

ARRENDAMIENTOS EN COSTA RICA, TRES DIMENSIONES DISTINTAS: CONTABLE, TRIBUTARIA Y FINANCIERA

Roberto Solé Madrigal ¹

ÍNDICE

Introducción	218
Generalidades	218
Dimensión Contable.	220
Dimensión Legal.	224
Dimensión Financiera	226
Conclusiones.	233
Referencias Bibliográficas	233

RESUMEN

En los últimos años, la competitividad por el dinero y su rentabilidad, se ha convertido en uno de los puntos más importantes tanto en empresas como en organizaciones. En este sentido, y siendo el dinero escaso, el arrendamiento como fuente de financiamiento, ha generado un enorme atractivo, al utilizar activos para generar recursos con el mínimo aporte o inversión. Este trabajo se basa en el análisis de la administración de los arrendamientos y sus diferentes variantes, desde 3 puntos de vista: contable, tributario (legal) y financiero, tomando en consideración tanto el contexto y entorno económico costarricense como la normativa internacional.

PALABRAS CLAVES: ARRENDAMIENTOS, ALQUILERES, ARRENDAMIENTO FINANCIERO, ARRENDAMIENTO OPERATIVO

¹ Magister Scientiae (M.Sc.) con énfasis en Banca y Finanzas y sus Licenciaturas en Administración de Negocios con énfasis en Dirección de Empresas - Finanzas y también en Contabilidad en 1991, Universidad de Costa Rica. Es profesor Adjunto de la misma Universidad desde hace más de 15 años impartiendo los cursos Preparación y Evaluación de Proyectos, y Nivelatorios de Finanzas I y II para el Programa de Posgrado en Administración y Dirección de Empresas, así como Coordinador Profesor de diversos cursos del Área de Finanzas de la Escuela de Administración de Negocios. Durante ese tiempo ha complementado su formación académica y docente, con la práctica gerencial, laborando para diversas compañías multinacionales como Gerente Financiero

ABSTRACT

In the last years, the money competitiveness as well as its profitability has become one of the most important issues in companies and organizations. In this way, due to money is a scarce, leasing as a source of funding, has become attractive, using assets to generate resources with the minimum investment. This work is based on the analysis of the lease management, from 3 points of view: accounting, tax (legal) and financial, taking into consideration both, Costa Rican context and international standards.

KEY WORDS: LEASES, LEASING, CAPITAL LEASES, OPERATING LEASES

INTRODUCCIÓN

Durante las últimas décadas, cada vez más el dinero como todo bien o activo, se ha convertido en un recurso escaso, y para empresas y organizaciones, la posibilidad de trabajar con el menor dinero invertido posible, ha sido uno de los grandes puntos de referencia a tomar en consideración para empresarios y administradores al realizar proyectos de inversión. En este sentido, los arrendamientos (“*leasing*” en inglés) se han convertido en una importante fuente de financiamiento para diversos sectores de la economía. Algunas empresas e industrias ya incluso lo han adoptado como una forma de correr y hacer negocios.

No obstante, los arrendamientos en nuestro país respecto a las normativas legales, contables y financieras presentan una serie de variaciones o desviaciones que a través del tiempo se han traducido en normativas atípicas o “*sui-generis*”, las cuales de alguna forma en los últimos años han tendido a restar la confianza e importancia que éstos revisiten mundialmente como una forma sana de financiamiento.

Este trabajo abordará los arrendamientos en Costa Rica actualmente desde las 3 diferentes dimensiones: contable, tributaria o legal y financiera, y se procurará hacer un análisis detallado de cada una de éstas, tomando en cuenta la normativa internacional y las mismas adoptadas y vigentes a la fecha en nuestro país.

Finalmente, dada la naturaleza del tema, y con el fin de darle precisamente un sentido secuencial al análisis y a los fundamentos acá abordados, he omitido en este trabajo seguir

una secuencia metodológica utilizando pre-ludio, marco conceptual y metodología de la investigación.

GENERALIDADES

Un arrendamiento es un contrato mediante el cual, el dueño de un activo (llamado arrendador), le otorga a la otra parte (llamado arrendatario), el derecho exclusivo de utilización de un activo o un derecho durante un tiempo establecido, todo a cambio de un pago periódico. En este sentido, el arrendatario cubre al arrendador un pago periódico fijo (normalmente por adelantado), el cual es comúnmente para el arrendatario deducible de impuesto sobre la renta.

El arrendamiento en esencia una fuente de financiamiento, pues logra atenuar el flujo de efectivo principalmente por la inversión a realizar, y por ende le ubica en condiciones de recibir el uso del activo, sin incurrir directamente en una obligación por pasivo y sin tener que necesariamente comprarlo. Asimismo, de una u otra forma, traslada a la arrendadora el riesgo de obsolescencia y por ende le permite al arrendatario a estar constantemente actualizándose a la tecnología.

Igualmente en algunos casos, permite “depreciar” aceleradamente el activo por medio de los pagos de las cuotas periódicas, y en algunos casos no hay obligatoriedad para el arrendatario de adquirir el activo al finalizar el contrato.

Los arrendamientos en general, pueden ser cancelables o no cancelables. Cancelable

significa que no existen cláusulas que aten o impliquen el pago de la mayor parte de las cuotas originalmente pactadas, al punto que su carácter oneroso haga improbable la cancelación del contrato. Si los arrendamientos son cancelables, existe un castigo, multa o “*penalty*” para el arrendatario.

