

NORMATIVA LEGAL Y PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD

DE LOS ARRENDAMIENTOS

Prof. Gustavo A. Zambrano T.*

La creciente popularidad del arrendamiento, como un medio de obtener el uso de una amplia variedad de capital activo, ha llevado a la necesidad de un marco de análisis coherente sobre su normativa legal y la contabilización de estos actos de comercio.

Asimismo, la globalización, y el continuo aumento en el costo de los equipos, obliga al comerciante a buscar las formas de financiamiento que le permitan competir en costos, productividad y rentabilidad con sus competidores naturales. Una de esas fuentes de financiamiento es precisamente el arrendamiento.

Afirma un folleto promocional de Warner and Swasey Financial Corporation:..."el valor de la maquinaria radica en su uso, no en su propiedad". Esto es cierto en el sentido de que la empresa puede desear adquirir el uso de los activos necesarios para la producción de bienes y servicios pero considera innecesario adquirir la propiedad legal.

Existen dos tipos de arrendamientos conocidos, como son el "operativo" y el "financiero". El operativo es un contrato comúnmente llamado de alquiler, donde el arrendatario pagará al arrendador una renta por el uso de un bien durante un periodo de tiempo determinado.

El arrendamiento financiero o "leasing" es, en esencia, una técnica financiera que permite realizar una inversión amortizable con la rentabilidad producida por la explotación económica de un bien. Por este motivo, el arrendador es una entidad regida por la "Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras", que actúa como intermediario, y

cuya finalidad es financiar el bien objeto del contrato, que ha sido previamente seleccionado por su cliente, pues éste, dado su vocación técnica y el conocimiento que tiene de su negocio, s quien en mejores condiciones está para determinar sus necesidades.

En años recientes, y como consecuencia de las exigencias de los usuarios de los estados financieros, las empresas han mostrado cierta tendencia a revelar más y mejor información relativa a las obligaciones de arrendamiento.

El Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (Financial Accounting Standards Board), de Estados Unidos de Norteamérica, ha emitido ocho declaraciones de principios de contabilidad (FASB) sobre arrendamiento. Estos son: FAS - 13, define el arrendamiento operativo como un convenio que transfiere el derecho de usar el activo arrendado operativo como un convenio que transfiere el derecho de usar el activo arrendado por un periodo estipulado y al arrendamiento financiero como un contrato que transfiere al arrendatario sustancialmente todos los beneficios y riesgos inherentes al derecho de propiedad sobre el activo arrendado. El arrendatario de leasing debe contabilizar este convenio como una adquisición de un activo y registrar la obligación como si la transacción fuese a crédito, y el arrendador contabiliza este convenio como una operación de financiamiento. FAS -22, se relaciona con la liquidación anticipada de deuda por refinanciación fe deuda excenta de impuestos, incluyendo refinanciaciones adelantadas contabilizadas como liquidaciones de deuda por adelantado. FAS - 23, modifica al FAS -13 especificando que los incrementos en los pagos

mínimos por arrendamientos ocurridos durante el periodo previo a la construcción o adquisición, en cumplimiento de una cláusula de ajuste estipulada en el contrato, se toman en consideración al determinar el valor razonable del bien arrendado a la fecha del contrato. FAS -27, modifica a FAS -13 requiriendo que el arrendado, con el arrendamiento financiero, clasifique la renovación o extensión de este como un arrendamiento-venta, cuando el arrendamiento cumple con los requisitos para ser así clasificado y la renovación o extensión ocurre al final o cerca del final del término del arrendamiento. FAS -28, modifica a FAS -13 especificando como contabilizar las ventas con arrendamiento posterior, dependiendo del porcentaje del bien que arrienda el vendedor-arrendatario y de si el arrendamiento se clasifica como financiero u operativo. FAS -29, modifica a FAS -13 para proporcionar una nueva definición de los arrendamientos con pagos contingentes, que son aquellos cuyo importe no puede determinarse al inicio del contrato, pues dependen de hechos o factores futuros, tales como pagos basados en volúmenes de ventas futuros, tasas de interés futuras e índices de precios futuros. FAS -91, establece los principios de contabilidad y presentación de informes para los honorarios no reembolsables y los costos relacionados con préstamos hechos, con compromisos de préstamo, o con la compra de préstamos o grupos de préstamos. FAS -98, modifica a FAS -13 para establecer nuevas definiciones de multa y término del arrendamiento aplicables a todos los arrendamientos.

Ahora bien, la federación de Colegios de Contadores de Venezuela emitió la Declaración de Principios de Contabilidad N° 14 (DPC-14), en donde se pronuncia sobre la "Contabilización de los Arrendamientos", y señala la forma que deben registrarse contablemente estos actos de comercio por parte del arrendatario y por parte del arrendador, así como las revelaciones en los

estados financieros de cada una de las personas que intervienen en estos tipos de contratos.

En Venezuela, este acto de comercio se rige por la siguiente normativa legal: CÓDIGO CIVIL, donde se define la actividad, las reglas comunes al arrendamiento de casa y predios rústicos, las reglas particulares sobre arrendamiento de casas y las reglas particulares sobre el arrendamiento de predios rústicos. EL CÓDIGO DE COMERCIO, donde no se hace una referencia específica sobre los arrendamientos, pero, sin embargo, como los mismos son actos de comercio, se deben tomar en cuenta lo que señalan los Artículos 107 al 127, "De las obligaciones y de los contratos mercantiles en general". LEY ORGÁNICA DE BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS, en la sección séptima de esta ley, en los artículos 117 al 125, se plasma la normativa que rige a las arrendadoras financieras, tales como: objeto y capital mínimo, emisión de bonos y certificados, el contrato de arrendamiento, la amortización del precio de la cosa, la resolución del contrato, responsabilidades del arrendatario, la cuenta especial y las prohibiciones a las arrendadoras. LEY DE IMPUESTO A LAS SOCIEDADES, en su Artículo 128, señala el régimen fiscal de determinados contratos de arrendamiento financiero. LEY DE IMPUESTO A LOS EMPRESARIALES Y SU REGLAMENTO, señalan que, de existir contratos de arrendamiento financiero, el arrendatario será el contribuyente del impuesto establecido en esta Ley, así como la forma de determinar la base imponible que deberá pagar. LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS, esta ley garantiza plenamente los derechos de los arrendadores y de los arrendatarios (inquilinos). LEY DE IMPUESTOS AL VALOR AGREGADO, determina el impuesto que debe pagar el arrendatario y sobre que concepto

* Estudiante del cuarto cohorte de la maestría en ciencias contables en FACES - ULA.