



El Tratamiento Contable y los Efectos Financieros y Fiscales de los Arrendamientos

Vernor Mesén Figueroa
vmesen@tantravel.com

Máster en Economía con énfasis en Economía Empresarial. Universidad de Costa Rica. Licenciado en Contaduría Pública. Universidad de Costa Rica. Licenciado en Finanzas y Dirección de Empresas. Universidad de Costa Rica. Actualmente Director de Administración y Finanzas de Corporación de Viajes TAM S.A. Profesor Adjunto UCR e ITCR. Fue Jefe de Auditoría Interna y gerente en prestigiosas firmas nacionales. Actualmente es el Vicepresidente del Instituto de Auditores Internos de Costa Rica.

INTRODUCCIÓN

Durante las últimas dos décadas, el mercado financiero costarricense ha experimentado una acelerada evolución, la cual se ha visto caracterizada por la aparición y posicionamiento de novedosos tipos de instrumentos financieros, los cuales indudablemente han tenido

un profundo impacto, tanto sobre las decisiones estratégicas y financieras de las empresas costarricenses, como sobre la posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo que reflejan sus estados financieros. Entre esa amplia gama de instrumentos financieros, se destaca la figura del arrendamiento, la cual ha servido de base para cimentar el hasta hoy pujante mercado de los arrendamientos, en el cual participan un promedio de doce compañías arrendadoras, las cuales no sólo mantienen suscritos una importante cantidad de contratos de arrendamiento con personas físicas y jurídicas, sino que también emplean a más de quinientas personas y representan uno de los sectores de mayor rentabilidad y crecimiento económico de nuestro país.

Es así como el presente estudio tiene como objetivo el establecer las

particularidades generales y específicas de los contratos de arrendamiento, tanto desde la perspectiva de los arrendadores, como de los arrendatarios y, a su vez, analizar su normativa contable y su impacto sobre las estrategias de índole financiera y fiscal que los participantes del mercado de arrendamientos desarrollan.

CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS

Desde el periodo fiscal 2001, momento en el cual el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica adopta formalmente las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como base para la formulación de los estados financieros de uso general, tanto los arrendatarios como los arrendadores se han visto en la obligación técnica de registrar contablemente los arrendamientos de acuerdo con los criterios de registro, valuación, presentación y revelación dispuestos por la NIC 17 “Arrendamientos”. Esta Norma Internacional de Contabilidad

Un arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

establece que el registro contable de los arrendamientos variará dependiendo de la naturaleza y características del contrato suscrito entre un arrendador y un arrendatario, lo que hace relevante el diferenciar las características inherentes a los dos tipos de arrendamiento existentes, a saber: arrendamiento financiero y arrendamiento operativo.

Según lo establece la NIC 17 “Arrendamientos”, un arrendamiento “es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.” (Federación Internacional de Contabilidad 2004) Desde este punto de vista, resulta de importancia señalar que un contrato de arrendamiento fundamentalmente se caracteriza por la existencia de dos agentes económicos, uno el arrendador, quien es el propietario de un bien y dos, el arrendatario, quien va a usufructuar el citado bien a cambio de cancelar una contraprestación económica a favor del citado arrendador. Sin embargo, desde la perspectiva del registro contable de estos contratos, lo que resulta más relevante es distinguir sobre cuál de ambos agentes económicos recaen los riesgos y beneficios inherentes al activo sujeto de arrendamiento, lo anterior fundamentado en la sustancia económica y no en la forma legal o trama externa de convenio suscrito entre ambas partes. Es así como la NIC 17 “Arrendamientos”

tipifica que un arrendamiento financiero es aquel que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, esto aunque el título de propiedad de dicho activo haya o no sido transferido a favor del arrendatario. Consecuentemente, todo contrato de arrendamiento que no cumpla con tal condición necesariamente deberá ser considerado como operativo.