Como se mencionó, el arrendamiento es una fuente de financiamiento, y en Costa Rica el negocio de los arrendamientos ha crecido notablemente en los últimos años, ofreciéndose inicialmente por los Bancos y Financieras desde inicios de la década de los 90’s. Las empresas en general comenzaron a utilizar esta figura, ya que ello les ayudaba a apalancarse y así podían utilizar activos sin tener que comprometer recursos. Bancos y Financieras vieron entonces en el leasing una oportunidad para colocar fondos ociosos, utilizando una entidad separada legalmente y así poder trabajar con independencia absoluta. En Costa Rica actualmente las arrendadoras no sobrepasan de 10, pero entre las más importantes en función a volumen y trayectoria están:

- Scotia Leasing (Scotiabank)
- BAC San José Leasing (BAC)
- Arrendadora Improsa (Banco Improsa)
- BCT Arrendadora (Banco BCT)
- Arrendadora K (Kineret)
- CSI Leasing
- ATI Capital Solutuons

De acuerdo con lo indicado, en una de las más importantes publicaciones sobre la actualidad de los arrendamientos a nivel mundial, y específicamente para Costa Rica World Leasing Yearbook 2011, el negocio de los arrendamientos en Costa Rica antes de la crisis financiera del 2008 representaba un negocio superior a los USD \$ 645 millones, con crecimientos anuales que superaban el 30%, según se puede mostrar en la Tabla 1 a continuación ²:

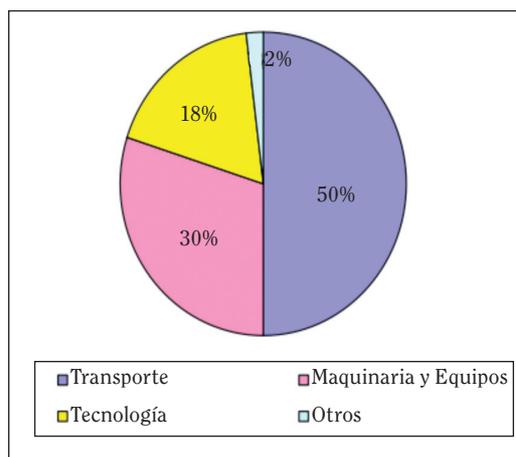
TABLA 1
COSTA RICA LEASING PORTFOLIO (US\$M)

Year	2004	2005	2006	2007	2008
Total	250	300	420	560	645

Fuente: World Leasing Yearbook 2011, página 176

Según dicha publicación, la mayor parte del crecimiento proviene de la demanda en activos productivos, principalmente de maquinaria y equipos para la industria de la construcción de las carreteras nacionales (obras públicas), la agricultura y la industria en general. Para el año 2009, el portafolio de los arrendamientos en Costa Rica por tipo de activo se muestra a continuación mediante el Gráfico 1 siguiente³:

GRÁFICO 1
COSTA RICA LEASING
PORTFOLIO 2009



Fuente: World Leasing Yearbook 2011, página 178

Ciertamente la crisis financiera mundial del año 2008 cuyos efectos y secuelas todavía aún hoy en día las continuamos percibiendo, cambiando dramáticamente la forma de hacer y correr los negocios (afectando también el negocio de los arrendamientos en nuestro país), la industria del arrendamiento continúa siendo para una cantidad de bancos y financieras de nuestro país, un importante apoyo hacia un segmento del mercado financiero, ávido de

2 Euromoney Yearbooks. *World Leasing Yearbook 2011*. 32nd Edition. (London, United Kingdom: Euromoney Yearbooks, 2011), pág 176.

3 Ibid., pág. 178.

incrementar rentabilidad sin sacrificar enormes volúmenes de flujos de efectivo de un solo momento.

DIMENSIÓN CONTABLE

Contablemente en términos generales, se distinguen 2 tipos de arrendamientos:

- Arrendamiento operativo
- Arrendamiento financiero

El arrendamiento operativo generalmente representa un contrato a corto plazo, del cual el arrendatario obtiene el servicio de ciertos activos mediante el pago periódico al arrendador. Los activos arrendados tienen una vida útil mayor que el plazo del contrato de arrendamiento, por lo que el arrendador no recupera su inversión durante el primer período de arrendamiento, y no es sólo después de arrendar el activo una y otra vez, que el arrendador recupera la inversión. “Con un arrendamiento operativo, los pagos recibidos por el arrendador en general son insuficientes para permitirle recuperar por completo el costo del activo”⁴.

Normalmente o casi siempre, el arrendatario es responsable por los gastos de mantenimiento, reparaciones, seguros, impuestos, etc. “Estos costos se trasladarán, por lo menos en parte, al arrendatario en la forma de pagos de alquiler más elevados”⁵. Al final del contrato, el arrendatario devuelve el activo al arrendador, y éste puede volver a ofrecer el activo en arriendo o venderlo.

El arrendamiento financiero representa un contrato a largo plazo, en el cual el arrendatario se obliga a realizar pagos periódicos al arrendador por el uso del activo, y generalmente el plazo del arrendamiento se hace concordar con la vida útil del activo. Algunos finalizan al vencimiento otorgando al arrendatario una

opción a ejecutar sobre el activo. Estas opciones pueden ser:

- Devolver el activo arrendado
- Ejecutar una renovación
- Ejecutar una opción de compra (tributariamente como se observará más adelante, en este caso el precio de compra no puede ser menor que el valor de mercado)

Si el arrendatario no ejecuta su opción, el arrendador toma posesión del activo y tiene derecho a cualquier valor residual que tenga el mismo. Normalmente el arrendatario es responsable por los gastos de mantenimiento, reparaciones, seguros, impuestos, etc.. En su naturaleza, un arrendamiento financiero es no cancelable, y por tanto las autoridades tributarias tratan de verificar que los arrendamientos financieros no se disfracen como arrendamientos operativos. Como bien se menciona en referencia a este tema: “Por esta razón, a veces se dice que un arrendamiento financiero es un contrato por completo amortizado o del todo liquidado”⁶.

Otro tipo arrendamientos o mezcla de los mismos es el rearrendamiento, en el cual una empresa vende un activo de su propiedad a otra, y al mismo tiempo se lo solicita a ésta en arrendamiento. “En un acuerdo de venta y rearrendamiento ocurren dos cosas: 1. El arrendatario recibe efectivo de la venta del activo, y 2. El arrendatario continúa usando el activo”⁷. En ocasiones, el arrendatario puede tener la opción de recomprar el activo arrendado al final del contrato.

No obstante, de acuerdo a la normativa tributaria vigente en Costa Rica, esta figura carece de sustento legal, pues cuestiona el hecho del porque la entidad lo arrienda, si justamente era de su propiedad y que por lo tanto en cuyo caso no lo hubiese vendido.

Dichos procedimientos provocaron enormes expectativas y fue tema de polémica en la década anterior, pues el Grupo Nación fue

4 Ross, Stephen, Westerfield, Ran y Jordan, Bradford. *Fundamentos de Finanzas Corporativas*. Novena Edición. (México D.F., México: Editorial Mc. Graw Hill, 2010), pág. 865.

