

# **ANÁLISIS DEL CONTRATO DE LEASING DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU REALIDAD ECONOMICA**

## **ANALYSIS OF LEASING AGREEMENT FROM THE POINT OF VIEW OF THEIR ECONOMIC REALITY**

**Alberto Daniel Castro**

Master en Auditoría, Universidad de Zaragoza  
Doctorando en Ciencias Económicas-Mención en Contabilidad, UNCUYO  
Docente Universidad Católica de Cuyo

### **Resumen**

Las normas contables profesionales han determinado, desde hace mucho tiempo, que la información contable debe aproximarse a la realidad y que las operaciones y hechos deben contabilizarse y exponerse basándose en su sustancia económica, aun cuando las formas legales no reflejen adecuadamente los efectos económicos de los hechos o transacciones.

La realidad económica que se manifiesta en el contrato de leasing, en la mayoría de los casos, es la de una operación financiera, mediante la cual el dador financia al tomador la adquisición de un bien.

A partir del desarrollo de la teoría del Análisis Económico del Derecho, que analiza las interrelaciones que existen entre el derecho y la economía, se pone en evidencia que las normas contables han hecho una aplicación práctica del análisis económico del derecho al determinar la forma de registrar contablemente el contrato de leasing.

Palabras clave:  
arrendamiento, contabilidad, derecho,  
esencialidad

### **Abstract**

Professional accounting standards have determined, from a long time ago, that the accounting information should approximate to the reality and that transactions and events should be accounted and disclosed based on their economic substance, even when legal forms not adequately reflect the economic effects of the facts or transactions.

The economic reality that manifests itself in the lease, in most cases, is a financial transaction, whereby the donor funds the borrower the purchase of goods.

From the development of the theory of Economic Analysis of Law, which analyzes the interrelationships between the right and the economy, is evident that accounting standards have made a practical application of economic analysis of law to determine how to record the lease.

Keywords:  
accounting, essentiality, law, leasing

## INTRODUCCIÓN

Distintos autores han desarrollado la teoría del Análisis Económico del Derecho, partiendo del precepto de que existe una interrelación entre el derecho y la economía, considerando que esa relación es profunda y se materializa "mediante la aplicación del arsenal científico, metodológico y valorativo de la Economía para analizar problemas jurídicos..."<sup>1</sup>

Favier Dubois define al Derecho Contable como "la ciencia cuyo objeto está constituido por las relaciones interdisciplinarias entre el Derecho, en cuanto Ciencia Jurídica, y la Contabilidad, en sus aspectos científicos y técnicos, comprendiendo tanto las áreas comunes como las recíprocas influencias entre ambas disciplinas y las nuevas interpretaciones que resultan de su armoniosa integración, superando asimetrías y dando coherencia a las regulaciones comunes"<sup>2</sup> y enumera entre su contenido al derecho empresarial y contractual y a los procedimientos de información, valuación, determinación de resultados, registración y exposición contables, desde la perspectiva de sus regulaciones, fuentes, influencias y efectos jurídicos.

Por otra parte, las normas contables argentinas enuncian entre los criterios generales definidos en el Marco Conceptual, materializado en la Resolución Técnica N° 16<sup>3</sup>, el de esencialidad o sustancia sobre forma, que determina que "para que la información contable se aproxime a la realidad, las operaciones y hechos deben contabilizarse y exponerse basándose en su sustancia y realidad económica" y agrega que "cuando los aspectos instrumentales o las formas legales no reflejen adecuadamente los efectos económicos de los hechos o transacciones, se debe dar preeminencia a su esencia económica, sin perjuicio de la información, en los estados contables, de los elementos jurídicos correspondientes".

El marco conceptual de las normas internacionales de contabilidad determina que "Los informes financieros representan fenómenos económicos en palabras y números. Para ser útil, la información financiera debe no sólo representar los fenómenos relevantes, sino que también debe representar fielmente los fenómenos que pretende representar."<sup>4</sup> En los fundamentos del marco conceptual se agrega: "La esencia sobre la forma no se considera un componente separado de la representación fiel porque sería redundante. La representación fiel significa que la información financiera representa la esencia de un fenómeno económico en lugar de meramente representar su forma legal. La representación de una forma legal que difiere de la esencia económica que subyace en el fenómeno económico podría no dar lugar a una representación fiel".<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> TAVANO, María Josefina, "Los presupuestos de la responsabilidad civil", (Bs. AS., Rubinzal-Culzoni, 2011), pág. 24.

