



Contabilidad de arriendos

15.511 Contabilidad financiera

Verano del 2004

Profesor SP Kothari

Sloan School of Management

Massachusetts Institute of Technology

6 de julio de 2004





Temas principales

- Entender en qué se basa el arriendo financiero y la distinción entre arriendo de capital y operativo
- Conocer las diferencias en el balance y en la cuenta de resultados entre el arriendo de capital y el operativo desde la perspectiva del arrendatario



Naturaleza de los arrendamientos

Un arriendo es un contrato que transmite el derecho a usar un bien, una instalación o un equipo, normalmente por un periodo determinado de tiempo, a cambio de un pago periódico en efectivo

El dueño del bien se denomina arrendador y el que lo alquila, arrendatario

Arriendo

Alquiler

Compra

- ¿Qué lógica económica tiene arrendar el activo en lugar de comprarlo?
- ¿Qué lógica económica tiene capitalizar un arriendo?
- ¿Qué criterios de contabilidad se aplican para capitalizar un arriendo?
- ¿Con qué objetividad se pueden aplicar los criterios de arriendo?
¿Qué hay que tener en cuenta en cada valoración?



Lógica económica de los arrendamientos

- Ventajas **operativas** para el arrendatario:
 - Arrendar un equipo listo para utilizar puede ser más atractivo si el activo requiere una preparación y un montaje prolongado
 - El arrendamiento evita poseer activos que sólo se utilicen por temporadas, de modo temporal o esporádico (el contrato de arrendamiento se puede ajustar a las necesidades personales)
 - El arrendador está en mejores condiciones para alquilar de nuevo el activo
 - Arrendar por periodos cortos evita la obsolescencia
 - Pero, en consecuencia, el coste del arriendo es más elevado



Lógica económica de los arrendamientos

- Ventajas **financieras** para el arrendatario:
 - El abono del arriendo se puede ajustar a las necesidades de flujo de caja del arrendatario (financiación de hasta el 100%, en lugar del límite del 80% de los bancos)
 - Los arriendos bien estructurados pueden financiarse “fuera del balance”, evitando así las cláusulas restrictivas de los contratos de deuda
 - El arriendo puede tener ventajas fiscales si el arrendatario, como propietario, no puede acogerse a la ventaja fiscal de la amortización



Desventajas del arrendamiento

- **Desventajas para el arrendatario:**
 - Un equipo arrendado y listo para utilizar puede ser de menor calidad que otro hecho a medida (lo que supone un producto de menor calidad y menos ventas)
 - Es probable que los equipos de alta calidad no se arrienden
 - El arrendamiento estacional puede afectar a la disponibilidad del equipo y a su precio
 - Hay que pagar una prima a cambio de la protección contra la obsolescencia
- **Desventajas para los usuarios de estados financieros:**
 - La financiación extracontable puede ocultar el verdadero ratio de endeudamiento de la empresa



Fundamento económico de los arriendos

Arriendo

Alquiler

Compra

- Arrendamiento operativo
 - El arrendatario alquila el bien
 - El arrendatario devenga el gasto del alquiler

- Arrendamiento de capital
 - El arrendatario posee económicamente el bien
 - El arrendatario consigna el activo arrendado en el balance (p.ej. capitaliza el activo) y refleja la correspondiente obligación del arriendo



Criterios contables para la capitalización del arriendo

Un arriendo se considera de capital si se da **CUALQUIERA** de la siguientes condiciones (SFAS 13):

1. Transmisión de la propiedad al final del contrato de arriendo
2. Existencia de la posibilidad de opción de compra (BPO) - al final del plazo a precio inferior al valor de mercado
3. El valor actual mínimo de los pagos del arriendo (BPO incluido) es al menos el 90% del valor de mercado del activo
4. El plazo del arriendo es un 75% de la vida útil de los activos

Contabilidad de arriendos operativos

Libros del arrendatario

Un arriendo operativo se registra como un alquiler de un activo en los estados financieros

Cuando se firma el contrato de arrendamiento y el arrendatario comienza a utilizar el activo:

A = P + FP

No hay asiento

Durante el arriendo (a medida que se efectúan los pagos):

Caja (PP) = P + Reservas (PP), como gasto de renta

PP = pago periódico del arriendo

Contabilidad de arriendos de capital

Libros del arrendatario

Un arriendo de capital se registra como una adquisición de activo con una financiación de la deuda del 100% en los estados financieros

Cuando el contrato de arriendo se firma y el arrendatario comienza a utilizar el activo:

$$\begin{array}{ccc} \text{Bien arrendado} & = & \text{Deuda del arriendo} \\ \text{PVL} & & \text{PVL} \end{array}$$

Durante el arriendo (a medida que se efectúan los pagos):

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Caja} + \text{Bien arrendado} & -\text{Amort. Ac.} & = & \text{Oblig. del arriendo} & + & \text{R} & \\ -\text{PP} & & & - (\text{PP} - \text{Gasto de int.}) & & -\text{Gasto de int.} & \\ & & & -\text{Amort.} & & -\text{Gasto de amort.} & \end{array}$$

PVL = Valor actual del arriendo = $(PVA, n, r\%) * PP$

PP = Pago periódico del arriendo

Gasto de int. = deuda inicial del arriendo * r%, donde

deuda inicial del arriendo = valor actual de los pagos remanentes a r%

Gasto de amort. = gasto de amortización

Arriendo de capital y operativo: un ejemplo

Imagine que GE Capital arrienda un avión a Delta Airlines. Pongamos que el avión tiene un coste actual de 30.000.000\$, una vida útil de 20 años y valor de rescate cero. Digamos que Delta aplica un tipo de interés del 16%.

Si Delta trata la transacción como un arriendo operativo:

Cuando se firma el contrato y el arrendatario comienza a utilizar el activo:

A = P + FP

No hay asiento

Durante el arriendo (a medida que se efectúan los pagos):

	Caja	=		Reservas
Año1	-5060		-5060	Gasto en alquiler
Año2	-5060		-5060	Gasto en alquiler
Año3	-5060		-5060	Gasto en alquiler
Año20	-5060		-5060	Gasto en alquiler

Arriendo de capital y operativo: un ejemplo

Si Delta trata la transacción como un arriendo de capital:

Cuando se firma el contrato y el arrendatario comienza a utilizar el activo:

$$\begin{array}{r} \text{Bien arrendado} \\ 30,000 \end{array} = \begin{array}{r} \text{Deuda del arriendo} \\ 30,000 \end{array}$$

Durante el arriendo (a medida que se efectúan los pagos) :

