



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO

FCE
FACULTAD DE
CIENCIAS ECONÓMICAS

Carrera: Licenciatura en Administración

LEASING.
¿LA MEJOR ALTERNATIVA PARA FINANCIAR
LA INCORPORACIÓN DE BIENES DE
CAPITAL?

Trabajo de Investigación

POR

María del Carmen González

DIRECTOR:

Prof. Raúl Gustavo Rivarola

M e n d o z a - 2 0 1 6

Índice

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I	
MARCO LEGAL	2
1. ORIGEN EN LA ARGENTINA	2
2. CONTRATO DE LEASING	2
2.1. Concepto de leasing	2
2.2. Forma e inscripción	3
2.3. Las partes	4
2.4. Objeto	5
2.5. Canon	7
2.6. Opción de compra	7
2.7. Responsabilidad del dador y del proveedor	8
2.8. Derechos y deberes del tomador	9
2.9. Prórroga del contrato	10
2.10. Cancelación	10
2.11. Incumplimiento y ejecución en caso de inmuebles	10
2.12. Secuestro y ejecución en caso de muebles	11
3. OPONIBILIDAD. CONCURSO PREVENTIVO. QUIEBRA	12
4. CLASES DE LEASING	13
4.1. Leasing operativo	13
4.2. Leasing financiero	14
4.3. Sale and lease back	15
4.4. Leasing sindicado	15
4.5. Diferencias entre el leasing operativo y leasing financiero	15
CAPÍTULO II	
ASPECTOS CONTABLES	16
1. RESOLUCIÓN TÉCNICA N° 18 DE LA FEDERACIÓN ARGENTINA DE CONSEJOS PROFESIONALES EN CIENCIAS ECONÓMICAS	16
1.1. Definiciones	16
1.2. Tipos de arrendamiento	17
1.3. Información complementaria a presentar en los estados contables	22
2. CASO PRÁCTICO	23
2.1. Contabilidad del arrendador	25
2.2. Exposición en los estados contables del arrendador	26
2.3. Contabilidad del arrendatario	27
2.4. Exposición estados contables del arrendatario	30
3. NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD	31
3.1. Definiciones	32
3.2. Clasificación de los arrendamientos	35
3.3. Contabilización de los arrendamientos	39
CAPÍTULO III	
ASPECTOS IMPOSITIVOS	49
1. IMPUESTO A LAS GANANCIAS	49

II

1.1. Contratos asimilados a operaciones financieras	49
1.2. Contratos asimilados a operaciones de locación	51
1.3. Contratos asimilados a operaciones de compraventa	52
1.4. Operaciones de lease back	53
2. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	54
2.1. Operaciones distintas al lease back	54
2.2. Régimen de financiamiento del impuesto al valor agregado	56
2.3. Operaciones de lease back	57
3. IMPUESTO A LA GANANCIA MINIMA PRESUNTA	58
CONCLUSIONES	59
BIBLIOGRAFÍA	61

Introducción

El objetivo de este trabajo es abordar la institución del leasing desde todos los aspectos involucrados, especialmente el financiero y el impositivo, para facilitar la toma de decisiones e incorporar una herramienta adicional entre las opciones de financiamiento de bienes de capital.

Los primeros promotores del leasing fueron los departamentos financieros y comerciales de las empresas industriales que vieron en el arrendamiento industrial una novedosa fórmula para vender sus productos.

En la actualidad, y aunque el leasing no se encuentra suficientemente desarrollado en la Argentina, constituye una alternativa más de financiamiento para la incorporación de bienes de capital (muebles, inmuebles, inmuebles por accesión, patentes, marcas y modelos industriales y software) que merece ser analizada.

Luego de hacer una breve referencia al marco legal de esta institución en la Argentina, se exponen los aspectos contables a la luz de las normas profesionales nacionales e internacionales, y se muestran casos prácticos de registración y exposición en los estados contables. Finalmente se analiza la legislación en materia impositiva, especialmente impuesto a las ganancias, al valor agregado y a la ganancia mínima presunta.

Como se advertirá a lo largo de la lectura del trabajo, el leasing constituye una alternativa más de financiamiento a considerar en la incorporación de activos de capital, pero no quiere decir que sea la más conveniente en todos los casos. La elección de la mejor forma de endeudamiento dependerá de la situación financiera del tomador, de su situación fiscal y de los costos financieros de cada opción.

CAPÍTULO I

MARCO LEGAL

1. ORIGEN EN LA ARGENTINA

Los primeros antecedentes los encontramos en leyes que regulaban otras materias, por ejemplo, la Ley 18.061 de 1969 de Entidades Financieras en sus arts. 17, 18 y 20, autorizaba a los bancos de inversión, bancos comerciales y compañías financieras a dar en locación bienes de capital.

La primera regulación específica del contrato de leasing fue recién en 1995, con el dictado de la Ley 24.441 sobre "Financiamiento de la vivienda y construcción", con el propósito de brindar instrumentos jurídicos que facilitaran o promovieran la financiación de viviendas, dado el grave déficit habitacional existente en nuestro país. Se pensó, entonces en el leasing inmobiliario. Sin embargo, el legislador reglamentó el leasing de manera general, incluyendo tanto al inmobiliario como al mobiliario.

Con posteridad la doctrina realizó algunos aportes que concluyeron en la derogación de dicha ley, dando origen a la Ley 25.248/00 de contrato de leasing del año 2000.

Finalmente, la Ley 26.994 de 2015 que introduce el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, y que entró en vigencia el 1 de agosto de 2015, dedica al contrato de leasing los artículos 1.227 al 1.250, del Capítulo 5 del Título IV – Contratos en particular del Libro Tercero – Derechos personales.

2. CONTRATO DE LEASING

2.1. Concepto de leasing

El nuevo Código Civil y Comercial determina en su artículo 1.227 que *"En el contrato de leasing el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su*

uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio". (Ley 26.994/14)

Las características del leasing, entonces, son:

- LA CESIÓN DEL USO Y GOCE DE UN BIEN. La prestación principal del dador es conceder al tomador el derecho de utilización del bien objeto del contrato. Esto es un rasgo propio de la locación de cosas, sin embargo, la función preponderante del leasing, al menos, el financiero, es la financiación incorporada en la operación, que no está presente en la locación de cosas.
- EL PAGO DE UN CANON POR PARTE DEL TOMADOR. Este pago es lo que determina la existencia de contrato oneroso. En la regulación actual el canon no tiene ninguna limitación, su determinación queda librado a la autonomía de la voluntad, y tampoco se exige que guarde relación con el período de vida útil del bien. Además, el canon se integra con los intereses por la financiación del uso y goce del bien y con los gastos administrativos.
- LA OPCIÓN DE COMPRA. La legislación considera esencial la existencia de esa opción a favor del tomador.

La legislación ignora que en el caso del leasing financiero el objeto del contrato es obtener, para el dador obtener una renta financiera y mientras que el tomador busca no inmovilizar fondos en bienes de capital. También se observa que el contenido obligacional del leasing financiero lleva a considerarlo de naturaleza arrendataria, mientras que su función económica es claramente crediticia. Existe, entonces una divergencia entre su naturaleza y su función económica, y ni siquiera se incluye entre los contratos bancarios en el Libro 3° Derechos Personales, Título IV – Contratos en particular- Capítulo 12 – Contratos Bancarios del nuevo Código Civil y Comercial. (Mirande & Orquera, 2012)

2.2. Forma e inscripción

El leasing, según el art. 1.234 del nuevo Código, debe instrumentarse en escritura pública si tiene como objeto bienes inmuebles, buques o aeronaves, en los demás casos puede celebrarse por instrumento público o privado. (Ley 26.994/14)

A los efectos de su oponibilidad frente a terceros, el contrato debe inscribirse en el registro que corresponda según la naturaleza de la cosa que constituye su objeto. La inscripción en el registro puede efectuarse a partir de la fecha de celebración del contrato de leasing, con prescindencia de la fecha en que corresponda hacer entrega de la cosa. Para que produzca efectos contra terceros desde la fecha de entrega del bien, la inscripción debe solicitarse dentro de los cinco días hábiles posteriores. Vencido ese término, producirá efectos desde que el contrato se encuentre registrado. En el caso de cosas muebles no registrables o software, deben inscribirse en el Registro

de Créditos Prendarios del lugar donde se encuentren las cosas o donde la cosa o software se deba poner a disposición del tomador. En el caso de inmuebles la inscripción se mantiene por el plazo de veinte años, en los demás bienes se mantiene por diez. En ambos casos puede renovarse antes de su vencimiento, por rogación del dador u orden judicial.

A los efectos de la registración del contrato de leasing son aplicables las normas legales y reglamentarias que correspondan según la naturaleza de los mismos. En el caso de cosas muebles no registrables o software, se aplican las normas registrables de la Ley de Prenda con registro y la demás que rigen el funcionamiento del Registro de Créditos Prendarios. Cuando el leasing comprenda a bienes muebles situados en distintas jurisdicciones se aplica el artículo 12 de la Ley de Prenda con Registro, que establece que el Registro donde se practique la inscripción comunicará dentro de las veinticuatro horas a los registros del lugar donde se encuentren situados los demás bienes, a los efectos de su anotación. El registro debe expedir certificados e informaciones, aplicándose el artículo 19 de la ley antes citada. El certificado que indique que sobre determinados bienes no aparece inscripto ningún contrato de leasing tiene eficacia legal hasta veinticuatro horas de expedido. (Decreto/Ley 15.348/46)

2.3. Las partes

2.3.1. Dador (*leesor*)

Es el propietario del bien; pueden ser empresas cuya principal actividad consiste en la generación de operaciones de leasing. También pueden ser entidades financieras que adquieran los bienes para entregarlos a sus clientes bajo esta modalidad, o productores o comercializadores de bienes de capital que utilizan el leasing como una herramienta más para vender sus productos.

Son obligaciones del dador: inscribir el dominio del bien a su nombre y entregar el bien al tomador en las condiciones pactadas.

2.3.2. Tomador (*lesee*)

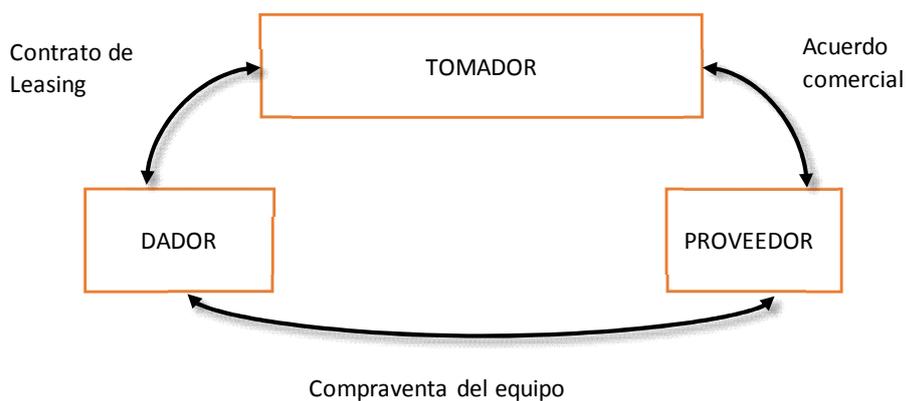
Es quién tendrá la tenencia, el uso y el goce del bien.

Son obligaciones del tomador: utilizar el bien según el destino pactado en el contrato, mantener el bien en perfecto estado de conservación, restituir la cosa en buen estado de conservación al finalizar el contrato, siempre que no haga uso de la opción de compra y abonar el canon según las condiciones establecidas en el contrato.

2.3.3. Proveedor (manufacturer o distributor)

Es el fabricante o comercializador del bien a dar en leasing. Entre éste y el dador es usual que se establezcan acuerdos que garanticen el mantenimiento del bien y la recomercialización del mismo en el caso en que el tomador no ejerza la opción de compra. (Squartini, 2005)

Figura 1



Fuente: Marín, J. Disponible: www.iprofesional.com/nota/102304 [Sep/2015]

2.4. Objeto

La Ley 26.994/14 establece, en su artículo 1.228, que *"pueden ser objeto del contrato cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software, de propiedad del dador o sobre los que el dador tenga la facultad de dar en leasing"*.

2.4.1. Muebles

Según el art. 227 Código Civil (Ley 26.994/14), *"son cosas muebles las que pueden desplazarse por sí mismas o por una fuerza externa"*.

2.4.2. Inmuebles

Según el art. 225 del Código Civil, *"son inmuebles por su naturaleza el suelo, las cosas incorporadas a él de una manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre"*. (Ley 26.994/14)

2.4.3. Inmuebles por accesión

Según el art. 226 del Código Civil, *"son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con carácter perdurable. En este caso,*

los muebles forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de un derecho separado sin la voluntad del propietario. No se consideran inmuebles por accesión las cosas afectadas a la explotación del inmueble o a la actividad del propietario". (Ley 26.994/14)

2.4.4. Patentes

Según el art. 4 de la Ley 24.481/95, son *"patentables las invenciones de productos o procedimientos, siempre que sean nuevas, entrañen una actividad inventiva y sean susceptibles de aplicación industrial"*. Además, el artículo 6 de la citada ley, establece que no serán considerados invenciones los descubrimientos, las teorías científicas, las obras literarias o artísticas, los métodos de tratamiento quirúrgico, etc.

2.4.5. Marcas

Según el art. 1 de la Ley 22.362/81, *"Pueden registrarse como marcas para distinguir productos y servicios: una o más palabras con o sin contenido conceptual; los dibujos; los emblemas; los monogramas; los grabados; los estampados; los sellos; las imágenes; las bandas; las combinaciones de colores aplicadas en un lugar determinado de los productos o de los envases; los envoltorios; los envases; las combinaciones de letras y de números; las letras y números por su dibujo especial; las frases publicitarias; los relieves con capacidad distintiva y todo otro signo con tal capacidad"*. Y el artículo 2 de la misma ley establece que no se consideran marcas y no son registrables, las designaciones habituales de los productos o servicios, la forma de los productos o el color natural del mismo. En el caso del contrato de leasing que tenga por objeto una marca, la transferencia de misma se realizará a partir del ejercicio de la opción de compra, y es válida respecto de terceros una vez inscripta.

2.4.6. Modelos industriales

Según el artículo 3 de Decreto Ley 6.673/63: *"se considera modelo o diseño industrial todas las formas o el aspecto incorporado o aplicados a un producto industrial que confiera carácter ornamental"*. Para adquirir la protección legal correspondiente deberá registrar el método o diseño, la protección tendrá una duración de cinco años. (Decreto/Ley 6.673/63)

2.4.7. Software

Es encuentra encuadrado dentro de las obras protegidas por Derecho de Autor, pero la Ley 25.248/00 no contempla obras intelectuales como objeto del contrato de leasing, pero incluye expresamente al software.

También pueden incluirse servicios y accesorios para el diseño, la instalación, puesta en marcha y puesta a disposición de los bienes dados en leasing y su precio integrará el cálculo del canon.

La legislación anterior excluía el leasing de intangibles y la posibilidad de incluir los servicios accesorios en el contrato. También excluía a los inmuebles sin edificación como objeto del contrato, por no ser un bien amortizable. En cambio, la nueva legislación no restringe el objeto a bienes amortizables. Tampoco lo restringe a bienes de capital, por lo que se entiende que puede realizarse sobre bienes de consumo.

2.5. Canon

Canon es la prestación monetaria que se obliga a abonar periódicamente el tomador, al dador por el uso del bien; habitualmente los pagos son mensuales o semestrales que se devengan desde la fecha de inicio del contrato hasta el momento de ejercer la opción de compra o la finalización del contrato.

El art. 1.229 del nuevo Código Civil y Comercial establece que canon es *"el monto y la periodicidad de cada canon se determina convencionalmente"*.

Anteriormente, el canon del leasing se fijaba teniendo en cuenta la amortización del valor de la cosa, en el plazo de duración del contrato. El precio del valor de la opción de compra debía responder al valor residual de la cosa. De esa forma existían cánones con valor decreciente, variables, pago inicial mayor al canon posterior, por ejemplo en el sector agrícola, se establecían pagos semestrales con diferentes montos a los fines de adaptarse a las necesidades de financiación del sector.

Podemos diferenciar canon de alquiler, porque el primero no sólo remunera el uso y goce sino también otros conceptos tales como, intereses financieros, servicios, gastos varios, etc.

2.6. Opción de compra

La ley establece que el precio de ejercicio de la opción de compra debe estar fijado en el contrato o ser determinable según procedimientos o pautas pactadas. La legislación anterior disponía que el precio resultante del ejercicio de la opción de compra debía responder al valor residual de la cosa, o sea a su valor real. En cambio la Ley 25.248, y ahora el nuevo Código Civil y Comercial en su art. 1.230, sujeta tanto el canon como el precio de ejercicio de la opción de compra a la autonomía de la voluntad. (Ley 26.994/14)

También, el Código Civil y Comercial en su art. 1.240, establece que la opción de compra puede ser ejercida por el tomador una vez que haya pagado las tres cuartas partes del canon estipulado, o antes si así lo convienen las partes.

Tanto la compra como la rescisión anticipada constituyen aspectos que deben quedar bien precisados en el contrato, en base al equilibrio razonable entre los intereses de ambas partes, en el sentido de que el dador no vea frustrado su negocio financiero por anticipación excesivamente prematura, ni el tomador vea limitada la posibilidad de disminuir costos financieros.

El parámetro de las tres cuartas partes del total de las cuotas de amortización revela el trasfondo financiero del negocio, ya que a dicho período se le denomina en otras plazas como de "irrevocabilidad".

La forma de manifestar la decisión de ejercer la opción no está establecida en la ley, pero se entiende que debe realizarse por medio fehaciente antes de vencido el plazo. Si el tomador nada dice, se tendrá por no ejercida.

2.7. Responsabilidad del dador y del proveedor

Según el artículo 1.232 del nuevo Código Civil y Comercial, en los casos que el dador compre el bien a la persona indicada por el tomador o según las especificaciones del tomador o sustituyese al tomador en un contrato de compraventa que el tomador haya celebrado, el dador cumple el contrato adquiriendo los bienes. El tomador puede reclamar del vendedor, sin necesidad de cesión, todos los derechos que emergen del contrato de compraventa. El dador puede liberarse convencionalmente de las responsabilidades de entrega y de la obligación de saneamiento.

La garantía de saneamiento abarca la garantía de evicción, los vicios redhibitorios y el saneamiento que permite que el tomador ejerza la acción de cumplimiento solicitando que se perfecciones el título o se subsanen los defectos o que se lo indemnice de los daños que hubiera sufrido. (Arias Cáu, 2015)

Esto deja sin defensa al tomador, llegando incluso a frustrar la finalidad del negocio celebrado, ya que el nada puede reclamarle al dador, pese a que este conserva el derecho a cobrar los cánones, generando un desequilibrio contractual evidente (Gherzi, 2006, p. 175). Si bien las cláusulas de exclusión de la responsabilidad por falta de entrega del bien se encuentran autorizadas por la ley, deben interpretarse con criterio restrictivo. (Squartini, 2005)

En el caso en que el dador fuera propietario del bien con anterioridad al contrato de leasing o fuera el fabricante, importador, vendedor o constructor del bien dado en leasing (leasing operativo), el dador no puede liberarse de la obligación de entrega y de la obligación de saneamiento. Esta norma resulta redundante ya que es el dador quien se encuentra directamente obligado a cumplir con la entrega del bien.

2.8. Derechos y deberes del tomador

2.8.1. *Uso y goce del bien*

El tomador puede usar y gozar del bien objeto del leasing conforme a su destino, pero no puede venderlo, gravarlo ni disponer de él. Los gastos ordinarios y extraordinarios de conservación y uso, incluyendo seguros, impuestos y tasas que recaigan sobre los bienes y las sanciones ocasionadas por su uso, son a cargo del tomador, salvo convención en contrario. El tomador puede arrendar el bien objeto del leasing salvo pacto en contrario. En ningún caso el locatario o arrendatario puede pretender derechos sobre el bien que impidan o limiten en modo alguno los derechos del dador.

El tomador no puede sustraer los bienes muebles del lugar en que deben encontrarse de acuerdo a lo estipulado en el contrato escrito. Sólo puede trasladarlos con conformidad expresa del dador, otorgada en el contrato o por acto escrito posterior, y después de haberse inscripto el traslado y conformidad del dador en los registros correspondientes. (Ley N° 26.994/14)

2.8.2. *Responsabilidad objetiva*

Según el art. 1.243 del Código Civil y Comercial, la responsabilidad objetiva emergente del artículo 1.757 de la misma norma legal, recae exclusivamente sobre el tomador o guardián de las cosas dadas en leasing. El artículo 1.757 carga al propietario de un bien con la responsabilidad de los daños causados por el riesgo o vicio de una cosa de su propiedad, salvo que pueda demostrar y acreditar que el daño ocurrió por culpa de la víctima o de un tercero por quién no debe responder. El art. 1.243 elimina esta responsabilidad en cabeza del dador durante el contrato de leasing. Esta responsabilidad recae en el tomador. Esta eximición se justifica en el hecho que el dador es propietario del bien por solicitud del tomador, si no existiera el negocio financiero no lo hubiera adquirido. (Ley 26.994/14)

2.8.3. *Transmisión del dominio*

El derecho del tomador a la transmisión del dominio nace con el ejercicio de la opción de compra y el pago del precio del ejercicio de la opción conforme a lo determinado en el contrato. El dominio se adquiere una vez cumplidos estos requisitos, salvo que la ley exija otros, de acuerdo a la naturaleza del bien que se trate, para lo que las partes deberán otorgar la documentación y efectuar los actos que fuesen necesarios. (Ley 26.994/14)

2.8.4. Cesión del contrato o créditos del dador

La cesión de los créditos actuales o futuros por canon o precio de ejercicio de la opción de compra no perjudica los derechos del tomador respecto del ejercicio o no de la opción de compra, o en su caso, a la cancelación anticipada de los cánones, todo ello según lo expresamente pactado en el contrato. (Ley 26.994/14)

2.9. Prórroga del contrato

El contrato puede prever su prórroga, según el art. 1.241 del Código Civil y Comercial, a opción del tomador. Esto suele darse cuando hay intención de ejercer la opción de compra pero no se cuenta con los recursos suficientes para realizar el pago del valor residual, en la práctica esto implica la refinanciación del valor residual pactado, estirando los plazos contractuales, volviendo a pactarse el importe del canon y un nuevo valor residual.

2.10. Cancelación

Según el art. 1.245 del Código Civil y Comercial: *"El tomador puede solicitar la cancelación de la inscripción del leasing sobre las cosas muebles no registrables y software si acredita: a) el cumplimiento de los recaudos previstos en el contrato inscrito para ejercer la opción de compra; b) el depósitos del monto total de los cánones que restaban pagar, y del precio de ejercicio de la opción, con sus accesorios, en su caso; c) la interpelación fehaciente del dador, por un plazo no inferior a quince días hábiles, ofreciéndole los pagos y solicitándole la cancelación de la inscripción; d) el cumplimiento de las demás obligaciones contractuales exigibles a su cargo."*

Solicitada la cancelación el encargado del registro deberá notificar al dador, por carta certificada. Si el dador manifiesta conformidad, se cancela la inscripción; si el dador no formula observaciones dentro de los 15 días de notificado y el encargado del registro considera que el depósito se ajusta al contrato, procede a la cancelación y notifica a las partes; si el dador formula observaciones o el encargado del registro considera que el depósito no es suficiente para el cumplimiento del contrato, comunica al tomador.

2.11. Incumplimiento y ejecución en caso de inmuebles

Cuando el objeto del leasing fueran cosas inmuebles, el incumplimiento de la obligación del tomador de pagar el canon da lugar a los siguientes efectos: (Ley 26.994/14)

- Si el tomador ha pagado menos de un cuarto del monto del canon total convenido, la mora es automática y el dador puede demandar judicialmente el desalojo. Se debe dar vista por cinco

días al tomador, quien puede probar documentalmente el pago de los períodos que se le reclaman o paralizar el trámite, por única vez, mediante el pago de lo adeudado, con más sus intereses y costas. Caso contrario, el juez debe disponer el lanzamiento sin más trámite.

- Si el tomador ha pagado un cuarto o más pero menos de tres cuartas partes del canon convenido, la mora es automática; el dador debe intimarlo al pago de o de los períodos adeudados con más sus intereses y el tomador dispone por única vez de un plazo no menor de sesenta días, contados a partir de la recepción de la notificación, para el pago del o de los períodos adeudados con más sus intereses. Pasado ese plazo sin que el pago se verifique, el dador puede demandar el desalojo, de lo que se debe dar vista por cinco días al tomador. Dentro de ese plazo, el tomador puede demostrar el pago de lo reclamado, o paralizar el procedimiento mediante el pago de lo adeudado con más sus intereses y costas, si antes no hubiese recurrido a este procedimiento. Si, según el contrato, el tomador puede hacer ejercicio de la opción de compra, en el mismo plazo puede pagar, además el precio de ejercicio de la opción, con sus accesorios contractuales y legales. En caso contrario, el juez debe disponer el lanzamiento sin más trámite.
- Si el incumplimiento se produce después de haber pagado las tres cuartas partes del canon, la mora es automática; el dador debe intimarlo al pago y el tomador tendrá la opción de pagar dentro de los noventa días, contados a partir de la recepción de la notificación lo adeudado reclamado más sus intereses si antes no hubiera recurrido a ese procedimiento o el precio del ejercicio de la opción de compra que resulte de la aplicación del contrato, a la fecha de la mora, con sus intereses. Pasado ese plazo sin que el pago se hubiese verificado, el dador puede demandar el desalojo, de lo que debe darse vista al tomador por cinco días, quién sólo puede paralizarlo ejerciendo alguna de las opciones previstas en este inciso, agregándole las costas del proceso.
- Producido el desalojo, el dador puede reclamar el pago de los períodos de canon adeudados hasta el momento del lanzamiento, con más sus intereses y costas, por la vía ejecutiva. El dador puede también reclamar los daños y perjuicios que resultaren del deterioro anormal de la cosa imputable al tomador por dolo, culpa o negligencia por la vía procesal pertinente.

2.12. Secuestro y ejecución en caso de muebles

Cuando el objeto del leasing fuere una cosa mueble, ante la mora del tomador en el pago del canon, el dador puede: (Ley 26.994/14)

- Obtener el inmediato secuestro del bien, con la sola presentación del contrato inscripto, y demostrando haber interpelado al tomador otorgándole un plazo no menor de cinco días para la regularización. Producido el secuestro, queda resuelto el contrato. El dador puede promover

ejecución por el cobro del canon que se hubiera devengando ordinariamente hasta el período íntegro en que se produjo el secuestro, la cláusula penal pactada en el contrato y sus intereses; todo ello sin perjuicio de la acción del dador por los daños y perjuicios, y la acción del tomador si correspondiere.

- Accionar por vía ejecutiva por el cobro de canon no pagado, incluyendo la totalidad de canon pendiente; si así se hubiera convenido, con la sola presentación del contrato inscripto y sus accesorios. En este caso sólo procede el secuestro cuando ha vencido el plazo ordinario del leasing sin haberse pagado el canon íntegro y el precio de la opción de compra, o cuando se demuestre sumariamente el peligro de la conservación del bien, debiendo el dador otorgar caución suficiente.

En el juicio ejecutivo previsto en ambos casos, pueden incluirse la ejecución contra los fiadores o garantes del tomador. El domicilio constituido será el fijado en el contrato.

En la primera alternativa, el resarcimiento del dador por el incumplimiento contractual se limita al recupero de la cosa para dar por canceladas las cuotas pendientes posteriores al secuestro y el valor residual, prescindiendo si el valor económico del bien secuestrado es suficiente para amortizar el saldo impago de la inversión realizada, en cuyo caso debería accionar por daños y perjuicios.

En la segunda alternativa, el dador puede ejecutar la totalidad de las cuotas impagas, pero para amortizar el valor residual debe esperar al vencimiento del plazo del contrato, para solicitar el secuestro del bien.

Como la respuesta legal es insuficiente para poder lograr el recupero compulsivo de saldo de los importes impagos, el contrato debería contemplar un mecanismo de recupero más adecuado a las operaciones financieras, constituyendo en mora el tomador de modo fehaciente, dar por resuelto el contrato y decaídos todos los plazos, considerando la obligación de plazo vencido y pudiendo accionar por vía ejecutiva por el importe total adeudado en concepto de cuotas impagas y valor residual. Además requerir el secuestro del bien, para luego decidir si el valor económico de bien recuperado o el producido de su realización, compensa y cancela el saldo impago o si resulta insuficiente y se debe continuar la ejecución sobre el patrimonio del tomador.

3. Oponibilidad. Concurso Preventivo. Quiebra

Son oponibles a los acreedores de las partes los efectos del contrato debidamente inscripto. Los acreedores del tomador pueden subrogarse en los derechos de éste para ejercer la opción de compra.

En caso de concurso o quiebra del dador, el contrato continúa por el plazo convenido, pudiendo el tomador ejercer la opción de compra en el tiempo previsto.

En caso de quiebra del tomador, dentro de los sesenta días de decretada, el síndico puede optar entre continuar el contrato en las condiciones pactadas o resolverlo. En el concurso preventivo, el deudor puede optar por continuar el contrato o resolverlo, en los plazos y mediante los trámites previstos en el art. 20 de la Ley 24.522. Pasados esos plazos sin que haya ejercido la opción, el contrato se considera resuelto de pleno derecho, debiéndose restituir inmediatamente el bien al dador, por el juez en concurso o de la quiebra, a simple petición del dador, con la sola exhibición del contrato inscripto y sin necesidad de trámite o verificación previa. Sin perjuicio de ello el dador puede reclamar en el concurso o en la quiebra el canon devengado hasta la devolución del bien, en el concurso preventivo o hasta la sentencia declarativa de la quiebra, y los demás créditos que resulten del contrato.

4. CLASES DE LEASING

4.1. Leasing operativo

Es aquel contrato en el cual el deudor no sólo financia sino que es el proveedor del bien, siendo responsable de la entrega y de la obligación de saneamiento.

Las principales características del leasing operativo son:

- El propietario o locador asume la obligación de conservar y mantener en buen estado de funcionamiento el bien objeto del contrato y se hace cargo de los gastos de reparación o refacción que no sean originados en hechos originados por el locatario.
- El seguro del bien es de exclusivo interés del propietario.
- Ambas partes tienen la facultad de revocar el contrato en cualquier momento, siempre que lo hagan con un preaviso conforme la anticipación que se haya pactado.
- También se le reconoce al locatario la posibilidad de renovar el convenio a su expiración por otros tantos períodos como le sea conveniente.

Las sociedades que utilizan el leasing operativo alquilan bienes y equipos atendiendo a la vida física del bien, que es aprovechable al máximo. Los contratos son de corto plazo, porque interesa la renovación reiterada de la locación. Los equipos informáticos se alquilan sobre base cancelable a corto plazo, porque es difícil estimar en qué momento el equipo quedará obsoleto por el avance tecnológico.

El riesgo del desuso prematuro recae en cabeza del locador.

El precio del leasing operativo queda librado a la voluntad del locador y a la necesidad del locador de utilizar el bien. El locador asume los peligros y responsabilidades inherentes a la propiedad del bien, y se hace cargo de la conservación y mantenimiento del bien.

Esto obliga al locador a contar con personal técnico y disponer de estructura destinada a controlar y mantener el bien en buen estado de conservación y uso.

El locador apunta a la explotación en alquiler de bienes y equipos de su propiedad, de duración variable. El éxito de su negocio es obtener alquileres sucesivos al mismo o distintos locatarios, de manera tal que la amortización del bien arrendado se pueda repartir entre varios alquileres sucesivos, cosa que hace difícil que el locatario tenga la posibilidad de convertirse en propietario mediante el pago de un valor residual, porque soporta parcialmente la amortización del bien.

El locatario accede al recambio de los bienes de capital que le permite gozar de la última tecnología, pero, por otro lado queda cautivo de un determinado proveedor o a una línea tecnológica. (Gherzi, 2006, p. 165)

El leasing operativo no reconoce opción de compra a favor del locatario. Esta es la diferencia más importante con el leasing financiero: la transferencia de la propiedad del bien objeto del contrato no está en la intención de los contratantes.

4.2. Leasing financiero

El dador tiene como objetivo otorgar financiación, existe un tercero que es proveedor del bien, que es quien responde directamente al tomador.

Las características del contrato son:

- El tomador debe conservar el bien objeto del contrato, teniendo a su cargo el mantenimiento y reparación del bien.
- El seguro está a cargo del tomador.
- El tomador tiene derecho a una opción de compra.
- No ejercer la opción de compra libera al tomador en la medida que el dador considera recuperada la inversión.

El plazo del contrato tiende a coincidir con la vida económica del bien, resulta más extenso que el del leasing operativo.

El beneficio del dador del leasing financiero es la diferencia entre el total de las cuotas más el valor residual abonado, si se ejerciera la opción de compra y el importe de la inversión inicial (capital prestado), en función de las tasas de interés vigentes y el plazo de duración del contrato.

El dador tiene por objeto un negocio financiero, asumiendo el riesgo de insolvencia del tomador, siendo la propiedad un medio de garantía de la operación financiera.

4.3. Sale and lease back

Es una forma de obtener financiamiento, donde el tomador, que es propietario del bien y lo tiene afectado a su actividad, lo vende al dador para luego tomarlo en leasing.

4.4. Leasing sindicado

En el leasing sindicado, se otorga un crédito mancomunado a un deudor que se vincula con un banco o una entidad que representa a los demás participantes; el dador es un conjunto de entidades que actúan mancomunadamente existiendo una entidad que actúa como dador pero que cede sus derechos en forma parcial y actúa como representante de las porciones cedidas a los participantes.

4.5. Diferencias entre el leasing operativo y leasing financiero

No es correcto pensar en ambas formas de leasing como un mismo negocio jurídico. El leasing financiero constituye una forma de financiación, en la que deben aplicarse las normas propias de los negocios financieros, mientras que el leasing operativo es un alquiler tradicional. La naturaleza jurídica y el objeto económico de ambos son distintos. Tampoco debe clasificarse ambos en función del sujeto del negocio.

El leasing financiero se trata de un contrato intrínsecamente financiero, que se celebra con el objeto de obtener una renta financiera, por parte del dado, en tanto que el tomador busca financiar la incorporación de un bien de capital. Esta circunstancia es ignorada por el nuevo Código Civil y Comercial, que lo considera de naturaleza arrendataria, siendo su función económica claramente crediticio, o sea que existe una disociación entre su naturaleza y su función económica, que produce distorsiones entre el texto legal y el funcionamiento del mercado. Ni siquiera se ha incluido al leasing financiero entre los contratos bancarios. (Mirande & Orquera, 2012)

CAPÍTULO II

ASPECTOS CONTABLES

1. RESOLUCIÓN TÉCNICA N° 18 DE LA FEDERACIÓN ARGENTINA DE CONSEJOS PROFESIONALES EN CIENCIAS ECONÓMICAS

Las normas contables profesionales aprobadas en Argentina en diciembre de 2001, regulan por primera vez, el tratamiento contable de los arrendamientos financieros. La resolución dedica el punto 4 de su segunda parte al tratamiento contable de los Arrendamientos. (Simaro & Tonelli, 2009)

1.1. Definiciones

- *“ARRENDAMIENTO. Es un acuerdo por el cual una persona (el arrendador, el dador) cede a otra (el arrendatario, el tomador) el derecho de uso de un activo durante un tiempo determinado, a cambio de una o más sumas de dinero (cuotas).*
- *ARRENDAMIENTO FINANCIERO. Es un tipo de arrendamiento que transfiere sustancialmente los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado, cuya titularidad puede ser transferida o no. En contraprestación, el arrendatario se obliga a efectuar uno o más pagos que cubren el valor corriente del activo y las cargas financieras correspondientes.*
- *ARRENDAMIENTO OPERATIVO. Es cualquier arrendamiento que no sea financiero, la definición es por exclusión, ya que debe considerarse operativo todo aquel arrendamiento que no sea financiero.*
- *VALOR CORRIENTE. Es la suma de dinero por la cual se puede intercambiar un activo o cancelar una deuda, entre un comprador y un vendedor experimentados, en una transacción libre.*
- *VIDA ECONÓMICA. Es el período estimado, contado desde el comienzo del arrendamiento, a lo largo del cual la empresa espera consumir los beneficios económicos incorporados al activo arrendado.*
- *TASA DE INTERÉS IMPLÍCITA EN EL ARRENDAMIENTO. Es la tasa de descuento que, al comienzo del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor corriente del activo arrendado, y la suma de*

los valores descontado de las cuotas mínimas del arrendamiento y el valor residual no garantizado.

- **CUOTAS MÍNIMAS.** Son los pagos que el arrendatario está obligado a efectuar con motivo del arrendamiento, excluyendo las cuotas contingentes, los servicios, los impuestos, más:
 - En el caso del arrendatario: todo importe garantizado por él o por alguien relacionado con él;
 - En el caso del arrendador, cualquier valor residual que se le garantice (por el arrendatario, por alguien relacionado con éste, o cualquier tercero independiente).
 - El pago necesario para ejercitar la opción de compra (si el arrendatario posee la opción a un precio notablemente menor que el valor corriente del bien, al momento en que la opción se vaya a ejercitar).
- **CUOTAS CONTINGENTES.** Son aquellas cuyos importes no han sido fijados de antemano y se determinan sobre la base de factores distintos al mero paso del tiempo.
- **VALOR RESIDUAL NO GARANTIZADO.** Es la parte del valor residual del activo arrendado, cuya realización no está asegurada o queda garantizada exclusivamente por un tercero relacionado con el arrendador.”

1.2. Tipos de arrendamiento

La Resolución Técnica N° 18 también prevé una clasificación entre arrendamientos operativos y financieros y detalla taxativamente qué se entiende por cada uno de ellos, y expone que la caracterización de un arrendamiento como financiero u operativo. (Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, 2000).

1.2.1. Arrendamiento financiero

Un arrendamiento, según la RT N° 18 (2000) debe considerarse como financiero cuando:

- “El contrato transfiere la propiedad del activo al arrendatario al final del término del arrendamiento.
- El arrendatario o tomador tiene la opción del comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente más bajo que el valor corriente esperado a la fecha del ejercicio de la opción, de manera que, al inicio del arrendamiento, sea razonablemente seguro que la opción se ejercerá.
- El plazo del arrendamiento cubre la parte principal de la vida económica del activo.
- Al inicio del arrendamiento, el valor descontado de las cuotas mínimas equivale sustancialmente al valor corriente del activo arrendado.
- La naturaleza de los activos arrendado hace que sólo el arrendatario pueda utilizarlos sin incorporar mayores modificaciones.”

- *El arrendatario tiene la posibilidad de resolver el contrato, haciéndose cargo de las pérdidas que tal cancelación motive.*
- *Las ganancias y pérdidas motivadas por las fluctuaciones del valor residual razonable del activo, recaen sobre el arrendatario.*
- *El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período, con cuotas sustancialmente menores que las de mercado.*

La RT N° 18 presume el arrendamiento de terrenos como operativo, sin admitir prueba en contrario, cuando el contrato no prevé que la titularidad del activo pase del arrendatario durante la vigencia o a su vencimiento.

La norma procura identificar la transferencia sustancial al tomador de los riesgos y ventajas inherentes al bien sujeto del contrato.

Para comprender el tratamiento contable que la norma ha dispuesto, se deben recordar dos conceptos importantes: el atributo de esencialidad de la información contable y la definición de activo. La Resolución Técnica N° 16, dispone que para que la información contable se aproxime a la realidad, las operaciones y los hechos deben contabilizarse y exponerse basándose en su sustancia y la realidad económica. Se debe dar preeminencia a la esencia económica, aun cuando los aspectos instrumentales o las formas legales no reflejan en forma adecuada los efectos económicos de los hechos o transacciones. (Simaro & Tonelli, 2009)

Además, la Resolución Técnica N° 16 establece que un ente tiene un activo cuando, por razón de un hecho pasado, controla los beneficios económicos que un bien produce. Un bien tiene valor de uso si puede ser empleado en una actividad productora de ingreso, por lo que un bien tiene valor para un ente cuando representa efectivo o equivalente de efectivo o tiene la capacidad de generar un flujo positivo de efectivo. El carácter de activo no depende de su tangibilidad, ni de su forma de adquisición, ni de la posibilidad de venderlo en forma separada, ni de la erogación previa de un costo, ni del hecho que el ente tenga la propiedad. Por todo esto es que corresponde considerar como un activo al bien recibido en arrendamiento financiero, más allá de su tipificación jurídica y la titularidad de la propiedad del bien. (Simaro & Tonelli, 2009)

Deberíamos entonces, comenzar siempre, por analizar el arrendamiento desde el punto de vista financiero, ya que, si el arrendamiento no cumple con ninguna de las características enunciadas, estamos en presencia de un arrendamiento operativo.

(1) CONTABILIDAD DEL ARRENDATARIO

La RT N° 18 establece que los arrendamientos financieros deben ser tratados igual que una compra financiada, tomando como precio de la transferencia del bien arrendado el menor entre:

- El precio para la compra al contado del bien.

- La suma de los valores descontados de las cuotas mínimas del arrendamiento.

Para el cálculo de los valores descontados se utilizará la tasa de interés implícita del arrendamiento. Si el arrendatario no la pudiese determinar, empleará la tasa de interés que debería pagar por incrementar su pasivo.

La RT N° 17 en su segunda parte, penúltimo párrafo, punto 5.11.1.2 regula el criterio para tratar las depreciaciones de los bienes destinados a alquiler de la siguiente manera:

- Bienes de Uso y bienes destinados a alquiler – *“Depreciaciones: Cuando un activo haya sido incorporado mediante un arrendamiento financiero de acuerdo con la sección 4 (Arrendamientos) de la segunda parte de la Resolución Técnica N° 18 (Normas contables profesionales: desarrollo de algunas cuestiones de aplicación particular) y la obtención de su propiedad por parte del arrendatario no sea razonablemente segura, se lo depreciará totalmente a lo largo del plazo del contrato o de su capacidad de servicio, el período que fuere menor.*

Si apareciesen nuevas estimaciones – debidamente fundadas – de la capacidad de servicio de los bienes, de su valor recuperable final o de cualquier otro elemento considerado para el cálculo de las depreciaciones, las posteriores a la fecha de exteriorización de tales elementos deberán ser adecuadas a la nueva evidencia.”

Desde el punto de vista práctico deberíamos entonces, seguir los siguientes pasos:

- Hallar y determinar la tasa a utilizar para descontar los conceptos identificados como cuotas mínimas.
- Comparar con el valor de contado, seleccionando el menor de ellos.
- Si la obtención de la propiedad es razonablemente segura, depreciaremos el bien en función de su capacidad de servicio.
- Si la obtención de la propiedad del bien no es razonablemente segura, debemos considerar el menor entre el plazo del arrendamiento, y la capacidad de servicio de bien.

Para el primer punto podemos advertir la posibilidad de que el arrendatario no pueda encontrar la tasa de interés implícita, por eso es que se regula la utilización alternativa de la tasa interés que el arrendatario debería pagar por incrementar su pasivo.

Para calcular la primera de las tasas, necesitamos conocer: el valor corriente del activo, las cuotas mínimas y el valor residual no garantizado.

Puede existir dificultad en obtener el valor corriente del bien arrendado, además se debe estimar el valor residual final, y de éste la parte no garantizada. La estimación del valor residual

debe efectuarla alguien que, generalmente no tiene conocimientos especializados del activo incorporado.

(2) CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR

La RT N° 17 considera si el negocio es estrictamente financiero, (caso general) y el caso en que el arrendador sea productor o revendedor del bien arrendado.

En el primer supuesto determina que los arrendamientos financieros deben reconocerse como una cuenta por cobrar, por un importe igual al valor descontado de la suma de:

- Las cuotas mínimas por el arrendamiento (desde el punto de vista del arrendador) y
- Cualquier valor residual no garantizado

Para el cálculo del valor descontado se utilizará la tasa de interés implícita del arrendamiento.

La medición del valor residual no garantizado se revisará periódicamente. Si se produjera una desvalorización permanente, se deben revisar la distribución de los resultados financieros a lo largo del plazo de arrendamiento y se debe reconocer un resultado por cualquier diferencia entre:

- La medición original más los resultados financieros devengados, calculados considerando el valor residual determinado con anterioridad, y
- La medición original más los resultados financieros devengados, calculados considerando el nuevo valor residual.

Si el arrendador fuera productor o revendedor, se deben considerar por un lado los resultados de la venta y por otro, los resultados financieros.

Para determinar el resultado de la venta, se debe considerar como:

- Precio de venta será el menor importe entre el valor corriente del activo y el valor descontado de los pagos mínimos (desde el punto de vista del arrendador), calculados a la tasa que refleje las evaluaciones del mercado sobre el valor tiempo del dinero y los riesgos de la operación.
- Como costo del bien vendido a su medición contable menos el valor descontado de su valor residual no garantizado.

1.2.2. Arrendamiento operativo

El arrendamiento operativo tiene el mismo tratamiento contable que el de un alquiler común, debiendo las cuotas imputarse a los períodos en que se generen las obligaciones.

1.2.3. Venta acompañada o seguida de arrendamiento

Se trata de un caso especial de arrendamiento, que permite obtener fondos líquidos a un propietario al vender un bien y constituir inmediatamente un arrendamiento sobre el mismo, así la capacidad operativa del bien no se pierde y el arrendatario sigue utilizando el activo.

En este caso, la RT N° 18 distingue entre arrendamiento financiero y arrendamiento operativo.

- **ARRENDAMIENTO FINANCIERO.** Cuando el arrendamiento es financiero, presume sin prueba en contrario, que la operación es un préstamo que realiza el arrendador al arrendatario, con el bien como garantía. Por lo tanto, se conserva el activo en la contabilidad del arrendatario y no se reconoce resultado alguno por la venta.

La diferencia entre el precio de venta y el importe total de las cuotas mínimas es un costo financiero, que debe ser imputado a los períodos que correspondan; circunstancia que está contemplada en la sección 4.2.7 (Costos financieros) de la segunda parte de la resolución técnica 17 (Normas contables profesionales: desarrollo de cuestiones de aplicación general), Si el valor corriente del bien al momento de la venta es inferior a su valor contable no se realizará ajuste alguno.

- **ARRENDAMIENTO OPERATIVO.** Cuando el arrendamiento fuera operativo, se determinará si la medición contable del bien a la fecha de la transacción es superior a su valor corriente, y se reconocerá la desvalorización correspondiente.

Luego, se tendrán en consideración las siguientes circunstancias:

- Si el precio de venta del bien es igual o menor a su valor corriente, y el resultado de la venta fuera positivo, debe reconocerse como resultado del ejercicio la diferencia entre el precio y la medición contable del bien a la fecha de la transacción.
- Si el precio de venta del bien es menor a su valor corriente, el resultado de la venta será negativo y los precios establecidos para las cuotas del arrendamiento son iguales o superiores a los de mercado, se debe reconocer una pérdida por la diferencia entre el precio de venta y la medición contable del bien a la fecha de la transacción.
- Si el precio de venta del bien es menor a su valor corriente, el resultado de la venta es negativo y los precios establecidos para las cuotas del arrendamiento son inferiores a los de mercado.
- Se determinará la medida en que el menor precio de venta del bien se compensa con los menores pagos futuros de cuotas del arrendamiento.
- Se reconocerá una pérdida por la diferencia entre el precio de venta y el valor contable del bien a la fecha de la transacción, que no está compensada por los ahorros en los futuros pagos de cuotas por arrendamientos.

- Las diferencias no reconocidas como resultado de la aplicación del punto anterior serán reconocidas como resultados a lo largo del plazo durante el que se espera hacer uso del activo arrendado.
- Si el precio del bien es superior a su valor corriente.
- Se reconocerá una ganancia por cualquier diferencia entre el valor corriente del bien y su medición contable a la fecha de la transacción.
- El exceso del precio de venta sobre el valor corriente del bien será reconocido como resultado a lo largo del plazo durante el que se espera utilizar el bien arrendado.

1.3. Información complementaria a presentar en los estados contables

En relación con los arrendamientos se deberá presentar en la información complementaria lo siguiente:

Tanto arrendadores como arrendatarios, una descripción general de las condiciones más importantes del contrato. En el caso de los arrendatarios, como mínimo: bases de determinación de las cuotas contingentes; cláusulas establecidas en materia de renovación del contrato, opciones de compra y aumentos de precio; restricciones impuestas, tales como las referidas a distribución de dividendos, endeudamiento, nuevos contratos, etc.

Se deberá informar, además, la desagregación por plazo de vencimiento de las cuotas mínimas (desde el punto de vista del arrendatario o del arrendador, según corresponda) y de su valor actual.

El arrendador financiero deberá informar el total de activos por arrendamiento: hasta un año desde la fecha de los estados contables; a más de un año y hasta cinco; a más de cinco años.

También se deberá exponer el total imputado a resultados en el período en concepto de cuotas contingente.

Los arrendatarios presentarán el importe de las cuotas mínimas a cobrar por contratos de subarrendamientos no susceptibles de cancelación por los subarrendatarios.

En relación con los contratos de arrendamiento financiero, los arrendatarios deberán presentar una conciliación entre el total de las cuotas mínimas comprometidas a la fecha de los estados contables y su valor actual. Y los arrendadores una conciliación entre el total de activos por arrendamiento y el valor actual de las cuotas mínimas (desde el punto de vista del arrendador) a la fecha de los estados contables; los ingresos financieros no devengados; los valores residuales no garantizados; la previsión para desvalorización sobre las cuotas mínimas a cobrar.

En relación con los contratos de arrendamiento operativo, los arrendatarios presentarán los totales imputados al resultado del período en concepto de cuotas mínimas y cuotas por subarrendamientos.

2. CASO PRÁCTICO

La empresa M y Cía. adquiere maquinarias destinadas al proceso productivo, al contado el 1 de enero de 2013 en \$ 100.000

El 1 de enero de 2014 la empresa M y Cía. vende la maquinaria a una empresa llamada Leasing Co., y celebran un contrato de arrendamiento por 8 años con la opción de compra al finalizar dicho plazo por \$ 2.000

La venta se realiza por el precio que tienen los bienes en el mercado de \$ 90.000.

El valor del canon anual se pacta en \$ 16.870, pagaderos al final de cada período anual, venciendo el primero el 31 de diciembre de 2014.

La tasa de interés pactada de la financiación es del 10% anual y la vida útil de los bienes es de 10 años. El método de amortización contable de los bienes es línea recta sin valor residual.

Se requiere: registrar la operación tanto en los libros del arrendador como en los del arrendatario y exponer los rubros correspondientes a la operación en los estados contables del arrendador y en los del arrendatario.

Realizaremos ambas tareas considerando que no hay inflación y sin considerar el efecto del impuesto a las ganancias.

Primero calcularemos el valor de la cuota si,

$$V = c \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Entonces,
$$c = \frac{V * i}{1 - (1 + i)^{-n}}$$

Donde

c = Es la cuota o sea el canon

V = Valor actual del financiamiento o sea el valor contado de los bienes

n = cantidad de períodos

i = Tasa de interés pactada en el financiamiento;

Si reemplazamos los elementos por sus valores, obtenemos el valor de la cuota:

$$V = 90.000$$

$$n = 8$$

$$i = 10\%$$

$$C = \frac{90.000 * 0,10}{1 - (1 + 0,10)^{-8}} = 10.869$$

También podemos utilizar en el Excel la fórmula financiera de pago, cuyos argumentos serían:

Tasa = 0,10

Nper = 8

Va = -90.000

Con estos datos el desarrollo del préstamo sería el siguiente:

Tabla 1: Desarrollo del préstamo

Período	Saldo Capital	Cuota	Intereses	Amortización	Saldo Capital
1	90.000,00	16.869,96	9.000,00	7.869,96	82.130,04
2	82.130,04	16.869,96	8.213,00	8.656,96	73.473,08
3	73.473,08	16.869,96	7.347,31	9.522,65	63.950,43
4	63.950,43	16.869,96	6.395,04	10.474,92	53.475,52
5	53.475,52	16.869,96	5.347,55	11.522,41	41.953,11
6	41.953,11	16.869,96	4.195,31	12.674,65	29.278,46
7	29.278,46	16.869,96	2.927,85	13.942,11	15.336,34
8	15.336,34	16.869,96	1.533,63	15.336,35	-0,00

La tasa de interés implícita del arrendamiento sería entonces:

Tabla 2: Cálculo de la tasa de interés implícita

Período	Flujo de fondos
0	-90.000,00
1	16.869,96
2	16.869,96
3	16.869,96
4	16.869,96
5	16.869,96
6	16.869,96
7	16.869,96
8	18.869,96
Tasa de Interés Implícita	10,2813%

El desarrollo del préstamo calculado con la tasa de interés implícita es el siguiente:

Tabla 3
Desarrollo del préstamo, calculado con su tasa de interés implícita

Período	Saldo Capital	Cuota	Intereses	Amortización	Saldo Capital
1	90.000,00	16.869,96	9.253,17	7.616,79	82.383,21
2	82.383,21	16.869,96	8.470,06	8.399,90	73.983,31
3	73.983,31	16.869,96	7.606,45	9.263,51	64.719,80
4	64.719,80	16.869,96	6.654,04	10.215,92	54.503,88
5	54.503,88	16.869,96	5.603,71	11.266,25	43.237,63
6	43.237,63	16.869,96	4.445,39	12.424,57	30.813,06
7	30.813,06	16.869,96	3.167,98	13.701,98	17.111,08
8	17.111,08	18.869,96	1.758,90	17.111,08	-0,00

2.1. Contabilidad del arrendador

Por otorgamiento el préstamo: Enero de 2014

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Crédito por operaciones de leasing			136.969,69	
Canon	134.969,69			
Opción	2.000,00			
a Intereses no devengados Op. Leasing				46.959,69
a Caja				90.000,00
Contratos de leasing en curso			90.000,00	
a Terceros por Bs. Destinados a leasing				90.000,00

Por el devengamiento de los intereses al finalizar el primer año:

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Intereses no devengados Op. Leasing		9.253,13		
a Intereses ganados				9.253,13

Los importes van variando en cada ejercicio según el desarrollo del préstamo, por ejemplo, para el próximo ejercicio el interés será igual a \$ 8.470.06.

Por el cobro del primer canon:

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Caja a Crédito por operaciones de leasing a Canon		16.869,96	16.869,96	16.869,96

Por el cobro de la opción de compra:

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Caja a Crédito por operaciones de leasing a Opción		2.000,00	2.000,00	2.000,00
Terceros por Bs. Destinados a leasing a Contratos de leasing en curso			90.000,00	90.000,00

2.2. Exposición en los estados contables del arrendador

Ejercicio 1 – 2013

ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL 2013

ACTIVO		Pasivo	
Activo Corriente		Pasivo Corriente	-
Caja	90.000,00		
Total Activo Corriente	90.000,00		
Activo No Corriente	-	Pasivo No Corriente	-
ACTIVO TOTAL	-	PASIVO TOTAL	-
		Patrimonio Neto	90.000,00
		Capital	90.000,00
SUMAS IGUALES	90.000,00		90.000,00

Ejercicio N° 2 – 2014

ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL 2014

ACTIVO		Pasivo	
Activo Corriente		Pasivo Corriente	-
Caja	16.869,96		
Créditos Corrientes	8.399,90		
Créditos p/Op.de Leas.	16.869,96		
Int.no dev. Op.de Leas.	-8.470,06		
Total Activo Corriente	25.269,86	Total Pasivo Corriente	
Activo No Corriente		Pasivo No Corriente	-
Créditos no Corrientes	73.983,33		
Créditos p/Op.de Leas.	103.219,76		
Int.no dev. Op.de Leas.	-29.236,43		
Total Activo no Corriente	73.983,33	Total Pasivo no Corriente	
ACTIVO TOTAL	99.253,19	PASIVO TOTAL	-
		Patrimonio Neto	99.253,13
		Capital	90.000,00
		Resultados no asignados	9.253,13
SUMAS IGUALES	99.253,19		99.253,13

Estado de Resultados 2014

Resultado Financiero	9.253,13
Intereses devengados	
RESULTADO DEL EJERCICIO	9.253,13

2.3. Contabilidad del arrendatario

Por la compra del bien –Enero 2013

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Bienes de Uso			100.000,00	
a Caja				100.000,00

Por la primera amortización: - Diciembre 2013

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Amortización Bienes de Uso a Amortización Acumulada Bs. De Uso			10.000,00	10.000,00

Ejercicio 2014: Por la celebración del contrato de leasing

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Bienes de Uso en Leasing			100.000,00	
Amortización Acumulada Bs. De Uso			10.000,00	
a Bienes de Uso				100.000,00
a Amortiza. Acum.Bs. De Uso en leasing				10.000,00

En el momento de la obtención del préstamo:

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Caja			90.000,00	
Intereses no devengados. Operación Leasing			46.959,69	
a Préstamos por Operac. De Leasing				136.959,69
a Canon		134.959,69		
a Opción		2.000,00		

Al final del ejercicio se devengan los intereses:

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Intereses devengados			9.253,13	
a Intereses no devengados Op. Leasing				9.253,13

Por el pago de canon:

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Préstamos por operaciones de Leasing			16.869,96	
Canon	16.869,96			
a Caja				16.869,96

Por la amortización del bien:

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Amortización Bienes de Uso en Leasing a Amort. Acum. Bs. De Uso en leasing			10.000,00	10.000,00

En los ejercicios siguientes el tratamiento es similar, en lo que respecta al pago del canon, amortización del bien y devengamiento de intereses, que debe calcular teniendo en cuenta la Tasa Implícita de la operación.

En el último de vigencia del contrato de leasing los asientos son los siguientes

Por el devengamiento de intereses:

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Intereses devengados a Intereses no devengados Op.Leasing			1.758,90	1.758,90

Por el pago del canon y de la opción de compra:

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Préstamos por operaciones de Leasing Canon Opción a Caja	16.869,96 2.000,00		18.869,96	18.869,96

Por la amortización del Bien:

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Amortización Bienes de Uso en Leasing a Amort. Acum. Bs. De Uso en leasing			10.000,00	10.000,00

Por la finalización del contrato:

Detalle	Subtotales		Totales	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Bienes de Uso			100.000,00	
Amortización Acumulada Bienes de Uso en leasing			100.000,00	
a Bienes de Uso en Leasing				100.000,00
a Amortización Acumulada Bs. De Uso				100.000,00

2.4. Exposición estados contables del arrendatario

Ejercicio N° 1 – 2013

ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL 2013

ACTIVO		Pasivo	
Activo Corriente		Pasivo Corriente	-
Total Activo Corriente			
Activo No Corriente	-	Pasivo No Corriente	-
Bienes de Uso	90.000,00		
Bienes de Uso - V.O.	100.000,00		
Am.Acum. Bs. De Uso	-10.000,00		
ACTIVO TOTAL	90.000,00	PASIVO TOTAL	-
		Patrimonio Neto	90.000,00
		Capital	100.000,00
		Resultados Acumulados	-10.000,00
SUMAS IGUALES	90.000,00		90.000,00

Estado de Resultados 2013

Resultado Operativo -10.000,00

Amort. Bs de Uso

Resultado del Ejercicio -10.000,00

Ejercicio N° 2 – 2014

ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL 2014

ACTIVO		Pasivo	
Activo Corriente		Pasivo Corriente	-
Caja	73.130,04	Préstamo p/Op. Leasing	8.399,94
		Canon	16.869,96
		Int.No dev. Op. Leasing	-8.470,02
Total Activo Corriente	73.130,04	Total Pasivo Corriente	8.399,94
Activo No Corriente		Pasivo No Corriente	
Bienes de Uso en leasing	80.000,00	Préstamo p/Op. Leasing	73.983,23
Bs.de Uso en leas.V.O.	100.000,00	Canon	103.219,77
Amort.Acum.Bs.Usos leas	-20.000,00	Int.No dev. Op. Leasing	-29.236,54
Total Activo no Corriente	80.000,00	Total Pasivo no Corriente	73.983,23
ACTIVO TOTAL	153.130,04	PASIVO TOTAL	82.383,17
		Patrimonio Neto	70.746,87
		Capital	100.000,00
		Resultados acumulados	-29.253,13
SUMAS IGUALES	153.130,04		153.130,04

Estado de Resultados 2014

Resultado Operativo	-10.000,00
Amortizac. Bs.Usos Leasing	
Resultado Financiero	-9.253,13
Intereses devengados	
RESULTADO DEL EJERCICIO	-19.253,13

3. NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD

La NIC 17 prescribe, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos. (International Accounting Standard Board, 2006)

“Esta norma será aplicable en la contabilización de todos los tipos de arrendamiento que sean distinto de los:

- a) *acuerdos de arrendamiento para exploración o uso de los minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares, y*
- b) *acuerdos sobre licencias por temas tales como películas, grabaciones en video, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.*

Sin embargo, esta norma no será aplicable como base de medición de:

- 1) Inmuebles poseídos por arrendatarios, en el caso de que los contabilicen como inversiones inmobiliarias (véase la NIC 40, Inversiones inmobiliarias).
- 2) Inversiones inmobiliarias suministradas por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC40).
- 3) *“Activos biológicos poseídos por arrendatarios en régimen de arrendamiento financiero (NIC 41, Agricultura).”*
- 4) *Activos biológicos suministrados por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo. (véase la NIC 41)”*

A continuación, la norma establece que será de aplicación a los acuerdos mediante los cuales se ceda el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quedara obligado a prestar servicios de cierta importancia relación con la explotación o el mantenimiento de los citados bienes, pero no será de aplicación a los acuerdos que tienen naturaleza de contratos de servicios, donde una parte no ceda a la otra el derecho de usar algún tipo de activo.

3.1. Definiciones

- *“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 período de tiempo determinado.”*
- *ARRENDAMIENTO FINANCIERO. Es un tipo de arrendamiento en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede no ser transferida.”*

Ambas definiciones coinciden con las establecidas por la RT 18, punto 4.1

- *“ARRENDAMIENTO NO CANCELABLE. Es un arrendamiento que sólo es revocable: a) si ocurriese alguna contingencia remota, b) con el permiso del arrendador, c) si el arrendatario realizase un nuevo arrendamiento, para el mismo activo u otro equivalente, con el mismo arrendador, o bien d) si el arrendatario pagase una cantidad adicional tal que, al inicio del arrendamiento, la continuación de este quede asegurada con razonable certeza.”*

Este concepto no ha sido incluido en definiciones establecidas por la RT 18, punto 4.1

- *“ARRENDAMIENTO OPERATIVO. Es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al financiero.”*

Este concepto coincide con la RT 18, punto 4.1

- **EL COMIENZO DEL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.** Es la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene la facultad de utilizar el activo arrendado. *“Es la fecha de reconocimiento inicial del arrendamiento (reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos derivados del arrendamiento).”*

Este concepto no está incluido en la RT 18, punto 4.1

- COSTES DIRECTOS INICIALES. *“Son los costes incrementales directamente computables a la negociación y contratación del arrendamiento, salvo si tales costes han sido incurridos por un arrendador que sea a la vez fabricante o distribuidor.”*

Este concepto no se encuentra incluido en las definiciones de la RT 18.

