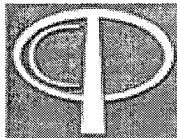




MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



PROSPERIDAD
PARA TODOS

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C. 2 SEP 2014

Señor
IVES PACHECO RAMOS
Calle 106 No. 15-26
ivespachecho@telecorp.net
313-8806820

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta	19 de agosto de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP	2014- 435- CONSULTA
Tema	¿Cómo se debe registrar un contrato de leasing financiero si todavía no se ha recibido el bien sujeto a arriendo?

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, en aplicación de la facultad conferida en el parágrafo 2º del artículo 3º del Decreto 2784 de 2012, parágrafo 3º del artículo 3º del Decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2º del artículo 3º del Decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación del marco técnico normativo de información financiera del Grupo 1, 2, y 3 procede a responder una consulta.

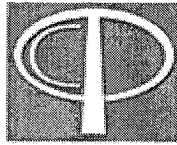
CONSULTA (TEXTUAL)

Actualmente existe una compañía que ha firmado una promesa de compra venta de un local comercial sobre planos. Este local aún se encuentra en obra y se va a adquirir por medio de un contrato leasing financiero. La compañía ya ha efectuado algunos anticipos a la constructora.

La institución financiera y la compañía ya han firmado el contrato de leasing por situaciones operativas internas de la entidad financiera a pesar que:

- El local aún no está terminado*
- La constructora no ha escriturado el local a la entidad de leasing*

¿Teniendo en cuenta que ya está firmado el contrato de leasing entre las partes pero aún no ha comenzado el arrendamiento financiero, no se ha realizado la tradición del inmueble a la entidad de leasing, no se debe reconocer esta operación en la contabilidad de la compañía? Se debe tener en cuenta que al estar firmado un contrato de leasing, aunque este son se haya iniciado, ya existen derechos, deberes y obligaciones propias de un contrato?



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

La NIC 17 y la sección 20 de la NIIF para las pymes establecen los principios para la contabilización de los arrendamientos financieros en las entidades que se clasifiquen en los Grupos 1 y 2. En la NIC 17 se señalan las diferencias entre el **inicio del plazo del arrendamiento** y el **comienzo del plazo del arrendamiento**, dos conceptos fundamentales que permiten determinar la fecha inicial de reconocimiento de la transacción de arrendamiento.

El **comienzo del plazo de arrendamiento** es la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene el derecho de utilizar el activo arrendado. Es la fecha del reconocimiento inicial del arrendamiento (es decir, del reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos derivados del arrendamiento, según proceda).

El **inicio del arrendamiento** es la fecha más temprana entre la del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo. En esta fecha: se clasificará el arrendamiento como operativo o como financiero; y en el caso de tratarse de un arrendamiento financiero, se determinarán los importes que se reconocerán al comienzo del plazo de arrendamiento.

De acuerdo con lo anterior, para que el arrendatario financiero pueda ser reconocido en la contabilidad del arrendatario, se deben cumplir lo establecido el párrafo 20 de la NIC 17 o en el párrafo 20.9 de la NIIF para pymes, que señalan lo siguiente:

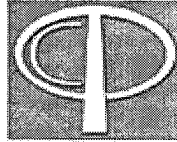
"NIC 17 Párrafo 20: Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, éste se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarla; de lo contrario se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario se añadirá al importe reconocido como activo."

"Sección 20 Párrafo 20.9: Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, un arrendatario reconocerá sus derechos de uso y obligaciones bajo el arrendamiento financiero como activos y pasivos en su estado de situación financiera por el importe igual al valor razonable del bien arrendado, o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Cualquier costo directo inicial del arrendatario (costos incrementales que se atribuyen directamente a la negociación y acuerdo del arrendamiento) se añadirá al importe reconocido como activo".

En consecuencia de lo anterior, el reconocimiento como activo o pasivo de estas transacciones debe darse



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



PROSPERIDAD
PARA TODOS

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

cuando la entidad tenga el derecho de utilizar el activo arrendado, lo cual se cumplirá cuando el activo esté terminado y disponible para el uso y se hayan transferido todos los riesgos y beneficios.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

Wilmar Franco Franco

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón.

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco.

Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP

