

31  
2ej



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO**

Facultad de Estudios Superiores  
**CUAUTITLAN**

**"Tratamiento Fiscal-Contable en el  
uso del Arrendamiento Financiero"**

**T E S I S**  
Que para obtener el título de  
**LICENCIADA EN CONTADURIA**  
p r e s e n t a  
**ELIZABETH CIRILO SANTAMARIA**

Asesor **L. C. Daniel Herrera García**

Cuautitlán Izcalli, Edo. de Méx.

1996

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE  
MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN  
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR

DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES S. A. M.  
FACULTAD DE ESTUDIOS  
SUPERIORES CUAUTITLAN

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS



DEPARTAMENTO DE  
EXAMENES PROFESIONALES

DR. JAIME KELLER TORRES  
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN  
P R E S E N T E .

AT'N: Ing. Rafael Rodríguez Cedillo  
Jefe del Departamento de Exámenes  
Profesionales de la F.E.S. - C.

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS TITULADA:  
"Tratamiento fiscal-contable en el uso del arrendamiento financiero".

que presenta la pasante: Elizabeth Cirilo Santamaría  
con número de cuenta: 8911772-7 para obtener el TITULO de:  
Licenciada en Contaduría.

Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Edo. de Méx., a 7 de agosto de 1996.

PRESIDENTE	<u>L.C. Jorge López Marín</u>		RD-EP-96
VOCAL	<u>L.C. Luis Yescas Ramírez</u>		140896
SECRETARIO	<u>L.C. Daniel Herrera García</u>		19 No 96
PRIMER SUPLENTE	<u>L.C. Ofelia Noguez Cisneros</u>		2-9-86
SEGUNDO SUPLENTE	<u>C.P. Fermín González Camberos</u>		21.08.96

### **A DIOS**

Gracias a Dios por darme la existencia, el valor de no desfallecer en los momentos más difíciles y la fe para creer en un mejor mañana.

Por iluminar el camino de mi vida y por ser el refugio de mis penas y compañero de mis alegrías y ser ante todo misericordioso con mi persona.

### **A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

Y en especial a la **FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLÁN**, por haberme abierto las puertas del conocimiento, enseñanza y sabiduría tesoro invaluable.

### **AL JURADO**

Y en especial al L. C. Daniel Herrera García, por su valiosa ayuda en la dirección de este manuscrito.

## **A MIS PADRES**

### **ANTONIO**

Por que ser padre no es quien engendra hijos, sino quien sabe guiar a una familia.

Hoy le doy gracias a quien con su cariño, comprensión, apoyo y sacrificio me mostró el buen camino de la vida.

Gracias por haber tenido la confianza en mi, dandóme la oportunidad de estudiar y poder lograr una de mis metas...**GRACIAS.**

**TE QUIERO.**

### **ASUNCIÓN**

Por los sacrificios, los desvelos y las lágrimas que le he hecho derramar, por el cariño incondicional que me ha permitido percibir, y no le valorado, por los buenos principios que me ha inculcado...**GRACIAS.**

**TE QUIERO.**

**Por haberme dado la herencia más valiosa...**

**Les vivire eternamente agradecida.**

## **A MIS HERMANOS**

Por la motivación que nos une, para superar los problemas de la vida.

### **JOSE ANTONIO**

Por ser un hermano y amigo a la vez, porque siempre me has brindado una palabra de aliento, por el apoyo incondicional y por creer en mí. Admiro tu calidad humana...**GRACIAS POR SER ASÍ.**

### **HÉCTOR**

Por ser el ejemplo a seguir, el cual me motiva a superarme, porque siempre estas pendiente de mí para ayudarme...**GRACIAS**

### **JUAN**

Por comprender mi forma de ser y respetar mi manera de actuar, porque se que puedo contar contigo en cualquier obstáculo que me enfrente...**GRACIAS.**

### **ISELA**

Por comprenderme en épocas difíciles, la tolerancia que me tienes, por los desvelos que te ocasiona, la ayuda que me proporcionas y por ser una **GRAN HERMANA...GRACIAS**

**A MIS SOBRINOS**

**YARET Y ALAÍN**

Por que a pesar de no saberlo, con sus contagios de ternura y alegría me motivan a seguir.

**A MIS CUÑADAS**

**CLAUDIA Y JOSEFINA**

Por que el integrarse a una nueva familia no es fácil, gracias por las muestras de afecto que me brindan.

**A MIS AMIGOS**

A quienes no necesito mencionar por que saben a quienes me refiero:

- Con quién comparto mis secretos, mis penas y alegrías.
- Con quienes compartí momentos felices en las aulas y nos ayudamos mutuamente para salir adelante.
- Quién confía en mí y me ayudó en los momentos más difíciles que he pasado.
- A ustedes que sin conocerme, me brindaron el apoyo y la amistad que no esperaba.

**Gracias a Dios por poner en mi camino a tantas personas maravillosas.**

**TRATAMIENTO FISCAL-CONTABLE EN EL USO DEL  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO**



## INDICE

### INTRODUCCIÓN

1. ANTECEDENTES.....	1
1.1 Antecedentes en México del arrendamiento financiero.....	2
1.2 Antecedentes fiscales.....	6
1.2.1 Antecedentes de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.....	6
1.3 Antecedentes contables.....	9
1.3.1 Boletín C-6 inmuebles, maquinaria y equipo.....	9
2. CONCEPTUALIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	12
2.1 Concepto.....	13
2.1.1 Para efectos fiscales.....	14
2.1.2 Para efectos contables.....	15
2.2 Características.....	17
2.3 Requisitos para considerarlo como arrendamiento financiero.....	20
2.3.1 Para efectos fiscales.....	20
2.3.2 Para efectos contables.....	22
2.4 Clasificación.....	23
2.4.1 Clasificación fiscal del arrendamiento.....	23
2.4.2 Clasificación contable del arrendamiento.....	24
2.4.3 Modalidades del arrendamiento financiero.....	24
2.5 Diferencias y similitudes entre arrendamiento puro y arrendamiento financiero.....	27
3. CALCULOS MATEMATICOS.....	30
3.1 Elementos constitutivos del costo del contrato.....	31
3.2 Fórmulas para la determinación de las rentas.....	33
3.3 Rentas variables.....	39

4. TRATAMIENTO FISCAL-CONTABLE DEL ARRENDATARIO.....	43
4.1 Marco fiscal actual del arrendatario.....	44
4.1.1 Còdigo Fiscal de la Federaciòn.....	44
4.1.2 Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento.....	45
4.1.3 Ley del Impuesto al Activo y su Reglamento.....	58
4.1.4 Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Reglamento.....	59
4.1.5 Ley del Impuesto Sobre adquisiciòn de bienes inmuebles.....	60
4.2 Marco contable actual del arrendatario.....	61
4.2.1 Boletín D-5 "Arrendamiento".....	61
4.2.1.1 Contabilizaciòn.....	63
4.2.1.2 Presentaciòn en los estados financieros del arrendatario.....	67
4.2.1.3 Revelaciòn.....	67
 CASO PRACTICO.....	 69
CONCLUSIONES	
BIBLIOGRAFÍA	
APÉNDICE	

**OBJETIVO:**

Identificar algunos efectos fiscal-contables en el uso del arrendamiento financiero, como son el incremento de la inversión en activos fijos, así como el endeudamiento, intereses a cargo, deducción fiscal y consecuentemente el pago del Impuesto al Activo, la disminución del Impuesto Sobre la Renta y la Participación de los Trabajadores en las Utilidades.

**HIPÓTESIS:**

Si el usuario de un crédito conoce los efectos fiscales y contables del arrendamiento financiero, entonces podrá evaluarlos para aprovecharlos de acuerdo a sus condiciones.

**METODOLOGÍA:**

Esta basada en una investigación documental principalmente en libros y revistas, sustentada en experiencias propias así como de compañeros de trabajo.

## INTRODUCCIÓN

Con la crisis económica que se vive actualmente, los empresarios atraviesan por difíciles condiciones para poder allegarse de recursos, por lo que se hace necesario recurrir a las diversas fuentes de financiamiento disponibles para la consecución de esos recursos.

Una de las opciones para allegarse de equipo, maquinaria y en general de cualquier bien tangible es el arrendamiento financiero, el cual ha adquirido en los últimos años importancia relevante como fuente de financiamiento externa para las empresas.

Para contratar esta fuente de financiamiento se tiene que realizar un estudio bajo el enfoque del arrendatario ya que es él, quien utiliza el arrendamiento financiero y quien necesita realizar un análisis y evaluación integral para poder elegir adecuadamente la fuente de financiamiento acorde con las condiciones de su empresa.

Así, las diversas fuentes de financiamiento traen consigo implicaciones fiscales y contables, sin embargo el arrendamiento financiero tiene un tratamiento independiente tanto fiscal como contable.

Contablemente tienen un tratamiento especial de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados, regulado por el Boletín D-5 "arrendamiento", y fiscalmente es regulado por ciertos artículos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley del Impuesto al Activo, Ley del Impuesto al Valor Agregado y el Código Fiscal de la Federación que mencionan el tratamiento que se debe seguir al ejercer esta opción de financiamiento.

En consecuencia se hace necesario considerar el tratamiento fiscal-contable bajo el enfoque del arrendatario, para poder realizar un estudio sobre esta fuente de financiamiento, a fin de una toma razonable de decisiones.

**CAPITULO NO. 1**

**ANTECEDENTES**

## 1.1 ANTECEDENTES EN MÉXICO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Hacia los años de 1960 y 1961 surgen las primeras Arrendadoras Profesionales en México, siendo la empresa pionera Impulsora de Equipo de Oficina, S. A. (I. E. O. S. A.), posteriormente se constituyeron muchas otras instituciones con el mismo objeto, y generalmente mediante la asociación de bancos locales y extranjeros como son:

- \* Arrendadora Bancomer con Manufacturer Hanover Leasing Corp.
- \* Arrendadora Banamex con Citicorp.
- \* Arrendadora Internacional con Societe General.
- \* Arrendadora Comermex con Bank of América.

Las primeras arrendadoras tuvieron una importante aceptación por parte del público al que brindaban sus servicios, debido a las ventajas que ofrecían; por ejemplo las arrendadoras tenían el respaldo de una institución financiera extranjera, aunado a esto, bajo un punto de vista fiscal, las rentas que pagaban las empresas a las arrendadoras eran deducibles en su totalidad.

Sin embargo aunque las arrendadoras crecieron durante cerca de dos décadas en forma moderada, no tenían un reconocimiento oficial, esto es porque se les consideraba entidades de tipo mercantil.

Fue hasta 1982, cuando la Comisión Nacional Bancaria, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, expidió una serie de normas y reglamentos tendientes a regular y controlar la actividad de las arrendadoras profesionales de equipo; es decir, es en 1982 cuando se consideraron como FINANCIADORAS EN LA ADQUISICIÓN DE EQUIPO.

Pero los años posteriores a 1982, fueron difíciles para la mayoría de las arrendadoras, esto debido a que durante el sexenio de José López Portillo (1976-1982), los principales problemas económicos y sociales lejos de resolverse se agudizaron, por lo que la economía mexicana se derrumbó y se manifestaron agudos síntomas de una crisis económica. Así el sector arrendador que tenía una deuda con sus socios foráneos, tuvieron serios problemas para cubrir sus pasivos; ya que la mayoría de sus clientes resintieron también la situación, además de que los recursos que generaban eran en moneda nacional. Consecuentemente varias arrendadoras suspenden sus operaciones y absorben pérdidas de consideración.

A partir de 1983, las instituciones de crédito que acababan de ser estatizadas tuvieron que desincorporar de sus servicios de banca múltiple a las arrendadoras que formaban parte de sus grupos de hecho, aun cuando no de derecho, convirtiéndose las arrendadoras en sociedades independientes.

Consecuentemente al nacionalizarse la banca y cerrarse la concesión de créditos provenientes del exterior, las arrendadoras tuvieron que negociar con más de 30 bancos extranjeros la reestructuración de sus pasivos y aun cuando se dió a conocer que el control de las entidades que integraban los portafolios de inversión de la banca retornaría a los accionistas privados de los bancos, éste no se interesaba en recobrar su arrendadora, a causa de la mala situación financiera en la que se encontraba, por otro lado, la institución financiera extranjera consideraba más conveniente a sus intereses continuar con una Sociedad Nacional de Créditos a fin de incrementar sus posibilidades de recuperar sus activos.

Durante 1982 y 1983 se dieron a conocer una serie de leyes de control, entre las cuales destaca la que obligaba a las arrendadoras a fondearse por medio de crédito bancario; se permitía también obtener recursos en el extranjero, pero debido a las circunstancias dicha opción era nula.



Fue hasta el segundo semestre de 1984 y principios de 1985 cuando empezaron a repuntar nuevamente, los contratos de Arrendamiento Financiero en beneficio de las empresas carentes de capital necesario para financiar la adquisición de sus activos fijos. Las aportaciones de recursos frescos fueron importantes, pero no lo suficiente para consolidar a las arrendadoras.

En enero de 1985 el arrendamiento financiero es regulada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, estableciendo que todas las sociedades dedicadas al arrendamiento financiero se deberían incorporar al sistema financiero como una organización auxiliar de crédito sujetas a una concesión gubernamental.

En 1987 estas entidades empiezan a tomar fuerza, se puede decir que el crecimiento y desarrollo sano de las empresas de arrendamiento se ha dado de 1988 a la fecha.

Así las arrendadoras han sufrido cambios radicales de reestructuración y readaptación, siendo por si mismas herramientas de financiamiento, y de ninguna manera son comerciantes de equipo, por lo que en la actualidad forman parte del gran Sistema Financiero Mexicano.

Actualmente el arrendamiento absorbe aproximadamente el 8% de toda la inversión que se hace en la nación, esta figura crediticia se esta desarrollando, hay nuevas arrendadoras en el mercado y cada día aumenta el número de usuarios que requieren satisfacer sus necesidades de crecimiento o modernización.

Hoy en día una gran variedad de empresas conforman la cartera de clientes de esta singular herramienta financiera. Sus actividades abarcan desde la adquisición de una nave industrial, una flota de aviones o plataformas petroleras, hasta automóviles, computadoras o escritorios; su límite es su propio capital contable, no así para el empresario, ya que puede solicitar el servicio de varias de ellas.

A continuación se enlistan las empresas financieras más importantes dedicadas a este rubro clasificándolas de acuerdo a sus ingresos totales:

		<b>INGRESOS TOTALES</b>
<b>ARRENDADORA</b>		<b>1995</b>
1	ARRENDADORA INTERNACIONAL S.A. DE C.V.	1,454,846.00
2	ARRENDADORA BANCOMER S.A. DE C.V.	966,805.00
3	ARRENDADORA ATLAS S.A.	439,402.00
4	ARRENDADORA FINANCIERA DEL NORTE SA DE CV	338,496.00
5	ARRENDADORA BANORTE S.A. DE C.V.	331,622.00
6	ARRENDADORA FINANCIERA MONTERREY S.A.	192,395.00
7	ARRENDADORA SOFIMEX S.A.	128,491.00
8	ARRENDADORA DEL ATLANTICO S.A. DE C.V.	124,926.00
9	ARRENDADORA PROBURSA S.A. DE C.V.	108,143.00
10	ARRENDADORA COMERCIAL AMERICA S.A. DE C.V.	104,072.00
11	ARRENDADORA AFIRME S.A. DE C.V.	43,420.00
12	ARRENDADORA LEASE S.A. DE C.V.	41,488.00
13	ARRENDADORA CHAPULTEPEC	26,960.00
14	ARRENDADORA VALMEX S.A. DE C.V.	24,882.00

**FUENTE:** Anuario financiero 1995. Bolsa Mexicana de Valores S. A. de C. V. Abril de 1996.

## **1.2 ANTECEDENTES FISCALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

La figura del Arrendamiento Financiero ha pasado por distintas etapas legales, teniendo diversos criterios de gravamen, tanto para el arrendador como para el arrendatario. Se han publicado diversos criterios, los han revocado, han confirmado las revocaciones y, por último lo reglamentaron en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, hasta llegar a la actualidad en la que también está definido y reglamentado por el Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto al Valor Agregado y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

### **1.2.1 ANTECEDENTES DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

El 30 de abril de 1966 la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, da a conocer un documento denominado "Criterio No. 13", esto como consecuencia de las solicitudes presentadas por diversas empresas que demandaban la autorización de un porcentaje mayor para depreciar sus bienes, objetos de contratos de Arrendamiento Financiero.

Así la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta adopta el criterio de carácter general, donde se manifiestan las siguientes reglas:

- I A las operaciones de Arrendamiento Financiero deberá dársele fiscalmente el tratamiento de ventas en abonos.
  
- II Las arrendadoras podrían optar entre considerar el total de precios que arroje la suma de las prestaciones pactadas como ingresos del ejercicio, o acumularlas únicamente las prestaciones que efectivamente hubiesen sido pagadas, con deducción del costo que les corresponda.

III Si hay incumplimiento de contratos los bienes se incluirán nuevamente en el inventario, al precio original del costo.

IV Si optan por enajenar los bienes arrendados a un tercero, ambas partes acumularan los ingresos gravables.