5 Ibid., pág. 865.

6 Ibid., pág. 865.

7 Ross, Stephen, Westerfield, Ran y Jordan, Bradford. Op. cit., pág. 866.

demandado por la Dirección General de Tributación Directa en el año 2005 (fallo quedó en firme dos años después), después que en el año 2001 Grupo Nación adquiriera varias rotativas por una suma cercana a los USD \$ 2 millones bajo esta metodología. Ciertamente en Estados Unidos, esta es una práctica legalmente utilizada ampliamente por las empresas y ampliamente difundida, pues es avalado por la administración tributaria de ese país (*Internal Revenue Service*, por sus siglas en inglés *IRS*).

Una de las normativas “ícono” de los arrendamientos es el FAS # 13⁸ Contabilización de los Arrendamientos (*Accounting for Leases* en inglés), emitida en 1976 por la FASB (Financial Accounting Standard Board), la cual a pesar de sus años de haber sido emitida continúa siendo un marco de referencia, y mantiene intacta su vigencia para contadores y administradores. Esta norma indica que es suficiente que se cumpla cualquiera de las siguientes condiciones para considerar un contrato como arrendamiento financiero:

- El arrendamiento traspasa la propiedad del activo al arrendatario durante o al término del período de arrendamiento.
- El arrendamiento contiene una opción para comprar el activo a un precio inferior al de mercado al término del período de arrendamiento.
- El período de arrendamiento es igual o mayor que el 75 % de la vida económica estimada del activo
- El valor presente de los pagos por arriendo es igual o mayor al 90 % del valor inicial de mercado del activo arrendado en el momento de iniciar el contrato. En este caso la tasa de descuento utilizada para calcular el valor presente de los pagos, debe ser inferior a:
 - La tasa empleada por el arrendador para establecer los pagos del arrendamiento, ó
 - La tasa de interés que el arrendatario habría pagado por las nuevas deudas con un vencimiento igual al del arrendamiento

Por su parte, la normativa conocida en español como NIC (Normas Internacionales de Contabilidad) o más reciente llamadas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) las cuales son emanadas por IASB (International Accounting Standards Board) emitió en Diciembre de 2003 (versión revisada de original de Diciembre de 1997) la NIC 17 bajo el nombre original de Arrendamientos (*Leases* en inglés). Esta norma es la oficialmente adoptada por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica para regir la actuación contable en nuestro país. No obstante con el paso de los años, ha sufrido varias revisiones, y la forma para clasificar los arrendamientos entre operativos y financieros no es tan puntual y clara como sí lo hace la normativa FAS.

La NIC 17⁹ clasifica los arrendamientos en función al grado en el que el riesgo y las ventajas derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario. El riesgo se ejemplifica como pérdidas derivadas de:

- Pérdidas derivadas de capacidad ociosa
- Pérdidas derivadas de obsolescencia tecnológica
- Variaciones en el desempeño debido a cambios económicos
- Mientras tanto las ventajas se ejemplifican como:
 - Expectativa de una operación rentable a lo largo de la vida del activo
 - Ganancia por revaloración o realización del valor residual del activo

Esta norma define los arrendamientos como¹⁰:

- Arrendamiento Financieros: Arrendamiento en el que transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo
- Arrendamiento Operativo: Cualquier otro arrendamiento distinto al arrendamiento financiero

8 Financial Accounting Standards Board # 13, *Accounting for Leases*, 1976.

9 International Accounting Standard Board # 17, *Leases*, 2003.

10 *Ibid.*

Cataloga un arrendamiento financiero dependiendo de la esencia económica y naturaleza de la transacción, más allá de la forma que pudiera tener el contrato, como por ejemplo:

- El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento
- El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea inferior al valor de mercado al momento de ejercerla, de modo que desde el inicio se prevea que dicha opción será ejercida
- El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo, aún cuando no se transfiriese la propiedad al final
- Al inicio del arrendamiento el valor presente de las cuotas es al menos equivalente al valor de mercado del activo
- Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada, que sólo el arrendatario tiene la posibilidad de utilizarlos sin modificaciones
- Otros indicadores que solos o en conjunto pueden clasificar a un arrendamiento financiero son:
 - El arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y él asume por su cuenta las pérdidas derivadas de ello que el arrendador sufre por tal acción
 - Las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor residual recaen en el arrendatario (ejemplo: un descuento por un monto similar al valor de venta del activo al final del plazo)
 - El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período, con cuotas que son sustancialmente inferiores a las de mercado

Define también un arrendamiento no cancelable como aquel que es revocable sólo si:

- Ocurriese una contingencia remota
- Existiese el permiso del arrendador
- El arrendatario realizase un nuevo arrendamiento para el mismo activo u otro equivalente con el mismo arrendador, ó
- El arrendatario pagase una suma adicional tal que al inicio del arrendamiento, la continuación de éste quede asegurada con razonable certeza

Obviamente al ser las normas competencias entre sí, cada uno de sus organismos emisores trata de ser original, pero si es importante reconocer acá que la FAS es mucho más antigua, y por más de 35 años después de emitida, sigue siendo perdurable y diáfana para catalogar un arrendamiento como operativo y financiero. No obstante, una vez identificado un arrendamiento, sea por cualesquiera de las normas antes mencionadas, la contabilización en los libros de contabilidad es la misma tanto para arrendador como para arrendatario.

Contabilización en del Arrendamiento Operativo:

En el arrendamiento operativo, para el arrendatario cada pago periódico corresponde a un gasto en su totalidad en el estado de resultados y no deberá registrar ningún activo o pasivo alguno, mientras que para el arrendador cada cobro periódico corresponde a un ingreso en su totalidad en el estado de resultados, además del gasto por depreciación que puede registrar, derivado del activo que es de su completa propiedad.

En los libros del arrendatario: (cada mes o período)

Gasto por arrendamientos	XXX a)	
Efectivo (ó cuentas por pagar)		XXX
		====<>====

- a) Por el monto de la cuota pactada periódicamente, la cual puede incluir otros gastos como mantenimientos, seguros, impuestos, etc.

