

## **TRATAMIENTO CONTABLE DEL ALQUILER DE UN INMUEBLE CON OPCIÓN DE COMPRA.**

**Dr. Gregorio Labatut Serer.**

**Departamento de Contabilidad.**

**Facultad de Economía. Universidad de Valencia.**

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

En los momentos actuales de dificultad en el mercado inmobiliario, están proliferando una serie de contratos de alquiler con opción de compra para intentar reactivar el mercado.

Se trata de contratos de alquiler en el que se incorpora una opción de compra al finalizar el mismo. El arrendatario va pagando la renta mensual (a comienzos del mes) y al finalizar la duración del contrato existe una cláusula de opción de compra en la que normalmente no se estipula su importe, pues dadas las variaciones del mercado, este importe se supedita a la tasación (valor razonable) que se realice en el momento que se ejerza la opción. El plazo suele oscilar entre tres o cinco años.

Evidentemente, si se ejerce la opción, los pagos realizados por el arrendamiento se consideran pagos a cuenta del importe final, por lo que el valor residual final a pagar será el valor razonable en el momento futuro menos los pagos realizados por el alquiler.

En principio el tratamiento contable de este contrato se encuentra recogido en la Norma de Registro y Valoración 8ª del PGC.

En dicha norma podemos leer que la cuestión fundamental para calificar un contrato de arrendamiento como financiero estriba en interpretar de su lectura si “se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo”.

La norma entiende que en el caso de que el contrato de arrendamiento contenga una opción de compra, “..... se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción”.

De este modo, en el caso del arrendatario si no existe duda razonable sobre el ejercicio de la opción de compra se tratará como un arrendamiento financiero. El arrendatario dará de alta el valor de los activos y hará aflorar la deuda contraída, y del mismo modo el arrendador debe dar de baja los activos por el mismo motivo.

El problema parece estibar en la consideración de cuando se deduce del contrato que “no exista duda razonable sobre el ejercicio de la opción de compra”, puesto que este es el dato fundamental.

Sobre esto el ICAC se ha pronunciado en dos consultas. La primera consulta 5 del BOICAC nº 78, de junio de 2009 y la segunda más reciente es la consulta número 6 del BOICAC número 99/Septiembre 2014.

En la consulta 5 del BOICAC nº 78, de junio de 2009, se aclara que cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento, se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo deberá calificarse como arrendamiento financiero.

En particular, en un acuerdo de arrendamiento con opción de compra, se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción.

Hasta aquí no se añade nada a lo ya indicado en la Norma y Registro de Valoración 8ª.

No obstante, en la consulta número 6 del BOICAC número 99/Septiembre 2014, se indica algo importantísimo, bajo mi punto de vista, y es que "... desde una perspectiva económica racional, ese requisito se debería entender cumplido si el valor razonable del activo en la fecha de ejercicio de la opción supera, de manera significativa, el precio acordado por la transferencia del activo, circunstancia que corresponde evaluar a los administradores de la sociedad, pero que cabría presumir en el supuesto de que dicho importe fuese equivalente al valor razonable del inmueble en la fecha de la firma del acuerdo de arrendamiento menos las mensualidades que el arrendatario abone hasta el ejercicio de la opción".

Por lo tanto, en primer lugar se indica que se entiende que no hay duda razonable sobre el ejercicio de la opción de compra, cuando:

1. El valor razonable del activo en la fecha de ejercicio de la opción supera, de manera significativa, el precio acordado por la transferencia del activo.
2. Circunstancia que corresponde evaluar a los administradores de la sociedad.
3. Cabría presumir que se produce cuando el precio acordado por la transferencia del activo fuese equivalente al valor razonable del inmueble en la fecha de la firma del acuerdo de arrendamiento menos las mensualidades que el arrendatario abone hasta el ejercicio de la opción.

En definitiva, esta es la circunstancia que se contempla en el contrato que estudiamos.

En el cuadro núm. 1 siguiente se simplifica lo expuesto:

**Sobre la contabilización de un contrato de arrendamiento de un inmueble con opción de compra.**



Norma Registro y Valoración 8ª. Arrendamientos, punto 1.

Consulta 5 del BOICAC nº 78, de junio de 2009.

Consulta número 6 del BOICAC número 99/Septiembre 2014.



Cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento, se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo deberá calificarse como arrendamiento financiero.

Arrendamiento con opción de compra, se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción.



Desde una perspectiva económica racional, ese requisito se debería entender cumplido si el valor razonable del activo en la fecha de ejercicio de la opción supera, de manera significativa, el precio acordado por la transferencia del activo.

Cabría presumir en el supuesto de que el precio acordado para la transferencia del activo fuese equivalente al valor razonable del inmueble en la fecha de la firma del acuerdo de arrendamiento menos las mensualidades que el arrendatario abone hasta el ejercicio de la opción.

Veamos un caso práctico.

La sociedad A propietaria de un inmueble firma un contrato de arrendamiento con opción de compra sobre dicho inmueble con la sociedad B.

En el contrato se estipula que:

- a) La entidad B (arrendataria) pagará una renta mensual de 5.000 euros mensuales a la sociedad A.
- b) La entidad A otorga a la entidad B una opción de compra, con un plazo máximo de ejercicio de cinco años que coincide con la duración del arrendamiento.
- c) No se establece el precio exacto de la opción de compra, pero sí que se determina en el acuerdo que el precio de venta final será el que se acuerde en el momento del ejercicio de la opción, determinado mediante tasación en ese momento, considerándose a cuenta del mismo las cantidades que la entidad B haya efectuado en concepto de arrendamiento, por lo que, en caso de ejercerse al final del periodo

señalado, la cantidad restante a pagar por el valor residual del edificio sería dicho importe menos las cuotas satisfechas.

El tipo de interés mensual se establece en el 2,9563 %.

Contabilizar lo que proceda en la sociedad B y en la sociedad A.

**SOLUCIÓN:**

El ICAC indica: “Desde una perspectiva económica racional, ese requisito se debería entender cumplido si el valor razonable del activo en la fecha de ejercicio de la opción supera, de manera significativa, el precio acordado por la transferencia del activo.

Cabría presumir en el supuesto de que dicho importe fuese equivalente al valor razonable del inmueble en la fecha de la firma del acuerdo de arrendamiento menos las mensualidades que el arrendatario abone hasta el ejercicio de la opción”.

Pero como no sabemos el importe del valor de la opción de compra tendremos que realizar una estimación inicial del mismo.

Supongamos que el valor razonable (valor de tasación) dentro de 5 años ascenderá a 500.000 euros.

Por lo tanto el valor de la opción de compra ascenderá a:  $500.000 - 60 \text{ meses} \times 5.000 \text{ euros} = 200.000 \text{ euros}$ .

En consecuencia trataremos este arrendamiento como un arrendamiento financiero.

Tipo de interés mensual equivalente al tipo de interés mensual del 2,9563 %.

Vamos a determinar el valor actual de una renta de 5.000 euros mensuales al 2,9563 % mensual durante 60 meses (5 años).

Valor actual de los pagos comprometidos =  $5.000 \times \frac{1-(1+0,029563)^{-60}}{0,029563} \times (1 + 0,029563) = 143.812,41 \text{ EUROS}$ .

El pago del alquiler es prepagable.

Valor actual de la opción de compra:  $\frac{200.000}{(1+0,02956)^{60}} = 34.822,06 \text{ euros}$ .

El valor actual del total (coste amortizado) =  $143.812,41 + 34.822,06 = 178.634,47 \text{ euros}$ .

Cuadro de amortización:

meses	capital	interes	amortización	cuota	
-	178.634,44 €	0	0	0	
1	173.634,44 €		5.000,00 €	5.000	
2	173.767,59 €	5.133,16 €	-133,16 €	5.000	
3	173.904,69 €	5.137,09 €	-137,09 €	5.000	
4	174.045,83 €	5.141,15 €	-141,15 €	5.000	
5	174.191,15 €	5.145,32 €	-145,32 €	5.000	
6	174.340,77 €	5.149,62 €	-149,62 €	5.000	
7	174.494,81 €	5.154,04 €	-154,04 €	5.000	
8	174.653,40 €	5.158,59 €	-158,59 €	5.000	
9	174.816,68 €	5.163,28 €	-163,28 €	5.000	
10	174.984,79 €	5.168,11 €	-168,11 €	5.000	
11	175.157,87 €	5.173,08 €	-173,08 €	5.000	
12	175.336,06 €	5.178,19 €	-178,19 €	5.000	3.298,37 €
13	175.519,52 €	5.183,46 €	-183,46 €	5.000	
14	175.708,41 €	5.188,89 €	-188,89 €	5.000	
15	175.902,88 €	5.194,47 €	-194,47 €	5.000	
16	176.103,10 €	5.200,22 €	-200,22 €	5.000	
17	176.309,24 €	5.206,14 €	-206,14 €	5.000	
18	176.521,47 €	5.212,23 €	-212,23 €	5.000	
19	176.739,98 €	5.218,51 €	-218,51 €	5.000	
20	176.964,94 €	5.224,97 €	-224,97 €	5.000	
21	177.196,56 €	5.231,62 €	-231,62 €	5.000	
22	177.435,03 €	5.238,46 €	-238,46 €	5.000	
23	177.680,54 €	5.245,51 €	-245,51 €	5.000	
24	177.933,31 €	5.252,77 €	-252,77 €	5.000	
25	178.193,56 €	5.260,25 €	-260,25 €	5.000	
26	178.461,50 €	5.267,94 €	-267,94 €	5.000	
27	178.737,36 €	5.275,86 €	-275,86 €	5.000	
28	179.021,37 €	5.284,01 €	-284,01 €	5.000	
29	179.313,78 €	5.292,41 €	-292,41 €	5.000	
30	179.614,84 €	5.301,06 €	-301,06 €	5.000	
31	179.924,79 €	5.309,96 €	-309,96 €	5.000	
32	180.243,91 €	5.319,12 €	-319,12 €	5.000	
33	180.572,47 €	5.328,55 €	-328,55 €	5.000	
34	180.910,73 €	5.338,27 €	-338,27 €	5.000	
35	181.259,00 €	5.348,27 €	-348,27 €	5.000	
36	181.617,56 €	5.358,56 €	-358,56 €	5.000	
37	181.986,72 €	5.369,16 €	-369,16 €	5.000	
38	182.366,80 €	5.380,08 €	-380,08 €	5.000	
39	182.758,11 €	5.391,31 €	-391,31 €	5.000	
40	183.160,99 €	5.402,88 €	-402,88 €	5.000	
41	183.575,78 €	5.414,79 €	-414,79 €	5.000	
42	184.002,84 €	5.427,05 €	-427,05 €	5.000	
43	184.442,52 €	5.439,68 €	-439,68 €	5.000	
44	184.895,19 €	5.452,68 €	-452,68 €	5.000	
45	185.361,25 €	5.466,06 €	-466,06 €	5.000	
46	185.841,09 €	5.479,84 €	-479,84 €	5.000	
47	186.335,11 €	5.494,02 €	-494,02 €	5.000	
48	186.843,74 €	5.508,63 €	-508,63 €	5.000	
49	187.367,40 €	5.523,66 €	-523,66 €	5.000	
50	187.906,55 €	5.539,15 €	-539,15 €	5.000	
51	188.461,63 €	5.555,08 €	-555,08 €	5.000	
52	189.033,13 €	5.571,49 €	-571,49 €	5.000	
53	189.621,52 €	5.588,39 €	-588,39 €	5.000	
54	190.227,30 €	5.605,78 €	-605,78 €	5.000	
55	190.850,99 €	5.623,69 €	-623,69 €	5.000	
56	191.493,12 €	5.642,13 €	-642,13 €	5.000	
57	192.154,24 €	5.661,11 €	-661,11 €	5.000	
58	192.834,89 €	5.680,66 €	-680,66 €	5.000	
59	193.535,67 €	5.700,78 €	-700,78 €	5.000	
60	194.257,17 €	5.721,50 €	-721,50 €	5.000	
61	0,00 €	5.742,83 €	194.257,17 €	200.000	
TOTAL		321.365,56 €	178.634,44 €	500.000,00 €	

Contabilidad sociedad B:

Firma del contrato:

178.634,44	(211) Construcciones	a (524) Acreedores arrendamiento financiero corto plazo	3.298,37
		a (174) Acreedores arrendamiento financiero a largo plazo	175.336,07

Primer mes (se paga al principio de mes):

