

Universidad del Salvador



**TESINA**

**ANÁLISIS DEL TRATAMIENTO  
CONTABLE DEL LEASING**

USAL  
UNIVERSIDAD  
DEL SALVADOR

**Alumna: Cecilia Balducci**  
**D.N.I.: 30.306.258**  
**Carrera: Contador Público**  
**Tutor: Miguel Angel Belozercovsky**

# ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
OBJETIVO.....	4
ORIGEN Y ANTECEDENTES DEL LEASING.....	5
ANÁLISIS LEGAL.....	8
• <b>Concepto</b> .....	8
• <b>Características del contrato de leasing</b> .....	8
- Consensual.....	8
- Bilateral.....	9
- Oneroso.....	9
- Formal no solemne.....	10
- De tracto sucesivo.....	10
- Conmutativo.....	10
- Nominado y típico.....	11
- De financiación.....	11
- Dual.....	12
• <b>Objeto</b> .....	12
- Bienes muebles.....	12
- Bienes inmuebles.....	13
- Marcas.....	13
- Patentes.....	14
- Modelos industriales.....	15
- Software.....	15
- Soft cost.....	16
• <b>Modalidades en la elección del bien</b> .....	16
• <b>Las clases de leasing</b> .....	17
- El leasing operativo y el leasing financiero.....	17
- El leasing mobiliario y el leasing inmobiliario.....	19
- El sale and lease back.....	20
- El leasing apalancado.....	20
- El leasing sindicado.....	20
- El leasing participativo.....	21
• <b>Sujetos</b> .....	20
• <b>Los cánones y la opción de compra</b> .....	22
- Canon.....	22
▪ Obligación del pago del canon.....	23
- Opción de compra.....	23
▪ Momento del ejercicio de la opción.....	23
▪ Devolución del bien.....	24
- Estructura Obligacional.....	25
• <b>Forma de inscripción del contrato</b> .....	25
• <b>Prórroga del contrato</b> .....	26
• <b>Incumplimiento del contrato</b> .....	26
- Bienes inmuebles.....	26
- Bienes muebles.....	28
• <b>Ventajas y desventajas del contrato de leasing</b> .....	29
ANÁLISIS CONTABLE.....	33
• <b>Resolución técnica de arrendamientos</b> .....	33

• <b>Definiciones</b> .....	34
• <b>Tipos de arrendamientos</b> .....	34
• <b>Medición contable</b> .....	36
- Arrendamiento financiero.....	36
▪ Contabilidad del arrendatario.....	36
▪ Contabilidad del arrendador.....	37
✓ Caso general.....	37
✓ Caso en el que el arrendador es revendedor o productor.....	38
- Arrendamiento operativo.....	38
• <b>Otros temas de medición contable</b> .....	39
- <b>El sale and lease back como arrendamiento financiero</b> .....	40
- <b>El sale and lease back como arrendamiento operativo</b> .....	40
• <b>Exposición de los arrendamientos</b> .....	41
- En relación con todos los arrendamientos.....	41
- Contratos de arrendamiento financiero.....	42
- Contrato de arrendamiento operativo.....	42
- Individualización en el anexo de bienes de uso.....	42
• <b>Ámbito Internacional</b> .....	42
- Norma internacional de contabilidad N° 17.....	43
- Principios de contabilidad generalmente aceptados.....	44
- Tipos de arrendamientos.....	46
▪ Arrendamiento financiero.....	46
▪ Arrendamiento operativo.....	48
▪ El sale and lease back como arrendamiento financiero.....	51
✓ Cuando comprende bienes no inmuebles.....	51
✓ Cuando comprende bienes inmuebles.....	52
▪ El sale and lease back como arrendamiento operativo.....	53
✓ Cuando comprende bienes no inmuebles.....	54
✓ Cuando comprende bienes inmuebles.....	54
▪ Arrendamientos que afectan bienes inmuebles.....	54
✓ Arrendamientos que afectan solamente terrenos.....	55
✓ Arrendamientos que afectan a terreno y edificio.....	55
✓ Arrendamientos que afectan a terrenos, edificios y equipos... ..	59
✓ Arrendamientos que afectan a una parte de un edificio.....	59
▪ Arrendamientos con deuda a terceros.....	59
▪ Arrendamiento enrollado.....	61
▪ Arrendamientos que involucran unidades gubernamentales.....	62
▪ Arrendamientos de partes relacionadas.....	63
<b>CASOS PRÁCTICOS</b> .....	64
• Caso de un arrendamiento financiero.....	64
• Caso de un arrendamiento operativo.....	78
• Caso de un sale and lease back como arrendamiento financiero.....	80
• Caso de un sale and lease back como arrendamiento operativo.....	82
<b>ANEXOS</b> .....	86
• Anexo A: Modelos de contrato.....	86
<b>CONCLUSIÓN</b> .....	90
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	92

## OBJETIVO

El gran desarrollo que el leasing ha experimentado en nuestro país en los últimos años y el rol que ha jugado en el crecimiento de la economía hace necesario un análisis detallado de dicha figura legal. Es por ello que el presente trabajo se enfoca a analizar uno de los muchos aspectos que se ven afectados por el leasing, es decir la contabilidad.

