

### **Consulta 3**

**Sobre el tratamiento contable de un arrendamiento con opción de compra, desde el punto de vista de la empresa "arrendadora" inmobiliaria.**

#### **Respuesta**

La Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobada por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, establece que si un inmueble se destina a la actividad de alquiler, debe calificarse como un inmovilizado en el balance de la misma.

El inmueble en cuestión está afectado a una operación de arrendamiento cuyo contrato tiene incorporada una opción de compra. En la medida que dicha opción esté sometida a la voluntad del arrendatario, sin que exista un compromiso previo por parte de éste, y siempre que de las circunstancias de la operación no resulte que a pesar de no haberse ejercitado se pueda determinar que racionalmente se ejercerá la opción de acuerdo con las condiciones económicas del contrato, en cuyo caso se dan las características necesarias para considerar que se trata de una venta de existencias, el tratamiento contable deberá ser el siguiente:

- Por las cuotas devengadas de arrendamiento se registrará un ingreso ordinario de la empresa, formando parte, en su caso, de la cifra de negocios de la cuenta de pérdidas y ganancias de la empresa, siempre que la actividad ordinaria de ésta sea el arrendamiento de inmuebles. Simultáneamente a lo anterior la empresa deberá reflejar en su contabilidad los gastos producidos por el inmueble en arrendamiento, tales como amortizaciones, reparaciones, mantenimiento, etc...
  
- En el momento que se ejercite la opción de compra, la empresa deberá registrar contablemente la enajenación del inmueble indicado, de forma que al haberse calificado como inmovilizado, el importe correspondiente al precio de enajenación, minorado en el importe del valor neto contable del bien objeto de transmisión, determinará el resultado extraordinario obtenido de la operación, y como tal se reflejará en la cuenta de pérdidas y ganancias.