

Deloitte.

Mantente actualizado

NIIF 16 Arrendamientos

Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos

Grupo Técnico | IFRS Centre of Excellence
Febrero 2016

BALANCE SHEET



Contenidos

De un vistazo	4
Introducción	6
Alcance	7
Definición de arrendamiento	8
Contabilidad del arrendatario	11
Contabilidad del arrendador	16
Transacciones de venta con arrendamiento posterior (" <i>Sale and leaseback</i> ")	17
Fecha efectiva y transición	18
Implementando la nueva Norma de arrendamientos	19

De un vistazo

De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior (“Sale and leaseback”)

Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos



En pocas palabras

- NIIF 16 trata tanto la identificación de los contratos de arrendamiento como su tratamiento contable en los estados financieros de arrendatarios y arrendadores.
- La nueva norma sustituirá a la NIC 17 actualmente vigente (y las interpretaciones asociadas).
- NIIF 16 se basa en un modelo de control para la identificación de los arrendamientos, distinguiendo entre arrendamientos de un activo identificado y contratos de servicio.
- Hay cambios muy significativos en la contabilidad del arrendatario. Los arrendamientos operativos, actualmente “off-balance”, entrarán en balance.
 - Desaparece el test de clasificación actual. Se elimina la diferenciación entre arrendamientos financieros y operativos.
 - Un modelo único de arrendamiento en el que se reconocen todos los alquileres en el balance (más activo y pasivo), como si fueran compras financiadas, con excepciones limitadas para los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.
- Por el contrario, prácticamente no hay cambios en la contabilidad de los arrendadores, que seguirán con un modelo dual similar al de NIC 17 actual.
 - Los arrendadores seguirán haciendo un test de clasificación para distinguir entre arrendamientos financieros y operativos.
- La norma cambia “la foto” del balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo, modificando métricas fundamentales del negocio.
 - Esto se traduce en impactos operativos, financieros e incluso de tipo legal, como por ejemplo, la necesidad de revisiones contractuales por ratios de cumplimiento en contratos (por ejemplo, “covenants” en acuerdos de financiación), potenciales modificaciones en la calificación crediticia de la entidad e incluso su planificación de políticas de distribución de dividendos, etc.
 - Lógicamente, y en función del sector y volumen de contratos que maneje la entidad, la norma plantea un reto para los sistemas y controles internos que sean necesarios implementar para capturar la información necesaria para su contabilización y desglose.
- La entrada en vigor de la Norma para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019, contempla un cierto horizonte temporal por delante porque el IASB entiende que es necesario un período de transición amplio, tanto por la magnitud de los cambios, como por la aplicación el año anterior (1 de enero de 2018) de las nuevas NIIF 9 *Instrumentos financieros* y NIIF 15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes*.
- NIIF 16 se puede aplicar anticipadamente si se aplica también a la vez la NIIF 15. En el entorno NIIF-UE hemos de tener en cuenta los trámites habituales de endoso de la norma que se iniciarán próximamente.

Los arrendamientos operativos, actualmente "off-balance", entrarán en balance

En la muestra de 1.022 empresas cotizadas en todo el mundo, utilizada por el IASB en su Effect Analysis- January 2016 [puede consultarse [pinchando aquí](#)], el valor estimado actual de los pagos futuros de los actuales arrendamientos "off-balance" representarían el 5,4% del total de sus activos ya registrados en balance. Es interesante y lógico observar cómo varía este porcentaje por sectores, donde en algunos como las aerolíneas y el comercio minorista ("retail") se sitúa en cuatro veces esta media, alrededor del 20%. La norma tiene sus matices, tanto en relación con la distinción entre arrendamiento y servicio, como en las reglas y tipo de cuotas a incluir en el valor inicial del pasivo, pero los cambios fundamentales que se producirán en los estados financieros de los arrendatarios son claros.