Con el propósito de comprender aún mejor las diferencias existentes entre ambos tipos de contrato de arrendamiento, resulta de importancia indicar que un convenio de arrendamiento financiero usualmente incluirá dentro de sus cláusulas una o varias de las condiciones que a continuación se detallan:

1. Los activos en arrendamiento son de naturaleza especializada y por ende sólo el arrendatario tiene la posibilidad de utilizarlos sin que se requiera hacerles modificaciones de importancia.
2. El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.
3. Al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos de dicha transacción es equivalente al valor de mercado del activo objeto de la operación.
4. El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente

inferior a su valor de mercado, en el momento en que la opción sea ejercitada por este.

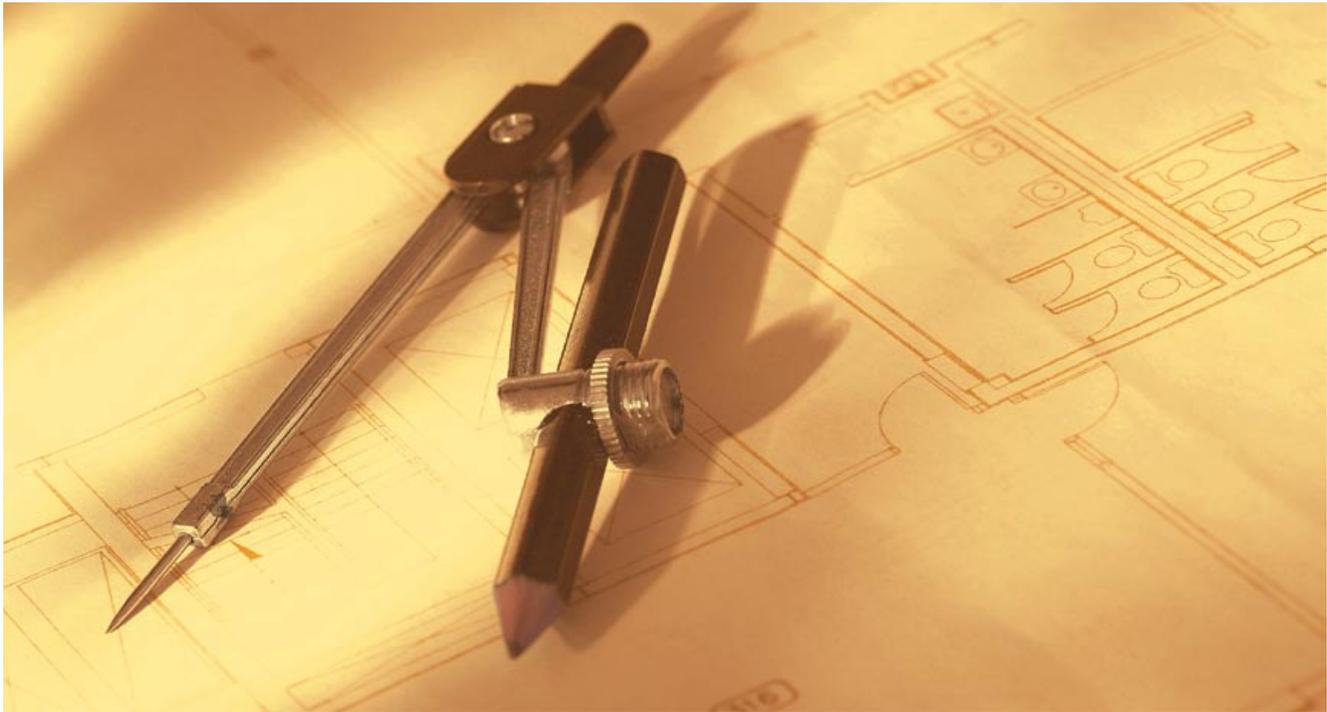
5. El arrendamiento transfiere al arrendatario la propiedad del activo al finalizar el plazo del mismo.

