

COLEGIO UNIVERSITARIO DE ESTUDIOS FINANCIEROS

GRADO EN DERECHO

Trabajo Fin de Grado



LA OPERACIÓN DE *SALE & LEASE*
BACK EN EL IMPUESTO SOBRE
SOCIEDADES

Autor: López Carbajo, Conrado

Tutor: Galán Ruiz, Javier

Madrid, abril de 2019

ÍNDICE

ÍNDICE DE ABREVIATURAS Y SIGLAS	3
1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. ANTECEDENTES Y DERECHO COMPARADO DE LA FIGURA DEL LEASING	5
3. LA OPERACIÓN SALE & LEASE BACK COMO ESTRATEGIA INMOBILIARIA Y MONETIZACIÓN DE ACTIVOS	8
4. LA OPERACIÓN DE SALE & LEASE BACK.....	9
4.1. <i>CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DEL SALE & LEASE BACK.....</i>	<i>10</i>
4.2. <i>ELEMENTOS DE LA OPERACIÓN DE SALE & LEASE BACK</i>	<i>13</i>
5. LA OPERACIÓN DE SALE & LEASE BACK DESDE EL PUNTO DE VISTA CONTABLE	17
6. RÉGIMEN FISCAL APLICABLE EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES A LAS OPERACIONES DE SALE & LEASE BACK.....	19
7. CONCLUSIONES.....	24
BIBLIOGRAFÍA.....	27
1. <i>LIBROS Y MANUALES</i>	<i>27</i>
2. <i>ARTÍCULOS DE REVISTA</i>	<i>27</i>
3. <i>PÁGINAS WEB.....</i>	<i>28</i>
LEGISLACIÓN ESTATAL	28
DOCTRINA ADMINISTRATIVA Y JURISPRUDENCIA	29
1. <i>DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS.....</i>	<i>29</i>
2. <i>DOCTRINA DEL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO.....</i>	<i>30</i>
3. <i>JURISPRUDENCIA</i>	<i>30</i>

ÍNDICE DE ABREVIATURAS Y SIGLAS

AA. VV.	Autores Varios
AEAT	Agencia Estatal de Administración Tributaria
Art.	Artículo
Arts.	Artículos
DA	Disposición Adicional
DGT	Dirección General de Tributos
FD	Fundamento de Derecho
FJ	Fundamento Jurídico
<i>Ibid.</i>	Igual que la referencia anterior
IS	Impuesto sobre Sociedades
LIS	Ley del Impuesto sobre Sociedades
Núm.	Número
<i>Op. cit.</i>	Obra citada previamente
Págs.	Páginas
PGC	Plan General de Contabilidad
RD	Real Decreto
RD-Leg.	Real Decreto Legislativo
RD-Ley	Real Decreto Ley
SAN	Sentencia de la Audiencia Nacional
SLB	Sale & Lease Back
SRL	Sociedad de Responsabilidad Limitada
SS	Sentencias
SS.TS	Sentencias del Tribunal Supremo
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TRLIS	Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades
TS	Tribunal Supremo

1. INTRODUCCIÓN

El objetivo de este trabajo de investigación es adentrarse en una operación de financiación moderna a ojos de nuestro legislador español¹, conocida de muy diversas maneras, compra con arrendamiento posterior o retroleasing, *lease back* o *sale & lease back* (en adelante SLB). La figura del SLB, no tan común como los tradicionales métodos de financiación usados en el tráfico jurídico-mercantil, como por ejemplo, préstamo bancario con garantía hipotecaria, pignoración de acciones, venta de activos y similares, puede ser objeto de discusión desde distintas perspectivas como serían el punto de vista civil-mercantil y el punto de vista fiscal.

Para darnos cuenta de la importancia de las operaciones de SLB que se han producido o se están produciendo en el ordenamiento jurídico español y cómo las grandes empresas utilizan la operación de SLB como un método moderno de financiación, podemos destacar las siguientes: (i) los activos inmobiliarios de El Corte Inglés valorados en torno a 3.000 millones de euros²; (ii) la Ciudad Financiera del Banco Santander, situada en Boadilla del Monte, que fue vendida a la sociedad Marme Inversiones, S.R.L. en 2008 por 1.900 millones de euros³.

Respecto a la discusión doctrinal y jurisprudencial que generan las operaciones de SLB, será objeto en este trabajo de investigación el analizar desde diversas perspectivas, civil-mercantil y fiscal la figura del SLB.

¹ El Real Decreto 1669/1980, de 31 de julio, por el que se extiende el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 15/1977, de 25 de febrero, a ciertos arrendamientos de bienes inmuebles, fue la primera norma que recogió la figura del arrendamiento financiero o leasing.

² ZULOAGA MONTERO, Jorge. «El Corte Inglés duplica sus inmuebles en venta a 3.000M y pide ofertas para este mes». En: *El Confidencial*, 2019, Disponible en: https://www.elconfidencial.com/empresas/2019-03-11/corte-ingles-ampliacion-3000-millones-ladrillo_1871398/

³ UGALDE BLÁZQUEZ, Ruth. «Repsol, Telefónica, BBVA...las grandes compañías entierran el ‘sale & leaseback’». En: *El Confidencial*, 2016, Disponible en: https://www.elconfidencial.com/empresas/2016-06-07/repsol-telefonica-bbva-santander-el-corte-ingles-sale-lease-back-inmobiliario_1212575/

Desde la perspectiva civil-mercantil, el debate se centrará en si la operación SLB puede ser considerada como una modalidad de *leasing*, donde la trilateralidad del *leasing* se enfrenta a la bilateralidad de la operación SLB, o bien, si el SLB se encuentra más cercano a la categoría del contrato de préstamo por la finalidad de financiación que comporta esta operación, en la que el vendedor y futuro arrendatario consigue financiación por la venta de un inmueble de su propiedad.

Bajo la perspectiva fiscal, también ha generado controversia la figura del SLB puesto que la Agencia Estatal de Administración Tributaria ha realizado regularizaciones a empresas de gran volumen con respecto a la determinación del tratamiento fiscal de los gastos deducibles en el Impuesto sobre Sociedades. En un primer momento la normativa tributaria reguladora de esta materia se encontraba en dos artículos del ya derogado Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (en adelante TRLIS), concretamente los arts. 11.3 y 115⁴.

Por todo ello, será clave en este trabajo de investigación diferenciar, por un lado, cuál es la naturaleza jurídica⁵ de la operación de SLB para, posteriormente, calificar desde un punto de vista fiscal, qué tipo de operación se está desarrollando. Por otro lado, una vez calificada dicha operación, analizaremos el tratamiento fiscal de la misma en el Impuesto sobre Sociedades.

2. ANTECEDENTES Y DERECHO COMPARADO DE LA FIGURA DEL *LEASING*

El origen del leasing como figura jurídica tiene su origen a finales del siglo XIX en el mundo anglosajón, en concreto, en la industria ferroviaria tanto de los Estados Unidos de América como del Reino Unido con el objeto de financiar la construcción de vías

⁴ Cabe destacar que la derogada TRLIS, ha sido superada por la actual Ley del Impuesto sobre Sociedades (en adelante LIS), donde queda suprimido el supuesto del art. 11.3 TRLIS mientras que el art. 115 TRLIS ha pasado a estar regulado en el actual art. 106 LIS.

