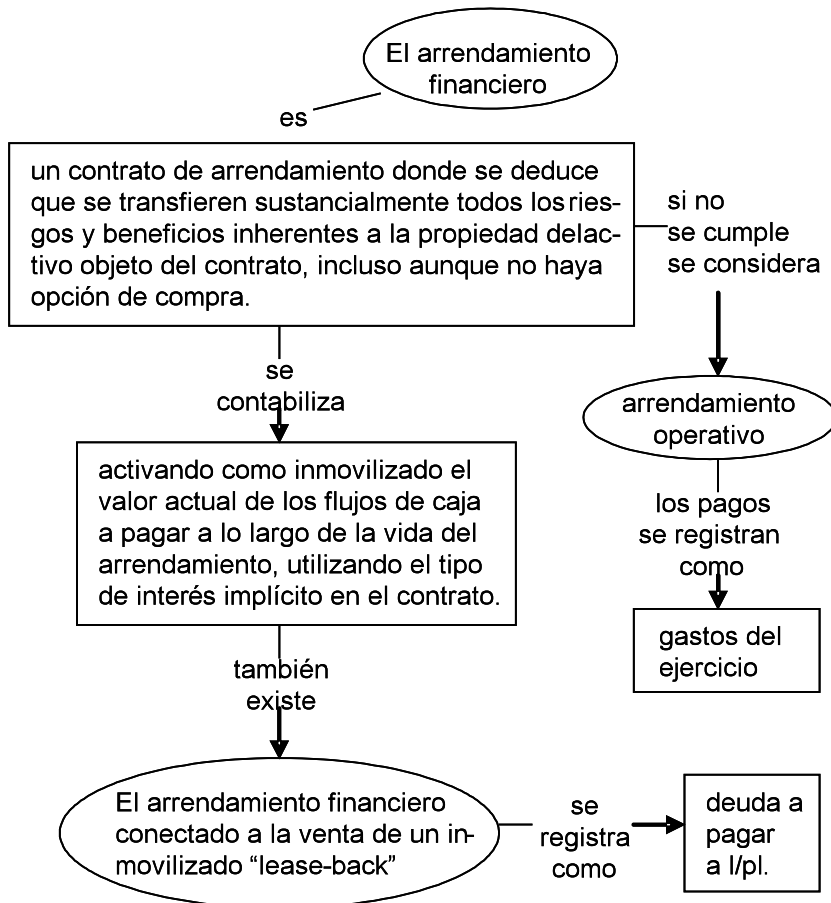


## Operaciones de arrendamiento financiero



## 5.1. Concepto y características

Los arrendamientos de activos pueden tener consideración de financieros u operativos. Los primeros tienen que cumplir una serie de condiciones y los operativos serán el resto.

Un arrendamiento se considera financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

En un acuerdo de arrendamiento de un activo con opción de compra, se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los ingresos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción. También se presumirá, salvo prueba en contrario, dicha transferencia, aunque no exista opción de compra, entre otros, en los siguientes casos:

- Contratos de arrendamiento en los que la propiedad del activo se transfiere, o de sus condiciones se deduzca que se va a transferir, al arrendatario al finalizar el plazo de arrendamiento.
- Contratos en los que el plazo de 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.
- 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.
- Cuando las especiales características de los activos objeto del arrendamiento hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario.
- El arrendatario pueda cancelar el contrato

de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario.

- Los resultados derivados de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario.
- El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período, con unos pagos por arrendamiento que sean sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

### Ejemplos

- Una empresa alquila durante tres años una máquina de su propiedad por 10.000 euros anuales. El valor razonable en el momento de su venta es de 27.000 euros. Este contrato de arrendamiento se considerará financiero, aunque no exista opción de compra a su finalización, porque el valor actual de los flujos de efectivo pagados, a un interés efectivo de mercado del 8% anual, cubre casi en su totalidad el valor razonable del activo. Valor actual:

$$\frac{10.000}{(1+0,08)} + \frac{10.000}{(1+0,08)^2} + \frac{10.000}{(1+0,08)^3} =$$

$$= 25.771 \text{ euros}$$

- Si el alquiler hubiera sido de 5.000 euros en tres años su valor actual sería de 12.885 euros, lejos de su valor razonable de 27.000 euros y se registraría como un gasto de alquiler en cada uno de los períodos (arrendamiento operativo).
- Unas instalaciones técnicas se alquilan por un período de cinco años a otra empresa, que coincide con la vida útil que resta del bien arrendado. El arrendamiento se consideraría financiero, porque cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

## 5.2. Registro del arrendatario

El arrendatario, en el momento inicial, registrará un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento de 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, entre los que se incluye el pago por la opción de compra cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio y cualquier importe que haya garantizado, directa o indirectamente, y se excluyen la cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutidos por el arrendador. A estos efectos, se entiende por cuotas contingentes aquellos pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo sino que depende de la evolución futura de una variable. Adicionalmente, los pagos directos iniciales inherentes a la operación en los que incurra el arrendatario deberán considerarse como mayor valor del activo. Para el cálculo del valor actual se utilizará el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares.

La carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenguen, aplicando el tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente serán gastos del ejercicio en que se incurra en ellas.

El arrendatario aplicará a los activos, que tenga que reconocer en el balance como consecuencia del arrendamiento, los criterios de amortización, deterioro y baja que les correspondan según su naturaleza.

### Primer ejemplo

Una empresa realiza un contrato de "leasing" sobre una máquina con otra empresa por el que pagará un alquiler anual de 12.000 euros, durante cuatro años y al final del contrato tendrá una opción de compra de 10.000 euros, inferior a su valor razonable en esa fecha. El contrato se suscribe el 2-1-20A1 con desembolsos pospagables. El interés efectivo es del 10% anual. La amortización de la máquina es del 20% anual sobre el precio de compra.

*Nota: El IVA se estima en el 16%*

Se pide: Asientos correspondientes.

$$44.868 = \frac{12.000}{(1 + 0,1)} + \frac{12.000}{(1 + 0,1)^2} + \frac{12.000}{(1 + 0,1)^3} + \frac{12.000}{(1 + 0,1)^4} + \frac{12.000 + 10.000}{(1 + 0,1)^4} ; \quad \text{ó}$$

$$44.868 = 12.000 \times \frac{1 - (1 + 0,1)^{-4}}{0,1} + \frac{10.000}{(1 + 0,1)^4}$$

Fecha	Pagos	Total recibo	Intereses	Amortización	Pendiente
2-1-20A1	0				44.868
2-1-20A2	1	12.000	4.487	7.513	37.355
2-1-20A3	2	12.000	3.736	8.264	29.091
2-1-20A4	3	12.000	2.909	9.091	20.000
2-1-20A5	4	12.000	2.000	10.000	10.000
2-1-20A5	5 (opc.)	10.000			

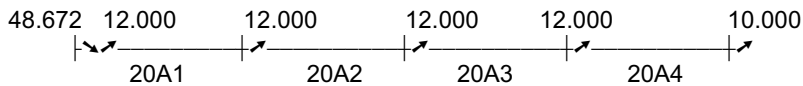
Debe	Diario	Haber
	20A1	
44.868	a _____ 2-1 _____ 213. Maquinaria a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl 174. Acreed. arrend. fin. l/pl. ( 27.355 + 10.000 )	7.513 37.355
	<i>- Máquina sujeta a un contrato de "leasing".</i>	
4.487	z _____ 31-12 _____ 662. Intereses de deudas a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl. <i>- Devengo de intereses del primer año.</i>	4.487
8.973.6	z + 1 _____ 31-12 _____ 6813. Dotac. amort. maquin. a 2813. Amort. acum. maquinaria ( 20% de 44.868 ) <i>- Amortización del primer año de uso de la maquinaria.</i>	8.973.6
	20A2	
12.000	a _____ 2-1 _____ 524. Acreed arrend. fin. c/pl. a 57. Tesorería	13.920
1.920	472. H.P. IVA soportado ( 16% de 12.000 ) <i>- Pago del primer recibo del "leasing".</i>	
8.264	a + 1 _____ 2-1 _____ 174. Acreed. arrend. fin. l/pl. a 524. Acr. arrend. financ. c/pl. <i>- Traslado a c/pl. de deuda de l/pl.</i>	8.264
3.736	z _____ 31-12 _____ 662. Intereses de deudas a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl. <i>- Devengo de intereses del segundo año.</i>	3.736
8.973.6	z + 1 _____ 31-12 _____ 6813. Dotac. amort. maquin. a 2813. Amort. acum. maquinaria ( 20% de 44.868 ) <i>- Amortización del segundo año de uso de la maquinaria.</i>	8.973.6

**Actividad**

Finalizada la contabilización del ejemplo, incluido el pago de la opción de compra.