		Contabilidad del arrendatario			Comentarios NIIF 16 vs. Operativo NIC 17	
		NIC 17		NIIF 16		
		Arrendamientos financieros	Arrendamientos operativos	Todos los arrendamientos		
Balance de situación	Activo – Derecho de uso de los activos arrendados		-		▲	Cambios en ratios y métricas clave del negocio.
	Pasivo- Pasivo financiero		-		▲	
	Patrimonio				▼	El valor de los activos normalmente se reducirá a mayor velocidad que el de los pasivos. Comparativamente con su tratamiento actual, implica reportar un menor patrimonio. Puede afectar por tanto a las políticas de distribución de dividendos.
	Derechos y obligaciones Fuera de balance	-		-		No habrá arrendamientos "off balance".
Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos	x	x	x		
	Gastos operativos (sin amortización)	-	Unico gasto		▼	Mayores resultados operativos medidos antes de amortizaciones. Cambios en ratios y métricas clave del negocio.
	EBITDA				▲	
	Amortización	Amortizaciones	-	Amortizaciones	▲	
	Beneficio operativo				▲	
	Gastos financieros	Intereses	-	Intereses	▲	Menores resultados financieros. Cambios en ratios y métricas clave del negocio.
	Beneficio antes de impuestos				◄►	
Estado de flujos de efectivo	Flujos de efectivo Operativos				▲	La sustancia económica de las operaciones no varía, por lo que lógicamente no se modifican los flujos globales.
	Flujos de efectivo Financiero				▼	

▲ Aumento del epígrafe ▼ Disminución del epígrafe ◄► Sin impacto

De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")

Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos



Introducción

De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")

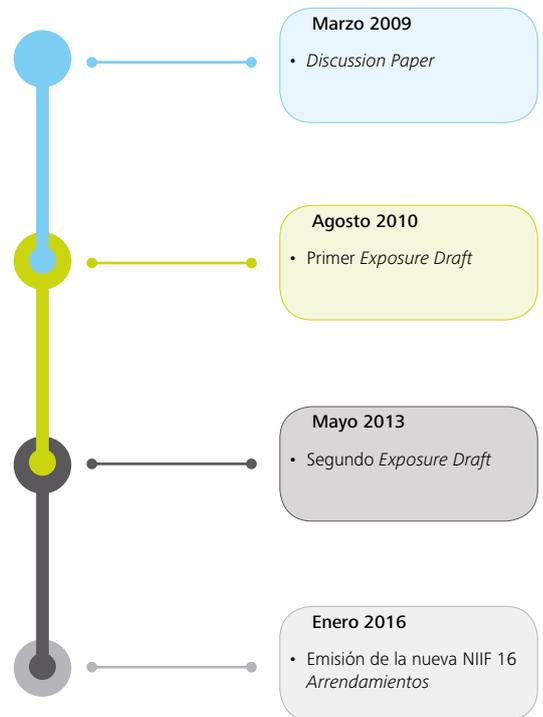
Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos

La NIIF 16 es el resultado del proyecto conjunto iniciado por el IASB junto con el regulador contable estadounidense, FASB, cuyo objetivo inicial era la elaboración de una norma de convergencia entre las NIIF y los principios contables estadounidenses (US GAAP). El objetivo del proyecto era solventar las inquietudes de preparadores y usuarios respecto de la falta de comparabilidad entre normativas, y también, en general, resolver lo que los reguladores entendían como limitaciones de la norma actual en relación con la información que arroja sobre arrendamientos operativos y en general, la exposición de la entidad a los riesgos procedentes de este tipo de contratos.

Con la norma ya emitida, no está de más echar la vista atrás y recordar que éste ha sido un proyecto largo, que ha pasado por diversas fases conceptuales y en el que el IASB/FASB han recibido y analizado más de 1.700 *comment letters*.

Hay que tener en cuenta que, a pesar de esta historia de trabajo previo, las conclusiones finales del IASB y FASB van a diferir en diversos aspectos. El más importante es que el FASB ha preferido seguir con un modelo dual para el arrendatario, en el que todos los arrendamientos estarán en balance igualmente, pero tendrán una distinta presentación en la cuenta de pérdidas y ganancias, utilizando para calificar el tipo de arrendamiento y la forma e importe en que éste se



presenta en la cuenta de resultados, criterios similares a los actuales de NIC 17. Por tanto, la norma análoga que va a emitir el FASB (se espera para los primeros meses de 2016) no será convergente con la NIIF 16, a pesar de los orígenes del proyecto.