⁵ Desde un punto de vista civil-mercantil.

ferroviarias⁶. Es en Norteamérica donde comienza a utilizarse una de las ramas del *leasing*, el *leasing* financiero⁷, siendo la «*United States Leasing Corporation*», la empresa que inició esta herramienta de financiación⁸.

El auge de la figura del *leasing* en los Estados Unidos de América se producirá a finales de la Segunda Guerra Mundial, cuando una empresa de suministro de alimentos vendió a la Marina de los Estados Unidos de América la maquinaria indispensable para la preparación de dichos alimentos, originando así la «*U.S. Leasing*», que además, dispondría del apoyo del *Bank of America*⁹.

Cruzando el océano Atlántico y adentrándonos en Europa, en concreto en Alemania y Francia, no será hasta el año 1962 cuando el *leasing* entre en escena. Comenzando por Alemania, las primeras entidades que tienen por objeto dicha actividad, son las entidades bancarias; mientras que en Francia, existirá un mayor abanico de promotores del *leasing*, ya que a las entidades bancarias se les unirán compañías de seguros y otros grupos ajenos de índole privada, siendo *Locafrance* la primera empresa en promocionar el *leasing*. Fue Francia, el primer Estado en legislar la figura del *leasing* financiero, en el año 1966¹⁰, tanto para bienes muebles como inmuebles¹¹.

⁶ GUTIÉRREZ SANZ, Andrés. «El contrato de *leasing* financiero», En: AA. VV., *La contratación bancaria*, Dykinson, Madrid: 2007, págs. 880-881.

⁷ El primer concepto de *leasing* que legislador español estableció, se encuentra recogido en el derogado Real Decreto-Ley 15/1977, de 25 de Febrero, de medidas fiscales, financieras y de inversión pública, en concreto en su art. 19, que establece lo siguiente: «a los efectos de la presente disposición constituyen operaciones de arrendamiento financiero aquellas operaciones que, cualquiera que sea su denominación, consistan en el arrendamiento de bienes de equipo, capital productivo y vehículos adquiridos exclusivamente para dicha finalidad por empresas constituidas en la forma prevista en el artículo 22 y según las especificaciones señaladas por el futuro usuario. Las mencionadas operaciones deberán incluir una opción de compra a favor del usuario al término del arrendamiento».

⁸ BELTRÁN ALANDETE, Teresa y CHULIÀ VICENT, Eduardo. «Capítulo I. *Leasing*», En: *Aspectos Jurídicos de los Contratos Atípicos III*, J.M. Bosch Editor, Barcelona: 1998.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le credit-bail.

¹¹ *Ibid.*

En España, la figura del *leasing* surge a mediados de los años 60 del siglo pasado con la creación de las sociedades Alquiber y Alequinsa, pero no será hasta 1980 cuando el legislador español, a través de una norma¹², en este caso fiscal, diera cabida al contrato de *leasing*¹³. El RD 1669/1980 extendía el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 15/1977, de 25 de febrero, estableciendo que: *«a determinados efectos financieros y fiscales, la regulación legal de las operaciones de arrendamiento financiero y los requisitos que deben reunir las empresas dedicadas a esta actividad, señalando de modo expreso que constituyen operaciones de esta naturaleza, las que, cualquiera que sea su denominación, consistan en el arrendamiento de bienes de equipo, capital productivo y vehículos, siempre que tales bienes queden afectados exclusivamente a fines agrarios, industriales, comerciales, de servicios o profesionales. al mismo tiempo establece como requisito esencial que las operaciones de arrendamiento financiero deberán incluir una opción de compra y a favor del usuario al termino del arrendamiento»*.

Además, el RD 1669/1980, tenía como uno de sus principales objetivos, incentivar el sector de la construcción a través de que las empresas de arrendamiento financiero *«puedan adquirir inmuebles para luego efectuar sobre ellos contratos de este tipo, y los arrendatarios tendrían a su vez acceso a la propiedad de tales inmuebles en condiciones ventajosas al satisfacer solo, en el momento de ejercitar la opción de compra, el valor residual del inmueble»*¹⁴.

En estos momentos, tras la derogación de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, el arrendamiento financiero se encuentra regulado en nuestro ordenamiento jurídico en la DA 3ª de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, que dispone lo siguiente:

«1. Tendrán la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o

¹² España. Real Decreto 1669/1980, de 31 de julio, por el que se extiende el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 15/1977, de 25 de febrero, a ciertos arrendamientos de bienes inmuebles.

¹³ BELTRÁN ALANDETE, Teresa y CHULIÀ VICENT, Eduardo. «Capítulo I. Leasing», En: *Aspectos Jurídicos de los Contratos Atípicos III*, op. cit.

¹⁴ Párrafo tercero del texto del RD 1669/1980.

inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de cuotas. Los bienes objeto de cesión habrán de quedar afectados por el usuario únicamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales. El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, en favor del usuario.

Cuando por cualquier causa el usuario no llegue a adquirir el bien objeto del contrato, el arrendador podrá cederlo a un nuevo usuario, sin que el principio establecido en el párrafo anterior se considere vulnerado por la circunstancia de no haber sido adquirido el bien de acuerdo con las especificaciones de dicho nuevo usuario.

2. Con carácter complementario, las entidades que realicen operaciones de arrendamiento financiero podrán realizar también las siguientes actividades:

- a) Actividades de mantenimiento y conservación de los bienes cedidos.*
- b) Conceder financiación conectada a una operación de arrendamiento financiero, actual o futura.*
- c) Intermediar y gestionar operaciones de arrendamiento financiero.*
- d) Actividades de arrendamiento no financiero, que podrán complementar o no con una opción de compra.*
- e) Asesorar y elaborar informes comerciales».*

3. LA OPERACIÓN SALE & LEASE BACK COMO ESTRATEGIA INMOBILIARIA Y MONETIZACIÓN DE ACTIVOS

El SLB supone la concatenación de dos contratos. En primer término, se produce una compraventa de un inmueble y, de forma simultánea, un contrato de arrendamiento de ese mismo inmueble entre las mismas partes intervinientes en el contrato de compraventa. Por ello, el vendedor del inmueble será el futuro arrendatario, mientras que el comprador será el futuro arrendador del inmueble.

De esta forma, ese primer contrato de compraventa permite a la empresa con falta de liquidez monetizar un activo y, por tanto, conseguir una nueva o distinta vía de

financiación de las que el mercado crédito ofrece de manera habitual, sin perder el uso del inmueble al que ahora accede en régimen de arrendamiento¹⁵.

Esta vía de financiación fue utilizada en el período de la reciente crisis inmobiliaria española¹⁶ por parte de las distintas Administraciones públicas que lograron ingresos públicos mediante este tipo de contratos¹⁷.

En el SLB concurren en una misma operación¹⁸ diversos intereses económicos:

- (i) una entidad privada o pública continúa disfrutando de los bienes inmuebles afectos al contrato de SLB;
- (ii) los inversores privados¹⁹ se aseguran la devolución de la inversión realizada con la firma de un contrato de arrendamiento que en los supuestos más habituales suele ser de largo plazo, con la posibilidad de previsión en dicho contrato de prórrogas sucesivas que lo hagan más rentable desde un punto de vista económico²⁰.