V Los arrendatarios pueden optar por deducir anualmente el importe de las rentas o considerar los importes totales de los contratos como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación conforme al régimen normal.

Como resultado de este criterio el fisco se vio perjudicado, al tener ambas partes del contrato, fuertes deducciones, ya que el arrendatario podía deducir el monto total de las rentas pagadas, mientras que el arrendador tenía la opción de amortizar en el plazo estipulado el costo total del bien.

El 23 de septiembre de 1969 el Administrador del Impuesto Sobre la Renta, Lic. Roberto Hoyo emitió la revocación del "Criterio No. 13", concluyendo que la aplicación constante del citado criterio contrariaba el sistema de la depreciación en materia del Impuesto Sobre la Renta y afectaba el control de una de las deducciones más importantes en el mencionado tributo.

Por lo anterior se procede a otorgar al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes: el arrendatario puede deducir el valor de las rentas y el arrendador únicamente la depreciación de los bienes arrendados que son de su propiedad; no procediendo por lo tanto que se aplique la parte proporcional del costo de los bienes.

El 3 de Junio de 1970 se ratificó la revocación estipulando reglas para la opción de compra:

1. Era obligación del arrendador mientras no se transfiriera la obligación del bien, calcular la depreciación para efecto de la deducción
2. En caso de ser diferente el precio declarado y el estipulado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, cuando el primero no estuviera acorde al del mercado, la diferencia se consideraba ingreso acumulable.
3. Al vender el bien en un costo inferior al del mercado o su costo, tal acción estaba en contra de los inscritos en la propia ley.

Sin embargo se dio un plazo a las empresas de arrendamiento para corregir su situación fiscal y adecuarse a lo estipulado a los artículos 19 y 21 de la ley vigente de ese entonces.

Así los causantes se regían por oficios circulares emitidos, por la autoridad fiscal, y no por el articulado mismo de las leyes.

El 19 de Noviembre de 1974, la Ley del Impuesto Sobre la Renta incorpora la figura del Arrendamiento Financiero de tal manera que la operación entre el arrendador y el arrendatario tuviera las mismas consecuencias jurídicas. Reconoció que el Arrendamiento Financiero es un crédito de bienes, en donde la arrendadora mantiene la propiedad del activo y el arrendatario lo posee físicamente.

La reforma mas reciente consistió en suprimir el procedimiento inscrito en el artículo 48 y derogo el artículo 49 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el primero especificaba el método para calcular el monto original de la inversión por parte del arrendatario, y el segundo establecía la manera de deducir los intereses entre el total de pagos y el citado monto original de la inversión.

A pesar de las diversas modificaciones que la Ley del Impuesto Sobre la Renta ha sufrido de 1975 a la fecha básicamente son las mismas condiciones establecidas en noviembre de 1974.

### **1.3 ANTECEDENTES CONTABLES**

En julio de 1974 se incorpora la figura del Arrendamiento Financiero en el Estado de Posición Financiera y en notas a los Estados Financieros en caso de ser arrendamiento operativo, por lo que antes de la fecha citada, los principios de contabilidad no incluían el Arrendamiento Financiero en el Balance General, sustentando que no se adquiría la propiedad de los activos fijos.

#### **1.3.1 BOLETÍN C-6 INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO**

El Boletín C-6 en sus párrafos del 35 al 41 le da un tratamiento contable a los Arrendamientos Financieros.

Las bases para el tratamiento contable, desde el punto de vista arrendatario, sólo se contemplan en relación con la situación financiera y en relación con los resultados de operación en los años en que el contrato esté en vigor.

Estos contratos son:

- A) Los que conceden el derecho a utilizar los activos a cambio del pago de una renta, sin que vaya adquiriendo un derecho sobre la propiedad del bien.
- B) Los que en esencia equivalen a una compra a plazos del activo.

En los arrendamientos del inciso "A" se indicará en las notas a los Estados Financieros la información sobre los compromisos del arrendamiento que afecten a la situación financiera y a los resultados de operación del año actual y los futuros.

En los contratos de Arrendamiento del inciso "B", el activo (bien) y el pasivo (obligación a pagar) deben mostrarse en el balance general.

Así este tipo de arrendamiento del inciso "B" debe ser registrado como compra. El monto se determinará tomando como base el importe total de las rentas a pagar, excluyendo los costos de operación (costo de servicio, impuestos sobre arrendamiento, etc.) y el interés. En el Balance General se presentará el activo dentro de la clasificación de fijo denominado "maquinaria adquirida por arrendamiento" o un título semejante, y el pasivo se presentará normalmente separando la parte a corto plazo y la porción a largo plazo. Las notas se referirán a cláusulas importantes de la operación. El activo se depreciará conforme a su vida útil.

Se requiere de una evaluación cuidadosa para saber si el contrato del Arrendamiento representa una compra a plazos. Esto es si va adquiriendo un derecho sobre la propiedad del activo, lo cual no sucede en el caso de que el contrato puede ser cancelado por cualquiera de las partes por razones que no sean la realización de una contingencia remota.

El arrendatario adquiere un derecho sobre la propiedad del activo y consecuentemente son una evidencia de que el arrendamiento representa en esencia una compra si:

- A) El período inicial del arrendamiento es menor a la vida útil del bien y se tiene la opción de renovar el contrato a rentas más bajas.
- B) El arrendatario tiene el derecho, de adquirir el activo en propiedad, mediante un desembolso que a la fecha de la firma del contrato parece más bajo del valor que el activo tendrá al momento en que la opción de compra pueda ejercerse.

Otras condiciones para distinguirse que en realidad representa una compra son si:

- A) El activo fue adquirido por el arrendador para satisfacer necesidades específicas del arrendatario.
- B) El período del arrendamiento corresponde al período de vida útil del activo y el arrendatario esta obligado a pagar impuestos, seguros, mantenimiento, etc.
- C) El arrendatario garantiza las obligaciones del arrendador con respecto al activo arrendado.
- D) El monto de las rentas pactadas es igual o superior al valor de mercado del bien a la fecha de la operación, entre el financiamiento y los gastos, a cargo del arrendatario.

Dentro de este boletín se refiere a dos tipos de arrendamiento sin darle nombre específico, los cuales en la actualidad son el operativo y el financiero; también no se precisaba bien el manejo contable de este contrato, por lo cual fue necesario emitir el "Boletín D-5 Arrendamientos" que es la normatividad vigente.



**CAPITULO NO. 2**

**CONCEPTUALIZACIÓN DEL  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Entender lo que es Arrendamiento, implica conocer primero el significado de las palabras renta y contrato:

**RENTA:** Permite el uso de un bien mediante una retribución económica por medio de un importe convenido. Es el acuerdo entre el arrendador y arrendatario a través del cual el arrendador otorga el uso y goce temporal de un bien por un plazo determinado al arrendatario a cambio de un precio pactado.

El Código Civil define al contrato como:

Art. 1793 "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contrato

Art. 1792 Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones

Art. 2398 Hay arrendamiento cuando dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce a un precio cierto"<sup>1</sup>

## 2.1 CONCEPTO

El Arrendamiento Financiero es considerado como una actividad financiera y su marco legal se ubica en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, donde se define en su art. 25 como:

---

<sup>1</sup> Leyes y códigos de México. Código civil del Distrito Federal. Editorial Porrúa S. A. México, 1995.

"Por virtud del contrato de Arrendamiento Financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose esta a pagar, como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales según convenga una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el art. 27 de esta Ley."<sup>2</sup>

#### **2.1.1. PARA EFECTOS FISCALES**

Actualmente la definición que da el Art. 15 del Código Fiscal de la Federación, coincide en lo general con lo expuesto en el Art. 25 de la L. G. O. A. A. C., solo que no hace mención que los participantes del Arrendamiento financiero deban ser personas físicas o morales.

Así también se agrega que "Los contratos mencionados deberán celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla"

Es importante que en el Código Fiscal de la Federación se haya dejado la obligación de que en el contrato se consigne el valor del bien así como la tasa de interés pactada, ya que son elementos indispensables para que el arrendatario refleje el efecto fiscal que se establece en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

---

<sup>2</sup> Comisión Nacional Bancaria. Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, Editorial Landa S.A. de C.V., México 1995.

Este contrato representa en cuanto a su forma una mezcla entre un contrato de carácter civil que es el de "arrendamiento", y otro de carácter mercantil que es "la compra-venta", así en cuanto a su fondo se trata de una operación de compra-venta a plazos.

Por lo que, para efectos fiscales es aceptado el principio de fondo ya que se le da el tratamiento de una enajenación diferida a plazos.

Así el art. 14 del C. F. F., menciona que se entiende por enajenación de bienes:

"FRACC. I Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado, con excepción en los actos de fusión o escisión.

FRACC. IV La que se realiza mediante el Arrendamiento Financiero."<sup>3</sup>

En la Fracc. I cabe recalcar que aun cuando el arrendamiento Financiero es un contrato mediante el cual ha habido acuerdo de voluntades, la propiedad de la cosa vendida no se transmite al comprador, sino hasta el momento en que se dan las condiciones del contrato.

### 2.1.2 PARA EFECTOS CONTABLES

El Boletín D-5 define al "Arrendamiento" como un convenio que otorga el derecho de usar bienes, muebles e inmuebles, planta y/o equipo a cambio de una renta.

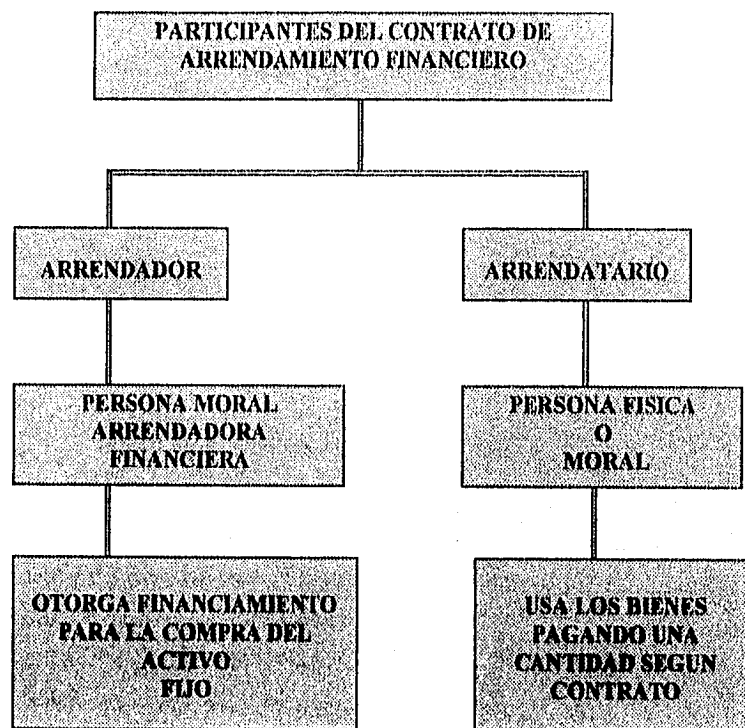
La Comisión de Principios de Contabilidad solo reconoce dos tipos de operaciones de arrendamiento en el mercado: capitalizables y operativos.

Dentro de las operaciones de arrendamiento capitalizables destacan las de el Arrendamiento Financiero.

---

<sup>3</sup> Gasca Breton, Gustavo. Prontuario fiscal correlacionado, Editorial ECASA, México 1996, P-804

**“ARRENDAMIENTO CAPITALIZABLE”**: Un arrendamiento que transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo, independientemente de que se transfiera la propiedad o no.



## 2.2 CARACTERÍSTICAS

Las características más importantes de este tipo de contrato son:

1. Estos contratos deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fé de notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público, siendo opcional el inscribirse en el registro público de comercio excepto en los casos de inmuebles que es necesario su inscripción.
2. La arrendataria deberá seleccionar al proveedor o fabricante del bien y será responsable de las especificaciones de dicho producto.
3. Generalmente, las arrendadoras solicitan al inicio del contrato una renta de depósito, una renta anticipada y el I.V.A. sobre el valor de adquisición del bien.
4. Si el arrendatario requiere cancelar el contrato antes del plazo pactado, debe cubrir una prima.
5. Plazo inicial forzoso e irrevocable para ambas partes.
6. La arrendataria es responsable de conservar en buen estado los bienes arrendados.
7. La renta periódica cubre el costo del equipo, más el costo de financiamiento, más la utilidad de la arrendadora durante la vigencia del contrato y así le permite al arrendador recuperar con las rentas pactadas en el plazo forzoso, el costo total del activo más el interés generado por el capital invertido.
8. Los pagos periódicos o rentas normalmente están sujetas a la variabilidad de la tasa líder del mercado de dinero.

9. Al concluir el plazo forzoso se puede adoptar las siguientes opciones terminales:

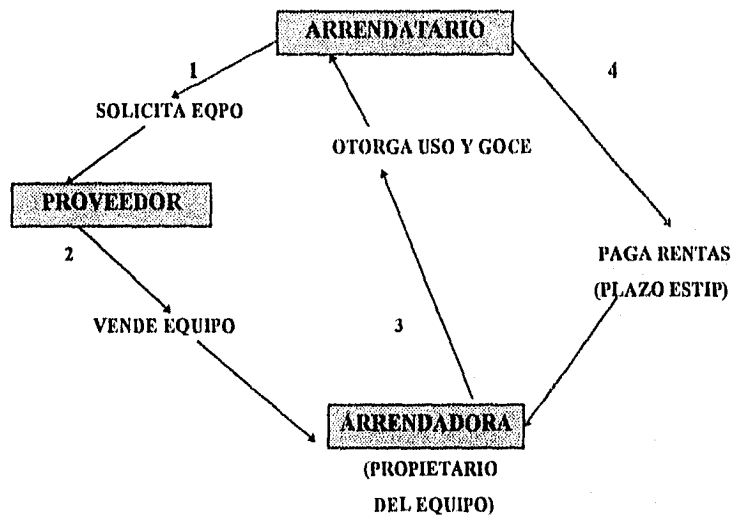
- a) La compra del bien a un precio inferior a su valor de adquisición que deberá fijar en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe de ser inferior al del mercado a la fecha de compra
- b) A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal pagando una renta inferior a los pagos periódicos que se venían haciendo
- c) A participar con la arrendadora financiera en los precios de venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato

La SHCP esta facultada para autorizar otras opciones terminales, siempre que se cumplan los requisitos del art. 25 de la L.G.O.A.A.C. en su primer párrafo.

- 10. De las opciones terminales lo mas común es la de pagar un precio simbólico y no representativo del costo del equipo para su compra, que normalmente va del 1 al 5%.
- 11. Es una operación flexible por no tener las estipulaciones restrictivas de un préstamo a plazos.
- 12. Es una transmisión de propiedad en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado.
- 13. Al financiar el equipo a través del Arrendamiento Financiero se dejan libres otras fuentes de financiamiento, ya que la arrendadora es la propietaria legal del bien arrendado y solo garantizan sus financiamientos con los bienes dados en arrendamiento.
- 14. El financiamiento cubre el 100% del valor del bien.

15. Los bienes objeto de contrato no pueden ser embargados, ya que la propietaria jurídica de los bienes es la arrendadora.

**DIAGRAMA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**





## **2.3 REQUISITOS PARA CONSIDERARLO COMO ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Debido a las características especiales del arrendamiento financiero, existen una serie de disposiciones legales que regulan a este tipo de operaciones, por lo que se hace necesario saber que requisitos debe cubrir el arrendamiento financiero para ser considerado como tal y por lo tanto ubicarlo dentro de su marco legal.

Así contablemente se debe hacer distinción entre los arrendamientos capitalizables y arrendamientos operativos, por otro lado fiscalmente se debe de hacer la distinción entre un arrendamiento puro y un arrendamiento financiero y así ser sujeto de las disposiciones que le son imputables.

Es importante saber que tipo de arrendamiento es ya que contablemente los arrendamientos operativos y capitalizables tienen una mecánica de registro diferente, y fiscalmente el tratamiento de los pagos del arrendamiento puro y arrendamiento financiero es totalmente diferente.

### **2.3.1 PARA EFECTOS FISCALES**

En 1993 el Código Fiscal de la Federación establece las reglas y condiciones legales necesarias para su consideración de la siguiente manera:

Art. 15 del C. F. F. "Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- I. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permite a quien recibe el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:
- a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción
  - b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fija durante el plazo inicial del contrato.
  - c) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero, del bien objeto del contrato
- II. Que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce
- III. Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato se celebre por escrito
- IV. Consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto que corresponda al pago de intereses".<sup>4</sup>

Con fecha 28 de diciembre de 1994 se modifica el art.15 del C. F. F., que es el que actualmente está en vigor, en el cual se le da una definición al Arrendamiento Financiero para efectos fiscales.

---

<sup>4</sup>Peréz Chavez, C.P. José. Prontuario tributario correlacionado, Editorial Taxxx, México 1993, P-726.

Las características que se mencionan hasta 1993 coincide en lo general con los elementos de esta definición, solo que ahora señala que se puede adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la ley de la materia, y no hace mención que el plazo forzoso deba ser igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones y que cuando el plazo sea menor, solo en este caso se puedan ejercer las opciones terminales. Así también dentro de esta definición se consigna en un solo párrafo las fracciones II, III y IV, estableciendo que deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla.