En los libros del arrendador: (cada mes o período)

Efectivo (ó cuentas por cobrar)	XXX b)	
Ingreso por arrendamientos		XXX
b) Por el monto indicado en a)		====<>====

Gasto por depreciación	XXX c)	
Depreciación acumulada		XXX
		====<>====

- c) Por el monto periódico aceptado por la administración tributaria o la normativa contable vigente en el país para depreciar los activos sobre el costo de los mismos

Arrendamiento Financiero

En el arrendamiento financiero, se obliga al arrendatario a registrar en sus libros contables el activo (activo fijo) como de su propiedad, así como el pasivo respectivo por montos iguales al inicio del arrendamiento, todo al valor justo del activo arrendado (precio de mercado) ó si fuera menor, al valor presente de los pagos (cuotas) del arrendamiento. Por ende para el arrendatario esa capitalización al activo, da origen a un gasto por depreciación en sus libros contables.

Posteriormente cada pago o cuota realizada por el arrendatario deberá prorratearse

entre el cargo financiero (intereses) y la reducción del pasivo (amortización). De esta forma, de cada pago, el arrendatario sólo podrá deducir de impuestos los intereses, pero podrá deducir además la depreciación del activo como se indicó anteriormente. La amortización del “préstamo” no será deducible de impuestos. Mientras tanto para el arrendador, el registro obedecerá a una venta, dando origen como normalmente se realiza a un ingreso (venta) y a un costo de venta.

En los libros del arrendatario: (al comprar el activo y cada mes o período respectivamente)

Arrendatario:

Activo fijo	XXX d)	
Préstamos por pagar		XXX
		====<>====

- d) Por el valor justo o de mercado o si fuera menor, al valor presente de los pagos (cuotas) del arrendamiento

Préstamos por pagar	XXX e)	
Gasto por intereses	XXX f)	
Efectivo		XXX g)
		====<>====

- e) Por el monto de la amortización periódica del principal del préstamo
 f) Por el monto de los intereses correspondientes del período del préstamo
 g) Por el monto total de la cuota a pagar

Gasto por depreciación	XXX h)	
Depreciación acumulada		XXX
		====<>=====

- h) Por el monto periódico aceptado por la administración tributaria o la normativa contable vigente en el país para depreciar los activos sobre el valor indicado en d)

En los libros del arrendador: (al vender el activo y cada mes o período respectivamente)

Préstamos por cobrar	XXX i)	
Ventas		XXX
		====<>=====

- i) Por el monto indicado en d)

Costo de ventas	XXX j)	
Inventarios		XXX
		====<>=====

- j) Por el monto del costo del equipo vendido por el arrendador

Efectivo	XXX k)	
Préstamos por cobrar		XXX l)
Ingreso por intereses		XXX m)
		====<>=====

- k) Por el monto indicado en g)
 l) Por el monto indicado en e)
 m) Por el monto indicado en f)

DIMENSIÓN LEGAL

De acuerdo con la administración tributaria costarricense, los primeros pronunciamientos datan como jurisprudencia tributaria (Mayo 1996 y Julio 1997). Los mismos indicaban que para que un arrendamiento sea clasificado como financiero deben darse al menos dos elementos esenciales:

- Que el contrato sea “no cancelable”
- Que cumpla al menos una de las cuatro condiciones señaladas por el FAS B # 13

Sin embargo en Diciembre 2001, las autoridades tributarias costarricenses adoptaron las Normas Internacionales de Contabilidad,

entre las cuales se encuentra como se mencionó en la Dimensión Contable la NIC # 17, referida a arrendamientos, que en ese momento era la primera versión de dicha norma (Diciembre 1997). No obstante como no era tan clara y específica como el FAS #13, la administración tributaria costarricense dejó sin efecto la aplicación de la NIC # 17 y mediante decreto 30389-H del 2-5-2002 (publicado en la Gaceta 94 del 17-5-2002), la administración tributaria aceptó por excepción la norma FAS # 13.

Las autoridades tributarias tratan y desean asegurarse que el arrendamiento no sea en realidad una compra a plazos (o financiamiento) del activo, o bien un arrendamiento financiero, registrando gastos “deducibles” mucho más grandes de lo que se permitiría con

la depreciación e intereses bajo una compra. No obstante y dada la coyuntura en ese entonces respecto a la problemática en ese entonces de la NIC # 17 en su primera versión como se indicó en el párrafo anterior, entonces la administración tributaria prefirió dejar sin efecto la aplicación del decreto 30389-H, y mediante decreto 32433-H del 12-5-2005 (publicado en la Gaceta 126 del 30-6-2005), la administración tributaria tipificó explícitamente los arrendamientos financieros de los operativos.

Sin embargo, y dado que para una cantidad considerable de bancos y financieras privadas su portafolio de activos arrendados representa un enorme volumen, la administración tributaria accedió y adoptó los arrendamientos financieros, pero de otra forma, muy inverosímil por cierto, creando un híbrido de arrendamientos como observaremos a continuación, normativa vigente a la fecha. Por lo anterior, dejó sin efecto la aplicación del decreto 32433-H, y mediante decreto 32876-H del 6-12-2005 (publicado en la Gaceta 29 del 9-2-2006), y se establece un nuevo tratamiento tributario para los arrendamientos financieros y operativos, tipificando 3 tipos de arrendamientos:

Arrendamiento Asimilable a una Venta a Plazo ¹¹:

Tiene Opción de Compra o renovación. La Opción de Compra como veremos será un requisito en las tres modalidades, porque constituye el elemento para determinar si el negocio implica ulterior transmisión de dominio a través de la depreciación del costo vía cuotas.

Este arrendamiento tipificado es asimilable a una Compra Venta a Plazo en la que existe una tasa de rendimiento implícita (en el fondo es un préstamo), con la característica de que el monto de la Opción de Compra es menor al valor en libros del activo (deducida la depreciación acumulada del costo original) al finalizar el plazo del contrato, si el activo se hubiese registrado en libros y capitalizado.

Si el arrendamiento no cuenta con Opción de Compra o renovación, ésta se compara con

11 Ministerio de Hacienda, Tributación Directa, Decreto 32876-H, 2006.

el valor de mercado del activo. El contrato en esencia es No Cancelable y es tipificado como tal si cumple con alguna de las siguientes condiciones:

- El arrendamiento traspasa la propiedad del activo al arrendatario durante o al término del período de arrendamiento
- El arrendamiento contiene una opción para comprar el activo a un precio inferior al de mercado al término del período de arrendamiento
- El período de arrendamiento es igual o mayor que el 75 % de la vida económica estimada del activo
- El valor presente de los pagos por arriendo (excluyendo de éstos la porción por seguros, mantenimientos, impuestos o utilidades) es igual o mayor al 90 % del valor inicial de mercado del activo arrendado en el momento de iniciar el contrato

Si se observa con atención, estas condiciones son prácticamente las normadas por el FAS # 13. Sus registros contables serían como los tipificados en el apartado anterior de la Dimensión Contable como un Arrendamiento Financiero.

