

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-007682
Fecha de Radicado	15 de marzo de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0158
Tema	LEASE BACK entre partes relacionadas

CONSULTA (TEXTUAL)

“Una empresa “A” adquirió un crédito a través de la figura Lease back, (es decir, aquella que consiste en que el propietario de un bien, mueble o inmueble, lo vende a una sociedad de leasing para suscribir a continuación un contrato de arrendamiento financiero sobre el mismo). Pero esta vez con la garantía del BIEN INMUEBLE de una empresa “B”, es decir, la empresa A recibió el dinero del LEASE BACK pero con garantía del inmueble de la empresa B, esto se hizo debido a que los socios de ambas entidades son los mismos, pero la inquietud radica sobre qué tratamiento contable debe realizar la empresa A y B, puesto que A recibió un dinero a través de la hipoteca del inmueble de la empresa B.

Se solicita cordialmente que la respectiva inquietud sea aclarada, con el fin de tener el criterio de la contabilización y reconocimiento de la transacción”

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Para la contabilización de esta transacción, y dado que las entidades A y B son entidades separadas poseídas por los mismos propietarios, es necesario que las dos entidades contabilicen sus transacciones de forma independiente, y conforme a los requerimientos del marco de información financiera aplicado, tanto las normas del Grupo 1 (NIIF Plenas, NIIF 16), o el Grupo 2 (NIIF para Pymes,

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

sección 20), contienen directrices para la contabilización de un contrato de Leaseback y las transacciones con partes relacionadas.

Dado que se trata de un Leaseback con una entidad financiera, en el cual no se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios, la entidad titular del bien, no reconocerá la baja del activo. Los recursos recibidos se reconocerán como un préstamo, y cualquier diferencia entre el valor del bien y el valor recibido, se reconocerá conforme a los requerimientos del marco de información financiera aplicado por la entidad “A”. Posterior a ello, los recursos recibidos serán transferidos a la entidad “B”, vinculada, registrando un préstamo por cobrar a partes relacionadas, la entidad “B”, que recibe los recursos registrará el préstamo por pagar a la entidad vinculada.

Mediante consulta 2018-0031¹ el CTCP manifestó lo siguiente:

“Teniendo en cuenta lo anterior, la entidad debe observar si la transacción realizada se enmarca dentro de párrafo 20.32 de la NIIF para las PYMES o si corresponde al párrafo 23.8 de la NIIF para las PYMES, de acuerdo con las características cualitativas de la información en los estados financieros.

De ser tratada la operación como una transacción de forma conjunta (venta con recompra posterior), como lo establece el párrafo 23.8 de la NIIF para las PYMES, se considerará que los criterios de venta no han sido realizados y no se procederá a reconocer una ganancia o pérdida procedente de disposición de activos, el efectivo recibido por parte de la entidad financiera se reconocerá como un pasivo financiero medido al costo amortizado de conformidad con la Sección 11 de la NIIF para las PYMES.

De ser tratado el hecho económico como una transacción de venta con arrendamiento posterior, el arrendamiento debe observar si la transacción corresponde a una venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento financiero (párrafos 20.4 a 20.14, 20.17 a 20.19 y 20.33 de la Sección 20 de la NIIF para las PYMES) o si la transacción corresponde a una venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento operativo (párrafos 20.15 a 20.16, 20.24 a 20.31 y 20.34 de la Sección 20 de la NIIF para las PYMES), según la operación”.

Las transacciones deben reconocerse teniendo en cuenta la esencia económica de la operación, atendiendo a ello, deberá establecerse si la transacción mencionada se refiere a una de las siguientes:

- Que se trate de un préstamo realizado entre partes relacionadas, donde se ha entregado en garantía un bien a una entidad financiera a través de la figura del retroarriendo o lease back. En este caso deberá reconocerse la respectiva cuenta por cobrar y por pagar entre dichas entidades;
- Que se trate de una venta del bien a una parte relacionada, y para su adquisición se ha incurrido en un pasivo financiero entregando en garantía un bien a una entidad financiera a través de la figura

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=e0908aec-7007-4989-95cc-acd405e2671d>

CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

del retroarriendo o lease back. En este caso deberá analizarse si se cumplen los requisitos para reconocer la venta del bien entre partes relacionadas y la operación de financiación.

- Que se trate de un préstamo realizado por una parte relacionada ante una entidad financiera, donde el bien entregado en garantía sea de propiedad de una parte relacionada. En este caso debe reconocerse el préstamo con la entidad financiera, y no se trata de una venta del bien.

Además de lo anterior, es necesario revelar en notas lo siguiente, respecto de dicha transacción:

- Declaración de las condiciones de la cuenta por cobrar (donde se indique que no existe un flujo de efectivo contractualmente pactada, ni tasa de interés, ni tiempo estipulado de la devolución),
- El valor de la cuenta por cobrar,
- Los días de mora, en caso de haberse pactado plazo, o los días que han transcurrido desde que la cuenta por cobrar fue reconocida,
- Garantías entre las partes,
- Saldo de deterioro reconocido por las incertidumbres de la cuenta por cobrar y la partida del gasto afectada,
- Cobro de intereses, en caso de realizarse, y
- Cualquier otra información que permita aclarar la transacción.

El objetivo de revelar dichas partidas es mejorar la transparencia en la información financiera, de tal manera que deberá reconocerse la transacción de acuerdo con su esencia económica (ver párrafo 33.13 de la NIIF para las PYMES)².

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Leonardo Varón García
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Leonardo Varón García
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Jesús María Peña B

² Una entidad no señalará que las transacciones entre partes relacionadas fueron realizadas en términos equivalentes a los que prevalecen en transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua, a menos que estas condiciones puedan ser justificadas o comprobadas.