|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

Leasing Financiero y Operativo – IFRS 16   
[Profesor: José Olivares,](mailto:jolivares@unegocios.cl) FEN – U. Chile   
[jolivares@unegocios.cl](mailto:jolivares@unegocios.cl)

**1.Financiamiento a Largo Plazo y Leasing**

El leasing es una modalidad de financiamiento de activos de largo plazo o de activos esenciales al giro del negocio. Por la naturaleza del activo, este financiamiento se considera como de largo plazo. Los pasivos no corrientes son obligaciones de largo plazo que adeuda la empresa por dineros o recursos recibidos previamente y su pago total es en un período superior a 1 año. Sin embargo, existe siempre una porción en el corto plazo del pasivo largo plazo, que se traspasa cada año desde el largo al corto, es decir, si la empresa pacta un financiamiento a 10 años en cuotas semestrales, entonces al momento de obtención de los recursos existirán 2 cuotas semestrales que se devengarán en el semestre 1 y 2, registrándose estas dos cuotas en el pasivo de corto plazo y las restantes 18 cuotas semestrales quedarán registradas en el pasivo largo plazo. Al transcurrir un semestre y devengarse y pagarse una cuota, entonces el pasivo de corto plazo tendrá rebajará una cuota pero se traspasará la cuota 3 desde el largo plazo a la porción de corto plazo, es decir, siempre existirán 2 cuotas semestrales registradas en el pasivo corriente, la cuota 2 y 3 de la deuda original y quedarán 17 cuotas en el pasivo largo plazo, es decir, los estados financieros mostrarán como si se hubiese pagado una cuota de largo plazo, por cuanto siempre en el pasivo de corto plazo existirán 2 cuotas semestrales que se deberán pagar dentro del año. Si a la fecha de hoy se han pagado 4 cuotas semestrales del crédito de 20 cuotas, entonces en el pasivo corto plazo aparecerán las cuotas 5 y 6 y en el largo plazo quedarán sólo 14 cuotas semestrales.

Dentro de la categoría de financiamiento de activos con deuda largo plazo, se tienen Obligaciones por Emisión de Bonos, Contratos de Leasing Financiero y Créditos Hipotecarios. Se hablará de estos dos últimos tipos de financiamiento. En otro capítulo se abordan los bonos bullets y amortizables con sus respectivos covenants.

**2.Crédito Hipotecario**

El crédito hipotecario es un financiamiento entregado por los bancos y mutuarias destinado a financiar un activo fijo, como lo son terrenos, bodegas, oficinas y viviendas, entregando el banco los recursos al vendedor e hipotecando el activo en el Conservador de Bienes y Raíces (CBR). En el CBR se registran dos cosas, la propiedad del bien a nombre del deudor o comprador y la hipoteca a favor del acreedor o banco. Esta figura permite al acreedor pagarse con el activo si el deudor no cancela las cuotas del crédito, es decir, el acreedor tiene un colateral o garantía en el evento de que no le paguen el crédito. La hipoteca es una medida de protección para aminorar el riesgo del crédito que tiene el acreedor frente a la posibilidad de que el deudor no cancele el crédito. La forma legal de perfeccionar este crédito pasa

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

por el hecho que el deudor firme el pagaré del crédito y que firme una escritura pública en notaría el vendedor de la propiedad, el comprador (deudor del crédito) y el banco que financia la transacción, constituyendo, en ese acto, la hipoteca sobre la propiedad del activo. Dicha escritura se registra en el Conservador de Bienes y Raíces (CBR), quien anota la transferencia del dominio y titularidad del activo desde el vendedor hacia el comprador y a su vez, la hipoteca a favor del banco acreedor.

En el caso de un crédito bancario de corto plazo, el deudor firma un pagaré y no entrega bien alguno en garantía y no existe escritura pública. Son conocidos como créditos de capital de trabajo y tienen una duración de menos de 1 año.

Si el deudor hipotecario desea vender el bien, éste debe contar con la anuencia del acreedor quien liberará la garantía hipotecaria al momento que se la pague lo adeudado. Una empresa que tenga problemas financieros para pagar su deuda hipotecaria puede:   
(i)vender el bien a un tercero y al momento de la venta, por escritura pública en notaría, el banco debe alzar la hipoteca sobre el bien, pagándose de la deuda hipotecaria con el pago que realiza el nuevo comprador. Aquí, la empresa deudora que vende el bien recibe el flujo diferencial entre el valor de venta del bien menos el saldo insoluto (deuda a la fecha) de la deuda bancaria, o   
(ii)“novar” el crédito hacia otro nuevo deudor con la aprobación del banco. En esta operación el deudor original transfiere la propiedad del activo, la deuda hipotecaria al nuevo deudor y la hipoteca se mantiene para el acreedor original. El nuevo deudor asume las obligaciones contraídas por la deuda original, liberando al deudor inicial de los compromisos hipotecarios contraídos. En este caso, el deudor original recibe un flujo por “la venta” por la novación realización, equivalente al valor comercial del bien menos el saldo de la deuda.

El principio básico de un crédito hipotecario es que la garantía hipotecaria siempre la tiene el acreedor frente al actual deudor o al deudor novado, aunque el dominio e inscripción de propiedad figuren en el CBR a nombre del deudor original o deudor novado o nuevo comprador. Si el deudor original vende a un tercero el activo hipotecado y el banco acreedor no firma el alzamiento de la hipoteca, se entiende que la transacción no está perfeccionada, por cuanto, si el deudor original no paga el crédito hipotecario, el banco ejecutará la garantía hipotecaria sobre el nuevo propietario del bien, aunque se haya firmado una venta, ya que la hipoteca sigue vigente a favor del banco acreedor por el crédito original. Por ende, en la compra/venta de bienes hipotecados deben existir 3 entes firmantes de la escritura, el vendedor, el comprador y el acreedor, siendo éste último quien constituye o alza la hipoteca sobre el activo.

**Ejemplo 1**

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

El banco ofrece un crédito hipotecario de $ 42.500 pagadero en 4 cuotas iguales anuales a una tasa del 4% anual a 4 años.

¿Cuál es la tabla de amortización del crédito hipotecario?

El valor del crédito hoy es igual al valor presente (VP) de las cuotas que se pagarán. La recta de tiempo con las cuotas a pagar por el crédito es:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| T0 | T1 | T2 | T3 | T4 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Cuota | Cuota | Cuota | Cuota |
| En VP: | C/(1+R)1 | C/(1+R)2 | C/(1+R)3 | C/(1+R)4 |

Como es una anualidad de 4 cuotas, entonces la fórmula de anualidad es:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (1) 𝑉𝑃(𝑡0) = | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎(𝑡1) | | | 1  1−(1+𝑅)𝑁 | |
| 𝑅 | | |
| 42,500 = | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 | | 1 − | 1 | | → 42.500 = 3,63 𝑥 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 → 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 = 11.708 |
|  | 4% | |  | (1 + 4%)4 | |  |

La tabla de amortización es el cuadro de pago que cobra el acreedor en el plazo de los 4 años al deudor. Dentro de sus parámetros están el tiempo, el valor presente o valor de la deuda en cada momento antes de pagar la cuota, los intereses devengados del préstamo, el monto de la cuota que pagará el deudor, la amortización de la deuda, que corresponde a la cuota menos los intereses devengados, y el saldo insoluto que es el valor de la deuda (valor presente) menos la amortización de la deuda. En este ejemplo, el préstamo es de $ 42.500 y los intereses devengados al primer año son $ 42.500 x 4% = $ 1.700. La cuota se calcula con la anualidad o la fórmula del valor presente que es de $ 11.708 anual. La amortización es de $ 10.008 que es igual a ($ 11.708 – $ 1.700) y, por tanto el saldo de la deuda después de pagar la primera cuota es de $ 32.492 que es igual a ($ 42.500 - $ 10.008). La tabla del crédito es como sigue:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Tiempo | Valor Presente | Intereses | Cuota | Amortización | Saldo Insoluto | | 1 | 42.500 | 1.700 | 11.708 | 10.008 | 32.492 | | 2 | 32.492 | 1.300 | 11.708 | 10.408 | 22.084 | | 3 | 22.084 | 883 | 11.708 | 10.825 | 11.259 | | 4 | 11.259 | 450 | 11.708 | 11.259 | 0 | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Los registros contables para el deudor del crédito por los primeros años son: | | |
| T0 | Obligaciones Bancarias | $ 42.500 |
| Activo Fijo $ 42.500 | | |
| T1 | Gastos Financieros | $1.700 |

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

Obligaciones Bancarias

$ 10.008   
 Efectivo $ 11.708

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| T2 | Gastos Financieros | $1.300 |
| Obligaciones Bancarias | $ 10.408 |
| Efectivo $ 11.708 |

Mas adelante en el leasing se separará en pasivos de corto y largo plazo la deuda.

