

FORMACIÓN PROFESIONAL · GESTIÓN FINANCIERA · UNIDAD 5

Los préstamos y el arrendamiento financiero

El equipamiento del almacén cuesta 12.000 € más IVA. Banco Alcotán ofrece un préstamo con cuotas anuales de 3.384,14 €; Lindero Leasing, 48 cuotas mensuales de 273,34 € más IVA. ¿Cuál es más barato? Construye los dos cuadros en el mismo horizonte antes de decidir.

PARA EMPEZAR

En esta unidad aprenderás a...



Identificar los elementos, las comisiones y las garantías de un préstamo y su efecto en el coste.



Elaborar cuadros de amortización por los sistemas francés, de amortización constante y americano.



Calcular el efecto de una carencia, una amortización anticipada o una cancelación.



Analizar un arrendamiento financiero y distinguirlo del renting.



Describir un empréstito y los efectos fiscales de la financiación, con su norma, su tributo y su ejercicio.

SITUACIÓN DE PARTIDA

«El leasing es más barato»

Lunes 20 de marzo de 2028. El equipamiento del almacén de Nexo Oficina, S.L. (estanterías y una apiladora eléctrica) cuesta **12.000 € más IVA**, y la instalación, 1.500 € más IVA. Hay dos ofertas sobre la mesa: Ángela, de **Banco Alcotán**, ofrece un préstamo de 12.000 € a cuatro años, con cuotas anuales de **3.384,14 €**; Guillem, de **Lindero Leasing**, ofrece un leasing de **48 cuotas mensuales de 273,34 €** más IVA.

«El leasing es más barato: 273 € al mes frente a 3.384 € al año», dice Arnau. Triana pide los cuadros de los dos. Aldara decidirá el **viernes 31 de marzo** y quiere un informe con el mismo horizonte y todos los costes (caso ficticio).

❓ ¿Qué le preguntarías a un banco, además del tipo de interés, antes de firmar un préstamo?

❓ ¿Por qué una cuota mensual más pequeña no significa necesariamente una financiación más barata?

❓ ¿Qué diferencia hay entre usar un bien y ser su propietario?

❓ Si un año tienes poca caja, ¿qué te gustaría poder hacer con las cuotas de tu préstamo?

❓ ¿Crees que la forma de financiar una inversión cambia lo que se paga de impuestos? ¿Por qué?

MAPA DE LA UNIDAD

Lo que vamos a ver

5.1 El préstamo: elementos, comisiones y garantías

5.2 Sistemas de amortización

5.3 Carencia, amortización anticipada y cancelación

5.4 Arrendamiento financiero y renting

5.5 Empréstitos y efectos fiscales de la financiación

273 al mes frente a 3.384 al año

🤝 Con el leasing, podéis usar el equipo desde hoy por 273 € al mes.

273 al mes frente a 3.384 al año. Está claro, ¿no? 😀

🤔 Las del leasing se pagan antes y llevan comisión y opción. Mira el coste efectivo.

Traedme los dos cuadros con el mismo horizonte. El viernes decido. 🧭

CLAVE

273,34 × 12 = 3.280,08 € parece menos que 3.384,14 €, pero **se comparan los flujos completos, con sus fechas, en el mismo horizonte**.

Un préstamo no es solo un tipo de interés

ELEMENTO	QUÉ ES	EN LA OFERTA DE BANCO ALCOTÁN
Principal	Capital entregado	12.000,00 €
Tipo de interés	Fijo o variable (referencia + diferencial)	5 % efectivo anual, fijo
Plazo y periodicidad	Duración y frecuencia de las cuotas	4 años, cuotas anuales
Sistema de amortización	Cómo se devuelve el principal	Francés (cuota constante)
Comisiones y gastos	Lo que se paga además de los intereses	Apertura 1 %: 120,00 €

En un **préstamo** la entidad entrega de una vez el principal, que se devuelve con intereses según un calendario; en un **crédito** (la póliza de la unidad 6) se pagan intereses solo por lo dispuesto. Oferta ficticia.

CLAVE

Tipo variable: índice de referencia (por ejemplo, el Euríbor a un año) más un diferencial. Si el índice sube, sube la cuota: ese riesgo lo asume el prestatario.

Lo que se paga y lo que se arriesga



Comisiones

Apertura, estudio, amortización anticipada o cancelación y reclamación de impagados. Entre empresas se pactan libremente y deben figurar en el contrato.



Garantías personales

La fianza (si es solidaria, el banco puede reclamar directamente al fiador) y el aval de una entidad de crédito o de una SGR, como Torrealta Aval, que cobra una comisión.