Como bien se sabe, la contabilidad es una disciplina técnica consistente en un sistema de operaciones que registra, analiza e interpreta una determinada realidad económica; el leasing representa una realidad económica que debe ser analizada e interpretada de forma minuciosa y detallada para poder ser reflejada en los estados contables de las empresas.

Para poder plasmar al leasing en la contabilidad se deberá entender la naturaleza jurídica de esta modalidad contractual a través del análisis de la Ley 25.248 sobre contratos de leasing. El análisis legal mencionado permitirá entender y estudiar más fácilmente la normativa contable referente al leasing, tanto en el ámbito local como en el internacional.

Por todo lo antedicho se resume que “Análisis del Tratamiento Contable del Leasing” tiene como objetivo:

- Comprender la naturaleza jurídica del leasing.
- Analizar las normas contables locales referentes a la contabilización del leasing.
- Comparar las normas locales con las normas internacionales referentes a la contabilización del leasing.
- Exponer mediante ejercicios prácticos el proceso de contabilización del leasing teniendo en cuenta los diferentes tipos de leasing y las variantes que pueden surgir en el desarrollo del contrato.

## ORIGEN Y ANTECEDENTES DEL LEASING

La raíz etimológica de la palabra leasing proviene del verbo inglés “to lease” que significa alquilar o arrendar, y es justamente en Estados Unidos donde se comienza a dar forma a este particular contrato de arrendamiento.

La sociedad americana de telecomunicaciones, Bell Telephone System, fue la primera compañía que, a principios del siglo pasado, alquiló sus teléfonos antes que venderlos. Muy pronto otras grandes empresas productoras de equipos practicaron el alquiler más asiduamente que la venta.

En 1952, el alquiler toma una nueva dirección que lo conduciría a su forma actual: el leasing. La primera compañía de leasing fue creada por el empresario de la industria de la alimentación, M. D. P. Boothe. Dicha compañía se denominó Unites States Leasing Corporation. Esta compañía fue solo la primera.

Entre los factores que favorecieron el nacimiento del leasing y su posterior desarrollo en Estados Unidos se encuentran:

- Un mercado de capitales a mediano plazo restringido e inaccesible.
- Una legislación fiscal especialmente rigurosa en materia de amortizaciones.
- Una economía muy próspera con altas tasas de beneficios.
- Empresas obligadas a una rápida renovación de sus equipos debido a un progreso técnico y científico vertiginoso <sup>1</sup>.

En el continente europeo, el primer país en adoptar el leasing, fue Gran Bretaña. En 1960 se creó una filial de la United States Leasing Corporation en combinación con la sociedad financiera londinense Mercantile Credit Company Ltd. Luego siguieron Francia, Alemania, Italia, Bélgica y España.

En Argentina, prevalecieron los sistemas de crédito tradicionales, por lo que la sanción de la Ley 18.061 de entidades financieras del año 1969, que en sus artículos 18, inciso j) y 20, inciso k) hacía referencia a esta figura jurídica extranjera, significó un adelanto legislativo importante. Sin embargo los artículos mencionados solo autorizaban a los bancos de inversión y a las compañías financieras controladas por el Banco Central de la República Argentina a dar en locación bienes de capital adquiridos con tal objeto. En el año 1977 la Ley 18.061 fue sustituida por la Ley 21.526, que no avanza en la

<sup>1</sup> Bifaretti, Marcela C.; Sánchez, Verónica A., *Arrendamientos financieros: exposición contable*, 23 Jornadas Universitarias de Contabilidad, Formosa, Octubre 2002, p. 79.

caracterización del leasing y que solo identifica a las entidades financieras que se encuentran habilitadas para realizar dicha operación, siendo novedosa la inclusión de los bancos comerciales.

Mucho tiempo después, en enero de 1995, se promulgó la Ley 24.441 destinada a incentivar el financiamiento de la vivienda y la construcción. En un insuficiente esfuerzo por reconocer un apoyo legal a la figura del leasing (mobiliario e inmobiliario), se incorpora un capítulo destinado al mismo, que sigue sin reflejar la verdadera esencia financiera del contrato, pues solo lo trata como un contrato nominado pero atípico.