<sup>2</sup> FAVIER DUBOIS, Eduardo (Padre e Hijo), "El derecho contable como una nueva ciencia interdisciplinaria y autónoma", en "Derecho contable aplicado", (Bs.As., ERREPAR, 2012), pág.4.

<sup>3</sup> Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas, "Resolución Técnica N° 16 - Normas contables profesionales – Marco conceptual de las normas contables profesionales". (2015)

<sup>4</sup> International Accounting Standard Board, "El marco conceptual para la información financiera", (Londres, IFRS Foundation, 2015), párrafo CC12.

<sup>5</sup> International Accounting Standard Board, "El marco conceptual para la información financiera-Fundamentos de las conclusiones", (Londres, IFRS Foundation, 2015), párrafo FC3.26.

De esta forma queda claramente manifestada la relación que existe entre el Derecho y la Contabilidad, definida por Fowler Newton como “una disciplina técnica que a partir del procesamiento de datos sobre la composición y evolución del patrimonio de un ente, los bienes de propiedad de terceros en su poder y ciertas contingencias, produce información para la toma de decisiones de administradores y terceros interesados y para la vigilancia sobre los recursos y obligaciones del ente.”<sup>6</sup>. La finalidad de la Contabilidad, puesta de manifiesto en esa definición, determina la relación final con la Economía.

En este marco, vamos a desarrollar el análisis particular del contrato de leasing regulado por el Capítulo 5° del Título 4 del Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 1227 a 1250, a efectos de determinar la realidad económica subyacente en ese contrato, base para determinar la forma de registrarlo contablemente.

## **DEFINICIÓN DEL LEASING**

Leasing se traduce del inglés como arrendamiento. Las normas contables argentinas definen el arrendamiento y distingue entre arrendamiento financiero y arrendamiento operativo.

La Resolución Técnica N° 18<sup>7</sup> define arrendamientos como el "acuerdo por el cual una persona (el arrendador) cede a otra (el arrendatario) el derecho de uso de un activo durante un tiempo determinado, a cambio de una o más sumas de dinero (cuotas)" y particulariza como arrendamiento financiero al "tipo de arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado, cuya titularidad puede ser transferida o no. En contraprestación, el arrendatario se obliga a efectuar uno o más pagos que cubren el valor corriente del activo y las cargas financieras correspondientes." Por último, determina que arrendamiento operativo "es cualquier arrendamiento que no sea financiero."

Las normas internacionales de contabilidad expresan que “Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.”<sup>8</sup>

Cabe aclarar, antes de pasar a analizar las normas del Código Civil y Comercial de la Nación que existe una diferencia entre la terminología utilizada por las normas contables profesionales argentinas y ese Código, ya que el código distingue entre contrato de arrendamiento y contrato de leasing, asimilándose el contrato de arrendamiento con lo que las normas contables denominan “arrendamiento operativo” y al leasing con lo que las normas contables denominan “arrendamiento financiero”.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> FOWLER NEWTON, Enrique, “Cuestiones contables fundamentales”, (Bs. As., La Ley, 2010), 4ª Edición, pág. 9.

<sup>7</sup> Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas, “Resolución Técnica N° 18 - Normas contables profesionales - Desarrollo de algunas cuestiones de aplicación particular”.

<sup>8</sup> International Accounting Standard Board, "NIC 17 – Arrendamientos", (Londres, IFRS Foundation, 2015), párrafo 8.

<sup>9</sup> Lorenzetti, citando a Fargosi (FARGOSI, Horacio, Esquicio sobre el “Lease Back”, en E.D. 144/953) distingue entre Leasing financiero cuando el dador es una entidad financiera o una sociedad de leasing y Leasing operativo cuando el dador (fabricante, importador o distribuidor)

Efectuada esa aclaración pasamos a analizar el Código Civil y Comercial de la Nación que define al contrato de locación, en su artículo 1187, como aquel en el cual "una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero", pudiendo ser el objeto del contrato, según el artículo 1192, toda cosa presente o futura, cuya tenencia esté en el comercio. En el artículo 1227 define el contrato de leasing, diferenciándolo del de locación y dándole autonomía, como aquel en que "el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio", pudiendo recaer este contrato también sobre cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software, tal como lo prescribe el artículo 1228<sup>10</sup>. "También se admite que en el contrato se incluyan los servicios y accesorios necesarios para el diseño, puesta en marcha y puesta a disposición de los bienes, lo que permite un financiamiento de la totalidad de la operación."<sup>11</sup> Lorenzetti agrega, refiriéndose a este contrato, que "...presenta las notas propias del contrato de leasing: transferencia onerosa de la tenencia de un bien cierto y determinado, unida a la opción de compra de dicho bien."<sup>12</sup>

Claramente se observa que desde el punto de vista legal, la diferencia entre ambos contratos es la existencia, en el leasing, de la opción de compra y otras características que se determinan en el articulado que reglamenta el contrato de leasing, tales como la forma en que el bien objeto del contrato se encuentra disponible para el dador, (artículo 1231 del CCCN), la relación entre el arrendatario y el proveedor del bien (artículo 1232 del CCCN), etc. No obstante, tal como aclara Lorenzetti, la norma "... no captura la dinámica económica del negocio, que se caracteriza por su variabilidad causal."<sup>13</sup>, ya que no se explora en las distintas modalidades que puede tomar el contrato de leasing.

La contraprestación del contrato de leasing es un canon periódico (art. 1229 CCCN)<sup>14</sup> y un precio de ejercicio de la opción de compra que debe estar determinado en el contrato o ser determinable de acuerdo a un procedimiento o pautas establecidas en el mismo (art. 1230 CCCN).

De acuerdo al artículo 1238 del CCCN, el tomador puede usar y gozar del bien objeto del leasing conforme a su destino, pero no puede venderlo, gravarlo ni disponer de él; y todos los gastos, tanto ordinarios y extraordinarios, de conservación y uso, incluyendo seguros, impuestos y tasas que recaigan sobre los bienes, como las sanciones ocasionadas por su uso, son a cargo del tomador, salvo convención en contrario. Incluso puede el tomador arrendar el bien objeto del leasing, si no se ha limitado esa posibilidad en el contrato. Por otra parte, toda venta o gravamen sobre el bien, realizada o consentida por el tomador, no es oponible al dador (art. 1239 CCCN).

---

utiliza el contrato como un medio de colocación de bienes o servicios en el mercado. Lorenzetti, Ricardo, "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", (Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2015), Tomo VI, Pág. 697

<sup>10</sup> "Aunque el Código no agrega recaudo adicional para que un bien pueda ser objeto de leasing, la influencia de las normas en materia de locación y la naturaleza de la operación –que supone la obligación de restitución del tomador al dador si no se ejerce la opción de compra- hacen necesario que no se trate de bienes consumibles. Lorenzetti, Ricardo, op. cit., Pág. 702.

<sup>11</sup> Lorenzetti, Ricardo, op. cit., Pág. 702

<sup>12</sup> Lorenzetti, Ricardo, op. cit., Pág. 695.

<sup>13</sup> Lorenzetti, Ricardo, op. cit. Pág. 697.

<sup>14</sup> "La norma establece una regla de amplia libertad para determinar el canon del contrato, sin sujeción a periodos fijos o montos vinculados con el valor del bien dado en leasing." Lorenzetti, Ricardo, op. cit. Pág. 703.

La opción de compra puede ejercerse por el tomador una vez que haya pagado tres cuartas partes del canon total estipulado, o antes, si así lo convinieron las partes. (art. 1240 CCCN) y puede preverse su prórroga a opción del tomador (art. 1241 CCCN).

La transmisión del dominio del bien es un derecho del tomador. si ejerce la opción de compra y el pago del precio del ejercicio de la opción, conforme a lo determinado en el contrato y el cumplimiento que exija la ley de acuerdo con la naturaleza del bien de que se trate (art. 1242 CCCN).

Un artículo muy importante para determinar la realidad económica subyacente en el contrato de leasing, es el 1243, que establece que la responsabilidad objetiva recae exclusivamente sobre el tomador o guardián de las cosas dadas en leasing. “La redacción del artículo 1243, sumada a la ausencia de factor de atribución para imputarle responsabilidad subjetiva por los daños causados por el tomador, permitiría afirmar la existencia de una clara ausencia de responsabilidad del dador del leasing.”<sup>1516</sup>

Por su parte el CCCN en sus artículos 1248 y 1249 regula la forma en que el dador puede resarcirse en caso de incumplimiento.

## **NATURALEZA DEL CONTRATO DE LEASING**

El “Marco conceptual de las normas contables profesionales”<sup>17</sup> en su punto 4.1.1 establece que “un ente tiene un activo cuando, debido a un hecho ya ocurrido, controla los beneficios económicos que produce un bien (material o inmaterial con valor de cambio o de uso para el ente)...” y agrega “El carácter de activo no depende ni de su tangibilidad *ni de la forma de su adquisición* (compra, producción propia, donación, u otra), ni de la posibilidad de venderlo por separado, ni de la erogación previa de un costo, *ni del hecho que el ente tenga la propiedad*”.

