



**UNIVERSIDAD PERUANA
SIMON BOLIVAR**

TRABAJO DE INVESTIGACION:

**ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN LA EMPRESA
CONSTRUCTORA CUSA SAC**

CARRERA:

CONTABILIDAD ADMINISTRATIVA Y AUDITORIA

BACHILLER:

VERONICA IRIS CHAVEZ CELMI

LIMA-PERÚ

2015

DECLARACIÓN JURADA

Yo, Verónica Iris Chávez Celmi, estudiante de la Carrera Profesional de Contabilidad Administrativa y Auditoría de la Universidad Peruana Simón Bolívar, identificado(a) con DNI 42643897, con la investigación titulada "Arrendamiento Financiero en la Empresa Constructora Cusa sac."

Declaro bajo juramento que:

- 1) La investigación es de mi autoría.
- 2) He respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas. Por tanto, la investigación no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
- 3) Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseados, ni copiados y por tanto los resultados que se presenten en la tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

De identificarse la falta de fraude (datos falsos), plagio (información sin citar a autores), piratería (uso ilegal de información ajena) o falsificación (representar falsamente las ideas de otros), asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad Peruana Simón Bolívar.

Lima, 17 de noviembre del 2015

VERONICA IRIS CHAVEZ CELMI

DNI 42643897

RESUMEN

El presente trabajo pretende orientar y dar a conocer que el arrendamiento financiero es un contrato el cual beneficia y permite la adquisición de un bien mueble o inmueble sin que la empresa realice algún desembolso de sus recursos propios. En la cual se realiza mediante el "Contrato de arrendamiento financiero", donde la empresa de leasing denominada arrendador compra el bien para dárselo al arrendatario para que este utilice el bien en la empresa a cambio de pagos en cuotas cumpliendo el plazo según cronograma con opción de compra.

Las partes involucradas que intervienen en un arrendamiento financiero son básicamente el arrendador, arrendatario y de manera indirecta, el proveedor, cada uno con obligaciones y derechos que originan como consecuencia de este contrato. El contrato de arrendamiento financiero proporciona beneficios financieros como el hecho de que permite financiar el cien por ciento del valor del bien, además de que no es obstáculo para acceder a otras fuentes de financiamiento, también beneficios tributarios, como la depreciación de los bienes arrendados, además de que se puede deducir los gastos financieros originados por el arrendamiento.

Palabras Clave: Leasing, contrato, financiamiento y tributos.

INDICE

Introducción

Capítulo I. Contrato de Leasing o Arrendamiento Financiero

1.1 Definición.....	3
1.2 Marco legal.....	3
1.3 Objeto del contrato.....	5
1.4 Sujetos del contrato.....	5
1.5 Formalidad del contrato.....	6
1.6 Vigencia del contrato.....	6
1.7 Determinación del bien materia del leasing.....	7
1.8 Obligación de asegurar el bien.....	7
1.9 Carácter inembargable del bien.....	7
1.10 Sobre la restitución del bien.....	8
1.11 Resolución del contrato.....	8
1.12 Sobre el contrato de arrendamiento-venta.....	9
1.13 Arrendamiento y contabilidad.....	9

Capítulo II. Ventajas de los Contratos de Arrendamiento

2.1 Trámites Simples y Rápidos.....	21
2.2 Aplicabilidad de la NIC 17.....	23
2.3 Definiciones importantes.....	23

Capítulo III. Tratamiento Legal de los Contratos de Arrendamiento

3.1 Derechos de la arrendataria.....	28
3.2 Derechos de la arrendadora.....	28
3.3 Plazo del contrato.....	28
3.4 Formalidad del contrato.....	29

Capítulo IV. Leasing en la Empresa Constructora Cusa S.A.C

4.1. Caso Práctico.....	30
-------------------------	----

Conclusiones	35
---------------------------	----

Recomendaciones	36
------------------------------	----

Bibliografía	37
---------------------------	----

INTRODUCCION

La búsqueda de financiamiento constituye uno de los aspectos vitales para la actividad de toda empresa. Ya sea para la adquisición de activos fijos, materia prima o el cumplimiento de otras obligaciones, es innegable que toda empresa requiere en algún momento del financiamiento de terceros.

En la actualidad, uno de los mecanismos más utilizados para el financiamiento destinado a la adquisición de activos es el contrato de *leasing*.

En el presente trabajo desarrollare las características de este contrato y su regulación en el Perú.

En el capítulo I.- Se explicara que es un leasing, quienes participan, la formalidad del contrato, la vigencia que tendrá y la obligación de asegurar un bien.

En el capítulo II.- Se explicara sobre las ventajas que tiene el leasing financiero y la aplicación de la Nic 17.

En el capítulo III.- Se explicara sobre los derechos de la arrendadora, arrendataria y el plazo del contrato de las mismas.

En el capítulo IV.- Se explicara mediante un caso práctico de una empresa que maneja el leasing financiero.

Finalmente en el presente trabajo de investigación se presentara las conclusiones, recomendaciones y la bibliografía.

Capítulo I. Contrato de Leasing o Arrendamiento Financiero

1.1 Definición

El arrendamiento financiero es un contrato, por el cual el arrendador concede el uso de determinados bienes, muebles e inmuebles por un plazo de cumplimiento teniendo una obligación de pago. Al final del plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido.

Según Caballero Bustamante.- En la Primera Quincena de la revista del 2011 define como arrendamiento financiero aquel acuerdo de declaraciones de voluntad por el cual una persona se compromete a procurar el goce temporal de un bien a otra que a su vez se compromete al pago periódico de una suma de dinero como contraprestación a dicho goce.

Según Actualidad Empresarial.- En la segunda Quincena de la revista del 2012 define como arrendamiento financiero aquel contrato de financiación por el cual un empresario toma locación de una entidad financiera un bien de capital, teniendo este arriendo una duración igual al plazo de vida útil.

