

Tratamiento contable de un periodo de carencia en un contrato de arrendamiento

El plazo de arrendamiento comienza en la fecha en que la empresa controle el derecho de uso que, con carácter general, debería coincidir con la puesta a disposición del activo arrendado, pudiendo ser esta fecha anterior a la del inicio de la actividad. En el Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (BOICAC) número 87, se ha publicado la consulta por la cual una empresa (arrendataria) ha firmado varios contratos de arrendamiento de locales comerciales, para cuya puesta en funcionamiento es preciso realizar una serie de reformas que durarán aproximadamente dos meses, plazo equivalente al periodo de carencia que le conceden los arrendadores. La licencia de apertura se obtendrá con posterioridad a la firma del contrato, en la fecha prevista para el inicio de la actividad, una vez finalicen las obras. La consulta versa sobre el momento a partir del cual se inicia el devengo del servicio recibido y, en consecuencia, resulta necesario contabilizar el correspondiente gasto. ¿Cómo debe registrarse contablemente? Inicialmente la consulta parte sobre la base de que la operación no se considera arrendamiento financiero, siendo por tanto, un arrendamiento operativo por lo que se deberán registrar los ingresos y gastos en función de su devengo, de acuerdo con la norma de registro y valoración 8ª. "Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar" del Plan General de Contabilidad (PGC). En este sentido concluye el ICAC, que **el plazo de arrendamiento** comienza en la fecha en que la empresa controle el derecho de uso que, con carácter general, debería coincidir con la puesta a disposición del activo arrendado, pudiendo ser esta fecha anterior a la del inicio de la actividad, como es el caso que nos ocupa, debido a que el arrendatario necesita realizar obras de reforma en los locales arrendados. A mayor abundamiento cabe señalar que en determinadas ocasiones los contratos de arrendamiento **incluyen incentivos para que el arrendatario acepte el contrato**, cuyo adecuado tratamiento contable es calificarlos como una contrapartida neta acordada por la utilización del activo con independencia de la naturaleza del incentivo o del calendario de los pagos a realizar. En este sentido, el periodo inicial de carencia de dos meses incluido en los contratos debe entenderse como **un incentivo al arrendamiento que la empresa contabilizará como un menor gasto a lo largo del periodo de arrendamiento**, para lo cual se utilizará, con carácter general, un sistema de reparto lineal, sin perjuicio de que tal y como se ha indicado la cuota resultante de aplicar el incentivo, en todo caso, comience a devengarse cuando la empresa asuma el control del activo, circunstancia que se producirá, con carácter general, a la firma de los correspondientes contratos. No obstante, como toda operación, debe analizarse cada caso concreto de forma individual antes de tomar un criterio contable y financiero. **Puede ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que pueda tener al respecto.** M. Romero Consultores Consultoría de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 asesoria@mromeroconsultores.es www.mromeroconsultores.es