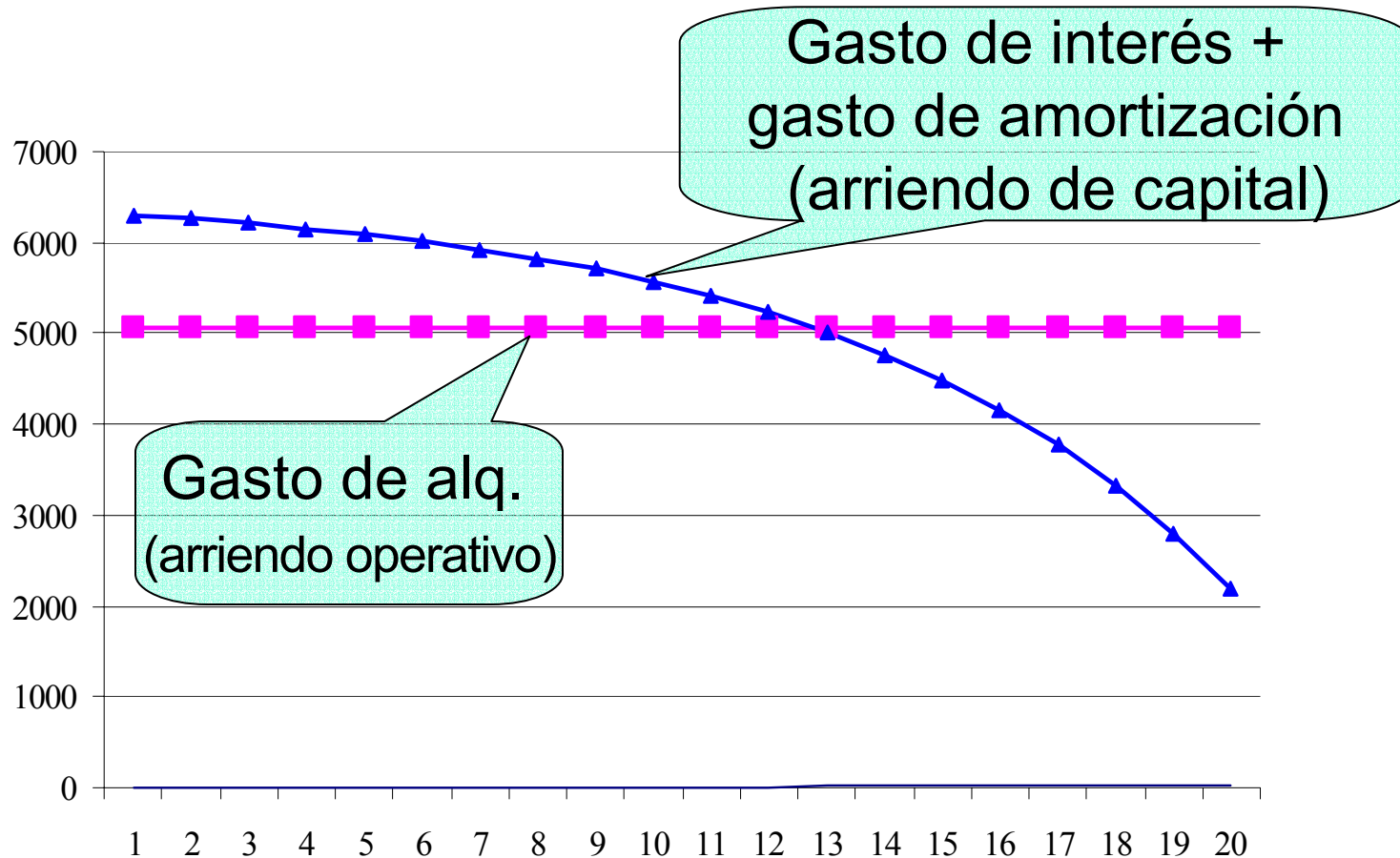
	Caja	-Amort. Ac.	=	Deuda del arriendo	+	Reservas
A1	-5060	-1500		-260		- 4800 Gasto de int. - 1500 Gasto de amort.
		<i>[Amort. = (30.000-0)/20]</i>		<i>[Disminución de deuda = 5060-4800]</i>		<i>[Int. = 30.000*0,16]</i>
A2	-5060	-1500		-302		- 4758 Gasto de int. -1500 Gasto de amort.
		<i>[Amort. = (30.000-0)/20]</i>		<i>[Disminución de deuda = 5060-4758]</i>		<i>[Int. = (30.000-260)*0,16]</i>
A3	-5060	-1500		-350		- 4710 Gasto de int. -1500 Gasto de amort.
		<i>[Amort. = (30.000-0)/20]</i>		<i>[Disminución de deuda = 5060-4710]</i>		<i>[Int. = (30.000-260-302)*0,16]</i> ₁₂