**Segundo ejemplo**

Como el 1<sup>er</sup> ejemplo pero pagos prepagables:



$n^{\circ}$  de pagos (5) =  $4 \times 12.000 + 10.000$

$$48.672 = 12.000 + \frac{12.000}{(1 + 0,1)} + \frac{12.000}{(1 + 0,1)^2} + \frac{12.000}{(1 + 0,1)^3} + \frac{10.000}{(1 + 0,1)^4} ;$$

ó

$$48.672 = 12.000 \times \frac{1 - (1 + 0,1)^4}{0,1} \times (1 + 0,1) + \frac{10.000}{(1 + 0,1)^4}$$

Fecha	Pagos	Total recibo	Intereses	Amortización	Pendiente
2-1-20A1	0				48.672
2-1-20A1	1	12.000		12.000	36.672
2-1-20A2	2	12.000	3.667	8.333	28.339
2-1-20A3	3	12.000	2.834	9.166	19.173
2-1-20A4	4	12.000	1.917	10.083	9.090
2-1-20A5	5(opc.)	10.000	910	9.090	-

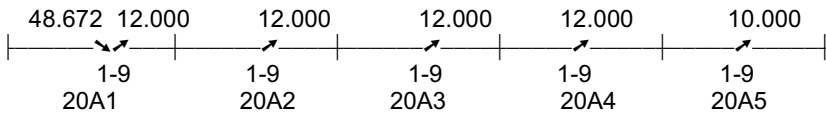
Debe	Diario	Haber
	20A1	
48.672	a _____ 2-1 _____ 213. Maquinaria a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl ( 12.000 + 8.333 ) 174. Acreed. arrend. fin. l/pl. ( 18.339 + 10.000 )	20.333 28.339
	- Máquina sujeta a un contrato de "leasing".	
12.000	a + 1 _____ 2-1 _____ 524. Acreed. arrend. fin. c/pl. a 57. Tesorería	13.920
1.920	472. H. P. IVA soportado - Pago del primer recibo del "leasing".	
3.667	z _____ 31-12 _____ 662. Intereses de deudas a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl. - Devengo de intereses del primer año.	3.667
9.734.4	z + 1 _____ 31-12 _____ 6813. Dotac. amort. maquin. a 2813. Amort. acum. maquinaria ( 20% de 48.672 ) - Amortización del primer año de uso de la maquinaria.	9.734.4
	20A2	
12.000	a _____ 2-1 _____ 524. Acreed arrend. fin. c/pl. a 57. Tesorería	13.900
1.920	472. H.P. IVA soportado ( 16% de 12.000 ) - Pago del primer recibo del "leasing".	
9.166	a + 1 _____ 2-1 _____ 174. Acreed. arrend. fin. l/pl. a 524. Acr. arrend. financ. c/pl. - Traslado a c/pl. de deuda de l/pl.	9.166
2.834	z _____ 31-12 _____ 662. Intereses de deudas a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl. - Devengo de intereses del segundo año.	2.834
9.734.4	z + 1 _____ 31-12 _____ 6813. Dotac. amort. maquin. a 2813. Amort. acum. maquinaria Amortización del segundo año de uso de la maquinaria.	9.734.4

**Comentario**

El Plan considera la máquina como inmovilizado, aunque su propiedad se trasfiere al finalizar el "leasing". Prevalece el criterio económico (se transfieren los riesgos y beneficios inherentes al bien) al jurídico.

**Tercer ejemplo**

Supongamos que el contrato de "leasing" se firma el 1-9-20A1 con las mismas condiciones de desembolsos prepagables en cuatro años.



- Valor al coste amortizado de la deuda a 31-12-20A1:  
 $(48.672 - 12.000) \times (1 + 0,1)^{4/12} = 36.672 \times (1 + 0,1)^{4/12} = 37.856$  euros
- Valor al coste amortizado de la deuda a 31-12-20A2:  
 $37.856 (1+0,1) - 12.000 (1+0,1)^{4/12} = 29.255$  euros; ó  $28.339 (1+0,1)^{4/12} = 29.255$
- Valor al coste amortizado de la deuda a 31-12-20A3:  
 $12.000 (1+0,1)^{-8/12} + 10.000 (1+0,1)^{-20/12} = 19.792$  euros ; ó  $19.173 (1+0,1)^{4/12} = 19.792$

Debe	Diario	Haber
	20A1	
	a _____ 1-9 _____	
48.672	213. Maquinaria	20.333
	a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl ( 12.000 + 8.333 )	
	174. Acreed. arrend. fin. l/pl. ( 18.339 + 10.000 )	28.339
	<i>- Máquina sujeta a un contrato de "leasing".</i>	
	a + 1 _____ 1-9 _____	
12.000	524. Acreed. arrend. fin. c/pl.	13.920
1.920	472. H. P. IVA soportado	
	<i>- Pago del primer recibo del "leasing".</i>	
	z _____ 31-12 _____	
1.184	662. Intereses de deudas	1.184
	a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl. ( 37.856 - 36.672 )	
	<i>- Devengo de intereses del primer año.</i>	
	z + 1 _____ 31-12 _____	
3.244.8	6813. Dotac. amort. maquin.	3.244.8
	a 2813. Amort. acum. maquinaria ( 4/12 x 20% de 48.672 )	
	<i>- Amortización del primer año de la maquinaria desde el 1-9.</i>	

