ARRENDAMIENTOS, BAJO LA RT 54/ 2022 DE LA FACPCE

¿Es útil? (0) (0)

Juan C. Martín 25/09/2026

SUMARIO:

El autor aborda el tratamiento contable de los arrendamientos bajo la Norma Unificada Argentina [RT (FACPCE) 54/2022] en comparación con el modelo internacional de la NIIF 16. En su desarrollo, analiza las definiciones y clasificaciones de los arrendamientos financieros y operativos e ilustra con casos prácticos la medición, los reconocimientos inicial y posterior, y la presentación en los estados contables tanto para el arrendatario como para el arrendador. Asimismo, examina el concepto del activo por derecho de uso incorporado por la normativa internacional frente al criterio tradicional basado en la transferencia sustancial de riesgos y beneficios que mantiene la normativa argentina.

Esta doctrina fue publicada en:

- Profesional y Empresaria (D & G)

I - ESTE SERÁ UN VUELO TRANQUILO...

Como diría el capitán antes del despegue: *"Este será un vuelo tranquilo; no se esperan turbulencias y las condiciones meteorológicas son favorables"*. La comparación resulta apropiada porque la Norma Unificada Argentina [NUA -RT (FACPCE) 54/2022-] no introduce cambios sustanciales respecto del tratamiento de los arrendamientos previsto en la resolución técnica (RT) 18/2000 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Sus principales aportes consisten en una mejor sistematización de los temas, un orden más lógico en su desarrollo y una redacción técnicamente más precisa.

Esto significa que, en esta materia, no existe un acercamiento al modelo de la NIIF 16. El criterio del derecho de uso (*right-of-use model*), adoptado por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), no ha sido incorporado por la RT (FACPCE) 54/2022.

Como es habitual, en esta obra no nos limitaremos a describir el contenido de la norma. Procuraremos realizar un análisis conceptual de sus fundamentos, profundizando en la lógica que sustenta sus disposiciones. Asimismo, desarrollaremos ejemplos prácticos de aplicación y, finalmente, revisaremos el tratamiento previsto por las NIIF para este tipo de contratos.

A lo largo de este artículo se analizarán las normas contables que regulan el reconocimiento inicial, la medición posterior de los arrendamientos financieros y operativos, y su revelación mediante el desarrollo de ejercicios prácticos para cada una de estas modalidades. Asimismo, se efectuará una comparación con la NIIF 16 y se analizará su aplicación práctica.

II - LA DEFINICIÓN

Comencemos por la definición de contrato de arrendamiento:

> *Arrendamiento: es un acuerdo mediante el cual una persona (el arrendador) cede a otra (el arrendatario) el derecho de uso de un activo durante un período determinado a cambio de una contraprestación.*

Esta definición representa una mejora respecto de la contenida en la RT (FACPCE) 18/2000.

La norma anterior definía el arrendamiento como un acuerdo mediante el cual el derecho de uso del bien se cedía a cambio de una o más sumas de dinero. Interpretada literalmente, dicha redacción podía llevar a excluir aquellos contratos en los que la contraprestación no consistía exclusivamente en dinero.

En la práctica, es frecuente que el arrendatario cumpla total o parcialmente su obligación mediante prestaciones distintas del pago en efectivo. Por ejemplo, realizando mejoras sobre el inmueble arrendado, efectuando reparaciones o prestando determinados servicios.

La RT (FACPCE) 54/2022 supera esta limitación al referirse, de manera más amplia, a una contraprestación, sin restringirla al pago en dinero. Se trata de una modificación de redacción que, aunque sencilla, adapta la norma a las modalidades contractuales que habitualmente se observan en la práctica cotidiana.

III - EL MODELO ARGENTINO VERSUS EL DE LAS NIIF

La historia de la contabilización de los arrendamientos refleja la evolución del pensamiento contable.

En una primera etapa predominó el denominado enfoque de la propiedad legal, según el cual únicamente podía reconocerse un activo cuando existía un derecho de propiedad sobre el bien. Bajo esta concepción, propia de una corriente jurídica o legalista de la contabilidad, los derechos reales constituían el fundamento principal para el reconocimiento de activos y pasivos.