Deuda del arriendo

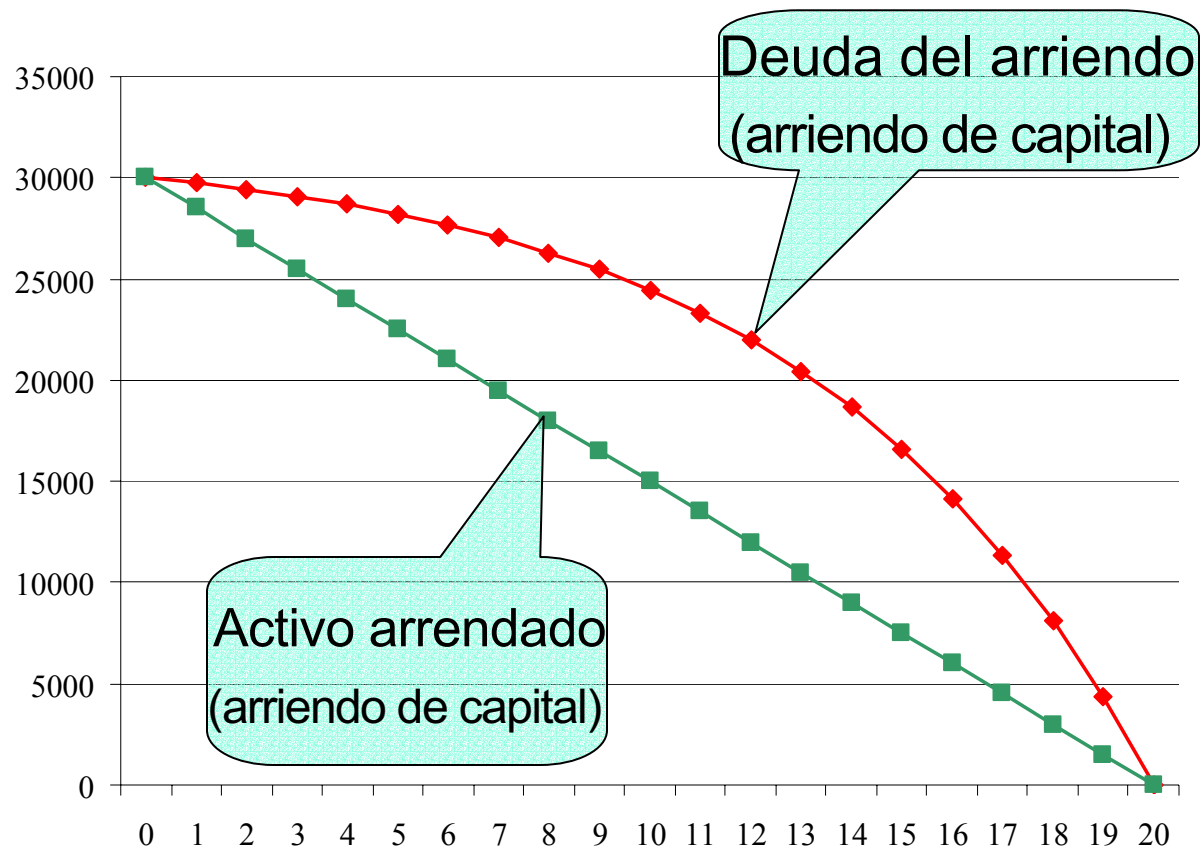
Hoja de cálculo

año	Gasto de int.	Pago del arriendo	Fin de la Oblig.		Año	Gasto de int.	Pago del arriendo	Fin de la Oblig.
0			30.000		10			24.456
1	4.800	5.060	29.740		11	3.913	5.060	23.309
2	4.758	5.060	29.438		12	3.730	5.060	21.979
3	4.710	5.060	29.089		13	3.517	5.060	20.436
4	4.654	5.060	28.683		14	3.270	5.060	18.645
5	4.589	5.060	28.212		15	2.983	5.060	16.569
6	4.514	5.060	27.666		16	2.651	5.060	14.159
7	4.427	5.060	27.032		17	2.266	5.060	11.365
8	4.325	5.060	26.298		18	1.818	5.060	8.123
9	4.208	5.060	25.445		19	1.300	5.060	4.363
10	4.071	5.060	24.456		20	698	5.060	1

Arriendo de capital y arriendo operativo: efectos en la cuenta de resultados



Arriendo de Capital y arriendo operativo: efectos en el balance





Publicación de los estados financieros

Imagine que éste es el único arriendo de Delta y que es tratado como arriendo de capital. ¿Como aparecería en sus notas el final del año 8?