1.2 Marco legal

El contrato de leasing se encuentra regulado por el Decreto Legislativo N° 299 (29.07.1984) "Ley que regula en nuestro país el arrendamiento Financiero así como por las disposiciones en materia de acto jurídico que tiene por fin

inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar o extinguir derechos, obligaciones”.

Contratos del Código Civil “en el artículo 1355 Ley de interés social, público o ético puede imponer reglas o establecer limitaciones”.

Decreto Legislativo N° 915 que precisa los alcances de la ley 27394 “Precisa los alcances del artículo 18° del Decreto legislativo N° 299, modificado por la Ley N° 27394”.

1.3 Objeto del contrato

El objeto principal del contrato leasing o contrato de arrendamiento financiero es brindar un financiamiento a una persona natural y/o jurídica para que esta pueda adquirir un determinado bien mueble o inmueble, sin que la empresa realice algún desembolso de sus recursos propios. Además podrá contar con la opción de compra siempre que hubiera pagado todas cuotas establecidas en el contrato.

1.4 Sujetos del contrato

Las personas involucradas en el contrato de arrendamiento financiero son los siguientes:

1.4.1. La empresa arrendadora

Es aquella que va a conceder el financiamiento a la arrendataria; así mismo de acuerdo al artículo 2 del Decreto Legislativo N° 299 hace mención que cuando la arrendadora sea una empresa domiciliada en el país, esta debe ser una empresa financiera, bancaria u otra empresa autorizada por la

Superintendencia de Banca y Seguros para que puedan brindar los servicios de arrendamiento financiero.

1.4.2. La arrendataria

Es aquella persona jurídica o natural quien ara uso del financiamiento y utilizara el bien, teniendo opción a comprar cuando haya cumplido con las cuotas establecidas en el contrato.

1.4.3 vendedor

Se puede dar a conocer que el vendedor no forma parte del contrato del leasing, ya que es aquel que concede el bien mueble o inmueble a la empresa arrendadora para así ceder a la arrendataria y esta puede dar uso del bien.

1.5 Formalidad del contrato

De acuerdo al artículo 10° del Decreto Legislativo N° 299, hace mención que El contrato de arrendamiento financiero tiene mérito ejecutivo. El cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, incluyendo la realización de las garantías otorgadas y su rescisión, se tramitarán con arreglo a las normas del juicio ejecutivo.

1.6 Vigencia del contrato

Northcote S (2009), da a conocer vigencia del contrato de arrendamiento financiero, así como la exigibilidad de las obligaciones y derechos de la arrendataria, se inicia en el momento en que la arrendadora efectúe el pago total o Parcial del precio del o de los bienes materia del contrato, o cuando éstos sean entregados a la arrendataria, lo que suceda primero.

El plazo de vigencia del contrato será establecido por las partes.

Asimismo, la opción de compra de la arrendataria será válida durante toda la vigencia del contrato y podrá ejercerse en cualquier momento hasta el vencimiento de dicho plazo.

1.7 Determinación del bien materia del leasing

La responsabilidad de elegir el bien materia de contrato es de la arrendataria, quien elegirá las características necesarias de dicho bien, para darle el uso correspondiente así como también el proveedor o vendedor del bien. De esta manera la empresa arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad por aquellos defectos que pueda tener el bien materia de leasing, ya que esta no fue quien eligió dicho bien.

1.8 Obligación de asegurar el bien

Todo bien adquirido por contrato leasing debe de tener una póliza de seguro para cubrir los posibles daños y/o defectos que pudiera tener dicho bien.

De acuerdo al artículo 6° del Decreto Legislativo N° 299, da a conocer que el derecho de fijar los términos de la póliza de seguro es de responsabilidad de la empresa arrendadora.

1.9 Carácter inembargable del bien

De acuerdo al artículo 11° del Decreto Legislativo N° 299, menciona que los bienes dados en arrendamiento no son susceptibles de embargo, afectación ni gravamen por mandato administrativo o judicial en contra del arrendatario.

Además indica que el Juez deberá dejar sin efecto cualquier medida precautoria que se hubiese trabado sobre estos bienes por el solo mérito de la presentación del testimonio de la escritura pública de arrendamiento financiero.

1.10 Sobre la restitución del bien

Northcote S (2009), indica que en la medida que la propiedad del bien no se transfiere sino hasta el momento en que la arrendataria hubiera pagado la totalidad de las cuotas previstas en el contrato y siempre que ejerza la opción de compra, la arrendadora podrá solicitar la inmediata restitución del bien cuando la arrendataria haya incurrido en alguna causal de resolución prevista en el contrato.

Para tal efecto, si la arrendataria se negara a la devolución del bien, la arrendadora podrá solicitar en la vía judicial que se ordene dicha entrega, presentando su solicitud al juez, señalando la causal de resolución y acompañándola del testimonio de la escritura pública del contrato. Recibida la solicitud, el juez debe ordenar de inmediato la entrega del bien, debiendo la arrendataria efectuar la devolución al segundo día de notificada

1.11 Resolución del contrato

De acuerdo al artículo 9 Decreto Legislativo N° 299, indica que la empresa arrendadora podrá rescindir el contrato de arrendamiento cuando exista falta de pago de dos o más cuotas consecutivas por parte de la arrendataria.

1.12 Sobre el contrato de arrendamiento-venta

Dar a conocer si dos personas celebran un contrato que tenga las mismas características que un contrato de arrendamiento financiero no quiere decir que dicho contrato sea inválido, si no que este contrato no se regirá por las disposiciones establecido por el Decreto Legislativo 299. Puede ser probable que sea considerado como arrendamiento-venta, el cual está regulado de acuerdo al artículo 1585 del Código Civil.

