

## **CASO PRÁCTICO SOBRE EL TRATAMIENTO CONTABLE DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO “AD AEDIFICANDUM” POR PARTE DEL ARRENDADOR.**

Gregorio Labatut Serer

<http://gregorio-labatut.blogspot.com.es/>

Universidad de Valencia.

Un contrato de arrendamiento “ad aedificandum”, consistente en la cesión, por parte de una entidad pública (el arrendador, en adelante), de suelo industrial para que en éste, el arrendatario, realice las obras de aquellas construcciones e instalaciones que considere necesarias para el desarrollo de su actividad económica.

En virtud del contrato de arrendamiento ad aedificandum, el arrendatario no se verá obligado a pagar al arrendador cuota alguna en concepto de alquiler durante el periodo de vigencia del mencionado contrato. A cambio, el arrendatario se compromete a devolver al arrendador el terreno, junto con la construcción e instalaciones, al vencimiento de la operación.

Dichas construcciones serán entregadas al arrendador a la terminación del contrato de arrendamiento, pudiendo el arrendatario disfrutar del uso del resultado de las mencionadas obras durante la vigencia del contrato.

Es decir, en el arrendamiento ad aedificandum, también calificado por algunos autores como arrendamiento ad meliorandum, el arrendador no recibe una contraprestación dineraria, sino más bien una contraprestación no dineraria consistente en el inmueble construido sobre el terreno cedido, que recibirá al término del contrato de arrendamiento.

También es posible introducir en el contrato la posibilidad de incorporar un derecho de opción de compra a favor del arrendatario sobre el terreno, ejercitable a la finalización del contrato de arrendamiento.

La figura de arrendamiento *ad aedificandum* se encuentra regulada por varias normativas<sup>1</sup>, pero ninguna de ellas la desarrolla detalladamente ni tampoco acota o limita las cláusulas que debe contener el contrato. Ello deja libertad a las partes para que acuerden los términos de la operación, de modo que podemos encontrarnos con distintas condiciones contractuales entre diferentes contratos.

---

<sup>1</sup> Código Civil, Reglamento Hipotecario y legislación urbanística.

Desde un punto de vista contable, la cuestión fundamental es quien debe registrar el inmueble construido, para ello será necesario leer con detenimiento las condiciones concretas que se establezcan contractualmente para este tipo de operación, pues ellas serán las que determinen si corresponde al arrendador o el arrendatario. Dicho de otro modo, la asunción del registro contable del inmueble construido sobre el suelo arrendado va a depender de las cláusulas contractuales que acuerden las partes.

Para ello, hay que recordar las características de activo que impone el Marco Conceptual del PGC, para que pueda ser reconocido como tal.

Para el Marco Conceptual de la Contabilidad los activos son “Bienes, derechos y otros recursos controlados económicamente por la empresa, resultantes de sucesos pasados, de los que se espera que la empresa obtenga beneficios o rendimientos económicos en futuro”.

Por lo tanto, para que un activo pueda ser reconocido en la contabilidad de la entidad, deben poseer todas y cada una de las siguientes características:

1. Tratarse de un bien o un derecho controlado económicamente por la empresa.
2. Resultante de sucesos que ya han pasado.
3. Que se espere que la empresa obtenga beneficios futuros derivados del uso de dichos activos.

Entre las condiciones de registro y reconocimiento contable de los elementos en las cuentas anuales, en las normas mencionadas anteriormente, se indica con claridad lo siguiente:

“Los activos deben reconocerse en el balance cuando sea probable la obtención, a partir de los mismos, de beneficios o rendimientos económicos para la empresa en el futuro, siempre que se puedan valorar con fiabilidad....”.

De esta definición, se desprende claramente que un elemento será considerado activo siempre que tenga la capacidad de proporcionar a la empresa recursos o beneficios futuros, de modo que puedan ser valorados y contribuyan a la recuperabilidad futura del activo.

En consecuencia, para que la empresa arrendadora pueda reconocer en su activo el inmueble construido por el arrendatario a cambio de la cesión del uso del terreno, debe cumplir dos cuestiones fundamentales:

1. Que tenga el “control” sobre el activo.
2. Que en el futuro obtenga, procedentes del activo, rendimientos económicos o beneficios suficientes para garantizar su recuperación.