5.000	(524) Acreedores arrendamiento financiero corto plazo	a (57x) Tesorería	6.050
1.050	(472) H.P. iva soportado		

Segundo mes:

5.133,16	(662) Intereses de deudas	a (57x) Tesorería	6.050
1.050	(472) H.P. iva soportado	a (524) Acreedores arrendamiento financiero corto plazo	133,16

Tercer mes:

5.137,09	(662) Intereses de deudas	a (57x) Tesorería	6.050
1.050	(472) H.P. iva soportado	a (524) Acreedores arrendamiento financiero corto plazo	137,09

Cuarto mes:

5.141,15	(662) Intereses de deudas	a (57x) Tesorería	6.050
1.050	(472) H.P. iva soportado	a (524) Acreedores arrendamiento financiero corto plazo	141,15

Quinto mes:

5.149,62	(662) Intereses de deudas	a (57x) Tesorería	6.050
1.050	(472) H.P. iva soportado	a (524) Acreedores arrendamiento financiero corto plazo	149,62

Etc.

Al final de cada año se reclasificará la deuda de largo plazo a corto plazo según proceda.

También se amortizará el activo durante su vida útil. Supongamos que la vida útil es de 30 años:  $178.634,44/30 = 5.954,48$

5.954,48	(681) amortización inmovilizado material	a (281) Amortización acumulada inmovilizado material	5.954,48
----------	---	---	----------

Último mes y ejercicio de la opción de compra.

Tras el pago del mes 60 el saldo con de la cuenta Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo ascenderá a 194.257,17 euros.

194.257,17	(524) Acreedores arrendamiento corto plazo financiero	a (57x) Tesorería	200.000
5.742,83	(662) Intereses de deudas		

NOTA: En el momento que se detecte que el valor de tasación será distinto de 500.000 euros se tratará como un cambio en las estimaciones según Norma de Registro y Valoración 22<sup>a</sup> Cambios de criterios contables, errores y estimaciones contables.

Contabilidad sociedad A:

Firma del contrato:

1. Caso de que el activo se considerara inmovilizado.

175.336,07	(252) Créditos a largo plazo	a Construcciones	coste
3.298,37	(521) Créditos a corto plazo	Beneficios en enajenaciones inmovilizado	(resultado)
resultado	Pérdidas en enajenación del inmovilizado		

2. Caso de que el activo se considerará existencias.

175.336,07	(252) Créditos a largo plazo	a (700x) Ventas de inmuebles	178.634,44
3.298,37	(521) Créditos a corto plazo		

Se dará de baja las existencias por su valor de coste.

Primer mes (se paga al principio de mes):

6.050	(57xx) Tesorería	(521) Créditos a corto plazo.	5.000
		(477) H.Publica IVA repercutido	1.050

Segundo mes:

133,16	(521) Créditos a corto plazo	a (762) Ingresos financieros	5.133,16
6.050	(57x) Tesorería	(477) H.Publica IVA repercutido	1.050

Tercer mes:

137,09	(521) Créditos a corto plazo	a (762) Ingresos financieros	5.137,09
6.050	(57x) Tesorería	(477) H.Publica IVA repercutido	1.050

Cuarto mes:

141,15	(521) Créditos a corto plazo	a (762) Ingresos financieros	5.141,15
6.050	(57x) Tesorería	(477) H.Publica IVA repercutido	1.050

Quinto mes:

145,32	(521) Créditos a corto plazo	a (762) Ingresos financieros	5.145,32
6.050	(57x) Tesorería	(477) H.Publica IVA repercutido	1.050

Etc.

Al final de cada año se reclasificará el crédito de largo plazo a corto plazo.

Último mes y ejercicio de la opción de compra.

Tras el cobro del mes 60 el saldo con de la cuenta Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo ascenderá a 194.257,17 euros.

200.000	(57x) Tesorería	a (521) Créditos a corto plazo	194.257,17
		a (762) Ingresos financieros	5.742,83

NOTA: En el momento que se detecte que el valor de tasación será distinto de 500.000 euros se tratará como un cambio en las estimaciones según Norma de Registro y Valoración 22<sup>a</sup> Cambios de criterios contables, errores y estimaciones contables.

Un saludo cordial para todos los amables lectores

[Gregorio Labatut Serer.](mailto:Gregorio.Labatut.Serer.)

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