4. LA OPERACIÓN DE *SALE & LEASE BACK*

¹⁵ ERNEST & YOUNG. «Estrategia Inmobiliaria y Monetización de Activos», 2015. Disponible en: [https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-estrategia-inmobiliaria-y-monetizacion-de-activos/\\$FILE/EY-estrategia-inmobiliaria-y-monetizacion-de-activos.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-estrategia-inmobiliaria-y-monetizacion-de-activos/$FILE/EY-estrategia-inmobiliaria-y-monetizacion-de-activos.pdf)

¹⁶ Entre los años 2007/2008 hasta 2014/15.

¹⁷ PÉREZ RIVARÉS, Juan Antonio, «El encaje del *sale and lease back* de edificios públicos en el derecho español y comunitario», número extraordinario de *Actualidad Jurídica Uría Menéndez* en homenaje al profesor Juan Luis Iglesias Prada.

¹⁸ Aunque hablando con precisión nos enfrentamos a un primer contrato de compraventa y posterior contrato de arrendamiento, con o sin opción de compra, entre las mismas partes.

¹⁹ Ya que la figura del comprador, no sólo concierne a las entidades de crédito. Entiéndase como entidad de crédito a aquellas empresas que como actividad típica la captación de fondos del público, ya sea a través de depósitos, préstamos, cesión temporal de activos financieros y u otras formas análogas.

²⁰ PÉREZ RIVARÉS, Juan Antonio, «El encaje del *sale and lease back* de edificios públicos en el derecho español y comunitario».

4.1. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DEL *SALE & LEASE BACK*

Antes de comenzar a analizar la ya de por sí controvertida figura del SLB, conviene diferenciarla de la figura del arrendamiento financiero o *leasing*. La operación de SLB, es ampliamente discutida por los distintos análisis realizados por doctrina y jurisprudencia, ya que en algunos supuestos se le ha considerado como una rama o modalidad de *leasing* y en otras ocasiones como contrato de préstamo o forma de enajenación en garantía²¹.

Si lo consideramos como una modalidad de *leasing*, se deberían cumplir los requisitos de la DA 3ª de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito: (i) que los contratos tengan por objeto, y de forma exclusiva, la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles; (ii) que dichos bienes se adquieran según las especificaciones dadas por el futuro usuario; (iii) que exista una contraprestación del futuro usuario que consistirá en el abono periódico de cuotas; (iv) que los bienes objeto de cesión en la operación de arrendamiento financiero quedaran afectos únicamente a sus explotaciones²²; (v) que se establezca, necesariamente, una opción de compra al término del contrato de arrendamiento a favor del usuario.

Además, añade la STS 964/1999, de 20 de noviembre, FJ 3 que «(...) *en esta modalidad de leasing, desaparece la figura del tercero proveedor del bien ya que en él, el propietario del bien lo vende a la entidad financiera que se obliga a ceder inmediatamente tal bien en arrendamiento al vendedor, mediante el pago de un canon periódico, concediéndose al vendedor-arrendatario la posibilidad de adquirir el bien al finalizar el contrato de arrendamiento mediante el pago del precio estipulado; teniendo en cuenta la atipicidad del contrato de arrendamiento financiero, nada se opondrá a la licitud y validez del llamado lease back, al amparo del principio de libertad contractual recogido en el art. 1255 del Código Civil, sin que pueda hablarse de inexistencia o ilicitud de la causa, que en este caso como en el supuesto de leasing es el cambio de uso de la cosa por precio, a lo que se añade la opción de compra, cambio del derecho de*

²¹ LLORENTE SAN SEGUNDO, María Inmaculada, *Contratos mercantiles*, 5ª ed., Editorial Aranzadi, S.A.U., marzo de 2012.

²² Explotación que puede ser agrícola, pesquera, industrial, comercial, artesanal, de servicios o profesional.

adquirir por un precio; no es una operación crediticia, sino un arrendamiento de cosa y una opción de compra (véase Sentencia de 2 de diciembre de 1998 (...))».

La jurisprudencia²³ ha determinado cuál era la naturaleza jurídica del SLB entendiendo que nos hallamos ante una forma de enajenación con garantía para empresas con necesidades de financiación.

En primer lugar, la SAN de 5 de diciembre de 2013²⁴, recoge dos pronunciamientos distintos acerca de la naturaleza jurídica de SLB: (i) lo planteado por la STS 485/2000, de 16 de mayo, considerando que el SLB no es un verdadero *leasing*, ya que la finalidad es la de conseguir dinero y no la de obtener o mantener un bien, asemejando en este caso el SLB a un contrato de préstamo simple o mutuo. (ii) La STS 757/2001, de 17 de julio, señala que: *«en el caso la aparente transmisión de la propiedad respondió únicamente a una finalidad de garantía, es decir, a garantizar la devolución de la deuda derivada del préstamo que fue el verdadero contrato celebrado por las partes. Por consiguiente, operó prácticamente con una función fiduciaria -"fiducia cum creditore"-. Al acuerdo simulatorio, en el que se aparenta una operación jurídica -inválida, por no querida- que oculta otra figura jurídica (simulación relativa), se le injerta la operación indirecta del efecto fiduciario... que el fiduciante sólo transmite al fiduciario la propiedad formal del objeto o bien, por lo que el fiduciario no se hace dueño real del objeto transmitido (sólo aparentemente)».*

En segundo lugar, la STS 4060/2010, de 8 de noviembre de 2012, FJ 2, establece lo siguiente: *«una de las clases de "leasing" es el conocido como "lease back", que se caracteriza, como señala el Tribunal Supremo porque en el mismo "desaparece la figura del tercero proveedor del bien y si bien se trata de un contrato lícito y válido, al amparo del art. 1255 del Código Civil, para registrarlo como tal se exige que haya mediado efectiva compra de la financiera a la arrendataria con la consiguiente tradición, aún en la forma simbólica de "solo consensu" (art. 1463 del Código Civil), pero, en todo caso, es necesario, y determinante dejar de poseer en concepto de dueño o como dueño" (SSTS*

²³ Véase SS.TS. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª) de 8 noviembre de 2012 y STS (Sala de lo Civil, de 20 noviembre de 1999).

²⁴ En el recurso contencioso-administrativo núm. 418/2010.

de 1-3-1988, 1-2, 17-3 y 20-11-1999). En el presente supuesto, el que vende a la compañía de leasing (en este caso la entidad recurrente), es la misma persona que posteriormente pasa a ser arrendatario del bien, sin que ello suponga la no intervención de terceras personas puesto que el poseedor-propietario pasa a ser por distinto título arrendatario, así como a aspirante a propietario por pago de mensualidades y precio residual.

Existen, en definitiva, dos operaciones: una de compraventa entre proveedor y la compañía de “leasing”, y otra de arrendamiento financiero o leasing entre la compañía de leasing y el arrendatario, en las que intervienen globalmente consideradas tres personas que, según la modalidad de leasing, pueden ser distintas, o, como en el caso del lease back, coincidente el proveedor y el arrendatario-vendedor».