Año en que termina	Arriendos de capital	
A9	5.060	
A10	5.060	
A11	5.060	
A12	5.060	
A13	5.060	
A14 y posteriores	<u>35.420</u>	= 5.060 x 7
Total pagos de arriendo mínimos	60.720	
<u>Menos</u> : cantidades del interés	<u>34.422</u>	= 60.720 - 26.298 (por debajo)
Valor actual de los pagos de arriendo de capital futuros	26.298	= 5060 x (PVA, 12años, 16%)
<u>Menos</u> : deuda actual bajo arriendo de capital	<u>852</u>	
Deuda a largo plazo por arriendo de capital	25.446	= 26.298 - 852

Declaración real del arriendo -- Delta

DEUDA POR BIENES ARRENDADOS (Nota)

Año que termina el 30/06, (en millones)	Arriendos de capital	Arriendos operativos
-----	-----	-----
2001	\$ 57	\$ 1.200
2002	57	1.200
2003	48	1.170
2004	32	1.120
2005	17	1.110
Tras 2005	23	9.060
Total pagos de arriendo mínimos	234	\$14.860
Menos: cantidades de los pagos de arriendo que representan interés	44	
Valor actual de los pagos de arriendo de capital futuros	190	
Menos: deuda actual en virtud de los arriendos de capital	43	
Deuda a largo plazo por arriendo de capital	\$147	



Informes financieros -- Target

Pagos mínimos futuros según el contrato de arriendo

(millones)	<u>Arriendos operativos</u>	<u>Arriendos de capital</u>
2000	\$ 113	\$ 22
2001	105	21
2002	96	21
2003	80	19
2004	70	18
Tras 2004	634	124
Total pagos mínimos futuros	\$ 1.098	\$ 225
Menos: interés*	(302)	(90)
Valor actual de los pagos mínimos	\$ 796	\$ 135 **

*Calculado utilizando el tipo de interés al inicio para cada arriendo (el tipo medio ponderado era 8,8 por ciento). **CASI NUNCA aparece en las notas**

** Incluye la porción actual de 10\$ millones.



Publicación de estados financieros -- Target

Sobre la base de la información de la nota anterior, ¿qué valor de deuda por arriendo muestra Target en su balance?

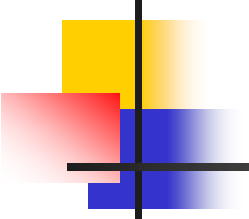
- 135\$ millones = VA de los pagos de arriendo sobre arriendos de capital, 125\$ millones en virtud de oblig. a LP, 10\$ en virtud del pasivo circulante

La nota dice que el tipo de interés del empréstito de Target es 8,8%. ¿Podría esta cantidad calcularse de forma independiente?

$$\text{Oblig. de arriendo de capital}_t \times r = \text{gasto de interés}_{t+1}$$

$$\text{Oblig. de arriendo de capital}_t \times r = \text{LP}_{t+1} - \text{reducción de principio}_{t+1}$$

$$r = (22 - 10) / 135 = 12/135 = 8,89\%$$



Informes de estados financieros -- Target

- ¿Qué interés tiene un usuario en conocer el efecto en el balance y en la cuenta de resultados de Target de capitalizar los arriendos mencionados en la nota?
 - Determinar el efecto de la financiación extracontable
- ¿Cómo puede un usuario obtener un cálculo de los efectos que tiene en el informe la capitalización de arriendos?
 - Tratando todos los arriendos operativos como arriendos de capital



Cláusulas limitativas de deuda

Ejemplo

El prestatario conviene en que no creará, contraerá, asumirá o consentirá la existencia de ningún tipo de dcho. de retención, gravamen o carga (incluidos los arriendos cuya capitalización exigen los GAAP) sobre ninguno de sus bienes o activos, salvo los gravámenes permitidos.



Financiación extracontable

- ¿Cómo se define el pasivo en los GAAP?
 - Sacrificio probable de recursos en el futuro
 - Poca o ninguna opción de evitar el sacrificio
 - La transacción o el acontecimiento que da lugar a la oblig. ha ocurrido
- Clasificación en un continuo
- Ejemplos:
 - Arrendamientos operativos
 - Contingencias, p.ej., pleitos....
- ¿Motivación para la financiación extracontable?