



FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y EDUCACIÓN

ESCUELA PROFESIONAL DE CIENCIAS CONTABLES Y FINANCIERAS

**“ARRENDAMIENTO FINANCIERO - OPERATIVO Y NUEVAS NORMAS
APLICABLE A PARTIR DEL AÑO 2019”**

LIZ MARY CAPARACHIN OSCANOVA

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO**

Lima – Perú

2018

DEDICATORIA

Este trabajo está dedicado para todos los estudiantes que han tenido que trabajar para estudiar una carrera.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, a mi Madre y Esposo por el apoyo incondicional y permitirme seguir superando como profesional.

INTRODUCCIÓN

El concepto del leasing no es nuevo, existía desde la antigua Grecia; lo que sí es nuevo es el perfeccionamiento y sofisticación que han acompañado al mismo.

El leasing financiero nace en Estados Unidos en la década de los 50, diez años después hace su aparición en Europa y Latinoamérica. El primer uso se le atribuye al norteamericano D.P. Boothe Jr. en el año 1952, quien era gerente de una fábrica de productos alimenticios en California, y se vio urgido de maquinaria especializada para hacerle frente a un pedido especial de alimentos que le hizo el ejército norteamericano, concibiendo la idea de arrendar el equipo habida cuenta del costo de adquisición, volumen y posibilidades de renovar el pedido. Ante el éxito obtenido fundó la "U.S. Leasing" (United States Leasing Corporation), para financiar a otras empresas.

El leasing constituye una de las más elocuentes manifestaciones del cambio que se ha venido operando, en los últimos años, en las costumbres del sector empresarial respecto a la manera de decidir sus inversiones en bienes de capital; de allí que, con cierta frecuencia, se le presente, ante y sobre todo, con una técnica o modalidad financiera nueva.

Una parte principal en la que centra la inversión realizada por una empresa, la representan las propiedades, planta y equipo o también denominado bienes del activo fijo tangibles, los cuales son empleados en la producción o suministro de bienes y servicios, también para arrendarlos a terceros o utilizarlos en labores

administrativas, del cual la expectativa inicial es mantenerlos por más de un período. La obtención de los mencionados bienes del activo fijo generalmente representa una fuerte inversión de dinero del cual una determinada empresa puede adolecer de ella, motivando que esta recurra a opciones que el mercado financiero oferte ante una necesidad de capital de inversión, siendo una de ellas el arrendamiento Financiero (contrato de Leasing) o arrendamiento Operativo es una alternativa de financiamiento de mediano plazo o largo plazo que permite a las personas jurídicas o natural adquirir bienes de capital, optimizando el manejo financiero y tributario de sus negocios. Mediante esta modalidad pueden adquirir un bien, nuevo o usado, de procedencia nacional o importada, para ser otorgado en arriendo a cambio de pagos en cuotas periódicas por un plazo determinado. Al final del plazo el cliente tiene el derecho de ejercer la opción de compra del bien por el valor residual (diferencia entre el precio de adquisición inicial que tuvo el arrendador más los gastos de intereses, y las cantidades abonadas por el arrendatario) previamente pactado o también de no ejercer la opción de compra y por tanto devolver el bien al arrendador. El Arrendamiento Financiero u Operativo no es bien aprovechado por desconocimiento, porque genera temores y porque las empresas informales no pueden recuperar el escudo fiscal. Por ello es necesario que se difunda de mejor manera ya que es un mecanismo muy útil que permite usar bienes y equipos sin endeudarse. Por lo siguiente estamos profundizando todo lo referente al Arrendamiento, para conocer mejor el tratamiento contable y tributario, y dar a conocer a las empresas, y elegir la mejor opción según su

necesidad. Los activos es una parte donde centra la inversión para generar crecimiento y ganancias.

El trabajo de suficiencia profesional para optar al título profesional en su conjunto comprende los siguientes capítulos:

Capítulo I, en ella se desarrolla el marco teórico conceptual, Marco Legal y Marco Doctrinario del Arrendamiento.

Capítulo II, contiene la clasificación del arrendamiento, las partes que intervienen, el reconocimiento, ventajas y desventajas, caso practica y la diferencia entre los tipos de arrendamiento.

Capítulo III, desarrollamos la Nueva Norma del arrendamiento para el año 2019, donde describimos las NIC y NIIF, la diferencia y objetivo entre ambas normas y Caso Practico.

Finalmente se incluyen las conclusiones puntuales y la referencia bibliográfica.

RESUMEN

El Arrendamiento, es un contrato o parte de un contrato, que trasmite el derecho a usar un activo subyacente al contrato (activo que está sujeto a un arrendamiento) por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación en efectivo. Se clasifican en Arrendamiento Financiero y Arrendamiento Operativo.

Arrendamiento Financiero; es contrato Mercantil que tiene por objeto la Locación (transferencia) de bienes muebles o inmuebles por una empresa locadora (arrendador) para el uso por la arrendataria, mediante pago de cuotas periódicas y con opción a favor de la arrendataria de comprar dichos bienes por un valor pactado.

Arrendamiento Operativo; es un contrato Mercantil en el cual la empresa que arrienda los bienes es el propio fabricante o distribuidor de los mismos. En este contrato la propiedad del bien se mantiene en manos del arrendador y en este tipo de contrato se puede dar por terminado el contrato de arrendamiento en cualquier momento.

Diferencia principal entre Arrendamiento Financiero u operativo es; en el arrendamiento financiero si se transfieren sustancialmente todo los riesgos y beneficios inherentes al bien y en cambio en el arrendamiento operativo no se transfieren sustancialmente todo los riesgos y beneficios inherentes al bien.

Marco legal la NIC 17 Arrendamientos, NIC 16 Propiedad, planta y equipo, y Decreto Legislativo N° 299. **A partir del 01 de enero del 2019, entra en vigencia la NIIF 16 Arrendamientos, que sustituye a la NIC 17 Arrendamientos.**

INDICE

Introducción.....	04
Resumen.....	07
Índice.....	08
CAPITULO I: Arrendamiento.....	14
1. Arrendamiento.....	14
1.1. Arrendamiento.....	14
1.1.1. Definición.....	14
1.1.1.1. Derecho de uso.....	15
1.1.1.2. Activo Subyacente.....	15
1.1.1.3. Arrendador.....	15
1.1.1.4. Arrendatario.....	15
1.1.2. Contrato de arrendamiento.....	15
1.1.2.1. Definición.....	15
1.1.2.2. Componentes de un contrato.....	16
1.1.3. Identificación de un arrendamiento.....	16
1.1.4. Criterios de reconocimiento y medición para el arrendatario.....	17
1.1.4.1. Reconocimiento del arrendamiento por el arrendatario.....	17

1.1.4.2. Medición inicial del activo por arrendamiento.....	17
1.1.4.3. Medición posterior del activo arrendado.....	17
1.1.4.4. Medición inicial del pasivo por arrendamiento.....	18
1.1.4.5. Medición posterior del pasivo por arrendamiento.....	18
1.1.4.6. Componentes del costo.....	19
1.1.4.7. Modelo de costo.....	19
1.1.4.8. Registro Contable.....	20
1.1.4.9. Depreciación del arrendamiento.....	20
1.1.4.10. Condiciones para depreciar el activo arrendado.....	20
1.1.4.11. Deterioro de valor del activo arrendado.....	21
1.1.5. Marco legal.....	21
1.1.5.1. Tratamiento Contable – Arrendamientos.....	21
1.1.5.2. Tratamiento Tributario – Arrendamiento.....	22
1.1.6. Marco Doctrinario.....	23
1.1.6.1. Cuenta 32:	24
1.1.6.1. 1. Definición.....	24
1.1.6.1.2. Nomenclatura.....	24

1.1.6.1.3. Detalle de las subcuentas.....	24
CAPITULO II: Clasificación de Arrendamientos.....	26
2. Arrendamiento Financiero Leasing.....	26
2.1. Definición.....	26
2.2. Partes que intervienen.....	26
2.2.1. El arrendador.....	27
2.2.2. El arrendatario.....	27
2.2.3. El proveedor.....	27
2.3. Ventajas y desventajas del Arrendamiento Financiero.....	28
2.3.1. Ventajas.....	28
2.3.2. Desventajas.....	29
2.4. Reconocimiento del Arrendamiento Financiero.....	29
2.5. Condiciones para el reconocimiento del Arrendamiento Financiero.....	29
2.6. Los contratos de Arrendamiento Financiero.....	30
2.6.1. El arrendatario, debe revelar; respecto a los contratos de Arrendamiento Financiero.....	30
2.6.2. El arrendador, debe revelar; respecto a los contratos de Arrendamiento Financiero.....	32

