

# RECONOCIMIENTO DE ACTIVOS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS. TRATAMIENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDATARIO

## ASSETS RECOGNITION IN LEASING CONTRACTS FROM THE LESSEE'S POINT OF VIEW

Martín, Juan Carlos

 Juan Carlos Martín

jcm\_1963@hotmail.com

Facultad de Economía y Administración. Universidad Nacional del Comahue, Argentina

### Proyecciones

Universidad Nacional de La Plata, Argentina

ISSN: 1850-6242

ISSN-e: 2618-5474

Periodicidad: Anual

núm. 16, 2022

revistaproyecciones@econo.unlp.edu.ar

Recepción: 07 Septiembre 2021

Aprobación: 13 Marzo 2022

URL: <http://portal.amelica.org/ameli/journal/373/3733082004/>

DOI: <https://doi.org/10.24215/26185474e021>



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.

**Resumen:** Los contratos de *leasing* en Argentina y en el mundo son de uso frecuente, por ello es que resulta importante comprender lo que las normas técnicas contables dispongan sobre la valorización al momento de su reconocimiento, al realizar las mediciones periódicas del activo y pasivo emergente de la contabilización de este tipo de contrato, y de la baja de estos elementos patrimoniales.

No vemos que se haya profundizado el estudio sobre un aspecto en particular, relacionado con el reconocimiento del activo subyacente que ha sido objeto del contrato de arrendamiento, tratado desde el punto de vista del arrendatario. Nos estamos refiriendo a la determinación del valor descontado de los futuros pagos, a través del uso de la tasa implícita.

Tal vez exista desinterés en analizar a fondo la determinación de este valor actual con la utilización de esta tasa, la implícita, dado que con frecuencia en la actividad profesional se hace difícil sino imposible determinarla. Presentado este caso, se recurre a la tasa incremental de los pasivos, como reemplazo de aquella que no se ha podido determinar.

En las normas contables Argentinas distintas a la RT26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), como en el reciente modelo establecido sobre este tema, en la NIIF 16 del Accounting Standards Board (IASB, 2019), está previsto el uso de esta tasa. Este sería el principal motivo por el que creemos que se debería analizar este caso.

Por lo tanto, aunque la tasa implícita es muy poco utilizada, debería agotarse su estudio, o directamente excluirla de las normas contables que proponen su uso, si finalmente tiene pocas posibilidades de determinarse, ergo de usarse en la práctica profesional cotidiana.

En este trabajo se realiza un análisis teórico sobre algunos de los escenarios posibles que se puedan presentar con el uso de esta tasa. No albergamos expectativas de que concite la atención de quienes día a día deben contabilizar los efectos de este tipo de contrato en el desarrollo de su profesión; sin embargo, ello no nos ha detenido para ensayar un ejercicio académico, sin tener la intención de agotar a través de él todas y cada una de las situaciones que se puedan presentar.

Esperamos abrir un debate sobre la utilidad, la razonabilidad y factibilidad que tiene esta tasa, para contabilizar los efectos derivados de los contratos de arrendamientos financieros.

Código JEL: M41

**Palabras clave:** arrendamientos, reconocimiento, contabilidad del arrendatario, tasa implícita, valor descontado, valor residual, valor residual no garantizado.

**Abstract:** Leasing contracts are used very frequently not only in Argentina but also worldwide. That is why it is very important to understand what accounting technical regulations stipulate the valuation at the very moment of its recognition when carrying out the periodical assets and liabilities measurements which emerge from the accounting of this type of contracts and the decrease of those.

We do not notice a deep analysis on a particular aspect related to the recognition of the underlying assets from the lessee's point of view that has been the subject matter of the leasing contract. There might be a lack of interest in analyzing deeply the determination of this present value with the implicit rate. It is because in the professional area it is very difficult and sometimes impossible to determine it. This is the reason why we base on the incremental liabilities rate to substitute those that cannot be estimated.

The use of this rate is considered in Argentinian accounting standards different from RT26 of the Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (Argentine Federation of Professional Councils in Economic Sciences) (FACPCE), and in the recent model established on this topic in International Financial Reporting Standards (IFRS) 16 of the International Accounting Standards Board (IASB, 2019). This is the main reason why we should consider this case.

Although the implicit rate is barely used, it should not be studied any longer or be removed from the accounting standards that suggest using it as it has few possibilities to be established or to be used in everyday professional activity.

This piece of work considers a theoretical analysis on some of the possible situations that can arise when applying this rate. We do not expect to call attention to those who have to account the effects of this type of contract during their work.

Nevertheless, it has not prevented us from performing academic practice to analyze and to study each and every situation that could emerge.

We hope to bring up the use, the reason and the fact of this rate to account the effects derived from the financial leasing contracts.

Código JEL: M41

**Keywords:** leases, recognition, lessee accounting, implicit rate, discounted value, residual value - unguaranteed residual value.

## INTRODUCCIÓN

Parecería ser *a priori* que la resolución técnica N°18 (RT18) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE, 2000b) no concita dudas en cuanto a la determinación

del importe expresado en pesos de los activos emergentes de estos tipos de contratos al momento de realizar el reconocimiento inicial que se hace en la contabilidad del arrendatario. Al respecto, la norma aludida regla lo siguiente sobre este tema en particular:

Los arrendamientos financieros deben ser tratados del mismo modo que una compra financiada, tomando como precio de la transferencia del bien arrendado al importe que sea menor entre:

- a) El establecido para la compra del bien al contado; y
- b) la suma de valores descontado de las cuotas mínimas del arrendamiento (desde el punto de vista del arrendatario). Para el cálculo de los valores descontados se utilizará la tasa implícita del arrendamiento. Si el arrendatario no la pudiese determinar empleará la tasa de interés que debería pagar por incrementar su pasivo.

(FACPCE, 2000b, Inciso 4.3.1)

Resulta interesante detenerse un momento para analizar el significado y, a través de su dilucidación, descubrir el efecto que se desprende de esta regla planteada, en cuanto a tomar el menor valor entre los dos mencionados. Es común pensar que ambos importes finalmente son coincidentes, pero en la mayoría de los casos no lo son; si lo fueran no tendría caso tener que elegir entre uno u otro.

Estamos conscientes de que la aplicación práctica de esta regla, la de comparar el precio contado del activo objeto del arrendamiento con el valor descontado por la tasa implícita de los futuros flujos de pagos, no tiene trascendencia en su aplicación práctica, tampoco genera conflictos de auditoría; por ello es que este trabajo llegaría a calificar, en el mejor de los casos, como un ejercicio académico. Sabemos que las reflexiones que surjan de este trabajo no serán atractivas para quien se interese por los problemas reales que suelen presentarse con relación a este tema. Sin embargo, hemos observado que, en la nutrida bibliografía que existe sobre los contratos de arrendamientos, se menciona esta regla sin aclarar, en la mayoría de los casos, el sentido que tiene su uso.

Para analizar este tema combinaremos algunas situaciones que se pueden presentar con respecto al reconocimiento de los activos subyacentes, derivados de un contrato de *leasing* financiero, tratados desde la contabilidad del arrendatario. Entendemos que se pueden presentar muchas más situaciones que las analizadas en este escrito; dejamos abierta la posibilidad de que cada lector que se interese en descubrirlas lo haga. Son tantas las situaciones que presentan estos tipos de contratos, que forzaron a las normas contables elaboradas por el International Accounting Standards Board- (IASB)<sup>1</sup> a realizar una sustancial modificación en cuanto a su tratamiento contable.

## MARCO NORMATIVO

Al hacer un inventario de las normas legales y las técnicas contables que regulan los arrendamientos, nos sorprendería advertir que quedara algún punto sin tratar; de hecho, entendemos que todo este bagaje normativo regula de manera suficiente las diversas situaciones que podrían presentarse en el plano profesional al tener que trabajar con estos tipos de contratos.

No nos detendremos a analizar, y tampoco utilizaremos en este escrito, las normas legales que tratan a los arrendamientos en Argentina, porque justamente pretendemos interpretar los efectos económicos que se aproximen a la realidad de los hechos acontecidos, muchas veces ocultos en sus formas jurídicas.

La norma contable técnica de base que trata el tema de arrendamientos en Argentina es la RT18 de la FACPCE, que ha tenido su origen en la ya derogada NIC 17 elaborada por el IASB (2003). La FACPCE (2009), haciendo un esfuerzo para aportar mayor claridad a este tema, que presenta una importante cantidad de situaciones complejas, ha elaborado el informe que lleva el número 27.

La irrupción de la NIIF 16 del IASB (2019) pone en escena un nuevo modelo para tratar a los arrendamientos. Esta norma también utiliza la tasa implícita para determinar el reconocimiento de los activos

por derecho a uso, con lo cual el tema tratado en este escrito mantendría aún su vigencia, si se continúa con el proceso de armonización. El marco normativo empleado para el desarrollo de este trabajo será el que corresponda a las siguientes normas profesionales contables: la RT16, 17, 18 y el informe N°27 de la FACPCE. Formarán parte de la fuente utilizada para construir conceptos la NIC17 y la NIIF16, ambas elaboradas por el IASB.

## EL VALOR CONTADO DEL ACTIVO SUBYACENTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Ahora nos centramos en la determinación del valor contado del bien arrendado, bajo un contrato de *leasing* financiero. Es común que se logre saber cuál es el valor contado del bien arrendado en este tipo de operaciones. Pese a ello, podría ser que nos entreguen un precio de lista, el cual, como se sabe, contiene intereses. Presentado este caso, se debería recurrir, para tratar a los intereses implícitos, a algunos de los procedimientos previstos en la RT17 de la FACPCE, que propone que se segregue el cargo financiero a partir de la tasa pactada o, en su defecto, a través de la utilización de una tasa relevante de mercado para el tipo de operación realizada.

El costo de un bien o servicio adquirido es la suma del precio que debe pagarse por su adquisición al contado y de la pertinente porción asignable de los costos de compras y control de calidad. Si no se conociere el precio de contado o no existieren operaciones efectivamente basadas en él, se lo reemplazará por una estimación basada en el valor descontado a la fecha de adquisición, del pago futuro a efectuar al proveedor. (FACPCE, 2000a, inciso 4.2.2)

Una aclaración importante sobre este tema: este valor contado podría diferir del precio corriente que el activo subyacente tiene, al momento de ser reconocido en la contabilidad. Recordemos que el valor corriente debe ser un precio conocido, público y que se pueda repetir en otra transacción ordenada entre partes independientes. Si comprara un auto a una persona que lo vende por la imperiosa necesidad de adquirir remedios para su hijo, es probable que obtenga un precio ventajoso. Este valor de costo no es corriente, porque difícilmente pueda conseguir un precio igual, a menos claro, que compre el auto en una operación forzada similar a la mencionada. Creemos que resulta conveniente dejar en claro esto: el valor contado es uno de los elementos que conforman el costo, al que deben desagregarse las rebajas comerciales y adicionarse otros sacrificios realizados para que el bien esté en las condiciones que la dirección ha dispuesto para ellos.

Esta suma algebraica arrojará el costo verdaderamente incurrido por el ente al incorporar el activo; sin embargo, por lo expresado en los párrafos anteriores, podría no ser este un valor corriente.

## VALOR DESCONTADO CON LA TASA DE INTERÉS IMPLÍCITA DE LAS CUOTAS MÍNIMAS GARANTIZADAS POR EL ARRENDATARIO

Ahora nos ocuparemos de determinar el otro importe con el que se debe comparar el valor contado del activo arrendado, para luego tomar de ellos dos el menor. Ante todo nos parece pertinente introducir algunos conceptos derivados de las siguientes definiciones que se necesitan desmenuzar, para llegar a determinar la tasa de descuento denominada implícita.