Posteriormente, con el desarrollo del principio de prevalencia de la sustancia económica sobre la forma jurídica, surgió un nuevo paradigma. Desde esta perspectiva, lo relevante ya no era únicamente quién conservaba la propiedad legal del bien, sino quién asumía sustancialmente los riesgos y obtenía los beneficios derivados de su utilización.

Este cambio conceptual dio origen al reconocimiento de los arrendamientos financieros. En estos contratos, la forma jurídica continúa siendo la de un arrendamiento. Sin embargo, su esencia económica revela una verdadera adquisición financiada. Aunque el arrendador mantiene la titularidad legal del bien, el arrendatario es quien controla los beneficios de este recurso económico.

Con posterioridad, el debate doctrinario avanzó un paso más. Diversos estudios pusieron de manifiesto que una gran cantidad de obligaciones derivadas de arrendamientos operativos permanecía fuera del balance, afectando la comparabilidad entre los estados financieros de distintas entidades. Asimismo, se observó que la clasificación de cada contrato exigía analizar cláusulas particulares que, en muchos casos, resultaban complejas de interpretar y verificar.

En este contexto comenzó a desarrollarse el modelo del derecho de uso, cuyo antecedente doctrinario más importante fue el informe "*Accounting for Leases: A New Approach*", elaborado por el G4+1 en 1996. Este enfoque sostiene que todo contrato de arrendamiento genera, para el arrendatario, dos elementos patrimoniales desde su inicio: un activo, representado por el derecho a utilizar el bien durante un período determinado, y un pasivo, constituido por la obligación de efectuar los pagos comprometidos. Esta concepción fue posteriormente receptada por la NIIF 16.

El modelo argentino continúa sustentándose en el criterio clásico de la transferencia sustancial de riesgos y beneficios, razón por la cual no ha incorporado el reconocimiento generalizado del derecho de uso previsto por las NIIF.

En los apartados siguientes analizaremos, en primer lugar, el tratamiento del arrendamiento financiero, construido sobre la doctrina de la transferencia de riesgos y beneficios. Posteriormente estudiaremos el arrendamiento operativo, cuyo reconocimiento contable conserva una mayor vinculación con el criterio tradicional basado en la propiedad jurídica del bien.

IV - EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Como ya adelantamos, la esencia económica del arrendamiento financiero difiere de su forma jurídica. Aunque el contrato adopta la apariencia de un arrendamiento, en realidad encubre una compra financiada. Precisamente por ello, la contabilidad deja de atender exclusivamente a la forma legal del contrato para privilegiar su contenido económico.

Este cambio produjo una transformación profunda en la concepción del activo. Tradicionalmente se entendía que un activo estaba constituido por los bienes y derechos de propiedad del ente. El arrendamiento financiero demuestra que ello no siempre es así: el arrendatario reconoce un activo aun cuando la propiedad jurídica permanezca en cabeza del arrendador, ya que controla sustancialmente los beneficios económicos derivados de su utilización.

La definición de la RT (FACPCE) 54/2022:

> *Arrendamiento financiero:* Tipo de arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado, cuya titularidad puede transferirse o no. Como contraprestación, el arrendatario se obliga a efectuar uno o más pagos que cubren sustancialmente el valor razonable del activo y las cargas financieras correspondientes.

La naturaleza financiera del contrato se advierte porque las cuotas pactadas no retribuyen simplemente el uso del bien. En términos económicos, ellas permiten recuperar el valor razonable del activo más una rentabilidad financiera para el arrendador. Esta circunstancia constituye un fuerte indicio de que el contrato financia la adquisición del bien, aunque jurídicamente conserve la forma de un arrendamiento.

La NUA menciona, al igual que lo hacía la ya caduca RT (FACPCE) 18/2000, algunos indicios que indican la posible transferencia de riesgos y beneficios.