Arrendamiento Operativo ¹²:

Puede tener una Opción de Compra o renovación. Como se mencionó, la Opción de Compra es requisito en las tres modalidades, porque constituye el elemento para determinar si el negocio implica una transmisión de dominio por la depreciación del costo vía cuotas.

En este caso, el valor de la Opción de Compra o renovación es igual o superior al valor en libros del activo si el activo se hubiese registrado en libros y capitalizado, y concuerda con un valor de mercado, por lo que no se tiene un precio especial en la Opción de Compra. No cumple con los cuatro requisitos del Arrendamiento Asimilable a una Compra Venta a Plazo ni con el Arrendamiento Operativo en Función Financiera como veremos más adelante.

12 Ibid.

Sus registros contables serían como los tipificados en el apartado anterior de la Dimensión Contable como un Arrendamiento Operativo.

Arrendamiento Operativo en Función Financiera ¹³:

Este es el híbrido muy “*sui-generis*”. Tiene necesariamente una Opción de Compra previamente determinada y pagada por el arrendatario al arrendador al inicio del contrato. El contrato es Cancelable, es decir no existen cláusulas que aten o impliquen el pago de la mayor parte de las cuotas originalmente pactadas al punto que su carácter oneroso hace improbable la cancelación del contrato.

Los contratos que sean No Cancelables, y que además cumplan alguna de las 4 condiciones indicadas en el primer caso (Arrendamiento Asimilable a una Venta a Plazo), no pueden ser considerados como Arrendamientos Operativos en Función Financiera, y serán tratados por tanto como Arrendamiento Asimilable a una Venta a Plazo (arrendamiento financiero). A diferencia del Arrendamiento Operativo, el Arrendamiento Operativo en Función Financiera, podría tener opción de compra a precio especial en el tanto sea un contrato Cancelable. Las cuotas de arrendamiento deberán expresarse en el contrato separando el monto de amortización (costo del bien excluyendo opción de compra) de los intereses. La amortización deberá permanecer igual o tener carácter creciente a lo largo del contrato.

Para el arrendatario, el gasto deducible podrá serlo tanto los Intereses como la Amortización (cuota completa) siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

- El activo debe ser sujeto a depreciación. Por ende, terrenos y activos no sujetos a depreciación no podrá tributariamente deducirse la cuota, solamente la carga financiera. Asimismo, en arrendamientos inmobiliarios se debe expresar en el contrato el costo de tierra

y edificio por separado para poder realizar la deducibilidad de impuestos respectiva.

- El gasto tributario deducible por concepto de amortización del costo del activo, podrá ser hasta por un máximo del doble de la depreciación que se aplicaría al activo bajo el método de línea recta de acuerdo a los años de vida útil determinados de conformidad con el Reglamento de la Ley de Impuesto Sobre la Renta. Si la amortización fuera mayor a dicho límite, el exceso podría ser deducible en los períodos sucesivos respetando igual límite.

Como su nombre lo indica, este arrendamiento es una combinación de los Arrendamientos Operativo y Financiero. Por ende, corresponde a un contrato de Arrendamiento Financiero con el tratamiento fiscal de un contrato de Arrendamiento Operativo, respetándose la limitación del gasto correspondiente a la amortización implícita de la cuota, la cual no podrá ser superior al resultado de aplicar al costo del activo, el doble porcentaje de depreciación que le corresponde al activo.

Esto finalmente deja la impresión que la administración tributaria “se rindió” y aplicó la frase “si no puedes con ellos, úneteles”, pues tácticamente está avalando la deducibilidad del impuesto de toda la cuota (incluyendo la amortización al principal) en el tanto se cumplan ciertos requisitos como anteriormente se indicaron. Pareciera acá se ha “inventado” la rueda.

DIMENSIÓN FINANCIERA

El arrendamiento en general como se ha visto, presenta varias ventajas:

- Es una fuente de financiamiento
- Logra atenuar el flujo de efectivo
- Incrementa la rentabilidad, pues pone a la empresa (arrendatario) en condiciones de recibir el uso del activo, sin incurrir directamente en una obligación por pasivo y por consiguiente sin tener que comprarlo
- Traslada a la arrendadora el riesgo de obsolescencia y permite estar constantemente actualizándose a la tecnología

¹³ Ibid.

En nuestro país actualmente se deben tomar en consideración varias variables que los arrendadores toman en consideración para calcular las cuotas en un arrendamiento (principalmente sobre el Arrendamiento Operativo en Función Financiera que pareciera ser desde el punto de vista financiero el más atractivo), a saber:

- Depósito de garantía por anticipado (sobre el valor del activo oscilan del 20 % \approx 40 %)
- Tasa de Interés o financiamiento (oscilan en dólares de \$ 7 % \approx 10 %)
- Comisión anual sobre el valor del activo (normalmente de 0,25 % \approx 0,50 %)
- Inspecciones semestrales (oscilan de USD \$ 25 \approx \$ 50)
- Seguros (dependiendo del tipo de activo y sobre el valor del mismo de 0,20 % \approx 0,30 %)

Otras consideraciones importantes son por ejemplo los castigos o “*penalties*” que las arrendadoras cobran por rescindir anticipadamente un contrato, los cuales dependen de cada arrendadora, pero en general se tiene:

- Si el contrato se rescinde, y el arrendatario desea rescatar el activo, la arrendadora castiga al arrendatario calculando el valor presente de las cuotas a la tasa inicial de financiamiento menos un 2 % ó 3 %, lo cual obviamente hará que el valor a cancelar sea mayor de si se hubiese utilizado la misma tasa de financiamiento implícita en la operación.
- Si el contrato se rescinde antes de la mitad del plazo, y el arrendatario no desea rescatar

el activo, la arrendadora se deja el activo y aplica un castigo normalmente cercano al equivalente de 6 cuotas.

