

## 2.12 50 años de contabilización de los arrendamientos en España

Horacio MOLINA SÁNCHEZ  
hmolina@uloyola.es

Antonio BARRAL RIVADA  
abarral@uloyola.es

Marta DE VICENTE LAMA  
mvicente@uloyola.es

María DEL MAR ORTIZ GÓMEZ  
mmortiz@uloyola.es  
Universidad Loyola Andalucía

### 50 Aniversario Plan General de Contabilidad

El desarrollo de la información  
financiera en España (1973-2023)

Director: José Antonio Gonzalo Angulo  
Coordinadores: Javier Pérez García  
Anne Marie Garvey

Madrid, ICAC, 2023

ilc/a/c Instituto de Contabilidad y  
Auditoría de cuentas

### Resumen

La historia de la regulación contable de los arrendamientos es un caso fascinante que ha experimentado una notable evolución. Inicialmente arraigada en una perspectiva jurídica, dicha regulación ha buscado adaptarse a una representación más acorde con el fondo económico que implica la cesión de un bien de capital a cambio de una contraprestación por un periodo determinado. La adopción generalizada de normativas contables internacionales, de inspiración anglosajona, ha planteado un desafío significativo para los sistemas legales continentales en Europa, que se basan más en códigos legales. Durante los últimos 50 años, España ha atravesado esta transformación y ese es precisamente el enfoque de este capítulo. En la actualidad, el legislador contable español se encuentra ante la decisión de implementar la última reforma en esta materia, la cual representa un avance en la concepción económica de los arrendamientos, pues existe la vocación de evitar discrepancias relevantes entre la normativa contable nacional y la internacional.

Palabras clave: Arrendamientos. Contabilidad del arrendatario. NIIF 16. Derechos de uso.

### Abstract

The history of accounting regulation for leases is a fascinating case that has undergone a remarkable evolution. Initially rooted in a legal perspective, this regulation has sought to adapt to a representation that is more in line with the economic substance of leasing a capital asset in exchange for consideration over a specific period. The widespread adoption of international accounting standards, influenced by the Anglo-Saxon approach, has posed a significant challenge for continental European legal systems, which are more reliant on legal codes. Over the past 50 years, Spain has experienced this transformation, and that is precisely the focus of this chapter. Currently, the accounting regulatory authority in Spain faces the decision of implementing the latest reform in this matter, which represents a step

forward in the economic conception of leases, as there is a commitment to avoid significant discrepancies between national and international accounting regulations.

Key words: Leases. Lessee Accounting. IFRS 16. Right-of-use.

### 1 Introducción

El arrendamiento es una figura jurídica que permite al arrendatario disponer de bienes de capital por un periodo de tiempo limitado. Desde un punto de vista económico y financiero, el arrendatario encuentra en esta figura, frente a la compraventa, una mayor flexibilidad en la gestión de sus recursos, unas menores necesidades de financiación, pues no es preciso adquirir el bien y todos los servicios futuros que va a prestar, una facilidad de pago al realizar estos a lo largo de la duración del contrato y, finalmente, ventajas tributarias al permitirse la deducibilidad de los gastos incurridos.

La regulación de la contabilidad de esta figura ha evolucionado en los últimos 50 años en el entorno internacional y en España. El objeto de este artículo es presentar este recorrido en España, sin perder de vista la referencia internacional, puesto que, en gran medida, es esta la que ha impulsado la evolución en las normas contables nacionales. El *leit motiv* de estos cambios ha sido cómo reconocer los efectos de estos contratos en el largo plazo y, por ello, en el balance de situación.

La historia de la contabilidad del arrendamiento a nivel internacional ha sido muy controvertida y ha transcurrido por una senda que se dirigía hacia una mayor transparencia, incorporando los efectos de estos contratos a los estados financieros principales.

En España, estas tensiones llevaron la contabilización del arrendamiento a las más altas instancias jurisdiccionales que, en alguna ocasión, cuestionaron la labor del ICAC como emisor de normas contables y su capacidad para emitir resoluciones en desarrollo normativo del Plan General de Contabilidad.

En un primer momento, la contabilidad del arrendatario ha tenido una fuerte influencia jurídica, donde el derecho de propiedad primaba sobre otros derechos (principalmente el de uso que adquiere el arrendatario). Posteriormente, se buceó en el fondo económico de la transacción, pero sin abandonar el anclaje jurídico: el arrendamiento se podía asimilar a una compraventa si era presumible que se iba a adquirir la propiedad del bien arrendado. En una tercera etapa, la contabilización ha mirado a la naturaleza económica del contrato y ha evaluado si en sustancia se han transmitido los riesgos y ventajas inherentes al bien arrendado; en caso afirmativo, el arrendatario debe reconocer el activo correspondiente en su balance, y si no era el caso, contabilizar como una prestación de servicios (gasto). La etapa final, en la que ya se encuentran las empresas que en España aplican Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la unidad de cuenta deja de ser el bien para pasar a serlo el conjunto de servicios contratados y la cuestión es si estos han sido transferidos al arrendatario; básicamente si el contrato transfiere el input de producción: lo que es capaz de producir un bien de capital en un periodo de tiempo para que el arrendatario lo haga producir; o si se transfieren los outputs del bien de capital cuya producción la controla el arrendador.

El presente trabajo comienza con la evolución de la regulación internacional, con un progresivo viaje desde su única consideración en la cuenta de pérdidas y ganancias hacia el reconocimiento en el balance de situación; el tercer punto analiza cómo quedan recogidos en España en el Plan General de Contabilidad de 1973 (PGC 1973, en adelante); el cuarto punto aborda el trascendental paso dado en el Plan General de Contabilidad de 1990 (PGC 1990,

en adelante); el quinto trata sobre la recepción en la regulación local de la norma internacional de contabilidad de referencia. El sexto punto se detiene en las diferencias actuales entre la legislación local y la internacional como consecuencia de la aprobación de la Norma Internacional de Información Financiera nº 16 *Arrendamientos* (NIIF 16) y la posibilidad de una incorporación de esta en la regulación contable nacional. El artículo finaliza en el punto séptimo con unas conclusiones.

## 2 La evolución del tratamiento contable de los arrendamientos a nivel internacional

La contabilización de los arrendamientos ha sido una cuestión históricamente debatida en EE.UU. Siguiendo a Barral (2014) y Morales et al. (2019) podemos observar cómo la problemática se remonta a los años 40, siendo especialmente dinámica en las décadas de los años 60 y 70. En los años 70, el recién creado *Financial Accounting Standards Board* (FASB) estadounidense emite su *Statement of Financial Standard No. 13. Accounting for leases* (SFAS 13). Este documento cierra una etapa de debates y constituye la referencia sobre la que el *International Accounting Standards Committee* (IASC) publicará en 1982 el *International Accounting Standard 17 Leases*.

Según Barral (2014), esta historia regulatoria ha girado en torno a tres cuestiones principales, por un lado, el reconocimiento simétrico del contrato de arrendamiento por parte de arrendadores y arrendatarios o que este pudiese generar efectos distintos para arrendador y arrendatario; por otro, si la información sobre los contratos de arrendamiento debería revelarse en la memoria o debería ser reconocida en el balance de situación y, finalmente, en el tratamiento por analogía con otras operaciones económicamente similares (por ejemplo, la compraventa), frente a un análisis de las definiciones de elementos que surgen en un arrendamiento (por ejemplo, si los compromisos contractuales suponen un pasivo). La historia de la contabilidad del arrendatario muestra un movimiento desde la revelación en la memoria (o documento equivalente, Notas a los estados financieros) hacia el reconocimiento paulatino en el balance de situación y, con ello, un tratamiento diferente en la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo.

### 2.1 Las propuestas del FASB y del IASC (1976-2016)

En 1976, el FASB publica el SFAS 13 implantando un modelo dual de contabilización del arrendamiento. Ante un contrato de arrendamiento, el arrendatario debía analizar si se le habían transferido sustancialmente los riesgos y ventajas del bien arrendado; en caso afirmativo, el arrendamiento era financiero (*capital leases* en la terminología de la norma estadounidense), exigiendo su reconocimiento en el balance de situación, como un activo el bien arrendado y como un pasivo por los compromisos contraídos. Sin embargo, si el arrendador no había transferido sustancialmente los riesgos y ventajas, el arrendamiento se calificaba como operativo y se contabilizaba como un gasto operativo de carácter periódico. La contabilidad del arrendador y del arrendatario preservaba la simetría en el tratamiento contable a ambos lados del contrato.

