

Leasing.

- 1. Introducción**
- 2. Arrendamiento.**
- 3. Clasificación de los arrendamientos.**
- 4. Diferencia entre los diferentes tipos de arrendamientos.**
- 5. Arrendamiento Financiero en Venezuela.**
- 6. Conclusión.**
- 7. Bibliografía.**

Introducción

Los avances producidos por la globalización han inducido a las diferentes organizaciones nuevas formas de incrementar su productividad y ser competitivos en sus mercados.

Existen dos posturas sobre la contabilización del bien objeto del contrato de arrendamiento financiero. Para unos, el elemento arrendado debe figura en la contabilidad del arrendador, por tener éste reconocida la personalidad jurídica, mientras que el arrendatario debe registrar tal situación en anexos o mediante cuentas de orden creadas al efecto; para otros, aquellos que consideran de mas relevancia contable la propiedad económica en cuestión debe figurar en el activo del arrendatario al asimilar esta operación a una compra a plazos realizada por la empresa arrendataria.

En nuestro país El Leasing proviene originalmente de la actividad empresarial de Estados Unidos, que ha transformado la noción de los valores adjudicables a los medios instrumentales de producción, no que con el beneficio que ellos se procura siendo su propietario, sino por el uso que se obtiene de ellos.

Como consecuencia de la crisis económica que enfrenta hoy día en el país, los empresarios prefieren no destinar la mayoría de su capital a la adquisición de bienes para la producción sino que mediante el pago de cánones adquieren el uso de esos bienes y puede destinar la otra parte de su capital a actividades de producción.

Arrendamiento.

Es un convenio que confiere el derecho de usar un bien por un período determinado. El arrendamiento típico es celebrado entre dos partes: el propietario (arrendador) y la parte que contrata el uso del bien (arrendatario). Por ventajas de origen impositivo, de flujos de efectivo, y de otro tipo, los arrendamientos han adquirido importancia como alternativas a la compra de bienes cuando la empresa (arrendataria) necesita obtener los bienes para operaciones.

Los arrendamientos incluyen contratos que, aunque nominalmente no se les conoce como contratos de arrendamiento, también posee la característica de transferir el derecho a usar un bien (por ejemplo los contratos de abastecimiento de calor a instalaciones), y convenios que transfieren este derecho aun cuando el contratante puede

comprometerse a prestar importantes servicios en relación con la operación o mantenimientos de los activos.

En lo que a loS PCGA concierne, el término arrendamiento no incluye convenios que

- Son contratos para la prestación de servicios pero que no transfieren entre las partes el derecho a usar un bien.
- Concierne el derecho a explorar en búsqueda de recursos naturales como el petróleo, gas, minerales y los bosques madereros.
- Representan la concesión de licencias para bienes tales como cintas de películas cinematográficas, obras de teatros y derechos de autor.

Arrendamiento Capitalizable.

Es un convenio que transfiere al arrendatario esencialmente todos los beneficios y riesgos inherentes al derecho de dominio sobre el bien. En este caso el arrendatario contabiliza el arrendamiento como una adquisición de un activo con un pasivo.

Arrendamiento-Venta

Es un convenio que da al arrendador utilidades o pérdidas características de los fabricantes o comerciantes de este tipo de activo. Este contrato transfiere al arrendatario esencialmente todos los beneficios y riesgos inherentes al derecho de propiedad sobre el activo arrendado. Además, a) no se espera tener problemas en la cobranza de los pagos mínimos establecidos por el contrato y b) se conocen todos los elementos importantes del costo a incurrirse por el arrendador según las estipulaciones del contrato.

En un arrendamiento-venta, a la fecha del contrato el valor razonable del bien arrendado difiere del costo o valor en libros porque existen utilidades o pérdidas características de fabricantes o comerciantes. El valor razonable es, usualmente, el precio normal de venta del bien.

Arrendamiento Financiero.