### **2.3.2 PARA EFECTOS CONTABLES**

El Arrendamiento Financiero es un arrendamiento capitalizable.

El Boletín D-5 "Arrendamiento" en su párrafo 33 menciona:

Si a la fecha del inicio el Arrendamiento Financiero cumple por lo menos con una de las siguientes condiciones, entonces el arrendatario debe clasificarlo como arrendamiento capitalizable:

1. El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento (En el Arrendamiento Financiero generalmente se recurre a esta opción terminal)
2. El contrato contiene una opción de compra a precio reducido (En el Arrendamiento Financiero el precio de compra es simbólico y va del 1 al 5% del costo del equipo)
3. El período del arrendamiento es sustancialmente igual que la vida útil remanente del bien arrendado.

4. El valor presente de los pagos mínimos es sustancialmente igual que el valor del mercado del bien arrendado, neto de cualquier beneficio fiscal otorgado por la inversión del bien arrendado o el valor de desecho, que el arrendador conserva en su beneficio

## 2.4 CLASIFICACIÓN

### 2.4.1 CLASIFICACIÓN FISCAL DE ARRENDAMIENTO

Dentro del contexto fiscal el arrendamiento se clasifica como puro y financiero:

- 1. ARRENDAMIENTO PURO:** "El arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado al arrendatario, el que se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce, una renta sin que convengan en ningún caso las opciones terminales del arrendamiento financiero. Al término del período del contrato el objeto del mismo se devuelve a la disponibilidad del arrendador.

Se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace del bien sin incluir intereses implícitamente."<sup>5</sup>

### **2. ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Una vez analizado los conceptos y su clasificación, se infiere que el arrendamiento operativo es similar al puro, mientras que el arrendamiento capitalizable es el financiero.

---

<sup>5</sup> Gasca Breton, Hugo. Administrate hoy, editorial latinoamericana, México 1996. P-72

## 2.4.2 CLASIFICACIÓN CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO

La clasificación de los arrendamientos se basa en el grado en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo permanecen con el arrendador o se asignan al arrendatario

**1. ARRENDAMIENTO CAPITALIZABLE:** "Si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado. Este tipo de arrendamiento normalmente es no cancelable y aseguran para el arrendador la recuperación de su inversión de capital más un rendimiento. (Dentro de esta clasificación destaca el arrendamiento financiero).

**2. ARRENDAMIENTO OPERATIVO:** Si los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen sustancialmente con el arrendador."<sup>6</sup>

## 2.4.3. MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

A su vez el arrendamiento financiero se puede presentar en diversas formas, pues tiene ciertas características que lo hacen diferentes unos de otros, pero que en esencia es el mismo tipo de arrendamiento financiero. Así el arrendamiento financiero presenta las siguientes modalidades:

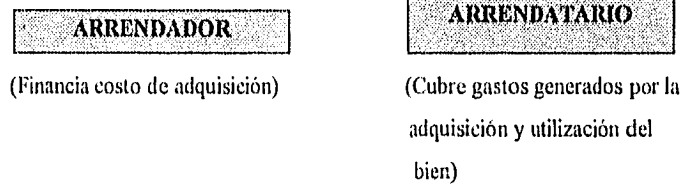
### **I. ARRENDAMIENTO FINANCIERO NETO**

Es el más aceptado en México, se da cuando el arrendatario cubre todos los gastos generados por la adquisición y utilización del bien arrendado como son: gastos de instalación, impuestos y derechos de importación en su caso, seguros de daño y mantenimiento.

---

<sup>6</sup> Comisión de principios de contabilidad. Principios de contabilidad generalmente aceptados, I. M. C. P., México 1994, P-333

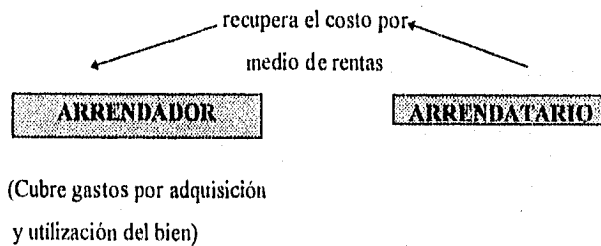
Ejemplo: Arrendamiento de maquinaria o equipo industrial en donde el arrendatario cubre todos los gastos relativos del mismo y el arrendador solo financia el costo de adquisición el cual recupera a través del cobro de las rentas durante el plazo inicial forzoso.



## 2. ARRENDAMIENTO GLOBAL

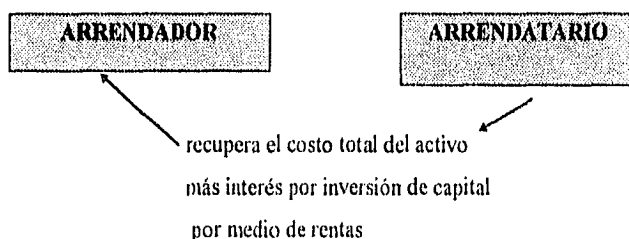
Es lo contrario del anterior, es decir, el arrendador cubre al proveedor del bien todos los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos y derechos de importación, etc., los cuales integran el costo de adquisición del equipo, y así, a través de las rentas y de alguna de las opciones terminales, dicho costo se recuperará.

Ejemplo: El arrendamiento de equipos de computadoras sofisticadas y de alta tecnología y valor.



### 3. ARRENDAMIENTO TOTAL

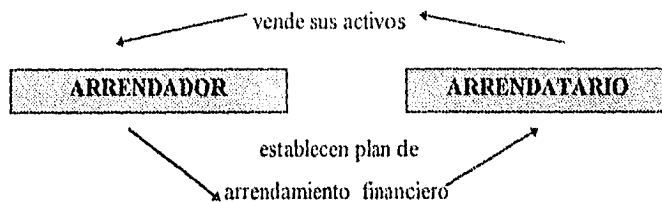
Es el que permite al arrendador recuperar con las rentas periódicas en el plazo inicial forzoso el costo total del activo arrendado, más el interés que le hubiera generado este capital invertido. En esta modalidad el costo total de financiamiento (Adicionado con sus gastos de operación y utilidades de la arrendadora) se cubre a través de las rentas del plazo inicial forzoso, pues la opción de compra es simbólica, las rentas a pagar en caso de prórroga son insignificantes, o la participación por la enajenación del bien es también simbólica.



### 4. ARRENDAMIENTO FICTICIO

Se da cuando el propietario de un bien vende todo o parte de sus activos fijos a una compañía arrendadora, la cual establece un arrendamiento financiero por los mismos bienes con el propietario original, con su respectivo derecho de opción de compra al término del contrato.

De esta forma obtiene recursos financieros, adicionales para ser empleado en otras opciones del negocio, ya que obtiene de la arrendadora el valor comercial de los activos en forma inmediata y en efectivo, así también no pierde la utilización y posesión de sus bienes, simplemente se modifica la figura legal de la propiedad de dichos bienes.



## 2.5 DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE ARRENDAMIENTO PURO Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Los pagos parciales del arrendamiento financiero se asemejan a las rentas de un arrendamiento puro, así en la práctica existe confusión entre estos tipos de contratos. Sin embargo existen diversas diferencias y similitudes entre las cuales destacan:

### **ARRENDAM. FINANCIERO**

1. Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos
2. Se pactan rentas periódicas en el que se incluyen capital e intereses y, en algunos casos, gastos de manten. y otras partidas
3. Por lo general son bienes susceptibles de depreciación y terrenos

### **ARRENDAMIENTO PURO**

1. Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
2. Se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace del bien, sin incluir intereses implícitamente
3. Pueden ser bienes depreciables o no



4. Fiscalmente tienen un tratamiento específico, tanto para el arrendador como para el arrendatario

5. A través de esta operación se crea una fuente de financiamiento para el arrendatario, ya que sustituye la contratación de otros pasivos para la adquisición de bienes

6. Por la magnitud y responsabilidad de las operaciones necesariamente son sociedades anónimas las que arriendan equipo y con grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones y contratos en su carácter de arrendadoras

7. Se pacta en el contrato una opción de compra para el arrendatario, al finalizar la vigencia inicial de la operación, así como dos opciones adicionales

4. Fiscalmente tanto el arrendador como el arrendatario están sujetos al régimen común de tratamiento fiscal.

5. Es, específicamente una fuente de financiamiento ya que evita que los arrendatarios inviertan en la adquisición de inmuebles, u otros activos fijos asignando esos recursos a otras necesidades

6. No necesariamente implica un gran volumen de operaciones, por lo que no es necesario que sea sociedad anónima arrendadora ni que tenga grandes capitales de respaldo, pues sus obligaciones no son fuertes

7. No se pacta opción en ningún momento, dentro del cuerpo del contrato

8. Es un contrato irrevocable durante su vigencia inicial, la que al llegar a su término puede acabar con la relación de ambos contratantes, o bien prorrogarla durante un tiempo cierto adicional

9. El arrendatario tiene derecho al crédito del activo y el arrendador tiene el título legal de la propiedad del bien mismo que es transferido al arrendatario al hacer efectiva la opción de compra

10. La depreciación corre a cargo del arrendatario y los bienes los carga al activo creando un pasivo por el bien arrendado

8. Es un contrato irrevocable durante su vigencia, el cual puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes, después de su terminación

9. El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de la propiedad del bien, mismo que nunca es transferible al arrendatario como efecto de este contrato

10. La depreciación es a cargo de la arrendadora y el arrendatario carga directamente a gastos las rentas.

**CAPITULO NO. 3**

**CALCULOS MATEMÀTICOS**

Para el arrendatario el arrendamiento financiero es una actividad de financiamiento de capital para la adquisición de bienes, pues su función consiste en apoyar económicamente al arrendatario para que éste adquiera los bienes de capital que requiera, a cambio de recibir una renta periódica que cubre el costo del equipo, más el costo del financiamiento, más la utilidad de la arrendadora durante la vigencia del contrato.

### **3.1 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL COSTO DEL CONTRATO**

Aun cuando lo que le interesa realmente al arrendatario es el costo final del financiamiento a través del arrendamiento financiero, es conveniente conceptualizar los elementos constitutivos del costo del contrato los cuales están integrados por:

#### **1. COSTO DEL EQUIPO**

Se incluyen los siguientes conceptos siempre y cuando formen parte de la factura y por ende sean pagados por la arrendadora:

- A) Valor o precio directo del equipo objeto del contrato (precio de contado)
- B) Gastos de instalación, translación, seguros y demás costos de adquisición similares
- C) Impuestos, derechos y fletes de importación

#### **2. COSTO DE FINANCIAMIENTO**

Puede estar constituido por las tres tasas siguientes o la combinación de ellas:

- A) Costo ponderado de capital de la empresa arrendadora, el cual representa el costo de la mezcla de las distintas fuentes de financiamiento que interviene en la consecución de los recursos.

B) Costo intrínseco de la fuente externa directa de fondeo de la operación en particular, cuando ésta es fácilmente detectable y asignable a un contrato en particular

C) Costo de dinero fijado por el mercado de dinero en un momento dado.

El costo intrínseco, calculado a tasas reales acordes con la inflación y con la disponibilidad de dinero, es el costo de los recursos que tendrá la arrendadora profesional para financiar las operaciones de activo fijo de sus clientes.

### **3. GASTOS DE OPERACIÓN**

Las arrendadoras tienen estimaciones respecto de la cuota que corresponde a cada peso financiado del total de gastos de operación de la misma (administrativos y de venta), cuota que es cargada al valor del contrato.

### **4. MARGEN DE UTILIDAD**

Las arrendadoras para generar su utilidad cargan adicionalmente una tasa al costo de financiamiento es decir, cargan porcentualmente la utilidad al costo total determinado.

Al determinar el costo porcentual del contrato este se aplica al valor de los equipos a financiar y así se define el monto total del contrato el cual tiene ya incluidos todos los costos relativos así como la utilidad. En el proceso matemático se consideran pagos iguales durante la vigencia del contrato, en un principio la proporción de intereses en cada pago es mayor que la amortización de capital, proporción que se invierte después de la primera mitad del período contratado.

### 3.2 FÓRMULAS PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS RENTAS

Al momento de negociar el contrato, generalmente las arrendadoras solicitan una renta anticipada, que se aplica regularmente al pago de la última mensualidad pactada., razón por la cual se interpretaría que el tratamiento que se dará al contrato de arrendamiento financiero es de rentas anticipadas.

Sin embargo en los contratos donde se establece que la mecánica de las rentas será de mensualidades vencidas, ésta no se verá alterada por el hecho de haber pagado una renta al principio del contrato, ya que representa solo un depósito en garantía.

Así, en los contratos se establece si las rentas son vencidas o anticipadas, en donde se utilizan las siguientes fórmulas:

ANTICIPADA	VENCIDA
$A = R \left[ \frac{1 - (1+i)^{-(N \cdot 12)} + 1}{i} \right]$	$A = R \left[ \frac{1 - (1+i)^{-N}}{i} \right]$

**A** = Valor actual: Es el valor que tiene la anualidad a su inicio; es decir, es el valor presente de los pagos mínimos.

**R** = Es la renta o cantidad fija que se abona en periodos iguales

$i$  = Tasa de interés efectiva por período, por lo que la tasa implícita en el contrato o incremental se dividirá entre doce para obtener la tasa mensual. Para el cálculo del valor presente el arrendatario debe utilizar la tasa más baja. (Boletín D-5 Arrendamientos, párrafo núm. 44)

$N$  = Es el número total de rentas o pagos.

En el siguiente ejemplo solo se tomarán cinco meses como plazo del contrato.

-Valor de adquisición del equipo de reparto	\$500,000.00
-Forma de pago: mensualidad anticipada	
-Valor de la renta mensual	105,997.36
-Opción de compra al finalizar el 5 <sup>o</sup> mes	5,000.00
-Costo Porcentual Promedio	30%
-Puntos adicionales	6
-Plazo del contrato en meses	5

1. La tasa de interés mensual es de:  $36/12= 3\%$

2. Para calcular el valor de la renta se sustituye en la fórmula:

$$500,000 = R \left[ \frac{1 - (1 + .03)^{-(5 \cdot 1)}}{.03} + 1 \right]$$

$$R = \frac{500,000}{\frac{1 - (1 + .03)^{-(5 \cdot 1)}}{.03} + 1}$$

$$R = 105,997.36$$

Esta fórmula utiliza el procedimiento de interés compuesto:

$$S = C(1+i)^N$$

$$C = \frac{S}{(1+i)^N} \quad \text{ó} \quad C = S(1+i)^{-N}$$

Donde:

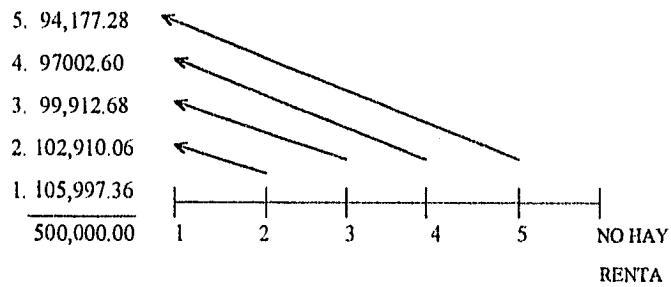
**S** = Valor futuro del capital

**C** = Capital

**i** = tasa de interés implícita en el contrato

**N** = Número de periodos

Así utilizando la fórmula para capitalizar cada renta:



### VALOR FUTURO DEL CONTRATO

El valor futuro del contrato se obtiene multiplicando el valor de la renta por el número de mensualidades a cobrar durante su vigencia. Que de hecho es el valor de adquisición del bien mas los intereses.

$$\text{TOTAL DEL CONTRATO} = 105,997.36 * 5$$

$$\text{TOTAL DEL CONTRATO} = 529,986.82$$



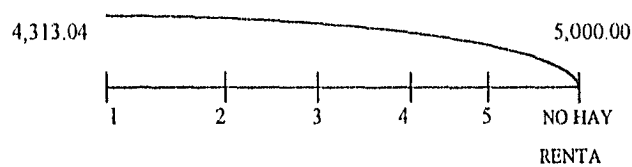
### OPCIÓN DE COMPRA

En lo que se refiere a la opción terminal, dicho pago deberá efectuarse al final del contrato, sin embargo de acuerdo con el Boletín D-5 "el valor integral del equipo (valor de adquisición más opción de compra o prórroga) se debe registrar al momento de la firma del contrato en el caso de arrendamiento capitalizable."

Si el pago se realiza al final del contrato los \$5,000.00 representaría el monto, por lo que, al traerlo a valor presente para su registro contablemente se tendría lo siguiente:

$$C = \frac{5000}{(1 + .03)^5}$$

$$C = 4,313.04$$



$$500,000 + 4,313.04 = 504,313.04$$

Los \$504,313.04 representan el valor integral del equipo el cual se debe registrar como un activo.

ANÁLISIS DE LOS VALORES FUTUROS Y PRESENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO			
CONCEPTO	VALOR FUTURO	VALOR PRES.	DIFERENCIA
MENSUALIDAD	529,986.82	500,000.00	29,986.82
OPCIÓN COMPRA	5,000.00	4,313.04	686.96
SUMA	534,986.82	504,313.04	30,673.78

534,986.82 = Total del contrato a valor futuro

504,313.04 = Total del contrato a valor presente incluyendo la opción de compra a valor presente.