> 534. Una entidad clasificará un arrendamiento como financiero cuando se presenten, individualmente o en combinación, situaciones que constituyan indicios de la transferencia de riesgos y beneficios. Entre ellas, las siguientes:
>
> a) el contrato transfiere la propiedad del activo al arrendatario al final del término del arrendamiento;
>
> b) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio lo suficientemente más bajo que el valor razonable esperado a la fecha de ejercer la opción, de manera tal que, al inicio del arrendamiento, sea razonablemente seguro ejercer la opción;
>
> c) el plazo del arrendamiento cubre la parte principal de la vida económica del activo;
>
> d) el valor descontado de las cuotas mínimas equivale sustancialmente al valor razonable del activo arrendado al inicio del arrendamiento;

> e) la naturaleza de los activos arrendados permite suponer que solo el arrendatario puede utilizarlos sin mayores modificaciones;
>
> f) el arrendatario tiene la posibilidad de resolver el contrato, haciéndose cargo de las pérdidas que tal cancelación motive;
>
> g) las ganancias y pérdidas motivadas por las fluctuaciones del valor residual razonable del activo recaen sobre el arrendatario, o
>
> h) el arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período con cuotas sustancialmente menores que las del mercado.

Cabe agregar que, para el caso de los terrenos, se presume que el arrendamiento es operativo, a menos que se asegure la transferencia de la propiedad del bien durante o al finalizar el contrato.[1]

a) Contabilidad del arrendatario

1. Reconocimiento y medición posterior, y revelación de los efectos del contrato

Dice la NUA:

> Arrendamientos financieros: contabilidad del arrendatario
>
> 536. Una entidad tratará los arrendamientos financieros del mismo modo que una compra financiada, contabilizando como precio de transferencia del bien arrendado al menor entre:
>
> a) la suma del valor razonable del activo arrendado y los costos iniciales directos, y
>
> b) la suma de los valores descontados de las cuotas mínimas del arrendamiento (desde el punto de vista del arrendatario).

No es intención de este artículo realizar una comparación exhaustiva entre las RT (FACPCE) 54/2022 y 18/2000. Pese a ello, destacamos que la norma vigente incorpora a los costos iniciales directos, al posible valor de ingreso, conceptos no contemplados por la norma caduca. Entre estos gastos se incluyen las comisiones, los costos de tramitar una garantía y los costos de desalojo a inquilinos existentes para obtener el arrendamiento, entre otros.

> 537. Una entidad calculará los valores descontados mediante:
>
> a) la tasa de interés implícita del arrendamiento, o
>
> b) si no pudiera estimar la tasa del inciso anterior, el tipo de interés que debería asumir dicha entidad por incrementar su endeudamiento.

Una cuestión práctica merece ser destacada. Aunque la RT (FACPCE) 54/2022 establece que debe utilizarse, en primer término, la tasa implícita del contrato, en la práctica esta información rara vez resulta conocida por el arrendatario. Las entidades financieras no suelen revelar la totalidad de los elementos necesarios para calcularla. En consecuencia, la utilización de la tasa incremental de endeudamiento deja de ser una excepción teórica para convertirse, en la mayoría de los casos, en la alternativa efectivamente utilizada en la práctica profesional. Esta tasa, la incremental, es aquella que

debería asumir el ente al inicio del contrato, por endeudarse por el mismo tiempo y garantía para financiar este contrato de arrendamiento.

Ahora un ejemplo de reconocimiento y medición posterior de un contrato de arrendamiento financiero en la contabilidad del arrendatario.

2. Datos del contrato de arrendamiento

* Objeto del contrato: arrendamiento de una máquina plegadora. Tiempo del contrato: 5 años.

* Vida útil estimada de la máquina: 6 años. Valor razonable de la máquina: $ 620.000.

* No hay gastos directos:

- Pagos: 5 pagos de $ 150.000.

- Opción a compra: $ 30.000.

- Tasa utilizada para endeudarse: 12% por período.

- No existen cuotas contingentes.

* El arrendatario ejercerá, al finalizar el contrato, la opción de compra.

Comencemos por el principio: determinar el valor actual de los futuros flujos de efectivo descontados con la tasa incremental del pasivo.

Número de cuota	Pesos	Valor actual.Tasa incremental del pasivo: 12%	
1	150.000,00	133.928,57	150.000 / (1,12) ^ 1
2	150.000,00	119.579,08	150.000 / (2,22) ^ 2
3	150.000,00	106.767,04	150.000 / (3,32) ^ 3
4	150.000,00	95.327,71	150.000 / (4,42) ^ 4
5	180.000,00	102.136,83	180.000 / (5,52) ^ 5
Total	*780.000,00*	*557.739,24*	

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto por el párrafo 536, el activo deberá medirse inicialmente por $ 557.739,24, por tratarse del menor importe entre dicho valor y el valor razonable del activo incrementado por los gastos directos atribuibles a su adquisición ($ 620.000[2]).