La Resolución Técnica N° 18<sup>18</sup> determina una serie de situaciones en las que un arrendamiento debería clasificarse como financiero, tales como:

- a) Que el contrato transfiera la propiedad del activo al arrendatario al final del término del arrendamiento.
- b) Que el arrendatario tenga la opción de comprar el activo a la finalización del mismo, ejerciendo la opción de compra determinada a un precio más bajo que el valor corriente que se espera que tenga el bien a la fecha de ejercicio, por lo que es razonablemente seguro que la opción será ejercida.
- c) Que el arrendamiento haya sido pactado por un periodo que cubre la parte principal de la vida económica del activo.

---

<sup>15</sup> Lorenzetti, Ricardo, op. cit. Pág. 743.

<sup>16</sup> No obstante Lorenzetti sostiene que esa conclusión está sujeta a la interpretación que se haga del artículo 40 de la ley 24.240 para el caso que el dador del leasing sea quien produce el bien. Lorenzetti, Ricardo, op. cit. Pág. 643.

<sup>17</sup> Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas, “Resolución Técnica N° 16 – Marco conceptual de las contables profesionales distintas a la RT26”, (2015).

<sup>18</sup> Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas, “Resolución Técnica N°18, Normas contables profesionales - Desarrollo de algunas cuestiones de aplicación particular”, (2015).

- d) Que al inicio del arrendamiento el valor actual descontado de las cuotas del sean equivalentes al valor corriente del activo arrendado.
- e) Que el bien arrendado sólo pueda ser utilizado por el arrendatario sin incorporarles mayores modificaciones;
- f) Que el arrendatario tiene la posibilidad de resolver el contrato, haciéndose cargo de las pérdidas que tal cancelación motive.;
- g) Que las ganancias y pérdidas motivadas por las fluctuaciones del valor del bien recaigan sobre el arrendatario. Es decir que no se actualiza el precio del bien.
- h) Que el arrendatario tenga la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período, con cuotas sustancialmente menores que las del mercado.

Las Normas Internacionales de Contabilidad expresan que "Si un arrendamiento es un arrendamiento financiero u operativo depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato"<sup>19</sup> e interpretan esa norma expresando que "La contabilidad deberá reflejar la esencia del acuerdo. Deben evaluarse todos los aspectos e implicaciones del acuerdo para determinar su esencia, poniendo énfasis sobre aquellos aspectos e implicaciones que tengan un efecto económico."<sup>20</sup> Además, en el párrafo 10 de la NIC17 citada, se plantean ejemplos de situaciones que evaluadas individualmente o en conjunto llevarían a clasificar un arrendamiento como financiero, que son similares a las enumeradas por la Resolución Técnica N°18 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas y que se detallaron anteriormente.

El tomador de un leasing, recibe el bien objeto de la operación y puede usar de él, incluso alquilarlo, y a su vez tiene el derecho de recibirlo en propiedad pagando el importe preestablecido. No cabe duda en este caso controla los beneficios económicos que produce el bien. Simultáneamente asume el compromiso de pagar un canon mensual cuyo monto, sumado a la opción de compra, por lo general es suficiente para cubrir el costo del bien y los costos financieros de la operación, por lo que se asimila a un préstamo.

Por lo tanto, la celebración de un contrato de leasing, en el marco del Capítulo 5° del Título 4° del Código Civil y Comercial de la Nación, en el cual puedan identificarse a priori el cumplimiento de las condiciones para ser considerado arrendamiento financiero en el marco de las normas contables, debe tratarse, desde el punto de vista del tomador, como una compra financiada, debiendo registrarse el bien recibido como un activo y el flujo de fondos convenido en el contrato de leasing como una operación de financiación de la compra de ese activo que debe ser registrarse en el pasivo.

El bien debe incorporarse al patrimonio al precio de mercado que tuviese al momento de celebrarse el contrato y la diferencia entre la suma de todos los pagos a efectuar, incluida la opción de compra, en su caso, y el precio de contado, será el costo de la financiación que se computará como resultados financieros en la medida que transcurra el plazo del contrato de leasing.

El bien objeto de leasing es un bien durable afectado al uso de la empresa y como tal va a ser depreciado para afectarlo a resultados en la medida que el bien va perdiendo

---

<sup>19</sup> International Accounting Standard Board, "NIC 17, Arrendamientos", (Londres, IFRS Foundation, 2015), párrafo 10.