4,313.04 = Opción terminal del contrato a valor presente

5,000.00 = Opción terminal del contrato a valor futuro

29,986.82 = Intereses a pagar por arrendamiento financiero

686.96 = Intereses a pagar al ejercer la opción de compra

30,673.78 = Total de intereses a cubrir por el arrendatario

TABLA DE AMORTIZACIÓN						
	RENTA	SALDO	BASE	INTERESES	CAPITAL	CAPITAL
	MENSUAL	INSOLUTO	PARA	INTEGRADO	INTEGRADO	PAGADO
			INTERÉS	EN RENTA	EN RENTA	ACUMUL
1	105,997.36	500,000.00	394,002.63	11,820.08	94,177.28	94,177.28
2	105,997.36	405,822.72	299,825.36	8,994.76	97,002.60	191,179.88
3	105,997.36	308,820.12	202,822.76	8,084.66	99,912.68	291,092.56
4	105,997.36	208,907.44	102,910.08	3,087.30	102,910.08	394,002.61
5	105,997.36	105,997.39	0.00	0.00	105,997.39	500,000.00
	529,986.80			29,986.80	500,000.00	

Los intereses se calculan por periodos

$$\text{INTERÉS POR PERIODO} = \text{Saldo insoluto} * i$$

En el ejemplo la tasa de interés es anual, pero hay que encontrar la tasa efectiva que se esta aplicando al contrato.

La tasa efectiva, es aquella tasa de interés a la que auténticamente se esta pagando los intereses, ésta se obtiene por medio de la siguiente fórmula:

$$\text{T. E.} = (1 + j/m)^{n*m} - 1 \quad \text{ò} \quad \text{T. E.} = (1 + i)^N - 1$$

T. E. = Tasa Efectiva

j = Tasa de interés nominal anual

m = Número de capitalizaciones que tiene la tasa de interés en un año. Si es mensual

entonces m = 12

es diaria entonces m = 360

n = Tiempo en años. En el ejemplo solo son 5 meses por lo tanto el tiempo en años son:

$$5 / 12 = 0.416$$

N = Número total de periodos. En el ejemplo son :

$$n*m = N \quad 0.416 * 12 = 5$$

i = Tasa efectiva por periodos

$$j/m = i \quad 36/12 = .03$$

Sustituyendo:

$$T. E. = (1 + i)^N - 1$$

$$T. E. = (1 + .03)^5 - 1$$

$$T. E. = .159274$$

#### COMPROBACIÓN:

opción de compra

a valor presente \* tasa efectiva

4,313.04	*	.0159274	=	686.96	intereses en 5 meses
				<u>4313.04</u>	opción compra valor presente
				5,000.00	opción de compra valor futuro

### 3.3 RENTAS VARIABLES

En el supuesto que la tasa de interés cambiara hasta el tercer mes se tendría lo siguiente:

TASA INICIAL DE REFERENCIA	DIFERENCIA O MARGEN S/TASA	TASA DE INTERÉS ORDINARIA	INTERÉS MENSUAL
C.P.P. 30%	6%	36%	3.00%
C.P.P. 35%	6%	41%	3.42%

Para obtener el valor presente de las tres rentas por pagar se calcula sobre la tasa original

$$A = 105,997.36 \left[ \frac{1 - (1 + .03)^{-(3 \cdot 1)} + 1}{.03} \right]$$

$$A = 308,820.11$$

Los \$308,820.11 son el saldo insoluto al tercer mes en la tabla de amortización.

Para el valor presente de las nuevas rentas se toma como base los \$308,820.11 y la nueva tasa de 3.42%

$$R = \frac{308,820.11}{\frac{1 - (1 + .0342)^{-(3 \cdot 1)} + 1}{.0342}}$$

$$R = 106,420.47 \longrightarrow \text{Nuevas rentas}$$

El valor futuro del remanente del contrato es:

$$106,420.47 * 3 = 319,261.41$$

Comparado con el pasivo remanente anterior:

$$\begin{array}{r}
 106,420.47 * 3 = 319,261.41 \\
 105,997.36 * 3 = (317,992.08) \\
 \hline
 1,269.33 \longrightarrow \text{Diferencia en} \\
 \text{intereses}
 \end{array}$$

Se suma esta diferencia más los intereses anteriores el resultado sera los intereses totales del contrato:

$$29,986.80 + 1,269.33 = 31,256.13$$

Ahora para saber los nuevos intereses que se van a pagar:

$$\begin{array}{r}
 \text{valor presente de las rentas al tercer mes} \quad (308,820.11) \\
 \text{valor futuro del contrato con nueva tasa de interés} \quad 319,261.41 \\
 \hline
 10,441.30 \text{ nuevos} \\
 \text{intereses}
 \end{array}$$

TABLA DE AMORTIZACIÓN						
	RENTA	SALDO	BASE	INTERESES	CAPITAL	CAPITAL
	MENSUAL	INSOLUTO	PARA	INTEGRADO	INTEGRADO	PAGADO
			INTERÉS	EN RENTA	EN RENTA	ACUMUL
3	106,420.47	308,820.11	202,399.65	6,922.06	99,498.40	99,498.40
4	106,420.47	209,321.71	102,901.24	3,519.22	102,901.25	202,399.65
5	106,420.47	106,420.46	0.00	0.00	106,420.46	308,820.11
				10,441.29	500,000.00	

**TABLA DE AMORTIZACIÓN  
CON LAS DOS TASAS DE INTERES**

	RENTA MENSUAL	SALDO INSOLUTO	BASE PARA INTERÉS	INTERESES INTEGRADO EN RENTA	CAPITAL INTEGRADO EN RENTA	CAPITAL PAGADO ACUMUL
1	105,997.36	500,000.00	394,002.63	11,820.08	94,177.28	94,177.28
2	105,997.36	405,822.72	299,825.36	8,994.76	97,002.60	191,179.88
3	106,420.47	308,820.12	202,399.65	6,922.06	99,498.40	290,678.28
4	106,420.47	209,321.71	102,901.24	3,519.22	102,901.25	393,579.53
5	106,420.47	106,420.46	0.00	0.00	106,420.46	500,000.00
	531,256.13			31,256.13	500,000.00	

**CAPITULO NO. 4**  
**TRATAMIENTO FISCAL-CONTABLE DEL**  
**ARRENDATARIO**



El contrato de arrendamiento financiero no implica el traslado de dominio del bien arrendado al arrendatario, sin embargo en este tipo de contrato, el sujeto que recibe el uso o goce temporal del bien arrendado, es quien recibe todos los beneficios. Así el arrendamiento financiero contablemente tiene una mecánica de registro diferente y fiscalmente tiene un tratamiento de pagos también diferente de otros tipos de arrendamientos.

#### **4.1 MARCO FISCAL ACTUAL DEL ARRENDATARIO**

El entorno fiscal general del arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendatario, se encuentra regulado por diversas normas especiales, estas reglas van desde la definición para efectos fiscales hasta la determinación de las deducciones autorizadas, el pago del I. V. A. y su inclusión como activo.

##### **4.1.1 CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN**

El contrato de arrendamiento financiero representa una mezcla entre un contrato de carácter civil (arrendamiento) y otro de carácter mercantil (compra-venta).

Así, para efectos fiscales se le da un tratamiento de compra-venta a plazos.

En el art. 14 se menciona lo que se entiende por enajenación de bienes, en donde el arrendamiento financiero es regulado por las siguientes fracciones:

**I** Toda transmisión de propiedad aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado....

**IV** La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

En el último párrafo de este artículo menciona que:

"Cuando de conformidad con este artículo se entienda que hay enajenación, el adquirente se considerará propietario de los bienes, para efectos fiscales."

Consecuentemente al arrendamiento financiero se le aplican todas las normas relativas con la propiedad de un bien para efectos fiscales.

El 28 de diciembre de 1994, se modificó el artículo 15 del C. F. F., que es la norma actual en el cual se define al contrato de arrendamiento financiero, paralelamente a lo establecido en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, para efectos mercantiles.

Esta reforma también incorpora elementos importantes que se venían mencionando en el artículo 6 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación, los cuales reflejan el efecto fiscal que se establece en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado, así precisa que el citado contrato:

"Deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés o la mecánica para determinarla".

#### **4.1.2 LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

En lo referente al arrendatario la Ley del Impuesto Sobre la Renta regula el procedimiento de deducción de los contratos de arrendamiento financiero.

Así se deduce tanto el monto original de la inversión como los intereses, en lo referente al monto original de la inversión se tendrá que atender a lo siguiente:

## **I. MONTO ORIGINAL DE LA INVERSIÓN**

Para determinar el monto original de la inversión se atenderá al artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta el cual menciona:

“Tratándose de contratos de arrendamiento financiero, el arrendatario considerara como monto original de la inversión, la cantidad que se le hubiera pactado como valor del bien en el contrato respectivo”

Es importante aclarar que la Ley del Impuesto Sobre la Renta en su artículo 50 considera como complemento del monto original de la inversión el importe que se oblige a pagar por concepto de la opción de compra o prórroga del contrato.

Al ser derogado el artículo 49 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta se cancela la metodología que establecía los pasos a seguir para deducir los intereses, por lo cual dicha deducción queda sujeta a las reglas generales contempladas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en materia de intereses.

Por lo anterior la autoridad considera los intereses y el monto original de la inversión en dos formas:

- A)** El monto original de la inversión que se deducirá mediante la aplicación en cada ejercicio de los porcentos de depreciación fiscal máximos autorizados en los términos de los artículos 44 y 45 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- B)** Los intereses que sumados al monto original de la inversión da por resultado las rentas pactadas. Esta carga financiera se lleva a resultados (amortizable) durante la vigencia inicial forzosa del contrato.

Por lo tanto como al monto original de la inversión se le aplican las reglas generales para efectos de depreciación fiscal, entonces le serán aplicables también las demás reglas establecidas en la **Ley del Impuesto Sobre la Renta** para la deducción de inversiones como son:

- Art. 41 y 46 Reglas aplicables a la depreciación
- 51 Deducción inmediata de inversiones
- 51-A Reglas al ejercer la deducción inmediata

## **2. OPCIONES TERMINALES**

En lo que se refiere a las opciones terminales del contrato el artículo 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, regula la forma de deducir los pagos hechos por haber adquirido el bien o por prorrogar el contrato y la manera en que deberá acumular el ingreso por haber obtenido una participación del precio de venta del bien a un tercero.

Art. 50 Ley del Impuesto Sobre la Renta:

"Cuando en los contratos de arrendamiento financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observara lo siguiente:

- I Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerara complemento del monto original de la inversión, por lo que, se deducirá en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que faltan para terminar de deducir el monto original de la inversión.

De acuerdo con la anterior fracción el tratamiento que se le debe de dar a las opciones terminales es el siguiente:

#### A) TRANSFERENCIA DEL BIEN AL ARRENDATARIO

Esta opción es la que generalmente se ejerce, es decir de pagar un precio simbólico por el bien, que normalmente va del 1% al 5%, el cual se paga al finalizar el contrato.

Al ejercer esta opción la cantidad a pagar se considerará complemento del monto original de la inversión.

En esta fracción I existe un error de redacción cuando se menciona:

“...por lo que se deducirá en el por ciento que resulte de dividir...”

En lugar de decir “por ciento” debe decir “cantidad” ya que realmente lo que da por resultado de la operación aritmética indicada en la ley, es un monto, el cual es la deducción de cada ejercicio que tiene derecho a efectuar el arrendatario.

Por ejemplo:

Si el monto original de la inversión de un bien es de \$500,000.00

El plazo inicial forzoso del contrato es de 3 años

La deducción fiscal es de 20% anual

El importe de la opción de compra es de \$5,000.00

Al tercer año el bien tendrá la siguiente depreciación:

M. O. I.	DEPREC.	DEPREC.	DEPREC.	VALOR
	1er AÑO	2do AÑO	3er AÑO	EN LIBROS
500,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	200,000.00

Si el monto de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, entonces se deducirá de la siguiente manera:

$$\frac{\text{importe de la opción}}{\text{núm años falten por deducir la inversión}} = \frac{5,000}{2} = 2,500$$

Los \$2,500.00 es la cantidad que se deducirá anualmente por concepto de opción de compra por la cual en el 4º y 5º año se deducirá de la siguiente manera:

	DEPREC. 4º AÑO	DEPREC. 5º AÑO	DEPREC. acumulado al 5º año
costo Inicial	100,000.00	100,000.00	500,000.00 = M.O.I.
opción compra	2,500.00	2,500.00	5,000.00 = Compl.
Suma	102,500.00	102,500.00	505,000.00

Dado que la opción terminal es simbólica y con el fin de simplificar el tratamiento, los integrantes del Colegio de Contadores públicos recomiendan a las autoridades aceptar la deducción total de la opción de compra en el ejercicio en que se ejerza.

### B) PRORROGA DEL CONTRATO

La otra opción que señala la Fracción I del artículo 50 de la L.I.S.R. es la de prorrogar el contrato por un plazo cierto con pagos inferiores a los fijados en el plazo inicial forzoso.

El tratamiento para la deducción del importe de esta opción es la misma que se le da en la opción de compra, así también el monto correspondiente a la prórroga del contrato se considera como complemento del monto original de la inversión.

\*\*\* 1500

**C) PARTICIPACIÓN POR LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES A UN  
TERCERO**

El artículo 41 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta por su parte menciona el procedimiento a seguir en el caso de enajenación de bienes. En el párrafo 6° establece que:

“Cuando el contribuyente enajene los bienes..., deducirá en el ejercicio en que esto ocurra, la parte aun no deducida...”

Pero tratándose de bienes en arrendamiento financiero la Ley del Impuesto Sobre la Renta establece la parte que deberá considerarse como deducible en su artículo 50 Fracción II:

“Si se obtiene participación por la enajenación de los bienes a terceros, deberá considerarse como deducibles la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas menos el ingreso obtenido por la participación en la enajenación a terceros”

Por lo anterior se tiene que:

Pagos efectuados (total de rentas pactadas)	\$ 425,141.40
menos:	
Cantidades ya deducidas (depreciaciones más interés)	\$ 275,141.40
igual:	_____
Cantidad por deducir (% que falta por depreciar)	\$150,000.00
menos:	
Ingreso obtenido por la participación en enajenación	\$118,800.00
Igual:	_____
neto deducible:	<u>\$31,200.00</u>

Posiblemente no sea correcto determinar una diferencia entre el total de pagos efectuados y las cantidades que se dedujeron, ya que en ambos elementos se incluyen los intereses, los cuales tienen reglas diferentes para su deducción, y más aun si se toma en cuenta que incluso podría no haber existido deducción alguna, si la arrendataria determinó ganancia inflacionaria. Por lo tanto en el total de pagos efectuados, como en las cantidades deducidas no pueden incluir intereses.

Por otro lado no se precisa si las cantidades ya deducidas deben ser a valores nominales o bien a valores actualizados.

Así mismo no se señala si la diferencia entre el total de pagos efectuados y las cantidades deducidas es susceptible de ser actualizada.

Por lo tanto, si se toman a valores nominales las cantidades ya deducidas, entonces la diferencia entre el total de pagos y las cantidades deducidas debe ser susceptible de ser actualizado, ya que se trata de la depreciación fiscal del bien objeto de arrendamiento financiero.

Sin embargo, si se toma en cuenta que los intereses se tienen que enfrentar contra el componente inflacionario, traería como consecuencia que no todos los intereses a cargo son deducibles. Es decir:

INTERESES A CARGO  
menos  
COMPONENTE INFLACIONARIO DE DEUDAS  
igual  
INTERÉS DEDUCIBLE

Por lo que únicamente deberá restarse los intereses que se hicieron deducibles; así también la depreciación que se deduce es la actualizada.



Tampoco se señala el tratamiento aplicable en caso de que hubiera optado por la deducción inmediata de inversiones; ya que al comparar el total de pagos efectuados con las cantidades ya deducidas, originaría que al momento de ocurrir el ejercicio de la opción de enajenación a un tercero se estarían deduciendo cantidades no establecidas según el art. 51 de la L. I. S. R., en su primer párrafo:

**"...La cantidad que resulte de aplicar al monto original de inversión, únicamente los porcentos que se establecen en este artículo. La parte de dicho monto que exceda de la cantidad que resulte de aplicar al mismo el porcentaje que se autoriza en este artículo, no será deducible en ningún caso"**

Por lo que, en todo caso lo más conveniente sería darles el tratamiento aplicable para cualquier activo fijo que sea enajenado.

Así también no se menciona la deducción de inversiones en caso de terminación anticipada de contratos, por mutuo acuerdo o por incumplimiento.

Por lo que solo se considerará como monto original de la inversión la parte de los pagos correspondientes al valor de adquisición, el cual se depreciara totalmente a la terminación anticipada del contrato.

### **3. DEDUCCIÓN DE INTERESES**

Al ser derogado el artículo 49 de la L. I. S. R., que establecía la metodología a seguir para la deducción de los intereses, el tratamiento fiscal que se dará a los intereses provenientes de contratos de arrendamiento financiero se sujetará a las reglas generales.

