

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo nos proponemos reseñar la situación actual y las perspectivas a nivel de las normas internacionales de contabilidad sobre el tema de la contabilización de los arrendamientos (leases)¹.

Esta problemática se halla inserta en nuestro Proyecto de Investigación Anual EC006 UBACYT *Hacia la construcción de un Modelo Amplio de Información Contable Externa*. En el mismo se plantea que existen actualmente necesidades de información insatisfechas para la toma de decisiones por parte de distintos tipos de usuarios de los estados contables para terceros, que se derivan fundamentalmente de deficiencias en el modelo vigente para exteriorizar adecuadamente nuevas situaciones provenientes de la globalización de la economía, del avance tecnológico y de las nuevas modalidades de la actividad empresarial y financiera.

Entre los temas que se consideran no suficientemente bien abordados por la normativa contable, en el sentido de brindar una exposición adecuada de la situación patrimonial y financiera de las empresas, el de los arrendamientos parece tener una relevancia especial, por cuanto constituye una de las formas de financiarse sin exteriorizar la situación en los estados contables (*off-balance-sheet financing*).

En este artículo nos limitaremos a señalar algunas críticas planteadas al respecto por diversos organismos que han analizado el tema, a sintetizar los pasos que hasta ahora ha seguido el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y a indicar algunos enfoques alternativos planteados por estudios recientemente realizados en aras de mejorar la calidad de la información contable a suministrar en los estados contables de publicación.

¹ En la Argentina, el término utilizado comúnmente para referirse a los arrendamientos financieros es *“leasing”*. Desconocemos cuál ha sido el origen de la importación de tal nomenclatura, al menos sin calificar, por cuanto en inglés el sustantivo correspondiente es *“lease(s)”* como referencia general a los acuerdos contractuales **que transfieren el derecho de uso de un activo** y sobre él se aplica la calificación pertinente para hacer la distinción entre arrendamientos operativos (*“operating leases”*) y arrendamientos financieros (*“finance leases”*), término este último que, en algunos casos, y más ampliamente resulta en arrendamiento de capital o capitalizable o activable (*“capital leases”*) que engloba a los arrendamientos efectuados por arrendadores financieros (*“financing-type leases”*) y a los efectuados por arrendadores que son productores o importadores o vendedores (*“sales-type leases”*).

SITUACIÓN ACTUAL

El tema de la contabilización de los arrendamientos se halla nuevamente sobre el tapete de la discusión profesional contable a nivel internacional. Esto no es caprichoso sino que responde a una realidad: la cantidad de empresas que recurren a los arrendamientos como vía para financiar en todo o en parte la adquisición de activos que necesitan para desarrollar sus actividades aumenta día a día. La mayoría de las empresas en USA² arriendan algunos de sus activos fijos en lugar de comprarlos y recurren a este tipo de financiación por sobre otras alternativas. Esta práctica se está extendiendo a nivel mundial, si bien no en una proporción tan significativa.

La problemática de los arrendamientos forma parte de las cuestiones que la International Organisation of Securities Commissions (IOSCO) considera esenciales para completar un conjunto amplio de normas internacionales de contabilidad para uso en todo el mundo por parte de empresas que busquen obtener capital o cotizar en los mercados globales de capital. Dicho organismo consideró importante el tratamiento de los siguientes aspectos:

- mayores revelaciones por parte de los arrendatarios, como ser cargos por arrendamientos, cargos por subarrendamientos y descripción general de los acuerdos por arrendamiento,
- mayores revelaciones por parte de los arrendadores, como ser información sobre ingresos futuros por arrendamientos y el importe de los arrendamientos contingentes incluido en resultados,
- especificación de las circunstancias en las que el arrendador debería utilizar el método de la inversión neta y el de la inversión neta en efectivo.

² En USA se han desarrollado numerosos pronunciamientos sobre el particular: el Committee on Accounting Procedures (CAP) emitió uno, la Accounting Principles Board (APB) cinco y la Financial Accounting Standards Board (FASB) diez, si bien puede considerarse que es en el SFAS 13 en donde se fijaron los requerimientos básicos.