1.13 La Contabilidad en el arrendamiento financiero

1.13.1 Antecedentes

En el Perú, es común que las empresas adquieran activos mediante un contrato de arrendamiento financiero; el cual, es conocido como "leasing", reflejando esta transacción contablemente como un cargo a la cuenta de activo fijo teniendo como contrapartida la generación de un pasivo, el tratamiento tributario que reconoce como gasto de alquiler y a partir del 01 de enero del 2001 como gasto de depreciación según Sunat.

La contabilización de los contratos de arrendamiento se rige por la norma de internacional de contabilidad (NIC) 17 "arrendamientos", actualizada en diciembre de 2008 y que se encuentra vigente desde el 01 de enero de 1995.

1.13.2 Bienes que les dan bajo contrato de arrendamiento

a) Terreno y Edificaciones

Los contratos de arrendamiento de terrenos y edificaciones se clasifican como contratos de arrendamiento operativo o arrendamiento financiero en la misma forma que los contratos de otras clases de bienes. Sin embargo, como una característica de los terrenos es que normalmente tienen una vida económica indefinida, y se espera que al término del plazo de arrendamiento el título de propiedad pase arrendatario, éste no recibirá sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes al derecho de propiedad. La prima que se pague por este arrendamiento representa un pago anticipado del arrendamiento, pago que se amortizará durante el plazo de dicho arrendamiento, de acuerdo con el patrón de beneficios previsto.

Esta clase de contrato, por consiguiente, debe clasificarse como arrendamiento operativo. Cualquier premio pagado en esta clase de arrendamiento constituye gasto de arrendamiento pagado por adelantado que se amortiza a lo largo de la duración del contrato.

Muchas edificaciones que se arriendan tienen una vida útil que se espera se extienda más allá de la fecha termina el contrato de arrendamiento. Adicionalmente, los contratos a largo plazo de edificios a menudo contienen disposiciones por las cuales los arrendamientos se ajustan en forma regular hacia arriba para adecuarse a las tasas del mercado. Si no se espera transferir el título de propiedad o si los arrendamientos se ajustan regularmente para adecuarlos a las tasas del mercado, el arrendador retiene una parte significativa de los riesgos y los beneficios inherentes al derecho de propiedad

y, por consiguiente, tales contratos normalmente son clasificados como contratos de arrendamiento operativo.

1.13.3 Clasificación de los Arrendamientos de Bienes Inmuebles

Según los PCGA en el Perú, los arrendamientos de bienes inmuebles se clasifican en:

a) Arrendamiento de terrenos solamente. El arrendatario lo contabiliza como un arrendamiento financiero:

- Si se transfiere el derecho de propiedad al finalizar el plazo de arrendamiento.
- El arrendamiento incluye un opción de compra a precio nominal. El arrendatario contabiliza los demás arrendamientos como operativos.

El arrendador clasifica como arrendamiento-venta al arrendamiento de terrenos solamente cuando se incluye utilidad (o pérdida) y si se transfiere el derecho de propiedad.

b) Arrendamiento de terrenos y edificios. Puede clasificarse en tres categorías:

- Arrendamiento que transfiere el derecho de propiedad, o que incluye una acción de compra a precio nominal.
- Arrendamiento en los que el valor razonable del terreno a la fecha del contrato es menos del 25% del valor total de la propiedad al inicio del arriendo.
- Arrendamiento en los cuales el valor razonable del terreno a la fecha del contrato es 25% o más del valor total de la propiedad al inicio del arriendo.

- a) **Arrendamientos de terrenos, edificios y equipos.** Cuando el valor de equipos es importante, no se combina con los valores de los bienes inmuebles. Se estiman los pagos mínimos por arrendamiento atribuibles al equipo y, si es necesario, se exponen por separado. Los criterios para la clasificación de los arrendamientos se aplican por separado a los equipos, para determinar su contabilización.
- b) **Arrendamientos de solo parte de un edificio.** Cuando puede determinarse objetivamente el costo y el valor razonable de un arrendamiento de solo parte de un edificio, se le clasifica y contabiliza como cualquier otro arrendamiento de terreno y edificio. El valor puede determinarse objetivamente por medio de una tasación independiente o de una estimación del costo de reposición del bien arrendado.

1.13.4 Contratos de Arrendamientos en los Estados Financieros del Arrendatario

Un contrato de arrendamiento financiero debe reflejarse en el balance general del arrendatario como el registro de un bien y una obligación de importes iguales al comienzo del contrato. Este registro debe efectuarse al valor real del bien recibido en arrendamiento, neto de los subsidios y los créditos tributarios que debe recibir el arrendatario o si, es menor, al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Para el cálculo del valor presente de los mismos, la tasa de descuento es la tasa de interés implícita en el contrato si ésta es factible de determinar; en caso contrario, se usará la tasa incremental del financiamiento normal del arrendatario.

Las transacciones y cualquier otra clase de hechos se deben contabilizar y presentar de acuerdo con su naturaleza y características financieras y no simplemente de acuerdo con su forma legal. Bajo la forma legal de un contrato de arrendamiento, el arrendatario no puede adquirir título legal alguno respecto del bien arrendado; en el caso de los contratos de arrendamiento financiero, la naturaleza y las características financieras establecen que el arrendatario adquiere los beneficios económicos de uso del bien arrendado y los adquiere por la mayor parte de su vida útil, a cambio de asumir legalmente la obligación de pagar por tal derecho un importe que se aproxima al valor razonablemente justo del bien y el respectivo cargo financiero. Los pagos por arrendamiento deben distribuirse proporcionalmente entre el cargo financiero y la reducción de la obligación pendiente. El cargo financiero debe distribuirse durante el periodo de duración del contrato de manera tal de producir para cada periodo una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente de la obligación. Puede usarse determinada forma de aproximación.

