

CONTABILIDAD DE ARRENDAMIENTOS

CONTABILIDAD DE ARRENDAMIENTOS

CONTABILIDAD DE ARRENDAMIENTOS

CRITERIOS PARA CLASIFICAR LOS ARRENDAMIENTOS DE OPERACIÓN Y FINANCIEROS

Un **arrendamiento** es un acuerdo mediante el cual el arrendador concede al arrendatario, a cambio del pago de una renta, el derecho del uso de algún activo, por un período determinado.

VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO

1. Permite un financiamiento del 100% contra uno del 60 al 80% obtenido en la compra, conservándose así el efectivo y el capital de trabajo.
2. Permite efectuar cambios rápidos de equipo; reduce el riesgo de obsolescencia.
3. Es más flexible porque puede tener estipulaciones menos restrictivas que otros convenios de pasivo.
4. No agrega pasivos en el estado de situación financiera y no afecta las razones financieras, por lo que puede aumentar la capacidad de préstamos.



TIPOS DE ARRENDAMIENTOS

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Es el que transfiere todos los riesgos y los beneficios que se derivan de tener un activo en propiedad. Se da la opción de compra y se transfiere el bien al arrendatario. El contrato se clasifica como un arrendamiento financiero si se cumple con uno o más de los siguientes cuatro criterios:

1. El derecho de propiedad sobre el activo arrendado se transfiere al final del arrendamiento.
2. El arrendamiento incluye una opción de compra a precio nominal.
3. El período de arrendamiento es esencialmente igual al 75% o más de la vida económica del bien.
4. El valor actual de los pagos por arrendamiento mínimo, excluyendo los costos de ejecución, es igual o mayor al 90% del valor justo del bien arrendado.

¿SABE CUALES SON LOS DOS TIPOS DE ARRENDAMIENTO?

ARRENDAMIENTO DE OPERACIÓN

Es el alquiler común y corriente de un bien, no hay opción de compra ni transferencia del activo.

Las estipulaciones de un arrendamiento son las siguientes:

1. La duración puede ser desde unos momentos hasta la vida económica total del activo.
2. Los pagos por renta pueden ser iguales de un año a otro.
3. Las obligaciones por conceptos de impuestos, seguros y mantenimiento puede ser asumidos por el arrendador o arrendatario, o se pueden repartir entre los dos.
4. El contrato puede ser no cancelable, o puede otorgar derecho de finiquito y las alternativas del arrendatario a la terminación del contrato pueden ser desde ninguna hasta el derecho de comprar el activo.



CONTABILIZACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO (EL QUE ALQUILA)

Los métodos de contabilización aceptables para el arrendatario son:

TIPO DE ARRENDAMIENTO	MÉTODO DE CONTABILIDAD DE ARRENDAMIENTO
Arrendamiento de operación	Método de operación (sin capitalización)
Arrendamiento financiero	Método de arrendamiento de capital (con capitalización)

VALOR JUSTO

La cantidad por la que podría transferirse la propiedad de un activo.

PAGOS MÍNIMOS DE ARRENDAMIENTO

Es la suma de los pagos de renta mínimos requeridos durante el arrendamiento. Con el método de operación, el gasto por renta se acumula día a día, a medida que se utiliza el bien. El arrendatario asigna una renta a los períodos beneficiados por el uso del activo y no considera en la contabilidad ningún compromiso de pagos futuros.

Con el método de arrendamiento de capital, el arrendamiento trata la operación como si se estuviera comprando un activo a plazos, es decir, como una operación de financiamiento en la cual se adquiere un activo y se crea una obligación. El arrendatario registra un arrendamiento de capital como un activo y un pasivo, al que resulte menor entre el valor actual de los pagos de renta mínimos (excluyendo los costos ejecutorios) durante el plazo del contrato y el valor justo de mercado que tenga el activo arrendado al comenzar el arrendamiento.



La terminología especial relacionada con la contabilidad de los arrendamientos de capital se explica a continuación:

VALOR RESIDUAL

Es el valor justo estimado que tendrán el bien arrendado al finalizar el plazo del contrato.

Costos ejecutorios: el activo tangible exige gastos por seguro, mantenimiento e impuestos durante su vida económica.

EJEMPLO

Arrendamiento de operación

Gastos por alquileres	200.000,00	
Efectivo		200.000,00
Registra el pago de alquiler		

Arrendamiento financiero

Equipo alquilado bajo arrend. financiero	300.000,00	
Obligaciones bajo arrend. financiero		300.000,00
Registra el valor actual del contrato arrendamientos financiero		

Obligaciones bajo arrend. financiero	25.000,00	
Efectivo		25.000,00
Registra el primer pago de arrendamientos contrato		

Gasto por intereses	10.000,00	
Efectivo		10.000,00
Registra los intereses pagados por contrato arrendamientos		

Gasto por depreciación-arrend. financiero	30.000,00	
Depreciación acumulada-arrendamientos		30.000,00
Registra la depreciación del período contrato arrendamientos.		