2.7. Contabilización del Arrendamiento Financiero para el arrendatario.....	32
2.7.1. Reconocimiento inicial.....	33
2.7.2. Medición posterior.....	33
2.7.3. Depreciación del Arrendamiento Financiero de los Activos Arrendados.	34
2.7.4. Efecto de las variaciones.....	35
2.8. Caso Práctico.....	36
3. Arrendamiento Operativo o Renting.....	40
3.1. Definición.....	40
3.2. Ventajas y desventajas del Arrendamiento operativo.....	41
3.2.1. Ventajas.....	41
3.2.2. Desventajas.....	41
3.3. Reconocimiento del Arrendamiento operativo.....	42
3.4. Condiciones para el Reconocimiento del Arrendamiento operativo.....	42
3.5. Reconocimiento de los pagos o desembolsos en los Arrendamiento operativo.....	42
3.6. Los contratos de Arrendamiento operativo.....	43
3.6.1. Arrendatario, debe revelar; respecto a los contratos de Arrendamiento operativo.....	43

3.6.2. Arrendador, debe revelar; respecto a los contratos de Arrendamiento operativo.....	44
3.7. Contabilización del Arrendamiento operativo para el arrendador y arrendatario.....	45
3.7.1. Medición de los Arrendamientos operativos para el arrendatario.....	45
3.7.2. Medición de los Arrendamientos operativos para el arrendador.....	45
3.8. Caso práctico.....	46
3.8.1. Arrendamiento de un inmueble-libro contable del arrendatario.....	46
3.8.2. Arrendamiento operativo para el arrendador.....	48
4. Diferencia Principales entre el Arrendamiento Financiero y operativo.....	50
CAPITULO III: NUEVA NORMA DEL ARRENDAMIENTOS PARA EL AÑO	
2019.....	52
5. Nueva Norma Del Arrendamientos Para El Año 2019.....	52
5.1. Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 17 Arrendamientos.....	52
5.1.1. Objetivo.....	52
5.2. Norma internacional de Información Financiera (NIIF) 16 Arrendamiento.....	53
5.2.1. Objetivo.....	53
5.3. Diferencia entre ambas normas.....	53

5.4. El control del activo.....	54
5.5. Consecuencias.....	55
5.6. Caso Práctico.....	57
Conclusiones.....	62
Referencia bibliográfica.....	66

CAPÍTULO I:

ARRENDAMIENTO

1. Arrendamiento

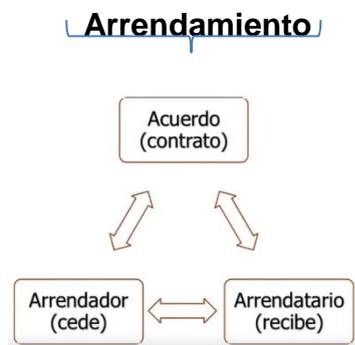
1.1. Arrendamiento

1.1.1. Definición

Cajo y Álvarez (2016), Un arrendamiento es un acuerdo por el cual el arrendador cede al arrendatario a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado. El arrendamiento puede ser Financiero u Operativo. (p.71)

Flores (2017), Es un contrato, o parte de un contrato que trasmite el derecho de usar un activo subyacente al contrato (activo que está sujeto a un arrendamiento) por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. (p.257)

Figura N°01. Grafico del arrendamiento



Fuente: Caparachin 2018

1.1.1.1. Derecho de uso

El derecho de uso es un derecho real que permite a una entidad tener y utilizar un activo subyacente al contrato o de un activo arrendado del cual no es propietario legalmente, tomando en consideración las necesidades del usuario. Los derechos y obligaciones del usuario se establecen en un contrato.

1.1.1.2. Activo Subyacente

Un activo que es el sujeto de un arrendamiento, por el cual el derecho a usar ese activo ha sido proporcionado por un arrendador a un arrendatario.

1.1.1.3. Arrendador

Una entidad que proporciona el derecho a usar un activo subyacente por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

1.1.1.4. Arrendatario

Una entidad que obtiene el derecho a usar un activo subyacente por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

1.1.2. Contrato de arrendamiento

1.1.2.1. Definición

Flores (2017), es un contrato mediante el cual el arrendador (propietario del bien) transfiere al arrendatario (utiliza el bien), a cambio de un pago periódico de una suma de dinero, el derecho de usar el bien durante un periodo mutuamente acordado. (p.257)

Cajo y Álvarez (2016), un contrato es un acuerdo entre dos o más partes (arrendador y arrendatario) que, crea derechos y obligaciones exigibles generando un activo y un pasivo, se clasifican en contratos por arrendamiento financiero y arrendamiento operativo.

1.1.2.2. Componentes de un contrato

Componentes de un contrato son:

- Tipo de Arrendamiento
- Precio del Arrendamiento o importe a pagar
- Plazo del arrendamiento
- Derecho a usar el activo subyacente al contrato
- Tasa de interés
- Condiciones de uso o derecho a transferir, costo y beneficio o a controlar el uso del activo
- La opción de compra
- La opción de ampliar o no el arrendamiento

1.1.3. Identificación de un arrendamiento

Al inicio de un contrato, una entidad evaluara si el contrato es o contiene, un arrendamiento o es simplemente un contrato de servicios

Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si trasmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo, una entidad evaluará si, a lo largo de todo el periodo de uso, el cliente tiene:

a). El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo identificado.

b). El derecho a decidir el uso del activo identificado.

1.1.4. Criterios de reconocimiento y medición para el arrendatario

1.1.4.1. Reconocimiento del arrendamiento por el arrendatario

El párrafo 22 de la NIIF 16 señala que, en la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Además el párrafo 9 señala que, al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por el periodo a cambio de una contraprestación. Los párrafos B9 a B31 establecen guías sobre la evaluación de si un contrato es, o contiene, un arrendamiento.

1.1.4.2. Medición inicial del activo por arrendamiento

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por el derecho de uso al costo.

1.1.4.3. Medición posterior del activo arrendado

Después de la fecha de comienzo, un arrendamiento medirá por derecho de uso aplicando el modelo costo, a menos que aplique los modelos de medición: valor razonable de la NIC 40 o el modelo de revaluación de la NIC 16.

1.1.4.4. Medición inicial del pasivo por arrendamiento

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pago por arrendamiento que no se haya pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontaran usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente (tasa efectiva, por ejemplo). Si esta tasa no se puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizara la tasa incremental por préstamo del arrendatario.

1.1.4.5. Medición posterior del pasivo por arrendamiento

Después de la fecha de comienzo un arrendatario medirá un pasivo por arrendamiento:

- a) Incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- b) reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y
- c) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento especificadas en el

párrafos 39 a 46, y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.

1.1.4.6. Componentes del costo

El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

- a) el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento valor presente de los pagos por arrendamiento que no se haya pagado en esa fecha;
- b) los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamientos recibidos;
- c) los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- d) una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al desmantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los termino y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos al producir los inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costos ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

1.1.4.7. Modelo de costo

Para aplicar un modelo del costo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo:

- a) menos de la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor; y
- b) Ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento.

1.1.4.8. Registro Contable

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá en el resultado del periodo (el interés pagado) así como el principal, a menos que los costos incluyan, en función a otras normas aplicables, en el importe en libros de otro activo:

- a) el interés sobre el pasivo por arrendamiento; y
- b) los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento en el periodo en el que ocurre el ceses o condición que da lugar a esos pagos.

1.1.4.9. Depreciación del arrendamiento

Un arrendamiento aplicara los requerimientos de la depreciación de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo al depreciar el activo por derecho de uso, sujeto a los requerimientos del párrafo 32.

1.1.4.10. Condiciones para depreciar el activo arrendado

Si el arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendamiento si el costo del activo por derecho de uso refleja que el arrendatario ejercerá una opción de compra, el arrendatario depreciara el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo del contrato hasta final de la vida útil del activo subyacente.