**3.Leasing**

Existen dos tipos de leasing, uno operativo y uno financiero. La palabra leasing se traduce como arrendamiento. Bajo esa definición, un arriendo representa el pago del servicio al propietario del bien por el uso del bien que efectúa un tercero. La persona arrendataria paga regularmente cuotas mensuales por el uso del bien al arrendador (propietario) sin que éste último tenga el ánimo de vender el bien.

El **leasing operativo** corresponde a un arriendo normal de una oficina por varios meses y pagos de arriendos mensuales. También aplica a un arriendo de un vehículo como un rent-a-car. Contablemente, se registra un cargo en gasto por arriendo, dentro de los gastos de administración, y un abono en caja por el pago del servicio.

**Ejemplo 2**

La empresa firma un contrato notarial (T0) por el arriendo de una oficina, cuyo canon de arriendo es de $ 20.000 mensuales por un período de 5 años. El asiento contable mensual es:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe Haber |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | T1 | Gasto x Arriendo 20.000 | Efectivo 20.000 | | |

El **leasing financiero** es aquel contrato de arriendo que agrega una cláusula de opción de compra por el bien arrendado. Esa opción de compra del bien lo hace diferente del leasing operativo. Esto implica que se registrará, contablemente, una compra a crédito del activo y un pasivo por el valor de la serie de cuotas de arriendo. Este contrato legal establece que la arrendataria paga una serie de cuotas iguales durante la vigencia del contrato, llamada anualidad, por el arriendo del bien más una cuota al final del término del contrato, denominada opción de compra, que al ser pagada transfiere el dominio o titularidad del activo desde el arrendador hacia la arrendataria. La opción de compra se puede ejercer o no ejercer, esa es una opción. Si la arrendataria ejerce la opción de compra, ella debe pagar esa cuota y

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

luego, el bien pasa a su dominio con la inscripción en el CBR. Si la empresa arrendataria no ejerce la opción de compra, ésta debe restituir o devolver el bien a la compañía de leasing y, si desea un nuevo bien más moderno, entonces deberá firmar un nuevo contrato de leasing.

El leasing financiero, otorgado por bancos y compañías de leasing, es una forma de financiamiento para adquirir activos de largo plazo que cubre una mayor cantidad de tipos de activos. Los créditos hipotecarios se utilizan para adquirir terrenos, bodegas y oficinas. Sin embargo, otros activos productivos como son maquinarias, camiones, scanners y equipamiento médico son financiados por leasing o por un crédito comercial. La amplia difusión en el mercado financiero del leasing obedece a la amplia variedad de bienes que pueden ser financiados.

Las alternativas de financiamiento de un camión son con un crédito comercial o con un leasing financiero. En el crédito comercial, el banco entrega los fondos para la compra del bien y constituye una prenda sobre el camión en el registro de vehículos, que es similar a una hipoteca sobre una oficina. La prenda se realiza sobre activos con desplazamientos como camiones, automóviles y scanners, en cambio la hipoteca se constituye sobre bienes sin desplazamiento como son terrenos, oficinas, barcos, aviones y helicópteros. Estos 3 últimos se consideran sin desplazamiento, desde el punto de vista legal y, por ende, se hipotecan.

Similar al crédito hipotecario, un leasing financiero tiene la solemnidad legal de firmarse por escritura pública en notaría, sin embargo, legalmente, el comprador del bien no adquiere la titularidad del bien por cuanto no existe una transacción de compra/venta hoy, sino un arriendo por un período de tiempo con una opción de compra al final del contrato. En el evento que la empresa arrendataria ejerza la opción de compra, se produce la transferencia del bien y registro en el CBR o registro de vehículos el nuevo titular del bien que es la empresa arrendataria. Cuando se ejerce la opción de compra, la compañía de leasing o banco debe emitir una factura + IVA a la arrendataria por el valor monetario de la opción de compra.

Las compañías de leasing no tienen activos fijos en sus inventarios para entregar en leasing. Si una clínica desea comprar vía leasing financiero un scanner de marca General Electric (GE), la compañía de leasing cotiza el bien en GE que requiere el cliente y le envía dicha cotización a la clínica con las especificaciones técnicas del bien. Cuando la clínica aprueba el tipo de bien a financiar, la compañía de leasing emite la orden de compra a GE, que comprará ese scanner para el cliente, describiendo que la entrega del scanner ocurrirá en las dependencias del cliente y se procede a firmar el contrato de leasing entre la clínica y la compañía de leasing. Antes de que la compañía de leasing compre el bien para el cliente debe estar firmado el contrato. En la primera cláusula del contrato se detalla claramente las especificacionestécnicasdelactivobajoleasingyenlasegundacláusulase

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

describe el valor de las cuotas, el número de cuotas y el valor de la opción de compra. Si el bien es importado desde el exterior, el riesgo de demora en el despacho y recepción en el país lo asume el cliente, pues la compañía de leasing y cliente firman el contrato antes de que la compañía de leasing emita la orden de compra al extranjero. Si es una compra a un proveedor nacional debe firmarse el contrato antes de que el bien llegue a las dependencias del cliente. Si hubo un error en la descripción del bien y el bien ya ha sido comprado, ese riesgo lo asume el cliente. Si existen gastos adicionales en instalar el bien en las dependencias del cliente, estos los asume el cliente. La demora en la entrega del bien por parte del proveedor o del scanner GE en el caso de la clínica, las cuotas de arrendamientos deben ser pagadas en la fecha pactada de acuerdo al contrato, sin importar que el bien no haya sido recibido por el cliente. La compañía de leasing compra el bien para el cliente y cualquier diferencia técnica del bien descrito en la orden de compra y contrato de leasing lo asume el cliente, aunque el bien sea de la compañía de leasing. En resumen, cualquier no conformidad con el bien o entrega, la compañía de leasing cobrará sus cuotas al cliente en virtud del contrato firmado con antelación.

Un contrato de leasing financiero o un “arriendo con opción de compra” del bien representa una forma de adquirir el bien a largo plazo, pero la propiedad del bien le pertenece a la compañía de leasing o banco hasta que el cliente cancele la opción de compra. Este contrato es un híbrido entre un arriendo simple más la transferencia del bien al final de la vida del contrato ilustrada en la opción de compra. Cuando el cliente paga la opción de compra de una bodega, la compañía de leasing emite la factura de venta del bien y el CBR procede a transferir la titularidad del bien desde el arrendador hacia el cliente. Eso es lo que ocurre desde el punto de vista legal y tributario, pero no desde la visión financiera.

Contablemente hablando, la IFRS 16 reconoce que en un contrato de leasing financiero existe “la intención” de ejercer la opción de compra por parte del cliente y lo considera una compra a crédito, es decir, la compañía de leasing que entrega el activo en leasing tiene por finalidad transferir el bien y a su vez, el cliente arrendatario tiene el ánimo de comprar el bien al final del plazo del contrato y, por tanto, se considera que la compañía de leasing financia el activo al cliente, quien paga cuotas de arrendamiento que se consideran, similarmente, como el pago de cuotas de un crédito bancario a largo plazo. Se registra el valor del activo y un pasivo por el financiamiento dado por la compañía de leasing, equivalente al valor presente de las cuotas de arrendamiento más la opción de compra y que es igual al valor del activo.

A este nivel y para calcular el valor presente de la obligación por leasing u “obligación por activos en arrendamiento”, los elementos que forman parte de un contrato de leasing son el activo a ser adquirido, el valor de las cuotas, el plazo del contrato, la opción de compra y la tasa de interés implícita en el contrato. No existe

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

una tasa de interés formal en el contrato de leasing como en una obligación bancaria, sino que se habla de una tasa de interés “implícita” del contrato, como aquella tasa que hace que el total de cuotas más la opción de compra en valor presente sea igual al valor del bien.

Por otro lado, la IFRS 16 define los requisitos que se requieren para registrar un leasing financiero y no un leasing operativo y es que el contrato de leasing debe ser superior a 12 meses o que el valor del activo en leasing sea superior a USD 5.000, cualquiera de ellas que ocurra.