Definida la medición inicial, corresponde desarrollar el cuadro de marcha que refleja el reconocimiento contable del contrato, permitiendo exponer, de manera simultánea, el valor de ingreso del activo y la evolución del pasivo. A los fines del presente ejemplo, se supone que al cierre del ejercicio se han reconocido inicialmente los efectos derivados del contrato, se ha devengado el interés correspondiente al primer período y se ha cancelado la primera cuota pactada.

Período	Capital	Interés 0,12	Pagos	Subtotal
1	557.739,24	66.928,71	150.000,00	474.667,94
2	474.667,94	56.960,15	150.000,00	381.628,10
3	381.628,10	45.795,37	150.000,00	277.423,47
4	277.423,47	33.290,82	150.000,00	160.714,29
5	160.714,29	19.285,71	180.000,00[3]	0,00

Totales	*222.260,76*	*780.000,00*

Ahora, se detallarán los registros contables, y la medición posterior del activo y del pasivo asumidos como consecuencia de este contrato realizado:

Maquinarias en *leasing financiero*	557.739,24	
Intereses - a devengar	222.260,76	
Acreedores por *leasing financiero*		780.000,00
Por reconocimiento del contrato		

Gastos de intereses	66.928,71	
Intereses - a devengar		66.928,71
Por devengamiento de interés del 1er. período		

Acreedores por *leasing financiero*	150.000,00	
Banco por cuenta corriente		150.000,00
Por pago de la 1a. cuota		

Depreciación de bienes de uso(1)	74.365,23	
Depreciación acumulada maquinarias		74.365,23
Por 1a. cuota de depreciación		

(1) Se estima una vida útil de 6 años. Valor de rezago: 20% - Método lineal.
Entonces: ($ 557.793,24 x 0,80) / 6 = $ 74.365,23

Obsérvese que, una vez reconocido inicialmente, el activo deja de estar sujeto a un tratamiento contable diferenciado por el solo hecho de haber sido incorporado mediante un contrato de arrendamiento financiero. A partir de ese momento, pasa a integrar el rubro “Bienes de uso” y queda sometido a las mismas normas de medición posterior aplicables a cualquier otro activo de igual naturaleza. En consecuencia, deberá ser objeto de depreciación, evaluarse periódicamente a los efectos de identificar eventuales pérdidas por deterioro, revaluarse cuando resulte procedente conforme al marco normativo aplicable y darse de baja cuando se verifiquen las condiciones previstas para su desafectación o disposición:

Bienes de uso	
Maquinarias en *leasing financiero*	557.739,24
Depreciación acumulada maquinarias	- 74.365,23
Total	*483.374,01*

En forma simultánea, el arrendatario reconoce un pasivo financiero que representa la obligación de cancelar las cuotas futuras comprometidas. Dicho pasivo no constituye una deuda por arrendamientos, sino una obligación financiera, por lo que su medición posterior se efectúa aplicando el criterio del costo amortizado. En consecuencia, su valor en libros se incrementa por los intereses devengados, determinados mediante el método de la tasa de interés efectiva, y se reduce por los pagos efectuados hasta su cancelación.

Deudas financieras	
Acreedores por *leasing financiero*	630.000,00
Depreciación acumulada maquinarias	- 155.332,06
Total	*474.667,94*

b) Contabilidad del arrendador

Arrendamientos financieros: contabilidad del arrendador cuando la entidad no es productora ni revendedora

> 538. Una entidad reconocerá los arrendamientos financieros como una cuenta por cobrar por un importe igual al valor descontado de la suma de:
>
> a) las cuotas mínimas por el arrendamiento (desde el punto de vista del arrendador), y
>
> b) cualquier valor residual no garantizado.

Como puede observarse, entra en juego, a la hora de reconocer la cuenta a cobrar inicial, el valor residual no garantizado. La misma NUA define a este elemento a tener en cuenta de la siguiente manera:

> *Valor residual no garantizado:* parte del valor residual del activo arrendado cuya realización no está asegurada o queda garantizada exclusivamente por un tercero relacionado con el arrendador.

Esto nos lleva al siguiente paso: en este caso, el valor actual de los futuros flujos se debe determinar indefectiblemente, sin opción, a través de la tasa implícita del contrato.