El reconocimiento en el balance de los activos y pasivos derivados de un arrendamiento fue una cuestión que levantó una amplia polémica en EE.UU. (Camfferman y Zeff, 2007), así como la norma británica equivalente, el *Statement of Standard Accounting Practice 21 Accounting for Leases and Hire Purchases* (SSAP 21), en 1984 (Ashton, 1985). La norma estadounidense establecía una serie de criterios cuantitativos para evaluar si se habían transferido los riesgos y ventajas. Estos criterios se referían a que el importe del valor descontado de los pagos contratados fuese una porción muy significativa del valor razonable del activo arrendado

(se cuantificaba en un 90% o más); así como a que la duración del contrato superase un porcentaje relevante de la vida útil del activo (cifrado en un 75% o más). Desde el punto de vista informativo, Pina (1988) revisó una serie de evidencias empíricas que ponían de manifiesto que los usuarios ajustaban la información del balance y la cuenta de resultados sobre los arrendamientos para tomar sus decisiones, por lo que la capitalización del arrendamiento financiero era una solución de política contable deseable. Este debate de reconocimiento versus revelación ha sido uno de los debates académicos más interesantes en las últimas décadas y que ha tenido lugar en distintos campos, como el de la valoración de las inversiones inmobiliarias.

El FASB marcó la senda que posteriormente seguiría el IASC en 1982, emitiendo su Norma Internacional de Contabilidad nº 17 *Arrendamientos* (NIC 17). Esta norma era sustancialmente similar a la norma estadounidense, pero a diferencia de aquella, la NIC 17 no incorporaba límites cuantitativos para clasificar el arrendamiento como financiero u operativo. En palabras de Camfferman y Zeff (2007), el objetivo era que la norma tuviese un carácter de norma basada en principios y no en reglas. Este ha sido otro asunto transversal sobre el que la academia ha trabajado: el carácter de regulación basada en principios o en reglas.

### 2.2 Las propuestas del G4+1

El modelo previsto en el SFAS 13 y en la NIC 17 pronto fue cuestionado y se publicaron algunos trabajos de investigación que estimaban cuál sería el impacto en las cifras del balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias si también se reconocían los arrendamientos operativos (Imhoff et al., 1991 y 1993). En 1996, un grupo formado por importantes emisores de normas anglosajones (Australia, Canadá, EE.UU., Nueva Zelanda, Reino Unido) y el IASC, denominado G4+1, emitió un documento en el que planteaba la capitalización de todos los arrendamientos por parte de los arrendatarios, tanto los operativos como los financieros (McGregor, 1996). El propio documento justificaba el replanteamiento de la contabilización de los arrendamientos, debido a las demandas de la comunidad inversora (*Association for Investment Management and Research -AIMR-* que representa a analistas financieros en EE.UU.) y a que era consistente con los marcos conceptuales de los organismos emisores de los países que forman el G4+1. La propuesta básica del documento era lo que posteriormente se ha conocido como el modelo de derecho de uso, consistente en capitalizar la totalidad de los pagos que tenían la consideración de compromisos no cancelables, derivados de arrendamientos operativos. Asimismo, el texto abordó otras cuestiones complejas en los arrendamientos como las cuotas contingentes o las ventas con arrendamiento posterior (*sale and lease back*). Respecto a la contabilidad de los arrendadores, el documento proponía un tratamiento simétrico, si bien el espacio que le dedicó a este tema fue sustancialmente menor que el que empleó para la contabilización de los arrendatarios.

Posteriormente, en 2000, este mismo grupo emite otro documento cuyos autores principales fueron Nailor y Lennard (2000), miembros del *Accounting Standards Board* británico. La razón principal de este documento es responder a algunas de las inquietudes conceptuales que se formularon a la propuesta anterior (McGregor, 1996), concretamente tres muy relevantes. La primera de ellas se refiere a si el contrato de arrendamiento es un contrato pendiente de ejecución, por lo que la propuesta podría derivar en que se reconociesen otros contratos pendientes de ejecución. La segunda cuestión que aborda es la medición del pasivo y del activo en este nuevo modelo, lo que incluye el tratamiento de las cuotas contingentes (ya abordado en el documento anterior) y el de las opciones de plazo y valores residuales garantizados. La tercera parte se dedica a la contabilización de los arrendadores, manteniendo una propuesta simétrica a la de los arrendatarios: “*The amounts reported as financial assets by lessors would, in general, be the converse of the amounts reported by lessees as liabilities*” (Nailor y Lennard, 2000, p. xiii).

La NIC 17 requería evaluar si se habían transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas del bien arrendado. En el caso de no haberse transferido, el contrato era equivalente a la prestación de un servicio y a su firma se encontraba pendiente de ejecución. Como indican Molina y Mora (2015), la línea argumental que permitía justificar que el arrendador había cumplido su parte del contrato con la entrega del bien arrendado. Para ello, en la propuesta que se estaba discutiendo, la unidad de cuenta a la hora de evaluar la transferencia del activo ya no era el bien físico, sino el conjunto de servicios transferidos en el contrato: el derecho de uso. En este caso, desde la puesta a disposición del bien arrendado, el arrendador había cumplido cediendo el activo objeto del contrato (un conjunto de servicios delimitados en el contrato) y, con ello, surgía una obligación actual para el arrendatario, además de controlar un activo en el plazo que establece el contrato.

La cuestión de las opciones de plazo y las cuotas contingentes considera que deberían contabilizarse teóricamente por su valor razonable, sin que su ejercicio debiera ser anticipado. Sin embargo, en el caso de las opciones de extensión o cancelación anticipada del plazo, ante la dificultad de medición, solo se deben incluir en la valoración de los activos y pasivos cuando la parte no cancelable no fuese representativa del tiempo que se espera controlar el activo y, en ese caso, el plazo debería incorporar el periodo adicional que regulan estas opciones. Del mismo modo, cuando existan cuotas contingentes, si el pago fijo no representa el valor de los activos utilizados (medido por un arrendamiento similar sin cuotas contingentes), debería estimarse midiendo el valor razonable de ese derecho a usar el activo.

En el ámbito académico, la cuestión de los arrendamientos permitía evaluar el reconocimiento frente a la revelación, los postulados de la teoría positiva de la contabilidad y el sesgo de los directivos tendente a preparar la información según sus intereses, y con ello estructurar los contratos para que los arrendamientos se contabilizasen como operativos en lugar de financieros. Entre 1996 y 2006, fecha en que se incorpora a la agenda del IASB y del FASB la reforma sustancial de los arrendamientos, se desarrollaron bastantes estudios académicos en el ámbito anglosajón (Imhoff et al., 1997; Beattie et al., 1998, 2000 y 2006; Duke et al., 2002; Bennett y Bradbury, 2003; Goodacre, 2003).

### 2.3 La incorporación a la agenda del IASB y del FASB de un nuevo modelo de contabilización

En 2003, tal y como Camfferman y Zeff (2015) narran con mucho detalle, la publicación por parte de la *Securities and Exchange Commission* (SEC) de un informe sobre la financiación de las empresas cotizadas fuera de balance, a raíz de las preocupaciones que había despertado el caso Enron, apuntaba a que, bajo la SFAS 13, el balance de situación solo reflejaba un porcentaje entre el 4% y el 8% del valor total de los contratos de arrendamiento. Una de las principales críticas que el regulador de mercados estadounidense estaba lanzando sobre la normativa contable era que esta estaba excesivamente guiada por reglas y no por principios, siendo la norma de arrendamientos un claro ejemplo ya que sus límites cuantitativos para distinguir entre arrendamientos operativos y financieros se prestaban a una estructuración de los contratos que cumpliera la norma para conseguir su calificación como arrendamientos operativos (fuera del balance de situación), pero cuyo fondo económico era equivalente a un arrendamiento financiero (que hubiesen tenido que ser reconocidos como activos y pasivos en el balance de situación).

El IASB y el FASB incorporaron a su agenda común el tratamiento contable de la norma de arrendamientos en 2006. Aquí se inicia un proceso que durará 10 años, reflejo de la dificultad técnica y también política de la norma, que no se inicia de cero, sino que toma la experiencia iniciada diez años antes en el G4+1. No obstante, es de justicia reconocer que la primera propuesta completa de capitalización de todos los arrendamientos por parte de los arren-

datarios, y simétricamente baja en el activo de los arrendadores, figura en un documento de investigación del *American Institute of Certified Public Accountants* (AICPA), elaborado por el profesor Myers (1962) y conocido como el *Accounting Research Study No. 4* (ARS 4). En este documento, el profesor Myers aclaraba que los activos que son objeto de contabilización en los arrendamientos derivan de los *property rights* (titularidad de derechos) que brinda el contrato a los arrendatarios y que estos son distintos a los *ownership rights* (derechos de propiedad).

El proyecto, trabajado simultáneamente a ambas orillas del Atlántico, ha dado lugar a dos normas muy parecidas (la NIIF 16 Arrendamientos del IASB y el *Topic 842* Arrendamientos del FASB) pero con algunas diferencias, que surgieron en la fase final de la reforma, referidas a la medición posterior. A lo largo del proyecto, se emitieron conjuntamente por ambos organismos un Documento de discusión (*Discussion Paper*) en 2009 y dos borradores (*Exposure drafts*) en 2010 y 2013 respectivamente. Las propuestas daban una respuesta distinta a la regulación anterior a los arrendadores y a los arrendatarios (NIC 17 y SFAS 13); sin embargo, en el Borrador de 2013, ante las dificultades que se encontraban en la contabilización de los arrendadores, se decidió mantener para estos la regulación de la NIC 17.

El modelo propuesto es en esencia similar al discutido en los documentos del G4+1. Una de las principales aportaciones de la NIIF 16, cuando se aprueba, es la profundización en el concepto de control que ya se había trabajado en la Interpretación 4 del Comité de Interpretaciones de las NIIF (Comité de Interpretación de las NIIF, 2004). En esto, los trabajos realizados en la NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes*, donde se delimita cuándo se transfiere el control del bien al cliente, presentan cierta similitud con los razonamientos de la NIIF 16 y terminan utilizando un lenguaje coherente entre ambas normas. El concepto de control es crítico para distinguir un arrendamiento de una prestación de servicios en la NIIF 16 y se erige en la nueva frontera donde las empresas pueden situar sus contratos para conseguir sacar del balance de situación los compromisos por la cesión de bienes de capital. El resultado obtenido en la norma lo podríamos sintetizar en un intento de delimitación entre la transferencia de un bien de capital (input) y la transferencia del servicio producido por dicho bien de capital, pero explotado por el proveedor o arrendador (output).

En palabras de Camfferman y Zeff (2015), las compañías de leasing tenían asumida la voluntad de un modelo único de contabilización del arrendamiento y que los analistas incorporaban los compromisos por arrendamiento operativo como pasivo al evaluar a sus clientes. Por ello, centraron sus objeciones en el alcance de la norma, la búsqueda de un modelo de medición de los arrendamientos simples que no fuese complejo y, finalmente, pero no menos importante, que la imputación a resultados como consecuencia de la capitalización de los derechos de uso no generase un patrón de imputación a resultados distinto al modelo de la NIC 17 de reconocimiento lineal de los gastos. Este último punto fue el que provocó la principal separación entre la norma aprobada por el FASB y la aprobada por el IASB.

Los borradores que concluyeron en la NIIF 16 dedicaron un espacio sustancial a discutir las opciones de plazo y las cuotas contingentes, con distintas propuestas en cada uno de los textos. Igualmente se discutió sobre la contabilidad de los arrendadores para que, en el último borrador, se propusiese la vuelta a la NIC 17, como ya se ha apuntado.

Los efectos en las cifras contables que se podían producir como consecuencia de la entrada en vigor del nuevo modelo previsto en la NIIF 16 ha dado lugar a una amplia literatura analizando el posible impacto de esta norma (por citar los trabajos desarrollados por investigadores españoles: Barral et al., 2006; Fito et al., 2013; Barral et al., 2014; Giner y Pardo, 2018; Morales y Zamora, 2018; Zamora y Morales, 2018; Giner et al., 2019). Con datos reales de la transición en compañías del IBEX 35 (Parte et al., 2021) y del mercado continuo (Esteban y

González, 2020) se han obtenido resultados muy similares (véase la tabla 1). Los activos totales aumentan en torno al 5%; los pasivos totales incrementan en torno a un 10% en función de cuál sea la referencia (el pasivo total o el pasivo con coste) y el EBITDA o resultado bruto económico, entre un 8% y un 11,5%. AECA (2022) aporta un dato importante porque cuantifica cuál sería el múltiplo del gasto de arrendamiento que permite obtener el pasivo por los contratos registrados como arrendamientos operativos y la mediana de este se sitúa en el 4,07. Como se puede observar, este valor es la mitad del parámetro de 8 veces que muchos analistas utilizaban en la estimación del pasivo fuera de balance, por lo que esta norma debe suponer una mejora en la transparencia de la información que utilizan los analistas.

**TABLA 1. Resultados de los estudios de impacto**

|   | SIGNO DEL IMPACTO | ESTEBAN Y GONZÁLEZ (2021) | PARTE ET AL. (2021) |
|---|-------------------|---------------------------|---------------------|
| Derechos de uso /Activos totales            | +                 | 4,7                       | 4,84                |
| Pasivos por arrendamiento/Pasivos con coste | +                 | 12,7                      |                     |
| Pasivos por arrendamiento/Pasivo total      | +                 |                           | 9,48                |
| Resultado Bruto Económico                   | +                 | 8,2                       |                     |
| EBITDA                                      | +                 |                           | 11,46%              |

+ significa aumento

↑ Fuente: Elaboración propia a partir de las referencias citadas

### 3 El PGC 1973. El papel de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA)

La regulación contable española en el periodo entre 1973 y 1990 es un claro exponente de lo que el profesor Cañibano ha calificado como un modelo de regulación contable de carácter mixto:

*“con intervención de un ente gubernamental y otro profesional, considerándose altamente positiva la intervención de este último de cara a la formación del juicio profesional por parte de emisores y auditores de las Cuentas Anuales” (Cañibano, 1996, p. 131).*

#### 3.1 Regulación a cargo de un ente gubernamental

El PGC de 1973 fue una norma de seguimiento voluntario, pero con la vocación de generar una amplia adhesión entre las empresas, como finalmente terminó sucediendo. La Introducción del PGC de 1973 esbozaba en su punto sexto la influencia internacional en las decisiones adoptadas, además de los desarrollos del pensamiento contable español (Ministerio de Hacienda, 1973).

La referencia internacional iba a ser una constante en el proceso planificador de la contabilidad en España. A comienzos de los 70, España veía en la Europa continental su referente y, por ello, la inspiración en la planificación contable francesa fue un elemento legitimador. También era una decisión consistente con un sistema jurídico continental europeo que es diferente al anglosajón. Por otra parte, en palabras del profesor Cañibano, la influencia fiscal

era evidente a pesar de la intención del legislador de evitarla y expresada en la Introducción al texto legal cuando afirma en negrita que el Plan no es fiscal (Cañibano, 1990).

Estas fuentes, y la ausencia de otras cercanas, condujeron a concebir el arrendamiento como la prestación de un servicio consistente en el uso de los bienes de capital, que son propiedad del arrendador, y que sobre este elemento jurídico se concluye que el bien ha de figurar en la contabilidad del arrendador. El derecho de propiedad era un atributo imprescindible en los activos de la empresa lo cual viene también determinado si se pretendía mejorar la protección de los acreedores, con activos que fuesen plenamente disponibles. Como indicaba el profesor Larriba (1993, pp. 344-345):

*“la fundamentación de este criterio radica en que el derecho de propiedad, ostentado por el arrendador, condiciona el registro contable de la operación de leasing en los registros del arrendatario por encima de sus finalidades económicas, prevaleciendo la forma sobre el fondo de la operación.”*

El PGC de 1973 no mencionaba el arrendamiento financiero. Según nos detalla Larriba (1993), la primera referencia legal a estas operaciones fue la adaptación sectorial de las empresas de leasing del año 1976. Esta norma se centraba en la contabilidad de los arrendadores que reconocerían los arrendamientos financieros como bienes del inmovilizado material, dado que eran los propietarios de los bienes. Desde una concepción simétrica de la regulación entre arrendadores y arrendatarios, la adaptación sectorial realizaba una mención a los arrendatarios en la Introducción del texto. En ella, confirmaba que estos deberían registrar las cuotas como gasto del periodo y el importe satisfecho como ejercicio de la opción de compra como coste de adquisición del bien al término del contrato (Ministerio de Hacienda, 1976).

#### 3.2 Regulación desde el ámbito profesional

En 1979 se funda AECA. Entre sus primeras actividades se encuentra la formulación de principios y normas de contabilidad que, como indica el profesor Cañibano (1996, p. 134) fueron:

*“reconocidas expresamente como generalmente aceptadas por todas las corporaciones profesionales de auditores, aparte del respaldo otorgado por la práctica totalidad de entidades y organismos públicos y privados que de alguna manera tienen que ver con esta temática”.*

El Libro Blanco de la Contabilidad en 2002, se hizo eco de la importancia de los documentos de AECA en este momento y, en concreto, en el caso de la contabilización del leasing (Ministerio de Economía, 2002).

En 1981, AECA aprobó su documento nº 2 Inmovilizado Material de la Serie de Principios Contables. En él se recogía, en su apartado 2.4, una referencia al arrendamiento, siguiendo la estela de los trabajos desarrollados en EE. UU. y la solución que adoptaría el IASC en la NIC 17. La IV Directiva había consagrado el papel preponderante de este concepto, introducido por los británicos, y que requería abandonar los criterios jurídicos que presidieron el PGC 1973, alineándose, tal y como subrayaba el Plan sectorial de empresas de leasing en 1976, con las propuestas que se estaban formulando en el mundo anglosajón, más preocupado por ese fondo económico.