En el otro caso (arrendamiento sin opción de compra), el arrendatario depreciara el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo del contrato hasta el final de la vida útil del activo cuyo derecho de uso tiene o hasta el final del plazo del contrato de arrendamiento, lo que tenga lugar primero.

1.1.4.11. Deterioro de valor del activo arrendado

Un arrendamiento aplicara la NIC 36 Deterioro del valor de los activos para determinar si el activo por derecho de uso presenta deterioro de valor y contabilizar las perdidas por deterioro de valor identificadas.

1.1.5. Marco legal

- NIC 17 Arrendamientos
- NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo
- Decreto Legislativo N° 299
- Decreto Legislativo N° 915

1.1.5.1. Tratamiento Contable – Arrendamientos

A). Marco Normativo

Resolución CONASEV N° 103-99-EF/94.10, reglamento de información Financiera y Manual para la Preparación de la Información Financiera (26.11.99) y Resolución Gerencia General N° 010.2008-EF (07.03.2008).

B).NIC 17- Arrendamiento

El objetivo de esta Norma es el de prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos.

- Contabilidad del Arrendatario; Consiste en ingresar un activo y un pasivo, ambos por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. la clasificación del activo será el de un activo fijo.
- contabilidad del arrendador; consiste en ingresar un activo, el mismo que la forma de presentarlo será el de una cuenta por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

1.1.5.2. Tratamiento Tributario – Arrendamiento

A). Ley que modifica la Ley del impuesto a la Renta y el Decreto

Legislativo N° 299; Es la Ley N° 27394 (Publicado el 30.12.2000)

- Artículo 6°.- Modificación del Artículo 18° del Decreto Legislativo N° 299 Sustituyo al artículo 18° del Decreto Legislativo N° 299, por el siguiente texto: “Artículo 18°.-Para efecto tributario, los bienes objetos de

arrendamiento financiero se considera activo fijo del arrendatario y se registrarán contablemente de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad. La depreciación se efectuará conforme a lo establecido en la Ley del Impuesto a la Renta.

- Artículo 7°.- Vigencia, Dispuesto en el artículo anterior se aplicará a los contratos de arrendamiento financiero que se celebra a partir del 1 de enero 2001. En consecuencia de lo señalado en el primer párrafo del Artículo 19° del Decreto Legislativo N° 299 solo será de aplicación a los contratos de arrendamiento financiero celebrados hasta el 31 de diciembre de 2000.

B). Decreto Legislativo que precisa los alcances del Artículo 18° del Decreto Legislativo N° 299, modificado por la ley N° 27394

En cuanto, el Congreso de la República mediante la Ley N° 27434 ha delegado al poder ejecutivo por un plazo de sesenta (60) días útiles, la facultad de legislar mediante el Decreto Legislativo sobre materia tributaria, que permita modificar, total o parcialmente las exoneraciones de impuesto y cualquier otro beneficio o tratamiento tributario especial. Asimismo la citada Ley indica que la referida delegación de facultades en ningún caso podrá ser utilizada para crear tributos ni incrementar tasas vigentes de los Regímenes Generales, y no comprende Tributación Municipal.

1.1.6. Marco Doctrinario

1.1.6.1. Cuenta 32:

1.1.6.1. 1. Definición

Activos adquiridos en arrendamiento financiero, agrupa las subcuentas en las que se registra el costo de los activos que se adquieren bajo la modalidad de arrendamiento financiero.

1.1.6.1.2. Nomenclatura

321 Inversiones inmobiliarias

3211 Terrenos

3212 Edificaciones

322 Inmuebles, maquinaria y equipo

3221 Terrenos

3222 Edificaciones

3223 Maquinarias y equipos de explotación

3224 Equipo de transporte

3225 Muebles y enseres

3226 Equipos diversos

3227 Herramientas y unidades de reemplazo

1.1.6.1.3. Detalle de las subcuentas

• Subcuenta 321 Inversiones inmobiliarias:

Comprende los activos que se mantienen para obtener ganancias de capital o para su arrendamiento a terceros, adquiridos bajo la modalidad de arrendamiento financiero.

- **Subcuenta 322 Inmuebles, maquinaria y equipo: Comprende los activos** adquiridos en arrendamiento financiero, que la empresa utiliza para la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, y que se espera usar por más de un ejercicio económico.

CAPÍTULO II:

CLASIFICACIÓN DE ARRENDAMIENTOS

2. Arrendamiento Financiero o Leasing

2.1. Definición

Effio (2014), es un contrato de Arrendamiento financiero es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todo los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, no obstante, la propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida. (p.266)

Flores (2017), el Arrendamiento Financiero es un contrato mercantil que tiene por objeto la locación (transferencia) de bienes muebles o inmuebles por una empresa locadora (arrendador) para el uso por la arrendataria , mediante pago de cuotas periódicas y con opción a favor de la arrendataria de comprar dicho bienes por un valor pactado. (p.258)

Cajo y Álvarez (2016), El arrendamiento financiero es un contrato en el cual el arrendador es una entidad financiera (autorizada a realizar este tipo de operación) que adquiere un bien para ceder su uso y disfrute, durante un plazo de tiempo determinado contractualmente a un tercero, denominado arrendatario a cambio de una cantidad periódica como contraprestación. Al finalizar el contrato el arrendatario puede ejercer o no la opción de compra del bien.

Caparachin (2018), un Contrato de Arrendamiento Financiero es un “Contrato de Financiación de compra en locación”, mediante el cual una empresa,

denominada “Arrendataria” disfruta el uso de un bien de capital, adquirido previamente por una empresa de Leasing (Arrendadora) a un tercero (proveedor). A cambio de esta cesión, el Arrendatario debe pagar cuotas periódicas al Arrendador, con la opción que al finalizar el contrato, el primero adquiera la propiedad del bien al segundo, a cambio de un valor residual.

2.2. Partes que intervienen

En este contrato participan tres (3) sujetos, independientes entre sí. Éstos son:

2.2.1. El Arrendador

El Arrendador (o locatario), es la persona jurídica autorizada por las leyes a efectuar operaciones de arrendamiento financiero.

En nuestro país, el artículo 2º del Decreto Legislativo N° 299 (29.07.1984) señala que el Arrendador tiene que ser autorizado previamente por la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS).

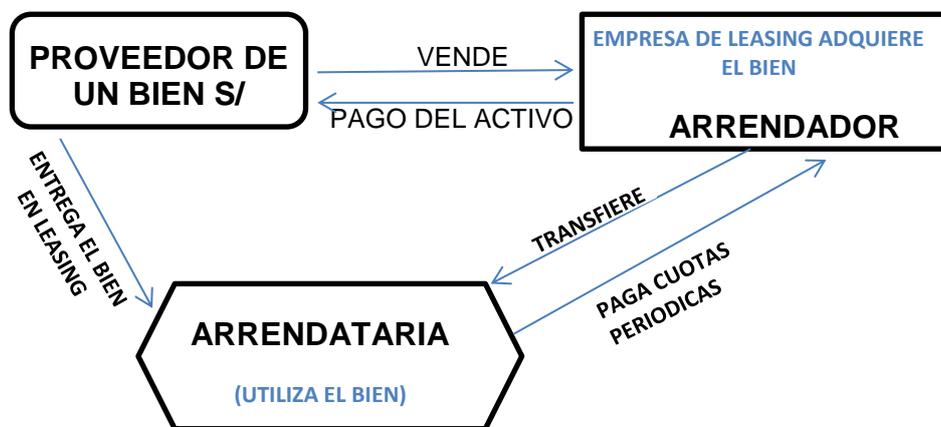
2.2.2. El Arrendatario

El Arrendatario es la persona que suscribe un Contrato de Arrendamiento Financiero con la finalidad de gozar del uso del bien objeto del contrato. Puede ser cualquier persona, natural o jurídica.

2.2.3. El Proveedor

El Proveedor es la persona que provee o que construye el bien que necesita el Arrendatario. Es importante señalar que las características del bien son señaladas por el arrendatario y no por el arrendador.