La Sentencia de la Audiencia Nacional de 5 de diciembre de 2013 califica el SLB como *«negocio jurídico complejo y sirve fundamentalmente como instrumento de financiación a las empresas. Su raíz se encuentra en la transmisión del elemento patrimonial a la entidad financiera, lo que implica una entrada en la empresa de recursos financieros ajenos por el importe de la transmisión, acompañada de una recompra del mismo elemento previamente enajenado a través de la formalización de un contrato de arrendamiento financiero vinculado a dicho elemento en el cual no existen dudas razonables de que se ejercerá la opción de compra. Por medio de dichas cuotas se devuelve el importe de dichos recursos conjuntamente con la carga».*

CALVO VÉRGEZ, J. (2009), entiende que *«se trata de verdaderos contratos financieros en virtud de los cuales la entidad que necesita financiación transmite la propiedad de un elemento de su inmovilizado material a una entidad financiera como garantía de devolución del préstamo recibido y del pago de los intereses pactados. Tanto la devolución del principal como el abono de los intereses se articula a través del pago de cuotas de arrendamiento por la cesión de uso con opción de compra del bien que, sin solución de continuidad, permanece afecto al conjunto de las actividades empresariales desarrolladas por la entidad financiada o cesionario. Y es al término del contrato cuando*

este último recupera la propiedad del bien transmitido en garantía mediante el ejercicio de la opción de compra pactada»²⁵.

Por todo ello, podemos definir la operación de SLB como negocio jurídico complejo y atípico cuya finalidad es ser instrumento de financiación de las empresas, teniendo su fundamento en los dos contratos tipificados que forman la operación, la compraventa y arrendamiento, y su validez y licitud en el art. 1255 del Código Civil.

4.2. ELEMENTOS DE LA OPERACIÓN DE SALE & LEASE BACK

Entendiendo la operación de SLB como un negocio jurídico complejo y en relación con los elementos definatorios de esta operación la STS 10/2006, de 2 de febrero, FJ 5, dispone *«(...) que el lease-back, aun faltándole el requisito de la intervención de un tercero como propietario del bien suministrado por el arrendatario financiero, mantiene las características y la finalidad económico-social propia del contrato de arrendamiento financiero o leasing, con su peculiar estructura causal y su autonomía contractual frente al préstamo puro, en el caso de que se mantengan los rasgos teleológicos fundamentales que caracterizan a esta figura (...) para lo cual es menester tener en cuenta determinados elementos, cuya concurrencia o no determinan que pueda sostenerse la existencia de un contrato de leasing o, por el contrario, conducir a la conclusión de que se trata de un negocio de fiducia en que la transmisión de la titularidad de la propiedad tiene lugar a los meros efectos de garantía de un préstamo(...)».*

Por ello, conforme a esta STS podemos señalar como elementos del SLB los siguientes:

- (i) el arrendador, que puede ser una empresa o una entidad de crédito²⁶, que utilice esta operación como una inversión;

²⁵ CALVO VÉRGEZ, Juan. «Deducibilidad de las cuotas de arrendamiento financiero procedentes de un contrato de Lease-Back en el IS. STS de 6 de febrero de 2008.» Revista Quincena Fiscal, Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2009, núm.12.

²⁶ Ahora bien, como se señaló anteriormente, no existe la obligatoriedad de que sea una entidad de crédito la que comporte la figura del comprador del inmueble.

- (ii) el arrendatario, como aquella persona física o jurídica que se dedica a la realización de actividades mercantiles;
- (iii) el bien objeto del contrato, en el caso específico del SLB, será de forma predominante un bien inmueble;
- (iv) la existencia de una compraventa previa ligada al arrendamiento como presupuesto necesario para una efectiva transmisión de la propiedad en favor del arrendador, en relación con la finalidad perseguida por la empresa arrendataria de movilizar su activo inmobiliario para obtener liquidez mediante el abandono provisional de un inmueble o bienes de equipo;
- (v) voluntad de las partes de que el arrendatario continúe usando el bien objeto del contrato;
- (vi) la duración del contrato debe ser acorde a la finalidad perseguida en el contrato;
- (vii) el equilibrio en las contraprestaciones entre las partes, a saber, el precio al que se somete la compraventa del bien inmueble y el precio de las cuotas que se fijan en el contrato de arrendamiento financiero;
- (viii) el reconocimiento de una opción de compra en favor del arrendatario.

Los **elementos personales del contrato de SLB** son dos:

- (i) el vendedor-arrendatario²⁷, como aquella persona que necesita de financiación, pero quiere seguir manteniendo el uso del activo²⁸;
- (ii) el comprador-arrendador, siendo aquella persona que quiere realizar una actividad de inversión²⁹.

Es importante señalar el hecho de que son dos el número de personas que intervienen en ambos negocios jurídicos, compraventa y posterior arrendamiento. Una de las principales

²⁷ Al dividirse en dos partes la operación de SLB, en la primera fase, en el contrato de compra venta, será la parte vendedora y en la segunda fase, en el contrato de arrendamiento, será el arrendatario.

²⁸ Normalmente el activo será un bien inmueble.

²⁹ Como hemos señalado anteriormente, al dividirse en dos partes la operación de SLB, será el comprador, en la primera fase del SLB, de aquel activo ofrecido por la empresa necesitada de financiación y en la segunda fase, será el arrendador.

diferencias existentes entre el *leasing* y el SLB reside en el número de personas intervinientes.

En el caso del *leasing* financiero la condición de trilateralidad residente en la operación de *leasing*, en la que normalmente intervienen tres sujetos³⁰, es matizada por GARCIA GARNICA, M. C., (2001): «*la ley se limita a exigir que la ejecución del contrato tenga lugar a través de la adquisición por la entidad de leasing del bien indicado por el futuro usuario, con la finalidad de cedérselo en leasing, sin imponer ninguna exigencia o limitación relativa a la entidad del transmitente, ni exigir que se trate de un tercero*»³¹.

Mientras que en el caso del SLB podemos deducir que, al coincidir en la misma persona, vendedor y arrendatario, se caracteriza por la bilateralidad, siendo la otra persona el comprador-arrendador³².

Podríamos delimitar el **objeto del contrato de SLB**³³, como aquel activo de empresa, normalmente un bien inmueble, que se desprende del ámbito patrimonial de la empresa, para que ésta se financie, sin perder su poder de uso durante un tiempo prudencial o de razonable duración, permitiendo a la empresa que deshizo patrimonialmente del inmueble poder recuperarse económicamente y ejercer la posible opción de compra establecida en el contrato de arrendamiento o en su defecto, la renovación de su uso.

Dos de los elementos definitorios por excelencia de las operaciones que giran en torno al SLB son la **remuneración y el riesgo**.

³⁰ Proveedor del bien, entidad de leasing y usuario.

³¹ GARCÍA GARNICA, María del Carmen, *Régimen jurídico del leasing financiero inmobiliario en España*, Editorial Aranzadi, 2001, pág. 148.

³² PÉREZ GURREA, Rosana, «Estudio del leasing financiero y del lease-back a propósito de la RDGRN de 29-1-2005 y de la Sentencia del TS de 2-2-2006», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 696, Julio - Agosto 2006, págs. 1652-1661.

³³ Siempre y cuando entendamos que la finalidad principal del SLB es la financiación de la empresa vendedora del activo.

El inversor³⁴, pretende garantizarse que la inversión realizada en el inmueble sea satisfactoria. Para ello, será necesario realizar un ajuste entre el precio de compra del inmueble y las cuotas que se establezcan en el contrato de arrendamiento para que se cumpla el objeto de la inversión.

Es de vital importancia para el inversor que quiere maximizar su inversión, establecer uno de los pactos habituales que se produce en este tipo de operaciones, conocido como *triple net*³⁵. El objetivo principal de dicho pacto es que el inversor se libere, a costa de repercutírselo al vendedor-arrendatario, de todos los gastos y tributos relacionados con el inmueble, como puede ser el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como de los seguros y gastos de reparación y/o conservación del inmueble. Por tanto, lo que se pretende con el *triple net* es que las cuotas que obtenga el inversor derivadas del contrato de arrendamiento sean una renta neta liberada de las cargas ligadas al inmueble.