<sup>20</sup> International Accounting Standard Board, "SIC 27 - Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento", (Londres, IFRS Foundation, 2015), párrafo 4.

valor. Esa depreciación debe hacerse teniendo en cuenta la realidad económica del contrato, es decir que si existe certeza razonable que se adquirirá el bien, la depreciación se hará en función de su vida útil y, en caso contrario, en función de su vida útil o la duración del contrato, lo que sea anterior.

En los registros contables del dador, deberá registrarse la Venta del bien objeto del leasing al valor de mercado que tenía el bien al celebrarse el contrato de leasing, computándose el valor que tenía el bien en el activo como Costo de Venta y determinando por diferencia entre ambos el resultado de la operación. Por otra parte, se reconocerá en el activo un crédito por el valor de mercado del bien, que devengara en el futuro ingresos financieros, en la medida que vayan venciendo las cuotas del contrato de leasing pactado.

Tanto en las normas legales, como en las normas contables nacionales como internacionales se tratan numerosas particularidades que pueden observarse en el contrato de leasing, las cuáles deben ser analizadas de acuerdo a los criterios establecidos para determinar la verdadera realidad económica de la operación y, en virtud de ella, el tratamiento contable a dispensarle.

## **CONCLUSIÓN**

La relación entre las normas legales que regulan el contrato de leasing y las normas contables profesionales es clara y se produce a través de la identificación de la realidad económica subyacente en la operación concreta en la cual se aplique la norma legal.

El tratamiento del contrato de Leasing, separándolo del de Locación, en el Código Civil y Comercial, ha sido un avance significativo para acortar la brecha existente entre el Derecho y la Contabilidad en cuanto a la realidad económica del contrato de Leasing.

La realidad económica que se manifiesta en el contrato de leasing, en la mayoría de los casos, es la de una operación financiera, mediante la cual el dador financia al tomador la adquisición de un bien, mientras que la realidad económica implícita en un contrato de locación es la de un arrendamiento operativo, de acuerdo a la terminología utilizada por las normas contables, es decir que es un servicio que recibe el tomador. No obstante, tanto en uno como en otro caso la verdadera naturaleza del contrato debe surgir de las relaciones económicas que se regulen en su texto, más allá de su caracterización.

Las normas contables determinan que las operaciones de un ente deben registrarse de manera tal que se refleje la realidad económica de esas operaciones y por lo tanto reglamentan con precisión la forma en que se debe determinar esa realidad económica en el origen del contrato, debido a que en ese momento debe definirse el tratamiento contable del mismo.

Es en ese punto donde se interrelaciona la Contabilidad y el Derecho y el nexo es la identificación de la realidad económica de la operación, lo que implica hacer un "análisis económico del derecho"

## BIBLIOGRAFIA

- BAKER, C. R., & HAYES, R. (2004). Reflecting form over substance: the case of Enron Corp. *Critical Perspectives on Accounting*, 767-785.
- F.A.C.P.C.E. (2015). *Resolución Técnica N° 16 - Normas conables profesio nales - Marco conceptual de las normas contables profesionales*. Buenos Aires: FACPCE.
- F.A.C.P.C.E. (2015). *Resolución Técnica N° 18 - Normas Contables Profesi onales - Desarrollo de algunas cuestiones de aplicación particular*. Buenos Aires: FACPCE.
- FAVIER DUBOIS, E. (2012). El derecho contable como una nueva ciencia interdisciplinaria y autónoma. En IADECO, *Derecho contable aplicado*. Buenos Aires: Errepar.
- FOWLER NEWTON, E. (2010). *Cuestiones contables fundamentales*. Buenos Aires: La Ley.
- IASB. (2015). *El marco conceptual para la información financiera*. Londres: IFRS Foundation.
- IASB. (2015). *NIC 17 - Arrendamientos*. Londres: IFRS Foundation.
- IASB. (2015). *SIC 27 - Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento*. Londres: IFRS Foundation.
- LORENZETTI, R. (2015). *Código Civil comentado*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.
- SAGÜES, M. S. (2009). El análisis económico del derecho (AED) en la jurisdicción constitucional: ponderación de la Unidad de AED en la Corte Suprema de Justicia de la Nación Argentina. *X Congreso Iberoamericano del Derecho Constitucional*, (págs. 225-255). Lima.
- TAVANO, M. J. (2011). *Los presupuestos de la responsabilidad civil*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.