

NORMA DE CONTABILIDAD N° 10

TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS

La presente norma de contabilidad se refiere al tratamiento contable de los arrendamientos financiero y operativo, acordes a nuestras necesidades y requerimientos. Cualquier otra operación de arrendamiento no considerada en la presente, será tratada según la Norma Internacional de Contabilidad N° 17.

Además, no trata los siguientes tipos de arrendamientos especializados, en razón de existir en nuestro medio legislación específica al respecto.

Contratos de arrendamientos para exploración o para el uso de recursos naturales, tales como el petróleo, el gas, los bosques, los metales y otros derechos sobre minerales.

Acuerdos de licencia para conceptos tales como películas de cine, grabaciones de videocintas, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.

1. CONCEPTOS

Para un adecuado desarrollo de la presente norma, se establece el significado y puntualizaciones correspondientes a lo siguiente:

1.1 ARRENDAMIENTO

Se denomina arrendamiento al contrato celebrado entre dos personas jurídicas y/o naturales, a través del cual una de ellas (Arrendador) se compromete a ceder un bien por un canon de arrendamiento (Alquiler) durante un período determinado a otra persona (Arrendatario), para que ésta pueda usufructuarlo.

1.2 CARACTERÍSTICAS

Las principales características que identifican al arrendamiento son:

- a) Tienen como base insustituible un contrato de arrendamiento.
- b) Una forma de financiamiento para adquirir y/o alquilar bienes.
- c) Tienen plazo de vigencia definido pudiendo ser renovable a solicitud de las partes interesadas.

- d) Permiten al arrendatario protegerse contra el adelanto tecnológico, puesto que tienen la posibilidad de devolver el bien al término del contrato.
- e) La vigencia del contrato normalmente cubre la mayor parte de la vida útil estimada del bien arrendado.

1.3 ARRENDADOR

Es la persona natural o jurídica que siendo propietaria de un bien entrega a otra persona (Arrendatario) para su usufructo debiendo cobrarle bajo contrato, periódicamente el alquiler pactado mientras esté en vigencia tal documento.

1.4 ARRENDATARIO

Es la persona natural o jurídica que por contrato suscrito con el arrendador, obtiene el derecho de usufructuar el bien con la posibilidad de comprarlo pagando periódicamente el alquiler pactado mientras esté en vigencia tal documento.

1.5 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En un documento suscrito entre el arrendador y el arrendatario, a través del cual se transfiere el derecho de uso de un bien durante un determinado período a cambio de un alquiler. Dicho documento es la base para el correspondiente registro contable y la exposición de los estados financieros, en razón que tipifica la clase de arrendamiento acordado.

1.6 ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Se denomina arrendamiento financiero o de capital, al contrato mediante el cual el arrendador transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al bien objeto del contrato, ejercitando el arrendatario su opción de compra al término de vigencia de este documento. La opción de compra deberá estar claramente establecida en el contrato de arrendamiento.

Este tipo de arrendamiento es por lo general forzoso y asegura al arrendados la recuperación del capital utilizado más un rendimiento sobre los fondos invertidos.

1.7 ARRENDAMIENTO OPERATIVO

Se denomina arrendamiento operativo u operacional, al contrato mediante el cual el arrendatario al término de la vigencia de este documento efectúa la devolución del bien arrendado.

1.8 COSTO DEL ARRENDAMIENTO

Se denomina costo del arrendamiento o valor justo, al importe en términos de unidades monetarias por el cual puede intercambiarse un bien entre el arrendador y el arrendatario.

1.9 CUOTA ADICIONAL

Se denomina cuota adicional o valor no garantizado, al pago último adicional que realiza el arrendatario para adquirir definitivamente el bien arrendado cuando ejerce su opción de compra.

1.10 PLAZO DE VIGENCIA

Es el período durante el cual, el arrendatario está de acuerdo en arrendar un bien, más cualquier otro período por el cual tenga opción a seguir arrendando dicho bien.