## INTERESES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El artículo 7-A de la L. I. S. R., establece los conceptos que se consideran intereses, mencionando en su tercer y cuarto párrafo al arrendamiento financiero:

3º En los contratos de arrendamiento financiero, se considerará interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión.

4º Cuando los créditos, deudas, operaciones, o el importe de los contratos de arrendamiento financiero se ajusten mediante la aplicación de índices, factores o de cualquier otra forma, se considerará el ajuste como **parte del interés devengado**. Tratándose de créditos, deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero que se encuentren determinados en unidades de inversión, no se considerará interés el ajuste que se realice al principal, por el hecho de estar determinados en las citadas unidades y no se les calculará el componente inflacionario previsto en esta ley, siempre que se cumplan con las condiciones que, en su caso, establezca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante reglas de carácter general.

Es importante señalar que se considerará interés, la cifra que resulte de aplicar índices o factores para ajustar los pagos que deba efectuar el arrendatario.

## DETERMINACIÓN POR MES DE INTERÉS DEDUCIBLE O GANANCIA INFLACIONARIA

El artículo 7-B fracción II establece que:

"De los intereses a cargo, en los términos del artículo 7-A, de esta ley, devengados en cada uno de los meses del ejercicio, se restará del componente inflacionario de la totalidad de las deudas, inclusive las que no generen intereses, el resultado será interés deducible. Cuando el componente inflacionario de las deudas sea superior a los intereses devengados a cargo, el resultado será la ganancia inflacionaria acumulables. Cuando las deudas no generen intereses a cargo, el importe del componente inflacionario de dichas deudas será la ganancia inflacionaria acumulable.

Es decir:

(interés a cargo)	(500)	(100)	(0)
componente inflacionario de deudas	100	500	500
(interés deducible) o ganancia inflacionaria	<u>(400)</u>	<u>400</u>	<u>500</u>

## CALCULO DEL COMPONENTE INFLACIONARIO

El artículo 7-B Fracción III establece que:

"El componente inflacionario de los créditos o deudas se calculará multiplicando el factor de ajuste mensual por la suma del saldo promedio mensual de los créditos o deudas, contratados con el sistema financiero o colocados con su intermediación ..."

"Para los efectos del párrafo anterior, el saldo promedio mensual de los créditos o deudas contratados con el sistema financiero será la suma de los saldos diarios del mes, dividida entre el número de días que comprenda dicho mes..."

"Para los efectos de esta fracción se entenderá que el sistema financiero se compone de las instituciones de crédito, de seguros, de fianzas, de almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras..."

FRACC. V: "Para los efectos de la fracción III de este artículo, se considerarán deudas, entre otras las derivadas de **contratos de arrendamiento financiero**..."

De acuerdo con lo anterior al contratar el arrendamiento financiero se adquiere una deuda, por una parte el pago de adquisición del bien (capital) y por otra la parte de los intereses, así al efectuar pagos por concepto de renta, ésta tiene implícita una parte como pago del valor del bien y otra parte como pago de intereses.

Así el monto de la deuda a que se refiere la fracción V para cada uno de los meses del ejercicio, es el saldo insoluto del capital, es decir, el valor del bien.

Atendiendo a los términos generales de la ley, los intereses se van a considerar como deudas a partir del mes siguiente a aquel en que se devenguen y hasta que se efectúe el pago. Por lo tanto los intereses no devengados, no se deben considerar para el cálculo del componente inflacionario.

En lo que se refiere al saldo promedio mensual de deudas, éste se obtiene en función de la suma de los saldos diarios del mes, dividida entre el número de días del mes. En caso del arrendamiento financiero, si los pagos de la deuda se hacen mensualmente, entonces la deuda durante un determinado mes va a ser siempre el mismo, en otras palabras el saldo insoluto va a variar mensualmente (a menos que se atrasen en el pago de las rentas), por lo tanto el saldo promedio del mes del capital (sin incluir intereses) es igual a la suma de el saldo insoluto del primer día del mes más el saldo insoluto de los demás días del mes (que va a ser el mismo), dividida entre el número de días del citado mes.

#### 4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO CELEBRADO EN EL EXTRANJERO

El artículo 155 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establece que:

"En los ingresos por arrendamiento financiero se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional, cuando los bienes se utilicen en el país, o cuando los pagos que se efectúen al extranjero se deduzcan total o parcialmente por un establecimiento permanente o base fija en el país, aún cuando el pago se efectúe a través de cualquier establecimiento en el extranjero. Salvo prueba en contrario se presume que los bienes se utilizan en el país cuando quien use o goce el bien sea residente en el mismo, o residente en el extranjero con establecimiento permanente o base fija en el país .

Por lo tanto los residentes en el extranjero que obtengan ingresos con motivo de la celebración de un contrato de arrendamiento financiero, estarán sujetos al pago del impuesto de la siguiente manera:

El impuesto se calculará aplicando la tasa del 15% a la cantidad que se hubiere pactado como interés en el contrato respectivo, debiendo efectuar la retención las personas que hagan los pagos.

La tasa a que se refiere el párrafo anterior podrá ser del 10% siempre que el beneficiario efectivo de los intereses sea residente de un país con el que se encuentre en vigor un tratado para evitar la doble tributación y se cumplan los requisitos previsto en dicho tratado para aplicar las tasas que en el mismo se prevean para este tipo de interés.

Esto se complementa con el artículo 144 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su segundo párrafo:

“Cuando la persona que haga alguno de los pagos a que se refiere este título cubra por cuenta del contribuyente el impuesto que a éste corresponda, **el importe de dicho impuesto se considerará ingreso** de los comprendidos en este título”.

Es decir el impuesto que retiene el arrendatario (impuesto pagado por cuenta del arrendador), se considerará ingreso.

Los arrendatarios que se encuentren en estos supuestos tendrán que expedir constancias de pagos y retenciones a residentes en el extranjero según el artículo 58 fracc III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta:

Expedir las constancias en las que se asienten:

- El monto de los pagos efectuados que constituyan ingresos de fuente de riqueza ubicado en México y en su caso,
- El impuesto retenido al residente en el extranjero de que se trate.

Este se debe enterar aunque no haya retención, así también los pagos serán no deducibles por falta de retención o declaraciones informativas, reguladas por el artículo 58 Fracc IX de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“Se debe de presentar en los meses de enero y julio de cada año ante las oficinas autorizadas una declaración que proporcione:

- A) El saldo insoluto al 31 de diciembre del año anterior, o al 30 de junio del año que se trate, respectivamente, de los préstamos que le hayan sido otorgados o garantizados por los residentes en el extranjero.

B) El tipo de financiamiento, nombre del beneficiario efectivo de los intereses, tipo de moneda, la tasa de interés aplicable y las fechas de exigibilidad del principal y accesorios, de cada una de las operaciones de financiamiento a que se refiere el inciso anterior.

#### **4.1.3. LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO Y SU REGLAMENTO**

Artículo 5-A del Reglamento del Impuesto al Activo: "Se considerará que forman parte del valor del activo del arrendatario en el ejercicio de que se trate, los bienes que sean objeto de contratos de arrendamiento financiero, en los términos del Código Fiscal de la Federación".

Por tanto los bienes objeto de contrato de arrendamiento financiero forman parte del activo del arrendatario, aun cuando jurídicamente la propietaria legal sea el arrendador.

Así, el arrendatario debe cubrir el impuesto de acuerdo al régimen aplicable al de un activo fijo sujetándose a lo siguiente:

Art. 2 IAC

FRACC I Promedio mensual de activos financieros

FRACC II Promedio de activo fijo neto actualizado

FRACC III Terrenos actualizados (desde el mes de adquisición hasta el 6º mes por el ejercicio que se declara, art.3 párrafo 3º)

FRACC IV Promedio de inventarios (II + IF ENTRE 2 = PROM. INV.)

MENOS:

Art. 5 IAC Promedio mensual de deudas (excepto las contratadas con el sistema financiero art. 5º, segundo párrafo)

IGUAL:

BASE GRAVABLE

1.8% IAC

Cabe mencionar que el artículo 5º párrafo segundo de esta Ley, menciona que son no deducibles las deudas contratadas con el sistema financiero.

#### **4.1.4. LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO Y SU REGLAMENTO**

El Impuesto al Valor Agregado del contrato de arrendamiento financiero, es acreditable para los arrendatarios siempre y cuando se cumplan con los requisitos que para estos efectos se establecen en el artículo 4 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y que básicamente son:

1. Que corresponda a bienes estrictamente indispensables para la realización de actos gravados por este impuesto (inclusive la tasa 0%) distintos de la importación. Se consideran estrictamente indispensables las erogaciones que sean deducibles para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
2. Que haya sido trasladado expresamente y que conste por separado en los comprobantes correspondientes.

El artículo 12, párrafo tercero de la Ley del Impuesto al Valor Agregado establece que:

**“En las enajenaciones a plazos en los términos del Código Fiscal de la Federación, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el reglamento de esta ley, tratándose de arrendamiento financiero, el impuesto que podrá diferirse en los términos del reglamento de esta ley será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de interés.”**



"El gravámen calculado conforme al monto original de la inversión deberá ser pagado a la firma del contrato, puesto que es en la fecha en la cual el arrendador la trasladará. A partir de ese momento es posible acreditar dicha cantidad mientras que el correspondiente a los intereses se cubrirá conforme a la exigibilidad de las rentas y en consecuencia es acreditable"<sup>7</sup>

Sin embargo también tendrá que sujetarse al artículo 25 del Reglamento del Impuesto al Valor Agregado, que trata sobre el diferimiento del I. V. A. En contratos de arrendamiento financiero:

Párrafo 2º Tratándose de arrendamiento financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses conforme éstos sean exigibles.

Párrafo 3º Lo dispuesto en este artículo será aplicable siempre que para efectos del I. S. R. El contribuyente que opte por considerar como ingreso acumulable el que efectivamente le hubiera sido pagado conforme a lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

#### **4.1.5 LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES**

##### **INMUEBLES**

En los casos que el objeto del contrato sea un bien inmueble, no se pagará el impuesto establecido en esta ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de arrendamiento financiero.

---

<sup>7</sup> L. C. Carlos SIU Villanueva "Arrendamiento financiero estudio contable, fiscal y financiero", IMCP; A. C. , 3ª edición, Noviembre 1993, P-87

Por lo tanto en los contratos de arrendamiento financiero, cuyo objeto sea la adquisición de bienes inmuebles en su opción terminal, el arrendatario no pagará este impuesto.

Esto es, porque el citado impuesto lo paga el arrendador al adquirir el bien que será arrendado, el cual forma parte del valor del mismo, siendo objeto también en su caso, del financiamiento correspondiente.

#### **4.2. MARCO CONTABLE ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

El Boletín D-5 "Arrendamientos", no es el único procedimiento para efectos del registro contable del contrato de arrendamiento financiero. Esto es porque se puede registrar atendiendo a lo dispuesto en la L. I. S. R., (para efectos fiscales), es decir el fisco establece normas de carácter general para el registro y control de las operaciones de las empresas, sin embargo se debe de adoptar el criterio más apropiado de acuerdo a las características de la empresa, siempre y cuando también se atiendan los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

O bien, se puede seguir una técnica propia para su registro de acuerdo siempre con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

##### **4.2.1. BOLETÍN D-5 "ARRENDAMIENTOS"**

En los últimos años se han dado una gran variedad de operaciones de arrendamiento, por lo que la comisión de principios de contabilidad ha considerado indispensable establecer normas sobre el tratamiento contable y reglas de presentación.

Las normas contenidas en dicho boletín son obligatorias a partir del 1º de enero de 1991, pudiendo hacer su aplicación anticipada.

El citado boletín considera dos tipos de arrendamientos: el operativo y el capitalizable, dentro de este último destaca al arrendamiento financiero.

Así también, incluye definiciones sobre la terminología utilizada dentro de las cuales destacan:

**ACCIÓN DE COMPRA A PRECIO REDUCIDO:** Acuerdo que permite al arrendatario, a su elección comprar la propiedad rentada por un precio significativamente bajo en relación al valor de mercado en el momento que la opción pueda ser ejercida. Esta situación permite suponer que dicha opción será ejercida.

Esta definición se complementa con el art. 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, al establecer que la opción de compra se hará al vencimiento del contrato, así también con el artículo 50 L. I. S. R., al referirse como complemento del monto original de la inversión dicho importe de opción de compra.

**PAGOS MÍNIMOS PARA EL ARRENDATARIO:** Los pagos que está obligado a hacer o que puede ser requerido a hacer en relación a la propiedad rentada.

Estos pagos mínimos se refieren a las rentas pactadas en el plazo inicial forzoso.

**RENDA VARIABLE:** Los aumentos o disminuciones a los pagos por arrendamientos, posteriores a la fecha de inicio del arrendamiento, originados por cambios en los factores que determinan el importe de las rentas a pagar, por ejemplo: cambios en I. N. P. C., al C. P. P., en el ingreso del arrendatario, etc.

El artículo 7-A párrafo cuarto de la L. I. S. R., señala que los ajustes que se hagan por los factores o índices se considerarán como parte del interés devengado.

En el siguiente apartado solo se abordara el tema sobre el tratamiento contable que deberá seguir el arrendatario, al estar en presencia de un arrendamiento de tipo capitalizable; sin embargo el Boletín D-5 "Arrendamientos", maneja otros aspectos tales como: el arrendamiento operativo, los arrendamientos de bienes raíces, las rentas y arrendamiento de vía de regreso, subarrendamientos y transacciones similares.

#### 4.2.1.1. CONTABILIZACIÓN

El boletín D-5 señala que se deberá registrar un arrendamiento capitalizable como un activo y una obligación correlativa, a un valor equivalente al menor entre el **valor presente de los pagos mínimos** y el valor de mercado del activo arrendado, a la fecha de inicio del arrendamiento. La diferencia entre el valor nominal de los pagos mínimos y la obligación registrada representa el costo financiero a aplicar a los resultados durante el periodo del arrendamiento.

Para efectos de la L. I. S. R., el monto original de la inversión según el art. 48 es el valor del bien pactado en el contrato, el cual es lo mismo que el valor presente de los pagos mínimos que marca el citado boletín D-5, por lo que se debería tomar el valor pactado en el contrato. Así también el artículo 7-A de la L. I. S. R., señala como interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión, que en esencia es lo mismo que marca dicho boletín al referirse a los intereses: la diferencia entre el valor nominal de los pagos mínimos (monto original de la inversión) y la obligación registrada (total de pagos).

Para el cálculo del valor presente de los pagos mínimos, el arrendatario debe utilizar **la tasa implícita** en el contrato de arrendamiento, o su tasa de interés incremental, la más baja. sin embargo, cabe señalar que para que el valor presente de los pagos mínimos sea igual al valor de mercado o monto original de la inversión, se debe utilizar la tasa implícita, que es la más recomendable en este caso, ya que el valor del activo debe representar realmente el valor de adquisición del bien.

En todo caso como lo señala el artículo 15 del C. F. F., en su segundo párrafo : "Deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación..." y el artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta "...el monto original de la inversión es el valor del bien pactado en el contrato...", por lo tanto no se tendría que calcular el valor presente de los pagos mínimos, para registrar el arrendamiento capitalizable como un activo, sino únicamente tomar el valor del bien consignado en el contrato.

Para el cálculo del valor presente de los pagos mínimos el arrendatario debe excluir **los costo de operación** del activo arrendado pagados por el arrendador incluidos en el monto de la renta, haciéndose una estimación si no se conocen los costos de operación.

El citado Boletín reconoce como costos de operación a los seguros, mantenimiento, predial. Por lo tanto si estos conceptos se incluyen en la factura y por ende son pagados por el arrendador, no se deberían excluir por el arrendatario al calcular el valor presente de los pagos mínimos, esto es porque forman parte del costo del equipo (monto original de la inversión), reflejándose en el balance como valor del activo.

En el caso de que no se incluya en la factura, y que sean pagados por el arrendador y éste los incluya en el monto de las rentas, tampoco debería excluirse al calcular al valor presente de los pagos mínimos, esto es porque el artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, marca que el monto original de la inversión es la cantidad pactada como valor del bien en el contrato. Y si dicha cantidad no incluye los costos de operación entonces no estarían sujetos a depreciación, de acuerdo con el artículo 41 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en su primer párrafo, sin embargo son costos que deben ser deducibles ya que están incluidos en las rentas al ser pagadas por el arrendador, por lo tanto son costos efectivamente pagados con motivo de la adquisición del bien.

Como lo señala el artículo 14 del C. F. F. en su último párrafo, a los bienes de arrendamiento financiero se le aplican todas las normas relativas con la propiedad de un bien para efectos fiscales, por lo tanto los activos objeto de arrendamiento financiero **se deben depreciar de la misma manera que sus otros activos en propiedad**. Si no existe certeza de que al término del contrato los bienes se transfieran al arrendatario se deberán depreciar durante el plazo del contrato.

El Boletín D-5 "Arrendamientos" menciona que si no se transfiere la propiedad del bien objeto de arrendamiento financiero, éste se depreciará durante el plazo del contrato inicial forzoso.

Cada renta corresponde por una parte al pago del valor de adquisición del bien y por otra parte al pago de intereses.