1.13.5 Depreciación de Acuerdo a NIC 16

La diferencia entre el total de los pagos mínimos de arrendamiento a lo largo del plazo del contrato y la obligación inicial registrada representa el cargo financiero. Este cargo se distribuye durante el periodo de duración del contrato de manera tal de producir una tasa constante sobre el saldo pendiente de dicha obligación. En la práctica, para simplificar el cálculo se usa a veces alguna forma de aproximación.

Un contrato de arrendamiento financiero da lugar a un gasto por depreciación por el activo y asimismo a un gasto financiero por cada periodo contable. La política de depreciación para los activos arrendados deberá ser congruente con aquella de los activos depreciables que se poseen, y la depreciación reconocida deberá calcularse sobre la base establecida por la norma internacional de contabilidad 16 inmuebles, maquinaria y equipo. Si no hay un razonable certidumbre de que el arrendatario obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento, el activo deberá ser completamente despreciado por el plazo del arrendamiento o por su vida útil el que sea menor. El valor despreciado de un activo arrendado es asignado a cada periodo contable durante el periodo de uso previsto, de un modo congruente con la política de depreciación que adopte el arrendatario para los activos depreciables que posee. Si hay razonable certidumbre de que el arrendatario obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento, el periodo de uso que se espera es la vida útil del activo; de otra manera, el activo es depreciado según el plazo del arrendamiento o su vida útil, lo que sea menor.

1.13.6 Síntesis Contable

- a) Se debita en la cuenta de inmuebles, maquinaria y equipo (**cuenta 32**) el valor de venta de los bienes arrendados, en las cargas diferidas se debita, (**cuenta 38**) el importe de los intereses pactados en el contrato; finalmente se utiliza una cuenta de pasivo para registrar la obligación financiera.
- b) En el proceso de cancelación de las cuotas de debitara en la cuenta **4011** el importe de IGV.
- c) Se aplicara mensualmente a resultados los intereses devengados.

d) El importe contabilizado del activo deberá ser ajustado por inflación, se calculara la depreciación ajustada en función al activo ajustado.

1.13.7 Revelación de la Información

Deberá revelarse el monto de los bienes sujetos a contrato de arrendamiento financiero, a la fecha de Balance general .Las obligaciones relacionadas con estos contratos deberán mostrarse separadamente de las otras obligaciones, haciéndose distinción entre la parte corriente y no corriente.

Es recomendable que el valor de los bienes usados por el arrendatario que son materia de contratos de arrendamiento financiero se identifique en forma separada en los estados financieros .A menudo es conveniente que esta revelación se presente por cada clase de principal de bienes. La suma total de las respectivas obligaciones se muestran como el total de los pagos mínimos de arrendamiento, deduciéndose por separado los cargos financieros futuros o de lo contrario, como el valor presente neto de las obligaciones revelándose en forma resumida las tasas de interés usadas como factores de descuentos .No es conveniente que las obligaciones por los bienes materia de contrato de arrendamiento se presenten en los estados financieros como una deducción de los bienes arrendados. A veces se revelan por cada periodo, por el que se presenta estado de ganancias y pérdidas, los gastos de arrendamiento en las que se incurren en virtud de contratos de arrendamiento operativo. Esto tiene por objeto indicar en que medida la empresa depende más de sus propios bienes que de bienes arrendados. Los compromisos de

pagos mínimos de arrendamiento operativo no anulables y plazos de más de un año, deben revelarse en forma resumida, indicando los montos de los pagos y los periodos en que deberán hacerse efectivos.

1.13.8 Contrato de Arrendamiento en los Estados Financieros del Arrendador.

Un bien sujeto a un contrato de arrendamiento financiero debe registrarse en el balance general, no dentro de inmuebles, maquinarias y equipos, sino dentro de las cuentas por cobrar y a un importe igual a la inversión neta que se haya hecho en tal contrato.

En un contrato de arrendamiento financiero el arrendador transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes al derecho de la propiedad y por consiguiente trata los arrendamientos como pagos de principal e ingresos que le reembolsan y retribuyen por la inversión efectuada y sus servicios.

1.13.8.1 Reconocimiento del Ingreso.

Salvo las consideraciones que dicte la prudencia, el reconocimiento del ingreso debe basarse en un patrón que refleje una tasa periódica constante de rendimiento de la inversión neta en efectiva pendiente, hecha en el arrendamiento financiero. El método que se use debe aplicarse uniformemente a los contratos de similar carácter financiero.

El arrendador trata de distribuir el ingreso a lo largo del plazo del contrato sobre una base sistemática y lógico. Esta distribución del ingreso

usualmente esta basada en un patrón que refleje un rendimiento periódico constante sobre la inversión neta del arrendador reconoce las incertidumbres relacionadas, por ejemplo, con la cobrabilidad de los arrendamientos o con los niveles futuros de las tasa de interés .Cuanto mas largo sea el plazo de duración del contrato ,mayores serán los riesgos implicados ,por lo que las consideraciones de prudencia pueden hacer necesarios modificar el patrón de reconocimiento del ingreso para reflejar las circunstancias. Los valores residuales estimados no garantizados utilizados al calcular la inversión bruta que el arrendador ha efectuado en el contrato son revisados regularmente. Si ha habido una reducción permanente en el valor residual estimado no garantizado, se revisa la distribución del ingreso a lo largo del plazo del contrato y cualquier reducción de importe acumulado se carga inmediatamente a resultados.

A menudo los arrendadores incurren en costos directos iniciales en la negociación y arreglo definitivo de un contrato, tales como comisiones y honorarios de abogados. Tratándose de los contratos de arrendamiento financiero, se incurren en estos costos iniciales directos para producir ingresos y se cargan inmediatamente a gastos o, se distribuyen contra los ingresos a lo largo del plazo del contrato .Esto último puede lograrse cargando a resultados el costo a medida en que se incurren y reconociendo como ingreso no devengado igual a los costos directos iniciales.