La situación es diferente en la Argentina; en la actualidad no existe una norma contable profesional al respecto, pero la relevancia del tema se halla exteriorizada en el hecho de que el análisis de la NIC 17 sobre arrendamientos figura como prioritario en el plan de trabajo que tiene previsto para el presente año la Comisión Especial de Normas Contables y de Auditoría (CENCYA) del Centro de Estudios Científicos y Técnicos (CECYT) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

En 1996 se aprobó un proyecto de revisión limitada de la Norma Internacional de Contabilidad 17 sobre *Contabilización de los arrendamientos* que ya se ha completado. En los sucesivos, la Junta evaluará la viabilidad de efectuar una reforma más fundamental sobre el tema puesto que las sugerencias de la IOSCO van más allá de la revisión y ajuste de la NIC. Este último punto se analizará en un acápite posterior, en tanto que a continuación señalaremos los puntos salientes de la NIC 17 (revisada 1997) *Arrendamientos (Leases)* cuya entrada en vigencia se producirá para los estados contables que se inicien en y a partir del 1 de enero de 1999.

Clasificación de los arrendamientos

Tal como lo hacía la norma anterior a la revisión, la actual se basa para la clasificación de los arrendamientos en operativos y financieros en el principio de *esencialidad*, es decir, en la consideración de la sustancia económica y la realidad financiera por sobre la forma jurídica que adopten los contratos de arrendamiento, lo que en este caso implica considerar *si se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado*.³

La norma incluye en el párrafo 8 las siguientes circunstancias que indican que un arrendamiento debe ser clasificado como financiero:

- a) *el contrato transfiere la propiedad del activo al arrendatario al final del período de arrendamiento,*
- b) *el arrendatario tiene la opción de adquirir el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente inferior al valor razonable a la fecha en que la opción pueda ser ejercida de manera que, al comienzo del arrendamiento, exista una certeza razonable de que la opción será ejercida,*
- c) *el período de arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica⁴ del activo arrendado,*

³ Así lo indica la norma señalando al respecto: “Los riesgos incluyen las posibilidades de incurrir en pérdidas derivadas de capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica o de variaciones en el rendimiento debido a cambios en las condiciones económicas. Los beneficios podrían estar representados por las expectativas de operación redituable durante la vida económica del activo y por la ganancia que podría obtenerse debido al aumento de valor o por la realización del valor residual”. IAS 17 (Leases), p. 5.

⁴ La norma anterior hablaba de vida útil, la actual al referirse a vida económica contempla el hecho de que el activo puede ser utilizado por más de un usuario.

- d) *al iniciarse el arrendamiento el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento es al menos equivalente a sustancialmente todo el valor razonable del activo arrendado y*
- e) *el activo arrendado es de una naturaleza específica tal que sólo el arrendatario puede utilizarlo sin modificaciones importantes.*

La norma revisada identifica en el párrafo 9 los siguientes factores adicionales que, en forma individual o combinada, pueden llevar a clasificar un arrendamiento como financiero:

- a) *si el arrendatario puede cancelar el arrendamiento, las pérdidas del arrendador asociadas con la cancelación son soportadas por el arrendatario,*
- b) *las ganancias o pérdidas provenientes de la fluctuación en el valor razonable del valor residual del bien son soportadas por el arrendatario y*
- c) *el arrendatario puede continuar el arrendamiento por otro período mediante un pago sustancialmente inferior al de mercado.*

Arrendamientos financieros – Arrendatario

El arrendatario deberá reconocer un activo y un pasivo por el importe que al comienzo del arrendamiento resulte menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. Para calcular este último considerará la tasa de interés implícita en el arrendamiento a menos que no pudiera ser determinada, en cuyo caso utilizará su tasa incremental de préstamos (la que tendría que pagar por un arrendamiento similar o, si no fuera posible determinarla, la tasa que al inicio del arrendamiento tuviera que afrontar para obtener un préstamo por un período similar y con garantía similar para adquirir el activo).