En materia de riesgos, se produce una situación parecida ya que el inversor, tendrá como uno de los objetivos de la operación de SLB, trasladar el mayor porcentaje de los riesgos al vendedor-arrendatario, hecho que se produce cuando se presume que el arrendatario, finalmente, adquirirá el bien.

El negocio jurídico complejo en el que se fundamenta el SLB tiene su validez y licitud partiendo del principio de la **autonomía de la voluntad** del art. 1255 del Código Civil³⁶. Como bien explica LLORENTE SAN SEGUNDO, M.Á., (2012): *«entendemos que la importancia de esta afirmación radica en que pone de manifiesto que la «ratio» fundamental para admitir la validez del «lease - back» no se encuentra tanto en sus elementos estructurales –que lo asemejan o identifican como una nueva forma de financiación garantizada con la propiedad del bien, difícilmente distinguible de figuras muy afines como la compraventa con pacto de retro– como, mejor, en las razones económicas que subyacen a la operación. En efecto, no hay duda de que con el recurso*

³⁴ También entendido en las operaciones de SLB como comprador y arrendador.

³⁵ PÉREZ RIVARÉS, Juan Antonio, «El encaje del sale and *lease back* de edificios públicos en el derecho español y comunitario», *op. cit.*

³⁶ Véase STS (Sala de lo Civil, de 20 noviembre de 1999) y STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª) de 8 noviembre de 2012. RJ/2012/10672.

al sale and «lease - back» se satisfacen numerosos intereses existentes en la realidad del tráfico económico, conjugando la necesidad de favorecer el acceso al crédito de las empresas de forma ventajosa para éstas (disponiendo de un bien de su inmovilizado para obtener liquidez y conservando su uso y la posibilidad de su recuperación, todo ello con un tratamiento fiscal favorable), con otras razones de política económica fácilmente defendibles, como el fomento de la innovación, la investigación y el desarrollo en el ámbito empresarial, así como la defensa de la competitividad de las empresas españolas en el exterior, que puede verse afectada por el hecho de concurrir con otras que cuenten con mejores y más baratos canales de crédito para atender sus necesidades financieras.

Ello explica que el ámbito operativo de la figura venga limitado al ámbito empresarial o profesional, puesto que, como ya se ha señalado en la doctrina, con esta decisión de política económica lo que se pretende es crear nuevos circuitos de concesión de crédito dentro del sistema financiero, favoreciendo la financiación de la inversión y diferenciándola del crédito al consumo (ROJO AJURIA). Y si esta decisión de política legislativa puede ser compartida, no lo son tanto sus últimas consecuencias, en cuanto que puede «privilegiar» a una serie de acreedores (en este caso, las entidades de crédito, únicas que –desde un punto de vista de control administrativo económico– pueden realizar estas operaciones), y privar al usuario de los instrumentos de control previstos en nuestro ordenamiento jurídico para defenderle de las posibles consecuencias perjudiciales que se deriven de este contrato»³⁷.

5. LA OPERACIÓN DE SALE & LEASE BACK DESDE EL PUNTO DE VISTA CONTABLE

Desde un punto de vista contable, en este tipo de contratos podemos diferenciar: (i) los contratos de arrendamiento financiero, que trasladan los beneficios y riesgos inherentes a la propiedad del activo, en nuestro caso el inmueble, al arrendatario³⁸; (ii) los contratos

³⁷ LLORENTE SAN SEGUNDO, María Inmaculada, *Contratos mercantiles*, 5ª ed., *op. cit.*

³⁸ Dicho arrendatario aplicará los criterios de amortización y deterioro pertinentes.

de arrendamiento operativo, en donde el arrendatario contabilizará el gasto que corresponda al arrendamiento según las cláusulas y vencimientos exigibles³⁹.

La Resolución de la Dirección General de Tributos de 14 de abril de 2016 (V1635-16), hace referencia a la forma de contabilización de las operaciones de SLB: *«contablemente, el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (PGC), en relación con las operaciones de lease-back, establece en el apartado 3 de la Norma de Registro y Valoración 8ª, contenida en la Segunda Parte del Plan, lo siguiente:*

3. Venta con arrendamiento financiero posterior.

Cuando por las condiciones económicas de una enajenación, conectada al posterior arrendamiento de los activos enajenados, se desprenda que se trata de un método de financiación y, en consecuencia, se trate de un arrendamiento financiero, el arrendatario no variará la calificación del activo, ni reconocerá beneficios ni pérdidas derivadas de esta transacción. Adicionalmente, registrará el importe recibido con abono a una partida que ponga de manifiesto el correspondiente pasivo financiero.

La carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente serán gastos del ejercicio en que se incurra en ellas.

El arrendador contabilizará el correspondiente activo financiero de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1.3 de esta norma.

Tal y como se desprende de los datos de la consulta, la operación planteada responde a la definición de venta con arrendamiento financiero posterior de manera que, si de los términos establecidos en el contrato se desprenda que se trata de un método de financiación y, en consecuencia, se trate de un arrendamiento financiero, la entidad consultante continuará amortizando el elemento patrimonial como si dicha transmisión no se hubiera llevado a cabo, es decir, en las mismas condiciones y sobre el mismo valor anterior a la transmisión, tanto contable como fiscalmente. A su vez, no se generará renta

³⁹ RODRÍGUEZ RELEA, Francisco Javier. «Regímenes especiales. Estudio particular del relativo a los incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión y del de determinados contratos de arrendamiento financiero», En: *Fiscalidad Práctica 2014: IRPF, Patrimonio y Sociedades*, Lex Nova, Enero 2014.

alguna, a efectos contables ni fiscales, en la transmisión por parte de la consultante del elemento patrimonial a la entidad de leasing. Y la carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, aplicando el método del tipo de interés efectivo».

Por tanto, cuando estamos inmersos en la operación SLB, se producen las siguientes consecuencias desde el punto de vista contable:

- (i) el vendedor-arrendatario de la operación, no variará la calificación del activo ni reconocerá beneficios ni pérdidas derivadas de la operación. Sin embargo, sí registrará el importe que recibe de la operación con abono a una partida que ponga de manifiesto el correspondiente pasivo financiero;
- (ii) el comprador-arrendador, contabilizará un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, aunque no esté garantizado, descontando el tipo de interés implícito del contrato.

6. RÉGIMEN FISCAL APLICABLE EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES A LAS OPERACIONES DE *SALE & LEASE BACK*

Bajo la perspectiva fiscal, la operación de SLB ha sido regulada de forma distinta, en un primer momento en el TRLIS y posteriormente, en la actual Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Cuando se regulaba en el TRLIS, la operación de SLB había suscitado controversia en los operadores jurídicos, y en el caso que nos ocupa, las empresas necesitadas de financiación, ya que llevaba a las empresas a aplicar en algunos supuestos el art. 115 TRLIS en detrimento del art. 11.3 TRLIS⁴⁰.

⁴⁰ Dicho art. 115 TRLIS es el actual art. 106 LIS (Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades), mientras que queda suprimido el supuesto del art. 11.3 TRLIS.