**Ejemplo 3**

El banco, por un crédito de $ 33.000, ofrece 3 cuotas anuales iguales de $ 12.188 a 3 años. Cuál es la tasa implícita del crédito.

El crédito ofertado es:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| T0 | | T1 | T2 | T3 |
| |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | |  |  |  |  |  |   Cuota Cuota Cuota | | | | |
| 33.000 | | 12.188 | 12.188 | 12.188 |
|  | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎(𝑡1) | 1  1−(1+𝑅)𝑁 | | |
| 𝑉𝑃(𝑡0) = | 𝑅 |

El valor presente del crédito es el monto solicitado que es de $ 33.000. Se aplica la fórmula de anualidad con una cuota de $ 12.188 que cobrará el banco por 3 años. La tasa R es la incógnita de la ecuación a resolver.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 33.000 = | 12.188 | 1 − | 1 | → 𝑅 = 5% 𝑎𝑛𝑢𝑎𝑙 |
|  | 𝑅 |  | (1 + 𝑅)3 |  |

Note que el valor del crédito es hoy (T0), mientras que la cuota pagada es vencida (T1). La forma de calcular la incógnita que es la tasa implícita en la operación es despejar el valor de R. En este caso es una ecuación de grado 3 y la forma de resolverla es utilizar Excel con el planteamiento algebraico y por prueba – error usar diferentes números como el valor de la tasa R. La otra forma es usar Excel o una calculadora HP-12C y calcular la TIR, que es la tasa interna de retorno (IRR).

El activo bajo modalidad de leasing se llama “The right of use of assets” o “activos en derecho a uso por arrendamiento” o simplemente activos en leasing que se presenta en el Estado de Situación Financiera (Balance General).

El activo en leasing financiero se presenta en el Balance General en los activos no corrientes separado de Propiedades, Plantas y Equipos (PPE). Una empresa puede

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

comprar directamente un camión, financiado con un crédito comercial y registrarlo como PPE y tomar un leasing por otro camión de igual valor, pero clasificarlo como *activos en derecho de uso por arrendamiento*, debido a que la empresa puede disponer libremente del camión de PPE, pero no así del activo en leasing, debido a que el bien en leasing no lo puede enajenar, pues no le pertenece aún, sino hasta que ejerza la opción de compra. Esto significa que, en caso de insolvencia financiera o cesación de pagos, la empresa arredantaria podría enajenar el camión registrado en PPE y pagar sus pasivos, pero no puede vender el activo en leasing, pues no le pertenece aún, legalmente. Si dicha empresa deja de pagar las cuotas de leasing, la compañía de leasing está facultada a retirar el bien de las dependencias de la empresa por cuanto, legalmente, es un arriendo, cuyo titular del bien es la compañía de leasing.

En una situación de insolvencia de la arrendataria, ésta pierde todo el dinero pagado en las cuotas de leasing por ser un arriendo y la compañía de leasing puede demandar por el cobro de la deuda pendiente. No ocurre este mismo hecho si la empresa financia el bien con un crédito comercial bancario o hipotecario, pues el banco debe demandar a la empresa antes de ejecutar los activos y luego que el tribunal falle a favor del banco, el banco puede vender el bien en un remate. Es decir, los activos en leasing que aparecen en el Estado de Situación Financiera no están a libre disposición de la empresa arrendataria, por cuanto, son de propiedad de la compañía de leasing. Esa es la razón de por qué se presentan separados del PPE.

Si el bien financiado con un crédito comercial bancario se vendiese por una cifra superior al valor de la deuda bancaria pendiente (saldo insoluto), el banco está obligado a entregar la diferencia de dinero a la empresa deudora. Si el valor de venta en el remate fuese inferior al valor de la deuda, el deudor mantendrá un pasivo de menor valor con el banco. Sin embargo, en el caso del leasing, el bien en leasing no puede ser vendido si no lo autoriza la compañía de leasing porque ella es la dueña del bien.

Una diferencia importante entre ambas formas de financiamiento es la posibilidad de recibir los excedentes de caja en la venta del bien. La ventaja de un crédito bancario por sobre el financiamiento vía leasing se presenta cuando el cliente ha cancelado una parte importante del pasivo, dígase la mitad, y el cliente no es capaz de pagar el resto de las cuotas bancarias o de leasing. El cliente puede vender el bien y pagar la deuda comercial del banco, quedándose con el excedente. Recuerde que en la escritura de venta deben firmar el nuevo comprador, la empresa vendedora y el banco que posee la deuda y garantía. Si la empresa cae en insolvencia financiera, el banco comercial, al rematar el bien y obtener un valor de venta superior en el remate al de la deuda pendiente, él está obligado a entregar el excedente al deudor. Este hecho no ocurre en el contrato de leasing, ya que, aunque el cliente haya pagado la mitad del pasivo en leasing y no pague el resto, la

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

compañía de leasing retira el bien, no entregando ningún valor al cliente por tratarse de un “arriendo” y por ser la dueña del bien.

Un elemento adicional a destacar es que la opción de compra de un contrato de leasing es transferible. El derecho de ejercer la opción de compra es de la arrendataria y ella puede decidir (i) no ejercer la opción, (ii) ejercer la opción y quedarse con el bien, (iii) transferir a un tercero el derecho a ejercer la opción o (iv) vender la opción de compra.

Otra diferencia existente entre un crédito bancario y un financiamiento vía leasing es el concepto de cuota vencida y anticipada.

**4.Cuota Anticipada y Cuota Vencida**

Un contrato de leasing establece que las cuotas se pagan en forma anticipada a diferencia de un crédito hipotecario o comercial bancario que se pagan vencidas. La cuota anticipada se paga al inicio del mes o al momento de firmar el contrato, aunque el bien no haya sido recibido por la empresa arrendataria. La cuota vencida o devengada se genera al final del período o cuando el mes vence. Considere, que se desea adquirir dos oficinas de igual valor, financiándolas el 1 de marzo, una con un crédito hipotecario y la otra con un leasing. En el caso del crédito hipotecario, se firma la escritura de compra/venta del bien el 1° de marzo (T0), entonces banco procederá a cobrar la primera cuota al final del mes, es decir, al 31 de marzo (T1). Sin embargo, en el leasing, la primera cuota se paga en el acto (T0) o a la firma del contrato de arriendo con opción de compra, es decir, el 1° de marzo. Esa cuota pagada en el acto (T0) se llama cuota anticipada. La cuota pagada en T1 se llama cuota vencida.

Existen dos diferencias en las cuotas entre un financiamiento con crédito hipotecario o comercial versus uno con leasing. Primero, la cuota de leasing es anticipada (T0) y la cuota del crédito hipotecario es vencida (T1). Segundo, el contrato de leasing establece una cuota más, llamada opción de compra, que no existe en el crédito hipotecario o comercial. Recuerde que el pago de la opción de compra faculta a la arrendataria a ser la dueña del bien.

**Ejemplo 4**

El banco entrega dos opciones de financiamiento a la empresa Berna S.A., quien desea adquirir una oficina valorizada en $ 100 millones. El banco oferta un leasing a 4 años con cuotas anuales iguales más la opción de compra igual a una cuota y un crédito hipotecario a 4 años plazo, con cuotas anuales e iguales. Asuma que la tasa de interés es de un 5% anual para ambas operaciones.

Cuál es el valor de cada cuota.

La distribución de las cuotas, en cada caso, es como sigue:

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

Crédito Hipotecario:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| T0 | T1 | T2 | T3 | T4 |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  |  |  |  |  |  | | | | | |
| --- | Cuota | Cuota | Cuota | Cuota |

Leasing:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| T0 | T1 | T2 | T3 | T4 |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  |  |  |  |  |  |   Cuota Cuota Cuota Cuota Opción Compra  (Cuota) | | | | |

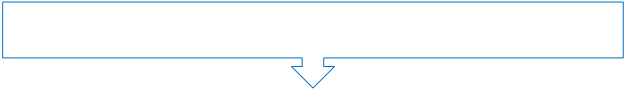
El valor de la cuota del crédito hipotecario es una anualidad de 4 cuotas:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 𝐶𝑟é𝑑𝑖𝑡𝑜 = | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝐻  (1 + 𝑅)1+ | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝐻  (1 + 𝑅)2+ | | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝐻  (1 + 𝑅)3+ 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝐻 (1 + 𝑅)4 | | | | |
| 100 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠 = | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝐻 | | + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝐻 | | + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝐻 | + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝐻 |
| (1 + 5%)1 | | (1 + 5%)2 | |  | (1 + 5%)3 |  | (1 + 5%)4 |
| 100 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠 = | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝐻 | | 1  1−(1+5%)4 | | | | | | |
| 5% | |
| 100 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠 = 3,55 𝑥 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝐻 | | | | | | → 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝐻 = 28,2 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠 | | | | |

El préstamo se pide hoy (T0) y la primera cuota (C1) se paga año vencido, es decir, en el T1. La segunda cuota (C2) se paga en T2, la tercera cuota (C3) se paga en T3 y la última cuota (C4) en T4. Esto es lo usual en cualquier crédito bancario.