- Si el contrato se rescinde después de la mitad del plazo, y el arrendatario no desea rescatar el activo, la arrendadora se deja el activo y aplica un castigo normalmente cercano al equivalente de 3 cuotas.
- Al vencimiento, sea por extinción del plazo del contrato o por rescisión del mismo por parte del arrendatario, la arrendadora retiene el depósito en garantía, el cual en la práctica funciona como la opción de compra tipificada tributariamente hablando como Arrendamiento Operativo en Función Financiera, y traspasa el activo al arrendatario o lo retiene respectivamente según sea el caso.
- En un traspaso del activo (susceptible de registro en la Dirección de Registro Nacional de Costa Rica) sea por extinción del plazo del contrato o por rescisión del mismo por parte del arrendatario pagando las cuotas al descubierto, el arrendatario como comprador asume los gastos legales y de inscripción respectivos.

Ahora bien, financieramente hablando surge la pregunta: ¿que tan atractivo puede ser tomar un arrendamiento operativo o uno financiero? La respuesta va a depender del análisis de flujos de efectivo que para cada uno de los tipos de arrendamiento se realice, y considerando el Valor Actual Neto (VAN) como métrica de decisión. Importante recordar que el VAN se define como:

$$\text{VAN} = \sum_{t=1}^n \text{FC}_t (1+d)^{-t} - I_0 \text{ donde:}$$

$$\text{VAN} = \text{FC}_1 (1+d)^{-1} + \text{FC}_2 (1+d)^{-2} + \dots + \text{FC}_{n-1} (1+d)^{-(n-1)} + \text{FC}_n (1+d)^{-n} - I_0$$

FC_t = Flujos Netos de Caja (en los períodos desde $t = 1$ hasta $t = n$)

I_0 = Inversión Inicial (en el momento cero)

d = Tasa de descuento (costo de capital de la empresa)

“Para aplicar este enfoque, sólo debemos determinar el valor presente de todos los flujos futuros de efectivo que se espera que genere el proyecto, y luego sustraer la inversión original para precisar el beneficio neto que la empresa obtendrá del hecho de invertir en el proyecto. Si el beneficio neto que se ha calculado sobre la base de un valor presente es positivo, el proyecto se considera una inversión aceptable”¹⁴.

No obstante, en este caso, al calcular el VAN y siendo los flujos de cada alternativa, flujos de egresos, la evaluación se centrará entonces en comparar y escoger aquella alternativa que presente el mayor VAN, o en este caso (de negativos) el que más esté cercano a cero. Los flujos se descuentan a la tasa de costo de capital de la empresa (tasa de corte o de costo alternativo de los recursos).

Valga decir que en este caso la Tasa Interna de Retorno (TIR) no es una medida adecuada pues siendo la TIR la solución de “x” en un polinomio de grado “n”, en este caso todos los flujos de efectivo son de salida (negativos) y no hay cambio de signo matemático.

“Igualmente para encontrar una solución x en un polinomio de grado n es imperativo que al menos exista un cambio de signo en los flujos, de forma tal, que si no existe cambio de signo (el cero no cuenta pues es neutro, no tiene signo) no existirá TIR, más sin embargo si habrá un VAN”¹⁵.

Sin embargo, hay que tomar en cuenta que el VAN podría presentar problemas de comparabilidad de alternativas, pues es una medida absoluta, y por ende no es una medida recomendable para proyectos o alternativas de inversión mutuamente excluyentes que presenten diferentes horizontes de tiempo.

Lo anterior por cuanto en un flujo de inversión (de ingresos) podría tener ventaja aquel flujo que sea de mayor cantidad de años

sobre uno menor, o bien en un flujo de salidas (como el caso en el que nos encontramos por analizar en arrendamientos) podría tener ventaja aquel flujo que sea de menor cantidad de años sobre uno mayor.

“En resumen el VANE representa al VAN, como si fuera recibido en un flujo de Pagos Periódicos PMT durante la cantidad de períodos de vida del proyecto. Se determina calculando, primero el VAN del proyecto y después su equivalencia (equiparando) como si fuese un flujo anual constante. Entonces bajo esta metodología, se escogerá el proyecto que cuente con el mayor VANE (si es de ingresos) ó con el menor VANE o más cercano a cero (si es de costos).”¹⁶

De esta forma si:

$$PV = PMT \left[\frac{1 - (1 + d)^{-n}}{d} \right] \quad \text{donde:}$$

PV = Valor Presente

PMT = Pago Periódico

d = Tasa de descuento (costo de capital)

n = Tiempo

entonces siendo equivalente al VAN y VANE tendríamos:

$$VAN = VANE \left[\frac{1 - (1 + d)^{-n}}{d} \right]$$

por lo que:

$$VANE = \left[\frac{VAN * d}{1 - (1 + d)^{-n}} \right]$$

En este sentido los flujos de efectivo deberán tomar en cuenta primeramente todos los gastos contables para considerar el escudo tributario respectivo, y posteriormente convertir las utilidades o pérdidas contables en flujos de efectivo neto o salidas netas de efectivo.

Todos esos gastos como se mencionó al inicio de este apartado, deberán incluir además de la cuota por arrendamiento (si

14 Besley, Scott, Brigham, Eugene. *Fundamentos de Administración Financiera*. Doceava Edición. (México D.F., México: Editorial Mc. Graw Hill, 2001), pág. 387.

15 Solé, Roberto. *Técnicas de Evaluación de Flujos de Inversión: Mitos y Realidades*, Volumen 29 (Enero-Junio 2011), en Revista de Ciencias Económicas, San José, Costa Rica, Latindex / Editorial Universidad de Costa Rica, 2011, pág. 434.

16 Ibid., pág. 438.

es Arrendamiento Operativo) o los intereses y depreciaciones (si es Arrendamiento Financiero o Compra Financiada a Plazos): depósito de garantía, comisiones, inspecciones del activo, seguros, etc..

Para la preparación de los flujos de efectivo y el análisis respectivo, veremos a continuación el caso que a continuación se presenta:

ELOS, S.A.

Como parte de su programa general de modernización de la planta y reducción de costos, la administración de ELOS, S.A. ha decidido instalar una nueva máquina automática procesadora marca Appel. En el análisis de presupuesto de capital de este equipo, se precisó que el costo de la compañía es del 15 % anual (en USD \$ Dólares). ELOS, S.A. opera en el país con una tasa impositiva de impuesto sobre la renta sobre utilidades operativas del 30 %, y en transacciones en bienes de capital (no habitualidad) del 10 %.