- CUOTAS CONTINGENTES DEL ARRENDAMIENTO. *“Son la parte de los pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo, sino que se basa en el importe futuro de un factor que varía por razones distintas al mero paso del tiempo (por ejemplo, un tanto por ciento de las ventas futuras, grado de utilización futura, índices de precios futuros, tipos de interés del mercado futuros, etc.)”*

Este concepto está incluido en la RT 18 como cuotas contingentes.

- INICIO DEL ARRENDAMIENTO. *“Es la fecha más temprana entre la del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo. En esta fecha: a) se clasificará el arrendamiento como operativo o como financiero; y b) en el caso de tratarse de un arrendamiento financiero, se determinarán los importes que se reconocerán al comienzo del plazo del arrendamiento.”*

Este concepto no se encuentra incluido entre las definiciones establecidas por la RT 18, punto 4.1.

- INVERSIÓN BRUTA EN EL ARRENDAMIENTO. Es la suma de:
 - *“Los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento financiero, y*
 - *Cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador”*
- INVERSIÓN NETA EN EL ARRENDAMIENTO. *“Es la inversión bruta del arrendamiento descontada al tipo de interés implícito en el arrendamiento.”*

Ambos conceptos de inversión no se encuentran incluidos en las definiciones de la RT 18, punto 4.1

- INGRESOS FINANCIEROS NO DEVENGADOS. Son la diferencia entre:
 - *“La inversión bruta del arrendamiento; y*
 - *La inversión neta del arrendamiento”*

La definición de ingresos financieros no devengados no se encuentra incluida en la RT 18, punto 4.1

- PAGOS MÍNIMOS POR EL ARRENDAMIENTO. Son los pagos que el arrendatario, durante el plazo del arrendamiento, hace o puede ser requerido para que haga, *“excluyendo tanto las cuotas de carácter contingente como los costes de los servicios y los impuestos que ha de pagar el arrendador y le hayan de ser reembolsados. También se incluye:*
 - *En el caso del arrendatario, cualquier importe garantizado por él mismo o por un tercero vinculado con él; o*

- *En el caso del arrendador, cualquier valor residual que se le garantice, ya sea por: i) parte del arrendatario; ii) un tercero vinculado por éste; o iii) un tercero independiente que sea capaz financieramente de atender a las obligaciones derivadas de la garantía prestada.*

Si el arrendatario posee la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente más reducido que el valor razonable del activo en el momento en que la opción sea ejercitable, de forma que, al inicio del arrendamiento, se puede prever con razonable certeza que la opción será ejercida, los pagos mínimos por el arrendatario comprenderán tanto los pagos mínimos a satisfacer en el plazo del mismo hasta la fecha esperada de ejercicio de la citada opción de compra, como el pago necesario para ejercitar la opción de compra.”

Esta definición se incluye en la RT 18, punto 4.1 como cuotas mínimas.

- **PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.** *“Es el período no revocable para el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier otro período adicional en que se éste tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá tal opción.”*

Este concepto no se incluye en la RT 18, punto 4.1.

- **TIPO DE INTERÉS IMPLÍCITO DEL ARRENDAMIENTO.** *“Es el tipo de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor actual de (a) los pagos mínimos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, y la suma de (i) el valor razonable del activo arrendado y (ii) cualquier coste directo inicial del arrendador.”*

Esta definición agrega al valor razonable del activo el coste directo inicial del arrendador, concepto que la RT N° 18 no menciona.

- **TIPO DE INTERÉS INCREMENTAL DEL ENDEUDAMIENTO DEL ARRENDATARIO.** *“Es el tipo de interés que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar o, si este no fuera determinable, el tipo al que, al inicio del arrendamiento, aquel incurriría si pidiera prestados, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.”*

Esta definición no está incluida en la RT 18, punto 4.1.

- **VALOR RAZONABLE.** *“Es el importe por el que puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.”*

La Resolución Técnica N° 18 define a este concepto como valor corriente.

- **VALOR RESIDUAL GARANTIZADO es:**
 - *“Para el arrendatario, la parte del valor residual que ha sido garantizada por él mismo o por un tercero vinculado con él (el importe de la garantía es la cuantía máxima que podría en cualquier caso tener que pagar), y*

- *Para el arrendador, la parte del valor residual que ha sido garantizada por el arrendatario o por un tercero, no vinculado con el arrendador, y que sea financieramente capaz de atender las obligaciones derivadas de la garantía prestada.”*

Este concepto no está incluido en la RT 18.

- VALOR RESIDUAL NO GARANTIZADO. *“Es la parte del valor residual del activo arrendado, cuya realización por parte del arrendador no está asegurada o bien queda garantizada exclusivamente por un tercero vinculado con el arrendador.”*

Este concepto coincide con el enunciado por la RT 18.

- VIDA ECONÓMICA es:

- *“El período durante el cual un activo se espera que sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o*
- *La cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.”*

Esta definición es distinta de la establecida por la RT 18, que define como vida económica a lo que la NIC 17 define como vida útil.

- VIDA ÚTIL. *“Es el período de tiempo estimado que se extiende, desde el comienzo del plazo del arrendamiento, pero sin estar limitado por éste, a lo largo del cual la entidad espera consumir los beneficios económicos incorporados al activo arrendado.”*

Para la RT 18, punto 4.1 esta definición corresponde a vida económica.

- *“UN ACUERDO O UN COMPROMISO DE ARRENDAMIENTO puede, durante el período que media entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo del arrendamiento, incluir una cláusula para ajustar los pagos por arrendamiento a consecuencia de cambios en el coste de construcción o adquisición de la propiedad arrendada, o bien a consecuencia de cambios en otras medidas del costo o valor, tales como niveles generales de precios, o en los costes del arrendador por la financiación del arrendamiento. Si fuera así, para los propósitos de esta Norma, el efecto de tales cambios se considerará que han tenido lugar al inicio del arrendamiento.*
- *LA DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO comprende contratos para el alquiler de activos, que contengan una cláusula en la que se otorgue al que alquila la opción de adquirir la propiedad del activo tras el cumplimiento de las condiciones acordadas. Tales contratos se conocen como contratos de arrendamiento-compra.”*

3.2. Clasificación de los arrendamientos

La clasificación de los arrendamientos adoptada en esta norma se basa en el grado en que los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario. Entre estos riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa y obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el rendimiento debidas a cambios en las

condiciones económicas. Los beneficios pueden estar representados por la expectativa de una explotación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como una ganancia por revalorización o por una realización del valor residual.

La NIC 17 clasifica un arrendamiento como financiero cuando se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Por el contrario, se clasifica un arrendamiento como operativo si no se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Como ya vimos para la caracterización un arrendamiento como financiero u operativo, la RT 18 se basa en la sustancia de la transacción y da una serie de situaciones en las que el arrendamiento debe ser considerado como financiero.

La NIC 17 considera que, dado que la transacción entre un arrendador y un arrendatario se basa en un acuerdo de arrendamiento entre las partes, es necesario que para ambos se utilicen definiciones coherentes. La aplicación de estas definiciones a las diferentes circunstancias de las dos partes que intervienen en la operación puede tener como consecuencia que el mismo arrendamiento se clasifique de distinta forma por arrendador y arrendatario. Este podría ser el caso, por ejemplo, si el arrendador se beneficiara de una garantía referido al valor residual, aportada por un intermediario no vinculado con el arrendatario.

También establece que para que un arrendamiento sea considerado financiero u operativo, se debe analizar el fondo económico y la naturaleza de la transacción, más que de la mera forma del contrato.

Al igual que nuestra RT 18 y continuación enumera los mismos ejemplos de situaciones que, por sí solas o de forma conjunta, normalmente conllevarían a clasificar a un arrendamiento como financiero:

- a) El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.
- b) El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que tal opción será ejercida.
- c) El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo (esta circunstancia opera incluso en caso de que la propiedad no vaya a ser transferida al final de la operación).
- d) Al inicio del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos equivalente a la práctica totalidad del valor razonable del activo objeto de la operación; y

- e) Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes.

Otros indicadores de situaciones que podrían llevar, por sí solas o de forma conjunta con otras, a la clasificación de un arrendamiento como de carácter financiero son las siguientes:

- 1) Si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario.
- 2) Las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario (por ejemplo en la forma de un descuento por importe similar al valor de venta del activo al final del contrato); y
- 3) 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 en el mercado.

Si resulta claro, por otras características no mencionadas anteriormente, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, éste se clasificará como operativo. Y da un par de ejemplos: cuando se transfiera la propiedad del activo al término del arrendamiento, por un pago variable que sea igual a su valor razonable en ese momento o si existen pagos contingentes como consecuencia de los cuales el arrendatario no tiene sustancialmente todos esos riesgos y beneficios.

La NIC 17 establece que la clasificación del arrendamiento debe hacerse al inicio del mismo. Si en algún otro momento el arrendador y el arrendatario acordaran cambiar las estipulaciones del contrato, salvo que el cambio fuera renovarlo, de manera tal que la modificación diera lugar a una clasificación de diferente del arrendamiento, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento durante el plazo restante del mismo. No obstante, los cambios de las estimaciones (por ejemplo, las que suponen modificaciones en la vida económica o en el valor residual del activo) o los cambios en otras circunstancias (por ejemplo, el impago por parte del arrendatario), no darán lugar a una clasificación del arrendamiento a efectos contables.

Los arrendamientos de terrenos y edificios en conjunto se clasificarán como operativos o financieros de la misma forma que los arrendamientos de otros activos. Sin embargo, una característica de los terrenos es que normalmente su vida económica es indefinida y, si no se espera que la propiedad de los mismos pase al arrendatario al término del plazo del arrendamiento, éste no recibirá todos los riesgos y beneficios sustanciales inherentes a la propiedad. En tal caso, el arrendamiento del terreno se considerará como operativo. La RT 18 considera que el arrendamiento de terrenos se presume operativo, sin admitir prueba en contrario, cuando no esté previsto que la titularidad del activo pase al arrendatario durante la vigencia o al vencimiento del contrato. La NIC

17 establece que cualquier pago realizado al contratar o adquirir un derecho de arrendamiento que se contabilice como un arrendamiento operativo, representará un pago anticipado por arrendamiento, que se amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento, a medida que se obtengan los beneficios económicos producidos por el mismo.

La NIC 17 aclara que los componentes de terrenos y de construcciones, en un arrendamiento de terrenos y construcciones en conjunto, se considerarán de forma separada de la clasificación del arrendamiento. Si se espera que la propiedad de ambos componentes se transfiera al arrendatario al término del plazo del arrendamiento, ambos componentes se clasificarán como arrendamiento financiero, tanto si se contemplan como un solo arrendamiento o como dos, a menos que esté claro que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a la propiedad de uno o ambos componentes. Cuando los terrenos tengan una vida económica ilimitada, el componente de terrenos se clasificará normalmente como un arrendamiento operativo, a menos que se espere que la propiedad sea transferida al arrendatario al término del plazo del arrendamiento, de acuerdo al párrafo anterior. El componente de construcciones se clasificará como un arrendamiento financiero u operativo de acuerdo a lo ya mencionado.

Cuando sea necesario para clasificar y contabilizar un arrendamiento de terrenos y construcciones, los pagos mínimos por el arrendamiento (incluyendo todo pago por adelantado) se distribuirán entre los componentes de los terrenos y construcciones proporcionalmente a los valores razonables relativos que representen los derechos del arrendamiento en los componentes de terrenos y construcciones en el inicio del arrendamiento. Si los pagos por el arrendamiento no pueden repartirse fiablemente entre estos dos componentes, todo el arrendamiento se clasificará como financiero, a menos que esté claro que ambos componentes son arrendamientos operativos, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como operativo.

En un arrendamiento de terrenos y construcciones en conjunto en el que resulte insignificante el importe que se reconocería para el componente de terrenos, los citados terrenos y las construcciones pueden tratarse como una unidad individual a los efectos de la clasificación del arrendamiento y clasificarse como un arrendamiento financiero u operativo. En tal caso se considerará la vida económica de los edificios como la que corresponda la totalidad del activo arrendado.

La valoración por separado de los componentes de terrenos y construcciones no será necesaria cuando los derechos del arrendatario, tanto en terrenos como en construcciones, sean clasificados como una inversión inmobiliaria de acuerdo con la NIC 40, y se adopte el modelo del valor razonable. Se requerirán cálculos detallados para hacer esta evaluación sólo si la clasificación de uno o ambos componentes podría resultar en el caso de no realizarse tales cálculos, incierta.

Según la NIC 40, es posible que el arrendatario clasifique los derechos sobre un inmueble en régimen de arrendatario operativo, como inversión inmobiliaria. Si esto sucediese, tales derechos

sobre el inmueble se contabilizarán como si fuera un arrendamiento financiero y, además, se utilizará el modelo del valor razonable para el activo reconocido. El arrendatario continuará la contabilización de arrendamiento como un arrendamiento financiero, incluso si un evento posterior cambiara la naturaleza de los derechos del arrendatario sobre el inmueble, de forma que no se pudiese seguir clasificando como inversión inmobiliaria. Este será el caso si, por ejemplo, el arrendatario:

- a) Ocupa el inmueble, que por tanto se clasificará como un inmueble ocupado por el dueño, por un coste atribuido igual a su valor razonable en la fecha en la que se produce el cambio de uso; o
- b) Realiza una transacción de subarrendamiento, en la que transfiera a un tercero no vinculado, sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la titularidad del derecho de arrendamiento. Dicho subarriendo se contabilizará, por parte del arrendatario, como un arrendamiento financiero al tercero, aunque éste pudiera registrarlo como un arrendamiento operativo.

Recordemos que nuestra RT N° 18 presume al arrendamiento de terrenos como operativo, admitir prueba en contrario, cuando el contrato no prevé que la titularidad del activo pase al arrendatario durante su vigencia o a su vencimiento,

3.3. Contabilización de los arrendamientos

3.3.1. Contabilidad de los arrendatarios

(1) ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

La NIC 17 establece que al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, éste se reconocerá en el balance del arrendatario, registrando un activo y un pasivo, por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento el tipo de interés implícito en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarlo; de lo contrario se usará el tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier coste directo inicial del arrendatario de añadirá al importe reconocido como activo.

Las transacciones y demás eventos se contabilizarán y presentarán de acuerdo con su fondo económico y realidad financiera, y no sólo se considerará su forma legal. Mientras que la forma legal de un acuerdo de arrendamiento puede significar que el arrendatario no adquiera la titularidad jurídica sobre el bien arrendado, en el caso de un arrendamiento financiero, su fondo económico y

realidad financiera implican que el arrendatario adquiere los beneficios económicos derivados del uso del activo arrendado durante la mayor parte de su vida económica, contrayendo al hacerlo, como contraprestación por tal derecho, una obligación de pago aproximadamente igual al inicio del arrendamiento, al valor razonable del activo, más las cargas financieras correspondientes.

Si tal operación de arrendamiento no quedara reflejada en el balance del arrendatario, tanto sus recursos económicos como las obligaciones de la entidad estarían sub valuados, distorsionando cualquier ratio financiero que se pudiera calcular. Será apropiado, por tanto, que el arrendamiento financiero se muestre en el balance del arrendatario, simultáneamente como un activo y como una obligación de pagar cuotas de arrendamiento futuro. Al comienzo del plazo del arrendamiento, tanto el activo como la obligación de pagar futuras cuotas, se registrarán en el balance por los mismos importes, excepto si existen costos directos iniciales relativos al arrendatario, que se adicionarán al importe reconocido como activo,

No resultará adecuado presentar las obligaciones relativas a los bienes arrendados, en los estados financieros, como deducciones del valor de los activos correspondientes. En caso en que la entidad realice en el balance, distinción ente pasivos corrientes y no corrientes, observará esta misma distinción para las deudas derivadas del arrendamiento.