La ecuación (2) presenta la forma de calcular la cuota de leasing.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (2) 𝑉𝑃 𝐿𝑒𝑎𝑠𝑖𝑛𝑔 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | + | 𝑂𝑝𝑐𝑖ó𝑛 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 | |
|  | (1 + 𝑅)1 |  | (1 + 𝑅)2 | |  | (1 + 𝑅)3 | |  | (1 + 𝑅)4 | |
| 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | | 𝑂𝑝𝑐𝑖ó𝑛 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 |
| (2)𝑉𝑃 𝐿𝑒𝑎𝑠𝑖𝑛𝑔 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + (1 + 5%)1 + (1 + 5%)2 + (1 + 5%)3 + | | | | | | | | | | (1 + 5%)4 |



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| (3)() | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿(𝑡1) | 1  1−+ | 𝑂𝑝𝑐𝑖ó𝑛 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 |
| 𝑉𝑃 𝐿𝑒𝑎𝑠𝑖𝑛𝑔 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿𝑡0+ | 𝑅 | (1+𝑅)𝑁−1 | (1 + 𝑅)𝑁 |

El valor de la cuota del leasing es:

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | | jolivares@unegocios.cl | |
| () | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿(𝑡1) | 1  1−+ | | 𝑂𝐶 = 1𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 |
| 100 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿𝑡0+  100 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠 = 4,55 𝑥 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | 5% | (1+5%)3 | | (1,05)4 |
| → 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 = 22,0 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠 | | | |

Note que la primera cuota (C1) que se paga a la firma del contrato de leasing (T0), la segunda cuota (C2) se paga en T1, la tercera cuota (C3) se paga en T2. Hasta ahí son las 3 cuotas iguales anuales. En T3, se paga la opción de compra (C4), llamada OC en este ejercicio. Como ud puede notar, en el cálculo del valor de la cuota de leasing se utiliza para el cálculo la opción de compra.

En el crédito hipotecario se pagan 4 cuotas de $ 28,1 millones cada una, mientras que en la operación de leasing se pagan 4 cuotas de $ 22,0 millones + una opción de compra de $ 22,0 millones.

La siguiente tabla resume la secuencia de cuotas en cada financiamiento.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Cuota Anticipada / Leasing | Cuota Vencida / Bancaria |
| T0 | C1 | -- |
| T1 | C2 | C1 |
| T2 | C3 | C2 |
| T3 | C4 | C3 |
| T4 | Opción Compra | C4 |

A pesar de que, en el leasing se pagan más cuotas que en el crédito hipotecario, el valor presente del pasivo en ambas modalidades de financiamiento es igual, es decir, en el hipotecario, 4 cuotas de $ 28,1 millones son iguales en valor presente a 5 cuotas de $ 22,0 millones del leasing.

**Ejemplo 5**

Berna S.A. desea adquirir una oficina valorizada en $ 50 millones. El banco le ofrece (i) un leasing de 4 cuotas anuales iguales y anticipadas más la opción de compra equivalente a 2 cuotas o (ii) un crédito hipotecario a 4 años plazo, con cuotas anuales, vencidas e iguales.

Asuma que la tasa de interés es de un 5% anual para ambas operaciones.

Cuál es el valor de cada cuota.

La distribución de las cuotas, en cada caso, es como sigue:

Crédito Hipotecario:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| T0 | T1 | T2 | T3 | T4 |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  |  |  |  |  |  | | | | | |
| --- | Cuota | Cuota | Cuota | Cuota |
| 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎  𝑉𝑃 = (1 + 𝑅)1+ (1 + 𝑅)2+ (1 + 𝑅)3+ (1 + 𝑅)4 | | | | |

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

Leasing:

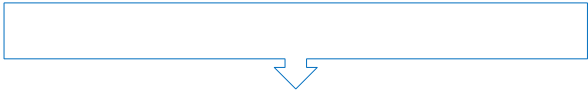
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| T0 | T1 | | | | T2 | | | T3 | | | T4 |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  |  |  |  |  |  |   Cuota Cuota Cuota Cuota Opción Compra  (2 Cuotas) | | | | | | | | | | | |
| 𝑉𝑃 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | + | 𝑂𝑝𝑐𝑖𝑜𝑛 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 | |
| (1 + 𝑅)1 |  | (1 + 𝑅)2 | |  | (1 + 𝑅)3 | |  | (1 + 𝑅)4 | |

El valor de la cuota del crédito hipotecario es:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝐻 | 1  1−(1+5%)4 | |
| 50 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠 = | 5% |
| 50 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠 = 3,55 𝑥 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝐻 | | | → 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐶𝐻 = 14,1 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠 |

El valor de la cuota del leasing es

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 50 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | + | 𝑂𝑝𝑐𝑖ó𝑛 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 |
|  | (1 + 𝑅)1 |  | (1 + 𝑅)2 |  | (1 + 𝑅)3 |  | (1 + 𝑅)4 |



|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 50 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | 1 − | 1 | + | 2𝑥𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 |
|  | 5% |  | (1 + 5%)3 |  | (1 + 5%)4 |

50 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠 = 5,37 𝑥 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 → 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 = 9,3 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠 𝑦 𝑂𝑝𝑐𝑖ó𝑛 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 = 18,6 𝑚𝑖𝑙𝑙𝑜𝑛𝑒𝑠

Note que en el crédito hipotecario se pagan 4 cuotas de $ 14,1 millones cada una, mientras que en el leasing se pagan 4 cuotas de $ 9,3 millones + una opción de compra de $ 18,6 millones. Ambos valores presentes son iguales.

**5.Registros Financieros**

El valor del activo del contrato de leasing es el precio de compra del bien que comprará la compañía de leasing para el deudor. Ese activo se llama “*Activos en derecho a uso en arrendamiento”*, registrado en el activo no corriente. Ese valor del activo es igual al valor del pasivo, llamado “*Obligaciones por derecho a uso de arrendamiento”*, cuyo valor es igual al valor presente de las cuotas de arrendamiento más la opción de compra. Recuerde que el contrato de leasing no tiene una tasa de interés explícita, es decir, no aparece escrita.

Activo en leasing = Pasivo por Contrato de Leasing

(4)Valor Compra = Valor Presente (Cuotas + Opción de Compra)

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | |  |  | jolivares@unegocios.cl | |
| (3) 𝑉𝑎𝑙𝑜𝑟 𝐴𝑐𝑡𝑖𝑣𝑜 = 𝑉𝑎𝑙𝑜𝑟 𝑃𝑎𝑠𝑖𝑣𝑜 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | 1 − | 1 | + | 𝑂𝑝𝑐𝑖ó𝑛 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 |
| 𝑅 |  | (1 + 𝑅)𝑁−1 |  | (1 + 𝑅)𝑁 |

Como el pasivo en leasing está registrado al valor presente, al igual que un crédito hipotecario o comercial, entonces se construye una tabla de amortización, en donde se reconocen los intereses devengados y la amortización de la deuda período a período, pero se debe considerar que la primera cuota se paga por anticipado.

**Ejemplo 6**

Lisboa S.A. contacta a Leasing Opción S.A. (LOSA) para adquirir una maquinaria valorizada en $ 50.000. LOSA ofrece al cliente un contrato de 3 cuotas anuales más la opción de compra igual a una cuota a una tasa implícita del 6% anual. Asuma que el efectivo del cliente es $ 65.000 para pagar las cuotas de leasing.

¿Cuál es la tabla de amortización del contrato de leasing?

¿Cuáles son los asientos contables hasta T3?

En este ejercicio, la cantidad de cuotas es de 3 más 1 opción de compra, es decir, son 3 períodos. El primer período es T1-T0, el segundo período es T2-T1 y el tercer período es T3-T2. Sin embargo, en cada tiempo T se paga una cuota, por eso hay 4 cuotas en 3 períodos.