El documento nº 2 de AECA proponía clasificar los arrendamientos con opción de compra en puros o financieros. Los primeros eran los conocidos como arrendamientos operativos. Sin embargo, el arrendamiento se calificaba como financiero si el arrendatario se presumía que tiene la intención de ejercitar la opción de compra. Según el profesor Larriba (1993), la contabilización propuesta por AECA era, en esencia, similar a la NIC 17 y al SFAS 13. Hemos

de observar que en España solo se preveía la figura del arrendamiento financiero para los contratos con opción de compra y la clave para la calificación era si se presumía que se iba a ejercitar esta. Es decir, el planteamiento, aun suponiendo un avance, no perdía el anclaje al concepto de derecho de propiedad que estaba ausente en las referencias en las normativas anglosajonas (SFAS 13 y SSAP 21 en Reino Unido) y en la internacional (NIC 17).

Esta polémica tuvo como contraparte a las empresas de leasing. Estas defendían en todo momento que el bien debería figurar en su contabilidad pues eran los propietarios hasta el ejercicio de la opción de compra. En 1986, el Juzgado de Instrucción nº 2 de Granada falló a favor de una entidad de leasing que solicitaba que se levantase el embargo, consecuencia de unas deudas tributarias, sobre un bien cedido en arrendamiento con opción de compra a un cliente. El abogado del Estado alegó que ese contrato era una venta encubierta pues el arrendatario había firmado una letra de cambio por el importe de la opción de compra. El recurso de apelación ante la Audiencia Territorial de Granada fue resuelto por la sala en 1988, manteniendo la sentencia del juzgado de primera instancia. Sin embargo, cuando el asunto llegó al Tribunal Supremo, este resolvió en casación a favor de la Hacienda Pública, indicando que, si la intención real de los contratantes fue realizar una compraventa, el contrato de arrendamiento financiero era una mera apariencia legal y, como consecuencia, Larriba (1996) afirma que se debería contabilizar como una venta a plazos. Esta intencionalidad se presumiría cuando el valor de la opción de compra era simbólico y se pone de manifiesto, además, cuando se instrumentase por medio de una letra de cambio que se acepta.

## 4 EIPGC 1990

La incorporación de España a la CEE obligó a la adaptación de la legislación mercantil a las directivas comunitarias. En materia de contabilidad destacan la IV Directiva de 1978 relativa a las cuentas anuales de determinadas formas de sociedad y la VII Directiva sobre cuentas consolidadas de 1983. De esta manera, se reformó el Código de Comercio, mediante la Ley 19/89, de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea en materia de sociedades. Con esta reforma se abre un periodo en el que, durante 17 años, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) desarrolló algunos criterios de este a través de la emisión de Resoluciones, despachó numerosas consultas de contabilidad y auditoría y, en concreto, en el ámbito de la contabilidad de los arrendamientos se levantó una disputa jurídica que concluyó con una Sentencia del más alto Tribunal español en 1997.

### 4.1 La revolución del PGC 1990

El PGC 1990 supuso la preponderancia de los criterios económicos sobre los jurídicos en el momento del reconocimiento de los elementos en las cuentas anuales. La consagración del objetivo de imagen fiel, como inspirador de la aplicación de los principios y normas de contabilidad, era un cambio sustancial respecto al PGC 1973. Además, la aplicación de este objetivo llegaba a tener un carácter derogatorio, tal y como preveía la IV Directiva, y que no en todos los países europeos fue fácil de implementar; por ejemplo, una voz tan autorizada en los 90 sobre contabilidad en Europa como la de Van Hulle (1997), señalaba que países como Alemania, Finlandia, Austria y Suecia estaban tan en contra de este concepto que no lo habían implementado. El profesor Cañibano (2006) se hizo eco de la existencia de dos modelos de recepción de la derogación de las normas contables cuando no permitan la consecución del objetivo de imagen fiel; por un lado, los sistemas más legalistas que resolvieron la insuficiencia de las normas para dar respuesta en determinados casos, recogiendo información en la memoria, como sucedió en Francia o Alemania y, por otro, una interpretación más econó-

mica que llevaría a cambiar la norma de reconocimiento y valoración en dichas situaciones excepcionales, entre los que se encontraría en el Reino Unido y España.

En España, esta mencionada superación de los criterios jurídicos por los económicos no fue completa en el caso de los arrendamientos financieros, ya que el planteamiento realizado por el PGC 1990 todavía estaba lastrado por el fuerte peso de la tradición jurídica. El PGC 1990, en línea con lo previsto por el documento de AECA en 1982, solo se planteaba la figura del arrendamiento financiero para aquellos contratos que contuviesen una opción de compra y fuese previsible la intención de ejercitarla. El razonamiento era asimilar la operación a una compraventa a plazos (el recurso a la analogía). Por ello, los *ownership rights* a los que se refería Myers (1962), y que citábamos en el apartado 2, priman sobre los *property rights*. En definitiva, esta opción era más jurídica que la prevista en la NIC 17 (y previamente en el SFAS 13).

#### a. Contabilización del arrendamiento financiero

En el PGC 1990, el arrendamiento financiero se contabilizaría en el reconocimiento inicial como un derecho de uso (inmovilizado inmaterial), por el valor al contado del bien, teniendo como contrapartida un pasivo por el valor de reembolso de las cuotas de arrendamiento más la opción de compra, de la que se preveía su ejercicio, pues en otro caso no estaríamos en presencia de un arrendamiento financiero. La diferencia entre el valor del pasivo y el del activo son los intereses que genera la operación que se reconocerían en el activo en un epígrafe de “Gastos por intereses diferidos” (epígrafe extinguido en la actualidad) y se imputarían anualmente a resultados siguiendo un plan financiero. La transacción se equipada a una compra aplazada. En el momento del ejercicio de la opción de compra, o que existiese un compromiso firme de hacerlo, se reclasificaría el inmovilizado inmaterial como material.

Adicionalmente, el PGC 1990 reguló las operaciones de venta con arrendamiento posterior. Para estas indica que “cuando se desprenda que se trata de un método de financiación” (PGC de 1990, Parte 5ª. Norma 5.g), el arrendatario trasladaría el valor contable del activo vendido a la cuenta de inmovilizado inmaterial donde se reconocen los activos bajo arrendamiento financiero. La diferencia entre el efectivo obtenido y la deuda contraída se reconocería como gastos a distribuir en varios ejercicios, por lo que no cabe reconocer un resultado en la venta del activo. Aunque no lo especificaba se ha de entender que cuando no se presumiese el ejercicio de la opción de compra, la venta con arrendamiento no sería una operación de financiación. Larriba (1993) cita a AECA (para los vendedores-arrendatarios) y a la normativa del Banco de España (para los compradores-arrendadores) como únicas referencias sobre este tipo de transacciones antes del PGC de 1990 y, en ambos casos, estas las consideraban operaciones financieras, sin que existiese otra posibilidad, como parece desprenderse del literal del PGC de 1990. Gonzalo et al. (1991, p. 9) observan en esta regulación de la venta con arrendamiento posterior “la prioridad de la consideración económica sustantiva de la operación, por encima de su forma legal”.

#### b. Cuestiones sujetas a debate con relación a los arrendamientos financieros

La contabilización de los arrendamientos financieros en el PGC 1990 trae consigo dos puntos interesantes a analizar pues difieren de la solución internacional: uno de ellos referido a la calificación como activo inmovilizado inmaterial y el segundo que prescribía la valoración del pasivo derivado de las cuotas del arrendamiento.

El primero de ellos es el reconocimiento como inmovilizado inmaterial de los derechos sobre el bien arrendado, a diferencia de la propuesta de AECA de 1981, que clasificaba el derecho considerando su naturaleza económica en el inmovilizado material, salvo que fuesen activos

intangibles arrendados. Con esta decisión, según detalla la Introducción del PGC 1990, el legislador pretendía el equilibrio entre dos corrientes doctrinales: por un lado, los que el PGC califica que presentaban una visión más económica y proponían que los activos cedidos bajo arrendamiento financiero deberían figurar en el balance de situación de la empresa arrendataria. Por otro lado, los que consideran que hasta que no se ejercitase la opción de compra, el arrendatario tan solo disponía de un derecho de uso porque la propiedad era de la empresa arrendadora y debían figurar en su balance. Esta solución terminaba provocando que el bien arrendado, bajo arrendamiento financiero, figurase tanto en la contabilidad del arrendador según su naturaleza y en la del arrendatario como un derecho de uso.

La segunda cuestión se refiere a la valoración de los pasivos por arrendamiento financiero por su valor de reembolso, incorporando los intereses que se devengarán en el futuro. La contrapartida de estos intereses, que no se pueden incorporar al valor del inmovilizado inmaterial, se reconocerían en un epígrafe de “Gastos a distribuir en varios ejercicios”. El tratamiento de los intereses diferidos no estuvo exento de polémica e incluso, en la segunda mitad de la década de los 90, algunas empresas del sector eléctrico decidieron restarlos del valor de reembolso para reflejar con ello la imagen fiel (Cordobés y Molina, 2000). En el caso concreto del leasing, el profesor Larriba (1993) se manifestó contundente sobre su no contabilización debido a que estos intereses no son activos y, por ello, debería presentarse restando el valor de los pasivos por arrendamiento. En 1997, la Consulta 5, publicada en el BOICAC 32 (ICAC, 1997) confirmó que, al reclasificar una deuda de largo a corto, los gastos por intereses diferidos que la compensaban debían ser reclasificados a corto plazo.