Figura N°02. Flujo del Leasing Financiero



Fuente: Flores 2017

2.3. Ventajas Y desventajas del Arrendamiento Financiero

2.3.1. Ventajas

Las Ventajas son:

- Permite contar con liquidez ya que no se necesita efectuar el desembolso del valor del bien, a no ser que la locadora exige el pago de una garantía.
- El leasing financiero estimula el desarrollo industrial al promover la renovación de maquinarias y equipos.
- El término del contrato es posible que la transferencia pueda ser efectuada a favor de un tercero, a solicitud del arrendatario.

- Si el contrato se termina por alguna causal de resolución o rescisión, o si por alguna razón el arrendatario no requiera o no pueda ejercer su opción de compra, las cuotas de arrendamiento que pago se puedan considerar como una efectiva compensación por el uso y aprovechamiento del bien durante el tiempo que estuvo bajo su posición.

2.3.2. Desventajas

El financiamiento es caro en relación a otras formas de crédito fundamentalmente por la tasa de interés que es elevada.

2.4. Reconocimiento del arrendamiento Financiero

Un arrendamiento se clasificara como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas (beneficios) inherentes a la propiedad.

2.5. Condiciones para el Reconocimiento del arrendamiento Financiero

Si un arrendamiento es financiero u operativo depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato. Ejemplos de situaciones que individualmente o en combinación, normalmente llevaría a clasifica un arrendamiento como financiero son:

- el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar e l plazo del arrendamiento;
- el arrendatario tiene la opción de comprar el activo aun precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable en el momento en

que la opción sea ejercitable , de modo que, al inicio del arrendamiento se prevea con razonable certeza de que tal opción será ejercida;

- el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo incluso si la propiedad no se transfiere al final de la operación;
- al inicio del arrendamiento el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos equivalente a la práctica totalidad del valor razonable del activo objeto de la operación; y
- los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes.

Además, se debe considerar los siguientes aspectos:

- La forma del registro contable (propiedad, planta y equipo o activos intangibles), según la naturaleza del activo objeto del contrato
- Cuando no existan dudas razonables de que se va ejercitar la opción de compra
- Cuando el periodo de alquiler coincida o cubra la mayor parte de la vida económica del activo
- Los gastos financieros se registran a medida que se van devengando
- La vocación del activo arrendado es pasar al patrimonio del arrendador

2.6. Los Contrato de Arrendamiento Financiero

2.6.1. El arrendatario, debe revelar; respecto a los contratos de

Arrendamiento Financiero:

- a) Por cada clase de activos, su valor contable su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas a la fecha del balance general;
- b) Una conciliación entre el importe total de los pagos de arrendamiento general y su valor presente a la fecha del balance. Además en la fecha del balance general, se informara los pagos mínimos de arrendamiento y su valor presente, por cada uno de los siguientes periodos:
 - ❖ Hasta un año;
 - ❖ Mayor de un año y hasta cinco años;
 - ❖ Mayor de cinco años.
- c) Cuotas contingentes reconocidas como gasto en el periodo;
- d) El importe total de los pagos mínimos futuros que se espera percibir bajo contratos de subarrendamientos no rescindibles a la fecha del balance General; y,
- e) Una descripción general de los acuerdos de arriendo significativos, incluyendo, sin limitarse a ellos la siguiente información:
 - ❖ Las ases sobre la cual son determinadas las cuotas de carácter contingentes que se haya pactado;
 - ❖ La existencia de renovaciones y opciones de compra, sus términos y cláusulas de actualización o escalonamientos; y,
 - ❖ Las restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento, tales como los concernientes a la distribución de dividendos endeudamientos adicional y nuevos arriendos.

2.6.2. El arrendador, debe revelar; respecto a los contratos de

Arrendamiento Financiero:

- a) Una conciliación en la fecha de balance general, entre la inversión bruta total en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamientos por cobrar.

Además, la empresa debe revelar la inversión bruta total en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento por cobrar a la fecha de balance general por cada uno de los siguientes periodos:

Hasta un año;

Mayor de un año y hasta cinco años;

Mayor de cinco años.

- b) El ingreso financiero no devengado;
- c) Los valores residuales no garantizados que sean acumulables al beneficio del arrendador;
- d) La estimación acumulada que cubra insolvencias relativas a los pagos mínimos de arrendamiento pendiente de cobro;
- e) El alquiler contingente reconocido como ingresos del periodo; y,
- f) Una descripción general de los acuerdos de arrendo significativos del arrendador.

2.7. Contabilización del arrendamiento financiero para el arrendatario

Las transacciones y demás eventos del arrendamiento se contabilizaran y presentaran de acuerdo con su fondo económico y realidad financiera, y no

solamente es consideración a su forma legal. Mientras la forma legal de un acuerdo de arrendamiento puede significar que el arrendatario no adquiera la titularidad jurídica sobre el bien arrendado, en el caso de un arrendamiento financiero su fondo económico y realidad financiera implican que el arrendatario adquiera los beneficios económicos derivados del uso del activo arrendado durante la mayor parte de su vida económica, contrayendo al hacerlo, como contraprestación por tal derecho, una obligación de pago aproximadamente igual, al inicio del arrendamiento, el valor razonable del activo más la carga s financieras correspondientes.

2.7.1. Reconocimiento inicial

Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, un arrendatario reconocerá sus derechos de uso y obligaciones bajo el arrendamiento financiero como activos y pasivos en su estado de situación financiera por el importe igual al valor razonable del bien arrendado, o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento.

Cualquier costo directo inicial del arrendatario (costos incrementales que se atribuyen directamente a la negociación y acuerdo del arrendamiento) se añadirá al importe reconocido como activo.

2.7.2. Medición posterior

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, el arrendatario reconocerá por cada cuota devengada, gastos financieros (de acuerdo al plazo transcurrido) y

la reducción de la deuda reconocida contablemente. Asimismo, podrá depreciar el activo.

2.7.3. Depreciación en el arrendamiento financiero de los activos arrendados

El arrendamiento financiero dará lugar tanto a los gastos por depreciación en los activos depreciables como a un gasto en cada periodo. La política de depreciación para activos depreciables arrendados será coherente con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean, y la depreciación contabilizada se calculará sobre las bases establecidas en la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo y en la NIC 38 Activos Intangibles. Si no existiese certeza razonable que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cual sea menor.

El importe depreciable del activo arrendado se distribuirá entre cada uno de los periodos de uso esperado, de acuerdo con una base sistemática, coherente con la política de depreciación que el arrendatario haya adoptado con respecto a los demás activos depreciables que posea. En caso de que exista certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al finalizar el plazo del arrendamiento, el periodo de utilización esperado será la vida útil del activo; en otro caso, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según el cual sea menor.

Debe considerarse que la depreciación es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil. Para estos efectos, el

importe depreciable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil. La siguiente fórmula refleja este cálculo.

Formula:

$$\text{Depreciación} = \frac{\text{Importe Depreciable}}{\text{Vida Útil}}$$

En donde:

- a) **Importe depreciable;** es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual.

- b) **Valor residual;** es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

- c) **Vida útil;** es:
 - ❖ El periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o
 - ❖ El número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad.

2.7.4. Efecto de las variaciones

Gastos por depreciación de cada periodo se reconocerá en el resultado del periodo, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo

(depreciación de maquinaria y equipo asignado al proceso de producción como parte de los costos indirectos de fabricación).

2.8. Caso Práctico

La empresa comercial RENTAX S.A., adquiere una camioneta vía arrendamiento financiero para ser utilizados en labores administrativas de la empresa.