Debe	Diario (continuación tercer ejemplo)	Haber
	20A2	
	a _____ 1-9 _____	
9.517	524. Acreed arrend. fin. c/pl. a 57. Tesorería ( 8.333 + 1.184 )	13.920
2.483	662. Intereses de deudas ( 3.667 - 1.184 )	
1.920	472. H.P. IVA soportado ( 16% de 12.000 ) - Pago del primer recibo del "leasing".	
	a + 1 _____ 1-9 _____	
9.166	174. Acreed. arrend. fin. l/pl. a 524. Acr. arrend. financ. c/pl. - Traslado a c/pl. de deuda de l/pl.	9.166
	z _____ 31-12 _____	
916	662. Intereses de deudas a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl. ( 29.255 - 28.339 ) - Devengo de intereses del segundo año.	916
	z + 1 _____ 31-12 _____	
9.734.4	6813. Dotac. amort. maquin. a 2813. Amort. acum. maquinaria ( 20% de 48.672 ) - Amortización del segundo año de uso de la maquinaria.	9.734.4

### Actividad

Finalizada la contabilización del ejemplo, incluido el pago de la opción de compra.

### Cuarto ejemplo

Una empresa realiza un contrato de "leasing" el 1-5-20A0 de una nave industrial con desembolsos prepagables de 3.539 euros mensuales

$$\text{Interés mensual} = 0,075 / 12 = 0,00625$$

$$12 \text{ meses} \times 10 \text{ años} = 120 \text{ meses}$$

$$\text{Nº de pagos (120)} = 119 \times 3.539 + 3.539 \text{ (opción de compra)}$$

$$300.000 = 3.539 \times \frac{1 - (1 + 0,00625)^{-120}}{0,00625} \times (1,00625)$$

durante 10 años y una opción de compra del mismo importe, al 7,5 % de interés efectivo anual. El valor actual resultante de actualizar los flujos de efectivo es de 300.000 euros y se considera un valor del terreno del 40%. La amortización de la construcción se efectúa de forma constante en veinticinco años de vida útil estimada.

*Nota: El IVA se estima en el 16%*

Se pide:

- Asientos de formalización del contrato, 1º, 2º recibo pagado, asientos de final del 1º año y primer recibo del año.

Fecha	Pagos	Total recibo	Intereses	Amortización	Pendiente
1-5-20A0	0				300.000
1-5-20A0	1	3.539	0	3.539	296.461
1-6-20A0	2	3.539	1.853	1.686	294.775
1-7-20A0	3	3.539	1.842	1.697	293.078
1-8-20A0	4	3.539	1.832	1.707	291.371
1-9-20A0	5	3.539	1.821	1.718	289.653
1-10-20A0	6	3.539	1.810	1.729	287.924
1-11-20A0	7	3.539	1.800	1.739	286.185
1-12-20A0	8	3.539	1.789	1.750	284.435
2-1-20A1	9	3.539	<b>1.778</b>	1.761	282.674
1-2-20A1	10	3.539	1.767	1.772	280.902
1-3-20A1	11	3.539	1.756	1.783	279.119
1-4-20A1	12	3.539	1.745	1.794	277.325
1-5-20A1	13	3.539	1.733	1.806	275.519
1-6-20A1	14	3.539	1.722	1.817	273.702
1-7-20A1	15	3.539	1.711	1.828	271.874
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
1-2-20A(10)	117	3.539	87	3.452	10.485
1-3-20A(10)	118	3.539	66	3.473	7.012
1-4-20A(10)	119	3.539	44	3.495	3.517
1-5-20A(10)	120 (op.)	3.539	22	3.517	-

Debe	Diario		Haber
	20A0		
	a	1-5	
120.000	210. Terrenos y bienes nat. ( 40% de 300.000 )	a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl ( Amort. 13 primeras cuotas: 300.000 -275.519 )	24.481
180.000	211. Construcciones	174. Acreed. arrend. fin. l/pl. ( Resto hasta 300.000 euros )	275.519
	- Nave industrial sujeta a un contrato de "leasing".		
	a + 1	1-5	
3.539	524. Acreed. arrend. fin. c/pl.	a 57. Tesorería	4.105
566	472. H. P. IVA soportado		
	- Pago del primer recibo del "leasing".		
	b	1-6	
1.686	524. Acreed. arrend. fin. c/pl.	a 57. Tesorería	4.105
1.853	662. Intereses de deudas		
566	472. H. P. IVA soportado ( 12% de 3.539 )		9.734.4
	- Pago del segundo recibo del "leasing".		
	b + 1	1-6	
1.817	174. Acreed. arrend. fin. l/pl.	a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl.	1.817
	- Traspaso de deuda de largo a corto plazo.		