Dicho art. 115 TRLIS, se aplicaría a los contratos de arrendamiento financiero, mientras que el art. 11.3 TRLIS, se aplicaría a las operaciones de SLB, estableciéndose lo siguiente:

«3. Siempre que el importe a pagar por el ejercicio de la opción de compra o renovación, en el caso de cesión de uso de activos con dicha opción, sea inferior al importe resultante de minorar el valor del activo en la suma de las cuotas de amortización máximas que corresponderían a éste dentro del tiempo de duración de la cesión, la operación se considerará como arrendamiento financiero.

Cuando el activo haya sido objeto de previa transmisión por parte del cesionario al cedente, la operación se considerará como un método de financiación y el cesionario continuará la amortización de aquél en idénticas condiciones y sobre el mismo valor anterior a la transmisión.

Los activos a que hace referencia este apartado podrán también amortizarse libremente en los supuestos previstos en el apartado anterior».

La SAN de 5 de diciembre de 2013, FJ 3, nos enfoca el objeto de controversia: *«la sola cuestión objeto de discrepancia en el presente recurso es si a los contratos de arrendamiento financiero celebrados (...), les resulta aplicable el tratamiento previsto en el art. 115 TRLIS (anterior 128 LIS) o el previsto en el art. 11.3 TRLIS, ya que la Inspección y la actora discrepan en cuanto al régimen fiscal aplicable a dichas operaciones, pues la Inspección entiende de aplicación el art. 11.3 TRLIS y por el contrario la actora defiende que el precepto que debe tomarse en consideración es el artículo 128 de la LIS (actual 115 TRLIS)».*

Conviene señalar la Resolución del TEAC de 19 de enero de 2007 a los efectos de la aplicación preferente del art. 11.3 TRLIS en razón de la especialidad del supuesto, en este caso, del SLB, estableciendo en el FD 5 que *«dentro del artículo 11.3 se contempla la única regulación específica del “lease-back” de toda la LIS, por lo que, caso de cumplirse los requisitos para la subsunción en este precepto, resulta de aplicación preferente en razón de la especialidad del supuesto, aun cuando el arrendamiento financiero posterior a la transmisión reúna las condiciones para ser un contrato de leasing de los contemplados en el artículo 128; éste no contiene específicamente ninguna mención de la operación compleja cuestionada, de modo que, cuando su apartado 9 indica que lo previsto en el artículo 11.3 de esa Ley no será de aplicación a los contratos*

de arrendamiento financiero regulados en ese artículo, ello no impide que al caso de lease-back que caiga en el supuesto del párrafo cuarto del artículo 11.3 se aplique lo previsto en éste en cuanto más adecuado a la especialidad que el lease-back comporta».

En este mismo sentido⁴¹, la STS, de 8 de noviembre de 2012, FJ 1⁴², establece que *«a los contratos de lease back como los que ahora nos ocupan, referidos a los ejercicios 1999 y 2000, no se les aplica el régimen especial previsto para los contratos de arrendamiento financiero por la evidente razón de que el lease back no lo es, con fundamento en la doctrina civil que separa ambas modalidades contractuales, el leasing y el lease-back, en función de su diferente naturaleza y finalidad, siendo así que, además, el art. 11.3LIS, en su apartado cuarto, es la lex specialis del lease back, al prever específicamente la hipótesis de la previa transmisión de los bienes por parte del cesionario al cedente con ulterior cesión posesoria de signo inverso, hipótesis legal que encaja con toda exactitud en la figura contractual que nos ocupa, al señalar que (...) cuando el bien haya sido objeto de previa transmisión por parte del cesionario al cedente, el cesionario continuará la amortización del mismo en idénticas condiciones y sobre el mismo valor anteriores a la transmisión.*

Cuando sea de aplicación lo previsto en este apartado, la entidad cedente amortizará el precio de adquisición o coste de producción del bien, deducido el valor de la opción, en el plazo de vigencia de la operación».

Asimismo, la STS de 8 de noviembre de 2012, FJ 2, recalca la diferencia que existe entre el arrendamiento financiero y el lease back: *«(...)mientras el arrendamiento financiero previsto en el artículo 128 es un contrato que representa la financiación de la adquisición de un elemento del inmovilizado de la empresa y el beneficio que subyace es incentivar en el Impuesto sobre Sociedades decisiones de inversión, aunque sólo a través de financiación ajena, la operación de "lease- back" es una operación financiera por la cual se consigue financiación ajena, pero no vinculada a la adquisición de un bien de inversión. (...). Así en sentencia de 1 de Abril de 2011, (recurso de casación núm. 3963/2006), declarábamos: En conclusión, en estas operaciones no se genera ninguna*

⁴¹ En lo referente a que el art. 11.3 TRLIS es la *lex specialis* del lease back.

⁴² Recurso de Casación 4180/2010.

renta a efectos contables ni fiscales en la transmisión del elemento y, por otro, el escenario debe computar la amortización del elemento como si dicha transmisión no se hubiera llevado a cabo».

Dada la diferencia apreciada entre el arrendamiento financiero y la operación de SLB, la inspección de los tributos regularizó a aquellas empresas que realizaban un ajuste fiscal negativo correspondiente a la deducción de las cuotas del contrato *leasing* cuando el objeto del contrato, fuese bien mueble o inmueble, hubiera sido previamente transmitido por el cesionario al cedente. Regularización que se practicaba sobre la base de que era de aplicación a dicho contrato, la operación de SLB, la *lex specialis* del *lease back* regulado en el art. 11.3 TRLIS⁴³.

Ahora bien, en la regulación actual de la LIS, se produce la supresión del art. 11.3 TRLIS, como se señala en el documento denominado *«Principales Novedades Tributarias para el año 2015»⁴⁴*, en el que se manifiesta que *«el segundo párrafo del artículo 11.3 TRLIS pretendía dejar claro el tratamiento de las operaciones de venta con arrendamiento posterior. Interpretada la norma literalmente carecería de una distinción que sí ofrece la norma contable que distingue las ventas con arrendamiento operativo posterior de las ventas con arrendamiento financiero posterior, calificando como método de financiación exclusivamente estas últimas. // Por ello, ante la claridad de la norma contable parece razonable que el legislador haya eliminado también este apartado».*

Dicha supresión no produce ningún efecto en el criterio fiscal, como apunta GALÁN RUIZ, J. (2018) *«(...)también bajo la nueva norma, la renta puesta de manifiesto con ocasión de la transmisión del activo no está sujeta a tributación en el Impuesto sobre Sociedades puesto que, aunque el propietario, por ejemplo de un inmueble, lo transmitiera a una empresa de leasing y en dicha transmisión se generase una renta positiva en el Impuesto sobre Sociedades por la diferencia entre el valor neto contable y*

⁴³ Siendo de especial relevancia sobre la negación de deducibilidad por ser operaciones de SLB las STS de 8 de noviembre de 2012 (recurso de casación 4180/2010).

⁴⁴ GONÇALVES PEREIRA, CUATRECASAS. *Principales Novedades Tributarias para el año 2015*, CUATRECASAS, pág. 69.

el satisfecho en la transmisión, dicha renta no se sometería a tributación en la imposición directa, dado que el lease back tiene la consideración de una forma de financiación»⁴⁵.

