



Circular N.º 21/2019



CONSULTORÍA

## EL TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA

Barcelona, 21 de noviembre de 2019

### RESUMEN

En esta publicación te damos las claves sobre los **contratos financieros de arrendamiento** (llamados más a menudo “Con opción a compra”). Revisaremos cuáles son los **requisitos** que deben cumplir para considerarse como tal, así como las **diferentes casuísticas** que podemos encontrar y de qué manera se deben de **tratar contablemente**.

### ANTECEDENTES

---

Los **contratos de arrendamiento con opción a compra** son contratos mediante los cuales, un arrendador otorga el **derecho de uso sobre un bien inmovilizado** a un arrendatario, por el cual, el arrendatario deberá pagar una serie de cuotas durante un plazo determinado. Cuando este contrato finaliza, el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado. Este tipo de alquileres se materializan mediante **un contrato de alquiler que incorpora una opción a compra** ejercitable dentro del plazo de **tiempo establecido** contractualmente.

### CONTEXTO NORMATIVO

---

El tratamiento contable de los alquileres queda regulado en la **Norma de Registro y Valoración (NRV) 8ª del Plan General de Contabilidad (PGC)** que establece que un arrendamiento deberá calificarse como financiero (con opción a compra) 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”.



## EL TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA

Asimismo, añade que en un contrato de arrendamiento de un activo con opción a compra se supondrá dicha transferencia de riesgos y beneficios **cuando no existan dudas razonables de que se ejercerá dicha opción, es decir, la compra final del bien.**

De acuerdo con la normativa contable vigente<sup>1</sup>, ese **requisito de razonabilidad para ejercer, la opción de compra del bien por parte del arrendatario, se entenderá cumplido si:**

- Λ El **valor razonable** del activo a la fecha del ejercicio de la opción **supera** (de manera significativa) el **precio acordado por la transferencia del activo**, circunstancia que corresponde evaluar a los administradores.
- Λ En este sentido, cabría suponer que **se produce la anterior circunstancia** (la compra del bien) cuando el **precio acordado por la transferencia del activo** fuese **equivalente al valor razonable del activo** en la fecha de la firma del acuerdo de arrendamiento **menos las mensualidades** que el arrendatario abone hasta el ejercicio de la opción.

$$\text{PRECIO DE LA OPCIÓN A COMPRA} = \left( \text{Valor razonable del bien arrendado} - \text{Mensualidades abonadas} \right)$$

Por lo tanto, y al hilo de lo anterior, si no existen dudas razonables sobre el ejercicio de la opción de compra, el **contrato deberá contabilizarse como un arrendamiento financiero** atendiendo al contenido a la NRV 8ª del PG.

En el caso de que existan **dudas razonables sobre el ejercicio de la opción**, el arrendamiento **será calificado como un arrendamiento operativo, es decir, de carácter general sin opción a compra**. En este caso, el **arrendador contabilizará un ingreso** por las rendas devengadas y el **arrendatario un gasto** de arrendamiento por dichas rendas.

## TRATAMIENTO CONTABLE

---

- Λ En sede del **arrendador**<sup>2</sup>, se contabilizará **un crédito a su favor por el valor actual de los pagos mínimos** a recibir por el arrendamiento **más el valor residual del activo**,

<sup>1</sup> Véase Consulta 6 del BOICAC 99/2014

<sup>2</sup> Véase Consulta 5 del BOICAC 78/2009

**EL TRATAMIENTO CONTABLE  
DE LOS CONTRATOS DE  
ARRENDAMIENTO CON  
OPCIÓN A COMPRA**

**descontados al tipo de interés implícito del contrato**<sup>3</sup>. Asimismo, se reconocerá el resultado de la operación al dar de **baja el activo sujeto al arrendamiento financiero por su valor neto contable**.

	DEBE	HABER
(252) créditos a largo plazo	X	
(521) créditos a corto plazo	X	
(2) Bien objeto del arrendamiento		X
(6) o (7) pérdidas o ganancias en enajenaciones del inmovilizado	Cumplimentar este cuadro en caso de pérdidas	Cumplimentar este cuadro en caso de ganancias

- Λ En sede del **arrendatario**, se deberá **activar el valor del activo** y, simultáneamente, se afluorará en **el pasivo del balance la deuda contraída** con el arrendador. Asimismo, será el arrendatario el encargado de amortizar dicho activo.

	DEBE	HABER
(174) Acreedores arrendamiento financiero a largo plazo		X
(524) Acreedores arrendamiento financiero a corto plazo		X
(2) Bien objeto del arrendamiento	X	

En el supuesto de que el arrendamiento se hubiere calificado como financiero, pero, **finalmente, no se ejercite la opción a compra por el arrendatario**:

- Λ Desde un punto de vista contable, esta situación implicaría **un ajuste en el valor contable** de activos y/o pasivo que según el contenido de la NRV 22ª del PGC, quedaría **calificada como un cambio en estimaciones contables**.

El cambio de estimaciones contables se aplica de forma prospectiva y su efecto se imputa, según la naturaleza de la operación de que se trate, **como ingreso o gasto en**

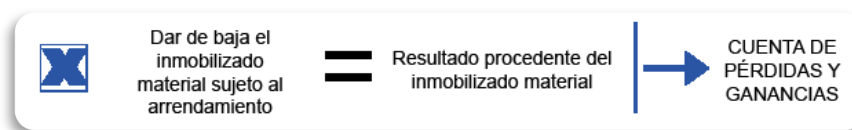
<sup>3</sup> El tipo de interés implícito en el contrato es el que iguala el valor al contado del activo que entrega el arrendador con el valor descontados de los cobros (TIR).



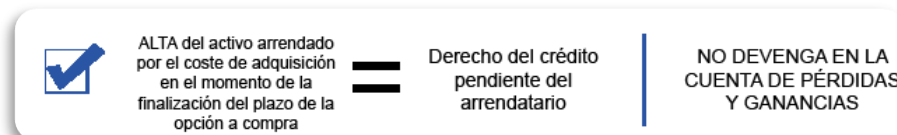
**EL TRATAMIENTO CONTABLE  
DE LOS CONTRATOS DE  
ARRENDAMIENTO CON  
OPCIÓN A COMPRA**

la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio o, cuando proceda, directamente al patrimonio neto. Concretamente:

- **El arrendatario** deberá contabilizar la baja del inmovilizado material sujeto al arrendamiento con opción a compra por su valor neto contable, así como cancelar el pasivo pendiente con el arrendador, aflorando el correspondiente resultado procedente del inmovilizado material.



- **El arrendador** deberá contabilizar el alta del activo arrendado por su coste de adquisición en el momento de finalización del plazo para el ejercicio de la opción de compra, equivalente al derecho del crédito pendiente ostentado frente al arrendatario. En este caso, no se devengará resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.



Los profesionales del **Área de Consultoría especialistas en finanzas y contabilidad empresarial** están en su disposición para cualquier aclaración o ampliación del contenido de la presente circular. Contacta con nosotros a través del teléfono **934 677 414**.

Atentamente,

**AUDICONSULTORES**  
**ÁREA DE CONSULTORÍA**