Garantías reales

Recaen sobre un bien concreto: prenda (un depósito, unos valores, maquinaria) o hipoteca (un inmueble).



La fianza de Aldara

Nexo es una S.L.: sus socias responden solo con lo aportado. Si Aldara firma como fiadora solidaria, responde con su patrimonio personal.

CLAVE

La garantía **forma parte del coste de la oferta**, aunque no sume euros en el cuadro.

5.1 · EJEMPLO

Coste efectivo con comisión

FECHA	FLUJO DE NEXO	IMPORTE (€)
24/04/2028	Principal − comisión (12.000 − 120)	11.880,00
24/04/2029 a 2031	Cuotas 1, 2 y 3	−3.384,14
26/04/2032	Cuota 4 (ajusta el redondeo)	−3.384,15
TIR anual	**Coste efectivo anual**	**5,4340 %**

Préstamo BA-PR-28/0233, firma el 24/04/2028. Con las fechas exactas, =TIR.NO.PER da 5,4297 %; sin comisión, el coste es el 5 % pactado.

CLAVE

Dos préstamos con el mismo tipo pueden costar distinto: **la comisión reduce lo que se recibe** y no lo que se devuelve.

5.2 · CUADRO 1

El francés de Banco Alcotán

VENCIMIENTO	CUOTA (€)	INTERÉS (€)	AMORTIZACIÓN (€)	PENDIENTE (€)
lunes 24/04/2028 · firma				12.000,00
martes 24/04/2029	3.384,14	600,00	2.784,14	9.215,86
miércoles 24/04/2030	3.384,14	460,79	2.923,35	6.292,51
jueves 24/04/2031	3.384,14	314,63	3.069,51	3.223,00
lunes 26/04/2032	3.384,15	161,15	3.223,00	0,00
Total	**13.536,57**	**1.536,57**	**12.000,00**	

Cuota = $C_0 \times i / [1 - (1 + i)^{-n}]$ = 3.384,14 €; la última, 3.384,15 €, ajusta el redondeo. El 24/04/2032 es sábado: el cargo pasa al lunes 26, sin recalcular intereses. En la hoja: =PAGO, interés = REDONDEAR(pendiente anterior × 0,05; 2).

CLAVE

Tres reglas de control: **cuota = interés + amortización**; las amortizaciones suman el principal; el pendiente final es cero. Cada año la amortización crece un 5 %: 2.784,14 × 1,05 = 2.923,35.

Otras formas de devolver



Amortización constante

12.000 / 4 = 3.000 € de principal cada año. Intereses 600, 450, 300 y 150 €; cuotas 3.600, 3.450, 3.300 y 3.150 €.



Sistema americano

Solo intereses cada año (600 €) y todo el principal al final: la última cuota es de 12.600 €.



Fondo de amortización

Para no llegar sin dinero: 12.000 × 0,02 / (1,02⁴ − 1) = 2.911,49 € al año en una cuenta al 2 %. Con el préstamo al 5 %, el fondo encarece la operación.



En la hoja de cálculo

Interés = pendiente anterior × 0,05 redondeado; amortización = cuota − interés. En la última fila, la amortización es todo el pendiente.

CLAVE

El principal que queda vivo **decide cuántos intereses se pagan**.

Más intereses no es más coste efectivo

SISTEMA	INTERESES (€)	CAPITAL VIVO ACUMULADO (€·AÑO)	VA DE LAS CUOTAS AL 5 % (€)
Francés	1.536,57	30.731,37	12.000,00
Constante	1.500,00	30.000,00	12.000,00
Americano	2.400,00	48.000,00	12.000,00

12.000 €, 4 años, 5 %. Capital vivo acumulado del francés: 12.000,00 + 9.215,86 + 6.292,51 + 3.223,00 = 30.731,37 €·año; sus intereses son el 5 % de esa cifra.

CLAVE

Los tres cuestan un **5 % efectivo**: el americano paga más euros porque usa más capital durante más tiempo. Cambian el total de intereses y **el calendario de caja**.

🙋 PREGUNTA PARA LA CLASE

Préstamo de **6.000 €** a 3 años al 4 % efectivo anual (francés) con una comisión de apertura del 1 % al firmar. ¿Cuál es su **coste efectivo anual**?

A 4,0000 %

B 4,5314 %

C 5,0000 %

✔ Cuota 2.162,09 € (la última, 2.162,10 €). Flujos: +5.940,00 hoy y las tres cuotas; su TIR es 4,5314 %. Sin comisión sería el 4 % pactado (actividad 1).

