

Los arrendamientos, activos para la empresa



JULIO CAPILLA

Economista-auditor. Socio de RSM Spain Auditores Balears

Desde hace ya tiempo, a nivel contable, la compra de un bien en régimen de arrendamiento financiero, el conocido *leasing*, es tratado como un activo, dado que se tiene un derecho de uso, y como un pasivo, dado que contractualmente hay unos compromisos de pago. Además, hay una opción de compra en este tipo de contratos. En cambio, los contratos de *renting*, normalmente se contabilizan como un gasto. Digo normalmente, porque pocas veces se plantea la empresa de que lo que tiene es realmente, como en el caso del *leasing*, un activo.

¿Qué diferencia un contrato de *renting* y de *leasing*? Pues, entre otras cosas, que en el primero no hay opción de compra y el segundo sí que lo tiene. Pero este aspecto es una mera condición de carácter jurídico que no sirve para nada desde el punto de vista económico-financiero, y por lo tanto contable, de cara a mostrar la imagen fiel de los estados financieros de la empresa.

Si se analizan los contratos de *renting*, en muchos casos, podemos observar que casualmente la duración de este contrato coincide prácticamente con la vida útil del bien que es objeto del contrato. Y también casualmente, el valor de

los pagos de las cuotas de *renting* que se efectuará en el periodo del contrato, es prácticamente coincidente con el valor actual en el mercado de ese bien. Y no hay opción de compra. ¿Qué significa esto? Que voy a controlar el uso de un bien durante su vida útil y pagaré por ello el valor que hoy me costaría comprarlo en el mercado.

Si se dan estas circunstancias desde un punto de vista económico, no hay ninguna diferencia entre un *renting* y un *leasing*. Aunque jurídicamente sean contratos diferentes y se tengan opciones o no de compra al final. La empresa controla un bien, que lo explota en su vida útil y pagará por el de forma diferida lo que vale en el mercado. En definitiva, estás comprando a plazos un bien. Hay un activo y un pasivo.

¿Tiene trascendencia en los estados financieros? Sí, las empresas con muchos contratos de *renting* y de importe significativo incrementarán su activo y el pasivo. Así les puede modificar los ratios de endeudamiento, de capitalización y de rentabilidad económica. A nivel de cuenta de resultados, se cambia un gasto de arrendamiento que desaparece y es sustituido por dos gastos: gasto de amortización del activo y gasto financiero por el efecto financiero de la operación. Esto afecta al ebitda (beneficio antes de impuestos, intereses, depreciaciones y amortizaciones), y lo mejora, al eliminar un gasto de explotación y transformarlo en gasto de amortización y financiero, que no computan en el ebitda.

Todo esto hace que un analista de riesgos de un banco pueda cambiar su opi-

nión sobre esa empresa. Pero les anuncio que esto va en el futuro a ser aún más impactante. Porque hasta los contratos de arrendamiento operativo van a contabilizarse de esta manera. Para las empresas cotizadas ya va a ser así porque la aprobación en enero de 2016 de la Norma Internacional de Información Financiera 16 establece las bases de esta modificación de la normativa contable relativa a los arrendamientos que entrará en vigor el próximo 1 de enero de 2019. Y provocará las consecuencias económicas que hemos mencionado para las entidades que actúan como arrendatarias en el marco de contratos de arrendamiento operativo.

El impacto de esta reforma será especialmente relevante en sectores en los que el arrendamiento operativo es esencial para el desarrollo de su actividad. Entre estos sectores se encuentra, sin duda, el hotelero. A estos efectos, la entrada en vigor de la NIIF 16 supondrá que, obligatoriamente a partir del próximo 1 de enero de 2019, los arrendatarios deban reconocer en su balance un activo por el derecho de uso del bien arrendado, así como un pasivo por arrendamiento, todo ello independientemente de que se trate de un arrendamiento operativo o financiero. Solo se salvan los arrendamientos a corto plazo (aquellos cuyo plazo es de 12 meses o menos).

Y esta reforma contable que ya ha llegado para las cotizadas, acabará llegando en breve para el resto de empresas que deberán contabilizar los bienes que alquilan como activos. Sean arrendamientos operativos o financieros.