

«TRATAMIENTO FISCAL DE LOS BIENES ADQUIRIDOS EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO»

F.J. Palacio Ruiz de Azagra
Inspector de Hacienda del Estado

El arrendamiento con opción de compra es una operación financiera habitualmente utilizada en las empresas para la adquisición de activos por su alto beneficio fiscal. No obstante, la aceleración del gasto sobre la amortización normal del activo que se pretende adquirir sólo se produce cuando la operación reúne determinados requisitos, en el resto de los casos su tratamiento no contempla tal beneficio. El autor examina la fiscalidad de todas las operaciones posibles, tanto para las personas jurídicas como para las físicas, tanto para el arrendador como para el arrendatario.

1. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

El Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS) establece en esta materia un régimen general en el artículo 11 y un régimen especial en el artículo 115. Según el apartado 9 del artículo 115 del Texto Refundido de la LIS, cuando sea de aplicación el régimen fiscal especial en dicho artículo regulado, no será de aplicación el régimen general para los contratos de cesión de uso con opción de compra o renovación que se contiene en el artículo 11.3 de la LIS. Se establece, pues, la prevalencia del régimen especial, cuando resulte de aplicación, sobre el régimen general.

1.1. Régimen general para los contratos de cesión de uso con opción de compra o renovación.

A) Ámbito objetivo de aplicación.

El artículo 11.3 del Texto Refundido de la LIS regula el régimen de amortización de los bienes cuyo uso haya sido cedido en virtud de un contrato que incluye, además del derecho al uso de tales bienes, una opción de compra de los mismos o de la renovación o prórroga de la cesión de uso que, sin dudas razonables, será ejercitada por el cesionario.

Tres aspectos completan la delimitación del ámbito objetivo de aplicación del supuesto es-

pecial de amortización regulado en el artículo 11.3 del Texto Refundido de la LIS, referente a aquellos bienes que son objeto de un contrato de cesión de uso con opción de compra o renovación.

1.º Se excluyen los elementos del inmovilizado inmaterial.

Al referirse la norma a la cesión de uso de «bienes» con opción de compra o renovación, se están excluyendo de su ámbito de aplicación los elementos del inmovilizado inmaterial que pudieran ser eventualmente objeto de dicho tipo de contratos.

2.º El contrato ha de incorporar una opción de compra de los bienes cedidos en uso o una opción de renovación o prórroga de la propia cesión de uso que, por sus condiciones económicas favorables, será razonablemente ejercitada.

A este respecto, la norma incorpora una presunción *iuris et de iure*, sin posibilidad

de prueba en contrario, cuyo efecto es objetivar las circunstancias cuya concurrencia determina que no existen dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra o de renovación que incorpora el contrato.

En efecto, se presumirá que no existen dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra o, en su caso, la opción de renovación, cuando el importe a pagar por su ejercicio sea inferior al resultado de minorar el precio de adquisición o coste de producción del bien en la suma de las cuotas de amortización máximas que corresponderían al mismo dentro del tiempo de duración de la cesión.

Tales «cuotas de amortización máximas» serán las que resulten de aplicar aquel método de amortización que, de entre los legalmente admitidos, determine una mayor amortización acumulada al término de la duración de la cesión objeto del contrato.

EJEMPLO:

Sea un autocamión adquirido por una empresa del sector de la construcción mediante un contrato de cesión de uso con opción de compra, con arreglo a los siguientes datos:

| | |
|---|---------------|
| Precio de adquisición para la entidad cedente | 100.000 euros |
| Duración del contrato | 4 años |
| Importe de la opción de compra | 5.000 euros |

Determinar si existen o no dudas razonables de que se ejercerá la opción de compra a efectos del artículo 11.3 del Texto Refundido de la LIS.

Solución

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Coefficiente máximo de tablas | 20% |
| Período máximo de tablas | 10 años |
| | .../... |

.../...