Si no se cumplieran, simultáneamente, estos dos requisitos en el momento en el que el inmueble se encuentre en condiciones de funcionamiento, éste no podría ser reconocido en el activo de la empresa arrendadora del terreno. En este caso, el registro contable corresponderá al arrendatario.

La cuestión fundamental estriba pues en quien ostenta el control económico sobre el activo.

A pesar de la importancia del concepto de “control económico del activo”, paradójicamente, no se encuentra ninguna definición del control económico del activo en el PGC ni en las NIC/NIIF, lo que sorprende dada su importancia. Lo más parecido que podemos encontrar es la definición de control en el marco de una combinación de negocios y, en este sentido, el control se define como “el poder de dirigir las políticas financiera y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades<sup>2</sup>”.

De esta definición se desprende que el que tiene “el poder de dirigir las políticas financieras”, implícitamente debe asumir el riesgo inherente a las mismas. En consecuencia, se puede deducir que el control económico de un activo lo posee quien asume los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del mismo, con independencia de quién ostente la propiedad jurídica de tal activo.

Pero además, para ejercer el control sobre un activo, “el poder de dirigir las políticas financieras” se debe ostentar sin limitación, es decir, el activo no debe estar sometido a una limitación en cuanto a su uso, ni en cuanto a la propiedad de los beneficios que genere.

En definitiva, el reconocimiento de un activo no requiere su propiedad jurídica, sino el control económico del mismo, esto es, que se pueda disfrutar libremente del activo y al mismo tiempo se tengan los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y no necesariamente la propiedad del activo.

Atendiendo al control del activo, el criterio para registrarlo contablemente corresponde a quien tenga el control sobre el mismo, de tal modo que:

- Si el control del inmueble lo posee la entidad cedente del terreno, el activo se registrará por parte de dicha entidad como un inmovilizado material, mientras que la entidad que construye el inmueble registrará un activo intangible por el derecho al uso del mismo.
- Si, por el contrario, el control sobre el inmueble recae sobre la entidad que construye el inmueble, será ésta quien registre el inmovilizado material, mientras que la entidad cedente del terreno registrará un activo intangible por el derecho a recuperar el inmueble en un futuro.

El tema de la propiedad del inmueble no sería relevante, pues lo realmente importante desde el punto de vista contable es el control sobre el mismo

También, la duración del contrato resulta esencial en un arrendamiento *ad aedificandum*, y no por el terreno que se cede, sino por la remuneración de la operación, es decir, por el inmueble que se entrega a cambio. En concreto, lo relevante es la capacidad del inmueble para generar beneficios tras la finalización del contrato.

En cuanto a la duración del contrato, se pueden presentar dos posibilidades:

1. Que la duración del contrato sea inferior a la vida económica del inmueble.
2. Que la duración del contrato coincida o sea similar a la vida económica del inmueble.

---

<sup>2</sup> Norma de registro y valoración número 19 del PGC, punto 1 segundo párrafo. También en la NIC 27, párrafo 4.

En este caso, se pueden dar dos posibilidades adicionales:

- a) Que el arrendador ejerza el control del inmueble.
- b) Que el control del inmueble lo ejerza el arrendatario.

Recordemos que el control del activo lo ejerce quien puede usarlo sin restricciones y, además, asuma los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Cuando la duración del contrato sea inferior a la vida económica del inmueble y, al mismo tiempo, el arrendador ejerza el control de dicho inmueble<sup>3</sup>, entonces será el arrendador el que, desde el principio de la operación, reconozca el activo y registre el inmueble por su valor razonable en su contabilidad. Por su parte, el arrendatario registrará un activo intangible por el derecho de uso del inmueble durante el periodo de arrendamiento.

Pero, si el arrendador no ejerce el control del inmueble y éste es ejercido por el arrendatario, ya que durante la duración del contrato puede disponer de él sin limitación alguna, entonces el primero no puede reconocer el activo, y éste debe ser registrado por el arrendatario.

Por su parte el arrendador registrará al derecho a percibir el inmueble en el futuro durante la duración del contrato, ya que éste se irá devengado durante dicho periodo.

En este sentido, se manifiesta la Consulta número 1 del BOICAC número 96/diciembre 2013, que a pesar de referirse a un derecho de superficie, puede ser perfectamente aplicado a nuestro caso. “el inmueble construido en el terreno por cuenta de la sociedad superficiaria constituye una contraprestación más de la operación, la empresa deberá reflejar contablemente el futuro derecho de propiedad sobre el inmueble como un activo (derecho de crédito a recibir el inmueble) y el correspondiente ingreso de forma sistemática durante el plazo del contrato, de acuerdo con un criterio financiero, sin perjuicio de la posible aplicación del principio de importancia relativa”.

El arrendatario, por su parte, será el que registre el inmueble por su valor razonable en el Activo de su balance desde el principio de la operación y lo amortizará durante la duración del contrato.

Como puede observarse, el registro contable del inmueble construido depende de las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento *ad aedificandum*, de tal modo que podemos llegar a las siguientes conclusiones según los diferentes casos que se presentan a continuación:

1. La duración del contrato abarca casi toda la vida económica del inmueble que se edifica, de manera que cuando el mismo se recibe por la entidad cedente está totalmente agotado. En este caso, la entidad cedente del terreno no puede registrar el inmueble, ya que cuando se recibe no puede recuperar ningún importe del mismo, puesto que su vida económica ha finalizado y está totalmente deteriorado. En nuestra opinión, en este caso, no debe registrarse en el activo, dando información en la Memoria sobre el hecho de la cesión del uso del terreno.

---

<sup>3</sup> Esta situación se producirá cuando las cláusulas contractuales limiten de algún modo al arrendatario sobre el control del activo.

2. El contrato tiene una opción de compra a favor del arrendatario sobre el terreno ejercitable a la finalización del contrato de arrendamiento a cambio de una contraprestación convenida. En este caso, y si resulta probable que ésta se ejercite por el arrendatario al finalizar el contrato de arrendamiento, en nuestra opinión, tampoco debe registrarse el inmueble en la contabilidad del arrendador, puesto que no es probable que finalmente éste lo recupere.