Se presenta la siguiente información:

- a) Valor de la camioneta 4x4 – TOYOTA S/.115, 200 (monto a financiar en leasing)
- b) Impuesto general a las ventas de la compra de la camioneta S/. 22,800
- c) Duración del contrato de arrendamiento 4 años
- d) Cuota anual uniforme – Amortización S/. 28,800
- e) Fecha de inicio del contrato de arrendamiento 02/01/2017
- f) Opción de compra al final de contrato (pactada) S/. 4,800
- g) Tasa de interés implícita anual 12%
- h) Vida útil del activo 5 años
- i) Fecha de vencimiento e cada cuota 31.Dic.
- j) La determinación de pago mínimo es: $S/.28, 800 \times 4 = S/. 115,200$

Opción de compra S/. 4,800

Pago mínimo total S/.120, 000

Se pide:

1. Determine el valor presente de los pagos mínimos (VPPM).
2. Determine el valor actual de la opción de compra (VAOC).

3. Cuadro de los intereses y la amortización.
4. Efectué los asientos contables por el arrendamiento financiero.

Solución

1. Valor presente de los pagos mínimos (VPPM)

$$\text{VPPM} = 28,800 \frac{(1+0.12)^4 - 1}{(1+0.12) \times 0.12} \Rightarrow \text{VPPM} = 28,800 \frac{0.573519}{0.188822}$$

$$\text{VPPM} = 28,800 \times 3.037353 \Rightarrow \text{VPPM} = \text{S}/.87,475.76$$

2. valor actual de la opción de compra (VAOC)

$$\text{VAOC} = \frac{\text{S}/.4,800}{(1+0.12)^4} \Rightarrow \text{VAOC} = \frac{\text{S}/.4,800}{1.57352} \Rightarrow \text{VAOC} = \text{S}/.3,050.49$$

Resumen

VPPM	S/.87,475.76
VAOC	<u>3,050.49</u>
Total Arrendamiento	90,526.25

3. Anexo N° 01 : Cuadro de Intereses y Amortización

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
AÑO	VALOR AL INICIO DEL PERIODO	AMORTIZACION DE LA OBLIGACION	INTERESES 12%	CUOTA ANUAL	I.G.V.	TOTAL CUOTA ANUAL A PAGAR
2017	90,526.25	17,936.85	10,863.15	28,800.00	5,184.00	33,984.00
2018	72,589.40	20,089.27	8,710.73	28,800.00	5,184.00	33,984.00
2019	52,500.13	22,499.98	6,300.02	28,800.00	5,184.00	33,984.00
2020	30,000.14	<u>25,199.98</u>	<u>3,600.02</u>	<u>28,800.00</u>	<u>5,184.00</u>	<u>33,984.00</u>
		85,726.08	29,473.92	115,200.00	20,736.00	135,936.00
OPCION DE COMPRA		4,800.00		4,800.00	864.00	5,664.00
TOTAL		90,526.08	29,473.92	120,000.00	21,600.00	141,600.00

Fuente: Flores (2017)

4. Asientos contables

Conclusión; Contabilización del arrendamiento Financiero al inicio del plazo, considerando el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento – Anexo 1 columna 2.

	.....1.....		
32	<u>ACTIVOS ADQUIRIDOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO</u>	90,526.25	
	322 Inmuebles, maquinaria y equipo		
	3224 Equipo de transporte		
45	<u>OBLIGACIONES FINANCIERAS</u>		90,526.25
	452 Contrato de Arrendamiento financiero		
	4521 Facturas no emitidas		
	x/x Por la adquisición del camión vía arrendamiento financiero (anexo 1).		

	.....2.....		
37	<u>ACTIVOS DIFERIDO</u>	29,473.92	
	373 Intereses diferidos		
	3731 Intereses no devengados en transacciones con terceros		
45	<u>OBLIGACIONES FINANCIERAS</u>		29,473.92
	452 Contrato de Arrendamiento financiero		
	4521 Facturas no emitidas		
	x/x Por el reconocimiento de los intereses del contrato de arrendamiento financiero .(A-1)		
	.....3.....		
67	<u>GASTOS FINANCIEROS</u>	10,863.15	
	671 Gastos en operaciones de endeudamiento y otros		
	6712 Contrato de arrendamientos financiero		
37	<u>ACTIVOS DIFERIDO</u>		10,863.15
	373 Intereses diferidos		
	3731 Intereses no devengados en transacciones con terceros		
	x/x Por la contabilización de los intereses devengados en el primer año (d)		
	.....4.....		
68	<u>VALUACION Y DETERIORO DE ACTIVOS Y PROVISIONES</u>	18,105.21	
	681 Depreciación		
	6813 Depreciación de activos adquiridos en arrendamiento financiero- Inmueble, Maquinaria y Equipo		
	68133 Equipo de transporte		
39	<u>DEPRECIACION, AMORTIZACION Y AGOTAMIENTO ACUMULADOS</u>		18,105.21
	391 Depreciación acumulada		
	3912 Activos adquiridos en arrendamiento financiero		
	39124 Inmuebles, maquinaria y equipo - Equipos de transportes		
	x/x Por la depreciación anual del activo fijo 20% de 90,526.05		
	.....5.....		
94	<u>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</u>	18,105.21	
79	<u>CARGAS IMPUTABLES A CUENTAS DE COSTOS Y GASTOS</u>		18,105.21
	791 Cargas imputables a cuentas de costos y gastos		
	x/x Por el destino de los gastos de depreciación		
	.....6.....		
45	<u>OBLIGACIONES FINANCIERAS</u>		

		28,800.00	
	452 Contrato de Arrendamiento financiero		
	4521 Facturas no emitidas		
40	<u>TRIBUTOS, CONTRAPRESTACIONES Y APORTES AL SISTEMA DE PENSIONES Y DE SALUD POR PAGAR</u>	5,184.00	
	401 Gobierno Central		
	4011 Impuesto General a las Ventas		
	40111 IGV- Cuenta propia		
45	<u>OBLIGACIONES FINANCIERAS</u>		33,984.00
	452 Contrato de Arrendamiento financiero		
	4522 Facturas emitidas		
	x/x Por el registro de la factura recibida de la cuota a pagar según contrato, que incluyen el IGV		
	.....7.....		
45	<u>OBLIGACIONES FINANCIERAS</u>	33,984.00	
	452 Contrato de Arrendamiento financiero		
	4522 Facturas emitidas		
10	<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</u>		33,984.00
	104 Cuentas corrientes en instituciones financieras		
	1041 Cuentas corrientes operativas		
	x/x Por el pago anual del arrendamiento más el IGV		

3. Arrendamiento Operativo o Renting

3.1. Definición

Flores (2017), es un contrato mercantil en el cual la empresa que arrienda los bienes es el propio fabricante o distribuidor de los mismos. En este contrato la propiedad del bien se mantiene en manos del arrendador y no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al bien. (p.259)

Cajo y Álvarez (2016), es un contrato en el que el arrendador cede al arrendatario el derecho a usar un activo durante un periodo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de cuotas, sin que se trate de

un arrendamiento de carácter financiero. El arrendatario contabiliza las cuotas como un gasto mientras que el arrendador las registra como un ingreso. En ambos casos y en ambos casos se lleva a la cuenta de pérdida y ganancia. Cualquier acuerdo de arrendamiento que incluya pagos por su uso basado en el rendimiento que produzca el activo arrendado a los gastos de mantenimiento transporte e instalación, o primas por seguro incurridos durante el periodo se considera como un arrendamiento operativo, en adición a esto un factor importante es que en los casos de arrendamiento operativo el activo siempre quedara en manos del arrendador y no del arrendatario. (p.72)

Figura N°03. Flujo del Arrendamiento Operativo



Fuente: Flores (2017)

3.2. Ventajas y Desventajas del Arrendamiento Operativo

3.2.1. Ventajas

En este tipo de contrato el arrendatario puede dar por terminado el contrato de arrendamiento en cualquier momento.

3.2.2. Desventajas

Se debe indicar que generalmente en ese tipo de contrato las cuotas periódicas que se pagan, son más elevadas que el leasing financiero.

3.3. Reconocimiento del Arrendamiento operativo

Un arrendamiento se clasificara como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

3.4. Condiciones para el reconocimiento del arrendamiento operativo

- La característica fundamental para reconocer que el arrendamiento es operativo, se determina además del contrato por la esencia de la transacción en la que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.
- El activo arrendado otorga derechos solo para su uso durante el periodo del contrato.
- No existan dudas razonables para efectuar la compra u opción de compra del activo.
- El arrendamiento Operativo no da lugar a un gasto por depreciación por los activos arrendados.
- La actitud de los activos arrendados este direccionado para producir rendimientos.