Determinamos la amortización acumulada máxima al final del cuarto año aplicando los métodos de tablas, porcentaje constante y números dígitos:

| Período | Tablas | Porcentaje constante | Números dígitos |
|---------|--------|----------------------|-----------------|
| 1 | 20.000 | 40.000 | 33.333,33 |
| 2 | 20.000 | 24.000 | 26.666,67 |
| 3 | 20.000 | 14.400 | 20.000,00 |
| 4 | 20.000 | 8.640 | 13.333,33 |
| Total | 80.000 | 87.040 | 93.333,33 |

Determinamos el valor residual al término del contrato en función de la amortización acumulada máxima posible (la que se deriva del método de los números dígitos):

$$100.000 - 93.333,33 = 6.666,67$$

Como el importe de la opción de compra es inferior al valor residual al término del contrato ($5.000 < 6.666,67$), se considera que no existen dudas razonables de que se ejercitará la opción de compra a efectos del artículo 11.3 del Texto Refundido de la LIS.

Cuando el contrato incorpore una opción de renovación o prórroga de la cesión de uso en vez de una opción de compra del bien, la comparación de valores, a efectos de determinar la existencia o no de duda razonable respecto del ejercicio de la citada opción, deberá realizarse entre el valor residual calculado del bien y el «valor actual» de las cuotas a satisfacer en el futuro si se ejercitara la opción, aplicando al efecto el tipo de interés de mercado correspondiente en función de las peculiaridades de la operación.

3.º Se excluyen del ámbito de aplicación de la norma los contratos tipificados como de arrendamiento financiero según lo regulado en la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito, y en el artículo 115 del Texto Refundido de la LIS.

B) Régimen de la amortización por el cesionario.

Cuando de las condiciones económicas del contrato de cesión de uso con opción de compra o renovación se deduzca, que no existen dudas razonables de que se va a ejercitar la opción estipulada, se establece una limitación a la deducibilidad fiscal de las cuotas de arrendamiento satisfechas por el usuario o cesionario del bien.

- *Carga financiera.*

La diferencia existente entre el importe total de las cantidades a pagar al cedente y el precio de adquisición o coste de producción del bien para éste tendrá para el cesionario la consideración de gastos a distribuir entre los períodos impositivos comprendidos dentro del tiempo de duración del contrato de cesión.

A estos efectos, el importe total de las cantidades a pagar al cedente será el resultante de la suma de las cuotas de arrendamiento del contrato de cesión más el importe de la opción de compra o, en su caso, el «valor actual» de las cuotas de arrendamiento estipuladas por la renovación o prórroga.

El cesionario del bien tendrá que calcular la suma total de las cuotas a pagar por el uso más el importe por el que puede ejercitar la opción de compra o, en su caso, más el «valor actual» de las cuotas a pagar en caso de renovación del contrato de cesión. La diferencia entre dicha suma y el precio de adquisición o coste de producción del bien para el cedente será la carga financiera de la operación que el usuario o cesionario deberá considerar como gasto a distribuir durante el período de la cesión.

- *Parte de las cuotas correspondiente a la recuperación del coste del bien.*

Caben dos planteamientos:

1. Que la empresa haya considerado el contrato como de arrendamiento operativo, contabilizando como gasto la totalidad de las cuotas satisfechas.

Tendrá la consideración de gasto fiscalmente deducible, en concepto de cuota de amortización correspondiente a la depreciación efectiva, la máxima que se derive de los métodos de amortización legalmente admitidos.

2. Que la empresa haya considerado el contrato como de arrendamiento financiero puro, contabilizando el bien objeto del contrato como un activo inmaterial.

Tendrá la consideración de gasto fiscalmente deducible la amortización contabilizada, siempre que se corresponda con la depreciación efectiva por ser el resultado de aplicar uno de los métodos de amortización legalmente admitidos.

No obstante lo anterior, cuando el bien objeto del contrato de cesión de uso con opción de compra o renovación haya sido, a su vez, objeto de una transmisión previa por parte del cesionario al cedente, aquél continuará la amortización de dicho bien con idénticos criterios y sobre los mismos valores que con anterioridad a la citada transmisión.