> 539. Una entidad calculará el valor descontado mediante la tasa de interés implícita del arrendamiento.

Llegados a este punto, resulta oportuno detenernos para analizar el funcionamiento de la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento.

Como se señaló anteriormente, en la práctica profesional esta tasa rara vez es utilizada por el arrendatario para el reconocimiento inicial de un arrendamiento financiero, debido a que, en la mayoría de los casos, no dispone de la información necesaria para determinarla con precisión. Por tal motivo, es habitual que recurra a su tasa incremental de financiamiento. Distinta es la situación del arrendador, quien normalmente cuenta con todos los elementos necesarios para determinar la tasa implícita del contrato.

La tasa de interés implícita es aquella que iguala el valor presente de los pagos por arrendamiento, más el valor residual no garantizado, con la suma del valor razonable del activo subyacente y los costos directos iniciales incurridos por el arrendador. En otros términos:

Tasa de interés implícita = aquella que satisface la siguiente igualdad:

Valor presente de los pagos por arrendamiento + Valor residual no garantizado = Valor razonable del activo subyacente + Costos directos iniciales del arrendador

En el ejemplo desarrollado hasta aquí se ha supuesto que no existe un valor residual no garantizado. Sin embargo, de existir, podría no alcanzarse una medición simétrica entre la contabilidad del arrendador y la del arrendatario cuando este último determine el pasivo utilizando su tasa incremental de financiamiento en lugar de la tasa de interés implícita del contrato.

Antes de retomar el ejemplo principal, conviene analizar un supuesto en el que el valor residual del bien no se encuentra garantizado ni por el arrendatario ni por un tercero. En ese caso, la tasa de interés implícita del contrato diferirá de la tasa incremental de financiamiento utilizada por el arrendatario, que en el ejemplo asciende al 12%.

		1	2	3	4	5
	557.739,24	-150.000,00	-150.000,00	-150.000,00	-150.000,00	-200.000,00 (1)
Tasa implícita	12,79%					

(1) El último flujo incluye un valor residual no garantizado de $ 50.000. En consecuencia, el flujo incluye los $ 150.000, con más el valor residual no garantizado de $ 50.000

En este supuesto, el arrendador espera recuperar al finalizar el contrato $ 50.000. La expectativa de percibir ese flujo adicional determina un incremento de la tasa de interés implícita del contrato, ya que, manteniéndose constante la inversión inicial, el rendimiento esperado resulta mayor.

Ahora bien, si al término del contrato el arrendador no logra recuperar el valor residual que no había sido garantizado por el arrendatario ni por un tercero, deberá reconocer la correspondiente pérdida por la diferencia no recuperada.

Retomemos ahora el ejemplo desarrollado desde la perspectiva del arrendatario. A los efectos de simplificar el análisis, suponemos que no existen valores residuales no garantizados y que la tasa de interés utilizada por el arrendatario coincide con la tasa implícita del contrato.

Los registros contables que se exponen a continuación corresponden al período comprendido entre el inicio del contrato y el cierre del primer ejercicio posterior. En dicho período se reconoce inicialmente el contrato, se devenga el interés correspondiente al primer período y se efectúa el pago de la primera cuota. Asimismo, se supone que el bien objeto del arrendamiento tiene un costo para el arrendador de $ 450.000.

Deudores por *leasing financiero*	780.000,00	
Ingreso por venta		557.739,24
Intereses + a devengar		222.260,76
Por reconocimiento del contrato		
Intereses + a devengar	66.928,71	
Intereses ganados		66.928,71
Por devengamiento 1er. período de interés		
Banco por cuenta corriente	150.000,00	
Deudores por *leasing financiero*		150.000,00
Por el cobro de la 1a. cuota		
Costo de ingresos por *leasing*	450.000,00	
Maquinarias en *leasing*		450.000,00
Por baja del activo arrendado		

Y ahora, la revelación de la información contable resultante:

Cuenta a cobrar a clientes	
Deudores por *leasing financiero*	630.000,00
Intereses + a devengar	- 155.332,06
Total	474.667,94

Ingresos	
Ingreso por venta	557.739,24
Costo de ingresos por *leasing*	- 450.000,00
Intereses ganados	66.928,71

V - ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Y sí, como no podría ser de otra manera, todo arrendamiento que *no se* clasifique como financiero será operativo.