1.13.9 Revelación de Información

Debe revelarse información, a la fecha del balance general, sobre la inversión bruta en los contratos de arrendamiento financiero, así como el

respectivo ingreso no devengado y los valores residuales no garantizados de los bienes arrendados.

A menudo es útil revelar también, como indicador de crecimiento y luego deducir los importes relacionados con los contratos anulados, la inversión bruta menos el ingreso no devengado en los negocios nuevos añadidos durante el periodo contable. Asimismo, a veces se revelan los arreglos generales de arrendamiento del arrendador, así como los pagos mínimos de arrendamiento por recibir en periodos futuros específicos.

Deberá revelarse la base que se ha usado para distribuir el ingreso de manera tal de producir una tasa constante de rendimiento periódico así como indicar si el rendimiento está relacionado con la inversión neta, o con la inversión neta en efectivo pendiente si se ha usado más de una base, deben revelarse todas.

Cuando una parte significativa de los negocios del arrendador comprende contratos de arrendamiento operativo, el arrendador debe revelar el monto de los bienes que tiene a la fecha del balance general.

1.13.10 Contratos de Arrendamiento por Fabricantes o Comerciantes

Los arrendadores que sean fabricantes o comerciantes deben incluir en resultados del periodo la utilidad o pérdida de la venta de acuerdo con la política normalmente seguida por la empresa para las ventas comunes y corrientes.

Los fabricantes o comerciantes a menudo ofrecen a sus clientes la elección de comprar o arrendar un bien. El contrato mediante el cual un

arrendador, fabricante o comerciante, arrienda determinando bien da lugar a dos tipos de ingresos:

- a) La utilidad o pérdida de la venta total del activo arrendado a precios de venta normales que reflejan un volumen aplicable de descuento comercial; y
- b) El ingreso financiero durante el plazo del arrendamiento.

Los ingresos por venta que un arrendador, fabricante o comerciante registra al comienzo de un contrato de arrendamiento financiero están constituidos por el valor razonablemente justo del bien, o si es menor por la suma de los valores presentes de los pagos mínimos de arrendamiento y el valor residual estimado no garantizado devengado para el arrendador, calculados a una tasa comercial de interés.

El costo de venta que se reconoce al comienzo del contrato es el costo de los bienes dados en arrendamiento o, si es diferente, el valor registrado en libros. La diferencia entre los ingresos por ventas y el costo de ventas es la utilidad en venta, que se reconoce de acuerdo con la política normalmente seguida por la empresa en materia de ventas.

1.13.10.1 Lease Back (Retroarrendamiento Financiero)

Es un contrato de fines netamente financieros, en cuya virtud la empresa de leasing compra al contado un bien a un cliente, y simultáneamente las partes celebran un contrato de arrendamiento con opción de compra para hacerse efectivo al término del contrato.

La empresa locadora compra el bien y luego lo entrega en arrendamiento, prefiere el léase back antes que el financiamiento o préstamo

hipotecario, porque obtiene mayores ganancias con las cuotas que cobra que con los intereses producto de un financiamiento.

De otro lado, la empresa que vendió el bien y que luego lo toma en arrendamiento, además de obtener una utilidad con la venta del activo, puede continuar con la explotación del bien durante el periodo que dure el contrato de arrendamiento.

Los arrendamientos y el precio de venta usualmente son independientes ya que se negocian como un solo paquete y no hay necesidad de que representen valores razonablemente justos.

El tratamiento contable de una venta con pacto de retroarrendamiento operativo depende del tipo de contrato de arrendamiento operativo que haya de por medio.

1.13.10.2 Tratamiento de la "Ganancia"

Si una transacción de venta con pacto de retroarrendamiento da como resultado un contrato de arrendamiento financiero, el exceso del producto de la venta sobre el valor contabilizado no debe ser reconocido inmediatamente en el estado de ganancias y pérdidas del vendedor-arrendatario. Al reconocer el exceso, debe diferirse y amortizarse a lo largo del término del contrato.

Si el retroarrendamiento es arrendatario financiero, la transacción es un medio por el cual el arrendador proporciona financiación al arrendatario, caso en el cual el bien viene a ser la garantía. Por esta razón no es apropiado considerar como ingreso devengado cualquier exceso del producto de la venta sobre el valor registrado en libros. Este exceso, si es reconocido, se difiere y amortiza a lo largo de la duración del contrato.

Capítulo II. Ventajas de los Contratos de Arrendamiento

Los argumentos de venta de las arrendadoras incluyen varias de las siguientes ventajas y son ampliamente conocidas, algunas otras, no se mencionan por ser del conocimiento general:

2.1 Trámites simples y rápidos.- Teóricamente el arrendamiento como alternativa de financiamiento debería de ser menos estricto en los requerimientos de información financiera-histórica y centrarse en la capacidad generadora de efectivo del arrendador. Lo anterior permitiría a las pequeñas y medianas empresas acceder más fácilmente recursos que un préstamo bancario. Sin embargo, la estructura económica actual y las experiencias crediticias locales han obligado a este tipo de empresas a endurecer sus políticas para el otorgamiento de esquemas de arrendamiento; a pesar de lo anterior, existen en el mercado nacional Arrendador con capacidad de respuesta oportuna.

3. NIC 18 Arrendamientos, actualizada, diciembre del 2008

2.1.1 Disponibilidad.- En economías del tipo de nuestro país, el arrendamiento puede ser la única alternativa para financiar a mediano y largo plazo activos o bienes necesarios.

2.1.2 Conveniencia.- El acceso a financiamientos bancarios en cada vez más escaso y las garantías y colaterales excede, por mucho, el importe de las transacciones. El arrendamiento garantiza la operación con el mismo bien en arrendamiento y, por lo tanto, la garantía que se constituye es tangible.

