

Interpretando

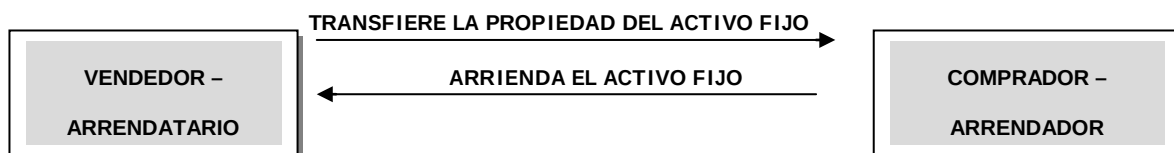
**BOLETIN DE INTERPRETACION CONTABLE Y TRIBUTARIO
PREPARADO POR
VILA NARANJO & PANNELL KERR FORSTER (PKF)**

INTERPRETANDO UN CONTRATO DE VENTA CON PACTO DE RETROARRENDAMIENTO (LEASE BACK)

Definición: Un contrato de Lease Back comprende la venta de un activo fijo, por la empresa propietaria a una empresa de Leasing; para que, inmediatamente ésta última en su calidad de nueva propietaria, se lo arriende con una opción de compra.

Este es un Contrato atípico, pues contiene dos operaciones: una de **compra – venta** y otra de **arrendamiento financiero**, vinculadas en una sola transacción; en la cual el **vendedor** es también **arrendatario** y el **comprador** se convierte en **arrendador**: ambos del mismo bien.

DIAGRAMA DEL CONTRATO DE LEASE BACK



Características: Las principales características de un contrato de Lease Back para el Vendedor Arrendatario, son las siguientes:

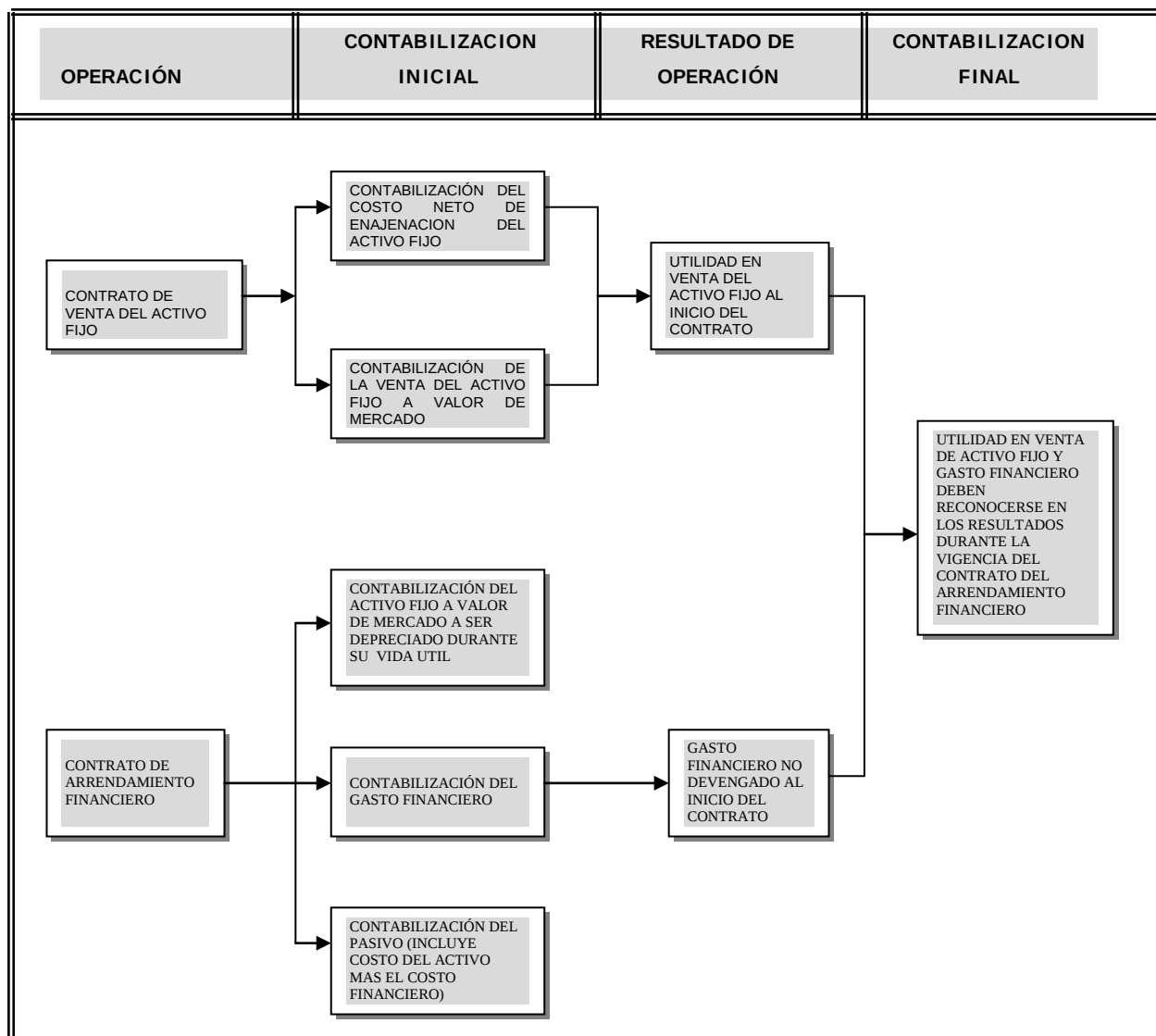
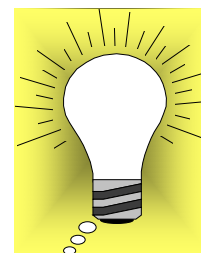
- El Vendedor - Arrendatario, tiene como objetivo principal la obtención de fondos.
- El Vendedor - Arrendatario, sólo transfiere la titularidad del bien, más no el uso del mismo; el cual, lo mantiene mediante un Contrato de Arrendamiento Financiero.