Se refiere la norma a los contratos de transmisión de bienes conectados al posterior arrendamiento financiero de los mismos por parte del transmitente que, utilizando terminología anglosajona, se denominan operaciones de *lease-back*.

Son auténticos contratos financieros por los que la entidad que necesita financiación transmite la propiedad de un elemento de su inmovilizado material a una entidad financiera como garantía de devolución del préstamo recibido y del pago de los intereses pactados. Devolución del principal y abono de intereses que se articula mediante el pago de cuotas de arrendamiento por la cesión de uso con opción de compra del bien que permanece, sin solución de continuidad, afecto a las actividades empresariales desarrolladas por la entidad financiada o cesionario, quien, al término del contrato, recupera la propiedad del bien transmitido en garantía mediante el ejercicio de la opción de compra pactada.

Cuando concurra esta circunstancia, los efectos fiscales de la transmisión de un bien conectada a un contrato de cesión de uso con opción de compra o renovación serán:

- El transmitente no determina renta fiscal alguna por la transmisión, aun cuando la haya reconocido contablemente, al tener la consideración de una operación de financiación.
- Seguirá amortizando, a efectos fiscales, el bien transmitido con los mismos criterios y sobre los mismos valores que antes de la transmisión.

- La diferencia entre el precio recibido por la transmisión del bien y el importe total de las cantidades a pagar a la entidad financiera (cuotas de arrendamiento más importe de la opción) tendrá la consideración, para el transmitente, de gasto a distribuir entre los períodos impositivos correspondientes a la duración del contrato de cesión, en cuanto que gastos financieros.

C) Régimen de amortización por el cedente.

El cedente de un bien objeto de un contrato de cesión de uso con opción de compra o renovación al que, según veíamos, le resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.3 del Texto Refundido de la LIS, amortizará el precio de adquisición o coste de producción del bien cedido en uso, deducido el valor de la opción, en el plazo de vigencia de la operación, esto es, del contrato.

Considera la norma que en este tipo de contratos, en los que concurren las circunstancias objetivas de aplicación del artículo 11.3 del Texto Refundido de la LIS, es el usuario o cesionario de los bienes el que debe amortizarlos en función de su vida útil, al ser quien los tiene afectos de manera permanente a sus actividades empresariales.

El cedente, al ser un mero financiador de la adquisición de un bien cuya propiedad va a pasar al término del contrato al usuario o cesionario, tendrá que recuperar el importe de su inversión en el período que dure la cesión. Para lo cual deberá amortizar con criterios financieros, esto es, en proporción a la parte de las cuotas satisfechas por el usuario o cesionario que correspondan a la devolución del principal de la financiación otorgada, considerando el importe de la opción como una cuota más de arrendamiento.

1.2. Régimen especial para contratos de arrendamiento financiero.

El artículo 115 del Texto Refundido de la LIS regula el régimen fiscal aplicable a determinados contratos de arrendamiento financiero.

El régimen se configura como un auténtico beneficio fiscal, según el cual determinados bienes adquiridos a través de contratos tipificados como de arrendamiento financiero pueden amortizarse de forma acelerada respecto a lo que resultaría de aplicar el régimen general previsto en el artículo 11.3 del citado Texto Refundido de la LIS sobre amortización de bienes adquiridos mediante contratos de cesión de uso con opción de compra o renovación.

1.2.1. Delimitación de los contratos tipificados como de arrendamiento financiero.

Para que el beneficio fiscal de aceleración de las amortizaciones que analizamos resulte de aplicación a los elementos adquiridos en virtud de contratos de cesión de uso con opción de compra, éstos han de reunir una serie de requisitos o características que permitan su calificación o tipificación como de «arrendamiento financiero».

A) Operaciones de arrendamiento financiero.

El régimen previsto en el artículo 115 del Texto Refundido de la LIS se aplica sólo y exclusivamente a los contratos de arrendamiento financiero a que se refiere el apartado 1 de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988.