Es frecuente incurrir en ciertos costos directos iniciales al emprender actividades específicas de arrendamientos, tales como los que surgen al negociar y asegurar los acuerdos y contratos correspondientes. Los costos que sean directamente atribuibles a las actividades llevadas a cabo por parte del arrendatario en un arrendamiento financiero, se incluirán como parte del valor del activo reconocido en la transacción.

Los pagos mínimos por el arrendamiento se dividirán en dos partes que representen las cargas financieras y la reducción de la deuda viva. La carga financiera total se distribuirá entre los ejercicios que constituyan el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga un tipo de interés constante en cada ejercicio, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Los pagos contingentes se cargarán como gastos en los ejercicios en los que sean incurridos.

En la práctica, y con la finalidad de simplificar los cálculos, el arrendatario podrá utilizar algún tipo de aproximación para distribuir las cargas financieras en los ejercicios que constituyen el plazo del arrendamiento.

El arrendamiento financiero dará lugar tanto a un cargo por amortización en los activos amortizables, como a un gasto financiero en cada ejercicio. La política de amortización para activos amortizables arrendados será coherente con la seguida para el resto de activos amortizables que se posean, y la amortización contabilizada se calculará sobre las bases establecidas en las NIC 16, Inmovilizado material y en la NIC 38, Activos intangibles. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad en el término del plazo del arrendamiento, el activo se

amortizará totalmente a lo largo de su vida útil o el plazo del arrendamiento, según cual fuera menor.

El importe amortizable del activo arrendado, se distribuirá entre cada uno de los ejercicios de uso esperado, de acuerdo a una base sistemática, coherente con la política de amortización que el arrendatario haya adoptado con respecto a los demás activos amortizables que posea. En caso que exista certeza razonable de que arrendatario obtendrá la propiedad al finalizar el plazo del arrendamiento, el período de utilización esperado será la vida útil del activo; en otro caso, el activo se amortizará a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

El arrendamiento financiero dará lugar a un cargo por amortización y a otro de tipo financiero en cada ejercicio, pero la suma de esos importes no será igual a la cuota a pagar en el ejercicio y, por tanto, no será adecuado considerar como gasto simplemente la cuota a pagar en el mismo. De acuerdo con lo anterior, es improbable que el activo y el pasivo correspondientes al arrendamiento sigan siendo de igual importe, después del comienzo del plazo del arrendamiento.

Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos".

Además de los requisitos fijados en la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar, los arrendatarios revelarán en sus estados financieros la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros:

- *“Para cada clase de activos, el importe neto en libros a la fecha del balance.*
- *Una conciliación entre el importe total de los pagos del arrendamiento y su valor actual, en la fecha del balance. Además, la entidad informará de los pagos mínimos del arrendamiento en la fecha del balance, y de su correspondiente valor actual, para cada uno de los siguientes plazos:*
 - *Hasta un año.*
 - *Entre uno y cinco años.*
 - *Más de cinco años.*
- *Cuotas contingentes reconocidas como gasto del ejercicio.*
- *Importe total de los pagos mínimos por subarrendos que se esperan recibir, en la fecha del balance, por los subarrendos financieros no cancelables que la entidad posea.*
- *Una descripción general de los acuerdos significativos del arrendamiento donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:*
 - *Las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado*
 - *La existencia y, en su caso, los plazos de renovación de los contratos, así como la de las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento de precios; y*

- *Las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, el endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento*

Además de lo anterior, serán aplicables a los arrendamientos las exigencias de información fijadas por la NIC 16, NIC 38, NIC 40 Y NIC 41, para los activos arrendados en régimen de arrendamiento financiero.”

(2) ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

Para los arrendamientos operativos, los pagos correspondientes a las cuotas de arrendamiento (excluyendo los costos por otros servicios tales como seguros o mantenimiento) se reconocerán como gastos de forma lineal, a menos que resulte más apropiado el uso de otra base de carácter sistemático que muestre de forma más representativa, el patrón de generación de recursos del usuario. Lo anterior es independiente de la forma concreta en que se realicen los pagos de las cuotas.

Además de los requisitos informativos de la NIIF17 Instrumentos financieros: Información a revelar, los arrendatarios revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos:

- *“El total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, derivados de contratos de arrendamiento operativo no cancelables, que se vayan a satisfacer en los siguientes plazos:*
 - *Hasta un año.*
 - *Entre uno y cinco años.*
 - *A más de cinco años.*
- *El importe total de los pagos futuros mínimos por subarriendo que se espera recibir, en la fecha del balance, por los subarriendos operativos no cancelables.*
- *Cuotas de arrendamientos y subarriendos operativos reconocidas como gastos del ejercicios, revelando por separado los importes de los pagos mínimos por arrendamiento, las cuotas contingentes y las cuotas de subarriendo.*
- *Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento concluidos por el arrendatario, donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:*
 - *Las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado*

- *La existencia y en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento; y*
- *Las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.”*

3.3.2. Contabilidad de los arrendadores

(1) ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

Los arrendadores reconocerán en su balance los activos que mantengan en arrendamientos financieros y los presentarán como una partida a cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

En una operación de arrendamiento financiero, sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad son transferidos por el arrendador, y por ello, las sucesivas cuotas a cobrar por el mismo se consideran como reembolsos del principal y remuneración financiera del arrendador por su inversión y servicios.

Es frecuente que el arrendador incurra en ciertos costes directos iniciales, entre los que se incluyen comisiones, honorarios jurídicos, y costes internos que son incrementales y directamente atribuibles a la negociación y contratación del arrendamiento. De ellos se excluyen los costes de estructura indirectos, tales como los incurridos por un equipo de ventas y comercialización. En el caso de arrendamientos financieros distintos de aquellos en los que esté implicado un productor o distribuidor que también sea arrendador, los costes directos iniciales se incluirán en la valoración inicial de los derechos de cobro por el arrendamiento financiero, y disminuirán el importe por los ingresos reconocidos a lo largo del plazo del arrendamiento. El tipo de interés implícito del arrendamiento se define de forma que los costes directos iniciales se incluyen automáticamente en los derechos de cobro del arrendamiento financiero; esto es, no hay necesidad de añadirlos en forma independiente. Los costes incurridos por productores o distribuidores, que también son arrendadores, en relación con la negociación y contratación de un arrendamiento, se excluyen de la definición de costes directos iniciales. En consecuencia, éstos se excluirán de la inversión neta del arrendamiento y se reconocerán como gastos cuando se reconozca el beneficio de la venta, lo que para un arrendamiento financiero tiene lugar normalmente al comienzo del plazo del arrendamiento.

El reconocimiento de los ingresos financieros, se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los ejercicios, un tipo de rendimiento constante, sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero,

Todo arrendador aspira a distribuir el ingreso financiero sobre una base sistemática y racional a lo largo del plazo del arrendamiento. Esta distribución se basará en la pauta que refleje

un rendimiento constante en cada ejercicio sobre la inversión neta relacionada con el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos a cada ejercicio, una vez excluidos los costes por servicios, se destinarán a cubrir la inversión bruta del arrendamiento, reduciendo tanto el principal como los ingresos financieros no devengados.

Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, utilizados al computar la inversión bruta del arrendador en un arrendamiento, serán objeto de revisiones regulares. Si se hubiera producido una reducción permanente en la estimación del valor residual no garantizado, se procedería a revisar la distribución del ingreso financiero no devengado a lo largo del plazo del arrendamiento, y cualquier reducción respecto a las cantidades de ingresos ya devengados se reconocerán inmediatamente.

Un activo sometido a un arrendamiento financiero, que haya sido clasificado como mantenido para la venta (o incluido en un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5, se contabilizará según lo establecido en esa norma.

Los arrendadores que sean también fabricantes o distribuidores reconocerán los resultados derivados de la venta en el ejercicio, de acuerdo con las políticas contables utilizadas por la entidad para el resto de las operaciones de venta directa. Si se han aplicado tipos de interés artificialmente bajos, el resultado por la venta se reducirá al que se hubiera obtenido de haberse aplicado tipos de interés de mercado. Los costes incurridos por el fabricante o el distribuidor que sea también arrendador, y estén relacionados con la negociación o la contratación del arrendamiento, se reconocerán como un gasto cuando se reconozca el resultado de la venta.

Cuando el arrendador también es fabricante o distribuidor, el arrendamiento financiero de un activo dará lugar a dos tipos de resultados:

“Las pérdidas o ganancias equivalentes al resultado de la venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, teniendo en cuenta todo tipo de descuentos comerciales y rebajas que sean aplicables, y

La ganancia financiera que se obtenga en el transcurso del período del arrendamiento.”

El ingreso ordinario por la venta registrado al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, por un arrendador que sea fabricante o distribuidor, es igual al valor razonable del activo, o si fuera menor, al valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, descontados a un tipo de interés de mercado. El coste de venta reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento será el coste de la propiedad arrendada o la cantidad por la que estuviese contabilizada si es diferente, menos el valor actual del importe al que ascienda el valor residual garantizado. La diferencia entre el ingreso ordinario y el coste de la venta es la ganancia en la venta, que se reconocerá como tal de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones de venta directa.

“Los fabricantes o distribuidores que sean también arrendadores, aplican a veces tipos de interés artificialmente bajos a fin de atraer a los clientes. El uso de tales tipos podría significar el reconocimiento, en el momento de la venta, de una porción excesiva del resultado total de la transacción. En el caso de que se empleen tipos de interés artificialmente bajos, el resultado de la venta quedará reducido a la que se hubiera obtenido de aplicar un tipo de interés de mercado.

Los costes directos iniciales, en los casos de arrendadores que sean fabricantes o distribuidores, se reconocerán como gastos al comienzo del plazo del arrendamiento, puesto que están relacionados principalmente con la obtención de las ganancias del fabricante o distribuidor en la venta.”

Además de los requisitos informativos fijados en la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar, los arrendadores revelarán en sus estados financieros la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros:

- *“Una conciliación, en la fecha del balance, entre la inversión bruta total en los arrendamientos y el valor actual de los pagos mínimos a recibir por los mismos. Además, la entidad revelará, en la fecha del balance, tanto la inversión bruta total en dichos arrendamientos como el valor actual de los pagos mínimos a recibir por causa de los mismos, para cada uno de los siguientes plazos.*
 - *Hasta un año.*
 - *Ente uno y cinco años.*
 - *Más de cinco años.*
- *Los ingresos financieros no devengados.*
- *El importe de los valores residuales no garantizados reconocidos a favor del arrendador.*
- *Las correcciones de valor acumuladas que cubran insolvencias relativas a los pagos mínimos por el arrendamiento pendiente de cobro.*
- *Las cuotas contingentes reconocidas en los ingresos del ejercicio.*
- *Una descripción general de los acuerdos de arrendamientos significativos concluidos por el arrendador.”*

A menudo, resulta útil informar, como indicador del crecimiento en la actividad arrendadora, sobre la inversión bruta en arrendamientos financieros conseguida en el ejercicio, deducidos los correspondientes ingresos financieros no devengados, a la que se restarán los importes de los contratos de arrendamiento cancelados en ese mismo intervalo de tiempo,

(2) ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

“Los arrendadores presentarán en su balance, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes.”

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.

Los costes incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la amortización del bien, se reconocerán como gastos. Los ingresos por arrendamiento (excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguro y conservación) se reconocerán en forma lineal en el plazo del arrendamiento, incluso si los cobros no se reciben con arreglo a tal base, a menos que otra fórmula sistemática sea más representativa del patrón temporal con el que los beneficios derivados del uso del activo arrendado disminuyen.

Los costes directos iniciales incurridos por el arrendador en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo, se añadirán al importe en libros del activo arrendado y se reconocerán como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

La amortización de los activos amortizables arrendados se efectuará de forma coherente con las políticas normalmente seguidas por el arrendador para activos similares, y se calculará con arreglo a las bases establecidas en la NIC 16 y en el NIC 38.

Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36.

“El arrendador, que sea a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, no reconocerá ningún resultado por la venta cuando se celebre un contrato de arrendamiento operativo, puesto que la operación no es en ningún modo equivalente a una venta.

Además de los requisitos informativos de la NIIF 7, los arrendadores revelarán en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos:

- *El importe total de los pagos mínimos futuros del arrendamiento correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables, así como los importes que corresponden a los siguientes plazos:*
 - *Hasta un año.*
 - *Entre un año y cinco años.*
 - *Más de cinco años.*
- *El total de las cuotas de carácter contingente reconocidas como ingreso en el ejercicio.*
- *Una descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados por el arrendador.*
- *Además, será también de aplicación a los activos arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo, los requisitos de información exigidos en la NIC 16, la NIC 36, la NIC 38, la NIC 40 y la NIC 41.”*

3.3.3. Transacciones de venta con arrendamiento posterior

"Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que implica la enajenación de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian simultáneamente. El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior dependerá del tipo de arrendamiento implicado en ellas.

Si una venta con arrendamiento posterior resultase ser un arrendamiento financiero, se evitará reconocer inmediatamente como resultado, en los estados financieros del vendedor arrendatario, cualquier exceso del importe de la venta sobre el importe en los libros del activo enajenado. Este importe, se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.

Si el arrendamiento posterior es un arrendamiento financiero, la operación es un medio por el cual el arrendador suministra financiación al arrendatario con el activo como garantía. Por esta razón, no será apropiado considerar el exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo como un resultado realizado. Este exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.

Si una venta con arrendamiento posterior resultase ser un arrendamiento operativo, y quedase claro que la operación se ha establecido a su valor razonable, cualquier resultado se reconocerá inmediatamente como tal. Si el precio de la venta fuese inferior al valor razonable, todo resultado se reconocerá inmediatamente, excepto si la pérdida resultase compensada por cuotas futuras por debajo de los precios de mercado, en cuyo caso se diferirá y amortizará en proporción a las cuotas pagadas durante el período en el que se espere utilizar el activo. Si el precio de venta fuese superior al valor razonable, dicho exceso se diferirá y amortizará durante el período en el que se espere utilizar el activo.

Si el arrendamiento posterior fuese un arrendamiento operativo y tanto las cuotas como el precio se estableciesen utilizando valores razonables, se habrá producido efectivamente una operación normal de venta y se reconocerá inmediatamente cualquier resultado derivado de la misma.

En los contratos de arrendamiento operativo, si el valor razonable del bien en el momento de la venta con arrendamiento posterior fuera inferior a su importe en libros, la pérdida derivada de la diferencia entre ambas cifras se reconocerá inmediatamente.

Sin embargo, para los arrendamientos financieros, tal ajuste no será necesario, salvo que se haya producido un deterioro del valor, en cuyo caso el importe en libros se rebajará hasta que alcance el importe recuperable, de acuerdo con la NIC 36,

Las obligaciones sobre revelación de información, establecidas tanto para los arrendadores como para los arrendatarios, serán también aplicables a las ventas con arrendamiento posterior. En el caso de la descripción general de los acuerdos relevantes de los

arrendamientos, será oportuno revelar las disposiciones no habituales, que se hayan incluido en los contratos, o bien en los términos de las transacciones de venta con arrendamiento posterior.

Las operaciones de venta con arrendamiento posterior pueden cumplir las condiciones por tener que informar por separado de ellas según la NIC 1 Presentación de Estados Financieros.”

CAPÍTULO III

ASPECTOS IMPOSITIVOS

La Ley 25.248 contemplaba algunos aspectos impositivos referidos al impuesto al valor agregado, por ser el que mayores inconvenientes generaba con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley. Además, el decreto 1.038/00 reglamenta el tratamiento tributario de los contratos de leasing, excepto en los casos de lease back (Ley 25.248/00, inc. e . Art. 5)

1. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

El decreto distingue el régimen aplicable asimilándolo a operaciones financieras, a operaciones de locación y/o a operaciones de compraventa.