Tratamiento contable del Lease Back para el Vendedor - Arrendatario

De acuerdo al Norma Internacional de Contabilidad No. 17 (NIC 17), si una transacción de venta con pacto de retroarrendamiento inmediato al vendedor da como resultado un Contrato de Arrendamiento Financiero, la utilidad obtenida en la venta del activo sobre el valor contabilizado, no debe ser reconocida como ingreso inmediatamente en el Estado de Ganancias y Pérdidas del vendedor - arrendatario, sino diferirla y amortizarla a lo largo y hasta el término del Contrato.

DIAGRAMA DE LA CONTABILIZACION DEL LEASE BACK



Nuestra interpretación contable:

La transacción de Lease Back, es un medio por el cual el comprador - arrendador proporciona financiamiento al vendedor - arrendatario, tomando el activo fijo como garantía; por lo cual, no es recomendable considerar la utilidad en la venta como un ingreso total al inicio de la operación; toda vez, que podría generar una distorsión de los resultados del período, al declararse utilidades que podrían ser distribuidas, ocasionando un desfinanciamiento para la empresa; contrario al objetivo de la transacción inicial, que fue el de obtener una financiación.



Como producto de la venta, el activo fijo es dado de baja en los libros contables; a su valor residual ajustado (costo ajustado menos depreciación acumulada ajustada) a esa fecha. Inmediatamente, el mismo activo fijo ingresa nuevamente a los libros contables a un mayor valor (valor de mercado) y con una nueva vida útil.

Esta situación va a generar dos efectos contables directos en los estados financieros del período en que se realiza el Lease Back:

- ☐ El primer efecto, es un incremento del valor del activo fijo; vale decir que el activo fijo habría sido revaluado con un abono inicial a una ganancia diferida; (pues el abono a Resultados sería gradual y posterior)
- ☐ El segundo efecto, es un incremento de los gastos o costos de operación, pues al tener un mayor valor el activo fijo, se generará un mayor cargo por depreciación anual en los Resultados.

Casuística de un Contrato de Lease Back, en la Contabilidad del Vendedor - Arrendatario (en nuevos soles)

Datos

Fecha de inicio de la operación	01.01.98
Valor en Libros del activo fijo	Costo = 100 Depreciación acumulada = 40
Tasa de depreciación	10%
Valor de venta	130
Valor de arrendamiento	Valor del activo = 130 Intereses = 40
Inflación del año	10%
Duración del Leasing	36 meses