Pues bien, el apartado 1 de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988 califica como operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes, muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de unas cuotas. Exigiéndose además que los bienes objeto de la cesión contratada queden afectos a las explotaciones agrícolas, pesqueras, comerciales, industriales, artesanales, de servicios o profesionales desarrolladas por el usuario o arrendatario de aquéllos y que se incluya una

opción de compra a favor de éste a ejercitar al término del contrato.

Por tanto, los requisitos para la calificación de un contrato como de «arrendamiento financiero» son:

- El objeto exclusivo del contrato ha de ser la cesión de uso de bienes muebles o inmuebles, ya sean nuevos, porque entran en funcionamiento por primera vez, ya sean usados.
- La entidad arrendadora o cedente ha de adquirir el bien mueble o inmueble según las especificaciones del arrendatario o usuario. Excepcionalmente, cuando, por cualquier causa, el primer usuario o cesionario no llegue a adquirir el bien objeto del contrato (no se ejercite la preceptiva opción de compra), el arrendador podrá cederlo a un nuevo usuario o arrendatario sin que la no concurrencia de este requisito (en estos casos el bien no va a ser adquirido siguiendo las especificaciones del nuevo usuario) invalide la calificación del segundo contrato como de «arrendamiento financiero».
- La contraprestación estipulada ha de consistir en el abono periódico de unas cuotas.
- Los bienes cedidos en uso han de quedar afectos necesariamente a una explotación económica titularizada o desarrollada por el usuario o arrendatario.
- El contrato ha de incluir necesariamente una opción de compra que podrá ser ejercitada por el usuario o cesionario al término del contrato. No se contempla la posibilidad de que el contrato incluya una opción de renovación del acuerdo de cesión.

B) Requisitos subjetivos del contrato de arrendamiento financiero.

De acuerdo con los apartados 8 y 10 de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988,

las operaciones de arrendamiento financiero podrán ser realizadas, en concepto de arrendador, exclusivamente por:

1. Las entidades de crédito: Bancos, Cajas de Ahorro, incluida la Confederación Española de Cajas de Ahorro, la Caja Postal de Ahorro y las Cooperativas de Crédito.
2. Los establecimientos financieros de crédito cuya actividad principal consista en ejercer, entre otras actividades, las de arrendamiento financiero que deberán ser autorizadas por el Ministerio de Economía y Hacienda e inscritas en el Registro especial creado por el Banco de España.

La principal diferencia entre los establecimientos financieros de crédito y las entidades de crédito es que aquéllos no pueden captar fondos reembolsables del público en forma de depósito, préstamo, cesión temporal de activos financieros u otros análogos.

Por lo que al arrendatario financiero se refiere, tendrá que ser necesariamente titular de una explotación económica de carácter agrícola, pesquera, industrial, comercial, artesanal, de servicios o profesional.

C) Duración mínima de los contratos de arrendamiento financiero.

El apartado 2 del artículo 115 del Texto Refundido de la LIS exige una duración mínima a los contratos de cesión de uso con opción de compra para que puedan ser calificados como de arrendamiento financiero, que se establece en función de la naturaleza de los bienes objeto del contrato. Así:

- Los contratos que tengan por objeto bienes muebles deberán tener una duración mínima de dos años.
- Los contratos que tengan por objeto bienes inmuebles o establecimientos indus-

triales deberán tener una duración mínima de 10 años.

No obstante, reglamentariamente, al objeto de evitar prácticas abusivas, podrán establecerse plazos mínimos de duración distintos teniendo en cuenta las características de los bienes objeto de los contratos.

D) Características de las cuotas de arrendamiento financiero.

Los apartados 3 y 4 del artículo 115 del Texto Refundido de la LIS establecen que las cuotas de arrendamiento financiero deben aparecer expresadas en los propios contratos descompuestas en tres partes perfectamente diferenciadas e identificables:

1. La parte que corresponde a la recuperación del coste del bien por la entidad arrendadora, excluido el valor de la opción de compra.