Periódicamente procederá a depreciar el activo según las políticas de depreciación que sigue de acuerdo a las NICs 16 y 4. Cuando no existiera certeza acerca del traspaso de la propiedad, deberá depreciar el activo en el tiempo que resulte menor entre su vida útil y el plazo del arrendamiento.

También procederá a reconocer periódicamente la carga financiera durante el período de arrendamiento aplicando la tasa de interés al saldo adeudado.

En el párrafo 23 se establece la obligación para los arrendatarios de efectuar las siguientes **revelaciones con relación a los arrendamientos financieros**:

a) para cada clase de activo el valor residual a la fecha de los estados contables,

b) conciliación entre el total de pagos mínimos por arrendamiento y su valor presente y una discriminación de ambos conceptos en períodos

- iguales o inferiores 1 año
- entre 1 año y 5 años
- superiores a 5 años

c) rentas contingentes reconocidas en el resultado del período

d) total de pagos mínimos futuros por subarrendamiento

e) descripción general de los acuerdos significativos sobre arrendamientos que incluya pero no se limite a:

- base para la determinación de arrendamientos contingentes
- existencia y condiciones de opciones de compra o renovación y cláusulas de acrecentamiento
- restricciones sobre dividendos, préstamos adicionales, otros arrendamientos.

También se establece en el párrafo 27 la obligación de efectuar **revelaciones detalladas sobre arrendamientos operativos**:

a) el total de los futuros pagos mínimos por arrendamiento bajo contratos de arrendamiento no cancelables discriminando por períodos:

- iguales o inferiores a un año
- entre 1 y 5 años
- superiores a 5 años

b) el total de los futuros pagos mínimos por subarrendamiento bajo contratos de subarrendamiento no cancelables a la fecha del balance

c) cargos por arrendamientos y subarrendamientos reconocidos en los resultados del período, discriminando los pagos mínimos, las rentas contingentes y los subarrendamientos.

d) descripción general de los acuerdos significativos sobre arrendamientos que incluya pero no se limite a:

- base para la determinación de arrendamientos contingentes
- existencia y condiciones de opciones de compra o renovación y cláusulas de acrecentamiento
- restricciones sobre dividendos, préstamos adicionales, otros arrendamientos.

Arrendamientos financieros – Arrendador

El arrendador deberá reconocer un activo por créditos por arrendamientos financieros equivalente a la inversión neta en el mismo (esto es, la inversión bruta como sumatoria de los pagos mínimos por arrendamiento y cualquier otro valor residual no garantizado menos el ingreso financiero a devengar a la tasa de interés implícita en el arrendamiento)

Periódicamente reconocerá el ingreso financiero utilizando la tasa implícita en el arrendamiento sobre el saldo a cobrar.

Los arrendadores que fueran productores o vendedores reconocerán el resultado por la venta del activo en el estado de resultado. Si se exteriorizaran tasas de interés artificialmente bajas, la ganancia por la venta deberá limitarse a la que surgiría de aplicar las tasas de interés comerciales aplicables. Los costos iniciales directos en estos casos deberán reconocerse como gasto al comienzo del arrendamiento a diferencia de los arrendadores financieros puros que tienen la opción de reconocerlos al comienzo o a lo largo del período de arrendamiento. La justificación de este tratamiento diferencial está dada por el hecho de que en el caso de los productores o vendedores estos costos iniciales directos se relacionan con la obtención del resultado por la venta, en tanto que en los financieros se relaciona con la obtención del acuerdo que proporcionará el ingreso.

En el párrafo 39 se establece la obligación de efectuar las siguientes **revelaciones con respecto a los arrendamientos financieros**:

a) conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento, discriminando ambos conceptos por períodos:

- iguales o inferiores a un año
- entre 1 y 5 años
- superiores a 5 años

b) ingresos financieros a devengar

c) valores residuales no garantizados correspondientes al arrendador

d) previsión por incobrabilidad de créditos por arrendamientos financieros

e) arrendamientos contingentes reconocidos en resultados

f) descripción general de los acuerdos significativos por arrendamientos

En el párrafo 48, se establece la obligación de efectuar las siguientes **revelaciones con respecto a los arrendamientos operativos**:

a) para cada clase de activos, el valor contable original, la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por desvalorización a la fecha de los estados contables