En la actualidad, se encuentra vigente la Ley 25.248 sancionada el 10 de mayo del año 2000, consagrada íntegramente al tema del leasing. Sin embargo, la misma continúa siendo imprecisa (no resalta la verdadera naturaleza financiera del negocio) e incompleta (por ejemplo, nada regula para el supuesto de la declinación de la opción de compra)<sup>2</sup>.

En el ámbito contable los arrendamientos no estuvieron contemplados dentro de las resoluciones técnicas sino hasta después del año 2000.

Recordemos que en 1997 la Comisión Especial de Normas de Contabilidad y Auditoría (CENCYA), comienza la tarea de estudio para completar la normativa contable, incorporar una serie de nuevas figuras que hasta ese momento no se hallaban normadas en nuestro país, lo que dejaba operatorias y transacciones sin un encuadramiento específico, y acercar las prácticas contables argentinas a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

El resultado fue la elaboración de dos proyectos: el Proyecto 5 “Marco conceptual de las normas contables profesionales” y el Proyecto 6 “Normas Contables Profesionales”. La Junta de Gobierno de la Federación Argentina de Consejo Profesional de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.), en diciembre de 1998, aprobó la elaboración de los proyectos 5 y 6 de Resolución Técnica sobre la base de los lineamientos definidos por la CENCYA.

Sin embargo, se considero conveniente que los dos proyectos dieran origen a 4 resoluciones técnicas que fueron aprobadas por la FACPCE en diciembre de 2000, estas son: RT N° 16 (Marco conceptual de las normas contables profesionales), RT N° 17 (Normas Contables Profesionales: desarrollo de cuestiones de aplicación general), RT N° 18 (Normas Contables Profesionales: desarrollo de algunas cuestiones de aplicación particular) y RT N° 19 (Modificaciones a las RT 4,5,6,8,9,11 y 14). El tratamiento contable aplicable a los arrendamientos se encuentra desarrollado en la RT N° 18.

<sup>2</sup> Barreira Delfino, Eduardo A.; Tapia, Gustavo N.; Ariganello, Claudio A.; Albornoz, César H.; Tyburec, Diego, *Leasing: régimen normativo, aspectos operativos, análisis financiero, casos prácticos*. Buenos Aires, Ed. Errepar, 2000. p. 13.

Cabe preguntar cuales eran las opciones para el tratamiento del leasing antes de la existencia de la mencionada norma. Las alternativas se acotaban a los textos de las normas estadounidenses (“Reporting of Leases in Financial Statements of Lessee” Opinión 5 de la Accounting Principales Board del American Public Accounts-1964, “Accounting for leases” Statement 13 de la Financial Accounting Standars Board-FASB- 1976, NIC N° 17, revisada en 1997 y modificada en 2004) y de las numerosas opiniones y recomendaciones de prestigiosos autores de la materia <sup>3</sup>.

De esta manera, y dado los cambios que ha sufrido esta modalidad contractual, se hace evidente la necesidad de analizar la figura del leasing para un mejor entendimiento de la temática contable.



USAL  
UNIVERSIDAD  
DEL SALVADOR

<sup>3</sup> Bifaretti, Marcela C.; Sánchez, Verónica A., *Arrendamientos financieros: exposición contable*, 23 Jornadas Universitarias de Contabilidad. Formosa, Octubre 2002, p. 76.

## ANÁLISIS LEGAL

A continuación se analizará la normativa legal que afecta a los contratos de leasing en nuestro país.

Como se ha dicho al inicio del presente trabajo la actual ley de leasing es la Ley 25.248 sancionada el 10 de mayo de 2000.

### CONCEPTO

El artículo 1º de la Ley 25.248 establece que *“en el contrato de leasing el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio.”*

Durante el lapso de utilización del bien, el tomador debe pagar al dador, en forma periódica, una suma preestablecida en concepto de restitución del financiamiento del bien acordado para obtener el uso del referido bien. Paralelamente, el dador reconoce al tomador el derecho a adquirir el bien utilizado por una suma determinada en el mismo momento de celebrarse el contrato a través de la opción de compra, que constituye el valor residual de la operación.

Por todo lo dicho estamos en condiciones de afirmar que:

*El leasing es una típica operación de financiación instrumentada mediante un contrato, por el cual una persona (dador) entrega una cosa a otra (tomador), a cambio del pago de un canon en concepto de alquiler por un tiempo determinado, reservando a quien recibe el bien la opción de adquirirlo definitivamente a un valor determinado en función de la vida útil estimada.*

### CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE LEASING

Las principales características de esta modalidad contractual son las que a continuación se detallan.