Un año sin devolver principal

CONCEPTO	CARENCIA PARCIAL	CARENCIA TOTAL
Pago del año 1 (€)	600,00	0,00
Capital al empezar a amortizar (€)	12.000,00	12.600,00
Cuotas de los años 2 a 4 (€)	4.406,50 (última 4.406,51)	4.626,83
Intereses totales (€)	1.819,51	1.880,49

Carencia **parcial**: se pagan solo los intereses. **Total**: no se paga nada y los intereses se capitalizan: 12.000 × 1,05 = 12.600 €. Después, tres cuotas francesas al 5 %.

CLAVE

La carencia da aire el año 1, pero **sube los intereses totales** (frente a 1.536,57 €) y las cuotas posteriores. El coste efectivo sigue siendo el 5 %: cambia el calendario.

3.000 € más tras la cuota 2

OPCIÓN	CUOTAS DE LOS AÑOS 3 Y 4 (€)	INTERESES DE LOS AÑOS 3 Y 4 (€)	AHORRO NETO (€)
Sin entrega	3.384,14 y 3.384,15	475,78	—
A) Reducir la cuota	1.770,73 y 1.770,73	248,95	211,83
B) Reducir el plazo	3.384,14 y 76,65	168,28	292,50

Tras la cuota 2 (24/04/2030) quedan 6.292,51 − 3.000 = 3.292,51 €. Compensación del 0,50 % de lo anticipado: 15,00 €. Ahorro neto de B: 475,78 − 168,28 − 15,00 = 292,50 €.

CLAVE

Reducir el plazo **ahorra más** porque devuelve el capital antes; reducir la cuota **deja más caja libre** cada año.

Vender el equipo y cancelar

Pendiente + interés devengado + compensación

Días desde la cuota 2	24/04/2030 → 24/10/2030	**183 días**
Interés devengado	6.292,51 × (1,05^(183/365) − 1)	**155,82 €**
Compensación (0,50 %)	6.292,51 × 0,005	**31,46 €**
Total para cancelar	6.292,51 + 155,82 + 31,46	**6.479,79 €**

El contrato fija el interés en compuesta y base 365; con otra base o en simple saldría otro importe: pide al banco el desglose por escrito.

CLAVE

Lee la letra pequeña antes de necesitarla: comisiones de anticipada y cancelación, preaviso, festivos. Anótalo en la ficha del préstamo el día de la firma.

El leasing y su opción de compra

⚖️

El arrendamiento financiero tiene por objeto «la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario» e «incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, en favor del usuario».

Ley 10/2014, de 26 de junio, disp. adicional tercera.1 · Consulta la versión vigente

SUJETO OBLIGADO

El arrendador: una entidad de crédito o un establecimiento financiero de crédito (EFC), como Lindero Leasing, que compra el bien que elige la empresa (el arrendatario) y le cede su uso a cambio de cuotas. Durante el contrato el bien es del arrendador: es su garantía, y por eso el leasing rara vez pide fianzas.

CLAVE

Al final, la empresa **ejerce la opción**, devuelve el bien o, si el contrato lo prevé, lo renueva.

La oferta de Lindero Leasing

CONDICIÓN	CONTENIDO
Bien	Estanterías y apiladora eléctrica (12.000,00 € sin IVA)
Cuotas	48 mensuales prepagables de 273,34 € + IVA 57,40 € = 330,74 €
Tipo	5,5 % nominal anual (0,4583 % mensual)
Opción de compra	240,00 € (2 %) + IVA, el 24/04/2032 (sábado: lunes 26/04)
Comisión de apertura	0,5 %: 60,00 €
Garantía	La propiedad del bien; sin fianza

Oferta LL-OF-28/0091, ficticia; Lindero Leasing, EFC, S.A. El IVA de cada cuota (57,40 €) y el de la opción (50,40 €) los deduce Nexo: no son coste. Con el préstamo, Nexo adelanta los 2.520,00 € de IVA del equipo.

CLAVE

Prepagables: la primera cuota se paga el día de la entrega.

Interés del mes anterior y recuperación del coste

CUOTA	INTERÉS (€)	RECUPERACIÓN DEL COSTE (€)	PENDIENTE (€)
1 · lunes 24/04/2028	0,00	273,34	11.726,66
2 · miércoles 24/05/2028	53,75	219,59	11.507,07
3 · lunes 26/06/2028	52,74	220,60	11.286,47
…	…	…	…
Carga financiera	48 × 273,34 + 240,00 − 12.000,00		**1.360,32**

La primera cuota es todo capital; cada cuota siguiente paga el interés del mes anterior sobre el pendiente: 11.726,66 × 0,055 / 12 = 53,75 €. El 24/06/2028 es sábado: la cuota 3 se carga el lunes 26. Si el 24 es sábado, domingo o festivo, se carga el siguiente día hábil sin recalcular intereses: la cuota 9 (domingo 24/12/2028; el 25, Navidad), el martes 26/12. El último interés se ajusta en 0,17 €.