2.1.3 Costos Bajos.- Los costos de este tipo de transacciones son significativamente más bajos que esquemas tradicionales de financiamiento bancario. Independientemente de lo anterior, el arrendatario no incurre en costos relacionados con la administración, registro y control contable-tributario de los bienes.

2.1.4 Flexibilidad.- Los contratos de arrendamiento pueden ser estructurados de manera tal que se adapten a las posibilidades de generación de efectivo del arrendatario.

2.1.5 Beneficios Contables Tributarios.- Los importes pagados por concepto de rentas son deducibles en su totalidad para efectos fiscales. Adicionalmente, no impactan los estados financieros del arrendatario, modificando su estructura financiera por el registro de un pasivo oneroso.

2.1.6 Reemplazo por Obsolescencia.- Algunos contratos pueden establecer cláusulas en las que se incorpore la posibilidad de sustituir al bien arrendado por uno superior, tecnológicamente hablando; con un costo no muy superior con relación a los esquemas tradicionales.

2.2 Aplicabilidad de la NIC 17

1. Será aplicable en la contabilidad de los contratos de arrendamiento.
2. Esta norma no trata los siguientes tipos especializados de arrendamiento:
 - a) Contrato de arrendamiento para explorar o usar recursos naturales, tales como: petróleo, gas, madera, metales y otros derechos sobre minerales.
 - b) Licencias para explorar partidas, tales como:
películas, grabaciones de Video, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.

2.3 Definiciones Importantes

2.3.1 Contrato de arrendamiento.- Acuerdo mediante el cual el arrendador transfiere al arrendatario en compensación por el arrendamiento recibido, el derecho de usar un bien durante un periodo mutuamente acordado.

2.3.2 Contrato de Arrendamiento Financiero.- Contrato que transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad de un bien. El título de propiedad puede o no transferirse con el transcurso del tiempo.

2.3.3 Contrato de Arrendamiento Operativo.- Cualquier contrato de arrendamiento que no sea de arrendamiento financiero.

2.3.4 Contrato de Arrendamiento No Anulable.- Contrato de arrendamiento que se puede anular solamente:

- a) cuando ocurre una contingencia remota;
- b) con la autorización del arrendador;

- c) si el arrendatario celebra, con el mismo arrendador, un nuevo contrato de arrendamiento por el mismo bien o por uno equivalente; o
- c) si el arrendatario celebra, con el mismo arrendador, un nuevo contrato de arrendamiento por el mismo bien o por uno equivalente; o
- d) cuando el arrendatario paga una cantidad adicional, al comienzo del contrato, la continuación de éste es razonablemente cierta.

2.3.5 Comienzo del contrato de arrendamiento.- Fecha del contrato de arrendamiento o fecha en que las partes aceptan someterse a las principales cláusulas del contrato, lo que ocurra primero.

2.3.6 Plazo de duración del contrato.- Periodo no anulable en el cual el arrendatario ha convenido en arrendar el bien junto con otros plazos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de continuar arrendando el bien con un pago adicional posterior o sin él, opción respecto de la cual hay, al comienzo del contrato, certeza razonable de que será ejercida por el arrendatario.

2.3.7 Pagos mínimos de arrendatario.- Pagos que el arrendatario esta obligado a puede estar obligado a efectuar durante el plazo del arrendamiento (excluyendo costos por servicio e impuestos que deben ser pagados por el arrendador y que deben serle reembolsados a éste posteriormente) juntamente con:

- a) en el caso del arrendamiento, cualquier importe garantizado por él o por un tercero relacionado con el; o
- b) en el caso del arrendador, cualquier valor residual que le haya sido garantizado

- por el arrendatario,
- por un tercero relacionado con éste; o
- por un tercero independiente financieramente capaz de hacer frente a dicha garantía.

Sin embargo, si el arrendatario tiene la opción de comprar el bien a un precio que se estima estará muy por debajo de su valor razonable a la fecha en que llegue a ser ejercitable la opción, de modo que, al comienzo del contrato existe certeza razonable que será ejercitada, los pagos mínimos de arrendamiento comprenderán los desembolsos mínimos pagaderos en el plazo del arrendamiento más el pago que se exige para ejercer la opción de compra.

2.3.8 Valor real.- Cantidad por la que, en una transacción en que ambas partes proceden con absoluta independencia, un bien cualquiera puede ser intercambio entre un comprador y un vendedor conocedores de la materia.

2.3.9 Vida útil.-

- a) periodo durante el cual se espera usar un bien del preciable; o
- b) el número de unidades de producción o unidades similares que la empresa espera obtener del bien.

2.3.10 Valor residual no garantizado.- La parte de valor residual del bien arrendado (estimada al comienzo del contrato) cuya realización por el arrendador no está asegurada o está garantizada sólo por un tercero relacionado con el arrendador.

2.3.11 Inversión bruta en el contrato de arrendamiento.- El total de los pagos mínimos de arrendamiento que se deben hacer según un contrato de

arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendador y cualquier valor residual no garantizado que se acumula para el arrendador.

2.3.12 Ingreso no devengado.- La diferencia entre la inversión bruta del arrendador en el contrato de arrendamiento y su valor presente.

Inversión neta en el contrato de arrendamiento.- La inversión bruta que se ha hecho en el contrato de arrendamiento, menos el ingreso no devengado.

2.3.13 Inversión neta en efectivo.- El saldo de los flujos de efectivo (entrada y salida) relacionado con el contrato de arrendamiento, excluyendo los flujos relativos a seguros, mantenimiento y costos similares que se puedan trasladar al arrendatario. Los flujos de efectivo de salida incluyen pagos en financiamiento proporcionado por terceros. Los flujos de entrada incluyen recibos por alquileres por valores residuales, así como subsidios, créditos tributarios y otros ahorros tributarios o pagos a cuenta relacionados con el contrato de arrendamiento.