- la depreciación reconocida en resultados del período

- las pérdidas por desvalorización reconocidas en resultados del período

- las reversiones de pérdidas por desvalorización reconocidas en resultados del período

b) los futuros pagos mínimos por arrendamiento bajo arrendamientos operativos no cancelables en total y con discriminación por periodos:

- iguales o inferiores a un año
- entre 1 y 5 años
- superiores a 5 años

c) total de arrendamientos contingentes reconocidos en resultados

d) descripción general de los acuerdos significativos por arrendamientos

PERSPECTIVAS

En respuesta a las exigencias de la IOSCO que, en realidad, exteriorizan la insatisfacción de los entes reguladores con relación a las normas contables como para brindar estados contables que reflejen adecuadamente la situación patrimonial y financiera de las empresas, la Junta del IASC decidió conformar en 1996 un Grupo de Trabajo integrado por representantes del IASC y de organismos emisores de normas de Australia, Canadá, Nueva Zelandia, Reino Unido y Estados Unidos que exploró nuevas aproximaciones al tema en un Trabajo Base para la Discusión (Discussion Paper) denominado “*Contabilización de los arrendamientos: un nuevo enfoque*”⁵

El cuestionamiento realizado en este trabajo a las normas vigentes sobre contabilización de arrendamientos se realiza desde la óptica de la determinación acerca de si resulta confiable y relevante la información proporcionada en la actualidad sobre los activos y pasivos derivados de los contratos por arrendamiento. Se analizan fundamentalmente los siguientes temas:

1) la propensión a clasificar como arrendamientos operativos a los arrendamientos financieros

⁵ La traducción de este Informe [Mc Gregor, Warren et altri: *Accounting for Leases: A new approach. Recognition by Leases of Assets and Liabilities Arising under Lease Contracts*] fue realizada por la autora del presente trabajo como parte de las actividades del Instituto de Investigaciones Contables de la Facultad de Ciencias Económicas de la UBA y se giró oportunamente al CECYT en reciprocidad por la obtención de otras traducciones de normas realizadas por dicho organismo.

2) la exclusión de los estados de situación patrimonial de los arrendatarios de los activos y pasivos significativos derivados de los arrendamientos operativos

El primer tema se vincula con la diferente exteriorización que surge si se clasifican los arrendamientos como operativos y tiene que ver con la ventaja derivada de la llamada financiación fuera de balance (“*off-balance-sheet financing*”), lo que ha llevado en muchos casos a “armar” contratos de arrendamiento que cumplieran con los parámetros cuantitativos señalados por las normas. Al respecto, el informe señala lo siguiente:

Particularmente, el hecho de que los derechos y obligaciones adquiridos bajo contratos de arrendamiento operativos no de lugar al reconocimiento de activos y pasivos reduce el apalancamiento informado, aumenta el ratio de retorno sobre activos y proporciona un “margen para solicitar créditos” que protege los acuerdos contraídos sobre las deudas existentes y facilita que se emita nueva deuda sin el costo de renegociar los contratos de deuda existentes. Adicionalmente, el hecho de que los activos y pasivos no se reconozcan puede resultar en que el cargo por los pagos de arrendamientos se reconozca en forma pareja durante el tiempo en lugar de hacerlo en forma decreciente como ocurre cuando se reconoce el interés y la depreciación⁶.

Con respecto al punto citado en 2) se señalan en el trabajo varios estudios empíricos que indicarían que los efectos de la no exteriorización en los estados contables de los arrendamientos operativos son muy significativos como para no tomarse en cuenta en los análisis y comparaciones de datos de estados contables provenientes de distintas empresas. Es este uno de los elementos que se relaciona con nuestro planteo de la necesidad de un modelo amplio de información contable externa.

