

# Análisis sobre los principales impactos de la hipotética aplicación de los criterios de la NIIF 16. ‘Arrendamientos’ en cuentas individuales



**Horacio  
Molina  
Sánchez\***



**Marta  
de Vicente  
Lama\*\***

Universidad Loyola Andalucía

*La contabilidad de arrendamientos ha sufrido un cambio sustancial en el marco de la información financiera internacional. Este cambio ha venido a satisfacer las necesidades informativas de los usuarios de la información que, debido a la imperfección de la normativa previa para capturar las obligaciones actuales como consecuencia de arrendamientos operativos, estaban ajustando las cifras contables para tomar decisiones, lo que introduce transparencia en la información financiera. En este trabajo se evalúan los cambios que traería la incorporación del nuevo modelo contable al marco de información financiera español; no obstante, la complejidad de este cambio normativo aconseja, en este momento, no incorporarla en el Plan General de Contabilidad.*

\* Socio de AECA n.º 3677.  
Experto Contable Acreditado-ECA®.

\*\* Socia de AECA n.º 6062.  
Experto Contable Acreditado-ECA®.

## Introducción

La información financiera sobre los arrendamientos que presentan los arrendatarios es un área que tradicionalmente ha estado abierta a polémica en la historia de la regulación contable. La evolución de la normativa que regula los arrendamientos se ha centrado en que los estados financieros presentasen los compromisos asumidos por los arrendatarios. En un principio estos se revelaban en las notas de la memoria y posteriormente la regulación contable prescribió un modelo dual según el cual se reconocían en los estados financieros aquellos contratos de arrendamiento cuyo fondo económico era similar al de una compraventa aplazada.

La última reforma de los arrendamientos aprueba en enero de 2016 la Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16 – Arrendamientos). Esta introduce novedades en la contabilización para los arrendatarios, fundamentalmente porque desliga el concepto de activo del bien físico y la unidad de cuenta pasa a ser el conjunto de servicios que puede prestar el bien y que son objeto del contrato. Como consecuencia de esta novedad conceptual se elimina el modelo dual para los arrendatarios. Esta última reforma no ha sido una reforma pacífica, ni en el ámbito internacional ni en el estadounidense, e incluso ha llevado a que las soluciones alcanzadas por los reguladores contables en ambos ámbitos (International Accounting Standards Board –IASB– y Financial Accounting Standards Board –FASB–), presenten diferencias entre sí, a pesar de que iniciaron y desarrollaron conjuntamente el proyecto de reforma.

En España, el ICAC emitió a finales de 2018 un borrador para modificar el Plan General de Contabilidad debido a los cambios que se han producido en la normativa contable internacional. No obstante, el borrador descarta la incorporación de los preceptos de la NIIF 16 al marco de

## La NIIF 16 introduce transparencia en la información financiera

información financiera español. La Comisión de Principios Contables de AECA está trabajando en la elaboración de una colección de *Notas Técnicas* que analiza la NIIF 16 y estudia los principales impactos de una hipotética incorporación de esta Norma al Plan General de Contabilidad. En este trabajo se evalúan los cambios que traería la incorporación del modelo contable previsto en la NIIF 16 al Plan General de Contabilidad.

### Fundamentos de la NIIF 16

La NIIF 16 - *Arrendamientos* sustituye a la precedente Norma Internacional de Contabilidad 17 (NIC 17) y algunas interpretaciones emitidas sobre ella. La Comisión Europea adoptó en octubre de 2017 esta norma en el ámbito de la Unión Europea con entrada en vigor para los ejercicios que comiencen con posterioridad al 1 de enero de 2019. No obstante, la norma prevé una adopción anticipada si la entidad aplicaba la NIIF 15 - *Ingresos de contratos con clientes*. El modelo de contabilización propuesto en la NIC 17 es el que inspira el Plan General de Contabilidad de 2007.

El Plan General de Contabilidad es uno de los resultados más relevantes de la estrategia contable propuesta para España por el Libro Blanco de la Contabilidad del año 2002, elaborado con motivo del Reglamento 1606/2002 que obligaba a que los grupos de sociedades con títulos emitidos en mercados oficiales de valores de la Unión Europea aplicasen las normas internacionales de información financiera en la formulación de sus estados financieros consolidados. Por otra parte, el Reglamento dejaba a los estados miembros la decisión sobre la extensión de este marco de información financiera a las cuentas individuales o a las cuentas consolidadas o individuales de entidades no cotizadas.

En España, la adopción se restringió a las cuentas consolidadas de las entidades cotizadas, admitiéndose que las cuentas anuales consolidadas de grupos no cotizados aplicasen las NIIF. Asimismo, la estrategia contable para España propuso que las NIIF fuesen una referencia obligada a la hora de reformar el marco de información financiero español. De este modo se encuentra una referencia en la Introducción del Plan General de Contabilidad sobre las posibles reformas que le pueden afectar como consecuencia de cambios en la normativa contable internacional. En el caso concreto de la posible incorporación de los fundamentos de la NIIF 16 al Plan General de Conta-

bilidad, Gill de Albornoz *et al.* (2017) advierten de los efectos negativos que tendría que unas compañías aplicasen la NIIF 16 y otras no de cara a cualquier comparación entre compañías que requiere su análisis financiero.

En 2018 el ICAC emitió un borrador para modificar el Plan General de Contabilidad debido a los cambios producidos en la normativa contable internacional. Dicho texto descarta la incorporación de los preceptos de la NIIF 16 al marco de información financiera español. La NIIF 16 es un cambio sustancial en el modelo contable que ha sido ampliamente cuestionada y cuya aplicación es compleja. Por estos motivos compartimos que en este momento no sería acertado incorporar esta norma al Plan General de Contabilidad.

La NIIF 16 introduce un cambio importante en la contabilidad de los arrendatarios; no así en la de los arrendadores, que permanece de manera similar a la prevista en la NIC 17. La novedad en la contabilidad de los arrendatarios consiste en la adopción del modelo de derecho de uso. Este modelo implica que todo arrendamiento trae como consecuencia el control de un activo, el derecho a usar el activo subyacente y el nacimiento de un pasivo por la entidad, pues el arrendador ha cumplido con su obligación contractual transfiriendo el control del activo. El activo es el conjunto de servicios que transfiere el arrendador al arrendatario mediante el contrato. Como hemos apuntado, la unidad de cuenta para identificar el activo es el conjunto de servicios transferido y no el bien físico. Para la NIC 17, la unidad de cuenta para evaluar la transferencia del activo arrendado era el bien físico (test de transferencia sustancial de riesgos y ventajas del activo arrendado).

Por otra parte, el control del activo es un hecho pasado en la medida en que las obligaciones de pago sean no cancelables para el arrendatario. En otro caso, el control del activo tendría lugar cuando la obligación contractual sea no evitable para el arrendatario. Por tanto, la transferencia del control del activo subyacente determina el cumplimiento por parte del arrendador, y esta es la clave para entender que el contrato no está pendiente de ejecución.

La información financiera debe velar por ser una representación fiel. La NIIF 16 no regula una figura jurídica concreta (el contrato de arrendamiento), sino un contrato que a efectos contables pueda ser calificado como arrendamiento. De hecho, los ejemplos ilustrativos de la NIIF 16 no se refieren a arrendatarios y arrendadores, sino a clientes y proveedores, porque cualquier contrato podría contener un arrendamiento.

El arrendamiento debe tener como objeto un activo identificado (activo subyacente) y el arrendatario debe conseguir el control sobre este. El activo está identificado cuan-

do el arrendador no retiene la capacidad práctica para sustituir el activo con el que cumple el contrato. El control del activo subyacente se produce cuando el arrendatario tiene el derecho a dirigir el uso del activo y además consigue el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos que va a generar el activo en el periodo de contrato.

La identificación del activo y el control ponen de manifiesto si el objeto del contrato es la cesión de un recurso, un *input* (contrato calificado como arrendamiento) o si el objeto del contrato es el producto que genera el activo, un *output* (contrato de prestación de servicios). La identificación como arrendamiento es una de las decisiones complejas que requiere la norma y que con la NIC 17 no era precisa en los contratos de arrendamiento calificados como operativos.

Los contratos calificados como arrendamiento dan lugar al reconocimiento de un activo (derecho de uso) y un pasivo (pasivos por arrendamiento). La valoración del activo toma como base la valoración del pasivo. La valoración del pasivo requiere determinar el plazo, haciendo preciso analizar el fondo económico más allá de la forma jurídica y los incentivos económicos cuando existen opciones referidas al plazo u opciones de compra en el contrato. Por otro lado, la determinación del tipo de descuento también es una decisión complicada, pues el tipo de interés implícito es más difícil de determinar.

La NIIF 16 permite relajar los criterios anteriores y reconocer las cuotas como gasto del periodo en los arrendamientos con una duración inferior al año y en los arrendamientos de bajo valor individual. De esta manera se pretende proporcionar soluciones equilibradas en términos de coste y beneficio.

### Motivos de la reforma de los arrendamientos y principales impactos respecto al modelo previsto en el Plan General de Contabilidad

El IASB y el FASB decidieron abordar conjuntamente la reforma de la NIC 17 y la ASC 840 en 2006. El argumento más relevante para modificar las normas contables anteriores es que los contratos de arrendamiento no cancelables estaban siendo analizados por los usuarios como financiaciones fuera de balance que daban lugar a diversas aproximaciones para estimar su impacto en el nivel de deuda del arrendatario. Uno de los mecanismos más frecuentes era multiplicar el gasto anual de arrendamiento por un múltiplo (el IASB cita el múltiplo de 8) pero evi-

### La NIIF 16 analiza conceptualmente aspectos complejos presentes habitualmente en los contratos

dentemente esta aproximación obvia la duración del contrato y los distintos tipos de descuento que podrían afectar a cada contrato. Con este contexto, el IASB y el FASB consideraron que era importante mejorar la calidad de la información ofrecida en los estados financieros, reconociendo el pasivo por arrendamiento.

El IASB estimó que el pasivo por arrendamientos supondría en media un 5,4 % del total del activo, mientras que el EBITDA aumentaría un 9,6 % (IASB, 2016). En una estimación sobre las cuentas semestrales presentadas por los grupos del IBEX 35, ambas estimaciones son coincidentes con los importes estimados en España. Adicionalmente, en este mismo estudio, el reconocimiento de los pasivos por arrendamientos ha incrementado en un 9,9 % el pasivo total de los grupos cotizados y un 11,4 % el ratio de endeudamiento (Molina-Sánchez, 2019).

La NIIF 16 modifica sustancialmente la NIC 17 en el tratamiento contable de los arrendamientos operativos, reconociendo el derecho de uso y el pasivo por arrendamiento. La información que se obtiene con la NIIF 16 difiere de la NIC 17 porque, al incorporar los arrendamientos operativos al balance de situación, aumenta el pasivo reconocido y, consecuentemente, el ratio de endeudamiento.

Por otra parte, el arrendatario deja de reconocer un gasto por servicios del exterior –que afecta al EBITDA del periodo– y lo transforma en un gasto por amortización (reflejando el consumo del derecho de uso) y otro financiero (para mostrar el coste financiero del pasivo por arrendamiento). Esta reclasificación de los gastos aumenta el EBITDA por el importe de los gastos reconocidos anteriormente como servicios del exterior (salvo las cuotas variables y los arrendamientos de bajo valor o corta duración) y mejora el resultado de explotación por el importe de gasto financiero reconocido bajo la NIIF 16. Adicionalmente, mientras que el gasto por servicios del exterior era normalmente lineal, la suma del gasto de amortización e intereses es decreciente dado que, aunque la cuota de amortización es lineal, el gasto por intereses es decreciente, al disminuir a lo largo del arrendamiento la deuda pendiente. En definitiva, la NIIF 16 supone una sobrecarga de gastos los primeros ejercicios del arrendamiento.

Las magnitudes más afectadas son críticas en el análisis crediticio. Según Morales y Zamora (2018), la NIIF 16 incrementará el ratio de endeudamiento y reducirá los ratios de cobertura, siendo indicadores importantes en la concesión de créditos. Estos ratios son importantes para la captación de financiación de las pymes, porque el 70 % del valor de las inversiones no corrientes de las pymes europeas se financian con deuda (Europe Economics, 2015).

Como afirman Pardo y Giner (2018), la NIIF 16 no mejorará o empeorará la situación financiera o la rentabilidad; lo que hará es mejorar la transparencia y las decisiones de inversión y financiación. Gill de Albornoz *et al.* (2017) van más allá cuando indican que el arrendamiento operativo se había convertido en un instrumento para sacar deuda del balance de situación y que es una obligación del regulador tratar de evitar este comportamiento oportunista.

Entrando a valorar los pasajes concretos, extraemos las siguientes conclusiones que tendría la posible recepción en el Plan General de Contabilidad de los preceptos de la NIIF 16:

- La NIIF 16 introduce los criterios de la CINIIF 4. Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento para identificar cuándo un contrato es un arrendamiento y la tesis del control sobre el activo arrendado.
- La NIIF 16 prevé la posible exclusión de los arrendamientos de activos intangibles, los arrendamientos de escaso valor individual o de duración inferior al año, reduciendo el coste de elaboración de información financiera que no añade un gran contenido informativo.
- La NIIF 16 aborda en profundidad la cuestión del plazo de arrendamiento. El criterio fundamental es establecer el periodo en el que el arrendatario no puede evitar los pagos. Este criterio es interpretado por la NIIF 16 cuando el contrato incorpora opciones de extensión del plazo o de cancelación anticipada. El criterio fundamental es puesto en contexto cuando el fondo económico de las cláusulas revela que son espurias y la búsqueda de la representación fiel lleva a interpretar si es razonablemente cierto que se vayan a ejercer o no.
- Una tercera cuestión que la NIIF 16 también aborda en detalle es el tratamiento de los pagos variables, llevando a distinguir los que deben ser incorporados (los referidas a un índice, que la NIC 17 no incorporaba) de los que no (los referidos al nivel de uso o desempeño del activo arrendado). La NIC 17 considera gasto del periodo todas las cuotas variables en el caso de los arrendamientos financieros (los cuales se incorporaban al balance de situación). La NIIF 16 alerta ante una posible estructuración de contratos estableciendo cláusulas variables, cuya variabilidad es aparente, y que habría que entender como pagos en esencia fijos.

**La complejidad que ha supuesto la NIIF 16 para preparadores va a ir reduciéndose conforme se gana experiencia en su aplicación**

- La determinación del tipo de descuento, como en la NIC 17, contempla dos formas de calcularlo: el tipo de interés implícito y el tipo de interés de un préstamo incremental. El tipo de interés implícito se calcula con una metodología similar a la prevista para el arrendamiento financiero, si bien se encuentra con la dificultad extra de estimar el valor razonable del bien arrendado al final del contrato, que en el caso de los arrendamientos financieros es insignificante.
- La NIIF 16 aborda además las revisiones de los elementos reconocidos, circunstancia no contemplada en la NIC 17, así como las modificaciones de los contratos de arrendamiento.
- Por último, la NIIF 16 considera todas las ventas con arrendamiento posterior como operaciones de financiación, pues no reconoce el resultado correspondiente a los servicios no transferidos al comprador-arrendador. La NIC 17 consideraba que, cuando el arrendamiento posterior se clasificaba como operativo, las dos operaciones (venta y arrendamiento) son independientes, reconociéndose el resultado puesto de manifiesto en la venta.

### Impacto en la transición

La transición a la NIIF 16 requiere determinar el inventario de arrendamientos a los que aplicar la NIIF 16 y, a continuación, establecer los métodos de valoración.

La valoración de los arrendamientos admite dos métodos. Por un lado, un **modelo retroactivo completo** según el cual las entidades aplican la NIIF 16 a los contratos identificados anteriormente como si la norma estuviese en vigor en el momento de la firma del contrato. Por otro, la NIIF 16 permite una aplicación que reconozca el efecto retroactivo en el momento de la aplicación inicial con cargo o abono a reservas y sin reexpresión de cifras comparativas (**modelo retroactivo modificado**). Esta solución alternativa consiste en lo siguiente, según la clasificación previa de los arrendamientos:

- **Arrendamientos calificados anteriormente como financieros:** el arrendatario puede valorar el derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por el valor contable del activo y del pasivo reconocido por la NIC 17.
- **Arrendamientos calificados anteriormente como operativos:** el arrendatario puede valorar el pasivo por arrendamiento al valor actual de las cuotas pendientes al tipo de descuento de la fecha de transición. El derecho de uso se calcula reconstruyendo el valor desde el inicio del contrato, pero descontando los pagos al tipo de descuento de la fecha de transición. Como solución práctica, el valor del derecho de uso puede ser equivalente al valor del pasivo por arrendamiento (esta solu-

## Por el momento, se desaconseja su incorporación al Plan General de Contabilidad

ción se decide contrato a contrato). Adicionalmente, la NIIF 16 incorpora una serie de soluciones prácticas.

En las cuentas semestrales presentadas por las entidades del IBEX 35, estos han revisado las calificaciones como arrendamiento en un 26 % de los casos. Sobre los criterios de valoración, el 11 % de las entidades utilizaron el método retroactivo completo (el método más costoso), mientras que un 60 % optaron por registrar el pasivo y el activo por el mismo valor, coincidente con el valor actual de los pagos pendientes en la fecha de transición. Un 9 % de las compañías seleccionaron entre las dos opciones habilitadas por el método retroactivo modificado (Molina-Sánchez, 2019).

Los dos métodos habilitados por la NIIF 16 han sido utilizados por lo que la valoración sobre el mecanismo de transición puede considerarse que ha buscado adaptarse a las situaciones de cada entidad.

### Efectos inducidos en el tratamiento tributario

La incorporación de la NIIF 16 en la elaboración de las cuentas anuales individuales tendría un efecto en la determinación de la base imponible. Si la legislación tributaria asumiese la deducibilidad de los gastos contabilizados con las limitaciones existentes en el caso de los gastos por intereses no deberían producirse diferencias temporarias. Dado el patrón de reconocimiento decreciente de gastos significa que, de adoptarse el criterio contable, se diferiría el pago de impuestos frente a los preceptos del Plan General de Contabilidad.

Otra cuestión es el efecto tributario en la transición y si los cargos en reservas podrían ser deducibles o los abonos deberían tributar.

### Conclusiones

La NIIF 16 es una norma que ha venido a satisfacer las necesidades informativas de los usuarios de la información que, debido a la imperfección de la NIC 17 para capturar las obligaciones actuales como consecuencia de arrendamientos operativos, estaban ajustando las cifras contables para tomar decisiones. Es decir, la NIIF 16 introduce transparencia en la información financiera.

La adopción de la NIIF 16 ha supuesto un esfuerzo importante para todos los miembros de la cadena de información (emisor de normas, preparadores, auditores y, ahora, analistas de inversión y de crédito), pues era preciso transitar un terreno novedoso que además tiene un impacto

significativo en los estados financieros de las entidades que operan en determinados sectores. Sin embargo, esta complejidad inicial va a ir reduciéndose conforme se gana experiencia en la aplicación de esta norma.

Actualmente consideramos prematuro adentrar al tejido empresarial, con menores recursos para la preparación de información, en este tipo de requerimientos, aunque sí aconsejaríamos la obligación de revelación de los compromisos por arrendamiento (tratando de identificar como arrendamiento el que prevé la NIIF 16, similar al previsto en el Plan General de Contabilidad y preferentemente los compromisos de pago descontados). En un futuro se puede evaluar si los acreedores financieros, principales financiadores de las medianas empresas, consideran relevante esta información y que se reconozca en los estados financieros principales.

La NIIF 16 es una norma que analiza conceptualmente aspectos complejos presentes habitualmente en los contratos (opciones de plazo y cuotas variables), así como circunstancias que acontecen a los contratos (revisiones de estimaciones y modificaciones contractuales), por lo que entendemos que podría contribuir a una mayor homogeneidad de la información financiera.

Finalmente, el legislador tributario debería pronunciarse sobre si mantiene el principio de deducibilidad de los gastos derivados de un arrendamiento de acuerdo al registro contable. Esta decisión supondría teóricamente un adelanto en la deducibilidad, pues el patrón de reconocimiento de gastos en la NIIF 16 es decreciente, frente al Plan General de Contabilidad, que es normalmente constante (salvo por las revisiones en las cuotas). ▽

### Referencias

**Europe Economics.** 2017. *Ex ante Impact Assessment of IFRS 16*. Disponible en [9/3/2020]: <https://www.efrag.org/Assets/Download?assetUrl=%2Fsites%2Fwebpublishing%2FsiteAssets%2FIFRS%252016%2520-%2520Europe%2520Economics%2520-%2520Ex%2520ante%2520Impact%2520Assessment%2520%2822%-2520February%25202017%29.pdf>.

**Gill de Albornoz Nogueira B, Rusanescu S, Cabedo Cortés P,** 2017. "Las nuevas normas contables de arrendamientos: causas y potenciales efectos económicos". *Revista de Contabilidad y Tributación del Centro de Estudios Financieros*, 406:207-46.

**IASB.** 2016. *Effects Analysis International Financial Reporting Standard IFRS 16 Leases*. Disponible en [9/3/2020]: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>.

**Molina-Sánchez H,** 2019. "Las novedades para los arrendatarios que trae la NIIF 16. Arrendamientos y una primera aproximación a cómo se ha efectuado la transición en los grupos consolidados del IBEX 35". *Conferencia Foro AECA de Instrumentos Financieros*, 30 de octubre de 2019.

**Pardo F, Giner B,** 2018. "The capitalization of operating leases: Analysis of the impact on the IBEX 35 companies". *Intangible capital*, 14(3): 445-83.

**Zamora-Ramírez, C. y Morales-Díaz, J.** 2018. "Effects of IFRS 16 on Key Financial Ratios of Spanish Companies". *Estudios de Economía Aplicada*, 36(2): 385-405.