Los cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento deberán contabilizarse por el arrendatario de la siguiente manera:

1. Cuando se acuerden cambios en las condiciones originales del contrato del arrendamiento que no afecten su clasificación como arrendamiento capitalizable, deberá calcularse el valor presente de los pagos mínimos, a la tasa de interés original, ajustándose el activo y la obligación por la diferencia entre el valor presente de los nuevos pagos mínimos y el pasivo neto remanente. Cuando los cambios originen, que un arrendamiento capitalizable se clasifique como operativo deberán removerse del balance los saldos del activo y del pasivo neto, afectando resultados del período por la diferencia.

Se entiende que los cambios en las condiciones del contrato no se refieren a los intereses, ya que la variación de estas no afectan en ningún caso al valor del activo, afectaría en todo caso al saldo por pagar (obligación) siempre y cuando los intereses se clasifiquen como un activo diferido (intereses por devengar).

Entonces si los cambios en las condiciones del contrato se refieren a los intereses, se tendría que calcular el valor presente de los pagos mínimos a la tasa de interés original, y éste valor presente tomarlo como base así como la nueva tasa de interés para determinar las nuevas rentas. Y la diferencia entre el valor futuro del remanente del contrato y el pasivo remanente anterior es la cantidad por la cual se debería de ajustar el activo (interés por devengar) y el pasivo (obligación)

2. La renovación o extensión de un arrendamiento deberá contabilizarse de la siguiente manera:

**A)** Si la renovación o extensión se clasifica como arrendamiento capitalizable, deberá contabilizarse de acuerdo a lo descrito en el punto 1 anterior.

Los cambios en los contratos son por renovación o extensión, por lo tanto, para el valor presente de los nuevos pagos mínimos se deberá utilizar la tasa de interés que sirvió de base para su cálculo, para así obtener el valor de adquisición del bien y la diferencia entre este y los pagos hechos por concepto del valor del activo será realmente el monto por el cual aumente el valor del bien y por el cual debería ser ajustado.

**B)** Si la renovación o extensión se clasifica como arrendamiento operativo, el arrendamiento existente se seguirá contabilizando como arrendamiento capitalizable hasta su extinción y la renovación o extensión se contabilizará como cualquier otro arrendamiento operativo.

**3.** La cancelación de un arrendamiento capitalizable deberá contabilizarse cancelando el activo neto y la obligación neta correspondiente, afectando los resultados del periodo por la diferencia.

#### **4.2.1.2. PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDATARIO**

Como lo señalado en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación el arrendatario les dará el tratamiento como si fuera el propietario de los bienes. Así los bienes objeto de arrendamiento financiero se deben registrar, depreciar y clasificar de una manera consistente con la de otros activos similares.

El pasivo neto debe de sujetarse a las mismas consideraciones de los demás pasivos, por lo que respecta a su clasificación como pasivo a corto o a largo plazo. Es decir los pagos de las rentas que se deban efectuar antes del año se deberán clasificar como pasivo a corto plazo, haciéndose la distinción entre los intereses a pagar en el año y el valor de adquisición a pagar durante el año.



#### 4.2.1.3. REVELACIÓN

El arrendatario debe revelar en los estados financieros lo siguiente:

1. El importe bruto, clasificado por tipo de activo, de los activos registrados por arrendamientos, a la fecha de balance.

El importe bruto se refiere a las rentas pendientes de pago a la fecha de balance, así como la opción de compra a futuro.

2. Pagos mínimos a futuro, en su totalidad y de cada uno de los cinco años siguientes especificando el importe de los costos de operación incluidos en dichos pagos mínimos, así como el interés implícito para reducir dichos pagos mínimos a su valor presente.
3. El importe de los pagos mínimos a recibir por contratos de subarrendamientos no cancelables, a la fecha de balance.
4. El total de rentas variables incurridas en cada período a que se refiera el estado de resultados.
5. Los activos y las obligaciones registradas por contratos de arrendamiento capitalizable, deben mostrarse por separado en el balance o en las notas que lo acompañen. Debe hacerse similar revelación respecto de las afectaciones a resultados en el período, originadas por dicho contrato. Así puede denominarse como "maquinaria adquirida en arrendamiento financiero" o un título semejante para clasificar a los bienes objeto de arrendamiento.
6. Los aspectos relevantes de los contratos de arrendamiento, es decir, las cláusulas importantes de la operación.

**CASO PRACTICO**

La Compañía Jarain S. A. de C. V, requiere de un tractocamión por lo que, se ha considerado llevar a cabo la adquisición mediante el arrendamiento financiero.

Los datos, cláusulas y elementos inherentes en el contrato, son los siguientes:

- A) El contrato es de tipo no cancelable
- B) Las mensualidades deberán ser cubiertas al final de cada mes, es decir, son mensualidades vencidas.
- C) Al término del contrato se pueden ejercer las siguientes opciones:
1. La compra de los bienes objeto del contrato mediante el pago de un precio que será igual a \$5,000.00 al finalizar el contrato
  2. Prorrogar el contrato por un término de 12 meses durante el cual las rentas serán del 75% de las originalmente pactadas.
  3. Participar con la arrendadora en la venta del bien a un tercero, recibiendo la arrendadora el 1% del producto de la venta de el mismo y la arrendataria el porcentaje restante.
- D) La arrendataria entrega a la arrendadora, por concepto de depósito en garantía, la suma equivalente a una renta que se deba cubrir, en los términos del contrato de arrendamiento.

-Fecha de operación	1' Enero de 1996
-Valor del bien	\$ 300,000.00
-Plazo del contrato en meses	24
-Valor de la renta mensual	\$ 17,714.22
-Opción de compra al finalizar el contrato	5,000.00
-Valor de desecho	0

-Costo Prcental Promedio	30%
-Puntos adicionales	6
-Total del valor del contrato	\$ 425,141.39
- La depreciación del bien es del 25%, de acuerdo con el artículo 44 fracción VI de la Ley del Impuesto Sobre la Renta	

**NOTA:** En la proyección se ha supuesto que la tasa de interés permanece constante durante la vigencia del contrato.

El valor de cada renta es:

$$R = \frac{300,000.00}{\frac{1 - (1 + .03)^{-24}}{.03}}$$

$$R = 17,714.2247$$

El valor futuro del contrato es:

$$17,714.2247 * 24 = 425,141.39$$

CUADRO 1

NUM	FECHA DE PAGO	RENTA MENSUAL	CAPITAL INSO-LUTO	INTE-RES EN RENTA	INTERÉS ACUMU-LADO	CAPITAL EN RENTA	CAPITAL ACUMU-LADO
1	31/ENE/96	17,714	300,000	9,000	9,000	8,714	8,714
2	29/FEB/96	17,714	291,286	8,739	17,739	8,878	17,690
3	31/MZO/96	17,714	282,310	8,469	26,208	9,245	26,935
4	30/ABR/96	17,714	273,065	8,192	34,400	9,522	36,457
5	31/MAY/96	17,714	263,543	7,906	42,306	9,808	46,265
6	30/JUN/96	17,714	253,735	7,612	49,918	10,102	56,367
7	31/JUL/96	17,714	243,633	7,309	57,227	10,405	66,772
8	31/AGO/96	17,714	233,228	6,997	64,224	10,717	77,490
9	30/SEP/96	17,714	222,510	6,675	70,899	11,039	88,529
10	31/OCT/96	17,714	211,471	6,344	77,243	11,370	99,899
11	30/NOV/96	17,714	200,101	6,003	83,246	11,711	111,610
12	31/DIC/96	17,714	188,390	5,652	88,898	12,063	123,673
13	31/ENE/97	17,714	176,327	5,290	94,188	12,424	136,097
14	28/FEB/97	17,714	163,903	4,917	99,105	12,797	148,894
15	31/MZO/97	17,714	151,106	4,533	103,638	13,181	162,075
16	30/ABR/97	17,714	137,925	4,138	107,776	13,576	175,652
17	31/MAY/97	17,714	124,348	3,730	111,506	13,984	189,635
18	30/JUN/97	17,714	110,365	3,311	114,817	14,403	204,039
19	31/JUL/97	17,714	95,961	2,879	117,696	14,835	218,874
20	31/AGO/97	17,714	81,126	2,434	120,130	15,280	234,154
21	30/SEP/97	17,714	65,846	1,975	122,105	15,739	249,893
22	31/OCT/97	17,714	50,107	1,503	123,609	16,211	266,104
23	30/NOV/97	17,714	33,896	1,017	124,625	16,697	282,802
24	31/DIC/97	17,714	17,198	516	125,141	17,198	300,000

En este caso se considera como monto capitalizable el valor real de adquisición del bien, o sea, la cantidad de \$300,000.00, que será depreciada conforme a los porcentos máximos fijados en los artículos 44 y 45 de la Ley del Impuestos Sobre la Renta. La diferencia entre el monto total del contrato y el valor del equipo (425,141.40 - 300,000.00 = 125,141.40) se considerará como interés de la operación pendientes de aplicar y que serán cargados a resultados proporcionalmente durante los dos años de vigencia del contrato.

### TRATAMIENTO CONTABLE

El registro contable a la firma del contrato es:

Maquinaria en arrendamiento fin.	300,000.00
Iva acreditable	45,000.00
Depósito en garantía	17,714.22
Acreeedores en arrendamiento fin.	300,000.00
Bancos	62,714.22

El I.V.A debe ser pagado a la firma del contrato, ya que es la fecha en la cual el arrendador lo translada de acuerdo al artículo 4 del la Ley del Impuesto al Valor Agregado. A partir de ese momento es posible acreditar dicha cantidad, mientras que el correspondiente a los intereses se cubrirá conforme a la exigibilidad de las rentas y en consecuencia a partir de ese momento será acreditable de acuerdo con el artículo 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

En lo que se refiere a los intereses, estos se pueden registrar conforme se vayan devengando, es decir contra gastos financieros la parte de los intereses correspondientes al mes que es lo más recomendable y así no tener que abrir la cuenta de "intereses por devengar". Esto es porque en los contratos donde se estipula que los intereses se tienen que ajustar mensualmente conforme vaya cambiando el C. P. P., implicaría que la cuenta de intereses por devengar no represente realmente el monto de estos intereses.

El registro por la primera renta mensual es:

Acreeedores en arrendamiento fin.	8,714.22
<u>Gastos financieros</u>	
Intereses	9,000.00
Iva por acreditar	1,350.00
Bancos	19,064.22

La renta corresponde al pago de los intereses y por otra parte al pago del valor del bien. Si inicialmente la cuenta de acreedores se registró el valor del bien, entonces en los asientos del pago de la renta la cuenta de acreedores solo puede ser disminuida por concepto de pagos al valor del bien y la parte correspondiente a intereses se manda directamente a gastos.

El registro mensual de la depreciación es:

<u>Gastos de operación</u>	
Depreciación de maq. en arrend fin.	6,250.00
Depreciación acumulada de maq. En arrendamiento fin.	6,250.00

-----REGISTRO DEL 2º MES-----

Acreeedores en arrendamiento fin.	8,975.65
<u>Gastos financieros</u>	
Intereses	8,738.57
Iva por acreditar	1,310.78
Bancos	19,025.00
<u>Gastos de operación</u>	
Depreciación de maq. En arrendam. Fin.	6,250.00
Depreciación acumulada de maq. En arrendam. Fin.	6,250.00

-----REGISTRO DEL 3º MES-----

Acreeedores en arrendamiento fin.	9,244.92
<u>Gastos financieros</u>	
Intereses	8,469.30
Iva por acreditar	1,270.40
Bancos	18,984.62
<u>Gastos de operación</u>	
Depreciación de maq. en arrendam. Fin	6,250.00
Depreciación acumul. De maq. en arrendam. Fin.	6,250.00



Los asientos correspondientes a los meses posteriores tienen la misma secuencia:

1. La cuenta de acreedores en arrendamiento financiero disminuye en la parte que el capital esta integrado en la renta (cuadro 1)
2. Los intereses se cargan a gastos conforme estos esten integrados mensualmente en la renta (cuadro 1)
3. El I.V.A. que se acredita es el correspondiente a los intereses que son exigibles mensualmente (15%)
4. El asiento de depreciación es el mismo en los 24 meses que es la duración del contrato.

#### **AL TERMINO DEL CONTRATO**

Al finalizar el contrato de acuerdo con la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en su art. 27 se puede ejercer cualquiera de las tres opciones terminales:

1. Compra del bien
2. Prorroga del contrato
3. Enajenación del bien a un tercero

### 1. OPCIÓN DE COMPRA DEL BIEN

Si se ejerce la opción de compra del bien el asiento contable es:

Maquinaria en arrendamiento fin.	5,000.00
Iva acreditable	750.00
<b>Bancos</b>	<b>5,750.00</b>

Así el monto de la opción de compra se considera complemento del monto original de la inversión, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo que ahora el monto es de \$305,000.00.

Al término del contrato se tiene una depreciación acumulada de \$150,000.00.

El monto de la opción de compra de acuerdo con el artículo 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta Fracción I se deducirá anualmente de la siguiente manera.

$$\frac{\text{Importe de la opción de compra}}{\text{núm. de años que falten para terminar de deducir el m.o.i.}} = \frac{5,000.00}{2} = 2,500.00 \longrightarrow \text{cantidad que se deducirá anualmente por opción de compra.}$$

Por lo que, en los dos años siguientes se deducirá

	Tercer año	Cuarto año
Monto original de la inversión	75,000.00	75,000.00
Opción de compra	2,500.00	2,500.00
	<u>77,500.00</u>	<u>77,500.00</u>
Depreciación acumulada al término del contrato		150,000.00
Depreciación al tercer año	77,500.00	
Depreciación al cuarto año		<u>77,500.00</u>
Monto original de la inversión con opción de compra		\$305,000.00

## **2. PRORROGA DEL CONTRATO**

Si se opta por prorrogar el contrato por un plazo cierto con pagos inferiores a los fijados inicialmente, en igual forma el importe de esta opción deberá considerarse como complemento del monto original de la inversión, y deducirse como si se tratará de la opción de compra por parte del arrendatario.

Las rentas a un año es de:  $17,714.22 * 12 = 212,570.64$

El 75% de las rentas es de:  $212,570.64 * .75 = 159,427.98$

El asiento contable al ejercer la opción de prórroga es:

Maquinaria en arrendamiento fin.	159,428.00	
Iva acreditable	23,914.00	
Acreeedores en arrendam fin.		183,342.00

Al primer mes el pago correspondiente se registraria:

Acreeedores en arrendamiento finan.	15,278.50	
Bancos		15,278.50

Así el monto de la opción de prórroga se considera complemento del monto original de la inversión, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo que ahora el monto es de \$459,428.00.

Al termino del contrato se tiene una depreciación acumulada de \$150,000.00.

El monto de la opción de prórroga de acuerdo con el artículo 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta Fracción I se deducirá anualmente de la siguiente manera.

$$\frac{\text{Importe de la opción de prórroga}}{\text{núm. de años que falten para terminar de deducir el m. o. i.}}$$

$$\frac{159,428.00}{2} = 79,714.00 \longrightarrow \text{cantidad que se deducirá anualmente por opción de prórroga.}$$

Por lo que, en los dos años siguientes se deducirá:

	Tercer año	Cuarto año
Monto original de la inversión	75.000.00	75,000.00
Opción de prórroga	<u>79,714.00</u>	<u>79,714.00</u>
	154,714.00	154,714.00
Depreciación acumulada al término del contrato		150,000.00
Depreciación al tercer año		154,714.00
Depreciación al cuarto año		<u>154,714.00</u>
monto original de la inversión con opción de prórroga		\$459,428.00

### 3. PARTICIPACIÓN POR LA ENAJENACIÓN A UN TERCERO

Si se opta por enajenar los bienes a un tercero y el producto de la venta es de \$120,000.00, entonces la participación del arrendatario en la venta es:

$$120,000.00 * 99\% = 118,800.00$$

El bien se tendrá que dar de baja de la siguiente manera:

Perdida en venta de activo fijo en arrendam.	31,200.00
Bancos	136,620.00
Depreciación acumulada de maq en arrendam fin.	150,000.00
Maquinaria en arrendam. Fin.	300,000.00
Iva por pagar	17,820.00

De acuerdo con el artículo 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la cantidad a deducir en el ejercicio en que se ejerza la opción es de:

Pagos efectuados (rentas pactadas)	425,141.40
menos:	
Cantidades ya deducidas (interés más depreciación)	275,141.40
igual:	<hr/>
Cantidad por deducir	150,000.00
menos:	
Ingresos obtenidos por la participación	118,800.00
igual:	<hr/>
Neto deducible	31,200.00

En el citado artículo no se menciona si las cantidades ya deducidas deben ser a valores nominales o actualizados y si la diferencia obtenida es susceptible de ser actualizada, sin embargo si se toman a valores nominales, el neto deducible será igual a la pérdida en venta y consecuentemente dicha pérdida será deducible.