La RT18 de la FACPCE define a la tasa que se debe utilizar para efectuar este cálculo financiero de la siguiente manera:

Tasa de interés implícita en el arrendamiento: es la tasa de descuento que al comienzo del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor corriente del activo arrendado, y la suma de los valores descontados de las cuotas mínimas por el arrendamiento y el valor residual no garantizado. (FACPCE, 2000b, Inciso 4.1)

Esta tasa, conforme lo establece la norma profesional, iguala el valor corriente del activo arrendado con la inversión que deriva de él. Es importante comprender que esta no está asociada a la tasa interna de retorno que

deriva del contrato; se trata de una tasa especial que tampoco es corriente. Para avanzar en su determinación, deberíamos saber qué son las cuotas mínimas y el valor residual no garantizado que emanan del contrato. La norma citada nos dice que:

Cuotas mínimas: son los pagos que el arrendatario está obligado a efectuar con motivo del arrendamiento, excluyendo las cuotas contingentes, los servicios y los impuestos, más:

- a) en el caso del arrendamiento: todo importe garantizado por él o por alguien relacionado con él;
- b) en el caso del arrendador, cualquier valor residual que se le garantice (por el arrendatario, por alguien relacionado con éste, o cualquier tercero independiente);
- c) el pago necesario para ejercitar la opción de compra (si el arrendatario posee la opción, a un precio notablemente menor que el valor corriente del bien, al momento en que la opción se vaya a ejercitar). (FACPCE, 2000b, Inciso 4.1)

También define al valor residual no garantizado:

Valor residual no garantizado: es la parte del valor residual del activo arrendado, cuya realización no está asegurada o queda garantizada exclusivamente por un tercero relacionado con el arrendador. (FACPCE, 2000b, Inciso 4.1)

Vale la pena remarcar que estos elementos definidos por la RT18 de la FACPCE, cuotas mínimas a cargo del arrendatario y valor residual no garantizado, forman parte de las herramientas que deberemos utilizar para lograr la determinación de la tasa implícita y con ella, luego, el valor descontado de los futuros pagos a realizar por parte del arrendatario.

Parecería ser que el valor residual del activo subyacente es el equivalente a la opción de compra final (cuando tal existe) que está a cargo del arrendatario, pero no es así. El valor residual del activo es aquel que tiene el bien finalizada su vida útil de uso. Este importe remanente hace referencia al valor de cambio que le queda al activo en este tiempo. O sea que es el valor neto de realización (VNR) que tendría el activo subyacente en las condiciones en la que se encuentra, una vez finalizada su vida útil de uso en el ente.

Este valor tampoco es coincidente<sup>2</sup> con el valor residual contable. Tengamos en cuenta que los bienes de uso podrían medirse, de acuerdo a la RT17 de la FACPCE, a su costo o a su valor revaluado. Si se midiera al costo, se debería tomar el valor del activo ingresado y restarle las depreciaciones acumuladas<sup>3</sup>. El valor residual contable es la parte de ese costo primario que no se ha consumido, de acuerdo a los cálculos arbitrarios realizados. No pretende este criterio de medición, el del costo, mostrar al activo por su valor presente al momento de su medición<sup>4</sup>.

Pero volvamos al valor residual y a la opción a compra. La norma contable profesional que trata los arrendamientos en Argentina establece que el valor de la opción a compra debería ser notablemente inferior al precio corriente que tiene el bien en ese momento, para que quien arrienda se sienta incentivado a ejercer la compra.

El punto 4.2 inciso b)- de la RT18 de la FACPCE (2000b) lo expresa de esta manera:

El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente más bajo que el valor corriente esperado a la fecha de ejercicio de la opción, de manera que al inicio del arrendamiento, sea razonablemente seguro que la opción se ejercerá.

Esto nos conduce a elucubrar una conclusión simple: el valor de la opción, cuando figura en el contrato, no debería ser igual al valor residual que el bien tiene al momento de ejercerla; sería en principio muy inferior a este.

Ahora sí, nos abocaremos a la determinación de la tasa de descuento que se utilizará para llegar al valor descontado, de las cuotas aseguradas por el arrendatario o un tercero a su nombre.

## A. Determinación de la tasa implícita del contrato cuando el valor contado del bien subyacente es igual a su valor corriente

Retomando el procedimiento de cómo se calcula la tasa implícita del contrato cuando esta se pueda determinar, tendremos que la misma se obtiene igualando el valor corriente que al inicio del contrato tiene el bien arrendado, con el valor actual de los futuros flujos de pagos garantizados, y aquellos no garantizados por el arrendatario o un tercero.

Vayamos a un ejemplo para ir descubriendo paso a paso lo que esta norma contable nos propone (Tabla 1 y Tabla 2).

TABLA 1

Activo subyacente - objeto del contrato: camión	
Vida útil	4 años
Valor contado del camión	\$ 1,000,000
Valor corriente del camión	\$ 1,000,000
4 cuotas iguales	270000 c/una
Valor residual garantizado	\$ 200,000
Valor residual del activo al finalizar su vida útil no garantizado (valor estimado)	\$ 200,000
Valor residual del activo arrendado	\$ 400,000

TABLA 2

TABLA 2					
<b>Determinación de la tasa implícita del contrato</b>					
1,000,000	-270,000	-270,000	-270,000	-670,000	(1)
	<b>Tasa implícita</b>	<b>0.1498</b>			
<b>(1) Este flujo corresponde al último pago de \$270.000 + \$200.000 de la opción + \$200.000 del VRNG</b>					

La tasa implícita del 0,1498, dijimos, resulta ser aquella que igualó el valor actual de los futuros flujos de pagos a realizar (incluida la opción a compra) por el arrendatario y el valor residual no garantizado, con el valor corriente del bien a arrendar, que en este caso es de \$1.000.000. Los flujos futuros están conformados de la siguiente manera: 4 (cuatro) pagos de \$270.000 cada uno, agregando al último los \$200.000 por el ejercicio de la opción a compra, más los \$200.000 por el valor residual que no ha sido garantizado por el arrendatario o un tercero a su nombre.

Ahora procederemos a aplicar la tasa de descuento financiero a los pagos que efectivamente realizará el arrendatario. Tengamos en cuenta que estos pagos no incluirán, como es de esperar, los valores que no garantice como arrendatario, por ello es que el último desembolso incluirá solo los \$270.000 de la cuota, más los \$200.000 de la opción a compra (Tabla 3).

TABLA 3

<b>1er Período</b>	<b>270.000 / (1,1498)<sup>1</sup></b>	<b>234.823,45</b>
<b>2do Período</b>	<b>270.000 / (1,1498)<sup>2</sup></b>	<b>204.229,82</b>
<b>3er Período</b>	<b>270.000 / (1,1498)<sup>3</sup></b>	<b>177.622,04</b>
<b>4to Período</b>	<b>470.000 / (1,1498)<sup>4</sup></b>	<b>268.911,04</b>
	<b>Total</b>	<b>885.586.35</b>

Determinación del valor descontado de los pagos mínimos realizados por el arrendatario

*Contabilización del arrendamiento financiero – contabilidad del arrendatario*

Siguiendo la regla establecida por el punto 4.3.1 de la RT18 de la FACPCE, tendremos que comparar el valor contado del activo arrendado con su valor descontado a través del uso de la tasa implícita; de ellos se debe tomar el menor.

Datos con los que contamos para realizar el procedimiento mencionado:

El valor contado del bien arrendado, que es de \$1.000.000

El valor descontado (de los pagos futuros) a través de la tasa implícita es de \$885.586,35

De los dos valores se toma el menor, o sea, \$885.586,35.

Realizaremos ahora al registro contable en la contabilidad del arrendatario<sup>5</sup>

<b>Rodados</b>	<b>885,586.35</b>	
<b>Int (-) a devengar</b>	<b>394,413.65</b>	
<b>Acreedores x leasing financiero</b>		<b>1,280,000.00</b>

**B. Determinación de la tasa implícita del contrato cuando el valor contado del bien subyacente no es igual a su valor corriente**

En este caso, el valor corriente del activo arrendado difiere de su valor contado. Recordemos que el valor corriente podría no coincidir con el valor contado al momento del reconocimiento; ambos generalmente deberían ser similares pero no siempre ocurre esto. Es posible que por una situación forzada el valor contado del camión sea menor a su valor corriente, debido a que el arrendador ofrece descuentos financieros especiales que otros no están dispuestos a realizar para concretar la operación. Es importante advertir que para la determinación de esta tasa implícita, los flujos igualan al valor corriente del activo en cuestión, y no a su valor contado (Tabla 4 y Tabla 5).

TABLA 4

<b>Activo subyacente - objeto del contrato: camión</b>	
Vida útil	4 años
Valor contado del camión	\$ 1,000,000
Valor corriente del camión	\$ 1,180,000
4 cuotas iguales	270.000 c/una
Opción a compra	\$ 200,000
Valor residual del activo no garantizado al finalizar su vida útil	\$ 200,000
<b>El ente ejercerá la opción a compra</b>	

**TABLA 5**  
Determinación de la tasa implícita del contrato

<b>Determinación de la tasa implícita del contrato</b>					
<b>1,180,000</b>	<b>-270,000</b>	<b>-270,000</b>	<b>-270,000</b>	<b>-670,000</b>	<b>(1)</b>
	<b>Tasa implícita</b>	<b>0.0827</b>			
<b>(1) Este flujo corresponde al último pago de \$270.000 + \$200.000 de la opción + \$200.000 del VRNG</b>					

Se arriba a esta tasa implícita del 0,0827, determinando la tasa de interés que iguale el valor actual de los futuros flujos garantizados y no garantizados, con el valor corriente que a esta fecha tiene el bien a arrendar, que en este caso es de \$1.180.000.

Ahora procedemos a determinar el valor descontado de los futuros pagos, con esta tasa implícita obtenida. Los pagos serán al igual que en el ejemplo anterior, 4 (cuatro) de \$270.000, agregando en el último desembolso los \$200.000 de la opción a compra (Tabla 6).

**TABLA 6**

<b>1er Período</b>	<b>270.000 / (1,0827)<sup>1</sup></b>	<b>249,376.56</b>
<b>2do Período</b>	<b>270.000 / (1,0827)<sup>2</sup></b>	<b>230,328.40</b>
<b>3er Período</b>	<b>270.000 / (1,0827)<sup>3</sup></b>	<b>212,735.20</b>
<b>4to Período</b>	<b>470.000 / (1,0827)<sup>4</sup></b>	<b>342,030.87</b>
	<b>Total</b>	<b>#####</b>

Vemos que se produce el efecto contrario al presentado en el caso a)-, el valor descontado de los futuros pagos con esta tasa implícita, resulta ser mayor a su valor contado, es por esta razón que el activo ingresará a la contabilidad por este último importe.

Contabilización del arrendamiento financiero – contabilidad del arrendatario

Valor contado del activo subyacente \$1.000.000

Valor actual descontado con tasa implícita \$1.034.471,03

El activo ingresa por \$1.000.000 por ser el menor entre los dos valores obtenidos.

<b>Rodados</b>	<b>1,000,000.00</b>	
<b>Int (-) a devengar</b>	<b>280,000.00</b>	
<b>Acreedores x leasing financiero</b>		<b>#####</b>

#### RELACIONES LÓGICAS ENTRE LA TASA DE INTERÉS IMPLÍCITA Y EL VALOR DESCONTADO

No es un descubrimiento perspicaz afirmar que la tasa implícita no es una tasa de mercado, sino que es propia del ente que celebra el contrato de arrendamiento. Esto es así porque depende para su cálculo del total de pagos garantizados por el arrendatario, más aquel valor residual no garantizado por él o un tercero<sup>6</sup>. Se intenta determinar, a través de esta tasa, el rendimiento que relaciona el valor corriente del activo al momento de celebrar el contrato con los flujos que representan la inversión que es objeto del contrato; es decir, teniendo en cuenta que el bien arrendado mantiene un valor de uso y también de cambio durante toda su vida económica.