> Arrendamientos operativos
>
> 543. Una entidad que es arrendataria imputará las cuotas de un arrendamiento:
>
> a) como gastos del período durante el cual se generan sus obligaciones o se extinguen sus derechos (en el caso de pagos anticipados), si no corresponde sumarlos como componente del costo de un activo, o
>
> b) como componente del costo del activo, si correspondiera.

El inciso a) del párrafo 543 refiere a que el arrendatario debe considerar como gasto del período cuando se genera el pasivo (obligación de contraprestar) o cuando se extingue el alquiler pagado por adelantado.

Alquiler por adelantado		Alquiler con pago por período vencido	
Alquileres pagados por adelantado	1.200.000,00	Nada	
Banco por cuenta corriente	1.200.000,00		
Firma del contrato y puesta a disposición en uso del bien		Firma del contrato y puesta a disposición en uso del bien	

Gastos de alquiler	1.200.000,00	Gastos de alquiler	1.200.000,00
Alquileres pagados por adelantado	1.200.000,00	Acreedores por *leasing operativo*	1.200.000,00
Por extinción del pago por adelantado		Por devengamiento del gasto	

Suelen existir otros pagos iniciales; por ejemplo: depósitos en garantías (activo), gastos de sellados y otros en algunas jurisdicciones y, además, comisiones y otros cargos de la gestión inmobiliaria, que en este ejemplo no se agregan por no considerarse útil para los fines de este artículo.

El inciso b) refiere a esos gastos activables, cuando corresponda.

Y ahora la contabilidad del arrendador:

544. Una entidad que es arrendadora imputará las cuotas de un arrendamiento como ingresos del período durante el cual se genera su derecho a cobro o se extingue su obligación (en el caso de cobros anticipados).

Alquiler por adelantado		Alquiler con pago por período vencido	
Banco por cuenta corriente	1.200.000,00	Nada	
Alquileres cobrados por adelantado	1.200.000,00		
Firma del contrato y puesta a disposición en uso del bien		Firma del contrato y puesta a disposición en uso del bien	

Alquileres cobrados por adelantado	1.200.000,00	Deudores por arrendamiento operativo	1.200.000,00
Ingreso por alquileres	1.200.000,00	Ingreso por alquileres	1.200.000,00
Por extinción del pago por adelantado		Por devengamiento del ingreso	

VI - EL DERECHO AL USO. NIIF 16

La NIIF 16 comenzó a aplicarse a los ejercicios económicos iniciados a partir del 1 de enero de 2019. Para comprender las razones que motivaron la emisión de esta norma, resulta necesario distinguir entre el tratamiento contable de los arrendatarios y el de los arrendadores.

En el caso de los arrendatarios, los principales objetivos de la NIIF 16 son mejorar la comparabilidad de la información financiera, y proporcionar información más relevante y representativa para los usuarios externos. La comparabilidad se logra mediante la adopción de un modelo único de contabilización de los arrendamientos, eliminando la necesidad de clasificar los contratos como arrendamientos operativos o financieros y, por consiguiente, reduciendo la complejidad de su análisis y auditoría. Asimismo, la calidad de la información financiera mejora al reconocer en el estado de situación financiera los activos por derecho de uso y los pasivos derivados de prácticamente todos los contratos de arrendamiento, reflejando de manera más fiel las obligaciones asumidas por la entidad. Procediendo de esta manera, no queda ningún pasivo por fuera del balance.

Por su parte, para los arrendadores la NIIF 16 no introdujo modificaciones sustanciales en el tratamiento contable de los arrendamientos. En consecuencia, estos continúan aplicando un modelo dual de contabilización basado en los criterios de clasificación establecidos previamente por la NIC 17. De este modo, los contratos siguen clasificándose como arrendamientos financieros u operativos, manteniéndose, en términos generales, el mismo tratamiento contable vigente antes de la entrada en vigor de la NIIF 16.

Contabilidad del arrendatario

Reconocimiento

22. En la fecha del comienzo de un arrendamiento reconocerá un activo por derecho a uso y un pasivo por arrendamiento.[4]

Vayamos a un ejemplo práctico, en el que desarrollaremos el reconocimiento, los devengamientos de cargos financieros, los pagos acordados y la depreciación del derecho a uso.