El valor presente y el valor de las cuotas de leasing son:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 𝑉𝑎𝑙𝑜𝑟 𝐴𝑐𝑡𝑖𝑣𝑜 = 𝑉𝑎𝑙𝑜𝑟 𝑃𝑎𝑠𝑖𝑣𝑜 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | | | | | | | | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | 1 − | 1 | + | 𝑂𝑝𝑐𝑖ó𝑛 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 |
| 𝑅 | |  | (1 + 𝑅)𝑁−1 |  | (1 + 𝑅)𝑁 |
| 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | | | 𝑂𝑝𝑐𝑖𝑜𝑛 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 | | | | |
| 𝑉𝑃 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | +  (1 + 𝑅)1 (1 + 𝑅)2 | | | | | + | | (1 + 𝑅)3 | | | |
| 50.000 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | 1 − | 1 | | | + | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | |
| 6% | |  | (1,06)2 | | | (1,06)3 | |  |  |  |

50.000 = 3,673 𝑥 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 → 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 = 13.613

La tabla de amortización es:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | TiempoValor Presente | | Intereses | Cuota | Amortización | Saldo Final | | 0 | 50.000 | 0 | 13.613 | 13.613 | 36.387 | | 1 | 36.387 | 2.183 | 13.613 | 11.430 | 24.958 | | 2 | 24.958 | 1.497 | 13.613 | 12.116 | 12.842 | | 3 | 12.842 | 771 | 13.613 | 12.842 | 0 | |

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

Note que la tabla de amortización de un leasing comienza en el Tiempo T0, a diferencia de un crédito bancario que parte en el Tiempo T1. Cuando se paga la primera cuota en T0, ésta rebaja o amortiza 100% la deuda por leasing, es decir, no hay devengamiento de intereses y la cuota es full amortización. Esto indica que la compañía de leasing financió solamente $ 36.387 y no $ 50.000, ya que la deuda en T0 es de $ 36.387 y el cliente aporta en el acto $ 13.613 a la compañía de leasing.

Los asientos contables de la empresa arrendataria son:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | |  | Debe Haber | | |
| T0 | Activos en Leasing 50.000 |
| Obligaciones por Leasing 50.000 | |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe |
| |  |  | | --- | --- | | T0  Primera Cuota | Obligaciones por Leasing 13.613 | | |

|  |
| --- |
| Haber |
| Efectivo 13.613 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe Haber |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | T1 | Gastos Financieros | 2.183 | Efectivo 13.613 | | Segunda | Obligaciones por Leasing 11.430 | | | Cuota | | |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | T2  Tercera Cuota | Gastos Financieros | 1.497 | | Obligaciones por Leasing 12.116 | | | |

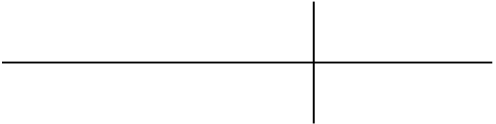
|  |
| --- |
| Haber |
| Efectivo 13.613 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe Haber |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | T3 | Gastos Financieros | 771 | Efectivo 13.613 | | Opción | Obligaciones por Leasing 12.842 | | | Compra | | |

El libro mayor o cuentas T muestra la rebaja de la obligación por leasing (se usa este nombre para dar la intuición al lector del pasivo) con las amortizaciones de la deuda de la tabla. La cuota que se paga se descompone en pago de intereses más pago de amortización, cuota = intereses + amortización.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Obligaciones x Leasing | Gastos Financieros | Efectivo |
| |  |  | | --- | --- | | 13.613 11.430 12.115 | 50.000 | | |  |  | | --- | --- | | --- 2.183  1.497 |  | | |  |  | | --- | --- | | 65.000 | 13.613 13.613 13.613 | |

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |
| |  |  | | --- | --- | | 12.842 |  | |  | 0 | | |  | | --- | | 771 | | 4.451 | | 13.613 |
| 10.549 |

Por lo general, en los contratos de leasing la opción de compra es igual a una cuota más de arrendamiento. Sin embargo, se habla en el mercado financiero de que un contrato de leasing tiene un *bullet* o un “cuetón” cuando la opción de compra tiene un valor superior y significativo a una cuota regular de arrendamiento. En los siguientes dos ejemplos se verá esto.

**Ejemplo 7**

Paris S.A. contacta a Leasing Opción S.A. (LOSA) para adquirir una maquinaria valorizada en $ 78.000. LOSA ofrece al cliente un contrato de 4 cuotas anuales más la opción de compra igual a 3 cuotas de arrendamiento a una tasa implícita del 6% anual. Asuma que efectivo es $ 110.000.

¿Cuál es la tabla de amortización del contrato de leasing?

¿Cuáles son los asientos contables hasta T4?

El valor del bien es igual al valor presente del pasivo:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 𝑉𝑃 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | + | 𝑂𝑝𝑐𝑖ó𝑛 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 |
|  | (1 + 𝑅)1 | |  | (1 + 𝑅)2 | |  | (1 + 𝑅)3 | |  | (1 + 𝑅)4 |
| 50.000 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | | 1  1−(1,06)3+ | | | 𝑂𝑝𝑐𝑖ó𝑛 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 | | |
| 6% | | | (1,06)4 | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Se reemplaza el valor de la opción de compra por 3 cuotas, entonces, | | | |
| 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | 1  1−+ | 3 𝑥 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 |
| 50.000 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | 6% |
| (1,06)3 | (1,06)4 |
| 50.000 = 6,05 𝑥 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | → 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 = 12.894 𝑦 𝑂𝑝𝑐𝑖ó𝑛 𝑑𝑒 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 = 38.682 | |

𝑂𝑏𝑙𝑖𝑔𝑎𝑐𝑖ó𝑛 𝑥 𝐿𝑒𝑎𝑠𝑖𝑛𝑔 = 12.894 +

La tabla de amortización es:

|  |
| --- |
| 12.894 1 38.682  6% 1−(1,06)3+(1,06)4~~=~~50.000 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Tiempo | Valor Presente | Intereses | Cuota | Amortización | Saldo Insoluto | | 0 | 78.000 | 0 | 12.894 | 12.894 | 65.106 | | 1 | 65.106 | 3.906 | 12.894 | 8.988 | 56.118 | | 2 | 56.118 | 3.367 | 12.894 | 9.527 | 46.591 | | 3 | 46.591 | 2.795 | 12.894 | 10.099 | 36.493 | | 4 | 36.493 | 2.190 | 38.682 | 36.493 | 0 | |

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

Los asientos contables de la arrendataria son:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | |  | Debe Haber | | |
| T0 | Activos en Leasing 78.000 |

Obligaciones por Leasing 78.000

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe |
| |  |  | | --- | --- | | T0  Primera Cuota | Obligaciones por Leasing 12.894 | | |

|  |
| --- |
| Haber |
| Efectivo 12.894 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe Haber |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | T1 | Gastos Financieros | 3.906 | Efectivo 12.894 | | Segunda | Obligaciones por Leasing 8.988 | | | Cuota | | |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | T2  Tercera Cuota | Gastos Financieros | 3.367 | | Obligaciones por Leasing 9.527 | | | |

|  |
| --- |
| Haber |
| Efectivo 12.894 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe Haber |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | T3 | Gastos Financieros | 2.795 | Efectivo 12.894 | | Cuarta | Obligaciones por Leasing 10.099 | | | Cuota | | |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe Haber |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | T4 | Gastos Financieros | 2.190 | Efectivo 38.692 | | Opción | Obligaciones por Leasing 36.493 | | | Compra | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Obligaciones x Leasing   |  |  | | --- | --- | | 12.894 8.988  9.527  10.099 36.493 | 78.000 | |  | 0 | | Gastos Financieros   |  |  | | --- | --- | | 3.906  3.367  2.795  2.190 |  | | 12.258 |  | |

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

**Ejemplo 8**

Roma S.A. contacta a Leasing Opción S.A. (LOSA) para adquirir una maquinaria valorizada en UF 3.000. LOSA ofrece al cliente un contrato de 4 cuotas anuales más la opción de compra igual a UF 900 a una tasa implícita de UF + 5% anual. Asuma que la empresa tiene efectivo por UF 4.500.

¿Cuál es la tabla de amortización del contrato de leasing?

¿Cuáles son los asientos contables hasta T1?