Cuando el bien objeto del contrato de arrendamiento financiero sea en parte amortizable y en parte no amortizable, como puede ser el caso de un inmueble, la parte de las cuotas correspondiente a la recuperación del coste del bien por la entidad arrendadora debe aparecer, a su vez, desagregada en dos:

- El importe correspondiente a la recuperación del coste del bien relativa a la parte amortizable del mismo.
- El importe correspondiente a la recuperación del coste del bien relativa a la parte no amortizable del mismo.

En todo caso, la parte de las cuotas de arrendamiento financiero correspondiente a la recuperación del coste del bien por la entidad arrendadora deberá permanecer constante o tener carácter creciente, por cómputo anual, a lo largo del período contractual.

2. La parte que corresponde a la carga financiera exigida por la entidad arrendadora.
3. El IVA que grava la operación.

1.2.2. Régimen fiscal de los contratos tipificados como de arrendamiento financiero.

- *Para el usuario o arrendatario:*

A) Carga financiera.

El apartado 5 del artículo 115 del Texto Refundido de la LIS establece que la parte de las cuotas de arrendamiento financiero que corresponde a la carga financiera satisfecha a la entidad arrendadora tendrá, en todo caso, la consideración de partida fiscalmente deducible para la determinación de la base imponible del usuario de los bienes objeto del contrato.

B) Parte de las cuotas de arrendamiento financiero correspondiente a la recuperación del coste del bien.

Es en el criterio para la imputación a la base imponible de la parte de las cuotas de arrendamiento financiero, satisfechas por el arrendatario, correspondiente a la recuperación por la entidad arrendadora del precio de adquisición o coste de producción del bien objeto del contrato donde radica el beneficio fiscal del régimen especial aplicable a los contratos tipificados como de arrendamiento financiero.

El apartado 6 del artículo 115 del Texto Refundido de la LIS establece el siguiente régimen para la deducibilidad fiscal de la parte de las cuotas de arrendamiento financiero correspondiente a la recuperación del coste del bien:

1. La parte de las cuotas de arrendamiento financiero satisfechas correspondiente a la recuperación del coste de bienes no amortizables o, en el caso de elementos amortizables parcialmente (inmuebles), el importe correspondiente a la recuperación del coste del

bien imputable a la parte no amortizable, no resulta deducible fiscalmente en ningún caso.

2. La parte de las cuotas de arrendamiento financiero satisfechas correspondiente a la recuperación del coste de bienes amortizables o, en el caso de elementos amortizables sólo parcialmente (inmuebles), el importe correspondiente a la recuperación del coste del bien imputable a la parte amortizable, resulta deducible fiscalmente con el límite del resultado de aplicar al coste del bien el duplo del coeficiente de amortización lineal según tablas de amortización oficialmente aprobadas que correspondan al citado bien.

Aunque el Texto Refundido de la LIS no especifica a qué coeficiente lineal se refiere (máximo o mínimo), entendemos que el límite que opera es el duplo del coeficiente máximo de tablas que, por otra parte, es el único que figura expresamente en las tablas oficiales de amortización.

Para el cálculo del citado límite debe tenerse en cuenta el momento de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien objeto del contrato, independiente de la fecha de éste y del momento de la efectiva entrada en funcionamiento de aquél. La fecha de puesta en condiciones de funcionamiento determina la amortización máxima fiscalmente deducible por el método de tablas en el ejercicio de adquisición, pues bien, el duplo de dicha amortización máxima constituye el límite de la parte de las cuotas satisfechas correspondiente a la recuperación del coste del bien fiscalmente deducible.

Cuando el importe de la parte de las cuotas de arrendamiento financiero satisfechas correspondiente a la recuperación del coste del bien supere el límite máximo establecido (la amortización correspondiente al duplo del coeficiente máximo de tablas), el exceso deberá trasladarse a los períodos impositivos inmediatos y sucesivos en los que resultará deducible con el mismo límite.