A medida que el valor residual no garantizado aumenta, el valor del activo arrendado calculado a través del descuento con la tasa implícita disminuye. Este fenómeno financiero se produce porque el aumento del VRNG generará menos pagos a cargo del arrendatario, y con ello menos cantidad de flujos a descontar con la tasa implícita. Existirán flujos que afectarán en la determinación de la tasa implícita<sup>7</sup>, pero que no serán compensados con los pago del arrendatario al momento de calcular el valor descontado, porque ni este ni un tercero a su nombre lo garantiza. Es razonable que el bien tenga un valor más bajo cuando se da esta circunstancia, porque las mayores sumas no garantizadas equivaldrán a menos pagos por parte del arrendatario; como consecuencia de ello, se logrará un menor importe del activo subyacente que ha sido objeto de este contrato.

Sigamos con el ejemplo planteado teniendo en cuenta que la tasa implícita es del 14,98%, independientemente a los pagos mínimos y a la opción que haga el arrendatario. Recordamos los datos para su cálculo: 4 (cuatro) pagos de \$270.000 cada uno, más el agregado de \$400.000 a la última cuota. Estos \$400.000 corresponden al valor residual del activo arrendado, del cual una parte está garantizada y la otra no (Tabla 7).

TABLA 7

<b>Determinación de la tasa implícita del contrato</b>					
<b>1,000,000</b>	<b>-270,000</b>	<b>-270,000</b>	<b>-270,000</b>	<b>-670.000</b>	<b>(1)</b>
	<b>Tasa implícita</b>	<b>0.1498</b>			
<b>(1) Este flujo corresponde al último pago de \$270.000 + la opción a compra + el VRNG</b>					

### A. Cuando el valor de residual no garantizado es alto

Los pagos futuros a realizar por el arrendatario son: 4 (cuatro) de \$270.000 cada uno, en el último de ellos se pagará la opción a compra por \$100.000. Quedan en este ejemplo sin garantizar \$300.000. Procedemos ahora a determinar el valor descontado de los futuros pagos que debe realizar el arrendatario, aplicando la tasa implícita determinada (Tabla 8).

TABLA 8

<b>1er Periodo</b>	<b>270.000 / (1,1498)<sup>1</sup></b>	<b>234.823,45</b>
<b>2do Periodo</b>	<b>270.000 / (1,1498)<sup>2</sup></b>	<b>204.229,82</b>
<b>3er Periodo</b>	<b>270.000 / (1,1498)<sup>3</sup></b>	<b>177.622,04</b>
<b>4to Periodo</b>	<b>370.000 / (1,1498)<sup>4</sup></b>	<b>211.695,93</b>
	<b>Total</b>	<b>828,371.24</b>

### B. Cuando el valor de residual no garantizado es bajo

Veamos qué pasa cuando el valor residual no garantizado es bajo, siguiendo con el ejemplo que venimos desarrollando. De acuerdo a lógica planteada, es de esperar que ocurrido este evento, el valor del activo arrendado tenderá a ser más alto que en el caso anterior, porque los flujos a descontar a cargo del arrendatario o un tercero a su nombre serán también mayores. Los pagos en este caso siguen siendo 4 (cuatro) de \$270.000 cada uno, agregando al último, \$350.000 de la opción a compra. En este caso quedan \$50.000 como valor residual no garantizado (Tabla 9).

TABLA 9

<b>1er Período</b>	<b>270.000 / (1,1498)<sup>1</sup></b>	<b>234.823,45</b>
<b>2do Período</b>	<b>270.000 / (1,1498)<sup>2</sup></b>	<b>204.229,82</b>
<b>3er Período</b>	<b>270.000 / (1,1498)<sup>3</sup></b>	<b>177.622,04</b>
<b>4to Período</b>	<b>620.000 / (1,1498)<sup>4</sup></b>	<b>354,733.72</b>
	<b>Total</b>	<b>971,409.03</b>

**Suponemos que el último flujo de pago incluye los \$270.000 más la opción que es de \$350.000**

Hagamos un resumen de los efectos que ha tenido el valor residual no garantizado en la tasa implícita y, con ello, en los valores descontados (Tabla 10).

TABLA 10

	<b>Valor descontado</b>
<b>a)- Valor residual no garantizado de \$300.000</b>	<b>828,371.24</b>
<b>b)- Valor residual no garantizado de \$50.000</b>	<b>971,409.03</b>

Podemos adelantar una conclusión sobre los importes descontados con esta tasa, la implícita, y es que a medida de que el valor residual no garantizado es menor, el importe logrado del valor descontado de los pagos obligatorios realizados por el arrendatario, aumenta y viceversa.

Esto es lo que ocurre:

**Pagos garantizados por el arrendatario**

**Tasa implícita que contempla los pagos garantizados y no garantizados**

En el denominador se contemplará la tasa financiera sobre el total de la inversión (valores garantizados y no garantizados por el arrendatario o un tercero), es decir que el VRNG influenciará siempre al denominador, en tanto que no repercutirá sobre el numerador donde se vuelcan los pagos obligatorios a realizar por el arrendatario. A medida que el numerador se hace más chico por menores flujos de pagos, el valor descontado también seguirá esa misma tendencia.

## UNIENDO LAS PIEZAS DE ESTE ROMPECABEZAS

La norma contable argentina de mayor calidad técnica<sup>8</sup> establece que, para dar valor de ingreso a los activos, se toma su valor de costo. Este valor se obtiene de acuerdo al inciso 4.2.1 de la RT17 de la FACPCE por su valor contado más todos los costos de servicios directos e indirectos para poner el bien en condiciones de ser usado o vendido, según cual fuere el destino del activo. Por esta razón es que, de incurrir en costos adicionales para incorporar el bien y ponerlo en condiciones de uso, tales deberán sumarse al valor contado para determinar el costo de ingreso del activo.