Ahora tomando en cuenta que el espíritu del contrato es efectuar una enajenación a plazos y si la empresa no ejerce la opción de compra, entonces el contrato se convierte en un arrendamiento puro. Por lo que, deben ajustarse las deducciones que se hicieron suponiendo que se trataba de una compra. Por lo tanto si las cantidades ya deducidas corresponden a los intereses y a la depreciación; en el primero de los casos se dedujeron los intereses restandoles el componente inflacionario de las deudas, por lo que únicamente deberá restarse los intereses que se hicieron deducibles. La depreciación se debió tomar actualizada, por lo que deberá considerarse incluyendo la actualización. Por lo anterior se tendría lo siguiente:

Pagos efectuados (rentas pactadas)	425,141.40
menos:	
Cantidades ya deducidas (interés deducible más depreciación actualizada)	220,930.65
igual:	<hr/>
Cantidad por deducir	204,210.75
menos:	
Ingresos obtenidos por la participación	118,800.00
igual:	<hr/>
Neto deducible	85,410.75

#### **BALANCE GENERAL Y ESTADO DE RESULTADOS**

En el balance general y el estado de resultados que se presenta como ejemplo, se considera que el arrendatario, eligió como opción terminal la compra del bien, ya que normalmente esta opción es la más común.

Los estados financieros se presentan a la firma del contrato, a un año del contrato y al término del mismo. Se considerará a la transacción en forma independiente de cualquier otro movimiento, a fin de facilitar su interpretación.

JARAIN S.A. DE C.V.

Estado de posición financiera al 1° de enero de 1996

(las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros)

<u>ACTIVO</u>		
CIRCULANTE		
Bancos	(62,714.22)	
Iva acreditable	<u>45,000.00</u>	(17,714.22)
FIJO		
Maquinaria en arrendamiento financiero	300,000.00	
Dep. acum. De maq. en arrendam. Fin.	<u>( 0.00)</u>	300,000.00
DIFERIDO		
Depósitos en garantía		<u>17,714.22</u>
TOTAL ACTIVO		<u>300,000.00</u>
<u>PASIVO</u>		
A CORTO PLAZO		
Acreeedores en arrendamiento financiero		123,672.53
A LARGO PLAZO		
Acreeedores en arrendamiento financiero		<u>176,327.47</u>
TOTAL PASIVO		300,000.00
<u>CAPITAL CONTABLE</u>		
Resultado de ejercicios anteriores	0.00	
Resultado del ejercicio	<u>0.00</u>	
TOTAL CAPITAL CONTABLE		<u>0.00</u>
TOTAL PASIVO MAS CAPITAL C.		<u>300,000.00</u>



**NOTAS:**

1. El valor presente de las obligaciones adquiridas en contratos de arrendamiento financiero, es de \$300,000.00, más una opción de compra de \$5,000.00

2. Obligación bruta:

Valor de adquisición del bien	\$ 300,000.00
Opción de compra	<u>5,000.00</u>
Total monto original de la inversión	305,000.00
Intereses	<u>125,141.40</u>
Valor futuro del contrato	430,141.40
Iva de los intereses	18,771.21
Iva de la opción de compra	750.00
Iva del valor de adquisición	<u>45,000.00</u>
Total a pagar	<u>494,662.61</u>

3. Los pagos mínimos a futuro son:

Primer año	212,570.70
Segundo año	<u>212,570.70</u>
Suma	425,141.40
menos: Intereses	<u>125,141.40</u>
igual: valor presente de pagos mínimos	300,000.00
más: opción de compra	5,000.00
Monto original de la inversión neta	<u>305,000.00</u>

JARAIN S.A. DE C.V.

Estado de posición financiera al 31 de diciembre de 1996

(las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros)

<u>ACTIVO</u>		
CIRCULANTE		
Bancos	(288,619.64)	
Iva acreditable	<u>58,334.72</u>	(230,284.92)
FIJO		
Maquinaria en arrendamiento financiero	300,000.00	
Dep. acum. De maq. en arrendam. Fin.	<u>( 75,000.00)</u>	225,000.00
DIFERIDO		
Depósitos en garantía		<u>17,714.22</u>
TOTAL ACTIVO		<u>12,429.30</u>
<u>PASIVO</u>		
A CORTO PLAZO		
Acreeedores en arrendamiento financiero		176,327.46
A LARGO PLAZO		
Acreeedores en arrendamiento financiero		<u>0.00</u>
TOTAL PASIVO		176,327.46
<u>CAPITAL CONTABLE</u>		
Resultado de ejercicios anteriores	0.00	
Resultado del ejercicio	<u>(163,898.16)</u>	
TOTAL CAPITAL CONTABLE		<u>(163,898.16)</u>
TOTAL PASIVO MAS CAPITAL C.		<u>12,429.30</u>

JARAIN S.A. DE C.V.

Estado de posición financiera al 31 de diciembre de 1997

(las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros)

<u>ACTIVO</u>		
CIRCULANTE		
Bancos	(494,662.61)	
Iva acreditable	<u>64,521.21</u>	(430,141.40)
FIJO		
Maquinaria en arrendamiento financiero	305,000.00	
Dep. acum. De maq. en arrendam. Fin.	<u>(150,000.00)</u>	155,000.00
DIFERIDO		
Depósitos en garantía		<u>0.00</u>
TOTAL ACTIVO		<u>(275,141.40)</u>
<u>PASIVO</u>		
A CORTO PLAZO		
Acreedores en arrendamiento financiero		0.00
A LARGO PLAZO		
Acreedores en arrendamiento financiero		<u>0.00</u>
TOTAL PASIVO		0.00
<u>CAPITAL CONTABLE</u>		
Resultado de ejercicios anteriores	(163,898.16)	
Resultado del ejercicio	<u>(111,243.24)</u>	
TOTAL CAPITAL CONTABLE		<u>(275,141.40)</u>
TOTAL PASIVO MAS CAPITAL C.		<u>(275,141.40)</u>

JARAIN, S.A. DE C.V.

ESTADOS DE RESULTADOS COMPARATIVOS

	1996	1997	1998	1999	SUMA
Ventas	0	0	0	0	0
Costo de venta	0	0	0	0	0
Utilidad Bruta	0	0	0	0	0
<u>Gastos de operación</u>					
Dep. bienes de A. F.	75,000.00	75,000.00	77,500	77,500	305,000
<u>Gastos financieros</u>					
Intereses en A. F.	88,898.16	36,243.24	0	0	125,141.40
Pérdida del ejercicio	<u>163,898.16</u>	<u>111,243.24</u>	<u>77,500</u>	<u>77,500</u>	<u>430,141.40</u>

JARAIN, S.A. DE C.V.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO

	AL INICIO DEL CONTRATO	A UN AÑO DEL CONTRATO	SEGUNDO AÑO CON OPCIÓN DE COMPRA
<b>ACTIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Bancos	-62,714.22	-288,619.64	-494,662.61
Iva acreditable	45,000.00	58,334.72	64,521.21
<b>SUMA</b>	<b>-17,714.22</b>	<b>-230,284.92</b>	<b>-430,141.40</b>
<b>FIJO</b>			
Maquinaria en a.f.	300,000.00	300,000.00	305,000.00
Dep acum. maq. Arren. f.		-75,000.00	-150,000.00
suma	300,000.00	225,000.00	155,000.00
<b>DIFERIDO</b>			
Depósito en granaría	17,714.22	17,714.22	0.00
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>300,000.00</b>	<b>12,429.30</b>	<b>-275,141.40</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>A CORTO PLAZO</b>			
Acreedores en a. finan.	123,672.53	176,327.46	0.00
<b>A LARGO PLAZO</b>			
Acreedores en a. financ.	176,327.47	0.00	0.00
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>300,000.00</b>	<b>176,327.46</b>	<b>0.00</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Resultado de ejerc ant	0.00		-163,898.16
Resultado del ejercicio	0.00	-163,898.16	-111,243.24
Total capital contable	0.00	-163,898.16	-275,141.40
<b>TOTAL PASIVO +CAP</b>	<b>300,000.00</b>	<b>12,429.30</b>	<b>-275,141.40</b>

## EFFECTOS MAS IMPORTANTES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN EL ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Los efectos más importantes que produce el registro de un contrato de arrendamiento financiero en el estado de posición financiera de la empresa son:

- A) Se incrementa la inversión en activos fijos, lo que le da mayor solidez a la empresa.
- B) El endeudamiento crece en igual forma en que se incremento el activo fijo por lo que se compensa de alguna forma
- C) Los intereses que se generen se cargan a resultados así como la deducción fiscal del bien, por lo que, aumentan los gastos y así disminuye la utilidad del ejercicio y consecuentemente hay menos reparto de utilidades y menos pago del Impuesto Sobre la Renta.

Así también se genera una disminución del costo de financiamiento en la misma proporción que el fisco participa en los gastos de la empresa.

- D) Al inicio del contrato hay menos desembolsos de dinero comparandolo con los años siguientes. Así es más conveniente contar con más capital al inicio del contrato que pagar anticipadamente, esto es por la pérdida del poder adquisitivo del dinero a través del tiempo, ya que el valor del dinero en el momento presente es mayor que en el futuro, razón que conduce a pensar que el dinero en poder de la empresa es más productivo para ella, que pagar anticipadamente por el contrato.

### TRATAMIENTO FISCAL

De acuerdo con el artículo 7-B de la L. I. S. R. fracción III, para calcular el componente inflacionario de deudas se multiplica el factor de ajuste mensual por la suma de saldos promedios mensuales de deudas contratadas con el sistema financiero.

Para calcular el factor de ajuste mensual de acuerdo con el artículo 7 de la L. I. S. R. inciso "a", se calcula restando la unidad del cociente que resulte de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de que se trate, entre el mencionado índice del mes inmediato anterior. Por lo que el factor de ajuste mensual será:

### ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

#### FACTOR DE AJUSTE MENSUAL

MES	1996	FACTOR AJUSTE	1997	FACTOR AJUSTE
DIC AÑO ANT.	156.9150		206.3786	
ENERO	162.5560	.0359	213.0653	.0324
FEBRERO	166.3500	.0233	219.1803	.0287
MARZO	170.0120	.0220	224.4845	.0242
ABRIL	174.8450	.0284	229.2436	.0212
MAYO	178.0320	.0182	234.2870	.0220
JUNIO	181.2544	.0181	240.1442	.0250
JULIO	184.1182	.0158	245.2353	.0212
AGOSTO	187.1562	.0165	250.4343	.0212
SEPTIEMBRE	190.3940	.0173	255.3428	.0196
OCTUBRE	194.5255	.0217	260.5263	.0203
NOVIEMBRE	198.7467	.0217	268.5245	.0307
DECIEMBRE	206.3786	.0384	278.1914	.0360

#### FUENTE:

Proyección de inflación JEMMAC. Curso de redacción de tesis.

FES-CUAUTITLAN, Junio/96.

De acuerdo con el artículo 7-B de la Ley del Impuesto Sobre la Renta Fracción III, Párrafo 2, el saldo promedio mensual de deudas contratadas con el sistema financiero, será la suma de los saldos diarios del mes entre el número de días comprendido en dicho mes.

#### CALCULO DEL COMPONENTE INFLACIONARIO

FECHA DE PAGO	CAPITAL INSOLUTO	SALDO PROM. DEUDAS	FACTOR AJUSTE MENSUAL	COMPONENTE INFLACIÓN. DEUDAS		INTERESES A CARGO	
				MENSUAL	ANUAL	MENSUAL	ANUAL
31/ENE/96	300,000	299,719	0.0359	10,759.91		9,000.00	
29/FEB/96	291,286	290,965	0.0233	6,779.49		8,738.57	
31/MZO/96	282,310	282,012	0.0220	6,204.26		8,469.30	
30/ABR/96	273,065	272,748	0.0284	7,746.04		8,191.96	
31/MAY/96	263,543	263,227	0.0182	4,790.72		7,906.29	
30/JUN/96	253,735	253,399	0.0181	4,586.51		7,612.05	
31/JUL/96	243,633	243,297	0.0158	3,844.10		7,308.98	
31/AGO/96	233,228	232,882	0.0165	3,842.55		6,996.83	
30/SEP/96	222,510	222,142	0.0173	3,843.06		6,675.31	
31/OCT/96	211,471	211,104	0.0217	4,580.97		6,344.14	
30/NOV/96	200,101	199,711	0.0217	4,333.72		6,003.04	
31/DIC/96	188,390	188,001	0.0384	7,219.23	68,530.56	5,651.70	88,898.1
31/ENE/97	176,327	175,927	0.0324	5,700.02		5,289.82	
28/FEB/97	163,903	163,475	0.0287	4,691.74		4,917.09	
31/MZO/97	151,106	151,473	0.0242	3,665.65		4,533.18	
30/ABR/97	137,925	137,472	0.0212	2,914.41		4,137.75	
31/MAY/97	124,348	123,917	0.0220	2,726.16		3,730.45	
30/JUN/97	110,365	110,461	0.0250	2,761.53		3,310.94	
31/JUL/97	95,981	95,483	0.0212	2,024.24		2,878.84	
31/AGO/97	81,126	80,633	0.0212	1,709.42		2,433.78	
30/SEP/97	65,846	65,321	0.0196	1,280.29		1,975.37	
31/OCT/97	50,107	49,584	0.0203	1,006.55		1,503.19	
30/NOV/97	33,896	33,339	0.0307	1,023.51		1,016.87	
31/DIC/97	17,188	16,644	0.0360	599.17	30,102.69	515.95	36,243.2

Para el cálculo del interés deducible, menciona el artículo 7-B fracción II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, de los intereses a cargo se restará el componente inflacionario de deudas inclusive las que no generen intereses.



**CALCULO DEL INTERÉS DEDUCIBLE**

AÑO	INTERÉS A CARGO	COMP INFLACIONARIO DE DEUDAS	INTERÉS DEDUCIBLE
1996	88,898.16	68,530.56	20,367.60
1997	36,243.24	30,102.69	6,140.55
<b>SUMA</b>	<b>125,141.40</b>	<b>98,633.25</b>	<b>26,508.15</b>

De acuerdo con el artículo 41 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en su párrafo séptimo los contribuyentes ajustarán la deducción determinada multiplicándola por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del período en que el bien haya sido utilizado durante el ejercicio por el que se efectúe la deducción.

Cabe aclarar que en el primer año se consideran los 12 meses, ya que se adquirió el primero de enero de 1996. El cálculo de la depreciación actualizada del bien es:

**DETERMINACIÓN DE LA DEPRECIACIÓN ACTUALIZADA CONSIDERANDO LA OPCIÓN DE COMPRA**

AÑO	MESES DE UTILIZACIÓN	DEPRECIACIÓN CONTABLE	I.N.P.C. MES DE ADQUISICIÓN	I.N.P.C. ULTIMO MES 1RA MITAD	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	DEPRECIACIÓN ACTUALIZADA
1996	12	75,000	162.556	181.2544	1.1150	83,625.00
1997	12	75,000	162.556	*240.1442	1.4773	110,797.50
1998	12	77,500	162.556	*312.1864	1.9205	148,838.75
1999	12	77,500	162.556	*380.8050	2.3426	181,551.50
<b>SUMA</b>		<b>305,000</b>				<b>524,812.75</b>

\*Estimados: Proyección de inflación JEMMAC. Junio/96

Por lo tanto para efectos del resultado fiscal de acuerdo con el artículo 22 Fracción IV y X de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Se tiene:

JARAIN S.A. DE C.V.

Estado de resultado fiscal al 31 de Diciembre de 1993

<u>Ingresos acumulables</u>	0.00
menos:	
<u>Deducciones autorizadas</u>	
Interés deducible	20,367.60
Depreciación actualizada	83,625.00
<b>TOTAL DEDUCCIONES AUTORIZADAS</b>	<b>103,992.60</b>
<b>PERDIDA FISCAL (103,992.60)</b>	

Así los ingresos acumulables de las operaciones de la empresa, se disminuyen con las deducciones autorizadas que trae consigo el arrendamiento financiero (interés deducible y depreciación actualizada), y por lo tanto, disminuye la base gravable para el Impuesto Sobre la Renta.

Deducciones adicionales	(103,992.60)
Tasa I. S. R. 34%	35,357.48

	1996	1997	1998	1999
<u>INGRESO ACUMUL.</u>	0.00	0.00	0.00	0.00
<u>MENOS:</u>				
<u>DEDUCCIONES</u>				
<u>AUTORIZADAS</u>				
Interés deducible	-20,367.60	-6,140.55	0.00	0.00
Dep autorizada	-83,625.00	-110,797.50	-148,838.75	-181,551.50
<b>TOTAL DEDUCCIÓN</b>				
AUTORIZADA	-103,992.60	-116,938.05	-148,838.75	-181,551.50
PERDIDA FISCAL	-103,992.60	-116,938.05	-148,838.75	-181,551.50
TASA I.S.R. 34%	-35,357.48	-39,758.94	-50,605.18	-61,727.51

Así con el arrendamiento financiero se tiene la posibilidad de cargar a resultados la depreciación de los bienes, así como la amortización de la parte proporcional del contrato considerada como carga financiera para efectos fiscales, lo que repercutirá en una disminución de la carga fiscal de la empresa, en la misma proporción en que el fisco absorba los gastos.