Es un convenio que no causa al arrendador utilidades o pérdidas características de fabricantes o comerciantes del activo arrendado, pero transfiere al arrendatario esencialmente todos los beneficios y riesgos inherentes al bien arrendado; además:

1. No se espera tener problemas en la cobranza de los pagos mínimos estipulados por el contrato.
2. Se reconocen todos los elementos importantes de los costos a incurrirse por el arrendador de acuerdo con las estipulaciones del contrato (FAS-13, Párr. 6b)

(Es solamente el arrendador quien tiene que distinguir entre las dos modalidades del arrendamiento capitalizable: el arrendamiento-venta y el

arrendamiento financiero. La contabilidad aplicable es diferente de la aplicable a la otra. Ambos tipos de contratos de arrendamiento transfieren al arrendatario esencialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al dominio del bien, y el arrendatario en ambos casos **capitaliza el arrendamiento.**)

Arrendamiento Operativo.

Se clasifica como arrendamiento operativo al que no cumple con las condiciones de FAS-13 para que se le considere como un arrendamiento capitalizable. El costo del activo arrendado es llevado como propiedad, planta y equipo en el balance general del arrendador. Requieren que tanto el ingreso del arrendador como el gasto del arrendatario en un arrendamiento operativo se reconozcan durante el período en que el arrendatario goza del uso físico del bien.

Clasificación de los arrendamientos.

Arrendatarios.

El contrato se clasifica como arrendamiento capitalizable cuando en su fecha se encuentran presentes uno o más de los siguientes criterios:

- Al final del arrendamiento se transfiere al arrendatario el derecho de propiedad sobre el activo arrendado.
- El arrendamiento incluye una opción a compra a precio nominal.
- El período de arrendamiento es esencialmente igual (75% o más) a la vida económica estimada del bien arrendado, incluyendo los años de uso anterior. Excepción: este criterio no puede aplicarse a un arrendamiento que comienza durante el 25% final de la vida económica originariamente estimada para el activo. Ej. Un avión con 25 años de vida económica estimada, es arrendado en cinco arrendamientos sucesivos de cinco años cada uno. Si los primeros cuatro contratos se clasifican como arrendamientos operativos no se podría clasificar como arrendamiento capitalizable al quinto arrendamiento, pues éste comienza durante el último 25% de la vida económica del activo.)
- Al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos, excluyendo los costos de posesión y los honorarios en relación con estos costos pagados por el arrendador, es igual al 90% o más del valor razonable del bien a la fecha del contrato menos cualquier crédito impositivo por inversión que tenga el arrendador y que se espera será realizado. (Excepción: este criterio no puede aplicarse al arrendamiento que comienza durante el último 25% de la vida económica estimada del activo arrendado.)

El arrendatario determina el valor presente de los pagos mínimos usando su tasa marginal, a menos que conozca la tasa usada por el arrendador y

que esta sea menor que la marginal. La tasa marginal es la que el arrendatario debe pagar en nuevos préstamos.

Arrendadores.

Si a la fecha del contrato éste cumple con una de las cuatro condiciones indicadoras de que el arrendador transfirió al arrendatario esencialmente todos los beneficios y riesgos del dominio del bien y, además cumple con las dos condiciones siguientes, el arrendador lo contabiliza como un arrendamiento-venta o un arrendamiento financiero:

- Se puede pronosticar razonablemente la cobranza de los pagos mínimos. El hecho de que, por experiencia, se estime la incobrabilidad del arrendamiento no impide clasificarlo como arrendamiento-venta o arrendamiento financiero (FAS-98, Párr. 22f).
- No existen incertidumbres importantes respecto a costos no reembolsables que serán incurridos por el arrendador de acuerdo con el contrato de arrendamiento. Las incertidumbres importantes surgen de garantías extensas y de otros compromisos por montos superiores a los pactados normalmente. La necesidad de estimar los costos de posesión (costos de seguros, mantenimiento e impuestos) no constituye una incertidumbre importante (FAS-13, Párr.8b).