Según hemos visto, tiene particular influencia para determinar el valor que se elegirá al momento de reconocer el activo arrendado, desde la contabilidad del arrendatario, la diferencia que exista entre el valor corriente del bien y su valor contado (al inicio del contrato) y, además, la cuantía del valor residual no garantizado.

Entendemos que incurre en un error de interpretación quien crea que se compara de acuerdo a la propuesta normativa<sup>9</sup> el valor contado del activo subyacente con su valor corriente. Es preciso comprender que el valor corriente del activo se utiliza solamente para determinar la tasa implícita emergente del contrato. De esta manera, al aplicar esta tasa, la implícita, sobre los futuros flujos, lo que se logra no es un precio corriente del bien, sino un valor actual determinado con esta tasa especial derivada del contrato. Quien no comprenda esto, e insista en creer que se logra al aplicar la tasa implícita sobre los futuros pagos el valor corriente del bien, debería encontrar una respuesta racional a esta pregunta ¿conoce algún bien cuyo valor corriente, al momento de su reconocimiento, contemple el valor neto de realización que tendrá al finalizar su vida útil?

Traemos nuevamente a la palestra la diferencia entre ambos conceptos, porque su cabal entendimiento es vital para seguir avanzando en el análisis del tema tratado; el valor contado tiene que ver con el costo asumido por el ente al adquirir un bien, representando un precio particular y propio obtenido por el arrendatario. El valor corriente no tiene estas características, puesto que representa un importe conocido, público, y que puede ser repetido en cada operación sin más restricción que su propio precio.

Pudimos observar en los ejemplos de laboratorio que el valor descontado de los futuros pagos con la tasa implícita, resultará ser menor al precio contado del activo, cuando sean iguales el valor contado y el precio corriente del bien arrendado, aun cuando el VRNG sea mínimo.

Para demostrar lo expresado en el párrafo anterior extremaremos el ejemplo que revelamos a continuación, considerando que el precio contado del activo arrendado coincide con su valor corriente y que el VRNG es exageradamente bajo.

En este caso suponemos que el valor corriente del activo arrendado es de \$1.000.000, coincidiendo con su valor contado. Además suponemos que los pagos futuros a realizar por el arrendatario garantizan casi la totalidad del valor residual del bien, dejando sin garantizar solo \$10.

Seguiremos trabajando con la tasa implícita del 0,1498 (Tabla 11)

TABLA 11

**Determinación de la tasa implícita del contrato**

**1,000,000      -270,000      -270,000      -270,000      -670.000      (1)**

**Tasa implícita      0.1498**

**(1) Este flujo corresponde al último pago de \$270.000 + la opción a compra + el VRNG**

Ahora lograremos el valor actual de los futuros pagos, utilizando la tasa implícita determinada. Los pagos previstos siguen siendo 4 (cuatro) cuotas de \$270.000 cada una, más la opción a compra de \$390.000 en el último pago (Tabla 12).

TABLA 12

<b>1er Período</b>	<b>270.000 / (1,1498)<sup>1</sup></b>	<b>234.823,45</b>
<b>2do Período</b>	<b>270.000 / (1,1498)<sup>2</sup></b>	<b>204.229,82</b>
<b>3er Período</b>	<b>270.000 / (1,1498)<sup>3</sup></b>	<b>177.622,04</b>
<b>4to Período</b>	<b>660.000 / (1,1498)<sup>4</sup></b>	<b>377,619.76</b>
	<b>Total</b>	<b>994,295.07</b>

Con todos estos pagos mínimos comprometidos por el arrendatario quedaría un valor residual no garantizado mínimo de \$10. Como se puede observar en los cálculos presentados, en este caso el activo arrendado ingresará por su valor descontado por la tasa implícita (\$994.295,07) porque es menor al precio contado del bien (\$1.000.000). El valor actual obtenido es similar al valor contado, pero será siempre más bajo que este, porque los \$10 del VRNG influyen sobre la determinación de la tasa implícita (denominador) y no sobre los flujos de pagos futuros a cargo del arrendatario (numerador). Es decir que ambos valores, el descontado por la tasa implícita y el contado, serán prácticamente iguales, cuando el arrendatario asegure con sus pagos incluso al valor residual final del activo.

A medida que crezca el valor residual no garantizado, bajo estas condiciones, se determinará un valor descontado cada vez más bajo a su valor contado. Esta ventaja económica generada para el arrendatario no sería tenida en cuenta en los descuentos financieros que el arrendador está dispuesto a realizar para disminuir el valor contado del bien.

Ahora analizaremos los efectos que produce la diferencia entre el valor contado y corriente del bien. Cuando el valor corriente del activo arrendado difiere de su valor contado, siendo el primero más alto que el segundo, se tenderá, en principio, a lograr un valor descontado más alto que el valor de costo (contado).

En estos casos, sí tiene suma importancia el VRNG que derive del contrato. Veamos un ejemplo para explicar este fenómeno, considerando que todos los pagos mínimos garantizan el total de la inversión, es decir que no existe VRNG. Anulando los efectos que produce el VRNG en la determinación de la tasa implícita, podremos observar el comportamiento que tiene en la determinación de ambos valores<sup>10</sup> la diferencia de precios del activo arrendado, el contado versus el corriente.

Retomamos los datos que nos permitieron determinar la tasa implícita que se muestra a continuación: el valor corriente del activo arrendado es de \$1.180.000<sup>11</sup>, siendo los flujos totales del activo arrendado los que se detallan en Tabla 13.