Debe	D i a r i o (continuación del cuarto ejemplo)		Haber
		20A0	
1.778	z _____ 31-12 _____	a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl.	1.778
	662. Intereses de deudas - Devengo de intereses de <b>diciembre</b> .		
4.800	z + 1 _____ 31-12 _____	a 2811. Amort. acum. construcc.	4.800
	6811. Dotac. amort. construc. ( 8/12 x (180.000 / 25) ) - Amortización del primer año de la maquinaria <b>desde el 1-5</b> .		
		20A1	
3.539	a _____ 2-1 _____	a 57. Tesorería	4.105
	( 1.761 + 1.778 )		
566	472. H.P: IVA soportado - Pago del recibo de diciembre del año anterior.		
(amortiza- ción 2-1-A2)	b + 1 _____ 2-1 _____	a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl.	(amortiza- ción 2-1-A2)
	174. Acred. arrend. fin. l/pl.		

**Quinto ejemplo**

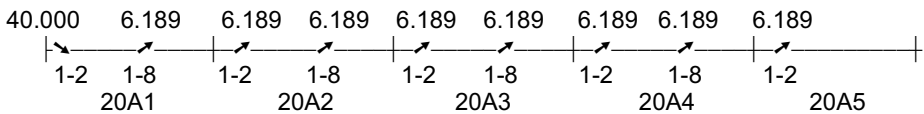
Una empresa realiza un contrato de "renting" el 1-2-20A1 sobre un camión frigorífico por el que pagará un alquiler de 6.189 euros cada seis meses, más 200 euros de reparaciones, durante cuatro años. La vida útil estimada es de

400.000 Kms y se estima que en cuatro años se habrá agotado casi la totalidad de los Kms. estimados. Se amortiza según los Kms. recorridos. En el 1<sup>er</sup> año se han recorrido 98.000 Kms y en el 2<sup>o</sup> 102.000 Kms. El tipo de interés efectivo es del 10% anual.

*Nota: El IVA se estima en el 16%*

Se pide:

- Asientos de los dos primeros años.



Interés semestral =  $0,1 / 2 = 0,05$

$$40.000 = 6.189 \times \frac{1 - (1 + 0,05)^8}{0,05}$$

Pagos	Total recibo	Intereses	Amortización	Pendiente
0				40.000
1	6.189	2.000	4.189	35.811
2	6.189	1.791	4.398	31.413
3	6.189	1.571	4.618	26.795
4	6.189	1.340	4.849	21.946
5	6.189	1.097	5.092	16.854
6	6.189	843	5.346	11.508
7	6.189	576	5.613	5.895
8	6.189	294	5.895	-

- Valor de la deuda al coste amortizado a 31-12-20A1:

$$35.811 \times (1+0,05)^{5/6} = 37.297 \text{ euros}$$

- Valor de la deuda al coste amortizado a 31-12-20A2:

$$26.795 \times (1+0,05)^{5/6} = 27.907 \text{ euros}$$

Debe	Diario	Haber
	20A1	
	a _____ 1-2 _____	
40.000	218. Elementos de transp. a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl ( 4.189 + 4.398 )	8.587
	174. Acreed. arrend. fin. l/pl. ( 40.000 - 8.587 )	31.413
	- <i>Camión adquirido por "renting" que llega hasta final de su vida útil.</i>	
	b _____ 1-8 _____	
4.189	524. Acreed. arrend. fin. c/pl. a 57. Tesorería	7.411
2.000	662. Intereses de deudas	
200	622. Reparación y conservación	
1.022	472. H. P. IVA soportado	
	- <i>Pago del primer recibo del "renting".</i>	
	b+1 _____ 1-8 _____	
4.618	174. Acreed. arrend. fin. l/pl. a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl.	4.618
	- <i>Traspaso de deudas de l/. plazo a c/.</i>	
	z _____ 31-12 _____	
1.486	662. Intereses de deudas a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl. ( 37.297 - 35.811 )	1.486
	- <i>Devengo de intereses hasta final de año.</i>	
	z + 1 _____ 31-12 _____	
167	622. Reparac. y conserv. a 524. Arrend. arrend. fin. c/pl. ( 5/6 de 200 )	167
	- <i>Devengo de reparaciones hasta final de año.</i>	
	z + 2 _____ 31-12 _____	
9.800	6818. Dotac. amort. el. trasp. a 2818. Amort. acum. elem. trans. ( 98.000 /400.000 x 40.000 )	9.800
	- <i>Amortización del primer año del camión</i>	
	20A2	
	a _____ 1-2 _____	
6.051	524. Acreed. arrend. fin. c/pl. a 57. Tesorería ( 4.398 + 1.486 + 167 )	7.411
305	662. Intereses de deudas ( 1.791 - 1.486 )	
33	622. Reparación y conservación	
1.022	472. H. P. IVA soportado	
	- <i>Pago del segundo recibo del "renting".</i>	
	a+1 _____ 1-2 _____	
4.849	174. Acreed. arrend. fin. l/pl. a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl.	4.849
	- <i>Traspaso de deudas de l/. plazo a c/.</i>	