EJEMPLO:

Sea un elemento adquirido y puesto a disposición a principios de 2006, coincidente con la puesta en condiciones de funcionamiento, mediante un contrato de arrendamiento financiero cuyo precio de adquisición para la entidad arrendadora es de 1.000.000 de euros. El contrato tiene una duración de tres años y el valor de la opción de compra se fija en 100.000 euros.

La parte de las cuotas correspondiente a la recuperación del coste del bien satisfechas a lo largo de la duración del contrato son, por cómputo anual:

| Parte cuotas correspondientes a la recuperación del coste (Rc) | | |
|--|---------|---------|
| 2006 | 2008 | 2007 |
| 250.000 | 300.000 | 350.000 |
| Valor de la opción de compra (Vo) | | 100.000 |

La empresa, que ha considerado que no existen dudas razonables acerca del ejercicio de la opción de compra, amortiza contablemente el activo según el coeficiente lineal máximo de tablas, el 15 por 100, y desea anticipar el mayor gasto fiscal posible.

Determinar la amortización contable, la amortización fiscal y los ajustes extracontables a practicar por la empresa.

.../...

.../...

Solución

| Período | Amortización contable | Amortización fiscal (1) | Ajustes extracontables |
|---------|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| 2006 | 150.000 | 250.000 | - 100.000 |
| 2007 | 150.000 | 300.000 | - 150.000 |
| 2008 | 150.000 | 300.000 | - 150.000 |
| 2009 | 150.000 | 150.000 | - |
| 2010 | 150.000 | | + 150.000 |
| 2011 | 150.000 | | + 150.000 |
| 2012 | 100.000 | | + 100.000 |
| | 1.000.000 | 1.000.000 | - |

(1) Opera como límite el duplo de la amortización según coeficiente máximo de tablas, salvo que el importe de la parte de las cuotas correspondiente a la recuperación del coste del bien satisfechas en el período impositivo o el exceso proveniente de períodos anteriores sea menor, en cuyo caso tomaremos como límite este último.

En el ámbito de las empresas de reducida dimensión, es decir, aquellas cuyo importe neto de cifra de negocios en el período impositivo anterior sea inferior a 8 millones de euros, el límite para la

aceleración de la amortización de bienes adquiridos mediante contratos tipificados como de arrendamiento financiero se cifra en el triple de la amortización máxima según tablas oficialmente aprobadas.

EJEMPLO:

Sea el mismo ejemplo precedente, pero suponiendo ahora que el elemento es adquirido por una empresa de reducida dimensión.

Solución

| Período | Amortización contable | Amortización fiscal (1) | Ajustes extracontables |
|---------|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| 1996 | 150.000 | 250.000 | - 100.000 |
| 1997 | 150.000 | 300.000 | - 150.000 |
| 1998 | 150.000 | 350.000 | - 200.000 |
| 1999 | 150.000 | 100.000 | + 50.000 |
| 2000 | 150.000 | | + 150.000 |
| 2001 | 150.000 | | + 150.000 |
| 2002 | 100.000 | | + 100.000 |
| | 1.000.000 | 1.000.000 | - |

.../...

.../...

- (1) Opera como límite el triple de la amortización según coeficiente máximo de tablas, salvo que el importe de la parte de las cuotas correspondiente a la recuperación del coste del bien satisfechas en el período impositivo o el exceso proveniente de períodos anteriores sea menor, en cuyo caso tomaremos como límite este último.

Se pretende con ello que la amortización acelerada que en el artículo 111 del Texto Refundido de la LIS se establece para las empresas de reducida dimensión opere también cuando se trata de bienes adquiridos mediante contratos tipificados como de arrendamiento financiero.

Recordemos a este respecto que el apartado 7 del artículo 111 del Texto Refundido de la LIS permite que los bienes adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero puedan acogerse a la libertad de amortización para las inversiones generadoras de empleo que en el ámbito de empresas de reducida dimensión, en dicho artículo se regula, a condición de que se ejercite la opción de compra.