Para el IASB es una mejora en la transparencia y comparabilidad

13 de enero de 2016

El IASB arroja luz sobre los arrendamientos al traerlos al balance

Hans Hoogervorst, Presidente del IASB, comentó:

"Estos nuevos requisitos contables introducen la contabilización de los arrendamientos en el siglo XXI, poniendo punto final a las conjeturas que surgían al calcular las obligaciones por arrendamientos, normalmente relevantes, de las empresas."

La nueva Norma aportará la tan deseada transparencia sobre los activos y pasivos de las empresas, lo que supone que la financiación de los arrendamientos fuera de balance ya no seguirá oculta entre las sombras. La Norma también mejorará la comparabilidad entre las empresas que arriendan y aquellas que solicitan préstamos para sus compras."

Traducción libre. Nota de prensa del IASB. 13 de enero de 2016. *IASB shines light on leases by bringing them onto the balance sheet*



La nueva Norma sobre arrendamientos aplica a todos los arrendamientos, incluidos los arrendamientos del derecho de uso de activos subarrendados, con la excepción de aspectos específicos contemplados por otras normas, en concreto:

- arrendamientos para explorar o utilizar minerales, petróleo, gas natural y recursos similares no renovables;
- contratos incluidos en el ámbito de aplicación de la CINIIF 12 *Acuerdos de Concesión de Servicios*;
- para los arrendadores, licencias de propiedad intelectual incluidas en el ámbito de la NIIF 15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes*; y,
- para los arrendatarios, arrendamientos de activos biológicos dentro del ámbito de aplicación de la NIC 41 *Agricultura* y derechos en virtud de contratos de licencias incluidos en los ámbitos de aplicación de la NIC 38 *Activos Intangibles* como películas, grabaciones de vídeo, reproducciones, manuscritos, patentes y *copyrights*.

Se permite a los arrendatarios aplicar la norma NIIF 16 a los arrendamientos de otros activos intangibles.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

Para responder a las inquietudes manifestadas por muchas empresas en relación al coste/beneficio de aplicar la NIIF 16 a determinados contratos de alquiler, el IASB ha incluido cierta simplificación práctica, permitiendo contabilizar los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor directamente como un gasto, normalmente de forma lineal a lo largo de la duración del arrendamiento (es decir, seguir como con los actuales arrendamientos operativos).

Se define “arrendamiento a corto plazo” como aquel que no incluye una opción de compra y que posee una duración desde la fecha de inicio igual o inferior a 12 meses. La elección de aplicar esta excepción a los arrendamientos a corto plazo debe de hacerse a nivel de cada clase de activos arrendados.

Período de arrendamiento

Se define período de arrendamiento como el período no cancelable del arrendamiento incluyendo los:

- períodos cubiertos por una opción de extensión del arrendamiento, siempre que el arrendatario posea una certeza razonable de ejercitar dicha opción; y
- períodos cubiertos por una opción de cancelar el arrendamiento, siempre que el arrendatario posea una certeza razonable de no ejercer dicha opción.

El período de arrendamiento deberá revisarse si se produce un cambio en el período no cancelable del arrendamiento. En relación a la estimación del arrendatario respecto de las opciones de extensión o cancelación, ésta únicamente se revalorará si se produce un evento o cambio en las circunstancias dentro del control de la entidad que afecta a dicha estimación.

Por su parte, la excepción para arrendamientos de activos de bajo valor podrá aplicarse de forma individualizada para cada arrendamiento.

Nuestros comentarios

La excepción de “bajo valor” es inusual conceptualmente, puesto que se aplica en términos absolutos, en lugar de tener en cuenta el tamaño de la entidad (es decir, no está pensada en términos de materialidad del arrendamiento).