#### 4.2 La resolución del ICAC sobre inmovilizado inmaterial (ICAC, 1992)

Las disposiciones sobre la figura del arrendamiento ya parecían desde un primer momento insuficientes. Gonzalo et al. (1991, p. 9) afirman sobre el arrendamiento financiero: “Puede que, vía desarrollos normativos o normas auxiliares, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas deba abordar cuanto antes la regulación más pormenorizada de esta operación, con el fin de despejar las dudas que se van a plantear a los profesionales en este terreno”. En enero de 1992, el vaticinio se hizo realidad y el ICAC aprobó una Resolución por la que se dictaban normas de valoración del Inmovilizado Inmaterial. En ella, se detallaba cuándo el arrendamiento debía considerarse financiero. El ICAC estableció un sistema de presunciones que obviaba la titularidad de unos *property rights* sobre los bienes arrendados y se centraba en apreciar el posible ejercicio de la opción de compra y si, con ello, desde la firma del contrato el arrendatario realmente había adquirido los *ownership rights*. La Sentencia del Tribunal Supremo de 1990 influyó notablemente en esta Resolución, pues este tachaba de mero artificio contractual el empleo de un contrato de arrendamiento con opción de compra que era irrisoria y además estaba comprometida con un efecto de giro. Para el más alto Tribunal, se trataba de una compraventa a plazos y como tal debiera ser contabilizada. Esta Sentencia establecía unos límites para evitar que una formalidad escondiese la verdadera naturaleza de un contrato, pero al mismo tiempo reafirmaba la necesidad de que existiese una opción de compra para que la transacción pudiese asimilarse a una compraventa.

La Resolución de 21 de enero de 1992 (ICAC, 1992) mencionó la existencia de dos tipos de arrendamientos: el financiero y el puro. La distinción entre uno y otro residía en la existencia de una opción de compra y en la presunción de su ejercicio por el arrendatario, y esta se daba cuando: a) el valor residual esperado del bien arrendado al término del contrato fuese superior al importe de la opción de compra; y b) si al firmar el contrato, el valor de la opción de compra fuese insignificante con relación al importe total del contrato (Norma 8.4 de la citada Resolución). Asimismo, esta Resolución preveía que, en el momento que existiese un compromiso formal de ejercicio de la opción de compra, se debería tratar como una venta a plazos, y el activo debiera reconocerse en el Inmovilizado Material, lo cual parece que era

la solución más respetuosa con la sentencia del Tribunal Supremo de 1990, citada anteriormente.

Con esta Resolución del ICAC se levantó una intensa disputa judicial. La Asociación Española de Leasing interpuso un recurso ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) contra los puntos de la Resolución donde se regulaba el arrendamiento financiero. El TSJM dictó sentencia el 19 de enero de 1994, dando la razón al demandante y anulando completamente la Resolución por falta de capacidad normativa del ICAC para desarrollar normas no incluidas en el PGC 1990, a pesar de que la demanda se refería exclusivamente a unos puntos específicos de esta. En concreto, el demandante no estaba de acuerdo con que los arrendatarios reconociesen los bienes arrendados como inmovilizado material cuando el arrendatario se hubiese comprometido al ejercicio de la opción de compra.

Esta Sentencia supuso un contratiempo en la actividad del ICAC en su misión de desarrollo de nuevas Resoluciones, tal y como pusieron de manifiesto el profesor Cañibano (1996) o el profesor Gay Saludas (1997). El profesor Cañibano, antes de conocerse el desenlace del recurso de casación presentado por la Administración General del Estado ante el Tribunal Supremo, se cuestionaba:

*“¿Cabe interpretar este fallo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid como estrictamente aplicable al caso del Leasing, preocupación esencial de la Asociación recurrente o, por el contrario, a todas las normas contables emanadas del ICAC mediante Resolución? Sea una u otra la interpretación correcta, lo cierto es que esta vía de desarrollar normas contables ha quedado en entredicho a causa de la mencionada sentencia.”* (Cañibano, 1996, p. 139).

El Tribunal Supremo falló a favor de la Administración General del Estado (STS 6367/1997) y despejó la validez jurídica de las resoluciones del Instituto. Tal y como expone Gay (1997) al analizar la sentencia, el ICAC dispone de una habilitación, dada la especialidad eminentemente técnica de la materia contable para promulgar disposiciones y ésta ya se encontraba prevista en el dictamen del Consejo de Estado al PGC 1990 cuando reconoce al ICAC una actuación como entidad que homologa los principios contables generalmente aceptados, que también se deduce en la Ley de Auditoría de Cuentas de 1988.

#### 4.3 Un viraje moderado hacia una interpretación económica de los arrendamientos

Desde la aprobación del PGC de 1990 y antes de la reforma de 2007, el ICAC va a flexibilizar el tratamiento de los derechos de uso y ello se puede observar en la respuesta dada a algunas consultas, así como en algunas adaptaciones sectoriales. La cuestión se centró en la interpretación de figuras similares al arrendamiento, como fue la cesión de uso, además de contratos con efectos económicos muy parecidos al leasing, pero en los que no existía propiamente una opción de compra.

El tratamiento de otros derechos de uso, distintos del arrendamiento financiero, obligó en los años sucesivos a flexibilizar la visión jurídica con la que se habían regulado estos en el PGC de 1990. En 1992, el ICAC se pronunció sobre el tratamiento contable de la adscripción de bienes de dominio público a empresas de titularidad pública que suponían exclusivamente el derecho de uso sobre tales bienes, sin exigencia de contraprestación (ICAC, 1992). En ella, el ICAC concluye que se deben contabilizar en el activo, aunque no se disponga de la propiedad ni el cesionario tenga la expectativa de obtenerla, siendo esto lo más importante. Sin embargo, de forma consistente con el PGC de 1990, el activo se clasificaba como inmovilizado inmaterial y no según su naturaleza material, al igual que cualquier mejora en dicho bien, por no disponer del derecho de propiedad como señala la consulta 3 del BOICAC 44 (ICAC, 2000).

Un paso importante hacia una visión económica se produjo en la consulta 6 del BOICAC 38 (ICAC, 1999a), referente al tratamiento de los contratos de renting. En ella acogió un par de criterios económicos, parecidos a los previstos en la NIC 17, en los que no se precisaba adquirir la propiedad legal. Básicamente consistían en que la duración del contrato coincidiese con la vida útil del bien de manera que el valor residual fuese insignificante o que el bien tuviese unas características tan específicas que solo pudiese utilizar el arrendatario concreto, en ambos casos de manera similar a la NIC 17.

## 5 La reforma del PGC de 2007

El PGC de 2007 trajo consigo la recepción de las NIIF en la normativa contable española. La decisión adoptada fue modificar el PGC para que este presentase las mínimas diferencias posibles con las NIIF y estableció en la Introducción del propio PGC la voluntad de seguir manteniendo su alineamiento con estas normas en el futuro conforme estas fuesen cambiando.

### 5.1 Las principales novedades del PGC de 2007

El gran cambio que supuso la regulación del PGC de 1990 frente al de 2007 es expuesta de manera muy lúcida por el profesor Tua Pereda (2006). El PGC de 1990 insistía fuertemente en el principio de prudencia y en la correlación de ingresos y gastos a la que se apelaba con cierta frecuencia en las consultas despachadas por el ICAC. Con ello, se pretendía conseguir una adecuada medición del resultado a efectos de proteger a los acreedores evitando un reparto de resultados que pudiese descapitalizar a la empresa y, por otra parte, para que los directivos pudieran rendir cuentas de su gestión a los accionistas; es lo que se denomina un enfoque de resultados. Por el contrario, las NIIF pretenden ofrecer información útil al mercado de valores. Los usuarios principales son los inversores y acreedores financieros que desean que la información les permita estimar los flujos de efectivo futuros, por lo que la relevancia en las cifras del balance de situación es crítica, pues contienen una estimación de dichos flujos. En este enfoque de balance de situación prima la correcta determinación del valor de los activos y pasivos y por diferencia entre periodos se obtendría el resultado.

La norma de arrendamientos requería una revisión porque la norma internacional pretendía una mejora en la medición de los pasivos de la entidad y de los recursos controlados. Los arrendamientos eran contratos que podían funcionar bien como una compraventa aplazada, bien como una prestación de servicios. La NIC 17 era la referencia y esta analizaba el contrato más allá de los derechos de propiedad (*ownership rights*), si el activo arrendado se controlaba sustancialmente, los *property rights* deberían conducir a su contabilización, por analogía a una compraventa aplazada. Claramente, el regulador estaba satisfecho porque estaba contabilizando según el fondo económico y más allá de la forma jurídica.