El nuevo equipo tiene un costo de \$ 250.000, lo cual incluye los cargos de entrega e instalación. Los fondos necesarios podrían solicitarse al Banco Skotya por medio de un arrendamiento financiero (préstamo amortizable) a 4 años bajo la modalidad de amortización constante a una tasa de interés del 10 % anual y cuotas pagaderas al final de cada año. En este caso además ELOS, S.A. deberá celebrar ciertos contratos para darle mantenimiento y servicio con un costo de \$ 20.000 anuales pagaderos al final de cada año, los cuales corren por cuenta del propietario. El nuevo equipo se deprecia fiscalmente bajo una vida útil de 5 años.

Appel, productor del equipo citado, le ha ofrecido a ELOS, S.A. arrendarle la nueva máquina, mediante 5 cuotas de \$ 70.000 anuales por anticipado (la primera con la entrega del equipo). Este contrato incluye el mantenimiento y el servicio requeridos indicados en el párrafo anterior.

La vida económica del equipo (la vida que en realidad se espera que el equipo trabaje, no lo que las autoridades tributarias dicen) tiene una vida esperada de 8 años, en cuyo momento se espera que no tenga valor

económico de salvamento o desecho, pero se espera que después de los primeros 5 años de uso, su valor de mercado (de venta) sea de \$ 45.000. Dado que ELOS, S.A. no tiene claro todavía seguro si puede construir una planta totalmente nueva dentro de 5 años, podría no tener interés en arrendar ni en poseer el equipo propuesto por un plazo mayor a ese período.

Sin embargo respecto a lo anterior, si ELOS, S.A. no pudiera construir la nueva planta dentro de 5 años, necesariamente podría adquirir ese equipo que ha utilizado al final de los 5 años (al valor de mercado indicado para esa fecha en el párrafo anterior), pudiéndolo financiar mediante un préstamo en el Banco Skotya a 3 años bajo la modalidad de amortización constante a una tasa de interés del 20 % anual (son las previsiones que se esperan en el convulsionado ambiente económico para ese entonces), todo ello con el fin de continuar utilizando el equipo después de que expira el arrendamiento, y ejerciendo la opción de compra que Appel le ha puesto como posibilidad de ejecutarla al final de los 5 años de arrendamiento. De acuerdo a las normas tributarias vigentes en el país, es permitido que estos equipos sobre los que se ejerce la opción de compra, se puedan depreciar adicionalmente utilizando como base de costo el valor de mercado por el cual se ejerció la opción de compra y por el restante de años vida útil que le quedaría al equipo.

¿ Deberá ELOS, S.A. comprar o arrendar el nuevo equipo ? o bien podría ¿ ejecutar la opción de compra? Analice las 3 alternativas mediante la métrica de evaluación más adecuada para estos efectos.

SOLUCIÓN

Primeramente se analizará la opción del arrendamiento financiero, es decir comprar el activo y financiarlo con un préstamo. En este caso, inicialmente se debe realizar la tabla de amortización del crédito para separar los intereses (deducibles de impuestos) de la amortización del crédito (no deducible de impuestos), bajo principal de \$ 250.000 amortizables (en forma constante) a 4 años al 10 % de interés anual, como se observa a continuación en la Tabla 2:

TABLA 2
AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO

Año	Cuota	Intereses	Amortización	Saldo
0				250,000
1	87,500	25,000	62,500	187,500
2	81,250	18,750	62,500	125,000
3	75,000	12,500	62,500	62,500
4	68,750	6,250	62,500	-

Ahora para preparar el flujo de efectivo hay que considerar que los gastos de mantenimiento corren por cuenta del propietario (en este caso ELOS, S.A.), más los intereses del financiamiento (de la tabla anterior) y los gastos por depreciación (los \$ 250.000 depreciables a 5 años). Posteriormente se deben considerar los impuestos, que en este caso son positivos, pues los gastos son deducibles de la globalidad de utilidades de la compañía, lo cual bajará la base imponible y reducirán los impuestos sobre la renta. Y finalmente se

suman las depreciaciones que no requirieron salida de efectivo y restar las amortizaciones del crédito que no son deducibles de impuestos (amortización de un pasivo), así como sumar el Valor de Desecho al final del plazo (mostrado en la Tabla 4), el cual es el valor en efectivo a recibir al final del período o en el momento de venta menos los impuestos a pagar (si hubiese ganancia contable) o más el crédito fiscal a recibir (si hubiese pérdida contable), tal y como se observa igual a continuación en la Tabla 3:

TABLA 3
FLUJO DE CAJA DE COMPRA FINANCIADA

	0	1	2	3	4	5
- Gastos de mantenimiento		(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
- Intereses		(25,000)	(18,750)	(12,500)	(6,250)	
- Depreciación		(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)
Utilidad antes de impuestos		(95,000)	(88,750)	(82,500)	(76,250)	(70,000)
- Impuestos (30 %)		28,500	26,625	24,750	22,875	21,000
Utilidad Neta		(66,500)	(62,125)	(57,750)	(53,375)	(49,000)
+ Depreciación		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
Valor de Desecho						40,500
- Amortizaciones		(62,500)	(62,500)	(62,500)	(62,500)	
Flujo de caja		(79,000)	(74,625)	(70,250)	(65,875)	41,500
VAN (al 15 %)	(188,345)					
VANE (al 15 %)	(56,186)					

Como se observa, el VAN al 15 % de esta alternativa es - \$ 188.345, y el VANE anual por cada uno de los 5 años es - \$ 56.186.

El valor de desecho comentado anterior es calculado como se muestra a continuación en la Tabla 4:

TABLA 4
VALOR DESECHO 1

Venta máquinas	Equipo
- Valor en libros	45,000
Utilidad antes impuestos	-
- Impuesto sobre renta (10 %)	45,000
Utilidad Neta	(4,500)
+ Valor en libros	40,500
Valor de desecho	-
	40,500

Ahora a continuación se analizará la opción del arrendamiento operativo, es decir arrendar o alquilar el activo sin ejecutar la opción de compra. En este caso, es importante destacar que al ser pagos anticipados,

el escudo fiscal se percibiría a final de año, ya que en el momento del desembolso contablemente es un Arrendamiento Pagado por Anticipado, lo cual se muestra a continuación en la Tabla 5:

TABLA 5
FLUJO DE CAJA ARRENDAMIENTO

	0	1	2	3	4	5
Egresos	(70,000)	(70,000)	(70,000)	(70,000)	(70,000)	-
- Impuestos (30 %)		21,000	21,000	21,000	21,000	21,000
Flujo de caja	(70,000)	(49,000)	(49,000)	(49,000)	(49,000)	21,000
VAN (al 15 %)	(199,453)					
VANE (al 15 %)	(59,500)					

Como se observa, el VAN al 15 % de esta alternativa es - \$ 199.453, y el VANE anual por cada uno de los 5 años es - \$ 56.186, por lo que de momento la alternativa financieramente viable sería la compra del equipo financiado (arrendamiento financiero).