1.1. Contratos asimilados a operaciones financieras

1.1.1. Tratamiento para el dador

A los efectos de determinar el impuesto a las ganancias para los arrendadores, el art. 2° del decreto exige tres requisitos para considerar el contrato de leasing asimilado a una operación financiera:

- El arrendador debe ser una entidad financiera y/o un fideicomiso financiero constituido conforme a las disposiciones de los artículos 19 y 10 de la Ley 24.441/95, o empresas que tengan por objeto principal la celebración de contratos de leasing y en forma secundaria realicen exclusivamente operaciones financieras.
- El plazo por el que se constituye el contrato de leasing debe ser superior al 50% de la vida útil del bien cuando se trate de bienes muebles, al 20% cuando se trate de inmuebles no destinados a vivienda y del al 10% cuando se trate de bienes inmuebles con destino a vivienda. A los fines de estimar la vida útil del bien, el decreto incorpora un anexo en el que se detalla una serie de bienes, asignándoles a cada uno de ellos, los años de vida útil que a este único y exclusivo efecto establece, reservando a la AFIP la modificación de la misma, ya sea ampliando o

restringiendo bienes y/o aumentando o disminuyendo las estimaciones efectuadas en relación a la vida útil del bien.

- El precio del ejercicio de la opción de compra debe ser un importe cierto y determinado, excluyendo, así, los contratos donde la opción sea determinable conforme a parámetros o pautas establecidas por las partes.
- Este requisito no se menciona en el decreto, pero surge de la lectura del mismo, ya que ni de la estimación de la vida útil de los bienes, ni de la remisión de la normativa del impuesto a las ganancias surge la posibilidad de su inclusión. El objeto del contrato deber ser sobre bienes muebles o inmuebles, quedando excluidas las operaciones sobre marcas, patentes, modelos industriales o software.

A los fines de determinar la recuperación del capital, el decreto emplea la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Costo del bien} - \text{Proporción del costo contenida en el precio de la opción}}{\text{Número de períodos de alquileres fijados en el contrato}}$$

El costo al que se refiere la fórmula se determinará conforme a lo dispuesto por la Ley de Impuesto a las Ganancias en sus artículos 58 para bienes muebles y 59 para inmuebles.

La ganancia bruta obtenida por el dador resultara de deducir al importe de los cánones la recuperación del capital.

$$\text{Ganancia Bruta} = \text{Importe de los cánones} - \text{recuperación del capital}$$

Respecto al ejercicio de la opción de compra, se debe distinguir distintas situaciones, según el tomador haga ejercicio de la opción finalizado el contrato, antes de la finalización del contrato o que no haga uso de la opción u opte por sustituir el bien, formalizando un nuevo contrato.

En el primer caso, cuando el tomador hace uso de la opción de compra una vez finalizado el contrato, el decreto establece que se considera como costo computable el importe que resulte de deducir del costo del bien dado en leasing, el capital recuperado a través de los cánones devengados en los períodos transcurridos hasta ese momento, excluido el de la opción si su pago no procediera a raíz del ejercicio de la misma. El precio de venta no podrá ser inferior al fijado en el contrato.

Si el tomador ejerciera la opción de compra antes de la finalización del contrato, al precio referido se le sumará el recupero del capital en los cánones correspondientes a los períodos posteriores y el de aquel en que dicha opción se ejerza, si su pago no procediera a raíz de ese ejercicio.

Si en cambio, el tomador no hiciera uso de la opción de compra o sustituyera el bien a través de un nuevo contrato, el costo computable del bien devuelto al dador será para el mismo, el previsto en los párrafos tercero y cuarto del artículo 2º, menos el capital recuperado a través de los cánones devengados durante la duración del contrato vencido o renovado.

1.1.2. Tratamiento para el tomador

El decreto 1.038/00 en su artículo 6º, establece que los tomadores de contratos de leasing, que afecten los bienes tomados en leasing, a la producción de ganancias gravadas, computarán como deducción del importe de los cánones imputables a cada ejercicio fiscal, hasta el momento en que ejerzan la opción de compra o, en su caso, de finalización o renovación del contrato.

En los casos de leasing de automóviles, la deducción indicada precedentemente será precedente con las limitaciones previstas en el inciso l) del artículo 88 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, debiendo constar en el contrato el porcentaje del canon y del precio de opción de compra que resulten deducible o amortizable, respectivamente para el tomador. Por lo tanto, no se podrán deducir de ganancia, en la medida en que excedan lo que correspondería deducir con relación a automóviles cuyo costo de adquisición, importación o valor de plaza, si son de propia producción o alquilados con opción a compra sea superior a la suma de \$ 20.000 (pesos veinte mil), neto del impuesto al valor agregado, al momento de su compra, despacho a plaza, habilitación o suscripción del respectivo contrato según corresponda. Tampoco serán deducibles los gastos en combustibles, lubricantes, patentes, seguros, reparaciones ordinarias y en general todos los gastos de mantenimiento y funcionamiento de automóviles que no sean bienes de cambio, en cuanto excedan la suma global que, para cada unidad, fije anualmente la AFIP. Esta normativa no es de aplicación para automóviles cuya explotación constituya el objeto principal de la actividad gravada (alquiler, taxis, remises, viajantes de comercio y similares).

1.2. Contratos asimilados a operaciones de locación

El decreto considera de esta categoría los contratos de leasing no comprendidos en la situación anterior porque el dado no posee las características requeridas o porque teniéndolas, el contrato no tiene la duración establecida en el art.2 o porque el precio de ejercicio de la opción de compra es determinable o porque se trata de operaciones sobre marcas, patentes, modelos industriales o software, o también aquellos donde el precio fijado para el ejercicio de la opción de compra del bien es igual o superior a su costo computable determinado conforme a la normativa de la Ley de Impuesto a las ganancias.

En estos casos el art.4º del decreto 1.038/00 establece que el dador debe amortizar el costo del bien de acuerdo a lo establecido por la Ley de Impuesto a las Ganancias en su art. 81, inciso f)

si se trata de bienes inmateriales, art. 83 si se trata de bienes inmuebles y art. 84 si se trata de bienes muebles.

Si se ejerce la opción de compra luego de haberse pagado la totalidad de los cánones previsto, el costo a computar será el regulado en los arts. 58, 59 o 60, según corresponda a bienes muebles, inmuebles o inmateriales y el precio de venta no deberá ser inferior al fijado en el contrato. Si la opción de compra se ejerciera antes de la finalización del contrato, a dicho precio de venta se le sumarán las amortizaciones determinadas según los art. 81 inc. f), 83 u 84 según corresponda, contenidas en los cánones correspondientes a los períodos posteriores y al de aquel en que dicha opción se ejerza, si su pago no procediera a raíz de ese ejercicio.

La posición del tomador es igual a los casos asimilados a operaciones financieras.

1.3. Contratos asimilados a operaciones de compraventa

El art. 7 del decreto 1.038/00 reduce el ámbito de aplicación de esta normativa a aquellos contratos que puedan asimilarse a operaciones de locación, pero en los que el precio fijado para el ejercicio de la opción de compra del bien sea inferior a su costo computable, atribuible a dicho bien en el momento en que se ejerza la opción, determinado conforme a la normativa de la Ley de Impuesto a las Ganancias (Arts. 58, 59 y 60 según corresponda).

En estos casos, la operación para ambas partes tiene el tratamiento de una venta financiada, debiéndose dejar constancia en el respectivo contrato, constituyendo el precio de la transacción el recupero del capital contenido en los cánones previstos en el contrato y en la opción de compra. El nacimiento del hecho imponible se generará con el otorgamiento de la tenencia del bien. El decreto establece que la diferencia resultante entre el importe de los cánones más el precio fijado para el ejercicio de la opción de compra y la recuperación del capital aplicado se imputará conforme a su devengamiento en los términos del art. 18 de la Ley de Impuesto a las Ganancias. El dador deberá informar de dicha diferencia al tomador, para que practique su deducción en la determinación del impuesto a las ganancias.

Si el tomador no hiciera uso de la opción de compra o ejerciera la opción de sustitución, el dador deberá computar en la determinación del Impuesto a las Ganancias del periodo de extinción o renovación del contrato, la diferencia entre el ingreso del equivalente de los cánones devengados en los tiempos de vigencia del mismo y el importe que resulte de sumar al resultado bruto oportunamente declarado, el total de las amortizaciones imputables a dicho período de tiempo, calculadas de acuerdo a lo dispuesto en los arts. 81, inc. f), 83 y 84 según corresponda, de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

El tomador que hubiera afectado el bien objeto del contrato a la producción de ganancias gravadas deberá considerar si determina el impuesto del período fiscal en que se produzca la

extinción o renovación del contrato, el recupero de las amortizaciones oportunamente computadas y la deducción de la suma de la parte de los cánones no computadas durante la vigencia del contrato.

1.4. Operaciones de lease back

El decreto 1.038/00 contempla esta situación en su artículo 26, y a los fines fiscales, asimila estas operaciones a las financieras.

A los fines del Impuesto a las Ganancias, a los dadores les serán de aplicación las disposiciones de los arts. 2° y 3° del decreto, cualquiera sea la duración del contrato.

Por su parte, los tomadores que afecten el bien a la producción de ganancias grabadas, computarán como deducción el importe que surja de restarle a la suma de los cánones más el precio establecido para el ejercicio de la opción de compra, el valor por el cual se hubiere realizado la transferencia del bien al dador, en la proporción que corresponda imputar a cada período fiscal, de acuerdo al vencimiento de los cánones y del ejercicio de la opción de compra,

Los tomadores deberán imputar al resultado proveniente de la enajenación realizada al dador, al período fiscal en que hagan ejercicio de la opción de compra. Si dicho resultado constituyera una ganancia, la misma podrá ser afectada al costo del bien readquirido, el que estará conformado por el precio efectivamente pagado más el importe correspondiente a la diferencia no deducida de los cánones devengados hasta el momento en que dicha opción se ejerza, en cuyo caso, a efectos de las amortizaciones que pudieran corresponder o de la determinación del resultado en caso de una nueva enajenación del bien, deberán considerar dicho costo, disminuido en el importe de la ganancias que hubieran afectado al mismo y de las amortizaciones deducidas durante el período de locación.

En caso de no ejercerse la opción de compra, tal hecho generará para el dador la obligación de computar en la determinación del impuesto del período de extinción del contrato, el ingreso correspondiente a la suma de la parte de los cánones devengados en el período de vigencia del mismo, consideradas oportunamente recuperación del capital y la deducción de las amortizaciones previstas en los arts. 81 inc. f), 83 y 84, según corresponda, de la ley del tributo.

La situación prevista en el párrafo anterior generará para el tomador, la obligación de considerar en la determinación del impuesto del mismo período fiscal, la deducción de la parte de los cánones no deducida durante la vigencia del contrato, el resultado proveniente de la enajenación realizada en su momento al dador y el recupero de las amortizaciones oportunamente deducidas.

2. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

2.1. Operaciones distintas al lease back

En los contratos de leasing que tengan por objeto bienes muebles, y según lo dispuesto en el art.22 de la Ley 25.248/00, el hecho imponible se perfeccionará en el momento de devengarse el pago o en el de su percepción, el que fuera anterior, de los respectivos cánones y del precio establecido para la opción de compra.

El decreto 1.038/00 en su artículo 13 autoriza un régimen opcional, que faculta a las partes a optar contractualmente por incrementar el débito fiscal del primer o primeros cánones, en un importe distribuido uniformemente entre los mismos, equivalente a la suma de la reducción de los débitos fiscales correspondientes a los cánones posteriores al último cuyo débito fiscal se incremente, determinados aplicando las disposiciones vigentes a la fecha en que se perfeccione el hecho imponible respecto a los cánones en los que se incluya el incremento autorizado. Así se evitaría o disminuiría el perjuicio financiero que resultaría para el dador que de otro modo se vería obligado a inmovilizar un crédito fiscal que no podría ser absorbido rápidamente por su operatoria habitual.

Los débitos fiscales incrementados se computarán, para la determinación del impuesto correspondiente a los períodos fiscales a los que se deban imputar, de acuerdo con lo establecido en el art. 5°, inciso d), de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, debiendo facturarse en forma discriminada el incremento liquidado.

A efectos de determinar el débito fiscal correspondiente a los cánones posteriores al último en el que se efectuó el incremento autorizado, se restará del que resulta de aplicar la tasa del gravamen sobre la base imponible correspondiente a cada uno de ellos, el importe que se obtenga de dividir la suma de los incrementos practicados por el número de períodos a los que correspondan los cánones cuyo débito fiscal deba reducirse, debiendo facturarse en forma discriminada la disminución liquidada.

Cuando se haya hecho uso de esta opción, los responsables inscriptos tomadores de los bienes objeto del contrato, determinarán su crédito fiscal considerando el gravamen incrementado o disminuido, según corresponda, que se les hubiere facturado.

Conforme a lo establecido por el art.10 del decreto 1.038/00, en los contratos de leasing asimilados a operaciones financieras o a operaciones de locación, que tengan por objeto bienes inmuebles, no será de aplicación la presunción prevista en el tercer párrafo del inc. e) del art. 5° de la Ley de impuesto al valor agregado, que dispone que cuando la realidad económica indique que las operaciones de locación de inmuebles con opción a compra configuran desde el momento de su concreción la venta de obras a que se refiere este inciso (obras realizadas directamente o a través de

terceros sobre inmueble propio), el hecho imponible se considerará perfeccionado en el momento en que se otorgue la tenencia del inmueble, debiendo entenderse, a los efectos previstos en el art. 10 (base imponible), que el precio de la locación integra el de la transferencia del bien.

Las situaciones contempladas previamente se considerarán en todos los casos como operaciones de locación, no revistiendo los dados el carácter de los sujetos indicados en el inciso d) del art. 4° de la citada Ley (son sujetos pasivos del impuesto quienes: d) sean empresas constructoras que realicen las obras a las que se refiere el inc. b) del art. 3°, cualquiera sea la forma jurídica que hayan adoptado para organizarse, incluidas las empresas unipersonales. A los fines de este inciso, se entenderá que revisten el carácter de empresas constructoras las que, directamente o a través de terceros, efectúen las referidas obras con el propósito de obtener un lucro con ejecución o con la posterior venta, total o parcial, del inmueble), cuando los inmuebles objeto del contrato encuadren en el supuesto previsto en el inciso b), del art. 3° de la misma norma, (Se encuentran alcanzadas por el impuesto de esta ley las obras, locaciones y las prestaciones de servicio que se indican a continuación: b) las obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio), y al momento de ejercerse la opción de compra hubieran estado afectados a la locación por un lapso continuo o discontinuo de tres (3) años, circunstancia que hará que deban reintegrarse los créditos fiscales que oportunamente se hubieran computado, atribuibles al bien que se transfiere.

En el art. 11 del decreto 1.038/00, dispone que en los contratos de leasing asimilados a operaciones de compraventa que encuadren en el supuesto previsto en el art. 3 inc. b) de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, (Se encuentran alcanzadas por el impuesto de esta ley las obras, las locaciones y las prestaciones que se indican a continuación: las obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio), se considerará configurada la presunción a la que se refiere el art. 5 inc. e) transcripto con anterioridad.

Cuando se den las circunstancias antes descriptas, deberán ser comunicadas fehacientemente al tomador, dejándose constancia en el contrato que a los efectos impositivos dicha operación se asimila a una compraventa, constituyendo en estos casos el precio de la transacción el recupero del capital contenido en los cánones previstos en el contrato y en la opción de compra, debiendo considerarse cumplidas a tales efectos las previsiones del primer párrafo del inc. e), del art. 5° de la ley del tributo, con el otorgamiento de la tenencia del bien y aplicarse las disposiciones del art. 10° de la misma norma para la determinación de la base imponible.

