

Se analiza el tratamiento contable de un **contrato de alquiler** en el que parte de la renta es sustituida por la realización de una obra. En este caso, el arrendatario realiza y paga una **reforma** que incrementará el valor de la vivienda, y acuerda con el arrendador que el importe de dicha reforma será **descontado** de la renta. La consulta aborda cómo debe contabilizar el arrendador esta operación.

Normativa aplicable a este caso según ICAC

1. El Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto, 1514/2007, de 16 de noviembre (PGC), en su Norma de Registro y Valoración (NRV) **8ª. Arrendamientos y operaciones de naturaleza similar**, en su apartado **2. Arrendamiento operativo** establece:
 - Los ingresos y gastos derivados de acuerdos de arrendamiento operativo serán considerados como ingreso y gasto del ejercicio.
 - El arrendador continuará presentando y valorando los activos cedidos en arrendamiento según su naturaleza.
 - Cualquier cobro o pago que pudiera hacerse al contratar un derecho de arrendamiento calificado como operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado imputando a resultados a medida que se cedan o reciban los beneficios económicos.
2. **NRV 3ª y Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas**, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias.



CONCLUSIONES ICAC

1. El importe desembolsado por la obra se considera un **anticipo en especie** que el arrendatario entrega al arrendador, equivalente a la renta futura.
2. El crédito del **arrendatario** por la obra de mejora se cancelará al compensar las cuotas de alquiler.
3. El **arrendador** deberá actuar de la siguiente manera:
 - Reconocer el anticipo como un mayor valor del inmueble por los costes de reforma, siempre que estos incrementen la **capacidad, productividad o alargamiento** de su vida útil, y dar de baja los elementos sustituidos.
 - Al momento de cobrar la renta, registrar el ingreso por arrendamiento y descontar el anticipo.
 - El nuevo valor del inmueble afectará al cálculo de la **amortización**.