



BOICAC N° 99/2014 Consulta 6

Sobre la contabilización de un contrato de arrendamiento de inmueble con opción de compra.

Respuesta:

La consulta formulada versa sobre el adecuado tratamiento contable a aplicar a un acuerdo de “arrendamiento de inmueble y opción de compra”, por el cual un edificio propiedad de la entidad A es arrendado a la entidad B bajo las siguientes condiciones:

- a) La entidad B (arrendataria) pagará una renta mensual, equivalente al importe de la cuota mensual que la entidad A (arrendadora) viene obligada a pagar a la entidad bancaria que le prestó la financiación para adquirir dicho inmueble.
- b) La entidad A otorga a la entidad B una opción de compra, con un plazo máximo de ejercicio de cinco años que coincide con la duración del arrendamiento.
- c) No se establece precio por la opción de compra, pero sí el precio de venta del edificio en caso de ejercicio de la opción, que se acuerda en un importe determinado considerándose a cuenta del mismo las cantidades que la entidad B haya efectuado en concepto de arrendamiento, por lo que, en caso de ejercerse al final del periodo señalado, la cantidad restante a pagar por el valor residual del edificio sería dicho importe menos las cuotas satisfechas.

En particular, la consultante solicita confirmación sobre “si como parece, en virtud del citado acuerdo y de la norma 8ª.1 de valoración del Plan General de Contabilidad, aprobado por el RD 1514/2007, dicha propiedad debería de registrarse en la contabilidad del arrendatario, como consecuencia de la asunción de riesgos de la misma por dicha sociedad. Al mismo tiempo, el arrendador, debería darla de baja contablemente, registrando el correspondiente resultado contable.”

La opinión de este Instituto sobre el criterio aplicable a los acuerdos de arrendamiento de inmuebles con opción de compra está publicada en la consulta 5 del BOICAC n° 78, de junio de 2009, donde se aclara que cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento, se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo deberá calificarse como arrendamiento financiero. En particular, en un acuerdo de arrendamiento con opción de compra, se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción.



A tal efecto, desde una perspectiva económica racional, ese requisito se debería entender cumplido si el valor razonable del activo en la fecha de ejercicio de la opción supera, de manera significativa, el precio acordado por la transferencia del activo, circunstancia que corresponde evaluar a los administradores de la sociedad, pero que cabría presumir en el supuesto de que dicho importe fuese equivalente al valor razonable del inmueble en la fecha de la firma del acuerdo de arrendamiento menos las mensualidades que el arrendatario abone hasta el ejercicio de la opción.