La diferencia resultante entre el importe de los cánones más el precio fijado para ejercer la opción de compra y la recuperación del capital aplicado, prevista precedentemente, se imputará conforme a su devengamiento en los términos del punto 7, del inc. b) del art. 5° de la referida Ley del gravamen (El hecho imponible se perfecciona: b) En el caso de prestaciones de servicios y locaciones de obras y servicios, en el momento en que se termina la ejecución o prestación o en el de la percepción total o parcial del precio, el que fuera anterior excepto: 7) que se trate de

colocaciones o prestaciones financieras, en cuyo caso el hecho imponible se perfeccionará en el momento en que se produzca el vencimiento del plazo fijado para el pago de su rendimiento en el de su percepción total o parcial, el que fuere anterior.)

El artículo 12° contempla la situación en la que proceda el tratamiento previsto anteriormente y el tomador no ejerza a opción de compra o sustituya el bien a través de un nuevo contrato. En este caso los hechos generarán para el dador el derecho de computar como crédito fiscal, en la determinación del impuesto al valor agregado del período de extinción o renovación del contrato, el importe que resulte de aplicar a la suma de los cánones más el precio fijado para ejercer la opción de compra, la alícuota a la que en su momento hubiera estado sujeta la respectiva operación. En estos casos, cuando el tomador revista la calidad de consumidor final, el cómputo del crédito fiscal previsto precedentemente, sólo será procedente en tanto acredite la devolución del impuesto a dicho consumidor, en la forma, plazo y condiciones que al respecto establezca la AFIP.

Los hechos mencionados en el párrafo anterior generarán para el tomador la obligación de considerar como débito fiscal en la determinación del impuesto del período fiscal en que dichos hechos se produzcan, el gravamen que oportunamente hubiera computado como crédito fiscal, resultante de aplicar sobre el monto indicado en el párrafo anterior, la alícuota a la que en su momento hubiera estado sujeta operación.

2.2. Régimen de financiamiento del impuesto al valor agregado

En uso de las facultades conferidas en el art. 25° de la Ley 25.248/00, extiendese con carácter opcional el Régimen de Financiamiento del Impuesto al Valor Agregado previsto en la Ley 24.402, para el pago del referido impuesto, en aquellos casos que grave la compra o importación definitiva de bienes muebles destinados a operaciones de leasing, el que deberá ajustarse a las disposiciones del decreto 1.038/00.

El art. 17° del decreto 1.038/00 establece que serán beneficiarios de este régimen las sociedades que tengan por objeto principal la celebración de estos contratos, comprendidas en el art. 1° del decreto referido, respecto de la adquisición o importación definitiva de bienes que tengan por destino su locación con opción a compra, conforme a las disposiciones de la Ley 25.248.

El presente régimen se implementará a través de una línea de crédito, que las entidades financieras regidas por la Ley 21.526 podrán otorgar a los sujetos que resulten beneficiarios del mismo, para el pago del impuesto al valor agregado correspondiente a la adquisición o importación definitiva de bienes destinados a operaciones de leasing.

2.3. Operaciones de lease back

A los fines del Impuesto al Valor Agregado, la base imponible correspondiente al dador, prevista en el art. 10° de la Ley del tributo estará dada por el importe resultante de la diferencia entre el valor de los cánones y la recuperación del capital aplicado contenido en los mismos, determinado de acuerdo con lo establecido en el art. 2° del decreto 1.038/00. En este caso, el perfeccionamiento del hecho imponible establecido en el punto 7, del inc. b) del art. 5° de la citada Ley del impuesto, se configurará en el momento en que se produzca el vencimiento del plazo fijado para el pago de los cánones o el de su percepción total o parcial, el que fuere anterior, siendo de aplicación a los efectos de la determinación del débito fiscal, las disposiciones del art. 11 de la referida norma legal.

Por su parte, el tomador, podrá computar como crédito fiscal el impuesto determinado de acuerdo con el procedimiento indicado en el párrafo anterior en tanto el mismo le haya sido facturado por el dador en la forma y condiciones que al respecto establezca la AFIP.

Igual tratamiento será de aplicación respecto del precio fijado para la opción de compra, en el caso en que la misma se ejerza.

La transferencia de bienes del tomador al dador, realizadas en virtud del mismo contrato de leasing, o con anterioridad al mismo y las originadas como consecuencia del ejercicio de la opción de compra, no generarán, salvo en el caso contemplado en el párrafo siguiente, los hechos imponibles previstos en la Ley del impuesto al valor agregado, circunstancia ésta que deberá constar en el respectivo contrato y ser comunicada a la AFIP.

En el caso de no ejercerse la opción de compra, tal hecho generará para el dador en la determinación del gravamen del período de extinción del contrato, la obligación de computar como débito fiscal, el impuesto correspondiente a la suma de la parte de los cánones devengados en el período de la vigencia del mismo considerada oportunamente recuperación de capital, cuando la locación de los bienes objeto del contrato estuviera alcanzada por el tributo y en todos los casos el derecho de computar el crédito fiscal que hubiera correspondido considerar en oportunidad de haberse efectuado la adquisición al tomador, el que deberá documentarse en la forma y condiciones que al respecto establezca la AFIP.

La situación prevista en el párrafo anterior generará para el tomador, en la determinación del gravamen del mismo período, la obligación de computar como débito fiscal el impuesto que hubiera correspondido considerar en oportunidad de haberse efectuado la venta al dador, cuando dicha transferencia se encontrara alcanzada por el tributo, y el derecho de computar como crédito fiscal el impuesto correspondiente a la parte de los cánones considerada oportunamente por el dador como recupero de capital, cuando la locación de los bienes objeto del contrato estuviera alcanzada con el tributo, el que deberá documentarse en la forma y condiciones que establezca la AFIP.

Por su parte, cuando el objeto del contrato sea un inmueble, la adición al débito fiscal dispuesta en el tercer párrafo del art. 11 de la Ley del gravamen, que le hubiera correspondido realizar al tomador en el momento de la transferencia del bien al dador, sólo procederá cuando habiéndose efectuado la operación dentro del plazo fijado en la referida norma legal, no se ejerza la opción de compra contenida en el contrato, en cuyo caso la liquidación prevista deberá practicarse en el período fiscal correspondiente a su finalización.

3. IMPUESTO A LA GANANCIA MINIMA PRESUNTA

La Ley 25.063 establece un impuesto que se determina sobre la base de los activos, valuados de acuerdo con las disposiciones que la misma ley establece.

Son sujetos pasivos del impuesto: las sociedades domiciliadas en el país, las asociaciones civiles y fundaciones domiciliadas en el país, las empresas o explotaciones unipersonales ubicadas en el país, pertenecientes a personas domiciliadas en el mismo; las entidades y organismos a que se refiere el art. 1° de la Ley 22.016; las personas físicas y sucesiones indivisas, titulares de inmuebles rurales, en relación con dichos inmuebles; los fideicomisos constituidos en el país conforme a las disposiciones de la Ley 24.441, excepto los fideicomisos financieros previstos en los arts. 19 y 20 de dicha ley; los fondos comunes de inversión constituidos en el país, no comprendidos en el primer párrafo del art. 1° de la Ley 24.083 y sus modificaciones; los establecimientos estables domiciliados o, en su caso, ubicados en el país para el o en virtud del desarrollo de actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, forestales, mineras o cualesquiera otras, con fines de especulación o lucro, de producción de bienes o de prestación de servicios, que pertenezcan a personas de existencia visible o ideal, domiciliadas en el exterior, o a patrimonios de afectación, explotaciones o empresas unipersonales ubicados en el exterior o a sucesiones indivisas allí radicadas.

El impuesto a ingresar surgirá de aplicar la alícuota del 1% sobre la base imponible del gravamen, determinado de acuerdo con las disposiciones que establece la Ley. El decreto 1.038/00 en su artículo 29 sustituye el artículo 11 del Decreto N° 1.533 de fecha 24 de diciembre de 1998 y sus modificaciones, reglamentario de la Ley 25.063, Título V, del Impuesto a la ganancia mínima presunta y sus modificaciones por el siguiente: Las empresas que tengan por objeto principal la celebración de contratos de leasing en los términos, las condiciones y requisitos establecidos por la Ley N° 25.248/00 y en forma secundaria realicen exclusivamente actividades financieras y los fideicomisos financieros constituidos conforme a las disposiciones de los arts. 19 y 20 de la Ley 20.441, cuyo objeto principal se la celebración de dichos contratos, considerarán como base imponible del impuesto a la ganancia mínima presunta, el 20% del valor de sus activos gravados.

Conclusiones

Se ha realizado un análisis del leasing desde los aspectos que, creemos, deben ser considerados al analizar opciones de financiamiento para la incorporación de bienes de capital (muebles, inmuebles, inmuebles por accesión, patentes, marcas, modelos industriales y software) o una alternativa más de financiamiento en el caso del sale and lease back.

El nuevo Código Civil lo ha incorporado en sus artículos 1.227 a 1.250.

Existen distintas clases de leasing y cada una tiene distintos tratamientos contables e impositivos, según se trate de leasing operativo o leasing financiero o de sale and lease back.

El leasing financiero y el sale and lease back constituyen una forma de financiación, mientras que el operativo es un alquiler tradicional.

El leasing financiero y el sale and lease back tienen un tratamiento contable semejante a un préstamo, mientras que el operativo tiene el mismo tratamiento que un contrato de alquiler corriente.

El leasing financiero se celebra con el objeto de obtener una renta financiera por parte del dador, al igual que las operaciones de sale and lease back; mientras que el tomador busca una fuente de financiamiento.

Impositivamente, la legislación distingue el régimen a aplicar según se trate de operaciones financieras, operaciones de locación u operaciones de compraventa.

Para categorizar un contrato como leasing financiero, la legislación establece que el arrendador debe ser una entidad financiera y/o un fideicomiso financiero constituido conforme a las disposiciones de los artículos 19 y 10 de la Ley 24.441/95 o empresas que tengan por objeto principal la celebración de contratos de leasing y realicen exclusivamente operaciones financieras, que el plazo sea superior a un porcentaje de la vida útil según sea el bien de que se trate, que el precio de la opción de compra sea cierto y determinado y que sea sobre bienes muebles o inmuebles, quedando excluidas el resto de las operaciones, que se consideran contratos asimilados a una locación. Las operaciones de sale and lease back tienen igual tratamiento que las operaciones financieras.

Respecto del impuesto a las ganancias, en el caso del leasing financiero el tomador computará como deducción los importes de los cánones imputables a cada ejercicio fiscal hasta el ejercicio de la opción de compra.

En el caso del leasing operativo, la posición del tomador es igual que en las operaciones financieras, mientras que, para el dador, se establece que debe amortizar el costo del bien de acuerdo a lo establecido por el impuesto a las ganancias.

Respecto del impuesto al valor agregado, en las operaciones distintas al sale and lease back, se considera que el hecho imponible se perfecciona en el momento de devengarse el pago en el de su percepción, el que sea anterior. Se autoriza un régimen opcional que faculta a las partes a pactar un incremento del débito fiscal de los primeros cánones evitando o disminuyendo el perjuicio financiero que resultare para el dador, que así no se vería obligado a inmovilizar un crédito fiscal que no pueda absorber en su operatoria habitual.

Las operaciones que realizan las empresas constructoras tienen un tratamiento especial.

También se establece un régimen especial de financiamiento del impuesto al valor agregado en los casos que grave la compra o importación definitiva de bienes muebles destinados a operaciones de leasing.

Las operaciones de sale and lease back tienen un tratamiento específico.

Respecto al impuesto a la ganancia mínima presunta, tienen un tratamiento especial los activos de las empresas que tengan por objeto la celebración de contratos de leasing y los fideicomisos financieros.

Por todo lo antedicho, podemos concluir que el leasing constituye una alternativa más de financiamiento, y que la mejor opción de endeudamiento no es la misma para todas las empresas e inclusive para la misma empresa en diferentes etapas de su vida económica.

Para optimizar la toma de la decisión de endeudamiento debe tenerse en consideración las siguientes circunstancias:

- Impacto impositivo de cada una de las opciones en el flujo de fondos. Considerando impuesto a las ganancias, valor agregado y ganancia mínima presunta.
- Costos financieros de cada una de las opciones, ya que las tasas de interés pueden ser distintas porque la garantía ofrecida para obtener la financiación es distinta.
- Si el nuevo compromiso financiero tendrá un efecto positivo o negativo en el costo del endeudamiento futuro de la compañía.
- Los costos indirectos asociados a cada una de las opciones

Para tomar una buena decisión es necesario elaborar un flujo de fondos para cada una de las alternativas de endeudamiento, tomando en consideración todos los elementos arriba mencionados. Con el flujo de fondos así elaborado, obtenemos la tasa de costo del endeudamiento para cada opción, que es la que iguala el valor actual del flujo de fondos con el valor corriente de incorporación del activo. Una vez determinado el costo financiero de cada una de las opciones, se elige aquella que resultare menos onerosa.

El secreto es, entonces, incorporar en el flujo de fondos todas las erogaciones que estén asociadas a cada una de las opciones.

Bibliografía

- Argentina (B.O. 02/01/1981). *Ley 22.362 - Marcas y Designaciones*.
- Argentina (B.O. 08/10/2014). *Ley 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación*.
- Argentina (B.O. 09/08/1995). *Ley 24.522. Concursos y Quiebras*.
- Argentina (B.O. 14/01/2000). *Ley 25.248 - Contrato de Leasing*.
- Argentina (B.O. 16/01/1995). *Ley 24.441. Financiamiento de la vivienda y la construcción*.
- Argentina (B.O. 16/08/1963). *Decreto/Ley 6.673. Patentes y marcas. Modelo o Diseño Industrial*.
- Argentina (B.O. 20/09/1995). *Ley 24.481. Patentes de Invención y Modelos de Utilidad*.
- Argentina (B.O. 22/01/1969). *Ley 18.061. Entidades Financieras*.
- Argentina (B.O. 25/06/1946). *Decreto/Ley 15.348. Prenda con Registro*.
- Arias Cáu, E. J. (31/07/1915). *La obligación de saneamiento y los vicios redhibitorios en el Código Civil y Comercial*. Disponible en <http://aldiaargentina.microjuris.com/2015/08/04/la-obligacion-de-saneamiento-y-los-vicios-redhibitorios-en-el-codigo-civil-y-comercial/> [Sep/15].
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (2000). *Resolución Técnica N° 18. Normas Contables Profesionales. Desarrollo de algunas cuestiones de aplicación particular*.
- Ghersí, C. A. (2006). *Contratos civiles y comerciales*. 6ta. ed. Tomo 2. Buenos Aires: Astrea.
- International Accounting Standard Board (01/2006). *Norma Internacional de Contabilidad N°17*. Disponible en <http://www.normasinternacionalesdecontabilidad.es/nic/pdf/NIC17.pdf> [Sep/15].
- Marín, J. Disponible: www.iprofesional.com/nota/102304 [Sep/2015].
- Mirande, J. M. y Orquera, J. P. (18/09/2012). *El leasing en el proyecto de reforma del Código Civil*. Disponible en <http://aldiaargentina.microjuris.com/2012/08/26/el-leasing-en-el-proyecto-de-reforma-del-codigo-civil/> [Sep/15].
- Simaro, J. D. y Tonelli, O. E. (2009). *Tratamiento Contable de los Arrendamientos Financieros*. Centro de Estudios Científicos y Técnicos (CECYT). Buenos Aires: FACPCE.
- Squartini, D. F. (2005). *Leasing. Un análisis financiero*. Mendoza: Uncuyo- FCE.

Declaración Jurada Resolución 212/99 – CD

“La autora de este trabajo declara que fue elaborado sin utilizar ningún otro material que no haya dado a conocer en las referencias, que nunca fue presentado para su evaluación en carreras universitarias y que no transgrede o afecta derechos de terceros”.

Mendoza, agosto de 2016

María del Carmen González

Reg. N° 8099

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MCG', written over a horizontal line.