En términos generales, podemos concluir que si un convenio de arrendamiento da esencialmente a las partes (arrendador y arrendatario) los derechos y obligaciones similares a aquellos que surgen de una compra legal, entonces dicho convenio deberá ser considerado como financiero. Si por el contrario, un contrato de arrendamiento es en el contexto de las características particulares del objeto en cuestión, esencialmente un alquiler de corto plazo, dicho contrato deberá ser clasificado como operativo.

REGISTRO CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS

Tal y como se indicó anteriormente, la forma en la cual un arrendador y un arrendatario reconocerán en sus estados financieros los efectos económicos y financieros derivados de un convenio de arrendamiento, dependerá fundamentalmente de si dicho convenio se cataloga como financiero u operativo. Es a partir de esta condición que a continuación se hará un esbozo de cuales son los criterios a seguir para la contabilización de ambos tipos de arrendamiento: >>





ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Estados Financieros del Arrendatario

Al momento de su reconocimiento inicial, los arrendatarios contabilizarán un arrendamiento financiero registrando en su balance general, tanto el activo como su correspondiente pasivo por

corresponda entre la amortización del principal de la deuda asumida y el consecuente gasto financiero generado por dicha obligación. Asimismo, dado que el activo está registrado en los libros del arrendatario, este deberá registrar todas aquellas erogaciones que se relacionen con la tenencia del mismo, tales como su depreciación, sus gastos normales de operación (seguros,

por cobrar. Asimismo en su estado de resultados procederán a registrar la correspondiente partida de ingresos derivada de la venta del activo. En ambos casos el monto a contabilizar será igual la cantidad erogada por la adquisición del bien sujeto de arrendamiento.

En los periodos posteriores al registro inicial del arrendamiento, los arrendadores deberán distribuir el monto de las cuotas generadas por éste entre la amortización del documento por cobrar y el reconocimiento de un ingreso financiero, según corresponda. En el caso excepcional de que el arrendador también sea fabricante, éste deberá reconocer el ingreso derivado de la venta del activo de acuerdo con los criterios de realización del ingreso esbozados en la NIC 18 “Ingresos Ordinarios”.

En el arrendamiento operativo, todas las cuotas se contabilizarán directamente en los estados de resultados del arrendador, clasificadas como un gasto de operación.

montos iguales. Lo anterior a pesar de que en la práctica el arrendador siempre retiene para sí, y en calidad de garantía, el título de propiedad del citado activo (aplicación práctica del convencionalismo de sustancia sobre forma).

En fechas subsecuentes los arrendatarios deberán registrar el monto correspondiente a las cuotas del arrendamiento, prorrateándolo según

mantenimiento, etc.) y el eventual deterioro del valor que los activos en arrendamiento puedan sufrir.

Estados Financieros del Arrendador

En su registro inicial, los arrendadores contabilizarán en su balance general los activos mantenidos en arrendamiento financiero, reconociendo un documento

ARRENDAMIENTO OPERATIVO:

Estados Financieros del Arrendatario

Al reconocer un arrendamiento operativo en sus estados financieros, el arrendatario deberá registrar como gasto operativo en su estado de resultados el

En el arrendamiento financiero se da el reconocimiento de un activo y su correspondiente pasivo.

total de las cuotas derivadas del citado arrendamiento.

Estados Financieros del Arrendador

Los arrendadores presentarán en su balance general los activos dedicados a arrendamientos operativos, consecuentemente en sus estados financieros subsecuentes reconocerán también los gastos por concepto de depreciación, operación (seguros, mantenimiento, etc.) y las eventuales pérdidas por deterioro de valor que puedan ser directamente atribuibles a dichos activos.

En lo referente a las cuotas generadas por el arrendamiento, estas deben ser contabilizadas en el estado de resultados como ingresos de operación.

