

CONSULTA 2 DE CONTABILIDAD BOICAC 120/2019

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

Antecedentes:

En mayo de 20X5 se firmó como parte arrendataria, un contrato de arrendamiento de un complejo de apartamentos con opción a compra. La sociedad contabilizó la operación como arrendamiento operativo debido a que no existía certeza de que se fuera a ejercitar la opción de compra unido a que 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, ante unos resultados del ejercicio 20X8 que excedían los inicialmente previstos, la sociedad ha efectuado a su costa diversas mejoras en el activo bajo la certeza de que ejercerá la opción de compra en el último cuatrimestre de 20Y0.

La consulta versa sobre la posibilidad de cambio de criterio de contabilización, ahora que se cumple el criterio exigible para que el arrendamiento sea considerado financiero, una vez transcurrida la mitad de duración del contrato, o si por el contrario 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.

Consideraciones:

1. Es necesario partir de la base de que el registro contable de una operación debe de realizarse atendiendo al fondo económico y jurídico que subyace en la misma, independientemente de la forma empleada para instrumentarla tal como se respalda en el art. 34.2 del Código de Comercio y en el desarrollo de las normas de valoración del Plan General de Contabilidad (PGC).
2. Con mayor ajuste al tema que compete a esta consulta, se encuentra la Norma de Registro y Valoración (NRV) 8ª de la Segunda parte del PGC, *Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar*, donde se señala que a la hora de determinar si un arrendamiento es financiero se debe analizar, si



se ha producido la cesión de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, ya que de lo contrario no podría tener tal clasificación, estando ante un arrendamiento operativo.

La mencionada norma dispone en su apartado 1.1 que ante un acuerdo de arrendamiento con opción de compra sobre el activo objeto del contrato, “*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*”. Si bien cabe la posibilidad de que no se considere arrendamiento financiero a pesar de tener una opción de compra o que sea así clasificado sin disponer de dicha opción en el contrato.

3. Para valorar la posibilidad de cambiar la clasificación del arrendamiento se deben realizar las siguientes consideraciones:
 - a) En el apartado 1.1 de la NRV 8ª antes mencionado, se enumeran 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 pudiendo ser de aplicación en esta consulta los párrafos b) y c), considerándose de este modo como arrendamiento financiero.
 - b) 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 (...)”. Asimismo, el apartado 1.3, establece que el arrendador reconocerá un crédito “en el momento inicial por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento (...)”.

- c) Por otro lado, la consulta 6 del BOICAC n° 99 también hace referencia al momento en que se produce la valoración relativa a la clasificación del contrato como operativo o financiero, haciendo alusión a la fecha de la firma del acuerdo de arrendamiento.
- d) Por último, en la NRV 19ª. Combinaciones de negocios, apartado 2.4, se dispone que la clasificación de los contratos de arrendamiento en una combinación de negocios debe realizarse sobre las circunstancias existentes al comienzo del mismo.

4. 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.

Respuesta:

Se deduce por tanto que la clasificación de un contrato de arrendamiento como operativo o financiero, debe realizarse al comienzo 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 lo anterior, si en algún momento el arrendador y el arrendatario acordaran cambiar las estipulaciones del contrato, salvo si el cambio fuera para renovarlo, 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, pudiendo haber una reclasificación si procediera.

En lo referente al tratamiento contable de la adquisición de los apartamentos mediante el ejercicio de la opción de compra, la incorporación de los activos se valorará inicialmente por su precio de adquisición que incluirá el importe pagado en ejercicio de la opción de compra más todos los gastos adicionales y directamente relacionados con la adquisición. Sin embargo, 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. 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.

