

# LEASING

**El leasing es un contrato de arrendamiento financiero**, con opción de compra obligatoria a ejercitar a decisión del arrendatario que se utiliza para la puesta a disposición de inmovilizado dentro de empresas y particulares. Este tipo de contrato se caracteriza por la obligatoriedad de dicha opción sobre el bien puesto a disposición.

## **Análisis jurídico del contrato**

Este tipo de contrato mercantil es un **contrato mixto**, con elementos sustanciales que integran el contrato de alquiler de bienes muebles e inmuebles y con características propias de los contratos de préstamo. En nuestra normativa, su definición la obtenemos en la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988 de disciplina e intervención de las entidades financieras. Esto implica que las sociedades de leasing que actúen como arrendadores mediante la fórmula de contratos financieros están sujetas a la supervisión y control del Banco de España.

Fuera de la definición legal de contrato de arrendamiento financiero, nos encontramos con múltiples referencias dentro de la Ley de venta a plazos de bienes muebles, la Ley del impuesto de sociedades y otras normas de menor aplicación.

## **Características principales del contrato de leasing**

Como elemento diferenciador de esta tipología de contrato frente al contrato de renting, partimos de la premisa que **puede existir desplazamiento de la propiedad** en el momento de formalizarse el contrato con la posibilidad o no de realizar una cláusula de pacto de reserva de dominio hasta la finalización del contrato por parte del arrendador.

Para contemplar estos extremos se puso en práctica, el Registro de Bienes Muebles, apéndice de los registros de la propiedad y mercantiles de cada jurisdicción marcada. En todos los casos, el contrato está abierto a la **libertad de pactos** y la tónica general es que se desplace la propiedad en los bienes muebles que se deprecian en el tiempo o tienen riesgo intrínseco para el propietario como los vehículos y no se desplace la propiedad en el caso de los bienes inmuebles.

Sea como sea, el registro de bienes muebles es el lugar para dejar constancia de todos los contratos de arrendamiento financiero suscritos, con la salvedad de los registros de la propiedad para los bienes inmuebles.

A nivel financiero, el contrato tiene dos componentes diferenciadas:

- **Coste de recuperación** del bien
- **Carga financiera** o intereses devengados sobre el coste pendiente del bien adquirido mediante esta fórmula.

El coste de recuperación es la parte que se estipula por periodos que cubre el valor del bien en el tiempo. Esta cantidad puede ser idéntica todos los meses, creciente o decreciente en el tiempo, en función del diseño específico del plan de recuperación del coste invertido.

Respecto a la carga financiera, se representa mediante la aplicación de un tipo de interés predeterminado al coste pendiente de recuperación. Tengamos en cuenta que a la hora de formalizar un contrato de leasing, el coste inicial del desembolso coincide con el valor del bien puesto a disposición del arrendatario. Estos intereses se pueden estipular a tipo fijo o a tipo variable con un diferencial estipulado previamente.

Por la política fiscal de **deducciones fiscales que existen para los contratos de arrendamiento financiero**, se tiene que cumplir que la suma del coste de recuperación más el coste financiero de cada cuota estipulada sea idéntica en todos los pagos o creciente. Esta restricción fiscal de deducibilidad implica que el coste de recuperación sea creciente cuota a cuota, utilizando un sistema análogo a la amortización creciente de números dígitos.

Las cuotas de los contratos de arrendamiento financiero están sujetas al tipo general de IVA (16% actualmente y 18% en un futuro) de manera independiente al bien objeto adquirido en dicho contrato.

Por último, en los contratos de arrendamiento financiero, al contrario que en los contratos de renting, no se incluyen gastos de mantenimiento, tributos que se puedan gravar en el tiempo ni costes adicionales como puedan ser los seguros en el caso de vehículos.

### **Ventajas e inconvenientes de los contratos de leasing**

La principal ventaja radica en el acceso a inmovilizado con **financiación al 100%** sin necesidad de disponer recursos adicionales. Es el vehículo adecuado para empresas que no quieran inmovilizar recursos en la adquisición de elementos.

Por contra, los **principales inconvenientes** los tenemos en la irrenunciabilidad a la duración pactada en el contrato y al desplazamiento final de la propiedad en muchos casos. La libertad de disposición del bien se origina mediante el acuerdo con la entidad arrendadora. supongamos un vehículo con un contrato de leasing a 4 años. Si quiero venderlo a los dos años, necesito la autorización expresa de la entidad financiera y acceder a las condiciones de cancelación anticipada estipuladas previamente en el contrato.

La otra ventaja, que a efectos prácticos no lo es tanto es la posibilidad de amortización libre que se lleva a cabo en el impuesto de sociedades en la declaración de la renta de los sujetos pasivos con actividad económica que el bien esté afecto al 100% al desarrollo de la actividad. Esta deducibilidad anticipada **sólo desplaza la cuota tributaria en el tiempo**, sin generar un verdadero ahorro fiscal.

**Para particulares**, este tipo de financiación no es siempre recomendable dado que la sujeción a IVA de este tipo de contratos al tipo general, puede provocar adquisiciones de inmovilizado más caras que si se realiza una financiación ordinaria mediante un crédito al consumo para bienes muebles.