En este mismo sentido, la Dirección General de Tributos en Resolución de 29 de mayo de 2015 (V1708–15) en la que se le planteaba sobre una operación de SLB o como se define en la misma resolución «*venta con arrendamiento financiero posterior*» si se debía realizar ajustes fiscales al resultado contable en el IS por existir discrepancias entre la normativa contable y fiscal, o si por el contrario, no existía diferencia alguna. Ante este planteamiento, dispuso lo siguiente: «*si de los términos establecidos en el contrato de arrendamiento celebrado entre la consultante y la entidad bancaria se desprende que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato o, en caso de haber pactado una opción de compra o renovación, se desprenda que no existen dudas razonables de que van a ejercitarse tales opciones, en el sentido anteriormente mencionado, la entidad consultante continuará amortizando el elemento patrimonial como si dicha transmisión no se hubiera llevado a cabo, es decir, en las mismas condiciones y sobre el mismo valor anterior a la transmisión, tanto contable como fiscalmente, con la particularidad de que en el caso planteado no habría tal amortización al tratarse del elemento transmitido de un bien no amortizable.*

A su vez, no se generará renta alguna, a efectos contables ni fiscales, en la transmisión por parte de la consultante del elemento patrimonial a la entidad de leasing.

El régimen fiscal de estas operaciones es coincidente con el régimen contable de las mismas de acuerdo con lo establecido en la norma octava de valoración del Plan General de Contabilidad. En definitiva, en estas operaciones, no habrá que realizar ajustes al resultado contable para obtener la base imponible en el Impuesto sobre Sociedades».

De igual manera se pronuncia la Dirección General de Tributos en Resolución de 14 de abril de 2016 (V1635–16) en una operación de SLB cuando lo que se pretende en este caso es ejecutar la opción de compra con anterioridad al plazo de vencimiento de ésta.

⁴⁵ GALÁN RUÍZ, Javier y LÓPEZ DE LA MANZANARA SÁNCHEZ DE LA BLANCA, Carolina. «Capítulo XIX. Financiación inmobiliaria mediante el *lease back*: referencia al uso de este negocio jurídico en el sector público», En: AA. VV., *Aspectos financieros y tributarios del patrimonio inmobiliario*, Editorial CISS, Madrid: 2018.

Estableciendo la resolución que: *«el ejercicio anticipado de la opción de compra en el contrato de lease-back, antes del transcurso del plazo de duración inicialmente acordado, no generará renta alguna en sede de la entidad consultante, que continuará amortizando el elemento patrimonial como si dicha transmisión no se hubiera llevado a cabo. No obstante, la cancelación anticipada del contrato se deberá tener en cuenta a efectos de determinar el tipo de interés efectivo para el cálculo de la carga financiera que se deba imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias, cuya deducibilidad se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la LIS».*

CALVO VÉRGEZ, J. (2009) determina con claridad cuál es la tributación que corresponde a la operación de SLB, concluyendo lo siguiente: *«los efectos fiscales derivados de la transmisión de un bien conectada a un contrato de arrendamiento financiero se concretan en los siguientes. En primer lugar, el transmitente no determina renta fiscal alguna por la transmisión, al tener la consideración de una operación de financiación. En segundo término, continúa amortizando, a efectos fiscales, el bien transmitido, con idénticos criterios y sobre los mismos valores que antes de la transmisión. Y, finalmente, la diferencia existente entre el precio recibido por la transmisión del bien y el importe total de las cantidades a pagar a la entidad financiera (concretado en la suma de las cuotas de arrendamiento y del importe de la opción) adquiere la consideración para el transmitente de gasto a distribuir entre los períodos impositivos correspondientes a la duración del contrato de cesión, dada su condición de gastos financieros.(...) Téngase presente que una operación de esta clase hace surgir una deuda para el arrendatario y un crédito para el arrendador, tratándose de una auténtica operación financiera. Ello determina la inexistencia de plusvalías tributables con motivo de la formal transmisión del bien desde el usuario a la compañía de leasing , siendo la verdadera naturaleza de la operación de carácter financiero y no existiendo transmisión de riesgos y ventajas a la entidad financiera»⁴⁶.*

7. CONCLUSIONES

⁴⁶ CALVO VÉRGEZ, Juan. «Deducibilidad de las cuotas de arrendamiento financiero procedentes de un contrato de Lease-Back en el IS. STS de 6 de febrero de 2008.», *op. cit.*

- I. Han surgido nuevos negocios jurídicos ligados a operaciones económicas provenientes de un entorno globalizado debido a que los operadores económicos de las economías domésticas tienen un carácter cada vez más internacional. Debido a ello, surge la figura del SLB, en el que se conjugan en una misma operación dos contratos, una compraventa y posterior arrendamiento, interviniendo en ambos contratos las mismas partes.
- II. Este tipo de operación cobra un gran auge en España debido a la crisis económica que sufrió la economía española entre los años 2008 y 2015.
- III. El contrato de SLB es un mecanismo de financiación utilizado tanto por empresas privadas como por la Administración pública.
- IV. La Norma de Registro y Valoración 8ª.3 del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, regula la contabilización de las operaciones de SLB, o en la terminología utilizada por el propio PGC, la venta con arrendamiento financiero posterior. Esta operación de venta con arrendamiento posterior o SLB debe ser tratada contablemente de acuerdo con su verdadera naturaleza y la finalidad perseguida que es la financiación y, por lo tanto, sin variar la calificación del activo. Contabilizar la venta, con su beneficio, provocaría una modificación artificial del balance por lo que debe contabilizarse únicamente la obtención de la financiación puesto que lo que se está realizando es una operación financiera de préstamo.
- V. Con la entrada en vigor de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades no se modifica la tributación de las operaciones de SLB, si bien se suprime la referencia que a los mismos se hacía en el artículo 11.3 TRLIS.
- VI. La tributación en el IS de la operación SLB es la siguiente: (i) la transmisión que realiza el vendedor del inmueble y futuro arrendatario y que pudiera generar una renta fiscal, no se someterá a tributación puesto que el SLB es considerado una operación de financiación; (ii) el vendedor-arrendatario, debe seguir amortizando el inmueble transmitido como si no se hubiera producido la transmisión, con los mismos criterios y valores anteriores a la transmisión; (iii) no se realizará ajuste

fiscal por disonancia con la normativa contable sobre la base imponible en el IS en ninguna de las operaciones del SLB⁴⁷; (iv) la diferencia resultante entre lo que percibe el vendedor-arrendatario por la transmisión del inmueble y las cuotas de arrendamiento, más si existiera opción de compra⁴⁸, que son abonadas al comprador-arrendador, serán consideradas gastos financieros, que se distribuirán entre los períodos que dure el contrato de arrendamiento.

⁴⁷ A saber, el contrato de compraventa y el posterior, contrato de arrendamiento.

⁴⁸ O el valor actual de las cuotas de arrendamiento que estuvieran estipuladas en el contrato de arrendamiento por renovación o prórroga.

