

# COMPTABILITZACIÓ LLOGUER IMMOBLE SENSE O AMB OPCIO DE COMPRA

Article núm. 5- 2024

4.10.2024

COMPTABLE



**Albert Mallo**

*Economista*

*Departament Comptable*

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

La publicació que us compartim aquesta setmana des de Mallol Assessors, fa referència a com una societat, dins l'àmbit comptable, ha d'integrar a l'actiu de la societat un bé immoble llogat per poder exercir l'activitat diària i si, aquest contracte comporta una opció de compra a exercir en un període de termini estipulat.

Per poder comptabilitzar correctament aquest contracte, primer de tot haurem de saber si correspon a un arrendament financer o operatiu.

En el cas del contracte d'arrendament financer, el propietari concedeix un dret d'opció de compra a l'arrendatari sobre el bé i, un cop transcorreguda la durada del contracte o durant la durada d'aquest en base a les condicions pactades, el llogater decidirà si exerceix o no l'opció de compra.

Cal dir que per qualificar un contracte d'aquest tipus com a financer, segons la Norma de Registre i Valoració 8a.1 del PGC, s'han de "transferir substancialment tots els riscos i beneficis inherents a la propietat de l'actiu" i en el cas del contracte amb opció de compra "es presumirà que es transfereixen substancialment tots els riscos i beneficis inherents a la propietat, quan no existeixin dubtes raonables que s'exercitarà aquesta opció". En base a això, se sobreentén que, quan el valor raonable de l'actiu superi significativament el preu acordat per la transferència de l'actiu, no existiran dubtes sobre la seva compra.

De no coincidir les circumstàncies, es considerarà com un arrendament operatiu, registrant l'operació com una despesa (compte 621).

Tot i així, no tot és blanc o negre, i es poden donar moltes situacions que facin que un contracte que sembla que s'anés a exercir, en l'últim moment, ja sigui per circumstàncies econòmiques o per un altre tipus, no es dugui a terme. Aquesta circumstància farà que la comptabilització es produeixi d'una forma o altra.

Anem a veure uns exemples comptables de la comptabilització del contracte de lloguer sense o amb opció de compra segons les diferents perspectives possibles:

## **Contracte sense opció de compra (operatiu):**

Arrendador:

- o A la meritació del lloguer

	(440)		
		(477)	
		(752)	

- o Fiança rebuda de l'arrendatari

	(572)		
		(184)	

- o Dipòsit de la fiança:

	(260)		
		(572)	

Arrendatari:

- A la meritació del lloguer

	(621)		
	(472)		
		(410)	

- Pagament del lloguer

	(410)		
		(572)	

- Per la fiança lliurada

	(185)		
		(572)	

- Si s'exercita l'opció de compra els lloguers pagats com a major valor de l'immobilitzat (NRV 22a) (poc probable)

	(220)		
	(221)		
		(113)	

### **Contracte amb opció de compra (financer):**

Arrendador:

- A la meritació del lloguer

	(440)		
		(477)	
		(181)	

- Al cobrament del lloguer

	(572)		
		(440)	

- A la venda del local

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

(181) – Bestretes de l'arrendatari

Arrendatari:

- Al contracte de lloguer

	(21)		
		(174)	
		(524)	

Es donarà d'alta el bé i reclassificarem el deute entre curt i llarg termini.

- A la meritació del lloguer

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

- Al pagament del lloguer

	(440)		
		(572)	

- A l'amortització del local

	(682)		
		(221)	

Un cop transcorregut el termini de durada del contracte, com comentàvem abans, si el valor actualitzat dels pagaments realitzats pel lloguer és similar al valor de mercat del bé, és molt probable que l'arrendatari exerceixi l'opció de compra. En aquest cas, comptablement, no haurem de fer cap assentament comptable, ja que el bé ja s'haurà donat d'alta a l'inici del contracte amb la seva corresponent contrapartida al passiu de la societat pel deute contret.

Vull dir també que, durant el contracte del bé, aquest s'haurà d'amortitzar segons el que ens diguin les taules d'amortització fiscals, on en el cas dels immobles el coeficient lineal màxim correspon a un 3% i el període màxim d'anys correspon a 68 anys (un 1,47%).

Tot i així, en el cas estrany que la societat no exercís l'opció de compra, hauríem de donar de baixa l'immobilitzat registrat i l'amortització acumulada al llarg d'aquest contracte. La diferència entre un valor i l'altre es donarà com una pèrdua procedent d'inversions immobiliàries, ja que seria l'import pendent d'amortització en el cas que s'hagués exercit l'opció de compra.