Señalar por último que en el régimen especial del artículo 115 del Texto Refundido de la LIS (apdo. 7), se exceptiona expresamente el principio de inscripción contable como requisito para la deducibilidad fiscal de la amortización acelerada que ambos suponen.

La deducibilidad fiscal de la parte de las cuotas de arrendamiento financiero correspondiente a la recuperación del coste del bien, en cuanto que amortización acelerada, no está condicionada a su imputación contable en la cuenta de pérdidas y ganancias.

C) Determinación del momento de puesta en condiciones de funcionamiento.

El artículo 115.11 del Texto Refundido de la LIS establece que el Ministerio de Economía y Hacienda podrá determinar, según el procedimiento que reglamentariamente se establezca,

el momento de puesta en condiciones de funcionamiento, en función de las peculiaridades del contrato (concretamente del período de contratación o construcción del bien y de la explotación económica, siempre que ello no afecte al cálculo de la base imponible derivada de la utilización efectiva del bien ni a las rentas que deriven de su transmisión que deban determinarse conforme a las reglas del régimen general del impuesto o a las del régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores (Capítulo VIII del Título VII del TRLIS).

El procedimiento reglamentario para determinar el momento de puesta en condiciones de funcionamiento, que marcará el inicio para la deducción de las cantidades satisfechas correspondientes a la recuperación del coste del bien, se contiene en el artículo 49 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

D) Compatibilidad con otros beneficios fiscales.

El apartado 10 del artículo 115 del Texto Refundido de la LIS prevé expresamente que los elementos del inmovilizado material nuevos que sean objeto de un contrato de arrendamiento financiero puedan disfrutar de los incentivos fiscales previstos en el apartado 2 de su disposición final tercera, en los términos que se dispongan en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado.

En realidad, el apartado 2 de la disposición tercera del Texto Refundido de la LIS no establece ningún incentivo fiscal a la adquisición de activos materiales nuevos, sino que únicamente prevé que pueden establecerse por la Ley de

Presupuestos cuando se estime conveniente por razones de política económica. Ésta, a su vez, determinará la aplicación de los incentivos fiscales que establezca a los bienes adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero.

Por lo que se refiere al supuesto de aquellos bienes susceptibles de ser libremente amortizados que sean adquiridos a través de un contrato tipificado como de arrendamiento financiero, se plantea la posibilidad de que ambos beneficios fiscales sean compatibles.

Con carácter general, la respuesta ha de ser negativa pues el legislador cuando ha querido que un bien adquirido mediante contrato de arrendamiento financiero susceptible de ser libremente amortizado disfrute de este beneficio fiscal expresamente lo ha dispuesto, así el artículo 111.7 del Texto Refundido de la LIS permite que los bienes adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero puedan acogerse, en el ámbito de las empresas de reducida dimensión, a la libertad de amortización para las inversiones generadoras de empleo que en dicho artículo se regula.

El artículo 42.4 del Texto Refundido de la LIS entiende, a efectos de la aplicación de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios, que tratándose de elementos patrimoniales objeto de los contratos de arrendamiento financiero a que se refiere la Ley 26/1988 (apartado 1 de la disp. adic. séptima), se considera realizada la reinversión en la fecha de celebración del contrato, por un importe igual al valor de contado del elemento patrimonial, condicionados los efectos de la reinversión, con carácter resolutorio, a que se ejercite la opción de compra.

E) Pérdida o inutilización definitiva del bien.

Termina señalando el artículo 115 del Texto Refundido de la LIS que en los supuestos de pérdida o inutilización definitiva del bien por causa no imputable al sujeto pasivo y debidamente justificada, no se integrará en la base imponible

del arrendatario la diferencia entre la cantidad deducida en concepto de recuperación del coste del bien y su amortización contable.

- *Para la entidad arrendadora:*

El apartado 8 del artículo 115 del Texto Refundido de la LIS se refiere al régimen de amortización, que practicará la entidad arrendadora, de los bienes adquiridos para su arrendamiento financiero.