#### Consensual

La clasificación de los contratos en consensuales o reales surge del artículo 1140 del Código Civil el cual prescribe que *“los contratos son consensuales o reales. Los contratos consensuales, sin perjuicio de lo que se dispusiese sobre las forma de los contratos,*

*quedan concluidos para producir sus efectos propios, desde que las partes hubiesen recíprocamente manifestado su consentimiento”.*

Asimismo el artículo 1142 del Código Civil establece que *“forma la clase de los contratos reales el mutuo, el comodato, el contrato de deposito, la constitución de prenda y de anticresis”.*

De esta manera se desprende que el leasing es un contrato consensual por que se perfecciona al momento en que cada una de las partes recíprocamente consintiera su celebración sin necesidad de que exista entrega de la cosa; además de que la figura del leasing no se incluye en la enunciación taxativa del artículo 1142 mencionado *ut supra*.

### **Bilateral**

Los contratos bilaterales son aquellos en que las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra, es decir que hay un entrecruzamiento de obligaciones recíprocas (art. 1138 del Código Civil).

En el caso del leasing la bilateralidad se hace patente pues ambas partes tienen prestaciones a su cargo, y además, las prestaciones son interdependientes la una de la otra, el dador otorga el uso y el goce a cambio del canon, y el tomador se encuentra en la posición inversa, pagando el canon en virtud de recibir el uso y goce del bien.

Esta clasificación conlleva la posibilidad de alegar la *exceptio non adimpleti contractus*, esto es, la excepción al cumplimiento de la prestación a cargo de una parte si la otra parte no ha cumplido. El artículo 1201 del Código Civil establece que *“en los contratos bilaterales una de las partes no podrá demandar su cumplimiento, si no probase haberlo ella cumplido u ofreciese cumplirlo, o que su obligación es a plazo”*<sup>3</sup>.

### **Oneroso**

El Código Civil establece en su artículo 1139 que los contratos serán onerosos *“cuando las ventajas que procuran a una u otra de las partes no le es concedida sino por una prestación que ella le ha hecho, o que se obliga a hacerle”.*

En este sentido Barreira Delfino expone que *“es evidente que las ventajas que procuran una y otra de las partes en el contrato de leasing, no les serán concedidas sino por una prestación que cada una haga o se obliguen a hacerle a la otra. La entidad adquiere y concede el uso de un equipo, por el que el cliente le pagará un precio por ese uso y por la ulterior transferencia de propiedad. A su vez el cliente le pagará ese precio*

<sup>3</sup> Cfr. Malumián, Nicolás; Diplotti, Adrián; Gutiérrez, Pablo, *Leasing: Análisis Legal, Fiscal y Contable*, Buenos Aires, Ed la Ley, 2000, p. 22.

*para obtener el uso y goce de tal bien y su posterior transferencia de dominio”.*

A partir de lo dicho inferimos el carácter oneroso del contrato de leasing <sup>4</sup>.

### **Formal no solemne**

El artículo 8 de la Ley 25.248 ha establecido la escritura pública como forma en el caso de contratos sobre inmuebles, buques o aeronaves. Asimismo, en los demás casos, se infiere que la ley requiere la forma escrita pues exige la existencia de instrumento. Contribuyen a este razonamiento la necesidad de la existencia de un instrumento a los fines de la inscripción en el registro pertinente, y del espíritu de la ley 24.240, Ley de Defensa del Consumidor, en los casos en que el contrato de leasing sea celebrado con consumidores. Asimismo, cabe mencionar que en virtud de la complejidad del negocio no sería posible imaginar un caso de celebración tácita del contrato.

A partir de lo dicho, no cabe sino reconocer al leasing su carácter de contrato formal no solemne, por ser requerida una forma por la ley pero no ser un requisito esencial para su existencia.

### **De tracto sucesivo**

Un contrato se lo clasificará como de tracto sucesivo cuando el contrato se prolongue a través de un tiempo más o menos dilatado y las obligaciones asumidas por cada parte se cumplan a cada instante, periódicamente y continuamente.

En el caso del contrato de leasing, y en su carácter de contrato de financiación, el plazo es parte de la esencia del contrato. Cabe destacar que la prestación del dador es ininterrumpida en el tiempo y la del tomador de cumplimiento periódico.

### **Conmutativo**

Los contratos conmutativos son aquellos contratos en que las partes desde el momento de su celebración conocen la importancia y equivalencia económica de las prestaciones otorgadas o a otorgarse con motivo del cumplimiento del contrato.

El leasing es un contrato conmutativo porque las ventajas y desventajas para cada una de las partes son ciertas y susceptibles de apreciación inmediata. Las partes contratan con certeza sobre cuales serán sus ventajas, el precio, las circunstancias aledañas al contrato en sí mismo, etc. No existe en el contrato de leasing un acontecimiento incierto ajeno a las partes que lleve a la ignorancia de las mismas de sus respectivas obligaciones frente al contrato.

<sup>4</sup> Barreira Delfino. Eduardo A.: *Leasing Financiero*. Tomo I. Roberto Guido editor. 1996. p. 156.