El nuevo enfoque encarado en el Trabajo Base plantea la debilidad conceptual de las normas vigentes y se basa en los marcos conceptuales de los organismos emisores de normas que integran el Grupo de Trabajo y sostiene que el mismo se comparece con las definiciones de “activos” y “pasivos” incluidas en ellos. Basándose en dichas definiciones, entiende que **no corresponde la distinción efectuada hasta el presente entre arrendamientos operativos y financieros puesto que en ambos casos surgen activos y pasivos** (un activo por arrendamiento surgido del derecho contractual adquirido por el arrendatario para disfrutar de los beneficios económicos inherentes a la propiedad arrendada y un pasivo por arrendamiento

⁶ Op. cit., p. 3.

surgido de la obligación contractual del arrendatario de compensar al arrendador por la utilización del activo arrendado).

La línea argumental para la propuesta de tan revolucionario enfoque puede esquematizarse como sigue:

- No es necesario recurrir a la analogía de la compra o de la propiedad de facto para identificar los activos y pasivos que surgen de un contrato de arrendamiento; basta con tomar las definiciones de los Marcos Conceptuales (como son similares toma el el IASC).

- Definición de Activo (p. 49a) MC IASC):

Un activo es un recurso controlado por la empresa surgido como resultado de acontecimientos pasados y del cual se espera que la empresa obtenga beneficios económicos futuros

Basándose en la noción central a la definición de activo dada por el control de los recursos y, consecuentemente, de los beneficios económicos futuros derivados de los mismos, sostienen que:

Una característica central de la definición de activo es la noción de control. Esta particularidad centra su atención en la capacidad de la empresa para controlar los beneficios económicos futuros, más que en el hecho de que la empresa sea "propietaria" de , por ejemplo, los recursos físicos subyacentes. De acuerdo a esto, la propiedad de un derecho a usar un activo físico que involucre beneficios económicos futuros concuerda con la definición de activo. Al centrarse en el control, la definición proporciona una base confiable para la identificación de recursos que la empresa puede desplegar para lograr sus objetivos.

Al aplicar la definición de activo a los arrendamientos, resulta evidente que los mismos pueden dar lugar al nacimiento de activos tanto para el arrendador como para el arrendatario. Desde el punto de vista del arrendatario, los beneficios económicos futuros comprendidos en los activos físicos arrendados estarán bajo su control durante el plazo del arrendamiento en virtud del contrato de arrendamiento. Desde el punto de vista del arrendador, los beneficios económicos futuros comprendidos en el derecho a recibir los pagos por arrendamiento por parte del arrendatario como compensación del uso de la propiedad arrendada, también estarían bajo control por virtud del contrato de arrendamiento. Por lo tanto, no hay necesidad de recurrir a la analogía de la compra o de la propiedad de facto

para identificar los activos surgidos de los contratos de arrendamiento. El efecto económico de los contratos, v.gr. que cada parte haya adquirido un derecho que puede valuarse a disfrutar de los respectivos beneficios económicos surgidos de los acuerdos, se halla capturado por la definición⁷.

- Definición de Pasivo (p. 49b) MC IASC)

Un pasivo es una obligación presente de la empresa surgida de acontecimientos pasados, cuya cancelación ha de resultar en una salida de recursos de la empresa que representan beneficios económicos.

Basándose en que el arrendatario tiene la obligación presente de sacrificar futuros beneficios económicos (pagos por arrendamiento) en favor del arrendador, plantea también la falta de necesidad de recurrir a la analogía tradicional.

- Con respecto al reconocimiento de los activos y pasivos, señala que los criterios⁸ del Marco Conceptual del IASC seguramente serán alcanzados por la mayoría de los contratos de arrendamiento.

- Surge, por lo tanto, la conclusión más importante del trabajo en el sentido de reconocer todos los arrendamientos operativos no-cancelables:

La implicancia más clara de la aplicación del marco conceptual del IASC y de los otros marcos identificados en este Trabajo para la contabilización de los contratos de arrendamiento es que puede fundamentarse que todos los arrendamientos financieros y la mayoría, sino todos, los arrendamientos operativos cumplen con los requisitos como para ser reconocidos como activos y pasivos. En realidad, puede hacerse una argumentación precisa en el sentido de que cualquier arrendamiento no-cancelable da origen a activos y pasivos que satisfacen los criterios de reconocimiento.