EFFECTOS FINANCIEROS Y FISCALES DE LOS ARRENDAMIENTOS

Una vez establecidos los criterios que los arrendadores así como los arrendatarios deben seguir para el registro de los contratos de arrendamiento financiero y operativo, resulta de gran valor analizar el impacto que dicho tipo de convenios tienen tanto sobre los indicadores financieros y de gestión de la empresa, así como sobre los montos que estas erogan por concepto de impuesto sobre la renta. Lo anterior haciendo referencia directa a la experiencia de las personas y entidades que transan contratos de arrendamiento en el mercado costarricense.

ARRENDATARIOS

Arrendamiento Operativo: para los arrendatarios el contabilizar en sus estados financieros un convenio de arrendamiento como operativo, les generará una mejor posición a nivel de sus indicadores de liquidez y apalancamiento; esto debido a que

como se indicó en el apartado anterior, todas las cuotas del arrendamiento se contabilizarán directamente en sus estados de resultados, clasificadas como un gasto de operación. A su vez, el cargar a los resultados del periodo el 100% de los montos erogados por concepto del arrendamiento, disminuirá su utilidad neta y por ende disminuirá también el correspondiente pago de impuestos sobre la renta.

Arrendamiento Financiero:

cuando los arrendatarios contabilizan en sus registros contables un arrendamiento como financiero, dicho arrendamiento dará como resultado el reconocimiento de un activo y su correspondiente pasivo, tal y como se mencionó en el apartado de registro contable de los arrendamientos. En este caso resulta claro que el registro de un pasivo tendrá un efecto negativo sobre los indicadores de liquidez y apalancamiento y, por ende, limitará la capacidad de las empresas para acceder a nuevos créditos en el futuro; sin embargo, el cargar a los resultados del periodo sólo los gastos por depreciación, operación y el eventual deterioro del valor de los activos sujeto de arrendamiento, traerá consigo una mayor utilidad neta y a su vez un mayor pago de impuestos sobre las ganancias.

ARRENDADORES

Arrendamiento Operativo: los efectos de registrar un arrendamiento operativo en los estados financieros de los arrendadores, se resumen afirmando que éstos últimos obtendrán una mayor utilidad contable y consecuentemente deberán tributar a favor del fisco una mayor cantidad de impuestos sobre la renta. Tal afirmación se sustenta en el hecho de que los arrendadores registrarán como ingresos de operación el producto total de las cuotas del arrendamiento, pero sólo registrarán como gasto del periodo

lo correspondiente a la depreciación, gastos de operación y de deterioro del valor (cuando sea pertinente) asociados con los activos sujetos a arrendamiento.

Arrendamiento Financiero: un convenio de arrendamiento financiero, traerá consigo una disminución de la utilidad neta en el estado de resultados de los arrendadores y también disminuirá su base imponible para la determinación del impuesto sobre la renta que éstos pagan al Estado. Esta situación se explica en virtud de que los arrendadores únicamente reconocerán como ingresos en sus estados de resultados, los intereses derivados del financiamiento que han otorgado a sus arrendatarios, la otra parte de la cuota que éstos perciben por el arrendamiento, se registrará como una amortización al principal del documento por cobrar originalmente suscrito con sus clientes.

CONCLUSIONES

A nivel general el estudio de los tratamientos contables de los arrendamientos, da como resultado una serie de importantes conclusiones acerca del impacto que este tipo de contratos tienen sobre los estados financieros y sobre las decisiones económicas y estratégicas que toman tanto los arrendadores como los arrendatarios. Entre dichas conclusiones se destacan las siguientes:

1. Los arrendamientos, independientemente de su naturaleza, características, clasificación y efectos financieros y fiscales que produzcan sobre las entidades, son cada día más utilizados por estas en el curso normal de sus negocios. En ese sentido lo más importante es que los empresarios, inversionistas, gerentes, auditores y demás personas involucradas directa o indirectamente en la formulación y análisis de la información financiera, se preparen adecuadamente

en materia técnica y a su vez posean una actitud abierta al cambio y a la ruptura de paradigmas.