Datos del contrato de arrendamiento

* Objeto del arrendamiento: local para realizar exhibición y venta de inventarios.

* Tiempo del contrato: 3 años.

* Pagos por realizar: 3 pagos por períodos vencidos de $ 800.000 cada uno.

* Gastos directos: $ 300.000 abonados a través de un débito bancario.

* No existen otros pagos por adelantado.

* Tras ser dificultosa la determinación de la tasa implícita del contrato, se recurre a utilizar la tasa incremental de pasivos, que a esta fecha es del 15% anual.

Número de cuota	Pesos	Valor actual. Tasa incremental del pasivo: 15%	
1	800.000,00	695.652,17	800.000 / (1,15) ^ 1
2	800.000,00	604.914,93	800.000 / (1,15) ^ 2
3	800.000,00	526.012,99	800.000 / (1,15) ^ 3
Total	2.400.000,00	1.826.580,09	

Cuadro del costo amortizado

Período	Capital	Interés	Pagos	Subtotal
1	1.826.580,09	273.987,01	800.000,00	1.300.567,11
2	1.300.567,11	195.085,07	800.000,00	695.652,17
3	695.652,17	104.347,83	800.000,00	0,00

Derecho de uso(1)	2.126.580,09
Intereses - a devengar(2)	573.419,91

Banco por cuenta corriente		300.000,00
Acreedores por *leasing*		2.400.000,00
Por reconocimiento del contrato		

(1) Al valor actual del pasivo de $ 1.826.580,09 se le han sumado los $ 300.000 de gastos directos

(2) El interés a devengar surge de restar al monto de $ 2.400.000,00 el valor actual de $ 1.826.580,09

Gastos de intereses	273.987,01	
Intereses - a devengar		273.987,01
Por devengamiento 1er. período		

Acreedores por *leasing*	800.000,00	
Banco por cuenta corriente		800.000,00
Por pago de la 1a. cuota		

Depreciación derecho a uso (1)	708.860,03	
Depreciación acumulada derecho a uso		708.860,03
Por baja del activo arrendado		

(1) Esto es: $ 2.126.580,09 / 3

Y para la revelación...

Presentación

47 Un arrendatario presentará en el estado de situación financiera o en las notas:

a) los activos por derecho de uso por separado de otros activos; si un arrendatario no presenta los activos por derecho de uso por separado en el estado de situación financiera, el arrendatario:

i) incluirá los activos por derecho de uso dentro de la misma partida de los estados financieros que le hubiera correspondido a los activos subyacentes de haber sido de su propiedad, y

ii) revelará qué partidas del estado de situación financiera incluyen esos activos de derechos de uso;

b) los pasivos por arrendamiento por separado de otros pasivos; si el arrendatario no presenta pasivos por arrendamiento de forma separada en el estado de situación financiera, el arrendatario revelará qué partidas del estado de situación financiera incluyen dichos pasivos.

Derecho a uso		*Pasivos por arrendamientos*	
Derecho a uso	2.126.580,09	Acreedores x *leasing financiero*	1.600.000,00
Dep. acumulada derecho a uso	- 708.860,03	Intereses - a devengar	- 299.432,89
Total	*1.417.720,06*	*Total*	*1.300.567,11*

VII - APRECIACIONES FINALES

Una cuestión que consideramos de especial interés desde el punto de vista didáctico y académico es la siguiente: ¿por qué las NIIF reconocen el derecho de uso como un activo, mientras que la NUA no lo hace, si los marcos conceptuales que sustentan ambas regulaciones presentan importantes similitudes?

Tanto el marco conceptual de las NIIF como la resolución técnica (FACPCE) 16/2000 establecen que, para que un elemento sea reconocido como activo, debe existir un recurso económico del cual se espere la obtención de beneficios económicos futuros y que se encuentre bajo el control de la entidad. Sin embargo, la interpretación del concepto de control parece diferir entre ambos cuerpos normativos.

Las conclusiones que se presentan a continuación constituyen una interpretación personal y no pretenden erigirse como una verdad definitiva, sino aportar elementos para el análisis y el debate.