La norma 8ª del PGC 2007 establece como principio que los arrendamientos se clasifican en operativos o financieros en función de que el arrendador haya transferido sustancialmente los riesgos y ventajas asociados al activo arrendado al arrendatario, transcribiendo las circunstancias previstas en la NIC 17 para calificar el arrendamiento como operativo o financiero. El PGC establece con nitidez el principio y ofrece una serie de indicadores (que podrían considerarse como ejemplos) en los que se presume dicha transferencia. Las fundamentaciones son de distinta naturaleza:

- El probable traspaso de la propiedad al término del contrato.
- Que se hayan transferido sustancialmente todos los servicios que pueda prestar el activo; por ejemplo, porque el contrato cubra una parte sustancial de la vida útil del activo o las prórrogas futuras fuesen en términos muy ventajosas o

cuando el activo arrendado es tan específico que solo el arrendatario lo puede explotar.

- Que el arrendatario asuma los riesgos y ventajas del activo, bien porque el valor actual de las cuotas es el valor de mercado del activo, que asuma los riesgos sobre el activo residual o las pérdidas que experimentaría el arrendador en caso de que decidiese cancelarlo.

El PGC 2007 regula tanto la contabilidad del arrendatario como la del arrendador y lo hace de manera simétrica. El arrendamiento financiero trata de regularse, por analogía con la compraventa; si los efectos económicos son similares a una compraventa aplazada, la solución contable debe ser equivalente a esta figura, tanto en sede de arrendatario como de arrendador. Una muestra adicional al abandono de los criterios jurídicos es que el bien arrendado se clasifica según su naturaleza (inmovilizado material o inmaterial), así como las mejoras realizadas en el mismo que, previamente, vía consulta se habían contabilizado siguiendo el tratamiento del bien mejorado (inmovilizado inmaterial). Adicionalmente, el pasivo se mide por el valor actual sin añadirle los gastos por intereses diferidos.

Por su parte, el arrendamiento operativo es un gasto del periodo. Respecto a la figura de la venta con arrendamiento posterior, la redacción es similar a la prevista en el PGC de 1990 pero sí especifica que se considerará que la operación es de financiación cuando el arrendamiento sea financiero. Finalmente, a diferencia de la NIC 17, el PGC de 2007 no prevé la revelación en la Memoria de los compromisos adquiridos por los arrendatarios.

Un día después de la publicación del PGC de 2007 se publica el PGC para pymes y las adaptaciones para microempresas de 2007. Las microempresas podrán voluntariamente aplicar unos criterios simplificados para el caso de arrendamiento de activos sujetos a depreciación anual (se excluye el alquiler de terrenos, solares y otros activos no amortizables). En estos casos, el arrendatario ha de reconocer las cuotas pagadas por alquiler como gasto del periodo, sin necesidad de evaluar si el arrendamiento es financiero u operativo (artículo 4.3 del PGC de Pymes). Si al final del contrato se ejerciese la opción de compra, el importe satisfecho se reconocería en el activo según la naturaleza del bien arrendado que pasa a ser un bien en propiedad.

### 5.2 La labor interpretativa del ICAC a través de la respuesta a consultas

El ICAC ha resuelto un amplio número de consultas sobre el tratamiento del arrendamiento y de otras figuras asimilables que suponían la cesión de un derecho de uso a cambio de una contraprestación.

Así, el ICAC confirma en su consulta 7 del BOICAC 77 (ICAC, 2009) que la retribución de los derechos de superficie sigue siendo similar a lo previsto en la consulta 7 del BOICAC 38 (ICAC, 1999b) que se emitió para interpretar la operación bajo el anterior PGC de 1990; tan solo matiza que la construcción a recibir se contabilice en todo caso como inmovilizado material, tal y como prevé el PGC de 2007 para las mejoras sobre bienes arrendados.

Por otra parte, el ICAC aborda la constitución de un usufructo en la consulta 6 del BOICAC 82 (ICAC, 2010). En este caso, el usufructuario ha de afrontar un pago variable y un pago único al término del usufructo. El ICAC remite a la norma de arrendamientos, para que se califique como operativo o financiero. En el caso de ser operativo, el gasto anual sería el componente variable más la proporción que corresponda del pago final, actualizado. Cada año, el usufructuario deberá reconocer un gasto por arrendamiento por esta proporción y el correspondiente pasivo, así como el valor del gasto financiero correspondiente a la tasa de descuento empleada por el coste amortizado del pasivo.

Un número importante de consultas han versado sobre si determinados contratos o figuras jurídicas pudieran constituir un arrendamiento y de qué tipo. Así, la consulta 7 del BOICAC 90 (ICAC, 2012) se pronuncia sobre una cesión de una red de alcantarillado cuya contraprestación, por el arrendatario es en especie (la cesión de una red de fibra óptica, la asunción de unos gastos de mantenimiento) y en metálico pero dependiente de la facturación que genere el cesionario. En el momento que se le transfiere al arrendador la contraprestación, el arrendatario (cesionario en la consulta) reconoce un “Anticipo a proveedores”, por el valor razonable del bien transferido; anualmente se carga dicha partida con cargo a gasto por arrendamiento. Esta consulta es muy interesante porque prevé una cesión del cedente al cesionario y, al mismo tiempo, como contraprestación un arrendamiento del primer cesionario al cedente.

La consulta 4 del BOICAC 96 (ICAC 2013) abordó los contratos de servicios energéticos. Estos incluyen prestaciones de servicios y arrendamientos implícitos. El ICAC con una terminología muy novedosa indica que será preciso identificar los distintos objetos contractuales, a los que denomina también obligaciones de cumplimiento. Refiriéndose ya a los objetos contractuales que constituyen arrendamientos, el análisis introduce conceptos como la identificación del activo arrendado y el concepto de control que no aparecen en el PGC de 2007, pero sí son ya conocidas en la CINIIF 4 y, posteriormente, se incorporarían a la NIIF 16.

Finalmente, el ICAC trata en la consulta 6 del BOICAC 99 (ICAC 2014) sobre la calificación operativa o financiera de un arrendamiento de un inmueble con opción de compra. En este contrato, la opción se puede ejercer en una franja de años y el valor de la opción de compra será el valor razonable del inmueble en ese momento menos los pagos de renta satisfechos. Dado que el bien alquilado es previsible que aumente su valor, este tipo de contrato puede llevar a que el precio de la opción sea significativamente menor que el valor razonable del bien, por lo que habría que entender que es un arrendamiento. El ICAC remite a una evaluación de la transferencia de riesgos y ventajas. En nuestra opinión, las normas sobre arrendamiento parecen conducir a esa solución, pero ¿se podría afirmar que en una venta aplazada con derecho a devolución a favor del cliente sin que este haya abonado un importe significativo supone una transferencia de riesgos y ventajas al cliente?; entendemos que esta solución vista desde la perspectiva del arrendador (vendedor) resulta más complejo considerar que es financiero; posiblemente, porque el valor de la opción no debería ser muy significativo en relación al valor razonable inicial del bien.

## 6 La siguiente parada en el viaje regulatorio del arrendamiento

La Introducción del PGC de 2007 propuso la modificación de esta norma conforme se produjesen cambios sustanciales en la normativa contable internacional. En 2021, el PGC de 2007 fue revisado para incorporar, principalmente, las novedades que se han producido en la NIIF 9 *Instrumentos financieros* y la NIIF 15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes*, descartándose modificar la normativa sobre arrendamientos a pesar de esta en vigor ya la NIIF 16 sobre arrendamientos.

Sin embargo, las novedades en esta última norma son tan relevantes desde el punto de vista conceptual, respecto a la normativa previa, que se puede calificar como un cambio sustancial. Desde un punto de vista práctico, la novedad consiste en considerar todos los arrendamientos como financieros, que no es una figura desconocida en nuestras normas contables; es quizás más compleja la identificación de cuándo existe arrendamiento y no un contrato de servicios y cómo se estima la tasa de descuento. Como indicábamos en el punto anterior, alguna consulta ya utilizó un razonamiento próximo a la CINIIF 4, el cual inspira la respuesta a cuándo existe un contrato de arrendamiento. Por su parte, el cálculo de la

tasa de descuento encuentra su dificultad en la determinación de la tasa implícita porque el valor residual del activo al término del contrato no es tarea sencilla para el arrendatario; la solución práctica pasa por medir la tasa que se cobraría por un endeudamiento incremental o, como se ha propuesto en EE.UU., la posibilidad de utilizar también como referencia a un tipo de interés de mercado libre de riesgo (FASB, 2021).