Si al terminar el contrato se compra el equipo en 10.000,00

Equipo	310.000,00	
Depreciación acumulada-arrend.		300.000,00
Equipo alquilado bajo arrend. financiero		300.000,00
Depreciación acumulada equipo	300.000,00	
Efectivo		10.000,00
Registra compra equipo al finalizar contrato arrend.		



CONTABILIZACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR (DUEÑO)

Desde el punto de vista del arrendador, todos los arrendamientos se pueden clasificar del modo siguiente con fines contables:

- TIPOS**
- A. Arrendamiento de operación
 - B. Arrendamientos de financiamiento directo
 - C. Arrendamientos tipo venta

Si a la fecha del arrendamiento (inicio del contrato) el arrendador es parte de un convenio que satisfaga uno o más de los criterios del Grupo I y ambos criterios del Grupo II, el arrendador clasificará y contabilizará el contrato como arrendamiento de financiamiento directo o como arrendamiento tipo venta.

GRUPO I

1. El derecho de propiedad sobre el activo arrendado se transfiere al final del arrendamiento.
2. El arrendamiento incluye una opción de compra a precio nominal.
3. El período de arrendamiento es esencialmente igual al 75% o más de la vida económica del bien.
4. El valor actual de los pagos por arrendamiento mínimo (excluyendo los costos ejecutorios) es igual o mayor al 90% del valor justo del bien arrendado.

GRUPO II

1. La posibilidad de cobrar los pagos a que se obliga el arrendatario se puede predecir razonablemente.
2. No hay incertidumbres importantes respecto al importe de los costos no reembolsables en que todavía incurrirá el arrendador debido al contrato.

Todos los arrendamientos que no clasifiquen como arrendamiento de financiamiento directo ni como arrendamiento tipo venta, son clasificados y contabilizados por el arrendador como arrendamientos de operación.

MÉTODOS CONTABLES DEL ARRENDADOR

TIPO DE ARRENDAMIENTO	MÉTODO DE CONTABILIDAD
Arrendamiento de operación	Método de operación
Arrendamiento financiero	Método de financiamiento
Arrendamiento tipo venta	Método de financiamiento de la venta

EL MÉTODO DE OPERACIÓN

Cada renta cobrada por el arrendador se registra como ingreso por renta proveniente del uso de una partida que se lleva como activo fijo. Este activo se deprecia en forma normal, oponiendo el gasto por depreciación al ingreso por activo fijo.

EL MÉTODO DE FINANCIAMIENTO APLICADO A LOS ARRENDAMIENTOS DE FINANCIAMIENTO DIRECTO

Se requiere se sustituya el activo arrendado con Arrendamientos por cobrar.

La información necesaria para registrar un arrendamiento de financiamiento directo es la siguiente:

1. La inversión bruta (Arrendamientos por cobrar): los pagos mínimos de arrendamientos más el valor residual no garantizado.
2. Ingreso por intereses no devengados: la diferencia entre la inversión bruta (la cuenta por cobrar) y el costo o el valor en libros del bien.
3. La inversión neta: la inversión bruta (cuenta por cobrar) menos los intereses no devengados.

Los pagos mínimos de arrendamiento (sin los costos ejecutorios pagados por el arrendador) más el valor residual no garantizado acumulado en beneficio del arrendador, se registran como Arrendamientos por cobrar.



EL MÉTODO DE FINANCIAMIENTO DE LA VENTA APLICADO AL ARRENDATARIO TIPO VENTA

La diferencia entre un arrendamiento de financiamiento directo y un arrendamiento tipo venta lo constituye la utilidad (o la pérdida) del fabricante o vendedor.

La información necesaria para registrar el arrendamiento tipo venta es la siguiente:

1. La inversión bruta (llamada también arrendamientos por cobrar): son los pagos mínimos más el valor residual no garantizado.
2. Los ingresos por intereses no devengados: es la inversión bruta menos la suma de los valores actuales de los dos componentes de inversión bruta.
3. El precio de venta del activo: es el valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento.
4. El costo de artículos vendidos: es el costo del activo para el arrendador, menos el valor actual de cualquier valor residual no garantizado.