Nota: a menos que el bien arrendado se haya adquirido o construido antes de la fecha del contrato esta condición no se aplica hasta tanto el arrendador adquiera o construya el bien a arrendarse (FAS-23).

Al aplicar el cuarto criterio básico para la capitalización-el valor presente del arrendamiento es no es menor del 90% del valor razonable de la propiedad-el arrendador debe calcular el valor presente utilizando la tasa implícita en el contrato (FAS-13. Párr. 7d)

Un arrendamiento de un bien raíz no se clasifica como arrendamiento-venta a menos que el título del bien arrendado es transferido al arrendatario al vencer el contrato de arrendamiento o poco tiempo después (FAS-98. Párr. 22c)

Veamos a continuación la clasificación en forma gráfica.

Clasificación de un arrendamiento como Capitalizable u operativo.

Para ver el gráfico seleccione la opción "Bajar trabajo" del menú superior

Diferencia entre los diferentes tipos de arrendamientos.

Un arrendamiento es operacional cuando se contrata con una persona natural o jurídica, en la cual se paga una cuota mensual que generalmente no incluye intereses y que se da como contraprestación por el uso de un bien. Al final del contrato no se adquiere el bien. El arrendamiento operativo versa sobre bienes que tienen características estandarizadas. El arrendamiento operacional es en verdad un contrato que el arrendatario puede generalmente con anticipación respecto al

vencimiento estipulado, después de haber dado adecuado aviso al arrendador.

En un contrato de arrendamiento-venta, el vendedor del material hace de arrendador y el usuario de arrendatario. Por medio del pago del último alquiler, este se convierte en una operación de compra-venta; sino se paga la totalidad de los alquileres, el arrendador sigue siendo propietario. En el leasing financiero siempre existe una opción de adquisición, pactada desde el inicio del contrato a favor del locatario, mientras que en el operativo solo se presenta opción excepcionalmente, y de existir, es por el valor comercial del bien (Opción de Compra).

Los cánones en el leasing financiero incluyen una parte del precio del derecho para ejercer la opción de adquisición; al paso que el canon en el leasing operativo, se pacta libremente entre el arrendador y el arrendatario, con base en el tipo de bien de que se trate, en el plazo del contrato, en las obligaciones que asuman las partes contratantes y en las condiciones del mercado.

Ventajas de un Contrato de Arrendamiento Financiero.

El arrendatario se ahorra un desembolso sustancial e inmediato de dinero, ya que estos contratos no requieren mínima inicial, sino que se otorgan sobre el monto total del bien a arrendar.

El arrendatario si así lo desea siempre utilizará bienes muebles de última tecnología, porque través de esta figura renovar en forma constante los activos incorporados a la producción de la renta.

En caso de producirse el bien por corto tiempo (para producir un producto que se elabora por temporadas, en caso de empresas que están comenzando y no tiene un futuro cierto sobre el éxito de su producto, etc.), el mismo se podrá devolver de acuerdo a los plazos (los cuales son flexibles) establecidos en el contrato.

Si el arrendatario desea quedarse con el bien arrendado con solo cancelar el valor de rescate al final del contrato, el bien pasa a ser de su propiedad.

Canon del Leasing Financiero.

Las modalidades de cánones que se pueden pactar en un contrato de leasing financiero son:

Canon fijo: pagos iguales durante la vigencia del contrato, ya sean anticipados o vencidos. Este canon pues modificarse por cambios en las condiciones del mercado, si así lo contemplan las partes.

Canon variable: pagos que varían conforme a las condiciones del mercado o al acuerdo de las partes. La periodicidad de la variable depende de lo que se haya pactado y generalmente están ligadas a una tasa de referencia como la DTF, la TCC, la tasa de devaluación, etc.

Canon creciente: pagos que van aumentando en la medida en que se va ejecutando el contrato
canon decreciente: pagos que van disminuyendo en la medida en que se va ejecutando el contrato.