1.11 AÑOS DE VIDA ÚTIL ESTIMADOS

Es el período que se espera duren los bienes de uso nuevos al ingresar a prestar servicio de una empresa.

Los bienes mantenidos bajo arrendamiento financiero y/u operativo, se deprecian en función a los años de vida útil estimados.

1.12 BIENES ARRENDADOS

Son los bienes (muebles, maquinaria, vehículos, etc.) sujetos a contrato de arrendamiento.

1.13 CANON DE ALQUILER

Es el pago de un alquiler (renta o arrendamiento) periódico mientras esté en vigencia el contrato de arrendamiento.

1.14 INGRESOS DIFERIDOS POR ARRENDAMIENTOS

Es el diferencial entre el costo del arrendamiento según contrato, respecto al valor en libros del bien, considerado como ingreso a realizarse a partir de la fecha de suscripción del contrato por parte del arrendados.

2. TRATAMIENTO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Para una adecuada interpretación de la parte contable, a continuación se incluye el tratamiento contable para el arrendador y arrendatario.

2.1 EN ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDADOS

Un arrendamiento de capital debe exponerse en los estados financieros de arrendador mediante el registro de una cuenta por cobrar, equivalente al valor total del contrato (Valor justo). Además deberán reconocerse los ingresos diferidos correspondientes, durante el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento regularizados periódicamente.

2.2 ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDATARIO

Al transferirse sustancialmente los riesgos y beneficios, un arrendamiento de capital debe exponerse en los estados financieros del arrendatario al inicio del arrendamiento mediante el registro de una cuenta de activo sujeta a depreciación y su contrapartida, una cuenta de pasivo por el valor total del contrato (Valor justo).

Si bien realmente el contrato de arrendamiento no otorga al arrendatario la propiedad de activo arrendado, en el caso del arrendamiento financiero, la sustancia y realidad financiera es que el arrendatario recibe los beneficios económicos por la utilización del bien arrendado durante la mayor parte de su vida útil a cambio de obligarse a pagar, por ese derecho, una cantidad similar a su valor justo más costos incidentales necesarios.

3. TRATAMIENTO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO OPERATIVO

Para una adecuada interpretación de la parte contable, a continuación se incluye el tratamiento contable para el arrendador arrendatario.

VALOR DEL BIEN

Valor del Contrato	\$us. 15.000.- x 5.19 = Bs 77.850.-
Valor en Libros	\$us. 10.440.- x 5.19 = Bs 54.184.-
Ingresos a ganar en 3 años	\$us. 4.560.- Bs 23.666.-

INGRESOS

Valor del Contrato	\$us. 15.000.- x 5.19 = Bs 77.850.-
Alquiler 1er año (1997)	\$us. 5.000.- x 5.19 = Bs 25.950.-
Alquileres a ganar (1998 y 99)	\$us. 10.000.- x 5.19 = Bs 51.900.-

IVA

13% s/15.000.-	\$us. 1.950.- x 5.19 = Bs 10.120.-
13% s/ 5.000.-	\$us. 650.- x 5.19 = Bs 3.373.-
13% Diferido	\$us. 1.300.- x 5.19 = Bs 6.747.-

INGRESOS NETOS

Ingresos por Arrendamiento	\$us. 4.560.- x 5.19 = Bs 23.666.-
(-) IVA tres años	\$us. 1.950.- x 5.19 = Bs 10.120.-
Ingresos Netos 3 años	\$us. 2.610.- x 5.19 = Bs 13.546.-
Menos:	
Ingreso por cobro de alquiler correspondiente 1997	
	\$us. 870.- x 5.19 = Bs 4.515.-
Ingresos a ganar (1998 y 1999)	\$us. 1.740.- x 5.19 = Bs 9.031.-

En base a los cálculos precedentes se registran los siguientes asientos:

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
01.01.97	_____ X _____ Arrendamientos por Cobrar Almacenes "La estrella" Caja Impuesto a las Transacciones Vehículos Automotores Ingresos por Arrendamiento	51.900.00 25.950.00 778.50	 54.184.00 3.373.00

Ingresos Diferidos por Arrendamiento	4.515.00
IVA (Débito Fiscal)	9.031.00
IVA (Débito Fiscal) Diferido	6.747.00
Impuesto a las Transacciones por Pagar	778.50
Para registrar la entrega de una movilidad Toyota en Calidad de arrendamiento, según documentación adjunta. Y Para devengar el impuesto correspondiente al canon de alquiler del arrendamiento atorgado. Almacenes "La Estrella"	
Sumas iguales	77.850.00 77.850.00

Cálculos para la actualización al 31 de diciembre de 1997

Arrendamientos por Cobrar	\$us. 10.000.- x 5.37 = 53.700.-
Arrendamientos por Cobrar	\$us. 10.000.- x 5.19 = 51.900.-
Ajuste por Inflación	1.800.-
Ingresos	
Diferidos por Arrendamiento	\$us. 1.740.- x 5.37 = 9.344.-
Ingresos	
Diferidos por Arrendamiento	\$us. 1.744.- x 5.19 = 9.031.-
Ajuste por Inflación	313.-
IVA (Débito Fiscal) Diferido	\$us. 1.300.- x 5.37 = 6.981.-
IVA (Débito Fiscal) Diferido	\$us. 1.300.- x 5.19 = 6.747.-
Ajuste por Inflación	234.-

Los registros a practicarse son:

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
31.12.97	_____ x _____ Arrendamiento por Cobrar Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes	1.800.00	547.00
	_____ x _____ Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes Ingresos Diferidos por Arrendamiento IVA (Débito Fiscal) Diferido	1.800.00	313.00 234.00
	Sumas iguales	2.347,00	2.347,00

A continuación presentamos los registros inherentes al arrendatario para el SEGUNDO AÑO de contrato:

Pago de Alquileres:

Alquiler 2do año \$us. 5.000.- x 5.37 = Bs. 26.850.-

Saldo

IVA (Débito Fiscal) Diferido \$us. 1.300.- x 5.37 = 6.981.-

IVA (Débito Fiscal) Diferido 2do año \$us. 650.-x5.37 = 3.490.-

IVA (Débito Fiscal) Diferido 1998 \$us. 650.- 3.491.-

Saldo Ingreso Diferido por Arrendamiento \$us. 1.740.- x 5.37 = 9.344.-

Ingreso Diferido por Arrendamiento 98 \$us. 870.- x 5.37 = 4.672.-

Ingreso Diferido por Arrendamiento 99 \$us. 870.- 4.672.-

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
01.01.98	X		
	Caja	26.850.00	
	IVA (Débito Fiscal) Diferido	3.491.00	
	Ingresos Diferido por Arrendamiento	4.672.00	
	Impuesto a las Transacciones	805.00	
	Arrendamiento por Cobrar		26.850.00
	IVA (Débito Fiscal)		3.491.00
	Ingresos por Arrendamiento		4.672.00
	Impuesto a las Transacciones por Pagar		805.00
	Sumas iguales	35.818,00	35.818,00

Cálculos de actualización al 31 de diciembre de 1998

Arrendamientos por Cobrar al 31.12.98	\$us. 5.000.- x 5.65 =	28.250.-
Arrendamientos por Cobrar al 01.01.98	\$us. 5.000.-x5.37 =	26.850.-
Ajuste por Inflación		<u>1.400.-</u>
Ingresos Diferidos por Arrendamiento	\$us. 870.-x 5.65 =	4.915.-
Ingresos Diferidos por Arrendamiento	\$us. 870.-x5.37 =	<u>4.672.-</u>
Ajuste por Inflación		<u>243.-</u>
IVA (Débito Fiscal) Diferido (31.12.98)	\$us. 650.-x 5.65 =	3.672.-
IVA (Débito Fiscal) Diferido(01.01.97)	\$us. 1.300.-x 5.19 =	<u>3.490.-</u>
Ajuste por Inflación		<u>182.-</u>