Entendemos que, bajo las normas contables argentinas, para que un recurso económico sea considerado un activo resulta necesario que la entidad ejerza el control sobre la totalidad de los beneficios económicos que dicho recurso puede generar. En otras palabras, debería contar, sin restricciones relevantes, tanto con el valor de uso como con el valor de cambio del bien.

Desde esta perspectiva, en un arrendamiento financiero el arrendatario reconoce un activo porque controla el valor de uso del bien y, además, generalmente posee la posibilidad de acceder a su valor de cambio mediante la opción de compra prevista en el contrato. En cambio, en un arrendamiento operativo, aunque el arrendatario dispone de un recurso económico y obtiene beneficios derivados de su utilización, no controla el conjunto de los beneficios económicos asociados al bien. En consecuencia, bajo la óptica de las normas contables argentinas, dicho recurso no reúne las condiciones necesarias para ser reconocido como un activo.

El enfoque adoptado por el *International Accounting Standards Board* (IASB) es diferente. En las NIIF, el reconocimiento de un activo no requiere necesariamente el control sobre todos los beneficios económicos potenciales del recurso, sino únicamente sobre aquellos beneficios que la entidad espera obtener conforme a la finalidad económica perseguida. En este sentido, existe control cuando la entidad puede dirigir el uso del recurso económico en el desarrollo de sus actividades y restringir el acceso de terceros a esos beneficios durante el período establecido contractualmente.

Desde esta concepción, resulta difícil sostener que un contrato de arrendamiento operativo no otorga control sobre un recurso económico. El arrendatario puede utilizar el bien para desarrollar sus actividades, obtener los beneficios económicos derivados de dicho uso y excluir a terceros de su utilización durante la vigencia del contrato. Las limitaciones impuestas por el propio acuerdo contractual no constituyen, para el IASB, una ausencia de control, sino las condiciones libremente aceptadas por las partes al celebrar el contrato.

No obstante, aún albergamos ciertas dudas respecto de que un nuevo avance en la armonización de las normas contables argentinas con las NIIF, mediante el reconocimiento del derecho de uso como activo, implique necesariamente una mejora en la calidad de la información contable suministrada a los usuarios. Cabe recordar que la propia NIIF 16 mantuvo, para los arrendadores, el modelo de contabilización previo basado en la distinción entre arrendamientos financieros y operativos. Ello demuestra que incluso el modelo propuesto por el IASB admite tratamientos diferenciados para una misma operación según la posición que ocupe la entidad dentro del contrato, circunstancia que plantea interrogantes desde el punto de vista conceptual.

Finalmente, compartimos las mejoras introducidas por la NUA en cuanto a la organización, sistematización y redacción de sus disposiciones respecto de la ya histórica resolución técnica (FACPCE) 18/2000. Consideramos que estos cambios contribuyen a una mayor claridad normativa, y facilitan la interpretación y aplicación de sus disposiciones.

BIBLIOGRAFÍA

* Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas: *"*Marco conceptual de las Normas Contables Argentinas" y *RT (FACPCE) 54/2022.*

* Fowler Newton, Enrique: *"Contabilidad superior"* - 8a. ed. - LL - Bs. As. - 2020 y *"La NUA según la RT 62"* - 1a. ed. - Edición propia - 2026.

* International Accounting Standards Board: *"Bases para las conclusiones del Marco Conceptual para la Información Financiera"* - IFRS Foundation; *"Marco Conceptual para la Información Financiera"* - IFRS Foundation; *"Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16): Arrendamientos"* - IFRS Foundation - 2016 y *"Norma Internacional de Contabilidad 17 (NIC 17): Arrendamientos"* - IFRS Foundation - 2003.

* KPMG: *"NIIF 16: Arrendamientos"* - 2016.

* Martín, Juan C.: *"Contabilidad para los futuros contadores"* - Edición propia - 2026 y *"Reconocimiento de activos en los contratos de arrendamientos financieros: tratamiento desde el punto de vista del arrendatario. Proyecciones" - Revista Digital Científica de la Universidad Nacional del Litoral* - 2024.

---

[1] Párrafo 535 de la NUA

[2] Si existieran gastos directos, sencillamente se sumarían al valor razonable

[3] El último flujo incluye $ 30.000 de la opción a compra

[4] Excepciones a la aplicación del derecho a uso: contrato de arrendamientos de corto plazo (menos de 12 meses) o en aquellos cuyo valor del activo adyacente es de bajo valor