2.3.14 Tasa de interés implícita en el contrato.- La tasa de descuento que a la fecha de inicio del contrato, hace que el valor presente total de:

- c) los pagos mínimos de arrendamiento.
- d) el valor residual no garantizado.

Sean iguales al valor real del bien dado en arrendamiento.

2.3.15 Tasa incremental de interés del financiamiento del arrendatario.- La tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar en un contrato similar de arrendamiento o, si ella no es determinable, la tasa que el arrendatario habría tenido que incurrir al comienzo del contrato para conseguir, por un periodo similar y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el bien.

Capítulo III. Tratamiento Legal de los Contratos de Arrendamiento

En el Perú, el derecho legislativo 299 norma sobre los contratos de arrendamiento desde el 26 de julio de 1984. El artículo 1º del citado decreto señala lo siguiente:

"considérense el arrendamiento financiero, el contrato mercantil que tiene por objeto la locación de bienes muebles o inmuebles por una empresa el pago de cuotas periódicas y con opción a favor de la arrendataria de comprar dichos bienes por un valor pactado"

Dentro de la norma, se señala también al arrendador como una empresa financiera o bancaria si se encuentra domiciliada en el país, para lo cual deberá estar autorizada por la superintendencia de banca y seguros. El requisito de ser una empresa del sistema financiero no será exigible cuando sea extranjera la arrendadora.

Adicionalmente, el artículo 1º del D.S. 559-84-EFC señala: aquellas otras empresas que soliciten autorización para efectuar operaciones de arrendamiento financiero distintas de las empresas bancarias y financieras deben constituirse como sociedad anónimas.

Este decreto establece también que los bienes materia del arrendamiento deberán ser plenamente identificables. La propiedad de dichos bienes serán de la locadora hasta que surta efecto la opción de compra.

3.1 Derechos de la Arrendataria

El contrato de arrendamiento financiero confiere a la arrendataria, el derecho al uso de los bienes en el lugar, forma y demás, condiciones estipuladas en el mismo.

Es derecho irrenunciable de la arrendataria señalar las especificaciones de los bienes materia del contrato y el proveedor de los mismos, siendo de su exclusiva responsabilidad que dichos bienes sean los adecuados al uso que quiera darles, lo que deberá constar en el contrato.

3.2 Derechos de la Arrendadora

Los bienes materia de arrendataria financiero se mantienen en propiedad de la arrendadora, la que tiene la calidad de propietaria, asimismo, tiene derecho a exigir que los bienes entregados en arrendamiento financiero permanezcan en buen estado de conservación y se les de un uso adecuado.

Los bienes materia de arrendamiento, según se establece, deberán ser cubiertos por pólizas contra riesgos susceptibles de afectarlos o destruirlos. La arrendadora fijara las condiciones mínimas del seguro. La norma también señala que los bienes arrendados no son susceptibles de embargo, afectación ni gravamen por mandato administrativo o judicial en contra del arrendatario.

3.3 Plazo del Contrato

El plazo del contrato será fijado por ambas partes y se podrán fijar también las penalidades por incumplimiento. Durante este plazo será también valido la opción de compra que podrá ser ejercida hasta el vencimiento del contrato.

3.4 Formalidad del Contrato

El contrato de arrendamiento financiero se celebrara con escritura publica⁵, que se podrán inscribir, a pedido de la locadora, en la ficha o partida donde se encuentre inscrita la arrendataria.

Capítulo IV. Leasing en la Empresa Constructora

Cusa S.A.C.

CASO N° 1: Contabilización Del Arrendamiento Financiero

La empresa **Constructora Cusa SAC**, adquiere una maquina industrial financiándola con una operación de arrendamiento financiero en las siguientes características:

Plazo de financiamiento : 3 años = 36 cuotas

Cuota mensual : S/. 3,400.00

Fecha de inicio de la operación : 02.01.2015

Tasa de Interés mensual : 0.0187693

Vida útil del bien : 5 años

Transcurrido el plazo del contrato de la empresa tiene la propiedad del bien.

Desarrollo:

Pago mínimo por arrendamiento financiero

$$S/. 3,400 \times 36 = S/. 122,400.00$$

Determinación del valor presente de los pagos mínimos:

VP= Valor presente

Cu= Cuota mensual

i = Tasa de interés mensual

n = Numero de cuotas

$$VP = \frac{Cu [(1+i)^n - 1]}{i (1+i)^n}$$

$$VP = \frac{3,400 [(1+0.0187693)^{36} - 1]}{0.0187693 (1.0187693)^{36}}$$

$$VP = \frac{3,340.6332}{0.0366588} \qquad VP = 88,399.87$$

CUADRO DE AMORTIZACION

15	60,820.21	2,258.45	1,141.55	3,400.00	58,561.76
16	58,561.76	2,300.84	1,099.16	3,400.00	56,260.92
17	56,260.92	2,344.02	1,055.98	3,400.00	53,916.90
18	53,916.90	2,388.02	1,011.98	3,400.00	51,528.88
19	51,528.88	2,432.84	967.16	3,400.00	49,096.04
20	49,096.04	2,478.50	921.50	3,400.00	46,617.54
21	46,617.54	2,525.02	874.98	3,400.00	44,092.52
22	44,092.52	2,572.41	827.59	3,400.00	41,520.11
23	41,520.11	2,620.70	779.30	3,400.00	38,899.41
24	38,899.41	2,669.89	730.11	3,400.00	36,229.52
Total año 2016		28,983.53	11,816.47	40,800.00	
25	36,229.52	2,720.00	680.00	3,400.00	33,509.52
26	33,509.52	2,771.05	628.95	3,400.00	30,738.47
27	30,738.47	2,823.06	576.94	3,400.00	27,915.41
28	27,915.41	2,876.05	523.95	3,400.00	25,039.36
29	25,039.36	2,930.03	469.97	3,400.00	22,109.33
30	22,109.33	2,985.02	414.98	3,400.00	19,124.31
31	19,124.31	3,041.05	358.95	3,400.00	16,083.26
32	16,083.26	3,098.13	301.87	3,400.00	12,985.13
33	12,985.13	3,156.28	243.72	3,400.00	9,828.85
34	9,828.85	3,215.52	184.48	3,400.00	6,613.33
35	6,613.33	3,275.87	124.13	3,400.00	3,337.46
36	3,337.46	3,337.46	62.54	3,400.00	-
Total año 2017		36,229.52	4,570.48	40,800.00	
TOTAL GENERAL		88,399.87	34,000.13	122,400.00	