EJEMPLO***Arrendamiento de operación***

Efectivo	200.000,00	
Ingreso por alquileres		200.000,00
Registra el ingreso por alquileres		

Gasto por depreciación-edificio arrendamiento	20.000,00	
Depreciación acumulada edificio arrendado		20.000,00
Registra depreciación del edificio arrendado		

Arrendamiento financiero

Arrendamientos por cobrar	310.000,00	
Equipo		300.000,00
Ingreso por intereses no devengados-arrendamientos		10.000,00
Registra contrato por arrendamiento financiero		

Efectivo	25.000,00	
Arrendamientos por cobrar		25.000,00
Registra el primer cobro de contrato de arrendamientos		

Efectivo	10.000,00	
Arrendamientos por cobrar		10.000,00
Registra cobro intereses s/contrato arrendamientos		

Efectivo	10.000,00	
Ganancia por venta de equipo arrendado		10.000,00
Registra ganancia por venta equipo arrendado		

PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDAMIENTOS

En el arrendatario, con respecto a los arrendamientos de capital, deben tener el valor bruto al activo registrado, los pagos mínimos de arrendamientos futuros, deduciendo los costos ejecutorios, y el valor de interés; el total de las rentas mínimas por subarrendamientos futuros y el total de las rentas en que se haya incurrido el período correspondiente.

EN EL ARRENDATARIO DEBEN INCLUIRSE EL VALOR BRUTO AL ACTIVO REGISTRADO

En el arrendador, con respecto a los arrendamientos de operación, debe incluir el costo y el valor en libros, si éste es diferente de los bienes dados en arrendamiento, las rentas mínimas futuras de arrendamientos no cancelables a la fecha del último estado de situación

financiera, el total de las rentas contingentes incluidas en la utilidad de cada uno de los períodos del estado de resultados.

En los arrendamientos tipo venta y financiamiento directo, deben incluirse los componentes de inversión neta, los pagos futuros mínimos de arrendamiento, el valor del ingreso no devengado incluido en la utilidad, para compensar los costos directos iniciales y el total de las ventas contingentes incluidas en la utilidad de cada período.

Análisis de problemas especiales de los arrendamientos tales como: valores residuales, opción de compra a precio especial, entre otros.

Las características especiales de los contratos de arrendamiento, capaces de plantear problemas contables y también especiales, son las siguientes:

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

1. Los valores residuales
2. Las opciones de compra a precio especial
3. Los costos indirectos iniciales
4. Los bienes raíces arrendados
5. Las ventas con arrendamiento

1. LOS VALORES RESIDUALES

El **valor residual** puede ser garantizado o no garantizado por el arrendatario. El valor residual garantizado se emplea en los contratos de arrendamiento por dos razones:

- A. Protege al arrendador contra cualquier pérdida de valor residual estimado, garantizando en esa forma la tasa de rendimiento deseada en la inversión.
- B. Razón de carácter contable, ya que éste valor es uno de los medios que se emplean con frecuencia para eludir ciertas reglas de contabilidad.



CONTABILIDAD POR PARTE DEL ARRENDATARIO

Valor residual garantizado

Un valor residual garantizado afecta el cálculo que hace el arrendatario de los pagos mínimos de arrendamiento y del importe capitalizado al activo rentado y la obligación derivada del arrendamiento.

UN VALOR RESIDUAL NO GARANTIZADO ES LO MISMO QUE NINGÚN VALOR RESIDUAL EN TÉRMINOS DE SUS EFECTOS

Valor residual no garantizado

Un valor residual no garantizado es lo mismo que ningún valor residual en términos de sus efectos. Es el método seguido por el arrendatario para calcular los pagos mínimos de arrendamiento y capitalización del activo arrendado, así como la obligación derivada del arrendamiento.

CONTABILIDAD POR PARTE DEL ARRENDADOR

Valor residual garantizado y no garantizado

La inversión neta que recuperará el arrendador es la misma, independientemente de que el valor residual esté o no garantizado. Por lo tanto, el valor de las rentas periódicas fijadas por el arrendador, es el mismo en ambos casos.



2. OPCIONES DE COMPRA A PRECIO ESPECIAL

Una opción de compra a precio especial permite al arrendatario adquirir el bien arrendado a un precio futuro, que será mucho más bajo que su valor justo futuro esperado. El arrendatario debe aumentar el valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento en cantidad igual al valor actual del precio de opción. El cálculo de la depreciación se realiza tomando la vida económica del activo y no el plazo de arrendamiento.

3. COSTOS DIRECTOS INICIALES

Son los costos incrementos en que incurre el arrendador, asociados con la negociación, consumación y el procesamiento inicial de las operaciones de arrendamiento. Por ejemplo: comisiones, honorarios de abogados, costos de investigación, etc.

En el caso de arrendador estos costos deben diferirse y asignarlos durante el plazo del arrendamiento en forma proporcional al reconocimiento de las ventas. En el arrendamiento tipo venta, se carga a los gastos en el período, en el cual se reconoce la utilidad obtenida. El arrendamiento de financiamiento directo se asigna durante el período de contrato, cargando los costos a los resultados a medida en que se incurra.



4. LOS BIENES RAÍCES ARRENDADOS

En el caso que el bien arrendado sea un terreno, se debe contabilizar como capital, si el contrato transfiere la propiedad o contiene opción de compra, caso contrario, se contabiliza como arrendamiento de operación.

Si se trata de terrenos y edificios, y el contrato transfiere la propiedad o contiene opción de compra, el arrendatario los calificará separadamente y el valor de los pagos mínimos, se distribuye entre los dos. El arrendador contabiliza la operación como una sola unidad. Si el contrato no tiene las anteriores condiciones, dependerá del valor que represente el terreno con respecto al edificio.

Si el arrendamiento incluye bienes raíces y equipo: el equipo se contabilizará por separado tanto el arrendatario como el arrendador.

5. VENTA CON ARRENDAMIENTO

Describe la operación en la que el propietario vende dicho bien a otra persona y simultáneamente, lo toma en arrendamiento.

El arrendatario lo contabilizará como arrendamiento de capital; cualquier pérdida debe ser diferida y amortizada durante el plazo del contrato o como arrendamiento de operación. En este caso, cualquier utilidad o pérdida será diferida y amortizada en proporción con las ventas pagadas durante el período.

El arrendador registrará la operación como compra y arrendamiento de financiamiento directo o como compra y arrendamiento de operación según los criterios.



PRÁCTICA

EJERCICIO 1

Se firma un contrato por alquiler de un vehículo con una cuota total de ¢ 300.000.00 (costo total).

Se recibe o se da el primer abono del contrato por la suma de ¢ 25.000.00 Se pagan intereses por el contrato de arrendamiento por ¢ 10.000.00.

El gasto por depreciación total es de ¢ 30.000.00 por el primer período. Al terminar el contrato se compra el vehículo en ¢ 10.000.00.

Realice los asientos de diario en los libros de arrendatario y el arrendador.

EJERCICIO 2

La compañía Luna celebra un contrato de arrendamiento el 1° de julio de 1980, con el fin de rentar una máquina que usará en las operaciones de fabricación. Los siguientes datos se refieren a este convenio:

- A. El plazo del contrato no cancelable será de 3 años, sin opción de renovación, y no habrá valor al finalizar dicho plazo. Los pagos de ¢ 97.008.26 vencerán el 30 de junio de cada año, comenzando el 30 de junio de 1981.
- B. El 1° de julio de 1980, el valor justo de la máquina es de ¢ 265.000.00. Su vida económica será de 5 años, sin valor residual. El arrendador la recuperará al terminar el plazo.
- C. La compañía Luna ha decidido depreciar la máquina por el método de línea recta.
- D. La tasa incremental de préstamo de la compañía Luna es de 8% anual. La compañía desconoce la tasa implícita calculada por el arrendador.

Efectúe, en los libros de arrendatario, los asientos de diario relacionados con el contrato de arrendamiento hasta el 30 de junio de 1983. El período contable termina el 31 de diciembre.



EJERCICIO 3

El 1° de enero de 1981, la compañía El Suspiro firmó un contrato de arrendamiento no cancelable por 10 años, con el fin de rentar un almacén con la compañía Casa. La información que sigue se refiere a este arrendamiento:

- A. El contrato exige rentas iguales de ¢ 120.000.00 al finalizar el año.
- B. El valor justo del edificio al 1° de enero de 1981 es de ¢ 753.855.00.
- C. El edificio tiene vida económica estimada en 12 años, con un valor residual no garantizado de ¢ 10.000.00. La compañía El Suspiro deprecia otros edificios similares por el método de línea recta.
- D. El contrato no es renovable. Al terminar el plazo, el edificio revierte al arrendador.
- E. La tasa incremental de préstamo de la compañía El Suspiro es del 8% anual y ésta empresa desconoce la tasa implícita del arrendador.
- F. La renta anual incluye costos ejecutorios de ¢ 8.227.86 relacionados con el impuesto sobre la propiedad.

Efectuar en los libros del arrendatario, los asientos necesarios para reflejar la firma del contrato de arrendamiento y registrar los pagos y los gastos relacionados con el mismo por los años de 1981 y 1982.