El valor del bien es igual al VP del pasivo:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 𝑉𝑃 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | + | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | + | 𝑂𝑝𝑐𝑖ó𝑛 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 |
|  | (1 + 𝑅)1 | |  | (1 + 𝑅)2 | |  | (1 + 𝑅)3 | |  | (1 + 𝑅)4 |
| 𝑈𝐹 3.000 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | | 1  1−(1,05)3+ | | | 𝑂𝑝𝑐𝑖ó𝑛 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 | | |
| 5% | | | (1,05)4 | | |

Se reemplaza el valor de la opción de compra por UF 900, entonces,

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | 1 | 𝑈𝐹 900 |
| − |
| 𝑈𝐹 3.000 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | 5% | −(1,05)3 | (1\_,\_ 05\_) 4 |

𝑈𝐹 740

𝑈𝐹 3.000 − 𝑈𝐹 740 = 3,72 𝑥 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 → 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 = 𝑈𝐹 607

607 1 900   
𝑂𝑏𝑙𝑖𝑔𝑎𝑐𝑖ó𝑛 𝑥 𝐿𝑒𝑎𝑠𝑖𝑛𝑔 = 607 + 5% 1 − (1,05)3 + (1,05)4 ~~=~~ 3.000

La tabla de amortización en UF es:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Tiempo | Valor Presente | Intereses | Cuota | AmortizaciónSaldo Insoluto | | | 0 | 3.000 | 0 | 607 | 607 | 2.393 | | 1 | 2.393 | 120 | 607 | 487 | 1.906 | | 2 | 1.906 | 95 | 607 | 512 | 1.394 | | 3 | 1.394 | 70 | 607 | 537 | 857 | | 4 | 857 | 43 | 900 | 857 | 0 | |

Los asientos contables de la arrendataria son:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe Haber |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | T0 | Activos en Leasing UF 3.000 | Obligaciones por Leasing UF 3.000 | | |

Si la UF vale $ 36.000, entonces, el asiento a T0 (en miles) es:

|  |
| --- |
| Debe (miles) Haber (miles) |

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |
| |  | | --- | | T0 | | Activos en Leasing $ 108.000 | | |
| Obligaciones por Leasing $ 108.000 | | | |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe |
| |  |  | | --- | --- | | T0  Primera Cuota | Obligaciones por Leasing UF 607 | | |

|  |
| --- |
| Haber |
| Efectivo UF 607 |

Si la UF vale $ 36.000, entonces, el asiento contable a T0 (en miles) es:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe (miles) |
| |  |  | | --- | --- | | T0  Primera Cuota | Obligaciones por Leasing $ 21.852 | | |

|  |
| --- |
| Haber (miles) |
| Efectivo $ 21.852 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe Haber |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | T1 | Gastos Financieros | UF 120 | Efectivo UF 607 | | Segunda | Obligaciones por Leasing UF 487 | | | Cuota | | |

Si la UF vale $ 37.000, entonces, se debe ajustar el monto que rebajará el pasivo por la variación de la UF. El “*ajuste de moneda*” es una cuenta del resultado no operacional. Los asientos a T1 (en miles) son

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe (miles) |
| |  |  | | --- | --- | | T1  Ajuste UF | Obligaciones por Leasing $ 487 | | |

|  |
| --- |
| Haber (miles) |
| Efectivo $ 487 |

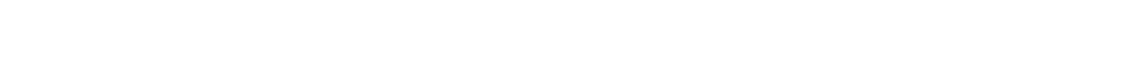
Ahora se procede a pagar la cuota en UF en pesos, pues se ajustó el valor de la deuda a la nueva UF.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe (miles) Haber (miles) |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | T1 | Gastos Financieros | $ 4.400 | Efectivo $ 22.459 | | Segunda | Obligaciones por Leasing $ 18.019 | | | Cuota | | |

Pero, a T1 la deuda vigente es de UF 1.906 y como la UF subió de valor en $ 1.000, entonces todo pasivo sube de valor. Corresponde aumentar el valor del pasivo y reconocer un gasto llamado “*ajuste de moneda*”, que es un resultado no operacional y se registra debajo de los gastos financieros en el Estado de Resultados.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Debe (miles) Haber (miles) |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | T1 | Obligaciones por Leasing $ 1.906 | Efectivo $ 1.906 | | |

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

Así, el saldo insoluto de la deuda es de UF 1.906, que es igual en la contabilidad en pesos a M$ 70.522 (UF 1.906 x $ 37.000/UF).

El movimiento en UF y pesos de las Obligaciones por leasing es:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| T0: Firma contrato | UF 3.000 | | $ 108.000 | |
| T0: Pago Cuota | UF | (607) | $ (21.852) | |
| T0: Saldo Deuda | UF 2.393 | | $ 86.148 | |
| T1: Ajuste de Moneda | 0 | | $ | 487 |
| T1: Amortización | UF | (487) | $ (18.019) | |
| T1: Saldo Deuda | UF 1.906 | | $ 68.616 | |
| T1: Ajuste Moneda | 0 | | $1.906 | |
| **T1: Saldo Deuda Total** | **UF 1.906** | | **$ 70.522** | |

El principio básico de convertir un contrato de leasing de UF a pesos implica hacer *ajustes por moneda* por la variación de la UF antes de pagar o amortizar el pasivo, luego se puede amortizar el pasivo Obligaciones por leasing en pesos.

**6.Depreciación**

Desde el punto de vista financiero, existen dos gastos que se reconocen en un contrato de leasing, uno es el gasto por depreciación y el otro es el gasto financiero. Se reconoce el gasto por depreciación durante el período de vigencia del contrato, con un cargo a resultado y un abono a depreciación acumulada, por el activo fijo depreciable del contrato. Ese gasto por depreciación se presenta dentro de los gastos de administración (GAV) del Estado de Resultados. Sin embargo, si la entidad es una empresa manufacturera, que produce bienes como CAP S.A. o CCU S.A., entonces la depreciación del activo en leasing no es gasto, sino un costo, reconociéndose con un cargo a inventario en producción y un abono a depreciación acumulada. Por otro lado, se reconoce un pasivo por obligaciones por leasing y, por ende, corresponde registrar el devengamiento de los intereses desde la tabla de amortización como se muestra en los registros contables anteriores.

Empleando los datos del ejemplo anterior en pesos y no en UF, el activo adquirido tiene un valor de $ 3.000 y la duración del contrato es de 4 años. Se considera que su valor residual es de $ 0.

Cuál es el Estado de Resultado Financiero.

El gasto por depreciación es ($ 3.000 – 0)/4 años = $ 750 anuales. Al año 0, el activo neto vale $ 3.000 y no se deprecia aún. Al año 1, el activo en leasing neto tiene un valor de $ 3.000 – 750 = $ 2.250. Las siguientes cuentas T muestran el movimiento de depreciación del activo. Ajuste UF

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |
| Gasto x Depreciación | Depreciación Acumulada | Activo en Leasing   |  |  | | --- | --- | | 3.000 |  | | 3.000 |  | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | 750  750  750  750 | T0  T1  T2  T3  T4 | 750  750  750  750 | | 3.000 |  | 3.000 | | |

El Estado de Resultados de la empresa con un contrato de leasing tiene como gastos la depreciación por el lado operacional y los gastos financieros por el lado no operacional. Usando las cifras de la tabla de amortización anterior en pesos, se aprecia que en año 1, la depreciación es $750 y el EBIT negativo de igual cifra. Los gastos financieros suman $ 120, generando una pérdida del ejercicio de $ 870.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ganancia Bruta | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 |
| --- | --- | --- | --- |
| Gasto x Depreciación | (750) | (750) | (750) | (750) |
| EBIT | (750) | (750) | (750) | (750) |
| Gasto Financieros | (120) | (95) | (70) | (43) |
| Pérdida del Ejercicio | (870) | (845) | (820) | (793) |
| Activos en leasing (Neto) | 2.250 | 1.500 | 750 | --- |

A medida que va pasando el tiempo, la pérdida del ejercicio es menor debido a que los gastos financieros de la tabla son menores, dado el gasto por depreciación que es constante. Este Estado de Resultados con financiamiento vía leasing no tiene ninguna diferencia con aquél con financiamiento vía crédito bancario porque en ambos existe una tabla de amortización para el cálculo de los gastos financieros y el mismo monto a depreciar. Sin embargo, existen diferencias tributarias e intertemporales de utilidades entre ellas que se verán.