TABLA 13

**Determinación de la tasa implícita del contrato**

1,180,000      -270,000      -270,000      -270,000      -670.000      (1)

Tasa implícita 0.0827

**(1) Este flujo corresponde al último pago de \$270.000 + la opción a compra + el VRNG**

Ahora la determinación del valor actual de los pagos futuros a realizarse por parte del arrendatario, utilizando la tasa implícita determinada (Tabla 14).

TABLA 14 (12)

<b>1er Período</b>	<b>270.000 / (1,0827)<sup>1</sup></b>	<b>249,376.56</b>
<b>2do Período</b>	<b>270.000 / (1,0827)<sup>2</sup></b>	<b>230,328.40</b>
<b>3er Período</b>	<b>270.000 / (1,0827)<sup>3</sup></b>	<b>212,735.20</b>
<b>4to Período</b>	<b>670.000 / (1,0827)<sup>4</sup></b>	<b>487,575.93</b>
	<b>Total</b>	<b>1,180,016.09</b>

En el último flujo de pago, se incluye el valor de la cuota (\$270.000), más el de la opción (\$400.000). El valor de la opción coincide en este ejemplo con el valor residual final que el bien tiene en el mercado al culminar su vida útil de uso, dejando un valor residual no garantizado de \$0.

Veamos ahora que pasa en el otro extremo, esto es, cuando no se garantiza nada del valor residual que el activo tiene al finalizar el contrato, teniendo en cuenta que el precio corriente es mayor a su precio contado. En este caso de laboratorio, suponemos que no se garantiza ningún importe del valor residual final que el activo tendrá. Recurrimos a este ejemplo extremo para que se pueda observar de mejor manera el fenómeno que queremos mostrar. Recordemos que el valor residual del activo que no se garantizará es de \$400.000, por ello es que el último pago solo contempla el valor de la cuota (Tabla 15).

TABLA 15

<b>1er Período</b>	<b>270.000 / (1,0827)<sup>1</sup></b>	<b>249,376.56</b>
<b>2do Período</b>	<b>270.000 / (1,0827)<sup>2</sup></b>	<b>230,328.40</b>
<b>3er Período</b>	<b>270.000 / (1,0827)<sup>3</sup></b>	<b>212,735.20</b>
<b>4to Período</b>	<b>270.000 / (1,0827)<sup>4</sup></b>	<b>196,485.82</b>
	<b>Total</b>	<b>888,925.98</b>

Analizaremos ahora, en los dos últimos casos presentados, el efecto que tiene el VRNG sobre la tasa implícita y el valor descontado de los futuros pagos, a realizarse por parte del arrendatario, cuando el valor corriente del activo es mayor a su valor contado. Entendemos que ha quedado demostrado que cuando ambos valores, el corriente y el contado del activo subyacente coinciden, se logrará un valor descontado por la tasa implícita menor al precio contado del bien, cuando exista una porción, aun pequeña del valor residual no garantizado.

En los dos últimos casos presentados, difiere el valor contado del precio corriente del activo, siendo este último mayor. En este escenario cobra importancia el VRNG. Observamos que bajo esta situación, a medida que aumenta el VRNG el valor descontado por la tasa implícita tiende a disminuir, pudiendo lograr en ciertos casos valores menores al valor contado del bien arrendado. Esto podría ocurrir aun cuando el valor corriente del bien arrendado, resulte ser mayor a su valor contado, porque los flujos a descontar por la tasa implícita serán menores, con ello también será menor el valor descontado.

## CONCLUSIONES

A modo de conclusiones, abarcando cada uno de los casos planteados, podríamos decir que:

1. En la medida en que el valor corriente del bien arrendado coincida con el valor contado, se tomará para el ingreso del activo, en caso de existir un valor residual no garantizado, un importe distinto al establecido por la RT17 de la FACPCE.  
No se elegirá el precio contado del activo arrendado, porque el valor descontado con la tasa implícita de los flujos futuros resultará ser siempre menor. Esto ocurre porque el valor residual no garantizado influirá en la determinación de la tasa implícita, pero no hará lo mismo con los flujos de pagos futuros a cargo del arrendatario a descontar.
2. En la medida en que el valor corriente del activo sea mayor a su valor contado, ocurrirá el efecto contrario<sup>13</sup>. En este caso el valor contado tenderá a ser menor al valor descontado. Se cumple la siguiente regla: a mayor valor corriente del bien arrendado, le corresponderá una menor tasa implícita. En consecuencia; al descontar los flujos de pagos futuros por esta tasa disminuida, se determinará un mayor valor para el activo arrendado<sup>14</sup>. Sin embargo, en este caso se debe tener

muy en cuenta el importe del VRNG. A medida de que las sumas no garantizadas aumentan, aun cuando el valor corriente del bien supere a su valor contado, podría lograrse un valor descontado utilizando la tasa implícita, menor a su valor contado. Esto ocurre porque los valores no garantizados por el arrendatario o un tercero a su nombre influyen en el cálculo de la tasa implícita, pero no lo hacen sobre los flujos que obligatoriamente debe pagar el arrendatario.

Como aportes a este tema en particular, creemos que se debería revisar esta parte de la norma, que exige comparar el valor contado del activo arrendado con el valor descontado de los flujos de pagos, con la tasa implícita.