TRATAMIENTO CONTABLE POR PARTE DEL ARRENDATARIO

	X		
32	ACTIVOS ADQUIRIDOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	88,399.87	
	322 Inmueble maquinaria y equipo		
	3223 Maquinarias y equipos de explotacion		
37	ACTIVO DIFERIDO	34,000.13	
	373 Intereses Diferidos		
	3731 Intereses no devengados con operaciones de terceros		
45	OBLIGACIONES FINANCIERAS		122,400.00
	452 Contratos de arrendamiento Financiero		
x/x	Por la adquisicion de equipos de explotacion a traves de un contrato de arrendamiento financiero en el Bco de Credito.		
	X		
45	OBLIGACIONES FINANCIERAS	40,800.00	
	452 Contratos de arrendamiento Financiero		
40	TRIBUTOS Y APORTES AL SISTEMA DE PENSIONES Y DE SALUD POR PAGAR	7,400.00	
	401 Gobierno Central		
	4011 Impuesto General a las Ventas		
10	EFFECTIVO EQUIVALENTE DE EFFECTIVO		48,200.00
	104 Cuentas corrientes en instituciones Financieras		
	1041 Banco de Credito		
x/x	Por la facturacion y pago de la primera cuota		
	X		
67	GASTOS FINANCIEROS	17,613.18	
	671 Gastos de operaciones de endeudamiento y otros		
	6712 Contratos de Arrendamiento Financiero		
37	ACTIVO DIFERIDO		17,613.18
	373 Intereses Diferidos		
	3731 Intereses no devengados con operaciones de terceros		
x/x	Por los Intereses devengados en el contrato de arrendamiento financiero del primer año		
	X		
68	VALUACION Y DETERIORO DE ACTIVOS Y PROVISIONES	17,679.97	
	681 Depreciaciones		
39	DEPRECIACION, AMORTIZACION Y AGOT. ACUMULADO		17,679.97
	391 Depreciacion acumulada		
x/x	Por la depreciacion del año 2015		
	S/. 88,399.87 x 20% = S/. 17,679.97		
	X		
94	GASTOS ADMINISTRATIVOS	17,679.97	
79	GASTOS IMPUTABLES A CUENTA DE COSTOS		17,679.97
x/x	Por el destino de la depreciacion		

Gasto Tributario:

12 Cuotas de S/. 3,400 = **S/. 40,800.00**

Menos:

Gasto Contable:

(-) Gastos Financieros S/. 17,613.18

(-) Depreciación S/. 17,679.97 **(35,293.15)**

Diferencia Temporal 5,506.85

Impuesto a la Renta:

30% de S/. 5,506.85 = **S/. 1,652.00**

	X		
37	ACTIVO DIFERIDO	1,652.00	
	371 Impuesto a la Renta Diferido		
40	TRIBUTOS Y APORTES AL SISTEMA DE PENSIONES Y DE SALUD POR PAGAR		1,652.00
	401 Gobierno Central		
	4017 Impuesto a la Renta de tercera categoría		
x/x	Por provision del impuesto a la renta		

Conclusiones

- Como hemos visto, el arrendamiento financiero o leasing, constituye una herramienta de financiamiento sumamente importante en la actividad de las empresas. El conocimiento de su funcionamiento y de su regulación resulta indispensable para darle un adecuado uso y aprovechamiento en el crecimiento de las empresa Sin que estas se desfinancien, por lo tanto el profesional contable debe mantenerse constantemente informado acerca de los cambios suscitados en este tema.
- El contrato de leasing tiene más ventajas que desventajas para usuarios que no disponen del capital suficiente para poder adquirir bienes necesarios para el funcionamiento de sus empresas.

Recomendaciones

- El leasing o arrendamiento financiero, no solo es conveniente desde el punto de vista financiero, si no también tributario, porque otorga derecho al crédito fiscal del IGV y los intereses son gastos deducibles del impuesto a la renta.
- El leasing o arrendamiento financiero como una fuente que sirve de base para que las empresas tengan sus inversiones intangibles y de otro tipo y de ese modo desarrollar sus actividades.

Bibliografía

- Vera I. (2002) *Arrendamiento Financiero Operativo*, Lima editores e Impresores Surco SA.
- Sánchez L. (2009) *Contabilización de las Finanzas Internacionales y derivados*, Lima Edición Instituto Pacifico.
- Revista Actualidad empresarial, informe 1ra quincena 2014
- Northcote S (2009) el contrato de arrendamiento y arrendamiento financiero, actualidad empresarial 177-segunda quincena de febrero 2009.
- Ley del Leasing, Decreto Legislativo N° 299, Concordancia: D.S. N° 228-90-EF, Art. 2, num. I, 25) Lima, 26 de Julio de 1984
- Ley del Impuesto a la Renta Legislativo 779-2009 EF
- Ley del IGV y del ISC D.S. N° 064 -2000-EF