Haciendo la comparación en los años que dura la deducción fiscal:

	1996	1997	1998	1999
INTERÉS	88,898	36,243	0	0
DEPRECIACIÓN	75,000	75,000	77,500	77,500
SUMA	163,898	111,243	77,500	77,500
DIMINUCION ISR	-35,357	-39,759	-50,605	-61,728
GTOS ADICIONALES DESPUES ISR	128,541	71,484	26,895	15,772

## PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES

Para efectos de la Participación de los Trabajadores en las Utilidades de acuerdo con el artículo 14 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, a los ingresos acumulables para efectos de la P. T. U., se le disminuyen las deducciones de las inversiones sin actualizar y los intereses a cargo por lo que:

### JARAIN, S.A. DE C.V.

#### Cálculo de la P. T. U. Por el ejercicio de 1996.

##### INGRESOS ACUMULABLES

menos:

Depreciación fiscal sin actualizar	\$75,000.00
Intereses pagados	<u>88,898.16</u>
	(163,898.16)
<b>BASE PARA P. T. U.</b>	<b>(163,898.16)</b>

De igual forma para calcular el Impuesto Sobre la Renta, hay una disminución en el reparto de utilidades en la misma proporción en que se disminuyen los ingresos acumulables por conceptos que trae consigo el contrato de arrendamiento financiero (depreciación fiscal e intereses pagados):

<b>BASE PARA P. T. U.</b>	<b>(163,898.16)</b>
10%	(16,389.82)

Los \$16,389.82 representan la disminución de utilidades a repartir.

	1996	1997	1998	1999
ING. ACUMULABLES	0	0	0	0
menos:				
Depreciación fiscal	75,000	75,000	77,500	77,500
Intereses pagados	88,898	36,243	0	0
SUMA	163,898	111,243	77,500	77,500
BASE PARA P.T.U.	-163,898	-111,243	-77,500	-77,500
10%	-16,390	-11,124	-7,750	-7,750

Así al comparar los desembolsos efectuados por concepto de arrendamiento financiero (pagos de intereses y pagos atribuibles al costo del bien) contra la disminución de las utilidades a repartir:

	1996	1997	1998	1998
Depreciación fiscal	75,000	75,000	77,500	77,500
Intereses pagados	88,898	36,243	0	0
SUMA	163,898	111,243	77,500	77,500
DISMINUCIÓN DE P.T.U.	-16,390	-11,124	-7,750	-7,750
GASTOS. ADICIONALES DESPUÉS DE P.T.U.	147,508	100,119	69,750	69,750
DISMINUCION DE I.S.R.	-35,357	-39,759	-50,605	-61,728
GASTOS. ADICIONALES DESPUÉS DE I.S.R. Y P.T.U.	112,151	60,360	19,145	8,022

## IMPUESTO AL ACTIVO

Para efectos del Impuesto al Activo, como los bienes objeto de arrendamiento financiero se les da el mismo tratamiento que los demás bienes, entonces para calcular el citado impuesto, la Ley del Impuesto al Activo menciona en su artículo 2 fracción II, que se calculará el promedio de cada bien, actualizando el saldo por deducir en el Impuesto Sobre la Renta al inicio del ejercicio con el siguiente factor:

INPC último mes de la primera mitad del ejercicio en que se determina el impuesto

---

INPC mes de adquisición de los bienes

O el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo ejercicio. El saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones actualizadas. Por lo anterior el calculo es el siguiente:

### EJERCICIO 1996

SDO POR DEDUCIR AL INICIO DEL EJER.	I.N.P.C. FECHA DE ADQUIS..	I.N.P.C. JUN/96	FACTOR DE ACTUALI- ZACION	SDO. POR DEDUCIR ACTUALI- ZADO	50% DEPREC. ACTUAL. I.S.R.	PROMEDI. ACTIVO F. NETO ACTUALIZ.	1.80% IMPTO AL ACTIVO
300,000	162.556	181.2544	1.1150	334,500.00	41,812.50	292,687.50	5,268.38

### EJERCICIO 1997

SDO POR DEDUCIR AL INICIO DEL EJER.	I.N.P.C. FECHA DE ADQUIS.	I.N.P.C. JUN/97	FACTOR DE ACTUALI- ZACION	SDO. POR DEDUCIR ACTUALI- ZADO	50% DEPREC. ACTUAL. I.S.R.	PROM. ACTIVO F. NETO ACTUALIZ.	1.80% IMPTO AL ACTIVO
225,000	162.556	240.1442	1.4773	332,392.50	55,398.75	276,993.75	4,985.89

**EJERCICIO 1998**

SDO POR DEDUCIR AL INICIO DEL EJER.	I.N.P.C. FECHA DE ADQUIS.	I.N.P.C. JUN/98	FACTOR DE ACTUALIZACION	SDO. POR DEDUCIR ACTUALIZADO	50% DEPREC. ACTUAL. I.S.R.	PROM. ACTIVO F. NETO ACTUALIZ.	1.80% IMPTO AL ACTIVO
155,000	162.558	312.1864	1.9205	297,677.50	74,419.38	223,258.12	4,018.65

**EJERCICIO 1999**

SDO POR DEDUCIR AL INICIO DEL EJER.	I.N.P.C. FECHA DE ADQUIS.	I.N.P.C. JUN/99	FACTOR DE ACTUALIZACION	SDO. POR DEDUCIR ACTUALIZADO	50% DEPREC. ACTUAL. I.S.R.	PROM. ACTIVO F. NETO ACTUALIZ.	1.80% IMPTO AL ACTIVO
77,500	162.558	380.8050	2.3426	181,551.50	90,775.75	90,775.75	1,633.96

Así, la adquisición de los bienes en arrendamiento financiero, trae como consecuencia el pago del impuesto al activo de estos bienes, sin embargo si comparamos la disminución del pago de impuestos por concepto de I. S. R. y la disminución del reparto de utilidades se tendrá lo siguiente:

	1996	1997	1998	1999
Dep. fiscal	75,000.00	75,000.00	77,500.00	77,500.00
Intereses pagados	88,898.16	36,243.24	0.00	0.00
<b>SUMA</b>	<b>163,898.16</b>	<b>111,243.24</b>	<b>77,500.00</b>	<b>77,500.00</b>
<b>DISMINUCIÓN P.T.U.</b>	<b>-16,389.82</b>	<b>-11,124.32</b>	<b>-7,750.00</b>	<b>-7,750.00</b>
<b>DISMINUCIÓN ISR</b>	<b>-35,357.00</b>	<b>-39,759.00</b>	<b>-50,605.00</b>	<b>-61,728.00</b>
<b>IMPTO. AL ACTIVO GTOS ADICION. DESPUÉS DE ISR, PTU E IMPAC</b>	<b>5,268.38</b>	<b>4,985.89</b>	<b>4,018.65</b>	<b>1,633.96</b>
	<b>117,419.72</b>	<b>65,345.81</b>	<b>23,163.65</b>	<b>9,655.96</b>

Por lo tanto al contratar el arrendamiento financiero, se obtiene una disminución por concepto de Impuesto Sobre la Renta y la disminución del reparto de utilidades. Para muchos estudiosos esta disminución en el pago de impuestos significa un ahorro de los mismos, sin embargo se tiene que tomar en cuenta que al recurrir a cualquier fuente de financiamiento para obtener los recursos que requiere la empresa, se tiene que desembolsar dinero lo que representan gastos y por lo tanto son deducibles para efectos del pago de impuestos.

El arrendamiento financiero no solo implica una disminución en el pago de impuestos, sino que se tiene que tomar en cuenta el pago por concepto de Impuesto al Activo, así también se tiene que tomar en cuenta el rendimiento que se obtiene del bien, el cual implica ingresos gravables para efectos del Impuesto Sobre la Renta y la Participación de los Trabajadores en las Utilidades.



## CONCLUSIONES

El arrendamiento financiero presenta diversas ventajas, y actualmente con la crisis económica ha adquirido una importancia relevante, ya que por medio del arrendamiento financiero se puede resolver la necesidad de las organizaciones de actualizar tecnológicamente sus instalaciones, maquinaria y/o equipos, para lograr ser competitiva en productividad, calidad y servicio; se puede realizar adquisiciones de bienes, sin tener que realizar grandes desembolsos inmediatamente, y poder invertir el capital en otros ámbitos de la empresa. Así también si se toma en cuenta el rendimiento que genera el bien arrendado durante el transcurso del plazo del contrato, se obtiene la ventaja de poder financiar una parte de las rentas por medio de la utilidad obtenida por el uso del bien arrendado.

Por lo tanto se hace necesario que se posea una perspectiva y conocimiento amplio de las implicaciones contables y fiscales que ofrece el arrendamiento financiero, a fin de obtener una toma razonable de decisiones para cada tipo de empresa.

Así, al contratar el arrendamiento financiero, se deben analizar todas las implicaciones, ventajas y desventajas, no solo desde el punto de vista financiero, sino también fiscal, y así considerar todos los pormenores del contrato y no tomar una decisión equivocada, al elegir está o cualquier otra fuente de financiamiento, tomando en cuenta siempre las condiciones de cada empresa, ya que lo que es conveniente para una empresa puede no serlo para otra y viceversa.

Por lo que el análisis de cualquier proyecto de inversión debe incluir el estudio y régimen fiscal, tanto de la empresa en general como del proyecto en particular, ya que las cargas fiscales afectan invariablemente el costo del financiamiento y, por consiguiente, influirán en forma determinante en la toma de decisiones.

Así también el arrendamiento financiero como cualquier otra fuente de financiamiento tiene un tratamiento contable, sin embargo el arrendamiento financiero como herramienta de financiamiento tiene una complejidad e importancia, esto es por el tratamiento fiscal y contable tan particular para este tipo de operaciones.

Contablemente tiene un tratamiento especial de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados, regulado por el Boletín D-5 "arrendamientos" y fiscalmente es regulado por ciertos artículos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley del Impuesto al Activo, Ley del Impuesto al Valor Agregado y el Código Fiscal de la Federación que mencionan el tratamiento que se debe seguir al ejercer esta opción de financiamiento.

Sin embargo, a pesar de que se establecen normas de carácter general para el registro, control y tratamiento que se le debe de dar al arrendamiento financiero, los empresarios deben de seguir el criterio más apropiado y de mayor conveniencia para su compañía de acuerdo siempre con los principios de contabilidad generalmente aceptados y con las normas fiscales de carácter general.

## BIBLIOGRAFÍA

- Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. Anuario financiero 1995. México 1996.
- Comisión de principios de Contabilidad. Principios de contabilidad generalmente aceptados. México, I.M.C.P. A. C., 1994.
- Comisión Nacional Bancaria. Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. México, Landa S. A. de C. V., 1995.
- Espinosa Villarreal, Oscar. Fuentes de financiamiento. México, I.M.C.P. A. C., 1992.
- Gasta Breton, Gustavo. Prontuario fiscal correlacionado. México, Editores Unidos S. A. de C. V., 1996.
- Gómez Espineira, Antonio C. Arrendamiento financiero, implicaciones fiscales y contables del arrendamiento. México, I.M.C.P. A.C., 1994.
- Haimé Levy, Dr. Luis. El arrendamiento financiero, sus repercusiones fiscales y financieras. México, ISEF S.A., 1995.
- León Gómez, Felipe. Análisis fiscal del arrendamiento financiero. México, I.M.C.P. A. C., 1993.
- Leyes y códigos de México. Código civil del Distrito Federal. México, Porrúa S. A., 1995.
- Méndez Morales, José Silvestre. Problemas económicos de México. México, McGraw Hill, 1994.
- Mercado Hernandez, Salvador. ¿Como hacer una tesis?. México, Limusa, 1992.
- Lincoyán Portus, Govinden. Matemáticas financieras. México, McGraw Hill, 1990.
- Serrano Osorio, Lic. Marcela. revista admnitrato hoy. México, Latinoamericana, 1996.
- Silva Ruiz, Alberto. Horizonte fiscal México. Cronográfica S.A. de C.V., 1996.

Siu Villanueva, L.C. Carlos. Arrendamiento financiero, estudio contable, fiscal y financiero.  
México, I.M.C.P. A. C., 1993.

Weston, J. Fred. Fundamentos de administración financiera. México, Interamericana, 1989.

## APÉNDICE

### ESTRUCTURA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

**1. PROLOGO:** Sección del contrato donde se establecen los datos de la arrendadora y el fiador (nombre o razón social, R. F. C., domicilio, representante legal, etcétera.)

**2. DEFINICIONES:** Parte del contrato donde se conviene la interpretación y cumplimiento de los siguientes conceptos que contiene el mismo:

a) Objeto del arrendamiento: Son objeto del arrendamiento financiero los bienes que se describen en las facturas que en original y firmadas por las partes forman parte integrante del presente instrumento. La arrendadora se obliga a adquirir dichos bienes del proveedor, elegido por la propia arrendataria, así como a conceder, en su oportunidad, a esta última el uso y goce de los mismos.

b) Anticipos: conforme a lo establecido por la décima segunda de las reglas básicas para la operación de las arrendadoras financieras en vigor, la Arrendadora conviene en entregar por cuenta de la Arrendataria al proveedor, fabricante o constructor de los bienes arrendados, anticipos como disposiciones a cuenta del costo de adquisición de dichos bienes establecidos.

c) Las condiciones generales del Arrendamiento Financiero instrumentado en el presente contrato son:

Plazo forzoso                      El plazo del contrato es forzoso para ambas partes de 24 meses contados a partir de la fecha de recepción y pago total de los bienes arrendados.

Costo de adquisición            Es el establecido en el anexo No. uno del contrato.

Periodicidad del pago de las rentas

Rentas La arrendataria pagará a la arrendadora por concepto de renta del arrendamiento 24 rentas mensuales, variables y sucesivas.

c) Tasa base para el cálculo de las rentas: será la tasa establecida en el o los pagarés en los que se documenten las rentas y que serán las mismas establecidas para cada anticipo.

d) Depósito en garantía: La Arrendataria entrega a la Arrendadora a la fecha de firma del presente contrato, por concepto de depósito en garantía, la cantidad que se menciona en el anexo No. uno de este instrumento como garantía del cumplimiento de las obligaciones que contrae en los términos del mismo.

e) lugar de ubicación de los bienes arrendados.

f) Causas de rescisión: Sin perjuicio de la facultad de rescindir el presente contrato por el incumplimiento de las obligaciones pactadas por las partes, serán causa de rescisión además lo siguiente:

A) Falta de pago puntual de uno o mas de los pagos en la forma y términos pactados.

B) Negarse la Arrendataria sin causa justificada a recibir los bienes arrendados.

C) La falta de entrega por parte del proveedor, fabricante o constructor a la arrendataria de los bienes objeto del presente contrato en un plazo máximo de 12 meses contados a partir de la fecha de firma de este contrato.

D) Trasladar el bien arrendado fuera del lugar de ubicación de los mismos.

g) Elección del equipo: La marca capacidad, tipo, modelo, comercialidad y demás especificaciones del bien objeto del arrendamiento, son a la entera satisfacción de la Arrendataria, quien bajo su riesgo acepta que es el bien que requiere de acuerdo a sus intereses, quedando librada por tanto la Arrendadora de cualquier responsabilidad de este sentido.

h) Lugar de pago: La arrendataria se obliga a efectuar todos los pagos derivados del presente contrato, en el domicilio de la arrendadora ubicado en .....

i) Mora: En caso de falta de pago oportuno de la arrendataria de cualquiera de las exhibiciones a su cargo derivadas de este contrato, la cantidad no pagada devengará desde la fecha de su vencimiento hasta la de su total y completo pago, intereses moratorios a razón del porcentaje que resulte de multiplicar 1.5 veces la tasa normal establecida en los pagarés derivados del presente contrato en el momento de incumplimiento, sin perjuicio de la facultad que tiene la Arrendadora para rescindir del contrato.

**3. DECLARACIONES:** Parte del contrato donde se declara que los datos establecidos en el prologo son correctos, y en especial para cada uno como sigue:

**ARRENDADORA:**

A) Que tiene autorización por la S.H.C.P. para operar como arrendadora financiera

B) Esta dispuesta dar bienes en arrendamiento financiero

C) Que sus representantes cuentan con facultades suficientes para obligarla en los términos del contrato

**ARRENDATARIO:**

A) Seleccionò al vendedor, proveedor, fabricante o constructor de los bienes

B) Esta dispuesto a tomar los bienes en arrendamiento financiero

C) Su representante legal cuenta con facultades suficientes para obligarlo en los términos del contrato.

**FIADOR:**

A) Esta dispuesta a constituirse como fiador del arrendatario

**4. CLÁUSULAS:**

- \*Aceptación bilateral del contrato
- \*Plazo de arrendamiento
- \*Renta (fecha e importe)
- \*Carga financiera (tasa de referencia)
- \*Pagos (lugar y fecha)
- \*Entrega del bien
- \*Suscripción de los pagarés
- \*Opciones terminales
- \*Mantenimiento y reparación del bien
- \*Entre otras.



**Arrendadora**

**Bancomer S. A. de C. V.**

**ANEXO NO. UNO**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Las partes acuerdan que el costo de adquisición de los bienes objeto del presente contrato no podrán exceder de la cantidad de \$----- y la renta en depósito es de \$-----.

LA ARRENDADORA  
ARRENDADORA BANCOMER S.A. DE C.V.  
ORGANIZACIÓN AUXILIAR DE CRÉDITO  
GRUPO FINANCIERO BANCOMER

LA ARRENDATARIA  
JARAIN S.A. DE C.V.

---

RAYMUNDO GONZALEZ SANCHEZ

---

MAURICIO COLIN GONALEZ