BIBLIOGRAFÍA

1. LIBROS Y MANUALES

- BELTRÁN ALANDETE, T. y CHULIÀ VICENT, E., (1998), «Capítulo I. Leasing», En: *Aspectos Jurídicos de los Contratos Atípicos III*, Editorial J.M. Bosch Editor, Barcelona.
- GALÁN RUÍZ, J. y LÓPEZ DE LA MANZANARA SÁNCHEZ DE LA BLANCA, C., (2018), «Capítulo XIX. Financiación inmobiliaria mediante el *lease back*. Referencia al uso de este negocio jurídico en el sector público», En: AA. VV., *Aspectos financieros y tributarios del patrimonio inmobiliario*, Editorial CISS, Madrid.
- GARCÍA GARNICA, M.C., (2001), *Régimen jurídico del leasing financiero inmobiliario en España*, Editorial Aranzadi, pág. 148.
- GUTIÉRREZ SANZ, A., (2007), «El contrato de leasing financiero» en AA. VV., *La contratación bancaria*, Editorial Dykinson, Madrid.
- LLORENTE SAN SEGUNDO, M.I., (2012), *Contratos mercantiles*, 5ª ed., Editorial Aranzadi, S.A.U.
- RODRÍGUEZ RELEA, F.J., (2014), «Regímenes especiales. Estudio particular del relativo a los incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión y del de determinados contratos de arrendamiento financiero», En: *Fiscalidad Práctica 2014: IRPF, Patrimonio y Sociedades*, Lex Nova.

2. ARTÍCULOS DE REVISTA

- CALVO VÉRGEZ, J., (2009), «Deducibilidad de las cuotas de arrendamiento financiero procedentes de un contrato de Lease-Back en el IS. STS de 6 de febrero de 2008.» *Revista Quincena Fiscal*, Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor., núm.12
 - o (2010), «La amortización de bienes adquiridos mediante un contrato de cesión de uso con opción de compra o renovación y de los bienes adquiridos mediante un contrato de arrendamiento financiero en el impuesto sobre sociedades.» *Revista Quincena Fiscal*, Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor., núm.17.

- GONÇALVES PEREIRA, CUATRECASAS. (2015), *Principales Novedades Tributarias para el año 2015*, CUATRECASAS, pág. 69.
- PÉREZ GURREA, Rosana, (2006), «Estudio del leasing financiero y del lease-back a propósito de la RDGRN de 29-1-2005 y de la Sentencia del TS de 2-2-2006», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 696, págs. 1652-1661.
- PÉREZ RIVARÉS, Juan Antonio, «El encaje del *sale and lease back* de edificios públicos en el derecho español y comunitario», número extraordinario de *Actualidad Jurídica Uría Menéndez* en homenaje al profesor Juan Luis Iglesias Prada.

3. PÁGINAS WEB

- ERNEST & YOUNG. (2015), *Estrategia Inmobiliaria y Monetización de Activos*. Disponible en: <[https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-estrategia-inmobiliaria-y-monetizacion-de-activos/\\$FILE/EY-estrategia-inmobiliaria-y-monetizacion-de-activos.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-estrategia-inmobiliaria-y-monetizacion-de-activos/$FILE/EY-estrategia-inmobiliaria-y-monetizacion-de-activos.pdf)> [Consulta: el 15/01/2019]
- UGALDE BLÁZQUEZ, Ruth (2016), «Repsol, Telefónica, BBVA...las grandes compañías entierran el ‘sale & leaseback’». En: *El Confidencial*, 2016, Disponible en: <https://www.elconfidencial.com/empresas/2016-06-07/repsol-telefonica-bbva-santander-el-corte-ingles-sale-lease-back-inmobiliario_1212575/> [Consulta: el 15/01/2019]
- ZULOAGA MONTERO, Jorge (2019), «El Corte Inglés duplica sus inmuebles en venta a 3.000M y pide ofertas para este mes». En: *El Confidencial*, Disponible en: <https://www.elconfidencial.com/empresas/2019-03-11/corte-ingles-ampliacion-3000-millones-ladrillo_1871398/> [Consulta: el 30/03/2019]

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. *Boletín Oficial del Estado*, 28 de noviembre de 2014, [en línea], (288), 2014-12328. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2014-12328> [Consulta: el 15/01/2019]
- Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito. *Boletín Oficial del Estado*, 27 de junio de 2014, [en línea], (156), 49412-

49549. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2014-6726> [Consulta: el 19/02/2019]
- Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. *Boletín Oficial del Estado*, de 20 de noviembre de 2007, [en línea], (278), 2007-19884. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-19884> [Consulta: el 15/01/2019]
 - Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. *Boletín Oficial del Estado*, de 11 de marzo de 2004, [en línea], (61), 2004-4456. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4456> [Consulta: el 15/01/2019] Disposición Derogada.
 - Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles. *Boletín Oficial del Estado*, 14 de julio de 1998, [en línea], (167), 23510 a 23516 [Consulta: el 15/01/2019]
 - Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito. *Boletín Oficial del Estado*, de 30 de julio de 1988, [en línea], (182), 23524-23534. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1988-18845> [Consulta: el 15/01/2019] Disposición Derogada.
 - Real Decreto 1669/1980, de 31 de julio, por el que se extiende el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 15/1977, de 25 de febrero, a ciertos arrendamientos de bienes inmuebles. *Boletín Oficial del Estado*, de 29 de agosto de 1980, [en línea], (208), 19474-19474. [Consulta: el 15/01/2019] Disposición Derogada.
 - Real Decreto-ley 15/1977, de 25 de febrero, sobre medidas fiscales, financieras y de inversión pública. *Boletín Oficial del Estado*, de 28 de Febrero de 1977, [en línea], (50), 4760-4764. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1977-5348> [Consulta: el 15/01/2019] Disposición Derogada.

DOCTRINA ADMINISTRATIVA Y JURISPRUDENCIA

1. DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

- DGT, [versión electrónica – base de datos Aranzadi]. Consulta vinculante núm. V1635-16, / de 14 abril 2016, JUR\2016\128424. [Consulta 23/02/19]

- DGT, [versión electrónica – base de datos Aranzadi]. Consulta vinculante núm. V1708-15, / de 29 mayo 2015, JUR\2015\194141. [Consulta 23/02/19]

2. DOCTRINA DEL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO

- TEAC, [versión electrónica – base de datos Aranzadi]. Resolución de 19 de enero de 2007, JT (2007\505). [Consulta 23/02/19]

3. JURISPRUDENCIA

- AN (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª), [versión electrónica – base de datos Aranzadi]. Sentencia de 5 diciembre de 2013, JUR 2013\375290. [Consulta 27/01/19]
- TS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª), [versión electrónica – base de datos Aranzadi]. Sentencia de 8 noviembre de 2012, RJ\2012\10672. [Consulta 27/01/19]
- TS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª), [versión electrónica – base de datos Aranzadi]. Sentencia de 8 noviembre de 2012, RJ\2013\122. [Consulta 27/01/19]
- TS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª), [versión electrónica – base de datos Aranzadi]. Sentencia de 8 noviembre de 2012, RJ\2013\110. [Consulta 27/01/19]
- TS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), [versión electrónica – base de datos Aranzadi]. Sentencia núm. 10/2006, / 2 de febrero de 2006, RJ 2006\494. [Consulta 01/02/19]
- TS (Sala de lo Civil), [versión electrónica – base de datos Aranzadi]. Sentencia núm. 757/2001, / 17 de julio de 2001, RJ 2001\6860. [Consulta 01/02/19]
- TS (Sala de lo Civil), [versión electrónica – base de datos Aranzadi]. Sentencia núm. 485/2000, / 16 de mayo de 2000, RJ 2000\5082. [Consulta 01/02/19]
- TS (Sala de lo Civil), [versión electrónica – base de datos Aranzadi]. Sentencia núm. 964/1999, / 20 de noviembre de 1999, RJ\1999\8615. [Consulta 01/02/19]