Este viaje ya ha sido emprendido en España por el Banco de España (2018) que, como emisor de normas que deben aplicar las entidades de crédito, aprobó una circular por la que se introducía el modelo previsto en la NIIF 16 en la normativa que deben utilizar las entidades de crédito al formular sus cuentas anuales individuales, pues las consolidadas, al ser entidades que suelen tener sus títulos cotizados en mercados de valores ya deben aplicar los reglamentos comunitarios en materia de contabilidad. La dimensión y estructura de las entidades financieras permiten abordar cambios normativos que puedan resultar complejos; sin embargo, las empresas que aplican el PGC disponen de menos recursos.

La Comisión de Principios Contables de AECA ha elaborado un estudio sobre la posible implantación del modelo de derecho de uso recogido en la NIIF 16. AECA (2022) presenta un conjunto de argumentos favorables y de las dificultades que implicaría la reforma del PGC para incorporar el modelo de derecho de uso previsto en la NIIF 16. Entre las primeras, el más relevante es la superioridad conceptual del modelo de la NIIF 16 que ofrece una imagen más fidedigna del endeudamiento y la inversión en bienes de capital que realiza la entidad arrendataria. Desde un punto de vista del análisis de los estados financieros, cabe destacar que la inversión internacional sobre empresas no cotizadas es creciente. Estas utilizan métodos de valoración, como el de múltiplos de EBITDA, que pueden ser sensibles a un modelo contable de los arrendamientos como el de la NIIF 16. Este arroja un valor del EBITDA sensiblemente superior al modelo del PGC de 2007 y esta magnitud es especialmente relevante en algunos métodos de valoración de empresas. Por otra parte, las entidades de crédito es probable que realicen ajustes al endeudamiento de la entidad mediante el empleo de múltiplos de la cuota de alquiler que, como indica AECA (2022), podrían ser más elevados que los múltiplos que resultantes en la primera adaptación de los grupos cotizados españoles.

Como desventaja de este modelo cabe argumentar que es complejo y que está generando algunas dudas que el IASB y su Comité de Interpretaciones está resolviendo; por ello propone esperar a que se realice la revisión posterior a la implementación de esta norma para estudiar su incorporación al PGC. AECA propone, siguiendo algunas propuestas internacionales, facilitar el cálculo de la tasa de descuento (uno de los temas que ha resultado más complejo en la primera adaptación).

AECA (2022) propone que esta normativa es fácilmente asumible por las entidades cotizadas, en sus cuentas individuales, que ya han tenido que efectuar este proceso en su consolidado. Esta propuesta implica un debate más amplio que es la posibilidad de reabrir la decisión propuesta hace 20 años de no permitir el empleo de las NIIF en las cuentas individuales de la matriz que las aplicasen en su consolidado. Por otro lado, en el caso de las empresas que aplican el PGC y no pueden aplicar el de Pymes, AECA (2022) propone evaluar su incorporación al PGC tras la revisión posterior a la implementación que va a iniciar en breve el IASB. Para el resto de las entidades, de menor dimensión, no es preciso modificar el modelo de contabilización del arrendamiento por razones de coste-beneficio de la información.

Como afirman Gill de Albornoz et al. (2017), si no se cambia el PGC para incorporar el modelo de la NIIF 16 esta será una fuente importante de diversidad entre la normativa contable internacional y la del PGC y cuyos efectos se van a hacer nota en el análisis financiero de compañías que apliquen ambos cuerpos normativos.

## 7 Conclusiones

La contabilidad del arrendamiento es un caso de regulación que pone de manifiesto que la emisión de normas comporta, además de criterios técnicos por su consistencia conceptual, los criterios políticos, consistentes en que las propuestas sean aceptadas por las entidades que las deben aplicar. Una de las razones de esta resistencia se explica por la tradición jurídica. La regulación del arrendamiento, propuesta ya por Myers (1992), es de carácter económico y obvia las consideraciones jurídicas, por lo que se adaptaría mejor a entornos de información financiera de corte anglosajón, en el que los mercados de valores están más desarrollados y emisor de normas entiende la utilidad de la información en la clave de utilidad para el mercado. El regulador español emprendió este viaje, no exento de dificultades, desde posiciones jurídicas hacia otras económicas, realizando un desarrollo doctrinal de las posiciones económicas que proponía el PGC de 2007 de gran calidad.

La última etapa en este proceso es la que se dio definitivamente en el IASB en 2016. El modelo de derecho de uso de la NIIF 16 supone una interpretación conceptual que ayuda a interpretar mejor los efectos económicos y financieros de las transacciones. La aplicación de estos conceptos es la que va a conducir a una representación fidedigna y, no al revés, considerando la analogía, desde el punto de vista económico, de la figura con otra similar, como es la compra-venta aplazada de un activo. El modelo de derecho de uso representa la transferencia de riesgos y ventajas sobre los servicios contratados en un arrendamiento mucho mejor que el modelo dual de arrendamiento financiero versus operativo.

A nivel internacional, la contabilidad del arrendador es asimétrica con la de los arrendatarios y esto en materia contractual es difícil de defender, salvo por el hecho de que la necesidad de cambio es menos acuciante que en el caso de los arrendatarios a los cuales les distorsiona magnitudes claves como la ratio de endeudamiento o el EBITDA. La doctrina emitida por el ICAC desde 1990 se fundamenta en la simetría en el tratamiento de arrendadores y arrendatarios.

En España, si se mantiene la estrategia de ir paulatinamente incorporando los cambios sustanciales en las normas internacionales, en un futuro se debería transcribir una norma equivalente a la NIIF 16. De momento, el organismo internacional va a esperar a superar la evaluación posterior a la implementación para incorporar una modificación en su norma para pymes. Esta evaluación puede ser un hito adecuado para retomar la decisión de la implantación en el PGC español pues se pueden calibrar las dificultades que ha supuesto la implantación de esta normativa.

## 8 Bibliografía

- Ashton, R. K. (1985). Accounting for Finance Leases: A Field Test, *Accounting and Business Research*, 15 (59), 233-238. <http://dx.doi.org/10.1080/00014788.1985.9729269>
- Barral Rivada, A. (2014). *El posicionamiento de los preparadores en la reforma de la Norma Internacional de Contabilidad sobre Arrendamientos*. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Córdoba. Córdoba. España.
- Barral, A., Gómez, I. y Molina, H. (2006). Impacto de la propuesta de reforma internacional sobre arrendamientos. *Revista de AECA*, 76, pp. 31-38.
- Barral, A., Cordobés, M., y Ramírez, J. (2014). Los arrendamientos operativos: impacto de su reconocimiento en los estados financieros y en la política de financiación de las compañías españolas y del Reino Unido. *Spanish Accounting Review*, 17(2), pp. 212-223.
- Beattie, V., Edwards, K. y Goodacre, A. (1998). The impact of constructive operating lease capitalisation on key accounting ratios. *Accounting and Business Research*, 28(4), pp. 233-254.
- Beattie, V., Goodacre, A. y Thomson, S. J. (2000). Recognition versus disclosure: An investigation of the impact on equity risk using UK operating lease disclosures. *Journal of Business Finance & Accounting*, 27(9-10), pp. 1185-1224.
- Beattie, V., Goodacre, A. y Thomson, S. J. (2006). International lease accounting reform and economic consequences: The views of UK users and preparers. *International Journal of Accounting*, 41(1), pp. 75-103.
- Bennett, B. K. y Bradbury, M. E. (2003). Capitalizing non-cancelable operating leases. *Journal of International Financial Management and Accounting*, 14, pp. 101-114.