Las entidades arrendadoras deberán amortizar el coste de todos y cada uno de los bienes por ellas adquiridos para su arrendamiento financiero, deducido el valor consignado en cada caso para el ejercicio de la opción de compra, en el plazo de vigencia que se derive de cada contrato.

El régimen de amortización previsto para las entidades arrendadoras respecto de los bienes cedidos mediante contratos tipificados como de arrendamiento financiero es, por tanto, idéntico al previsto en el artículo 11.3 del Texto Refundido de la LIS para los bienes objeto de contratos de cesión de uso con opción de compra o renovación. En ambos casos la entidad arrendadora o cedente:

- Amortizará el precio de adquisición del bien, minorado en el valor asignado a la opción de compra, en el plazo de vigencia del contrato.
- El importe de la opción de compra será amortizado únicamente por el arrendador o cedente a partir de que la misma se ejercite.

1.2.3. Operaciones de lease-back.

En cuanto al régimen aplicable a los bienes adquiridos mediante contrato de arrendamiento financiero precedido de la previa transmisión del bien del arrendatario a la entidad arrendadora, esto es, por las denominadas operaciones de *lease-back*, nada se dice en el artículo 115 del Texto Refundido

de la LIS, por lo que habrá de estarse a lo dispuesto al respecto en la normativa contable.

En este contexto, los efectos fiscales de la transmisión de un bien conectada a un contrato de arrendamiento financiero serán:

- El transmitente no determina renta fiscal alguna por la transmisión, al tener la consideración de una operación de financiación.
- Seguirá amortizando, a efectos fiscales, el bien transmitido con los mismos criterios y sobre los mismos valores que antes de la transmisión.
- La diferencia entre el precio recibido por la transmisión del bien y el importe total de las cantidades a pagar a la entidad financiera (cuotas de arrendamiento más importe de la opción) tendrá la consideración, para el transmitente, de gasto a distribuir entre los períodos impositivos correspondientes a la duración del contrato de cesión, en cuanto que gastos financieros.

2. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

En relación con el tratamiento en el IRPF de los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero debemos distinguir la forma de determinación de los rendimientos de actividades económicas.

A) Estimación directa normal.

De conformidad con el artículo 26 del Texto Refundido del IRPF, para la determinación del rendimiento neto de las actividades económicas se aplicarán las normas del Impuesto sobre Sociedades, con ciertas especialidades en relación a determinados gastos, por lo que todo lo dicho anteriormente es de aplicación en esta modalidad.

A efectos de la aplicación de los beneficios fiscales de las empresas de reducida dimensión se establece que para determinar la cifra de negocios del contribuyente, se tendrá el conjunto de actividades ejercidas por el mismo.

B) Estimación directa simplificada.

Al igual que en la modalidad anterior, el rendimiento neto de las actividades económicas en el método de estimación directa simplificada se determinará aplicando las normas del Impuesto sobre Sociedades, si bien se establecen determinadas especialidades en cuanto a las amortizaciones, las provisiones y otros gastos de difícil justificación.

En relación con las amortizaciones se establece en la Orden Ministerial de 27 de marzo de 1998 una tabla de amortizaciones que viene a sustituir a la tabla general que se incorpora como anexo al Reglamento del Impuesto sobre Sociedades. Pues bien, esta tabla de amortizaciones simplificada servirá de base para la aplicación del supuesto de amortización acelerada previsto en el artículo 115 del Texto Refundido de la LIS para los bienes objeto de arrendamiento financiero.

C) Estimación objetiva.

De conformidad con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de noviembre de 2005 por la que se desarrolla para el año 2006 el método de estimación objetiva del IRPF, en el supuesto de cesión de uso de bienes con opción de compra o renovación, cuando por las condiciones económicas de la operación no existan dudas razonables de que se ejercitara una u otra opción, será deducible para el cesionario, en concepto de amortización, un importe equivalente a las cuotas de amortización que corresponderían a los citados bienes, aplicando los coeficientes previstos en la tabla de amortización recogida en la Orden, sobre el precio de adquisición o coste de producción del bien.