CLAVE

Con la comisión al inicio, el coste efectivo anual es **5,9167 %**, por encima del 5,6408 % efectivo de su nominal (unidad 4).

Usar y comprar o usar sin comprar

ASPECTO	LEASING (FINANCIERO)	RENTING (OPERATIVO)
Finalidad	Financiar el uso y la compra	Usar sin comprar
Opción de compra	Obligatoria	Normalmente no (o a valor de mercado)
Riesgos y beneficios	Del arrendatario	Del arrendador
En el balance de Nexo	Activo y deuda (NRV 7.ª): 174 y 524	Gasto de cada cuota

La cuota del renting suele incluir mantenimiento y seguro, y el bien vuelve al arrendador al terminar. encaja con bienes que se quedan anticuados pronto, como ordenadores o vehículos. En el leasing, la carga financiera se imputa con el tipo de interés efectivo y el bien se amortiza como propio; una microempresa puede llevar las cuotas a gasto (RD 1515/2007, art. 4.3).

CLAVE

Si el renting transfiere los riesgos y beneficios del bien, **es financiero**: manda la realidad del contrato, no su nombre.

60 obligaciones de 1.000 €

AÑO	TÍTULOS VIVOS	CÁLCULO (€)	FLUJO DEL EMISOR (€)
0	60	60 × 980 − 1.200	57.600,00
1	60	2.400 + 20.000	−22.400,00
2	40	1.600 + 20.000	−21.600,00
3	20	800 + 20.000	−20.800,00
TIR		**Coste efectivo para el emisor**	**6,2090 %**

Supuesto didáctico: emisión al 98 % (980 €), cupón del 4 % anual, gastos de 1.200 € y amortización a la par de 20 títulos por sorteo cada año. Para el obligacionista que paga 980 €: 6,1224 %, 5,0768 % o 4,7307 %, según el año en que salga su título.

CLAVE

Una S.L. puede emitir hasta **el doble de sus recursos propios**, salvo hipoteca, prenda de valores, garantía pública o aval solidario de una entidad de crédito (LSC, art. 401.2). A una pyme como Nexo los gastos de emisión no le compensan.

Cuatro datos antes de una cifra

EFECTO	PRÉSTAMO DE BANCO ALCOTÁN	LEASING DE LINDERO LEASING
Gasto financiero de 2028	409,45 € de intereses contractuales devengados	401,53 € de carga financiera satisfecha (art. 106.5)
Ahorro estimado de IS de 2028 (15 %)	61,42 €	60,23 €
Coste del bien	Amortización según tablas	Recuperación del coste (art. 106)
IVA	Del equipo, al comprar	En cada cuota y en la opción

Contribuyente: Nexo Oficina, S.L.; tributo: IS; ejercicio: 2028; fuente: Ley 27/2014 (tipo del 15 %, art. 29.1). Intereses devengados del 24/04 al 31/12/2028: 12.000 × (1,05^(251/365) − 1) = 409,45 €. Con la comisión repartida con el tipo efectivo (NRV 9.ª Pasivos financieros), el gasto contable de 2028 es 440,25 € (66,04 € de ahorro).

CLAVE

El ahorro de 2028 es parecido y el coste del bien se deduce en los dos casos, con distinto calendario: **deciden los flujos financieros**.

CASO RESUELTO · PASO A PASO

Préstamo o leasing para el almacén



Triana y Arnau, para Aldara (informe IF-2028/05)

Viernes 31/03/2028. Dos ofertas en el mismo horizonte: de la entrega del equipo (24/04/2028) al último pago (abril de 2032). Teodoro ha comprobado las cifras. Caso ficticio.

1. **Flujos sin IVA y coste efectivo.** Préstamo: comisión 120,00 €, pagos totales 13.656,57 €, 5,4340 %. Leasing: comisión 60,00 €, pagos 13.420,32 €, 5,9167 %. El leasing paga 236,25 € menos, pero antes.

2. **Valor actual al 6 % efectivo, por meses.** Préstamo 11.846,41 €; leasing 11.982,03 €: el leasing cuesta 135,62 € más en euros de hoy.

