

CONTABILIZACION DE TRANSACCIONES DE VENTA

CON RETROARRENDAMIENTO

INTRODUCCION

1 El Boletín Técnico N° 22 analiza las características de los leasing financieros y operativos y la forma de contabilizarlos desde el punto de vista del arrendador y del arrendatario de los bienes objeto de la transacción. Los Boletines Técnicos Nos 24 y 37 complementan las normas del citado Boletín.

2 El presente Boletín analiza la forma de contabilizar, tanto desde el punto de vista del vendedor como del comprador, una transacción de venta de un bien que es posteriormente arrendado al mismo vendedor. Para efectos de este Boletín, esta transacción se denominará "Venta con retroarrendamiento". Al vendedor se le denomina vendedor-arrendatario y al comprador se le denomina comprador-arrendador.

OPINION

CONTABILIZACION DEL VENDEDOR-ARRENDATARIO

3 Excepto por lo señalado en el párrafo 7, el vendedor arrendatario deberá contabilizar la venta del bien y determinar y registrar la utilidad o pérdida generada en la transacción en la forma indicada en los párrafos 4 y 6.

4 Si el valor de mercado del bien enajenado y posteriormente retroarrendado es inferior a su valor neto de libros a la fecha de la transacción, antes de contabilizar la venta se debe disminuir el valor de libros registrando una pérdida equivalente a la diferencia que existe entre ambos valores.

5 El arrendamiento posterior del bien deberá ser contabilizado de acuerdo con las normas establecidas en los Boletines Técnicos Nos 22, 24 y 37. En consecuencia, si el contrato de arriendo reúne alguna de las características de leasing financiero, deberá ser contabilizado en forma similar a la adquisición de un bien del activo fijo. Por el contrario, si no reúne ninguna de dichas características, deberá ser contabilizado como un leasing operativo.

6 La utilidad o pérdida originada en la venta (la diferencia entre el valor de venta y el valor neto de libros del bien enajenado, previamente ajustado de acuerdo a lo estipulado en el párrafo 4 si fuere aplicable), se debe diferir y amortizar como sigue:

a) Durante la vida útil remanente del bien y en proporción a su depreciación, si el contrato reúne las características de leasing financiero.

b) Durante el período del contrato y en proporción al gasto de arriendo, si el contrato reúne las características de leasing operativo.

Para efectos de presentación en los estados financieros, la utilidad o pérdida diferida deberá considerarse como cuenta complementaria del activo fijo cuando se trate de un leasing financiero.

En cambio, en el caso de un leasing operativo, deberá clasificarse como pasivo o activo a largo o corto plazo, según sea su período de amortización.

Si el bien enajenado corresponde a terrenos, debe aplicarse las normas señaladas en el párrafo 7.

7 Cuando el bien enajenado corresponde a terrenos solamente, y el contrato no contempla opción de compra alguna a su término o incluye condiciones que hacen improbable al vendedor recuperar la propiedad jurídica del bien al término del contrato, el vendedor arrendatario deberá primero registrar la venta, teniendo en consideración lo señalado en los párrafos 4 y 6, y luego contabilizar el retroarrendamiento como un leasing operativo, siendo en estas circunstancias aplicables las normas generales señaladas en este Boletín Técnico.

Si el contrato permite al vendedor recuperar la propiedad jurídica del bien en condiciones razonables, el vendedor arrendatario, habiendo cumplido previamente lo señalado en el párrafo 4, deberá mantener los terrenos en sus libros al mismo valor contable registrado antes de esta operación, y contabilizar los recursos obtenidos con abonos a una cuenta de acreedores por leasing o similar. Asimismo, será necesario revelar en una nota a los estados financieros que en el rubro activo fijo se incluyen terrenos que han sido vendidos y retroarrendados, los cuales no son jurídicamente de su propiedad, por lo cual, mientras no ejerza la opción de compra, no puede disponer libremente de ellos.

Si la transacción incluye terrenos y edificaciones y el valor de mercado de estas últimas representa una porción significativa del valor total de mercado del inmueble (alrededor de un tercio de este último valor), se aplican las normas generales de este Boletín Técnico y no las relativas exclusivamente a terrenos.

SITUACIONES ESPECIALES

Retroarriendo de una porción menor de los activos enajenados

8 Este caso ocurre cuando el vendedor arrendatario renuncia sustancialmente a todos los derechos de uso de los bienes vendidos, arrendando sólo una porción menor de los activos enajenados. Se considera que un vendedor-arrendatario renuncia sustancialmente a todos los derechos de uso de los bienes vendidos, si el valor actual (*) de los montos que de acuerdo al mercado sería razonable cancelar por concepto de cuotas de arrendamiento durante toda la duración del contrato, es inferior al 10% del valor de mercado de todos los bienes enajenados.

9 En este caso, el vendedor-arrendatario debe contabilizar la venta y el retroarrendamiento como dos transacciones independientes, basándose en las condiciones de cada una. Sin embargo, los pagos por arrendamiento deben ser razonables en relación a las condiciones de mercado a la fecha de contrato. De no ser así, el vendedor-arrendatario deberá aumentar o disminuir la utilidad o pérdida en la venta por un monto que, al ser amortizado, permita ajustar los montos pactados por arriendo a importes que tengan relación con los vigentes en el mercado.

- Este valor actual deberá ser calculado a la tasa vigente en el mercado para colocaciones a largo plazo en condiciones similares a las del contrato de leasing.

10 El ajuste de la utilidad o pérdida referida en el párrafo 9 se deberá registrar como mayor o menor costo de la porción de los bienes arrendados, si el contrato reúne las características de

leasing financiero, o como gasto de arriendo diferido o ingreso anticipado, si el contrato reúne las características de leasing operativo.

Retroarriendo de una porción intermedia de los activos enajenados

11 Este caso ocurre cuando el vendedor arrendatario retiene más que una porción menor de los derechos de uso de los bienes enajenados pero menos que sustancialmente todos esos derechos.

12 En este caso, el vendedor arrendatario deberá diferir cualquier utilidad que se genere en la transacción, excepto por la parte de dicha utilidad que exceda:

a) El valor actual de las cuotas de arrendamiento, si el arrendamiento posterior reúne las características de un leasing operativo.

b) El valor al cual se registra el activo arrendado, si el arrendamiento posterior reúne las características de un leasing financiero.

La utilidad diferida deberá ser amortizada como se indica en el párrafo 6.

13 En caso de existir una pérdida en la enajenación de los bienes, ésta deberá ser diferida y amortizada como se indica en el párrafo 6.

CONTABILIZACION DEL COMPRADOR-ARRENDADOR

14 El comprador-arrendador deberá contabilizar esta transacción como una adquisición de activo fijo y luego contabilizar el contrato de arriendo como leasing financiero u operativo, según corresponda, de acuerdo con las normas establecidas en los párrafos 16 al 19, 22 al 24, 28 y 29 del Boletín Técnico N° 22. Si el contrato de arriendo reúne las características de leasing financiero, deberá además, revelar en una nota a los Estados Financieros que jurídicamente es propietario de bienes que no se incluyen como activos de la Sociedad.

REVELACION

15 Además de las revelaciones requeridas en los párrafos 7 y 14, tanto el vendedor como el comprador deberán revelar en una nota a los estados financieros las principales características del contrato de venta con retroarrendamiento, incluyendo, entre otras, el precio de la compraventa, el valor nominal y número de cuotas de arrendamiento pactadas, el período del contrato, etc. El vendedor -arrendatario deberá revelar además la utilidad o pérdida generada en la transacción y la forma en que ésta se contabilizó.