3.5. Reconocimiento de los pagos o desembolsos en los arrendamientos operativos

Los pagos por arrendamiento de arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento,

salvo que resulta más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

3.6. Los Contratos de Arrendamiento Operativo

3.6.1. El Arrendatario, debe revelar; respecto a los contratos de Arrendamiento Operativo

- a) El total de los pagos mínimos futuros de arrendamiento bajo contratos de arrendamiento operativo no rescindibles, por cada uno de los siguientes periodos:
 - Hasta un año;
 - Mayor de un año y hasta cinco años;
 - Mayor de cinco años;
- b) El total de los pagos mínimos a futuros que se espera percibir bajo contratos de subarrendamiento no rescindibles, a la fecha del balance general.
- c) Los pagos de arrendamiento y subarrendamiento reconocidos como gastos del periodo, separando los gastos mínimos de arrendamiento, rentas por alquileres contingentes y pagos de subarriendo, y
- d) Una descripción general de los acuerdos de un arriendo significativos del arrendatario, incluyendo, sin limitarse a ellos, la siguiente información:
 - Las bases sobre la son determinadas las cuotas de carácter contingente que se haya pactado;

- La existencia de las condiciones para las renovaciones de contrato o las opciones de compra, sus términos y cláusulas de actualización o escalonamiento; y,
- Las restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento tales como los concernientes a la distribución de dividendos, endeudamiento adicional y nuevos arriendos.

3.6.2. El Arrendador, debe revelar; respecto a los contratos de Arrendamiento Operativo

- a) Por cada clase de activos su valor contable su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumulado a la fecha del balance general, así como:
- La depreciación reconocida en el resultado del periodo;
 - Las pérdidas por deterioro reconocidas en el resultado del periodo;
 - Las pérdidas por deterioro reversados en el resultado del periodo;
- b) Los pagos mínimos futuros de arrendamiento bajo contratos de arrendamiento operativo no rescindibles, por el total y por cada uno de los siguientes periodos:
- Hasta un año;
 - Mayor de un año y hasta cinco años;
 - Mayor de cinco años;
- c) El total de rentas contingentes reconocidas como ingresos del periodo;
- y,

- d) Una descripción general de los acuerdos de arriendo significativos del arrendador

3.7. Contabilización del arrendamiento Operativo para el arrendador y arrendatario

3.7.1. Medición de los arrendamientos Operativos para el arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gastos de forma lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

3.7.2. Medición de los arrendamientos Operativos para el arrendador

a) Bien arrendado

Los arrendadores presentaran en su Estado de Situación Financiera, los activos destinados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes. Así por ejemplo, si se trata de bienes inmuebles se clasificaran como inversiones inmobiliarias y su tratamiento contable se regirá por la NIC 40. En cambio si el bien arrendado es otro activo de propiedad planta y equipo (vehículo, maquinarias, muebles, etc.) su medición se sujetara a las reglas de la NIC 16.

b) Ingresos provenientes del Alquiler

Del arrendador reconocerá los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos de la forma línea a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal del consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.

c) Costos directos iniciales

Los costos directos iniciales incurridos por el arrendador en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo, se añadirán al importe en libros del activo arrendado y se reconocerá como gasto a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

3.8. Caso Práctico

3.8.1. Arrendamiento de un inmueble-libro contable del arrendatario

La empresa PRINCE SA necesita alquilar un inmueble para oficinas administrativas y con fecha 25 de junio del 2017 firma un contrato de alquiler con la empresa KUMAX SA (arrendadora) por el cual se cede el inmueble por un periodo de dos años, renovables a cambio de pagos mensuales de S/.5,000.00 más IGV correspondiente. Se establece un pago inicial por S/.10,000.00 como garantía que se devolverá al finalizar el contrato. Este pago se efectuará el 1 de julio del 2016.

Se pide el tratamiento contable y tributario

Solución:

a) Tratamiento contable

Según NIC 17, el arrendamiento reconocerá a los pagos por el arrendamiento operativo como gastos en forma lineal. Salvo que, otra base resulte más representativa del patrón de tiempo de los beneficios del usuario.

- **Garantía entregada al Arrendador (01-07-17)**

La garantía es la cantidad de dinero que se da al arrendador para asegurar el cumplimiento de la obligación de pago de alquiler. Este importe por lo general, es devuelto al finalizar el contrato. En este sentido el importe pagado como garantía por la empresa PRINCE SA cumple con la definición del activo pues se trata de un derecho a que le devuelvan el importe entregado al culminar el plazo del contrato. El asiento contable es el siguiente.

	.....X.....	Debe	Haber
16	<u>CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS-TERCEROS</u>	10,000.00	
	164 Depósitos otorgados en Garantía		
	1644 Depósitos en garantía entregados por alquiler		
10	<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</u>		10,000.00
	104 Cuentas corrientes en Instituciones Financieras		
	1041 Cuentas corrientes Operativas		
	x/x Por el pago de la Garantía		

- **Alquiler devengado en julio del 2017**

	.....X.....	Debe	Haber
63	<u>GASTOS DE SERVICIOS PRESTADO POR TERCERO</u> 635 Alquileres 6352 Edificaciones	5,000.00	
40	<u>TRIBUTOS, CONTRAPRESTACIONES Y APORTES AL SISTEMA DE PENSIONES Y DE SLAUD POR PAGAR</u> 401 Gobierno Central 4011 Impuesto General a las ventas 40111 IGV-cuenta propia	900.00	
42	<u>CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES- TERCEROS</u> 421 Facturas, boletas y otros comprobantes por pagar 4212 Emitidas x/x Por el gastos de alquiler devengado en julio		5,900.00

Nota: El mismo asiento será repetirá en cada mes por los alquileres devengados, hasta finalizar el contrato.

b) Tratamiento Tributario

Al igual que para fines contables, el gasto por arrendamiento se reconoce en la contabilidad cuando se devenga, es decir, a medida que se presta el servicio de alquiler.

3.8.2. Arrendamiento operativo para el arrendador

Con fecha 20 de junio del 2017, la empresa ALFA SAC acuerda celebrar un contrato de alquiler de un inmueble con un nuevo arrendador que se iniciara a partir del primero de julio del 2017 por el plazo de 3 años. Por el alquiler ALFA cobrara un importe mensual de S/.6,000.00 y una garantía de dos meses que

se cobrara el 1 de julio del 2017 que será devuelto al arrendatario al finalizar el contrato de arrendamiento.

Se pide el tratamiento contable y tributario

Solución:

a) Tratamiento contable

- **Garantía recibida (01-07-17)**

La garantía es la cantidad de dinero que se da al arrendador para asegurar el cumplimiento de la obligación de pago del alquiler. Este importe por lo general es devuelto al finalizar el contrato. En este sentido, el importe recibido como garantía por la empresa ALFA SAC constituye un pasivo, ya que se debe devolver al arrendatario al culminar el plazo de contrato. El asiento contable es el siguiente:

	.....X.....	Debe	Haber
10	<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</u> 104 Cuentas corrientes en Instituciones Financieras 1041 Cuentas corrientes Operativas	12,000.00	
46	<u>CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS-TERCEROS</u> 461 Reclamaciones a tercero x/x Por la Garantía Recibida		12,000.00

- **Ingreso por alquiler de julio (31-07-17)**

Contablemente la NIC 17 señala que el arrendador reconocerá los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento. En ese caso se contabiliza de forma mensual conforme se presta el servicio de alquiler.

	.....X.....	Debe	Haber
12	<u>CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES A TERCEROS</u> 121 Facturas, boletas y otros comprobantes por cobrar 1212 Emitidas en cartera	7,080.00	
40	<u>TRIBUTOS, CONTRAPRESTACIONES Y APORTES AL SISTEMA DE PENSIONES Y DE SLAUD POR PAGAR</u> 401 Gobierno Central 4011 Impuesto General a las ventas 40111 IGV-cuenta propia		1,080.00
75	<u>OTROS INGRESOS DE GESTION</u> 754 Alquileres 7542 Edificaciones x/x Por los alquiler devengado en julio del 2015		6,000.00

b) Tratamiento tributario

Tributariamente, también se aplica el principio de devengado para reconocer los ingresos por alquiler, por lo tanto no hay diferencia con el tratamiento tributario.