3. **La caja de abril de 2028.** Préstamo: IVA del equipo 2.520,00 + instalación 1.815,00 + comisión 120,00 = 4.455,00 €. Leasing: 1.815,00 + 60,00 + primera cuota 330,74 = 2.205,74 €.

4. **Garantía, fiscalidad y riesgos.** El préstamo exige la fianza solidaria de Aldara; el leasing, no. Ahorro de IS de 2028 casi igual (61,42 € y 60,23 €). El IVA del equipo (2.835,00 € con la instalación) se deduce en el 303 del segundo trimestre.

✔ Aldara elige el **préstamo de Banco Alcotán**: menor coste efectivo (5,4340 % frente a 5,9167 %) y menor valor actual (11.846,41 € frente a 11.982,03 €). La caja de abril la cubre la póliza. Se firma el lunes 24/04/2028.

🙋 PREGUNTA PARA LA CLASE

Borrador IF-2028/05 v1 (Ojo profesional): «Ahorro de IS de 2028 al 25 %: 409,45 × 0,25 = 102,36 €». ¿Qué falla?

A Nada: el tipo general es el 25 %

B Nexo tributa al 15 % en 2028: 409,45 × 0,15 = 61,42 €

C Los intereses de 2028 son 600,00 €

✔ Entidad de nueva creación en su segundo periodo con base imponible positiva (Ley 27/2014, art. 29.1). Los otros errores del borrador: coste del 5 % (es 5,4340 %), pagos del leasing sin opción ni comisión, IVA como coste, cuotas «pospagables» y primera cuota el día de la firma.

APRENDE CON LA IA

La respuesta que recibió Arnau

La IA compara un leasing de 273,34 € al mes con un préstamo de 3.384,14 € al año. Tiene cinco errores: pulsa cada tarjeta.

«El leasing es más barato: 273,34 × 12 = 3.280,08 €»

BULO

Se comparan flujos completos con fechas: 5,9167 % del leasing frente a 5,4340 % del préstamo.

«Las cuotas de leasing no llevan IVA»

BULO

Llevan 57,40 € de IVA (21 %), que Nexo deduce.

«Son deducibles al 100 % desde el primer día, sin límite»

BULO

Es deducible la carga financiera; la recuperación del coste, con el límite del art. 106 LIS.

«La opción de compra es voluntaria: no hace falta contarla»

BULO

Los 240,00 € de la opción entran en los flujos y en el coste efectivo.

«Como es a tipo fijo, su TAE es el 5 %»

BULO

Con la comisión, el coste efectivo es 5,4340 %, y no se llama TAE: Nexo es una sociedad.

REPASO

Ideas clave

- Un préstamo se define por su principal, tipo (fijo o variable), plazo, sistema, comisiones y garantías: la comisión de apertura de 120,00 € lleva el coste efectivo del 5 % al 5,4340 %.
- Francés: cuota constante de 3.384,14 € (la última, 3.384,15 €) e intereses de 1.536,57 €; reglas de control: cuota = interés + amortización, amortizaciones = principal, pendiente final cero.
- Carencia parcial (solo intereses: 1.819,51 €) y total (intereses capitalizados: 12.600 € y 1.880,49 €): da aire el primer año y encarece en euros.
- Leasing: cesión de uso con opción de compra obligatoria; cuotas prepagables de 273,34 € + IVA, carga financiera de 1.360,32 € y coste efectivo del 5,9167 %. El renting no tiene opción y suele incluir servicios.
- Un efecto fiscal se documenta con contribuyente, tributo, ejercicio y fuente; Aldara elige el préstamo por coste efectivo (5,4340 %) y valor actual (11.846,41 €).
- Garantías personales (fianza, aval de una SGR) y reales (prenda, hipoteca); la fianza solidaria de Aldara pone en juego su patrimonio, aunque no sume euros.
- Con los mismos supuestos, constante 1.500,00 € y americano 2.400,00 € de intereses: los tres cuestan un 5 % efectivo; cambia el calendario de caja.
- Anticipar 3.000 € tras la cuota 2: reducir el plazo ahorra 292,50 € netos y reducir la cuota, 211,83 €; cancelar el 24/10/2030 cuesta 6.479,79 €.
- Empréstito: muchos títulos y muchos inversores; al 98 % y con 1.200 € de gastos, el emisor paga un 6,2090 % con un cupón del 4 %.



¡Ahora te toca a ti!

Repasa, practica y comprueba lo que has aprendido.

📝 **Resumen**

✅ **Test**

👆 **Interactivos**

Libro, presentaciones, resúmenes y tests gratis en **josesande.com**