Finalmente se tiene la alternativa de arrendarlo operativamente, ejecutar la opción de compra al final del arrendamiento, para luego financiar dicha opción con un crédito, es decir combinar el flujo anterior con otros 3 años adicionales de compra financiada con un crédito, por lo que el flujo completo sería de 8 años, de ahí la necesidad de utilizar el VANE como una medida complementaria más adecuada al VAN.

Esta alternativa presenta un financiamiento del equipo con un préstamo al final de año 5 y por los 3 años siguientes. En este caso, igualmente se debe realizar la tabla de amortización del crédito para separar los intereses (deducibles de impuestos) de la amortización del crédito (no deducible de impuestos), bajo

principal de \$ 45.000 amortizables (en forma constante) a 3 años al 20 % de interés anual, como se observa abajo. Igualmente después del año 5, el flujo de efectivo considera los gastos de mantenimiento pues corren por cuenta del propietario (en este caso ELOS, S.A.) y no así en el arrendamiento operativo, más los intereses del financiamiento (de la tabla mencionada) y los gastos por depreciación (los \$ 45.000 depreciables a 3 años). Posteriormente se deben considerar los impuestos, que en este caso son positivos, pues los gastos son deducibles de la globalidad de utilidades de la compañía, lo cual bajará la base imponible y reducirán los impuestos sobre la renta. Y finalmente se suman las depreciaciones que no requirieron salida de efectivo y restar las amortizaciones del crédito que no son deducibles de impuestos (amortización de un pasivo), Mientras tanto hasta el año 5, el flujo se comporta como el anteriormente mostrado del arrendamiento operativo. Todo lo anterior se muestra a continuación en las Tablas 6 y 7:

TABLA 6
TABLA DEL PRÉSTAMO DE EJECUCIÓN DE OPCIÓN DE COMPRA

Año	Intereses	Amortización	Cuota	Saldo
0				45,000
1	9,000	12,363	21,363	32,637
2	6,527	14,835	21,363	17,802
3	3,560	17,802	21,363	-

TABLA 7
FLUJO DE CAJA ARRENDAMIENTO Y COMPRA

	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Venta del activo	(70,000)	(70,000)	(70,000)	(70,000)	(70,000)	0	0	0	0
- Egresos									
- Gastos de mantenimiento						0	(20,000)	(20,000)	(20,000)
- Intereses						-	(9,000)	(6,527)	(3,560)
- Depreciación						-	(15,000)	(15,000)	(15,000)
Utilidad antes de impuestos	(70,000)	(70,000)	(70,000)	(70,000)	(70,000)	-	(44,000)	(41,527)	(38,560)
- Impuestos (30 %)	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	13,200	12,458	11,568
Utilidad Neta	(49,000)	(49,000)	(49,000)	(49,000)	(49,000)	21,000	(30,800)	(29,069)	(26,992)
+ Depreciación							15,000	15,000	15,000
- Amortizaciones						45,000	(12,363)	(14,835)	(17,802)
- Opción de compra						(45,000)			
Flujo de caja	(70,000)	(49,000)	(49,000)	(49,000)	(49,000)	21,000	(28,163)	(28,904)	(29,795)
VAN (al 15 %)	(232,235)								
VANE (al 15 %)	(51,754)								

Como se observa, el VAN al 15 % de esta alternativa es - \$ 232.235, pero el VANE anual por cada uno de los 8 años es - \$ 51.754, por lo que ésta última es la alternativa más adecuada.

CONCLUSIONES

Las normativas contables internacionales acerca de los arrendamientos han sido muy claras para tipificar los arrendamientos financieros y los arrendamientos en general. No obstante, durante los últimos años, la legislación tributaria relativa a los arrendamientos ha sido incongruente, débil y hasta peculiar, minando la importancia que los arrendamientos tienen como una forma sana de financiamiento para organizaciones y empresas.

Financieramente hablando la decisión de si comprar un activo (arrendamiento financiero) o alquilarlo (arrendamiento operativo) dependerá del resultado relevante del Valor Actual Neto Equivalente o bien del VAN (si los horizontes de tiempo o años de contrato son similares), los cuales evaluarán los flujos de efectivo considerando los efectos tributarios de deducibilidad de algunos (no todos) de los flujos de efectivo en función al tipo de contrato de arrendamiento, así como de los montos o magnitud de cada uno los flujos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Besley, S., Brigham, E. Fundamentos de Administración Financiera. 2001. Doceava Edición. Editorial Mc. Graw Hill, México D.F., México, págs. 387.
- Euromoney Yearbooks. World Leasing Yearbook 2011. 2011. 32nd. Edition. Euromoney Yearbooks, London, United Kingdom, págs. 176, 178.
- Financial Accounting Standards Board. FAS # 13 Accounting for Leases. 1976. Financial Accounting Standards Board, Connecticut, USA.
- International Accounting Standards Board. NIC # 17 Leases. 2003. International Accounting Standards Board, London, United Kingdom.
- Ministerio de Hacienda, Tributación Directa. Decreto 32876-H. 2006. Ministerio de Hacienda, Tributación Directa, San José, Costa Rica.
- Ross, S., Westerfield, R., Jaffe, J., Jordan B. Fundamentos de Finanzas Corporativas. 2010. Novena Edición. Editorial Mc. Graw Hill, México D.F., México, págs. 865, 866.
- Solé, Roberto. Técnicas de Evaluación de Flujos de Inversión: Mitos y Realidades. 2011. Latindex / Editorial Universidad de Costa Rica. En Volumen 29 (Enero-Junio 2011), Revista de Ciencias Económicas. San José, Costa Rica, págs. 434 y 438.