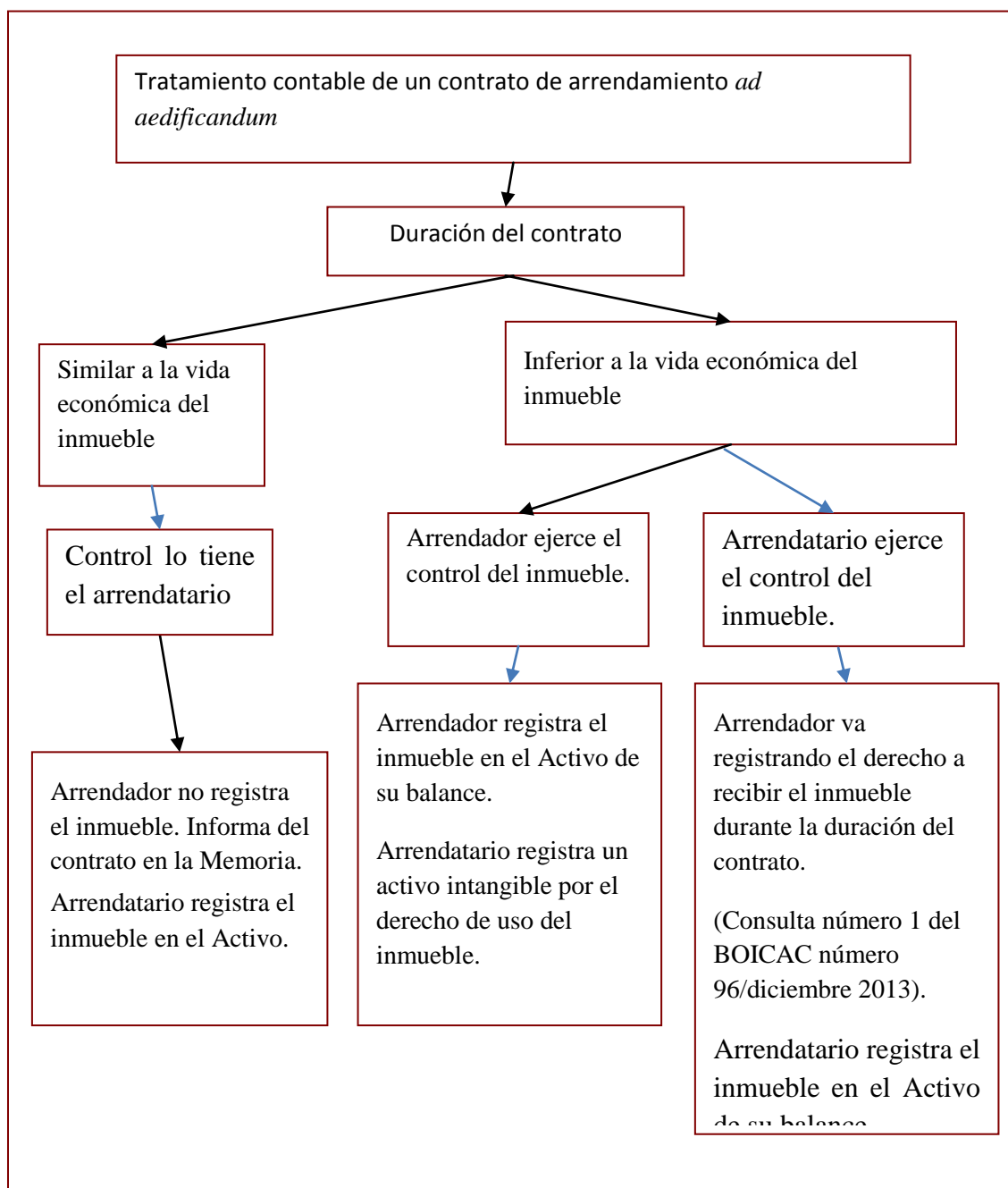
También habría que informar de este hecho en la Memoria, y en el año en el que se ejercite dicha opción, se dará de baja el valor contable del terreno por parte del arrendador con cargo a la contraprestación convenida en la opción. En el mismo sentido se pronuncia el PGC (NRV 8ª) y la NIC 17 Arrendamientos, al indicar que el arrendador no registrará el activo.

3. Que el contrato tenga una duración sustancialmente inferior a la vida económica del inmueble y no exista opción de compra del terreno por parte del arrendatario, o no sea probable que ésta se ejercite nunca.

En este último caso, nos podemos plantear dos situaciones:

- a) Que el control económico del inmueble recaiga sobre el arrendador. Será éste quien lo registre en su activo, mientras que el arrendatario tendrá un derecho de uso.
- b) Que el control económico del inmueble recaiga sobre el arrendatario. En cuyo caso el inmueble lo registrará el arrendatario durante la duración del contrato y el arrendador ira reconociendo durante ese periodo el derecho a percibir el inmueble al finalizar el contrato.

En el cuadro 1 se resume lo expuesto:



## CASO PRÁCTICO

Supongamos la sociedad A que es una entidad pública con forma mercantil de Sociedad Anónima, y posee un terreno de suelo industrial. Esta sociedad firma un contrato de arrendamiento *ad aedificandum*, con la sociedad B. Por este contrato la sociedad A cede a la sociedad B el suelo industrial, para que la sociedad B desarrolle las obras de aquellas construcciones e instalaciones que precise para el desarrollo de su actividad económica, las cuales serán entregadas al arrendador a la finalización del contrato, pudiendo el arrendatario en dicho periodo disfrutar del uso del resultado de las mencionadas obras.

Supongamos que la vida económica de las instalaciones construidas sobre el suelo industrial es de 20 años. El coste de dicha construcción ascendió en 800.000 euros, mientras que su valor razonable en el mercado asciende a 1.000.000 de euros.