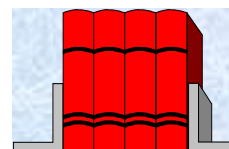


CONTABILIZACION DE LAS OPERACIONES			_____ 6 _____
Al inicio de los contratos:			Activo fijo
_____ 1 _____			13
			REI
			13
Activo fijo	100		Ajuste por inflación del activo fijo (10% anual)
Depreciación acumulada		40	
Capital social		60	
Saldos iniciales en libros contables			_____ 7 _____
_____ 2 _____			Depreciación del año (gasto)
			14
Caja	130		Depreciación acumulada
Ingresos extraordinarios		130	14
Por venta del activo fijo			Depreciación del período (10% anual)
_____ 3 _____			_____ 8 _____
Gastos extraordinarios	60		REI
Depreciación acumulada	40		7
Activo fijo		100	Ganancia diferida
Por baja del activo fijo a su costo neto de enajenación			7
_____ 4 _____			Ajuste por inflación de la ganancia diferida
			_____ 9 _____
Activo fijo	130		Gastos financieros
Cargas diferidas (intereses)		40	13
Cuentas por pagar		170	Cargas diferidas
Para contabilizar el contrato de arrendamiento financiero, a pagarse en 36 cuotas mensuales			13
_____ 5 _____			Contabilización de intereses vencidos en el año (40 / 36) (12)
Ingresos extraordinarios	130		_____ 10 _____
Gastos extraordinarios		60	Cuentas por pagar
Ganancia diferida		70	57
Para diferir de la utilidad en venta de activo fijo			Caja
Al cierre del primer período:			57
			Por el pago de doce cuotas mensuales del contrato de arrendamiento financiero (170 / 36) (12)
			_____ 11 _____
			Ganancia diferida
			23
			Ingresos extraordinarios
			23
			Por la transferencia a resultados de la ganancia diferida (70 / 36) (12)

BALANCE DE COMPROBACION CON LOS EFECTOS DEL CONTRATO DE LEASE BACK

DETALLE	AL INICIO DE LOS CONTRATOS				AL CIERRE DEL PRIMER PERIODO				EFECTO FINAL			
	AL 01 DE ENERO DE 1999				AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998				EN BALANCE GENERAL		EN RESULTADOS	
	DR.	AS. No.	CR.	No.	DR.	AS. No.	CR.	No.				
Caja	130	2					#####	10	73			
Cargas diferidas	40	4					#####	9	27			
Activo fijo	100	1	100	3	13	6			143			
	130	4										
Depreciación acumulada	40	3	40	1			#####	7		14		
Cuentas por pagar			170	4	57	10				113		
Ganancias diferidas			70	5	23	11	#####	8		54		
Capital social			60	1						60		
Ingresos extraordinarios	130	5	130	2			#####	11				23
Gastos extraordinarios	60	3	60	5								
Depreciación del período					14	7					14	
Gastos financieros					13	9					13	
REI					7	8	#####	6				6
	630		630		127		#####		243	241	27	29
Utilidad										2	2	
									243	243	29	29

TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL LEASE BACK PARA EL VENDEDOR - ARRENDATARIO



IMPUESTO A LA RENTA

La contabilización del Lease Back bajo principios de contabilidad generalmente aceptados (NIC 17), puede determinar diferencias con las normas tributarias, diferencias temporales y permanentes en la determinación de la renta neta imponible.

Las diferencias obligarán al ajuste del resultado contable vía reparos en la Declaración Jurada.

IMPUESTO EXTRAORDINARIO A LOS ACTIVOS NETOS – IEAN

Tributariamente los bienes objeto del arrendamiento financiero, se consideran como activos fijos de propiedad del comprador - arrendador y la depreciación deberá efectuarse por el plazo de duración del contrato; teniendo legalmente tres años como plazo mínimo para depreciarlos.

Por lo tanto, el Vendedor – Arrendatario, a su Activo Neto en libros, le deberá **adicionar** la depreciación acumulada del activo (reexpresada) y **deducir** el costo del activo fijo (reexpresado)

Nuestra interpretación tributaria:

- La ganancia producida por la venta del activo a su valor de mercado, es gravada por la Administración Tributaria en el período que se inicia el Contrato de Retroarrendamiento; a pesar de que los gastos financieros diferidos de la misma operación, sean deducibles durante la vigencia del Contrato.
- La depreciación del activo adquirido mediante Leasing, no es aceptada tributariamente como gasto; pero las cuotas pagadas mensualmente si son consideradas como gasto deducible en el período que se van devengando.

Tratamiento Tributario

El tratamiento en la Declaración Jurada de Impuesto a la Renta sería como sigue:

		<u>SL</u>
Resultado Contable	200	
Adicionar:		
▪ Ganancia diferida por la venta del activo	54	
▪ Depreciación del período del activo	14	
Deducir:		
▪ Cuotas de capital pagadas y devengadas en el período	(43)	
▪ REI del activo		(13)

Renta Neta Imponible		212
		== =



¡ GRACIAS !