EJERCICIO 4

La compañía XX rentó un automóvil, cuyo valor justo es de \$ 6.000,00, con la compañía MM, en las siguientes condiciones:

1. Plazo no cancelable de 50 meses.
2. Renta de \$ 140 mensuales (al finalizar cada mes, con valor actual, al 1% mensual, de \$5.484.00)
3. El valor residual estimado, después de 50 meses, será de \$ 850.00 (el valor actual, al 1% mensual, es de \$ 516,00). La compañía XX garantiza el valor residual es de \$ 850.00.
4. La tasa incremental de préstamo de compañía XX es del 12% anual (el 1% mensual). Se desconoce la tasa implícita de la compañía MM.
5. Determine la naturaleza de este contrato para la compañía XX.
6. Registre el arrendamiento en los libros de la compañía XX, en la fecha de la iniciación.
7. ¿Cuál es el valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento?
8. Registrar la depreciación del primer mes en los libros de compañía XX.
9. Registrar el pago de renta del primer mes.



EJERCICIO 5

El 1° de enero de 1981, la compañía Z vendió un terreno a la compañía R en la suma de ¢ 1.000.000.00 y se lo tomó inmediatamente en arrendamiento. La información pertinente la siguiente:

- A. El terreno se registró en los libros de la compañía Z con un valor de ¢ 750.000.00
- B. El plazo del contrato no cancelable es de 20 años.
- C. El contrato estipula rentas iguales de ¢ 101.852.18 al finalizar cada año.
- D. La tasa incremental de préstamo de la compañía Z es del 10%. La compañía Z está enterada de que la compañía R fijó la renta anual, de manera que le garantizara una tasa de rendimiento del 8%.
- E. El terreno tenía un valor justo de ¢ 1.000.000.00 el 1° de enero de 1981.
- F. La compañía Z pagará todos los costos ejecutorios (seguro e impuestos), por la suma de ¢ 5.000.00 al año.

Formule los asientos de diario, tanto los del arrendatario como los del arrendador, por 1981, para reflejar la venta y el contrato de arrendamiento.

EJERCICIO 6

La compañía La Cartaginesa S.A. produce camiones para el transporte de madera a un costo de ¢ 800.000.00. El 1° de octubre de 1990 da en alquiler uno de estos camiones a la compañía El Ecologista S.A., por un período de 5 años. Se estima que el valor justo de mercado a esa fecha es de ¢ 1.300.000.00 y que por el exceso de trabajo a que será sometido, se le calcula una vida útil igual al plazo del contrato por arrendamiento, sin valor de rescate. Además, la empresa utiliza el método de la suma de dígitos para el cálculo de la depreciación. Dentro de las cláusulas más importantes que se establecen en el contrato, están las siguientes:

- A. La compañía La Cartaginesa espera una tasa de rendimiento del 9%; las rentas son iguales y deben pagarse por adelantado el día 2 de octubre de cada año.
- B. El Ecologista estuvo de acuerdo en hacerse cargo de los costos ejecutorios, e incluso, de ¢ 5.000.00 y ¢ 6.000.00 anuales del Impuesto de ruedo y del seguro obligatorio, respectivamente.
- C. Al final del período, El Ecologista espera comprar el vehículo en ¢ 75.000.00.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Besteiro, M. y Mazarracín, R. (2011). *Contabilidad Financiera Superior*. Ediciones Pirámide. [en línea] ISBN 9788436825466

García, V. (2011). *Contabilidad Adaptada al Plan General de Contabilidad de 2008*. (2ª ed.). Ediciones Pirámide. [en línea] ISBN 9788436825497

Mallo, C. (2008). *Contabilidad Financiera: un enfoque actual*. Editorial Paraninfo. [en línea] ISBN 9788428330244

Meza, C. (2007). *Contabilidad Análisis de Cuenta*. (1ª ed., 1ª reimpresión). Editorial EUNED. [en línea] ISBN 997764859

Muñoz, A. (2008). *Fundamentos de Contabilidad*. (2ª ed.). Editorial Ceura. [en línea] ISBN 9788480048668

IASB. (2001). Normas Internacionales de Contabilidad # 12 - 17 - 19 - 21 - 26 - 36.

Socias, A. (2011). *Contabilidad Financiera: El Plan General de Contabilidad (Supuestos)*. Editorial Pirámide. [en línea] ISBN 9788436825800

The logo for ILUMNO is displayed in white, uppercase letters on a bright orange rectangular background. The background of the entire page is a dark blue geometric pattern of overlapping triangles, with a large, semi-transparent dark blue circle centered in the middle.

ILUMNO