

CONSULTA 1 DE CONTABILIDAD BOICAC 125/2021

Reducciones de rentas acordadas en un contrato de arrendamiento operativo de local de negocio para hacer frente a los efectos del COVID-19. NRV 8ª

La consulta plantea el tratamiento contable de las reducciones de rentas acordadas en un contrato de arrendamiento operativo de local de negocio por causa de las medidas extraordinarias adoptadas por el Gobierno para hacer frente a los efectos de la crisis sanitaria del COVID-19.

Se plantean dos escenarios:

1. Calificar las reducciones de rentas como un incentivo al arrendamiento, circunstancia que llevaría a diferir la rebaja en remanente del contrato.
2. O, por el contrario, considerar las reducciones como rentas contingentes negativas e imputarse, íntegramente, a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se devengue la correspondiente mensualidad.

Vamos a ver la [normativa de aplicación en relación con esta consulta](#):

- La Norma de Registro y Valoración (NRV) 8ª Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar del Plan General de Contabilidad (PGC), respecto a los arrendamientos operativos, expresa:

"(...) 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 (...)"

- Apartado 3 del Marco Conceptual de la Contabilidad del PGC, donde se indica el principio de devengo:

"Devengo. Los efectos de las transacciones o hechos económicos se registrarán cuando ocurran, imputándose al ejercicio al que las cuentas anuales se refieran, los gastos y los ingresos que afecten al mismo, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro."



-El Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para la economía, en su [preámbulo señala que la Ley 29/1994](#), de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta de un local de negocio por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma u otras causas. El objetivo del Real Decreto-ley es aprobar una regulación específica en línea con la cláusula «*rebus sic stantibus*», de elaboración jurisprudencial, que permita la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren determinados requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual. Sin embargo, la medida expresa que adopta en la parte dispositiva el Real Decreto Ley, afecta a la moratoria en el pago, pero en ningún caso a la reducción de cuotas.

De lo indicado anteriormente, se interpreta que el legislador considera que la reducción unilateral de cuotas no tendría amparo en la cláusula «*rebus sic stantibus*» y, en todo caso, requeriría del acuerdo expreso del arrendador.

En conclusión, el ICAC indica que, en los supuestos en los que el contrato incluyese una cláusula sobre la posibilidad de reducir las cuotas en casos de caídas o cierre de la actividad impuesta por una disposición legal o reglamentaria, la reducción en el pago y el cobro en el arrendatario y arrendador es claro que deberá tratarse como una renta contingente.



En ausencia de tal previsión, el ICAC opina que, en el contexto excepcional producido por el COVID-19, cuando el arrendatario y el arrendador hayan llegado a un acuerdo para reducir las rentas, cabría optar por considerar que el hecho económico desencadenante de la disminución en el precio de la cesión del derecho de uso no guarda relación con los ejercicios posteriores, sino con la situación económica actual, circunstancia que llevaría a no calificar dicho pacto como un incentivo al arrendamiento sino como un ajuste temporal de la renta a la situación económica sobrevenida y otorgarle, en consecuencia, el tratamiento previsto para las rentas contingentes.