2. Si bien comúnmente el concepto de arrendamiento se utiliza para identificar transacciones que conllevan el préstamo temporal de un bien que un arrendador hace a un arrendatario, lo anterior a cambio de que este último le otorgue una contraprestación económica (arrendamiento operativo). También el término arrendamiento puede ser utilizado para designar aquellos contratos cuya sustancia económica es en esencia una venta a pagos y en la cual el arrendador más que prestar un bien al arrendatario, lo que hace es otorgarle un crédito (arrendamiento financiero).

3. El registro contable de los arrendamientos y sus consecuencias sobre la posición financiera y fiscal de arrendadores y arrendatarios variará dependiendo de su naturaleza y

clasificación. Es así como a partir del análisis esbozado en el presente estudio, se puede concluir que suscribir un convenio de arrendamiento operativo traerá importes ventajas de carácter financiero y fiscal para los arrendatarios, las cuales a su vez por analogía se traducen en importantes desventajas en ambos ámbitos para los arrendadores. Asimismo, el formalizar un contrato de arrendamiento financiero generará importantes ventajas de índole económica y fiscal a favor de los arrendadores, las cuales a su vez se verán reflejadas en forma similar como desventajas financieras y tributarias en los estados financieros de los arrendatarios. ■

Bibliografía

Federación Internacional de Contabilidad, Normas Internacionales de Información Financiera, México, D.F., Editorial Instituto Mexicano de Contadores

Públicos, A.C., Séptima Edición, 2004.

Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C., Diferencias Importantes en PCGA en Canadá, Chile, México y Estados Unidos, México, D.F., Editorial Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., Segunda Edición, 2003.

Alexander David y Archer Simon, Guía Miller de NIC y NIIF, Lima, Perú, Editorial REDCONTABLE LLC, Quinta Edición, 2005.

Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C., Normas de Información Financiera, México, D.F., Editorial Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., Primera Edición, 2005.

Ross Stephen, Westerfield Randolph y Jaffe Jeffrey, Finanzas Corporativas, México, D.F., Editorial Mc Graw Hill, Tercera Edición, 1998.

RESUMEN:

En Costa Rica el mercado de los arrendamientos es uno de los sectores que durante los últimos años ha mostrado mayor consolidación y crecimiento y cuyo impacto ha sido sumamente significativo tanto sobre la posición financiera, resultado de operación y flujos de efectivo de los arrendadores y arrendatarios, como sobre los montos que éstos pagan por concepto de impuesto sobre la renta.

El presente estudio muestra una síntesis de la forma en la cual operan los contratos de arrendamiento, de cuáles son los criterios contables para su diferenciación en financieros y operativos y consecuentemente de cuál es el tratamiento contable que los arrendadores y arrendatarios deben darle en sus estados financieros para cumplir con la NIC 17 "Arrendamientos", la cual rige los criterios de registro, valuación, presentación y revelación en esta materia. Finalmente se hace énfasis acerca de las consecuencias que los convenios de arrendamiento usualmente tienen sobre las decisiones económicas y estratégicas que toman tanto arrendadores como arrendatarios.

Palabras claves: Arrendador, Opción de compra, Arrendatario, Arrendamiento financiero, Arrendamiento operativo

SUMMARY:

In Costa Rica the rentals market is one of the sectors that during the last years have shown greater growth and consolidation and whose impact has been extremely significant not only on the financial position, operation results and cash flow of landlords and renters, and on the amounts they pay for income tax.

This study presents a synthesis on the way in which rental contracts operate, which is the accounting criterion for its differentiation in financial and operational costs and as a consequence which is the accounting treatment that renter and tenants must give them in their financial statements to fulfil 17 NIC "Rentals", which governs the criterion of registration, valuation, presentation and disclosure in this matter. Finally, emphasis is made about the consequences that rental agreements usually have on the economic and strategic decisions that both renter and tenants make.

Keywords: Lessor, Buying Option, Tenant, Financial Lease / Financial Holding, Operational Lease / Operational Holding.