4. Diferencia principales entre Arrendamiento Financiero y Operativo

Anexo N° 02: Diferencias

Arrendamiento Financiero	Arrendamiento Operativo
Si se transfiere sustancialmente todo los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad	No se transfiere sustancialmente todo los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad
Si existe opción de compra	No existe opción de compra
Si existe depreciación del bien	No existe depreciación del bien
Si se registra el balance el Activo	No se registra el balance el Activo
Las cuotas se devengan	Las cuotas se registran como gasto
El contrato tiene un periodo determinado según lo pactado	En el contrato el arrendatario puede dar por terminado el contrato de arrendamiento en cualquier momento
Se be indicar que generalmente en ese tipo de contrato las cuotas periódicas que se pagan, son más menos elevadas que el reinting.	Se be indicar que generalmente en ese tipo de contrato las cuotas periódicas que se pagan, son más elevadas que el leasing financiero.
La propiedad pertenece al arrendatario	La propiedad pertenece al arrendador
Los gastos de mantenimiento, seguro, etc., son a cargo del Arrendatario	Los gastos de mantenimiento, seguro, etc., son a cargo del Arrendador
Al finalizar el contrato no se ha de devolver el bien a su propietario	Al finalizar el contrato se ha de devolver el bien a su propietario

Fuente: Caparachin (2018)

CAPÍTULO III

NUEVA NORMA DE ARRENDAMIENTOS PARA EL AÑO 2019

5. Nueva Norma De Arrendamientos Para El Año 2019

Mendiola (2018), A partir del próximo año se modificará la norma contable que determina el proceso de contabilización de las operaciones de arrendamiento. NIC 17 versus NIIF 16. Conoce las principales diferencias con la anterior norma y las consecuencias de su aplicación.

5.1. Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 17 Arrendamientos

A la fecha, en julio de 2018, se encuentra vigente la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 17. De acuerdo con el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF),

5.1.1. Objetivo:

Es "prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos" (NIC 17, 1).

5.2. Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16

Arrendamientos

Por su parte, el 1 de enero de 2019 entrará en vigencia la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 busca asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante que represente fielmente las transacciones. "Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad", indica el MEF (NIIF 16, 1)

5.2.1. Objetivo:

Busca asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante que represente fielmente las transacciones.

.

5.3. Diferencia entre ambas normas

Desde la perspectiva del arrendatario, a la fecha se utiliza un modelo de contabilidad que distingue entre el arrendamiento operativo y un arrendamiento financiero, precisado en la NIC 17. La gran diferencia es que, en este último, se reconoce la totalidad de cuotas a pagar como una acreencia, afectando tanto el activo como el pasivo. Por su parte, para los contratos de arrendamiento operativo se registran las cuotas que afectan el gasto conforme devengan y no se reconocen en el balance el total de la obligación.

Por otro lado, también desde la perspectiva del arrendatario, la NIIF 16 elimina la diferencia entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero. El total de obligaciones correspondiente al contrato de arrendamiento se registra en el balance, afectando activo y pasivo, como se hace actualmente con los arrendamientos financieros.

Por último, desde la perspectiva del arrendador, esta nueva norma no introduce cambios significativos.

5.4. El Control Del Activo

La NIIF 16 busca hacer una diferencia entre un contrato de servicio y un contrato de arrendamiento. Tal como indica el MEF: "Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación" (NIIF 16, 9). Por lo tanto, para que el contrato sea de arrendamiento es necesario establecer:

1. El uso del activo identificado. El activo bajo arrendamiento debe ser registrado de manera específica, por ejemplo, con un número de serie.
2. Derechos sustantivos de sustitución. El arrendador no puede tener el derecho a sustituir el activo durante el periodo de uso.

3. Derechos de obtener beneficios del uso de un activo identificado. El arrendatario tiene el derecho a obtener los beneficios económicos del uso del activo a lo largo del periodo de uso.
4. Derecho a dirigir el uso de un activo identificado. El arrendatario tiene el derecho a definir el uso del activo a lo largo del periodo de uso.

Si se cumplen las 4 condiciones antes indicadas, se considera que se tiene un contrato de arrendamiento; caso contrario, se tiene un contrato de servicio. La norma establece excepciones cuando los activos tienen un valor inferior a 5 000 dólares o cuando el plazo del contrato de arrendamiento es menor o igual a 12 meses.

5.5. Consecuencias

No existe diferencia entre la NIC 17 y NIIF 16 para el caso de los contratos que (hasta diciembre del 2018) son conocidos como arrendamiento financiero. Sin embargo, la contabilización de los contratos de arrendamiento que, a la fecha, son identificados como operativos cambia sustancialmente.

Es así que, para estos contratos operativos, la NIIF 16 indica que se deberá proceder, en términos generales, de la siguiente manera:

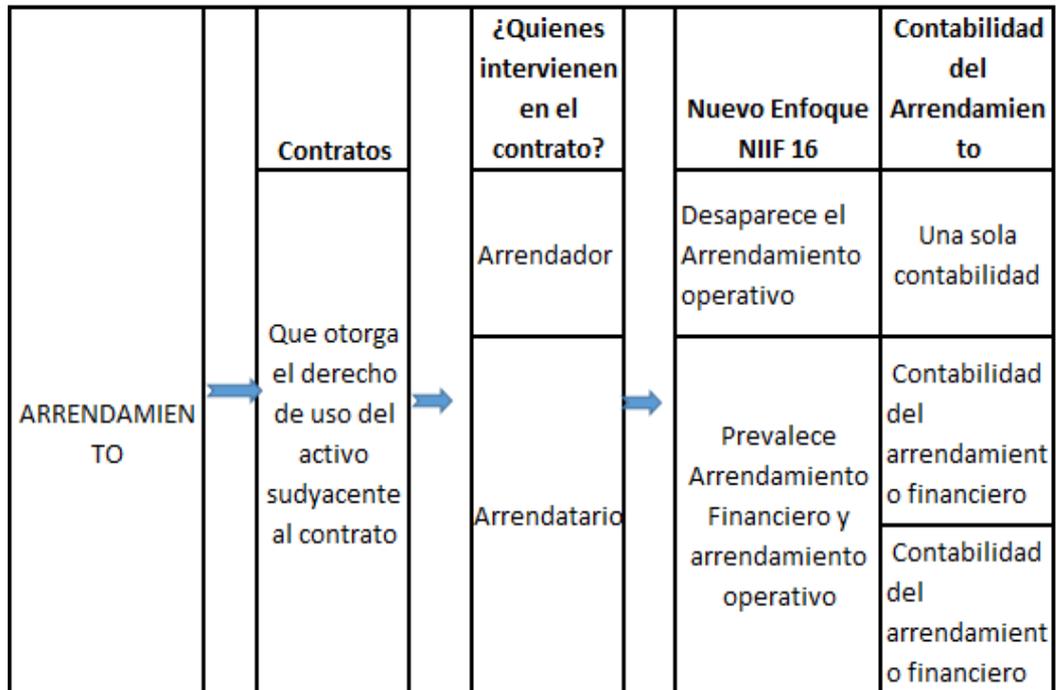
1. Determinar el valor presente de las cuotas de arrendamiento, considerando como tasa de descuento a la tasa implícita en el arrendamiento.

2. Registrar el valor presente antes indicado como parte del activo y del pasivo en los estados financieros del arrendatario.
3. Registrar periódicamente la cuota de alquiler pagada afectando el gasto por intereses y reduciendo el pasivo.
4. Registrar periódicamente el gasto por depreciación dividiendo el valor presente de las cuotas de alquiler entre los meses del contrato de arrendamiento.

Es importante recalcar que las empresas que, a la fecha, mantienen arrendamientos operativos deberán efectuar ajustes a sus estados financieros (a partir del 1 de enero) para reflejar este nuevo esquema de contabilización. Por lo tanto, su nivel de endeudamiento aumentará.

Asimismo, al momento de calcular los gastos involucrados en estas operaciones -que fueran arrendamientos operativos-, estos pueden aumentar en el corto plazo. Esto último es consecuencia de que los intereses involucrados sean mayores al inicio, ya que el saldo adeudado es mayor.