Las razones:

- Las normas contables deben ser pertinente para resolver los problemas reales que se presentan en la profesión. La tasa implícita, lo afirman los profesionales que trabajan cotidianamente con este tipo de contrato, no se utiliza. Se cuenta en general con el valor contado de la operación o, en su defecto, se descuentan los futuros pagos a realizar el arrendatario con la tasa incremental para los pasivos; pero rara vez toman en cuenta la tasa implícita del contrato. Entonces el uso de esta tasa, la implícita, no se aproxima a la realidad de los hechos que verdaderamente ocurren en la vida económica y financiera del ente. ¿Qué sentido tiene su existencia en las normas contables profesionales nacionales y en las internacionales, si no se utiliza en la práctica profesional dada la complejidad de su cálculo?
- La RT17 es clara al momento de establecer el importe por el cual los activos deben ingresar al patrimonio del ente; deben hacerlo por su valor de costo. Podría darse el caso teórico como el planteado, donde el valor de los flujos futuros descontado por la tasa implícita arroje un importe menor al contado, ergo, se tomará en este caso un valor distinto al costo del activo arrendado. La contabilización del ingreso del activo dado este caso resultará ser contraria con lo que establece la RT17 de la FACPCE. Al ser la tasa implícita propia del ente, es decir, particular a las características que contiene el contrato celebrado, podría ser que dos entidades que incorporen un mismo tipo de bien reconozcan el activo subyacente por distintos valores, desfavoreciendo de esta manera la cualidad de la comparabilidad de la información contable.
- La fuente utilizada como base de la sección de la RT18 de la FACPCE que trata el tema de arrendamientos, la NIC 17 (IASB, 2003), está hoy derogada<sup>15</sup> El nuevo enfoque sobre la contabilización de los arrendamientos dispuesto por la NIIF16, sigue utilizando a la tasa implícita como uno de los elementos a tener en cuenta para determinar el importe de su reconocimiento contable. El análisis, las conclusiones y las propuestas volcadas en este trabajo valen también para la NIIF 16, razón por la cual, de continuarse con el proceso de armonización entre las normas contables profesionales Argentinas y las NIIF, todo lo tratado y concluido en este trabajo debería tenerse en cuenta.

## REFERENCIAS

- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). (2003). NIC 17, Arrendamientos. Recuperado el día 5 de enero de 2021 de, <http://www.facpce.org.ar:8080/miniportal/archivos/nic/nic17.pdf>
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). (2019). NIIF 16, Arrendamientos. Recuperado el 20 de mayo de 2021 de, <https://www.facpce.org.ar/>
- Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). (2000a). *RT17, Normas contables Profesionales: desarrollo de cuestiones de aplicación general*. Recuperado el 20 de junio de 2021 de <http://www.facpce.org.ar/>

Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). (2000b). *RT18, Normas contables Profesionales: desarrollo de algunas cuestiones de aplicación particular*. Recuperado el 20 de junio de 2021 de <https://www.facpce.org.ar/>

Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). (2009). *Informe N°27- Área de Contabilidad*. Recuperado el 5 de abril de 2021 de <https://www.facpce.org.ar/>

## BIBLIOGRAFÍA

Carbajo Vasco, D., Días Echegaray, J. y Serrano Moracho, F. (2017). *Arrendamientos financieros y operativos tras la NIIF16*. Tirant lo Blanc

Castro, A. (2017). Análisis del contrato de leasing desde el punto de vista de su realidad económica. *Revista facultad de ciencias económicas UNCUYO*, (131).

Fowler Newton, E. (2010). *Contabilidad Superior*. La Ley

López Herrera, D. (2000). *Problemática contable del leasing*. Recuperado el 7 de abril de 2021 de <http://www.5campus.com/lección/cf012>

Martínez, J. (2018). *Contabilidad de los arrendamientos*. Independently published

Simaro, J., Tonelli, O. y Othar, J. (2003). Tratamiento contable del leasing. En *Anuario N°1*. Centro de Estudios Contables, Facultad de Ciencias Económicas Universidad Nacional del Centro, Tandil.

Vergara Pallas, J. C. (2010). *Leasing financiero* [Trabajo de investigación]. Universidad del Aconcagua, Facultad de ciencias económicas y jurídicas. [http://bibliotecadigital.udu.edu.ar/objetos\\_digitales/361/seminario-1541-leasing.pdf](http://bibliotecadigital.udu.edu.ar/objetos_digitales/361/seminario-1541-leasing.pdf)

Vicente Díaz, M. (2020). *Los arrendamientos*. La ley.

## NOTAS

- 1 NIIF 16
- 2 Salvo por casualidad
- 3 Este valor obtenido forma parte de la medición primaria del activo, el que se deberá comparar con su valor recuperable para determinar la medición final.
- 4 Sin embargo, si al momento de calcular cada cuota de depreciación se ajustara periódicamente el valor residual contable al valor de recuperado real que tendrá el bien cuando cumpla su vida útil, ambos valores, el residual del activo y el contable, coincidirían, al momento de que tal se encuentre totalmente depreciado.
- 5 Suponemos en este caso que no existen costos adicionales para poner el bien en las condiciones que la dirección del ente ha planeado para él. Aclaramos que la RT18 no propone considerar estos acrecentamientos generados como costos adicionales para poner el bien en condiciones de uso o venta, en caso de que estos existan.
- 6 Derivados de condiciones contractuales propias del acuerdo alcanzado entre él y el arrendador.
- 7 Los flujos no garantizados por el arrendatario o de un tercero a nombre de él.
- 8 RT17 de la FACPCE
- 9 RT18, inciso 4.3.1- Los arrendamientos financieros deben ser tratados del mismo modo que una compra financiada, tomando como precio de la transferencia del bien arrendado al importe que sea menor entre: a) el establecido para la compra del bien al contado; y b) la suma de los valores descontados de las cuotas mínimas del arrendamiento (desde el punto de vista del arrendatario).
- 10 El valor contado y el descontado utilizando la tasa implícita de los futuros flujos de pagos
- 11 Este valor corriente difiere del valor contado del activo, que es de \$1.000.000
- 12 Importe similar al valor corriente del activo. Daría exacto a este valor corriente de \$1.180.000 si en el cálculo de la tasa se utilizaran todos los dígitos que esta tasa tenga.
- 13 Dejamos la inquietud al lector para que haga el ejercicio y extraiga sus propias conclusiones cuando el valor corriente del activo resulte menor al valor contado. Suponemos, sin embargo, que, dado este caso, el comprador actuará racionalmente y no realizará la operación si el precio que deba pagar por el activo arrendado supere a otro conocido en el mercado.
- 14 Nos referimos a un valor descontado.
- 15 Sin embargo la NIIF 16, da protagonismo a la utilización de esta tasa, la implícita.