NIIF 16 no da un valor monetario para definir que es “bajo” a estos efectos, pero sí establece que la valoración debe realizarse en función del valor del activo cuando es nuevo (incluso en el caso del arrendamiento de un activo usado) y en los Fundamentos de las Conclusiones se indica que, en el momento de tomar la decisión de establecer la excepción, el IASB tenía en mente el alquiler de activos subyacentes con un valor, cuando son nuevos, del orden de 5.000 dólares como máximo. Conviene señalar también que la excepción de “bajo valor” solamente se aplica a activos arrendados que no dependen significativamente de otros activos ni se encuentran muy interrelacionados con estos.

En consecuencia, por ejemplo, la mayor parte de arrendamientos de vehículos no va a poder acogerse a esta excepción.

De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior (“Sale and leaseback”)

Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos



Definición de arrendamiento

De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")

Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos

La Norma diferencia un arrendamiento y un contrato de servicios en función de la capacidad del cliente de controlar el activo objeto del arrendamiento. Un contrato es, o contiene un arrendamiento si otorga al cliente el derecho a ejercer el control del uso del activo identificado durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- (a) derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos procedentes del uso de un activo identificado, y,
- (b) derecho a dirigir el uso de dicho activo.

Las entidades deberán identificar al inicio del arrendamiento si un contrato es, o contiene un arrendamiento, y esta conclusión únicamente se reevaluará en caso de modificación de los términos y condiciones del contrato. El inicio del arrendamiento es la fecha del contrato de arrendamiento o la fecha en que las partes alcanzan un compromiso de los principales términos y condiciones del arrendamiento, si esta última fuera anterior.

Nuestros comentarios

La definición hace hincapié en el concepto de control debido a la decisión del IASB de que para controlar el uso de un activo deben darse dos elementos. El cliente deberá poseer no solamente el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo a lo largo de todo el período de uso (lo que podríamos denominar el elemento "beneficios"), sino también la facultad de dirigir el uso de dicho activo (el elemento "poder"). Esta interpretación es coherente con el concepto de control de la NIIF 10 *Estados financieros consolidados* y la NIIF 15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes*, así como con las propuestas del IASB sobre la definición de control en su borrador sobre el marco conceptual.

NIIF 16 da unas reglas muy detalladas para determinar si se han cumplido dichas condiciones. En ciertos casos, es de esperar que esta evaluación requiera realizar juicios significativos. A continuación se resumen los aspectos más significativos a considerar en esta evaluación:



Concepto	Definición	Comentario
Uso de un activo identificado	<ul style="list-style-type: none"> Se considera que un activo es identificado si se encuentra estrictamente especificado en un contrato o implícitamente especificado en el momento en el que dicho activo se pone a disposición del cliente para su uso. Si el proveedor tiene un derecho sustantivo para sustituir el activo a lo largo del período de uso, entonces dicho activo no se considera como activo "identificado". 	<ul style="list-style-type: none"> Este requisito es similar al que actualmente incluye la interpretación CNIIF 4 <i>Determinación de si un acuerdo contiene arrendamiento</i>. No se exige a la entidad ser capaz de identificar el activo en concreto (por ejemplo, un número de serie específico), pero sí deberán determinar si el activo identificado es necesario para el cumplimiento del contrato. Uno de los aspectos que con probabilidad requiere aplicar juicio es la diferenciación entre arrendamiento y contrato de capacidad (aplicable, por ejemplo, a las empresas de telecomunicaciones o inmobiliarias). NIIF 16 especifica que una porción de la capacidad de un activo se considera un activo identificado si es físicamente diferenciable (por ejemplo, el suelo de un edificio). Como ilustración de este concepto, la Norma compara un contrato para el uso exclusivo de fibras específicas dentro de un cable de transmisión de datos, con otro para el uso de una parte equivalente de capacidad de todo el cable, y concluye que el primer contrato incluye el derecho a utilizar un activo identificado, pero no el segundo.
Derechos sustantivos de sustitución	<ul style="list-style-type: none"> El derecho de un proveedor de sustituir un activo será sustantivo solamente si se cumplen las dos siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> a. el proveedor posee la facultad práctica de sustituir activos alternativos a lo largo de todo el período de uso y b. el proveedor se podría beneficiar económicamente del ejercicio de su derecho de sustituir el activo. 	<ul style="list-style-type: none"> El IASB ha decidido incluir este requisito al considerar que si un proveedor posee un derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo de todo el período de uso, es el proveedor quien posee el control del uso del activo y no el cliente. El concepto de beneficio económico de los derechos de sustitución se ilustra mediante un ejemplo de contrato de uso de un vagón ferroviario para transporte de mercancías. En este ejemplo, el proveedor no queda obligado a utilizar ningún vagón específico, de modo que se considera que el proveedor se beneficia del ejercicio de su derecho de sustitución, ya que puede utilizar los distintos vagones de los que dispone de la manera que considere más eficaz para su negocio. En consecuencia, en este caso, el contrato no contendría un arrendamiento.
Derecho a obtener beneficios económicos del uso de un activo identificado	<ul style="list-style-type: none"> Para controlar el uso de un activo identificado, el cliente deberá tener el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo a lo largo de todo el período de uso. Los beneficios económicos del uso del activo incluyen sus productos principales y subproductos, así como otros beneficios económicos derivados de la utilización del activo que podrían generarse mediante la transacción comercial con un tercero. 	<ul style="list-style-type: none"> Esta evaluación se entiende dentro de los límites del alcance del contrato. Así por ejemplo, en el arrendamiento de un vehículo de motor que incluye un límite de kilometraje, se considera que dicho límite es el alcance del contrato, y el cliente deberá evaluar los beneficios económicos obtenidos dentro de este límite.
Derecho a dirigir el uso de un activo identificado	<ul style="list-style-type: none"> Se considera que el cliente posee el derecho a controlar el uso de un activo identificado a lo largo de todo el período de uso sólo si: <ul style="list-style-type: none"> a. el cliente tiene el derecho de dirigir la forma y finalidad del uso del activo a lo largo de todo el período de uso o, b. si las decisiones relevantes sobre la forma y finalidad del uso del activo están predeterminadas y: (i) el cliente tiene el derecho a explotar el activo a lo largo de todo el período de uso o (ii) el cliente ha diseñado el activo de forma que se predetermina la forma y finalidad en que dicho activo será utilizado. 	<ul style="list-style-type: none"> Los derechos relevantes a tener en cuenta son aquellos que afectan a los beneficios económicos derivados del uso del activo. Por ejemplo, el derecho a cambiar el tipo de producto generado por el activo, o el momento de su generación o incluso el lugar. Por otra parte, los derechos que se limitan únicamente a mantener o explotar el activo no conceden por sí solos el derecho de dirigir la forma y la finalidad de utilización del activo. El concepto de control del uso a través del diseño del activo se analiza mediante un ejemplo de un contrato de compra de toda la producción de un parque solar, y se concluye que aunque el cliente no toma decisiones durante la vida del parque, si posee el derecho de controlar su uso por haber diseñado el activo antes de ser construido.

De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")

Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos



De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")

