

# CONTABILIZACIÓN ALQUILER INMUEBLE SIN O CON OPCIÓN DE COMPRA



Artículo nº 5- 2024

4.10.2024

CONTABLE



**Albert Mallo**

*Economista*

*Departamento Contable*

[albert@mallolassessors.com](mailto:albert@mallolassessors.com)

La publicación que os compartimos esta semana desde Mallol Assessors, hace referencia a como una sociedad, dentro del ámbito contable, debe de integrar en el activo de la sociedad un bien inmueble alquilado para poder ejercer la actividad diaria y si, dicho contrato conlleva una opción de compra a ejercer en un periodo de plazo estipulado.

Para poder contabilizar correctamente dicho contrato, primero de todo deberemos de saber si corresponde a un arrendamiento financiero u operativo.

En el caso del contrato de arrendamiento financiero, el propietario concede un derecho de opción de compra al arrendatario sobre el bien y, una vez transcurrida la duración del contrato o durante la duración de este en base a las condiciones pactadas, el inquilino decidirá si ejerce o no la opción de compra.

Hay que decir que para calificar un contrato de este tipo como financiero, según la Norma de Registro y Valoración 8ª.1 del PGC, se deben “transferir sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo” y en el caso del contrato con opción de compra “se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción”. En base a esto, se sobreentiende que, cuando el valor razonable del activo supere significativamente el precio acordado por la

transferencia del activo, no existirán dudas sobre su compra.

De no coincidir las circunstancias, se considerará como un arrendamiento operativo, registrando la operación como un gasto (cuenta 621).

Aun así, no todo es blanco o negro, y pueden darse muchas situaciones que hagan que un contrato que parece que se fuera a ejercer, en el último momento, ya sea por circunstancias económicas o por otro tipo, no se lleve a cabo. Esta circunstancia hará que la contabilización se produzca de una forma u otra.

Vamos a ver unos ejemplos contables de la contabilización del contrato de alquiler sin o con opción de compra según las diferentes perspectivas posibles:

## **Contrato sin opción de compra (operativo):**

Arrendador:

- o Al devengo del alquiler

	(440)		
		(477)	
		(752)	

- o Fianza recibida del arrendatario

	(572)		
		(184)	

- o Depósito de la fianza:

	(260)		
		(572)	

Arrendatario:

- Al devengo del alquiler

	(621)		
	(472)		
		(410)	

- Pago del alquiler

	(410)		
		(572)	

- Por la fianza entregada

	(185)		
		(572)	

- Si se ejercita la opción de compra imputaremos los alquileres pagados como mayor valor del inmovilizado (NRV 22ª) (poco probable)

	(220)		
	(221)		
		(113)	

**Contrato con opción de compra (financiero):**

Arrendador:

- Al devengo del alquiler

	(440)		
		(477)	
		(181)	

- Al cobro del alquiler

	(572)		
		(440)	

- A la venta del local

	(440)		
	(181)		
		(221)	
		(477)	
	(282)		
		(772)	

(181) – Anticipos del arrendatario

Arrendatario:

- Al contrato de alquiler

	(21)		
		(174)	
		(524)	

Se dará de alta el bien y reclasificaremos la deuda entre corto y largo plazo.

- Al devengo del alquiler

		(440)	
	(472)		
	(662)		
	(524)		

- Al pago del alquiler

	(440)		
		(572)	

- A la amortización del local

	(682)		
		(221)	

Una vez transcurrido el plazo de duración del contrato, como comentábamos antes, si el valor actualizado de los pagos realizados por el alquiler es similar al valor de mercado del bien, es muy probable que el arrendatario ejerza la opción de compra. En este caso, contablemente, no deberemos de hacer ningún asiento contable, ya que el bien ya se habrá dado de alta al inicio del contrato con su correspondiente contrapartida en el pasivo de la sociedad por la deuda contraída.

Quiero decir también que, durante el contrato del bien, éste deberá de amortizarse según lo que nos digan las tablas de amortización fiscales, donde en el caso de los inmuebles el coeficiente lineal máximo corresponde a un 3% y el periodo máximo de años corresponde a 68 años (un 1,47%).

Aun así, en el caso extraño de que la sociedad no ejerciese la opción de compra, deberíamos dar de baja el inmovilizado registrado y la amortización acumulada a lo largo de dicho contrato. La diferencia entre un valor y el otro se dará como una pérdida procedente de inversiones inmobiliarias, ya que sería el importe pendiente de amortización en el caso que se hubiese ejercido la opción de compra.