**7.IVA**

Para el SII, el contrato de leasing es un contrato de arriendo o un leasing operativo. No existe un leasing financiero. Por ende, las cuotas que se generan en un contrato de leasing están afectas a IVA. En el contrato de leasing se describe que a cada cuota se le agrega el IVA, al igual que a la opción de compra. La tabla de amortización se hace es a valores netos y cuando se devenga la cuota a pagar, la compañía de leasing emite una factura por el valor cuota + IVA. ¿Por qué va con IVA? Es para netear el IVA de la compra con el IVA de la venta. La compañía de leasing adquiere un scanner a GE para la clínica. El proveedor GE vende ese scanner + IVA a la compañía de leasing y ésta acumula ese IVA completo en T0.

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

Luego, mes a mes la compañía de leasing cobra “la cuota de arriendo” + IVA, según el SII, traspasando el IVA acumulado que tiene al cliente. Por este contrato, la compañía de leasing tendrá IVA remanente por varios meses porque cobra el valor del bien en cuota + IVA, mientras que ella lo compró al contado + IVA. En el caso del crédito comercial bancario, el banco pasa el financiamiento al cliente quien compra el scanner GE + IVA directamente y acumula el IVA.

**Ejemplo 9**

Bruselas S.A. desea adquirir, vía leasing financiero, un activo valorizado en $ 5.400. La compañía de leasing ofrece 3 cuotas iguales de $ 1.390 anuales y una opción de compra por $ 1.390. El valor residual del bien es $ 0. La tasa de interés implícita del contrato es 2% anual. El IVA es 19%.

¿Cuáles son los asientos contables financieros?

La contabilidad financiera muestra:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 𝑈𝐹 5.400 = 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 + | | 𝐶𝑢𝑜𝑡𝑎 𝐿 | | 1 − | 1 | | | + | 𝑂𝑝𝑐𝑖ó𝑛 𝐶𝑜𝑚𝑝𝑟𝑎 |
| 2% | |  | (1,02)2 | | |  | (1,05)3 |
| 𝑈𝐹 5.400 = 1.390 + | 1.390 | | 1 − | 1 | | + | 1.390 | | |
|  | 2% | |  | (1,02)2 | |  | (1,05)3 | | |

La tabla de amortización es:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Tiempo | Valor Presente | Intereses | Cuota | Amortización Saldo Final | | | 0 | 5.400 | 0 | 1.390 | 1.390 | 4.010 | | 1 | 4.010 | 80 | 1.390 | 1.310 | 2.699 | | 2 | 2.699 | 54 | 1.390 | 1.336 | 1.363 | | 3 | 1.363 | 27 | 1.390 | 1.363 | 0 | |

La cuota anual que paga la empresa por el contrato es de $ 1.390 + IVA.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| T0 | Activos en Leasing | 5.400 |

Obligaciones por Leasing5.400

Obligaciones por Leasing1.390

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| T1 | IVA Crédito | 264 | 1.654 |
| Efectivo | |
| Gastos Financieros | 80 |
| Obligaciones por Leasing1.310 | | 1.654 |
| IVA Crédito | 264 |
| T2 | Efectivo | |
| Gastos Financieros | 54 |
| Obligaciones por Leasing1.336 | |

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | | FEN – U. Chile | |  | jolivares@unegocios.cl |
| IVA Crédito | | 264 | | 1.654 |  |
| Efectivo | | | |
| T3 | Gastos Financieros | 27 | | 1.654 |
| Obligaciones por Leasing | | | 1.363 |
| IVA Crédito | | 264 | |
| Efectivo | | | |

Este IVA crédito pagado se utiliza en la declaración mensual de IVA en el Formulario 29, el cual rebaja el IVA débito a pagar al SII.

**8.Enfoque Tributario versus Enfoque Financiero**

Desde la perspectiva del SII y para efectos de la Declaración Anual de Renta (Formulario 22), el contrato de leasing es un arriendo simple, es decir, sólo existe un leasing operativo en la transacción y, por tanto, se reconoce un cargo a resultados como gasto por la cuota de arriendo y un abono a efectivo. No existe la adquisición de un bien vía leasing ni un pasivo, sino meramente un simple arriendo. Sin embargo, desde el punto de vista financiero aplicando la IFRS 16, se reconoce un gasto por depreciación y un gasto financiero. El SII sólo acepta la incorporación del bien en la contabilidad tributaria como un activo no corriente cuando se ejerce la opción de compra. En el ejercicio de la opción, se registra un activo que es depreciable, cuyo valor de costo de compra es la opción de compra. Estas diferencias temporales en el gasto entre el leasing por contabilidad financiera y el arriendo por contabilidad tributaria genera un activo por impuestos diferidos. Se produce un activo por impuestos diferidos cuando el gasto de un período de tiempo por contabilidad financiera es mayor que el gasto por contabilidad tributaria, dando paso a una pérdida financiera mayor que a una pérdida tributaria.

**Ejemplo 10**

Oslo S.A. desea adquirir, vía leasing financiero, un bien raíz valorizado en UF 80.000. La compañía de leasing ofrece 4 cuotas iguales de UF 16.675 anuales y una opción de compra por UF 32.000. El valor residual del bien es 0. La tasa de interés implícita del contrato es UF + 10%. El IVA es 19%.

¿Cuál es el Estado de Resultados Financiero?

¿Cuál es el Estado de Resultados Tributario para la Declaración de Renta?

En el leasing financiero, el valor presente del pasivo es:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 𝑃𝑎𝑠𝑖𝑣𝑜 = 16.675 + | 16.675 | 1 − | 1 | + | 32.000 | = 80.000 |
|  | 10% |  | (1,1)3 |  | (1,1)4 |  |

La tabla de amortización es:

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Tiempo | Valor Presente | Intereses | Cuota | Amortización | Saldo Insoluto | | 0 | 80.000 | 0 | 16.675 | 16.675 | 63.325 | | 1 | 63.325 | 6.332 | 16.675 | 10.343 | 52.982 | | 2 | 52.982 | 5.298 | 16.675 | 11.377 | 41.605 | | 3 | 41.605 | 4.161 | 16.675 | 12.515 | 29.091 | | 4 | 29.091 | 2.909 | 32.000 | 29.091 | 0 | |

El gasto por depreciación es (UF 80.000 – 0)/4 = UF 20.000. Así, el Estado de Resultados Financiero es:

Estado de Resultados Financiero

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ganancia Bruta | Año 0 | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Gasto x Depreciación | --- | (20.000) | (20.000) | (20.000) | (20.000) |
| EBIT | --- | (20.000) | (20.000) | (20.000) | (20.000) |
| Gastos Financieros | --- | (6.332) | (5.298) | (4.161) | (2.909) |
| Pérdida del Ejercicio | --- | (26.332) | (25.298) | (24.161) | (22.909) |
| Activo en leasing (Neto) | 80.000 | 60.000 | 40.000 | 20.000 | 0 |

En el caso de la contabilidad tributaria, los asientos contables son:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| T0 | Gastos x Arriendo | 16.675 | 19.843 |
| IVA Crédito | 3.168 |
| Efectivo |
| T1 | Gastos x Arriendo | 16.675 | 19.843 |
| IVA Crédito | 3.168 |
| Efectivo |
| T2 | Gastos x Arriendo | 16.675 | 19.843 |
| IVA Crédito | 3.168 |
| Efectivo |
| T3 | Gastos x Arriendo | 16.675 | 19.843 |
| IVA Crédito | 3.168 |
| Efectivo |

En el período T4, se ejerce la opción de compra y se reconoce recién un activo (PPE) por el valor neto de la factura.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| T4 | Activo | Efectivo | 32.000 | 38.080 |
| IVA Crédito | 6.080 |

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

El Estado de Resultados Tributario y el valor del activo en la contabilidad tributaria son:

Estado de Resultados Tributario

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ganancia Bruta | Año 0 | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Gasto x Arriendo | (16.675) | (16.675) | (16.675) | (16.675) | --- |
| Pérdida del Ejercicio | (16.675) | (16.675) | (16.675) | (16.675) | --- |
| Activo (PPE) | 0 | 0 | 0 | 0 | 32.000 |

Estos son los dos Estados de Resultados que se generen en cada contabilidad. Se puede apreciar que el estado de resultados financiero presenta más gastos que aquel tributario. Este mayor gasto a favor del método financiero produce un activo por impuestos diferidos porque la pérdida acumulada por el leasing es mayor. A continuación, se muestran las diferencias que existen entre ambos Estados de Resultados.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Diferencias Temporales** | Año 0 | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 |

**Financiero - Tributario**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ganancia Bruta  Gasto x Arriendo  Gasto x Depreciación EBIT  Gastos Financieros  Utilidad del Ejercicio | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | --- | --- | --- | --- | --- | | 16.675 | 16.675 | 16.675 | 16.675 | --- | | --- | (20.000) | (20.000) | (20.000) | (20.000) | | --- | (3.325) | (3.325) | (3.325) | (20.000) | | --- | (6.332) | (5.298) | (4.161) | (2.909) | | 16.675 | (9.657) | (8.623) | (7.485) | (22.909) | | |

En el Año 0, se tiene un menor gasto financiero que aquel tributario, es decir, existe una utilidad de 16.675. Sin embargo, en el Año 1, los gastos, bajo el formato financiero, son mayores en 9.657 que los gastos tributarios, produciendo una pérdida del ejercicio, que a su vez produce un activo por impuestos diferidos tomando esa diferencia multiplicada por la tasa de impuesto corporativa, es decir, (9.657) x 27% = 2.607.