- Camfferman, K., y Zeff, S. A. (2007). *Financial reporting and global capital markets: A history of the international accounting standards committee, 1973-2000*. Oxford: Oxford University Press.
- Camfferman, K., y Zeff, S. A. (2015). *Aiming for Global Accounting Standards*. The International Accounting Standards Board, 2001-2011. Oxford: Oxford University Press.
- Cañibano, L. (1990). El proyecto del plan general de contabilidad. Nuevos conceptos básicos y modificaciones más sobresalientes con respecto al P.G.C. de 1973. *Revista Española de Financiación y Contabilidad*, 63, pp. 317-349.
- Cañibano L. (1996). Principios de contabilidad generalmente aceptados en España: novedades legales y profesionales. Obra colectiva: *Ensayos sobre contabilidad y economía en homenaje al profesor Angel Sáez Torrecilla*. (pp. 131-148). Madrid: Ed. Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. Madrid.
- Cañibano, L. (2006). El concepto de imagen fiel y su aplicación en España. *Partida doble*, 178, pp. 10-17.
- Comité de Interpretaciones de la NIIF. (2004). CINIIF 4. *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento*. Londres: Fundación NIIF.
- Cordobés Madueño, M. y Molina Sánchez, H. (2000). Algunas reflexiones sobre la contabilidad creativa. *Técnica Contable*, 614, pp. 89-110.
- Duke, J. C., Franz, D. P., Hunt, H. G. y Toy, D. R. (2002). Firm-specific determinants of off-balance sheet leasing: A test of the Smith/Wakeman model. *Journal of Business and Management*, 8(4), pp. 335-353.
- Esteban, A. y González, I. (2020). *Efectos de la aplicación de la NIIF 16 sobre arrendamientos en los grupos cotizados españoles no financieros*. Notas Estadísticas 14. Banco de España. Disponible en: <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadadas/NotasEstadisticas/20/Fich/nest14.pdf>
- Fito, A., Moya, S. y Orgaz, N. (2013). Considering the effects of operating leases capitalization on key financial ratios. *Revista Española de Financiación y Contabilidad - Spanish Journal of Finance and Accounting*, 159, pp. 341-369.
- Gay Saludas, J. M. (1997). El Supremo confirma la capacidad normativa del ICAC. *Revista Técnica Tributaria*, 41, 37-49.
- Gill de Albornoz Noguer, B.; Rusanecu, S. y Cabedo Cortés, P. (2017). Las nuevas normas contables de arrendamientos: casusas y potenciales efectos económicos. *Revista de Estudios Financieros*, 406, pp. 207-246.
- Giner, B. y Pardo, F. (2018). The Value Relevance of Operating Lease Liabilities: Economic Effects of IFRS 16. *Australian Accounting Review*, 28 (4), pp. 496-511.
- Giner, B.; Merello, P. y Pardo, F. (2019). Assessing the impact of operating lease capitalization with dynamic Monte Carlo simulation. *Journal of Business Research*, 101, pp. 836-845.
- Gonzalo, J. A., Larriba, A., Mallo, C. y Tua, J. (1991). El nuevo plan general de contabilidad. *Partida Doble*, 10 (marzo), 4-19.
- Goodacre, A. (2003). Assessing the potential impact of lease accounting reform: A review of the empirical evidence. *Journal of Property Research*, 20(1), pp. 49-66.
- Imhoff, E.A., Lipe, R.C. y Wright, D.W. (1991). Operating Leases: Impact of Constructive Capitalization, *Accounting Horizons*, 5(1), pp. 51-63.
- Imhoff, E.A., Lipe, R.C., y Wright, D.W. (1993). The Effects of Recognition versus Disclosure on Shareholder Risk and Executive Compensation, *Journal of Accounting, Auditing & Finance*, 8 (4), pp. 335-368.
- Imhoff, E. A., Lipe, R. C. y Wright, D. W. (1997). Operating leases: Income effects of constructive capitalization. *Accounting Horizons*, 11(2), pp. 12-32.
- Larriba Díaz-Zorita, A. (1993). Contabilidad del Leasing y del Lease-Back. Capítulo del libro colectivo: *Comentarios sobre el Nuevo Plan General de Contabilidad* (pp. 337-382). Madrid: Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.
- Larriba Díaz-Zorita, A. (1996). Evolución en España del tratamiento contable de las operaciones de arrendamiento financiero. Capítulo en el libro colectivo: *Ensayos sobre contabilidad y economía en homenaje al profesor Angel Sáez Torrecilla* (pp. 575-610). Madrid: Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.
- McGregor, W. (1996). *Accounting for leases: A new approach*. Recognition by lessees of assets and liabilities arising under lease contracts. Norwalk: FASB.
- Molina, H. y Mora, A. (2015). Cambios conceptuales en la contabilidad de los arrendamientos: Retos normativos y académicos. *Revista de Contabilidad - Spanish Accounting Review*, 18(1), pp. 99-113.
- Morales-Díaz, J. y Zamora-Ramírez, C. (2018). The Impact of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach. *Accounting in Europe*, 15, pp. 105-133
- Morales Díaz J., Villacorta Hernández M. A. y Voicila F. I. (2019). Lease accounting: an inquiry into the origins of the Capitalization Model. *De Computis - Revista Española de Historia de la Contabilidad*, 16 (2), pp. 160 - 187.
- Myers, J. H. (1962). *Reporting of leases on financial statements*. Accounting Research Study nº 4 (ARS 4). Nueva York: AICPA.
- Nailor, H. y Lennard, A. (2000). *Leases: Implementation of a new approach*. Norwalk: FASB.
- Parte, L.; Garvey, A. M. y Alcalde Silveira, A. (2021). Los efectos de la NIIF 16 en el primer año de su implantación. Un análisis en los grupos cotizados del Ibx 35. *Revista de Contabilidad y Tributación*. CEF, 464, pp. 159-194.

- Pina, V. (1988). *Efectos económicos de las normas contables*. Monografía 11. Ed. Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA): Madrid.
- Tua Pereda, J. (2006). Ante la reforma de nuestro ordenamiento: Nuevas normas, nuevos conceptos. Un ensayo. *Revista de Contabilidad*, 9(18), 145-175.
- Van Hulle, K. (1997). The true and fair view override in the European Accounting Directives. *The European Accounting Review*, 6(4), pp. 711-720.
- Zamora-Ramirez, C. y Morales-Díaz, J. (2018). Effects of IFRS 16 on Key Financial Ratios of Spanish Companies. *Estudios de Economía Aplicada*, 36, pp. 385-405.

## Legislación

- AECA (1993). *Inmovilizado material*. Serie de Principios contables. Ed. AECA: Madrid.
- AECA (2022). *Análisis sobre los principales impactos de la hipotética aplicación de los criterios de la NIIF 16. Arrendamientos en cuentas individuales*. Documento 30. Comisión de Principios y Normas de Contabilidad de AECA. Madrid: AECA.
- Banco de España. (2018). *Circular 2/2018, de 21 de diciembre, del Banco de España, por la que se modifican la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros, y la Circular 1/2013, de 24 de mayo, sobre la Central de Información de Riesgos*. BOE nº 313. Disponible en: <https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/28/pdfs/BOE-A-2018-17880.pdf>
- FASB. (2021). *Accounting Standards Update (ASU) No. 2021-09, Discount Rate for Lessees That Are Not Public Business Entities*. Disponible en: <https://www.fasb.org/page/PageContent?pageId=/projects/recentlycompleted/leases-public-entities.html&isstaticpage=true>
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. (1991). *Resolución de 30 de julio de 1991 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado material*. BOE 84: 11647 a 11651. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1992-7717>
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (1992). *Consulta nº 5. Sobre el tratamiento contable de la adscripción de bienes de dominio público a empresas públicas que suponga exclusivamente el derecho de uso sobre tales bienes, sin exigencia de contraprestación*. BOICAC 9.
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (1997). *Consulta nº 5. Sobre la ubicación en los modelos de balance de los saldos de gastos e ingresos a distribuir en varios ejercicios, en concreto, sobre el traspaso de estas partidas a corto plazo*. BOICAC 32.
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (1999a). *Consulta nº 6. Sobre la contabilización de los contratos denominados por el consultante como "renting"*. BOICAC 38.
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (1999b). *Consulta nº 7. Sobre la forma de contabilizar un derecho de superficie por parte de la sociedad receptora del derecho, la cual como contraprestación se obliga a la construcción de un inmueble cuya vida útil es superior a la duración del contrato*. BOICAC 38.
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (2000). *Consulta nº 4. Sobre el reflejo contable de diferentes gastos realizados por una empresa en un inmueble arrendado*. BOICAC 44.
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (2005). *Consulta nº 2. Sobre el tratamiento contable que debe darse a la cesión del derecho de uso sobre un terreno concedido por una administración pública*. BOICAC 63.
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (2009). *Consulta nº 7. Sobre la forma de contabilizar un derecho de superficie por parte de la sociedad receptora del mismo, que como contraprestación entrega una cantidad en efectivo a la firma del contrato y adicionalmente se obliga a la construcción de un inmueble cuya vida económica es superior al plazo por el que se otorga el citado derecho*. BOICAC 77.
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (2010). *Consulta nº 6. Sobre el tratamiento contable de un derecho de usufructo por parte del usufructuario*. BOICAC 82.
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. (2012). *Consulta nº 7. Sobre la contabilización de un contrato para la cesión de uso de la red de alcantarillado de la ciudad para la instalación de redes de telecomunicaciones de fibra óptica*. BOICAC 90.
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. (2013). *Consulta nº 4. Sobre el tratamiento contable de los contratos de "servicios energéticos"*. BOICAC 96.
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. (2014). *Consulta nº 6. Sobre la contabilización de un contrato de arrendamiento de inmueble con opción de compra*. BOICAC 99.
- Ministerio de Hacienda (1973). *Decreto 530/1973, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad*. BOE 79: 6459-6480. Disponible en: <https://www.boe.es/boe/dias/1973/04/02/pdfs/A06459-06480.pdf>
- Ministerio de Hacienda (1976). *Orden de 3 de junio de 1976 por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Sociedades de «leasing»*. BOE 167: 13653-13671. Disponible en: <https://www.boe.es/boe/dias/1976/07/13/pdfs/A13653-13671.pdf>
- Ministerio de Economía (2002). *Informe sobre la situación actual de la contabilidad en España y líneas básicas para abordar su reforma (Libro Blanco para la reforma de la contabilidad en España)*. Madrid: Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.