Figura N°04. Flujo del Arrendamiento con la nueva norma



Fuente: Álvarez y Cajo (2016)

5.6. Caso práctico

Datos:

- Contrato de Arrendamiento Operativo
- Contrato anual S/.40,000.00
- Monto del Contrato por 3 años S/.120,000.00
- Modalidad de pago, pago anual
- Fecha inicio del 01 de enero del 2017
- Fecha de culminación, 31 de diciembre del 2019
- Mantenimiento a cargo del arrendador

- Garantía, importe que asciende a S/ 0

Solución:

Anexo N° 03: Detalle del valor anual más IGV

Periodo	Contrato	Cuota Anual	IGV	Total pagos
2017	120,000	40,000	7,200	47,200
2018	80,000	40,000	7,200	47,200
2019	40,000	40,000	7,200	47,200
		120,000	21,600	141,600

Fuente: Álvarez y Cajo (2016)

Anexo N° 04: Valor presente, variación y depreciación

Periodo	Contrato	Cuota Anual (valor futuro (10))	IGV	valor presente	Variación	Depreciación del ejercicio
2017	120,000	40,000	7,200	38,095	1,905	36,310
2018	80,000	40,000	7,200	36,281	3,719	36,310
2019	40,000	40,000	7,200	34,554	5,446	36,310
		120,000	21,600	108,930	11,070	108,930

Fuente: Álvarez y Cajo (2016)

El cambio principal que se da en la Nueva norma de NIIF 16 Arrendamientos es en el registro Contable de los Arrendatarios, ejemplo:

Registro contable

Arrendamiento operativo NIC 17	Arrendamiento bajo NIIF 16			
No existe el registro contable bajo NIC 17	.....X.....			
	<u>32 ACTIVOS ADQUIRIDOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO</u>		108,930	
	3223 MAQUINARIAS Y EQUIPOS DE EXPLOTACIÓN			
	<u>37 ACTIVO DIFERIDO</u>		11,070	
	373 INTERESES DIFERIDOS			
	3732 INTERESES NO DEVENGADOS EN MEDICIÓN A VALOR DESCONTADO			
	<u>45 OBLIGACIONES FINANCIERAS</u>			120,000
	452 CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	108,930		
	455 COSTOS DE FINANCIACIÓN POR PAGAR	11,070		
	4552 CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO			
<p>En la fecha de comienzo un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, al costo. En la fecha de comienzo un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha.</p>				

Arrendamiento operativo NIC 17		Arrendamiento bajo NIIF 16			
.....X.....		.....X.....			
<u>63 GASTOS DE SERVICIOS PRESTADOS POR TERCEROS</u>	40,000	<u>45 OBLIGACIONES FINANCIERAS</u>		40,000	
635 ALQUILERES		452 CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	38,095		
6353 MAQUINARIAS Y EQUIPOS DE EXPLOTACIÓN		455 COSTOS DE FINANCIACIÓN POR PAGAR	1,905		

40 TRIBUTOS Y APORTES AL SISTEMA DE PENSIONES Y DE SALUD POR PAGAR	7,200	40 TRIBUTOS Y APORTES AL SISTEMA DE PENSIONES Y DE SALUD POR PAGAR		7,200	
4011 IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS		4011 IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS			
42 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES – TERCEROS 421 FACTURAS, BOLETAS Y OTROS COMPROBANTES POR PAGAR	47,200	10 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO 104 CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES FINANCIERAS X/X INSTITUCIONES FINANCIERAS .....X.....	108,930		47,200
		67 GASTOS FINANCIEROS 6712 CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO 37 ACTIVO DIFERIDO 373 INTERESES DIFERIDOS .....X.....		1,905	1,905
		68 VALUACIÓN Y DETERIORO DE ACTIVOS Y PROVISIONES 681 DEPRECIACIÓN 39 DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y AGOTAMIENTO ACUMULADOS 391 DEPRECIACIÓN ACUMULADA .....X.....		36,310	36,310
Depreciación del activo arrendado Un arrendatario aplicara los requerimientos de la depreciación de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo al depreciar el activo por derecho de uso.					
32 Activo arrendado			39 Depreciación acumulada		
108,930			Año 1	36,310	
			Año 2	36,310	
			Año 3	36,310	
120,000				108,930	
Al finalizar el periodo de arrendamiento					
.....X.....					

		<u>39 DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y AGOTAMIENTO ACUMULADOS</u> 391 DEPRECIACIÓN ACUMULADA	108,930	
		<u>32 ACTIVOS ADQUIRIDOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO</u> 3223 MAQUINARIAS Y EQUIPOS DE EXPLOTACIÓN		108,930

CONCLUSIONES

1. Un arrendamiento es un acuerdo por el cual el arrendador cede al arrendatario a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.
2. Antes de contabilizar un arrendamiento se tiene que identificar, reconocer y medir para clasificar el tipo de arrendamiento.
3. El arrendamiento puede ser Financiero u Operativo dependiendo de sus características.
4. El contrato de arrendamiento, es un contrato mediante el cual el arrendador (propietario del bien) transfiere al arrendatario (utiliza el bien), a cambio de un pago periódico de una suma de dinero, el derecho de usar el bien durante un periodo mutuamente acordado.
5. El arrendamiento financiero es un contrato en el cual el arrendador es una entidad financiera (autorizada a realizar este tipo de operación) que adquiere un bien para ceder su uso y disfrute, durante un plazo de tiempo determinado contractualmente a un tercero, denominado arrendatario a

cambio de una cantidad periódica como contraprestación. Al finalizar el contrato el arrendatario puede ejercer o no la opción de compra del bien.

6. El arrendamiento Operativo es un contrato en el que el arrendador cede al arrendatario el derecho a usar un activo durante un periodo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de cuotas, sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero. El arrendatario contabiliza las cuotas como un gasto mientras que el arrendador las registra como un ingreso.
7. La diferencia principal entre arrendamiento Financiero u Operativo es que el arrendamiento financiero ,si se transfiere sustancialmente todo los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, en cambio en el operativo no se transfiere sustancialmente todo los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.
8. El cambio que se produce en el arrendatario, la NIFF 16 elimina la diferencia entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero. El total de obligaciones correspondiente al contrato de arrendamiento se registra en el balance, afectando activo y pasivo, como se hace actualmente con los arrendamientos financieros.

9. Desde la perspectiva del arrendador, esta nueva norma no introduce cambios significativos.

10. A través de la Opción de compra se obtiene la propiedad bien. Es decir, tras pagar la última cuota, el arrendatario puede decidir si pagar una última cantidad –la opción de compra– y de ese modo obtener la propiedad del bien.

11. La depreciación acelerada se considera como beneficio del Leasing, es un mecanismo que permite recuperar de manera anticipada el costo del bien adquirido en un menor número de años que la tradicional depreciación lineal que la legislación del Impuesto a la Renta determina.

12. El crédito fiscal se considera como un beneficio para el leasing, porque todo lo que se adquiere a través del leasing, es para el uso de la empresa. De acuerdo a la Sunat, solo cuentan con derecho a crédito fiscal las adquisiciones de bienes, las prestaciones de servicios, los contratos de construcción y las importaciones que reúnan una serie de requisitos. Se considera que las compras deben estar permitidas como gasto o costo de la empresa, incluso cuando el contribuyente no esté afecto al Impuesto a la Renta.

13. Los intereses que se cobran por el leasing también es un beneficio porque se consideran como gastos deducibles.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CPC Jaime Flores (2017). *Finanzas Aplicadas a la Gestión Empresarial*. Editora Grafica Santo domingo
- CPC Juan Cajo y CPC Juan Álvarez (2016). *Manual Práctico de las NIIF Tratamiento contable y tributario*. Pacifico Editores S.A.C.
- C.P.C. Fernando Effio (2014). *Análisis Financiero, Tributario y Casos prácticos cuenta por cuenta*. Editor Entrelineas S.R.L
- (Asesor Empresarial) (2011). *Revista Asesoría Especializada*
Link: http://www.asesorempresarial.com/web/blog_i.php?id=113
- Luis Narciso (2018). *Blog Contabilidad y Finanzas*
Link: <https://www.contable.org.pe/asiento-contable-de-leasing/>
- C.P.C.C. José García (2011). (*Actualidad Empresarial, Nº 228*)
- Primera Quincena de Abril 2011.
Link: aempresarial.com/web/revitem/1_12234_68790.pdf
- C.P.C. Alfredo Mendiola (2018). *Conexiónesan*
Link: <https://www.esan.edu.pe/conexion/actualidad/2018/07/09/nic-17-vs-niif-16-conoce-todo-sobre-la-nueva-norma-de-arrendamiento/>
- www.sunat.gob.pe