Contabilidad por parte de los arrendatarios.

Cuando el arrendatario participa en un arrendamiento capitalizable debe registrar un activo y un pasivo correspondiente. El valor inicial a registrar es el valor razonable del bien arrendado o, si es menor, el valor presente de los pagos mínimos estipulados en el contrato de arrendamiento, excluyendo cualquier costo de posesión u honorarios, pagaderos por el arrendador. El valor razonable se determina a la fecha del contrato y el valor presente de los pagos mínimos se calcula a la fecha del comienzo del periodo de arrendamiento.

Como los pagos mínimos del arrendatario excluyen a la obligación del arrendatario de pagar los costos de posesión, lo acumulado o pagado por este concepto es un gasto del arrendatario.

El arrendatario utiliza su tasa marginal de préstamos para obtener el valor presente de los pagos mínimos convenidos, a menos que se conozca la tasa de interés implícita por el arrendador en el contrato. Si esta es más baja el arrendatario la emplea como tasa de descuento.

Para la amortización de un activo registrado como arrendamiento capitalizable, va de acuerdo a las normas de depreciación que el arrendatario aplica a otros activos. El período de amortización es igual (a) a la vida económica estimada del activo, o (b) al período de arrendamiento, dependiendo de cual criterio se empleó al clasificar el arrendamiento. Si el criterio usado para clasificarlo como arrendamiento capitalizable fue el derecho del bien se traspasa al arrendatario al final del período de arrendamiento o el arrendamiento incluye una opción a compra a precio nominal, se amortiza el activo sobre su vida económica estimada. En los demás casos el activo se amortiza durante el período de arrendamiento. Si existe un valor residual estimado para determinar la base amortizable éste se deduce del monto del activo.

Arrendamiento Financiero en Venezuela.

Comienza en el año 1969, las primeras operaciones de leasing financiero en Venezuela bajo el nombre de Arrendamiento Financiero con la creación de "Arrendaven" y posteriormente "Arrendaequipos" y "Arrendarca". Estas tres empresas constituyeron lo que podría llamarse "primera generación de arrendadoras financieras", ya que fueron pioneras del leasing en el país.

Para el año de 1975 solo existían 5 arrendadoras en el país. En 1976, a raíz de la expansión económica registrada, causada por la nacionalización del petróleo, y con la implementación de medidas económicas encaminadas a controlar el proceso de inflación es cuando realmente se experimenta un crecimiento; estas arrendadoras vinieron a constituir la segunda generación de este tipo de empresas.

De esta manera se comienzan a crear normas sobre el arrendamiento financiero de bienes, actividad regulada hoy día por la Ley General de Bancos y otras instituciones financieras.

Conclusión.

El leasing siendo una figura novedosa en Venezuela en comparación con otras formas de financiamiento o de adquirir bienes. El arrendamiento

financiero no puede ser considerado o confundido con un arrendamiento operacional o con una compra-venta a plazos, ya que si bien contiene características típicas de ambos contratos, éstas unidas no pueden considerarse como algunas de las dos y mucho menos el mismo tratamiento.

Al igual se puede apreciar en el trabajo aunque de manera tácita, los costos directos aplicados en este tipo de arrendamientos se encuentran incluidos en los cánones o pagos del arrendamiento.

En este trabajo existieron ciertas limitaciones como fue la falta de información a nivel del tratamiento fiscal (ISLR, y otras leyes implícitas en materia impositiva) aplicado a este tipo de arrendamiento.

Anexo al trabajo se puede apreciar un modelo de contrato sobre arrendamiento

Bibliografía.

Acosta, Fernando; Cuevas, Enrique. Tesis: "Análisis del tratamiento que en materia de impuesto sobre la renta se da a la depreciación de los activos fijos involucrados en operaciones de arrendamiento financiero o leasing realizadas por personas jurídicas domiciliadas durante el ejercicio 2000".