D e b e	D i a r i o (c o n t i n u a c i ó n)	H a b e r
	20A2	
	b _____ 1-8 _____	
4.618	524. Acreed. arrend. fin. c/pl. a 57. Tesorería	7.411
1.571	662. Intereses de deudas	
200	622. Reparación y conservación	
1.022	472. H. P. IVA soportado - Pago del tercer recibo del "renting".	
	b+1 _____ 1-8 _____	
5.092	174. Acreed. arrend. fin. l/pl. a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl. - Traspaso de deudas de l/. plazo a c/.	5.092
	z _____ 31-12 _____	
1.112	662. Intereses de deudas a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl. ( 27.907 - 26.795 ) - Devengo de intereses hasta final de año	1.112
	z + 1 _____ 31-12 _____	
167	622. Reparac. y conserv. a 524. Arrend. arrend. fin. c/pl. - Devengo de reparaciones hasta final de año.	167
	z + 2 _____ 31-12 _____	
10.200	6818. Dotac. amort. el. transp. a 2818. Amort. acum. elem. trans. ( 102.000 /400.000 x 40.000 ) - Amortización del segundo año del camión.	10.200

### Comentario

Como el contrato de "renting" cubre la mayor parte de la vida útil del activo se considera contablemente arrendamiento financiero. Las reparaciones se imputan a gastos del ejercicio.

bricante o distribuidor del bien arrendado, en cuyo caso se considerarán de tráfico comercial y se aplicarán los criterios contenidos en la norma relativa a ingresos por venta y prestación de servicios.

La diferencia entre el crédito contabilizado en el activo del balance y la cantidad a cobrar, que corresponda a intereses no devengados, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devenguen, de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

### 5.3. Registro del arrendador

En el arrendamiento financiero 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.

El arrendador reconocerá el resultado derivado de la operación de arrendamiento según lo dispuesto en el apartado 3 de la norma sobre inmovilizado material, salvo cuando sea el fa-

### Ejemplo

Volvamos al **Primer ejemplo** del apartado 5.2. Una empresa realiza un contrato de "leasing" sobre una máquina con otra empresa por el que pagará un alquiler anual de 12.000 euros, durante cuatro años y al final del contrato tendrá una opción de compra de 10.000 euros, inferior a su valor razonable en esa fecha. El contrato se suscribe el 2-1-20A1 con desembolsos pos-

pagables a final de año. El interés efectivo es del 10% anual. La máquina se adquirió por 50.000 euros y está amortizada en un 15% hasta el 2-1-20A1 (para el 1<sup>er</sup> caso).

*Nota: El IVA se estima en el 16%*

Se pide asientos del primer año:

- **1<sup>er</sup> caso.** Del arrendador no habitual.
- **2<sup>o</sup> caso.** Del arrendado con tráfico habitual. La máquina se adquirió por 30.000 euros

Debe	Diario (1 <sup>er</sup> caso)		Haber
		20A1	
	a	2-1	
7.513	543. Créditos c/pl. enaj. inm.	a 213. Maquinaria	50.000
37.355	253. Créditos l/pl. enaj. inm.	771. Benef. proced. inm. mat.	2.368
7.500	2813. Amort. acum. maquin. ( 15% de 50.000 )		
	z	31-12	
4.487	543. Créditos c/pl. enaj. inm.	a 762. Ingresos de créditos	4.487
	- Devengo de intereses del primer año.		

Debe	Diario (2 <sup>o</sup> caso)		Haber
		20A1	
	a	2-1	
7.513	430. Clientes	a 700. Ventas de mercaderías	44.868
37.355	450. Clientes a l/pl.		
	z	31-12	
4.487	430. Créditos	a 762. Ingresos de créditos	4.487
	- Devengo de intereses del primer año.		

### Comentario

En el 2<sup>o</sup> caso la maquinaria al ser de tráfico no se amortiza. Los beneficios se reflejarán en la regularización del ejercicio cuando se cancelen la variación de existencias, las compras y las ventas de mercaderías. El IVA devenga con los recibos del "leasing".

consecuencia, se trate de un arrendamiento financiero, el arrendatario no variará la calificación del activo, ni reconocerá beneficios ni pérdidas derivadas de esta transacción. Adicionalmente, registrará el importe recibido con abono a una partida que ponga de manifiesto el correspondiente pasivo financiero.

La carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenguen, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

## 5.4. Venta con arrendamiento financiero posterior

### Ejemplo

Cuando por las condiciones económicas de una enajenación, conectada al posterior arrendamiento de los activos enajenados, se desprenda que se trata de un método de financiación y, en

Una empresa realiza el 10-11-20A1 un contrato de "lease-back" de una nave industrial propiedad de la empresa con una compañía de "leasing". El precio de la venta es de 100.000

euros. La nave se compró por 200.000 euros, siendo el valor del terreno de 45% y su vida útil de 40 años. Hasta el 2-1-20A1 se ha amortizado un 25%. El estipula un pago mensual prepagable de 2.014 euros durante cinco años

con una opción de compra del mismo importe y con un tipo de interés efectivo del 8% anual. Se pide:

- Asientos de inicio del "lease-back", dos primeros recibos y amortización en 20A1.

Pagos	Total recibo	Intereses	Amortización	Pendiente
0				100.000
1	2.014	0	2.014	97.986
2	2.014	653	1.361	96.625
3	2.014	644	1.370	95.255
4	2.014	635	1.379	93.876
5	2.014	626	1.388	92.488
6	2.014	616	1.398	91.090
7	2.014	607	1.407	89.683
8	2.014	598	1.416	88.267
9	2.014	588	1.426	86.841
10	2.014	579	1.435	85.406
11	2.014	569	1.445	83.961
12	2.014	560	1.454	82.507
13	2.014	550	1.464	81.043
14	2.014	540	1.474	79.569
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
58	2.014	40	1.974	3.989
59	2.014	27	1.987	2.002
60( opc.)	2.014	12	2.002	-

Interés mensual =  $0,08 / 12 = 0,00666666$

- Valor de la deuda a 31-12-20A1:

$$96.625 \times (1 + 0,006666666)^{21/31} = 96.625 \times (1 + 0,006666666)^{0,677} = 97.061 \text{ euros}$$

De be	Diario	Haber
	20A1	
100.000	a _____ 10-11 _____ 57. Tesorería a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl. ( 13 primeras cuotas amortiz.: 100.000 - 81.043 )	18.957
	174. Acreed. arrend. fin. l/pl. ( 100.000 - 18.957 )	81.043
	- Deuda de "lease-back" con empresa de "leasing".	
2.014	a + 1 _____ 10-11 _____ 524. Acreed. arrend. fin. c/pl. a 57. Tesorería	2.336
322	472. H. P. IVA soportado - Pago del primer recibo del "lease-back".	

D e b e	D i a r i o (c o n t i n u a c i ó n)	H a b e r
	20A1	
1.361	b _____ 10-12 _____ 524. Acreed. arrend. fin. c/pl. a 57. Tesorería	2.336
653	662. Intereses de deudas	
322	472. H. P. IVA soportado - Pago del segundo recibo del "leasing".	
1.474	b + 1 _____ 10-12 _____ 174. Acred. arrend. fin. l/pl. a 524. Acreed. arrend. fin. l/pl. - Traspaso de deuda de largo a corto plazo.	1.474
436	z _____ 31-12 _____ 662. Intereses de deudas a 524. Acreed. arrend. fin. c/pl. ( 97.061 - 96.625 ) - Devengo de intereses de <b>diciembre</b> .	436
2.750	z + 1 _____ 31-12 _____ 6811. Dotac. amort. constr. a 2811. Amort. acum. construc. ( (55% de 200.000) / 40 ) - Amortización de la construcción de 20A1..	2.750

### Comentario

En un contrato de venta de un activo con posterior arrendamiento financiero ("lease back") el activo sigue en la contabilidad del arrendatario, aunque jurídicamente se venda a la empresa que ha concedido el "leasing". Predomina el criterio económico (quién utiliza el bien en el negocio) al jurídico. Por tanto, el inmovilizado seguirá amortizándose como se venía haciendo en otros ejercicios.

### Ejercicios

- 1º) Una empresa realiza un contrato de "leasing" el 2-1-20A1 sobre unas instalaciones técnicas por el que pagará al semestre 15.750 euros, durante 3 años con opción de 15.365 euros, inferior a su valor razonable. La amortización anual es del 15% del precio de compra:

Pagos	Total recibo (pospagables)	Intereses (5% anual)	Amortización	Pendiente
0	-	-	-	100.000
1	15.750	2.500	13.250	86.750
2	15.750	2.169	13.581	73.169
3	15.750	1.829	13.920	59.249
4	15.750	1.482	14.268	44.981
5	15.750	1.125	14.625	30.356
6	15.750	759	14.991	<b>15.365</b>

Nota: El IVA se estima en el 16%

Se pide: Asientos del primer año.