Esta conclusión no debería sorprendernos. Los derechos y obligaciones establecidos por los arrendamientos operativos aparentemente no difieren en su naturaleza de aquéllos establecidos por los arrendamientos financieros. Bajo ambos tipos de arrendamiento, el arrendatario adquiere un derecho contractual para disfrutar de los beneficios económicos futuros

⁷ McGregor, op. cit. p. 15.

⁸ IASC Marco Conceptual: (a) es probable que ingresen o salgan de la empresa fondos derivados de beneficios económicos futuros asociados con dicho elemento, y
(b) el elemento tiene un costo o valor que puede ser medido en forma confiable (parág.83)

inherentes a la propiedad arrendada e incurre en una obligación contractual para compensar al arrendador por el uso de la propiedad arrendada durante el plazo del arrendamiento. Bajo ambos tipos de arrendamiento dichos derechos contractuales dan origen a beneficios económicos futuros que la empresa controla y a obligaciones que debe cumplir.

La aplicación de las definiciones del marco conceptual y de los criterios de reconocimiento a la contabilización de los arrendamientos permitiría superar muchas de las deficiencias que se perciben en las normas contables vigentes identificadas anteriormente en este Trabajo. Al hacerlo, permitiría que los estados contables de los arrendatarios reflejaran los derechos y obligaciones derivados de los arrendamientos operativos no-cancelables, aumentando de esta manera la relevancia y fiel representación proporcionada por los estados contables⁹.

En el Capítulo 4, el Trabajo Base analiza temas de implementación que los emisores de normas deberán encarar tales como:

- la distinción entre los arrendamientos “no-cancelables”, que dan origen a derechos y obligaciones que se comparecen con las definiciones de activos y pasivos, y los arrendamientos cancelables
- el tratamiento a otorgar a los pagos periódicos por arrendamientos contingentes, a las opciones de renovación y a las transacciones de venta seguidas de arrendamiento
- la distinción económica, de existir, entre los arrendamientos y otros tipos de compromisos contractuales (por ejemplo los compromisos de compra y contratos ejecutorios similares)

⁹ McGregor, op.cit., p.17.

- las implicancias para la contabilización por parte de los arrendadores.

A MODO DE CONCLUSIÓN

El enfoque propuesto por el Trabajo Base en el sentido de reconocer contablemente como se venía haciendo con los arrendamientos financieros, todos los arrendamientos no - cancelables con más de un año de duración nos parece demasiado revolucionario, en principio, como para llegar a obtener consenso a nivel internacional.

Consideramos que el problema de la no exteriorización de este tipo de de acuerdos financieros, en definitiva, que tradicionalmente ha dado lugar a manipulaciones en la estructuración de los contratos mediante la inclusión de cláusulas que los hicieran encuadrar en los tradicionalmente denominados arrendamientos operativos, puede salvarse a través del cumplimiento de las revelaciones exigidas en relación a los arrendamientos operativos por la NIC 17 (revisada 1997).

Creemos que, en tanto los datos se incluyan dentro de una adecuada sistematización de las notas a los estados contables que permita a los usuarios una identificación rápida para proceder a incorporarlos en estados contables pro-forma, se podrán realizar los análisis y comparaciones necesarios con otras empresas que hubieran recurrido a otras fuentes de financiación.

BIBLIOGRAFÍA

* IASC, *International Accounting Standard, Leases*, London, december 1997.

* McGregor, Warren et.al., *Accounting for Leases: A new approach. Recognition by Lessees of Assets and Liabilities Arising under Lease Contracts*", Financial Accounting Standards Board, 1996. Traducción realizada por la Profesora María del Carmen Rodríguez de Ramirez del Informe elaborado conjuntamente por: Australian Accounting Standards Board, Canadian Accounting Standards Board, International Accounting Standards Committee, New Zealand Accounting Standards Review Board, New Zealand Financial Reporting Standards Board, United Kingdom Accounting Standards Board y United States Financial Accounting Standards Board.

* IASC, **Normas Internacionales de Contabilidad-1997**, traducción del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., México, 1997.