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
31.12.98	x		
	Arrendamiento por Cobrar		
	Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes	1.400.00	1.400.00
	x		
	Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes		
	Ingresos Diferidos por Arrendamiento	425.00	243.00
	IVA (Débito Fiscal) Diferido		182.00
	Sumas Iguales	1.825.00	1.825.00

TERCER AÑO

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
31.12.99			
	Caja		
	IVA (Débito Fiscal) Diferido	26.850.00	
	Ingresos Diferido por Arrendamiento		
	Impuesto a las Transacciones	3.491.00	
	Arrendamiento por Cobrar		26.850.00
	IVA (Débito Fiscal)	4.672.00	
	Ingresos por Arrendamiento		
	Impuesto a las Transacciones por Pagar	805.00	3.491.00
			4.672.00
			805.00
	Sumas Iguales	35.818.00	35.818.00

Al 31 de diciembre de 1999 concluye el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de enero de 1997, razón por la cual Almacenes "La Estrella" gira el cheque 678 del Banco Unión, por \$us 3.000.- que equivale a Bs 18.000.00 al tipo de cambio de Bs. 6.- por unidad de dólar americano.

Los registros a practicarse son:

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
31.12.99	<u>Caja</u>	18.000.00	
	<u>Impuesto a las Transacciones</u>		
	<u>Ingresos por Arrendamiento</u>		15.660.00
	<u>IVA (Débito Fiscal)</u>	540.00	
	<u>Impuesto a las Transacciones por Pagar</u>		2.340.00
			540.00
	Sumas Iguales	18.540.00	18.540.00

ARRENDATARIO

ALMACENES " LA ESTRELLA "

Cálculos previos para los registros del ARRENDADOR en el primer año del contrato son lo siguientes:

ALQUILERES

Valor del Contrato	\$us. 15.000.-	x	5.19	=	Bs 77.850.-
Alquiler 1er año (1997)	\$us. 5.000.-	x	5.19	=	Bs 25.950.-
Alquileres a ganar (1998 y 99)	\$us. 10.000.-	x	5.19	=	Bs 51.900.-

IVA

13% s/15.000.-	\$us. 1.950.-	x	5.19	=	Bs 10.120.-
13% s/ 5.000.-	\$us. 650.-	x	5.19	=	Bs 3.373.-
13% Diferido	\$us. 1.300.-	x	5.19	=	Bs 6.747.-

VALOR DEL BIEN

Valor del Contrato	\$us. 15.000.-	x	5.19	=	Bs 77.850.-
(-) 13% IVA s/15.000.-	\$us. 1.950.-	x	5.19	=	Bs 10.120.-
Valor del Bien Arrendado	\$us. 13.050.-			=	Bs 67.730.-

Registro contable:

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
01.01.97	<u>Bienes Arrendados</u>	67.730.00	
	<u>IVA (Crédito Fiscal)</u>		
	<u>IVA (Crédito Fiscal) Diferido</u>		
	<u>Banco Unión</u>	3.373.00	
	<u>Arrendamiento por Pagar</u>		25.950.00
	Por la recepción del bien en arrendamiento y pago del primer canon de alquiler	6.747.00	51.900.00
	Sumas Iguales	77.850.00	77.850.00

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
31.12.97	<u>Depreciación Bienes Arrendados</u>	14.016.00	
	<u>Depreciación acumulada Bienes Arrendados</u>		14.016.00
	Sumas Iguales	14.016.00	14.016.00

Cálculo de actualización de valores al cierre del ejercicio:

Bienes Arrendados al 31.12.97	\$us. 13.050.-	x	5.37	=	Bs. 70.079.-
Bienes Arrendados al 31.12.97	\$us. 13.050.-	x	5.19	=	Bs. 67.729.-
					2.350.-
IVA (Crédito Fiscal) Diferido	\$us. 1.300.-	x	5.37	=	Bs 6.891.-
IVA (Crédito Fiscal) Diferido	\$us. 1.300.-	x	5.19	=	Bs 6.747.-
					144.-
Arrendamientos Por Pagar	\$us. 10.000.-	x	5.37	=	Bs 53.700.-
Arrendamientos Por Pagar	\$us. 10.000.-	x	5.19	=	Bs 51.900.-
					1.800.-

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
31.12.97	_____ x _____ Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes Arrendamientos por Pagar	1.800.00	1.800.00
	_____ x _____ Bienes Arrendados IVA (Crédito Fiscal) Diferido	2.350.00 144.00	
	Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes		2.494.00
	Sumas Iguales	4.294.00	4.294.00

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
31.12.98	_____ x _____ Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes Arrendamientos por Pagar	1.400.00	1.400.00
	_____ x _____ Bienes Arrendados IVA (Crédito Fiscal) Diferido	3.653.00 182.00	
	Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes		3.835.00
	Sumas Iguales	5.235.000	5.235.00

SEGUNDO AÑO

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
01.01.98	Arrendamiento por Pagar IVA (Crédito Fiscal)	26.850.00 3.490.00	
	Banco Unión IVA (Crédito Fiscal) Diferido		26.850.00 3.490.00
	Cancelación de la segunda cuota		
	Sumas Iguales	30.340.00	30.340.00

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
31.12.98	Depreciación Bienes Arrendados Depreciación acumulada Bienes Arrendados 20% s/\$us 10.440.-	11.797.00	11.797.00
	Sumas Iguales	11.797.00	11.797.00

Cálculo de actualización de valores al cierre del ejercicio:

Bienes Arrendados	\$us. 13.050.- x 5.65 = Bs. 73.732.-
Bienes Arrendados	\$us. 13.050.- x 5.37 = <u>Bs. 70.079.-</u>
	<u>3.653.-</u>
IVA (Crédito Fiscal) Diferido	\$us. 650.- x 5.65 = Bs. 3.672.-
IVA (Crédito Fiscal) Diferido	\$us. 650.- x 5.37 = <u>Bs. 3.490.-</u>
	<u>182.-</u>
Arrendamientos Por Pagar	\$us. 10.000.- x 5.65 = Bs. 28.250.-
Arrendamientos Por Pagar	\$us. 10.000.- x 5.37 = <u>Bs. 26.850.-</u>
	<u>1.400.-</u>

TERCER AÑO

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
01.01.99	Arrendamiento por Pagar IVA (Crédito Fiscal)	28.250.00 3.672.00	
	Banco Unión IVA (Crédito Fiscal) Diferido		28.250.00 3.672.00
	Cancelación de la tercera cuota		
	Sumas Iguales	33.922.00	31.922.00

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
31.12.99	Depreciación Bienes Arrendados Depreciación acumulada Bienes Arrendados 20% s/\$us. 8.532.-	10.022.00	10.022.00
	Sumas Iguales	10.022.00	10.022.00

Cálculo de actualización de valores al cierre del ejercicio:

Bienes Arrendados	\$us. 13.050.- x 6.00= Bs. 78.300.-
Bienes Arrendados	\$us. 13.050.- x 5.65= <u>Bs. 73.732.-</u>
	<u>4.567.-</u>
IVA (Crédito Fiscal) Diferido	\$us. 650.- x 6.00= Bs. 3.900.-
IVA (Crédito Fiscal) Diferido	\$us. 650.- x 5.65= <u>Bs. 3.672.-</u>
	<u>228.-</u>
Arrendamientos Por Pagar	\$us. 5.000.- x 600= Bs. 30.000.-
Arrendamientos Por Pagar	\$us. 5.000.- x 565= <u>Bs. 28.250.-</u>
	<u>1.750.-</u>

ARRENDAMIENTO OPERATIVO

ARRENDADOR

Registro Contable por la compra del vehículo, por parte del arrendador:

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
31.12.99	_____ x _____ <u>Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes</u> <u>Arrendamientos por Pagar</u>	1.750.00	1.750.00
	_____ x _____ <u>Bienes Arrendados</u>	4.567.00	
	<u>IVA (Crédito Fiscal) Diferido</u>	228.00	
	<u>Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes</u>		4.795.00
	Sumas Iguales	6.545.00	6.545.00

Al 31 de diciembre de 1999, concluye el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito el 1 de enero de 1997, y en cumplimiento del mismo Almacenes "La Estrella" cancela la cuota adicional estipulada, a favor de Financiera "El Mundo S.A."

Actualización de saldos al 31 de diciembre de 1999:

Cuota Adicional	\$us. 3.000.00	x 6.00=	Bs 18.000.00
IVA (Crédito Fiscal)	\$us. 390.00	x 6.00=	Bs 2.340.00
Valor Neto Adicional	\$us. 2.610.00	x 6.00=	Bs 15.660.00
Valor Bien Arrendado	\$us. 13.050.00	x 6.00=	Bs 78.300.00
Vehículo Automotor	\$us. 15.660.00		Bs 93.960.00

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
31.12.99	<u>Vehículos Automotores</u>	93.960.00	
	<u>IVA (Crédito Fiscal)</u>	2.340.00	
	<u>Depreciación Acumulada Bienes Arrendados</u>	35.835.00	
	<u>Bienes Arrendados</u>		78.300.00
	<u>Banco Unión</u>		18.000.00
	<u>Depreciación Acumulada Vehículos Automotores</u>		35.835.00
	<u>Adquisición del vehículo en arrendamiento</u>		
	Sumas Iguales	6.545.00	6.545.00

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
01.01.97	<u>Vehículos Automotores en Arrendamiento</u>	54.184.00	
	<u>IVA (Crédito Fiscal)</u>	8.096.00	
	<u>Banco Nacional</u>		62.280.00
	En \$us. 12.000.- Tipo de cambio Bs 5.19 por dólar		
	Sumas Iguales	62.280.00	62.280.00

PRIMER AÑO:

Registro contable por la entrega del bien en arrendamiento:

Valor del contrato \$us. 15.000.- x 5.19 = 77.850.00
Cuotas anuales \$us. 5.000.- x 5.19 = 25.950.00

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
01.01.97	<u>Caja</u>	25.950.00	
	<u>Impuesto a las Transacciones</u>	778.00	
	<u>Ingresos por Arrendamiento</u>		22.576.00
	<u>IVA (Débito Fiscal)</u>		3.374.00
	<u>Impuesto a las Transacciones por Pagar</u>		778.00
	Sumas Iguales	26.728.00	26.728.00

Cálculos de actualización al 31.12.97:

Vehículo en arrendamiento \$us. 10.440.00 x 5.37 = Bs 56.063.00
Vehículo en arrendamiento \$us. 10.440.00 x 5.19 = Bs 54.184.00
Ajuste por inflación: Bs 1.879.00

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
31.12.97	_____ x _____ <u>Vehículo en Arrendamiento</u>	1.879.00	
	<u>Ajuste por Inflación y Tenencia</u>		1.879.00
	_____ x _____ <u>Depreciación Vehículos en Arrendamiento</u>	11.213.00	
	<u>Depreciación acumulada</u>		11.213.00

	Sumas Iguales	13.092.00	13.092.00

En los siguientes años, se repetirá el mismo procedimiento.

ARRENDATARIO

FECHA	ASIENTO	DEBE	HABER
01.01.97	<u>Arrendamientos pagados</u>		
	<u>IVA (Crédito Fiscal)</u>	22.576.00	
	<u>Banco Unión</u>		25.950.00
	Para registrar el arrendamiento de una movilidad y pago del primer canon de alquiler	3.374.00	
	Sumas Iguales	25.950.00	25.950.00