- .2º) Una empresa realiza un contrato de "leasing" el 1-5-20A1 sobre un vehículo para la dirección por el que pagará al trimestre 2.557 euros, durante 3 años con opción de 2.519 euros, inferior a su valor razonable. La amortización anual es del 20% de la compra:

Pagos	Total recibo (pospagables)	Intereses (6% anual)	Amortización	Pendiente
0	-	-	-	30.000
1	2.557	450	2.107	27.893
2	2.557	418	2.139	25.754
3	2.557	386	2.171	23.583
4	2.557	354	2.203	21.380
5	2.557	320	2.237	19.143
6	2.557	287	2.270	16.873
7	2.557	253	2.304	14.569
8	2.557	218	2.339	12.230
12	2.557	75	2.482	<b>2.519</b>

Nota: El IVA se estima en el 16%  
Se pide: Asientos del **primer año**.

- 3º) Una empresa realiza un contrato de "leasing" el 18-10-20A1 sobre un local comercial por el que pagará al mes 1.547 euros, durante 4 años con opción de 1.548 euros, inferior a su valor razonable. El valor del terreno se estima en el 40%. La amortización anual de la construcción es del 3%:

Pagos	Total recibo (prepagables)	Intereses (7% anual)	Amortización	Pendiente
0	-	-	-	65.000
1	1.547	0	1.547	63.453
2	1.547	370	1.177	62.276
3	1.547	363	1.184	61.092
4	1.547	356	1.191	59.901
5	1.547	349	1.198	58.703
6	1.547	342	1.205	57.498
7	1.547	335	1.212	56.286
8	1.547	328	1.219	55.067
9	1.547	321	1.226	53.841
10	1.547	314	1.233	52.608
11	1.547	306	1.241	51.367
12	1.547	299	1.248	50.119
13	1.547	292	1.255	48.864
14	1.547	285	1.262	47.602
15	1.547	278	1.269	46.333

Nota: El IVA se estima en el 16%  
Se pide:  
• Asientos correspondientes al **primer**

**año** desde el punto de vista del arrendatario y arrendador no habitual que adquirió la nave en 48.000 euros (40% valor

del terreno) y amortizada en un 10% de la construcción hasta la fecha de venta.

- 4º) Una empresa realiza un contrato de “renting” el 20-4-20A1 sobre una camión por el que pagará al semestre 4.728 euros, durante 3 años, más 180 euros de prima de seguro. Además hace frente a un gas-

tos de puesta en funcionamiento del vehículo de 500 euros más IVA. Su vida útil se estima en 300.000 Kms. y se considera que en tres años se habrá agotado casi la totalidad de los Kms. estimados. Se amortiza según los Kms. recorridos. En el 1º año se han recorrido 85.000 Kms.

Pagos	Total recibo (pospagables)	Intereses (6% anual)	Amortización	Pendiente
0	-	-	-	24.000
1	4.728	1.200	3.528	20.472
2	4.728	1.023	3.705	16.767
3	4.728	838	3.890	12.877
4	4.728	643	4.085	8.792
5	4.728	439	4.289	4.503
6	4.728	225	4.503	0

Nota: El IVA se estima en el 16%

Se pide:

- Asientos correspondientes al **primer año** desde el punto de vista del arrendatario y arrendador habitual.

- 5º) Una empresa realiza un contrato de “renting” el 20-11-20A1 sobre unas instalaciones técnicas pagando 800 euros mensuales más IVA durante tres años. El valor actual de esta flujo de caja al 0,007% mensual de interés efectivo en 36 meses

(tres años) es de 26.380 euros, siendo su valor razonable actual de 50.000 euros.

Se pide:

- Asientos en 20A1 desde el punto de vista del arrendatario y arrendador.

- 6º) Una empresa realiza un contrato de “lease-back” el 1-4-20A1 sobre unas máquinas por el que pagará 10.201 euros, semestrales durante 4 años con opción de compra de 10.202 euros, inferior a su valor razonable. La amortización anual es del 10% de su compra por 180.000 euros:

Pagos	Total recibo (prepagables)	Intereses (7,5% anual)	Amortización	Pendiente
0	-	-	-	72.000
1	10.201	-	10.201	61.799
2	10.201	2.317	7.884	53.915
3	10.201	2.021	8.180	45.735
4	10.201	1.715	8.486	37.249
5	10.201	1.397	8.804	28.445
6	10.201	1.066	9.135	19.310
7	10.201	1.092	9.109	<b>10.201</b>

Se pide:

- Asientos del **1º año** del “lease-back”