Tipo de interés de mercado: 3 %

Se plantean las siguientes alternativas:

1. La duración del contrato de arrendamiento *ad aedificandum* es de 20 años.
2. La duración del contrato de arrendamiento *ad aedificandum* es de 10 años, pero existe una opción de compra del terreno por parte del arrendatario y resulta muy probable que éste la ejerza al finalizar el contrato.
3. La duración del contrato de arrendamiento *ad aedificandum* es de 10 años, y no existe opción de compra por parte del arrendatario o, si existe es muy improbable que éste la ejerza. El valor del inmueble después de 10 años se estima en 500.000 euros. Vamos a suponer en este caso, dos opciones:
  - a. El control del inmueble durante el periodo del contrato recae sobre el arrendador.
  - b. El control del inmueble durante el periodo del contrato recae sobre el arrendatario.

SOLUCIÓN:

**Caso 1. La duración del contrato de arrendamiento *ad aedificandum* es de 20 años.**

**Contabilidad del arrendador:**

La duración del contrato abarca casi toda la vida económica de las instalaciones, en consecuencia, cuando se termine dicho periodo el activo estará totalmente agotado y no tendrá valor recuperable por parte de la empresa arrendadora. Por lo tanto, no dará lugar a registro contable en la contabilidad del arrendador, siendo objeto de información de este hecho en la Memoria.

**Contabilidad del arrendatario:**

Por su parte el arrendatario registrará el inmueble por su coste de adquisición y lo amortizará durante la duración del contrato: 20 años.

800.000	211	Construcciones	Trabajos realizados para el inmovilizado material	731	800.000
---------	-----	----------------	---	-----	---------

Se amortizará durante la duración del contrato (20 años) que equivale a la vida económica del activo.

**Caso 2. La duración del contrato de arrendamiento *ad aedificandum* es de 10 años, pero existe una opción de compra del terreno por parte del arrendatario y resulta muy probable que éste la ejerza al finalizar el contrato.**

**Contabilidad del arrendador:**

En este caso, también resulta improbable que finalmente el arrendador obtenga los beneficios del inmueble, por lo tanto el arrendador, según el PGC (NRV 8ª) no registrará el inmueble y en el futuro, si se ejerce la opción de compra, dará de baja el terreno con contrapartida en el importe de la opción, registrando el beneficio o la pérdida correspondiente en ese momento. Mientras tanto, se ofrecerá información en la Memoria de este hecho.

**Contabilidad del arrendatario:**

Por su parte el arrendatario registrará el inmueble por su coste de adquisición y lo amortizará durante la duración del contrato 20 años, puesto que piensa ejercer la opción de compra y tiene el tratamiento de arrendamiento financiero.

800.000	211	Construcciones		Trabajos realizados para el inmovilizado material	731	800.000
---------	-----	----------------	--	---	-----	---------

**Caso 3.a. La duración del contrato de arrendamiento *ad aedificandum* es de 10 años, y no existe opción de compra por parte del arrendatario o, si existe, es muy improbable que éste la ejerza. El control del inmueble durante el periodo del contrato recae sobre el arrendador.**

**Registro contable por parte del arrendador:**

En este supuesto, el arrendador registrará el valor razonable del inmueble por 1.000.000 euros (valor razonable)

Por lo que el arrendador registrará:

1.000.000	211	Construcciones		Péridificaciones a largo plazo	18x	1.000.000
-----------	-----	----------------	--	--------------------------------	-----	-----------

El ICAC en la consulta número 7 del BOICAC número 77/marzo 2009 en el caso de derechos de superficie, indica que se utilizará una cuenta de Periodificaciones a largo plazo, pudiendo utilizar para ello las cuentas del subgrupo 18, con el fin de realizar la imputación al resultado durante los ejercicios siguientes. También se manifiesta en este sentido en la consulta número 6 del BOICAC número 40 de diciembre de 1999 (desde el punto de vista del superficiatario).

El ICAC, en las citadas consultas, indica que la cuenta de periodificaiones a largo plazo se registrará por su coste amortizado, de tal modo que la imputación de la periodificación al



resultado del ejercicio se realizará con un criterio financiero El cálculo de la amortización para la imputación de los ingresos será el siguiente:

$$1.000.000 = C \times \frac{1 - (1 + 0,03)^{-10}}{0,03}$$

De donde C = 117.230,51 €.

El cuadro de amortización será:

AÑOS	CUOTA ANUAL	INTERESES	PRINCIPAL	COSTE AMORTIZADO
0				1.000.000,00
1	117.230,51 €	30.000,00	87.230,51	912.769,49
2	117.230,51 €	27.383,08	89.847,42	822.922,07
3	117.230,51 €	24.687,66	92.542,84	730.379,23
4	117.230,51 €	21.911,38	95.319,13	635.060,10
5	117.230,51 €	19.051,80	98.178,70	536.881,39
6	117.230,51 €	16.106,44	101.124,06	435.757,33
7	117.230,51 €	13.072,72	104.157,79	331.599,54
8	117.230,51 €	9.947,99	107.282,52	224.317,02
9	117.230,51 €	6.729,51	110.501,00	113.816,03
10	117.230,51 €	3.414,48	113.816,03	0,00
TOTAL	1.172.305,07 €	172.305,07 €	1.000.000,00 €	

La cuota anual de 117.230,51 euros del cuadro de amortización corresponderá a los ingresos que el arrendador debe registrar anualmente como consecuencia de la tenencia del inmueble que se le ha cedido. Esta cuota se descompone en cada uno de los años en dos partes:

- Gastos financieros por intereses: Se reconocerán anualmente en la cuenta de resultados como consecuencia del pasivo reconocido. Se trata de un pasivo financiero a largo plazo que según la norma de registro y valoración 9ª del NPGC 2007 debe registrarse por su coste amortizado con los intereses correspondientes, así lo interpreta la consulta del ICAC.
- Principal: Será la cancelación del pasivo reconocido, es la amortización del principal como consecuencia de la cancelación del crédito por el devengo.

La suma del interés y el principal será igual a la cuota del ejercicio que debe ser registrada como ingreso ordinario del ejercicio "Otros ingresos de explotación". De este modo, se separa perfectamente el resultado financiero del de explotación.

En consecuencia el registro contable será:

Año 1:

Devengo de los intereses.

30.000	662	Intereses de deudas		Périorificaciones a largo plazo	18x	30.000
--------	-----	---------------------	--	---------------------------------	-----	--------

Periodificación del ingreso:

117.230,51	662	Periodificaciones a largo plazo		Otros ingresos de explotación	70xx	117.230,51
------------	-----	---------------------------------	--	-------------------------------	------	------------

Se ha obviado la reclasificación de las periodificaciones de largo a corto plazo.

Año 2:

Devengo de los intereses.

27.383,08	662	Intereses de deudas		Périorificaciones a largo plazo	18x	27.383,08
-----------	-----	---------------------	--	---------------------------------	-----	-----------

Periodificación del ingreso:

117.230,51	662	Periodificaciones a largo plazo		Otros ingresos de explotación	70xx	117.230,51
------------	-----	---------------------------------	--	-------------------------------	------	------------

Se ha obviado la reclasificación de las periodificaciones de largo a corto plazo.

Y así sucesivamente.

También amortizará el inmovilizado durante su vida útil (20 años)

### **Registro contable por parte del arrendatario:**

El arrendatario tiene un derecho al uso, susceptible de ser registrado como tal en el activo, durante la duración del contrato (10 años)

800.000	20x	Derechos sobre inmuebles		Trabajos realizados para el inmovilizado intangible	730	800.000
---------	-----	--------------------------	--	---	-----	---------

Se amortizará durante la duración del contrato (10 años)

\*Este caso se ha publicado previamente en Informa REC: <http://rec.economistas.es/>

**Caso 3.b. La duración del contrato de arrendamiento *ad aedificandum* es de 10 años, y no existe opción de compra por parte del arrendatario, o si existe es muy improbable que éste la ejerza. El control del inmueble durante el periodo del contrato recae sobre el arrendatario.**

**Registro contable por parte del arrendatario:**

Se registrará como inmovilizado material por el coste de adquisición.

800.000	211	Construcciones	Trabajos realizados para el inmovilizado material	731	800.000
---------	-----	----------------	---	-----	---------

Se amortizará durante la duración del contrato (10 años.)