¿Por qué es útil el Estado de Resultados Tributario?

La única razón de su construcción es para determinar el gasto tributario empleado para calcular el gasto por impuesto anual, aceptado para la Declaración Anual de la Renta. Ese gasto por impuesto es aquel que aparece en el Estado de Resultados Financiero entre el EBT y la Utilidad del Ejercicio. Ese gasto por impuesto se calcula como la utilidad tributaria multiplicada por la tasa de impuesto corporativa. La utilidad tributaria proviene del Estado de Resultados Tributario y es el que prevalece para la determinación del pago por impuesto a la renta y no el formato financiero.

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

**9.Lease-Back**

El Lease-Back es un contrato de leasing (*lease*) en donde la empresa arrendataria le vende inicialmente el activo fijo a la compañía de leasing, quien a su vez le arrienda de vuelta (*back*) el mismo activo fijo a la arrendataria o dueña original del bien. Esta operación permite “licuar” los activos fijos y transformarlos en efectivo, para luego pagar a través del tiempo las cuotas del contrato leasing más la opción de compra. Al final de la vigencia del contrato se ejerce la opción de compra y el bien vuelve a ser de propiedad de la arrendataria por el valor de la opción de compra. Este tipo de operación permite a la empresa, que tiene poca liquidez en un momento del tiempo, “vender” su activo fijo hoy y “recomprarlo” luego con la opción de compra. La compañía de leasing compra el bien hoy al deudor y se lo arrienda de vuelta (back) en cuotas mensuales. Así, la empresa puede hacer efectivo, vendiendo su activo esencial sin perder el uso de éste y continuar generando los flujos de caja del negocio.

Un elemento a considerar es que la opción de compra de un contrato de leasing es transferible a un tercero. Si la empresa arrendataria no desea ejercer la opción, ella misma puede decidir a quien traspasarle ese derecho. En algunas operaciones, un socio de la empresa ejerce la opción de compra porque la empresa cedió la opción. Así, el socio de la empresa pasa a ser dueño de los activos de la empresa, quien a su vez puede arrendárselos o vendérselos a la misma empresa.

**Ejemplo 11**

Berna S.A. es dueña de un terreno de valor $ 5.000 y lo vende a LOSA compañía de leasing hoy, quien se lo entrega de vuelta en un contrato de leasing en 5 cuotas iguales y anuales más la opción de compra equivalente a una cuota anual, a una tasa implícita del contrato del 4% anual. Cada cuota tiene un valor de $ 1.000. Haga los asientos contables del lease-back. IVA es el 19%.

El valor del pasivo es el valor presente de las cuotas.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 𝑃𝑎𝑠𝑖𝑣𝑜 = 1.000 + | 1.000 | 1 − | 1 | + | 1.000 | = 5.452 |
|  | 4% |  | (1,04)4 |  | (1,04)5 |  |

La tabla de amortización es como sigue:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | Tiempo | Valor Presente | Intereses | CuotaAmortizaciónSaldo Final | |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 0 | 5.452 | 0 | 1.000 | 1.000 | 4.452 | | 1 | 4.452 | 178 | 1.000 | 822 | 3.630 | | 2 | 3.630 | 145 | 1.000 | 855 | 2.775 | | 3 | 2.775 | 111 | 1.000 | 889 | 1.886 | |

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 4 | 1.886 | 75 | 1.000 | 925 | 962 | | 5 | 962 | 38 | 1.000 | 962 | 0 | |

El valor presente del contrato es $ 5.452 y es el precio de venta + IVA del bien. El valor contable del bien “vendido” es de $ 5.000, entonces Berna reconoce una utilidad por venta de activo fijo y los asientos contables son:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| T0 | Banco | $ 6.488 | $ 5.000 |
| Terreno | |
| T1 | Utilidad x Venta | | 452 |
| IVA Débito | | 1.036 |
| Activo en Leasing | $ 5.452 |
| $ 5.452 |
| Obligaciones x Leasing | |
| Obligaciones x Leasing | $ 1.000 |
| $ 1.190 |
| IVA Crédito | 190 |
| Banco | |
| Obligaciones x Leasing | $ 822 |
| Gastos Financieros | 178 |
| ..T4 | IVA Crédito | 190 | $ 1.190 |
| Banco | |
| T5 | Obligaciones x Leasing | $ 925 | $ 1.190 |
| Gastos Financieros | 75 |
| IVA Crédito | 190 |
| Banco | |
| Obligaciones x Leasing | $ 962 |
| y | Gastos Financieros | 38 | $ 1.190 |
| IVA Crédito | 190 |
| Banco | |
| T5 | Tributariamente, al ejercer la opción de compra: | | $ 1.190 |
| Terreno | $ 1.000 |
| IVA Crédito | 190 |
| Banco | |

La única importancia de reconocer a T5 el efecto tributario es ilustrar al lector de la activación de la opción de compra como valor del bien. Sin embargo, lo relevante desde el punto de vista tributario, como se ha dicho, es el gasto tributario para efectos de Declaración Anual de Renta.

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Apunte de Leasing | | FEN – U. Chile | jolivares@unegocios.cl |
| **10.** | **IFRS 16, qué dice** |  |  |

La nueva IFRS 16, Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 aprobada en enero del 2016 por el IASB (International Accounting Standard Board) agrega una novedad en cuanto a la contabilización de los arrendamientos operativos. La nueva norma que entró en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2019 sustituirá a la actual Norma Internacional de Contabilidad (NIC 17). Hasta la fecha, los arrendatarios a la hora de contabilizar los arrendamientos debían realizar un análisis previo con el objeto de determinar de si la operación en cuestión se trataba de un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo. El primer tipo de arrendamientos tienen reflejo en el Balance de la sociedad, mientras que en el segundo se registra el gasto por arrendamiento, sin incluir ningún activo o pasivo en el balance.

A partir de enero del 2019, para las empresas que aplican las NIIF, desaparecerá el test de clasificación actual, reconociéndose todos los arriendos en el Balance de la sociedad como si fueran compras financiadas vía leasing financiero. La única excepción se regula para los arrendamientos a corto plazo (los que no incluye una opción de compra y la duración es inferior a 12 meses) y los arrendamientos de activos de bajo valor (no se regula un valor monetario en la nueva NIIF, pero en las conclusiones de la IASB se trató de 5.000 dólares), que podrán seguir contabilizándose directamente como leasing operativo.

Desde el punto de vista práctico, ha de tenerse en cuenta que el arrendatario deberá contabilizar, por cada bien arrendado, un *activo por el derecho de uso* y un pasivo por las cuotas futuras a pagar por el arrendamiento, por tanto, aumentará el tamaño del Balance con un nuevo activo, pero también aumentará su endeudamiento. La nueva IFRS 16 no regula nada nuevo para los arrendadores que deberán mantener la actual práctica dual de clasificar los arrendamientos financieros y operativos. Cuando se inició la aplicación de esta norma, empresas que registraban leasing operativos pasaron a cambiarlos como leasing financiero

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| aumentando | activo | y | pasivo. | ¿Qué | pasó? | Que | el | índice | de | leverage |

Deuda/Patrimonio subió sin afectar los flujos operacionales del negocio (EBIT). Esto no implico mas activos financiados por leasing sino que fue meramente una reclasificación y las bancas de inversión “acomodaron” el leverage de las empresas producto de este cambio. Empresas intensivas en leasing operativa como LATAM S.A. le afectó esta norma.

|  |  |
| --- | --- |
| **11.** | **Ejercicios Resueltos de Leasing** |

Apunte para uso exclusivo de FEN-U. Chile