**Registro contable por parte del arrendador:**

El arrendador recibirá el inmueble dentro de 10 años, durante ese periodo, pensamos que es apropiado aplicar lo indicado por el ICAC en la consulta del ICAC núm. 1 del BOICAC 96 diciembre de 2013, que trata sobre el tratamiento contable de los costes de urbanización de un terreno sobre el que está constituido un derecho de superficie.

Aunque se aplica para los derechos de superficie, entendemos que puede ser asimilado al caso que nos ocupa.

El ICAC indica que “...en la medida que el inmueble construido en el terreno por cuenta de la sociedad superficiaria constituye una contraprestación más de la operación, la empresa deberá reflejar contablemente el futuro derecho de propiedad sobre el inmueble como un activo (derecho de crédito a recibir el inmueble) y el correspondiente ingreso de forma sistemática durante el plazo del contrato, de acuerdo con un criterio financiero, sin perjuicio de la posible aplicación del principio de importancia relativa.

A tal efecto, salvo mejor evidencia de lo contrario, el importe que debería lucir en el activo de la empresa propietaria del terreno al finalizar el derecho de superficie podría asimilarse al valor neto contable de la construcción en la empresa superficiaria, en dicha fecha, en el supuesto de que la amortización se calculase en función de la vida económica del activo”.

En nuestro caso la estimación del valor futuro del inmueble ascenderá a 500.000 euros, pues está en la mitad de su vida útil. (1.000.000/2)

Para ello el ICA indica que puede ser utilizada la cuenta “Deudores comerciales no corrientes”, aplicando un criterio financiero.

El reconocimiento podría realizarse por partes iguales (500.000/10 = 50.000 cada año), pero el ICAC indica que debe seguirse un criterio financiero.

Para hacerlo sencillo vamos a considerar cuotas constantes (C) de manera que cada cuota tendrá una parte de capital aportado y otra parte de interés, y lo vamos a calcular con el valor final de una renta constante y postpagable, del modo siguiente:

$$C \times (1 + 0,03)^{10} + C \times (1 + 0,03)^9 + C \times (1 + 0,03)^8 + \dots + C \times (1 + 0,03)^1 = 500.000$$

O lo que es lo mismo:

$$500.000 = C \times \frac{(1 + 0,03)^{10} - 1}{0,03}$$

De donde  $C = 43.615,25$  euros.

El cuadro de reconocimiento será:

AÑOS	CANTIDAD
1	43.615,25
2	44.923,71
3	46.271,42
4	47.659,56
5	49.089,35
6	50.562,03
7	52.078,89
8	53.641,26
9	55.250,50
10	56.908,01
	500.000,00

De donde el primer año corresponde: 43.615,25 euros.

El segundo año será la cantidad anterior  $43.615,25 \times (1 + 0,03)^1 = 44.923,71$  euros.

El tercer año será:  $44.923,71 \times (1 + 0,03) = 46.271,42$  euros.

Y así sucesivamente.

La distribución de las cuotas son crecientes porque van acumulando capital e intereses.

AÑO 1

43.615,25	43x	Deudores comerciales no corrientes	Ingresos por derechos de arrendamiento ad edificandum	75x	43.615,25
-----------	-----	------------------------------------	---	-----	-----------

AÑO 2

44.923,71	43x	Deudores comerciales no corrientes		Ingresos por derechos de arrendamiento ad edificandum	75x	44.923,71
-----------	-----	------------------------------------	--	---	-----	-----------

AÑO 3

46.271,42	43x	Deudores comerciales no corrientes		Ingresos por derechos de arrendamiento ad edificandum	75x	46.271,42
-----------	-----	------------------------------------	--	---	-----	-----------

De este modo se procederá durante los 10 años.

Al finalizar el año 10 el Saldo de la cuenta Deudores comerciales no corriente ascenderá a 500.000 euros.

Al realizarse la recepción del inmueble:

500.000	211	Construcciones		Deudores comerciales no corrientes	43x	500.000
---------	-----	----------------	--	------------------------------------	-----	---------