Fecha efectiva y transición

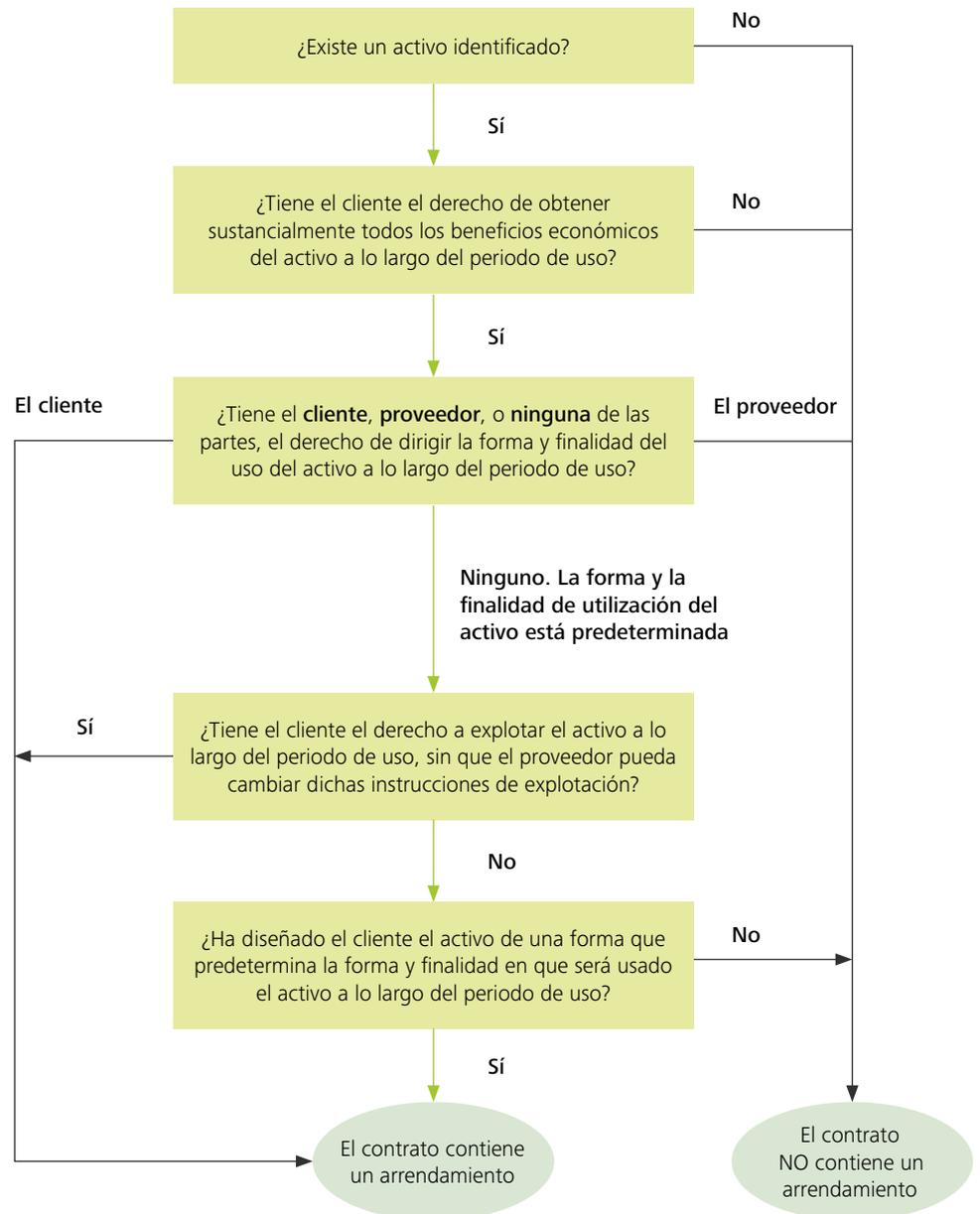
Implementando la nueva Norma de arrendamientos



Nuestros comentarios

La Norma no contempla una definición de servicios, sin embargo, en los Fundamentos de las Conclusiones aparecen algunas consideraciones realizadas por el IASB para diferenciar arrendamientos de servicios. Por ejemplo, se indica que los arrendamientos crean derechos y obligaciones distintas de aquellos que se derivan de los contratos de servicio. En el caso de un arrendamiento, el arrendatario obtiene y controla el derecho de uso del activo en el momento en el que el activo subyacente se pone a su disposición, mientras que en un contrato de servicio, el cliente no obtiene un activo que controle al comienzo del contrato.

Diagrama de la norma para ayudar a determinar si un contrato es o contiene un arrendamiento



Contabilidad del arrendatario

Reconocimiento

El arrendatario deberá reconocer en la fecha de inicio del arrendamiento un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento. La fecha de inicio de un arrendamiento se define en la Norma como la fecha en la que el arrendador pone el activo subyacente a disposición del arrendatario para su uso.

Valoración

Derecho de uso del activo

El coste del derecho de uso de los activos incluye las siguientes partidas:

- el importe de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento (según se describe más adelante),
- cualquier pago por arrendamiento abonado al arrendador con anterioridad a la fecha de comienzo o en la misma fecha, una vez descontado cualquier incentivo recibido por el arrendamiento,
- cualquier coste directo inicial incurrido por el arrendatario y,
- una estimación de los costes en los que incurrirá el arrendatario para el desmantelamiento y retiro del activo subyacente, o para restaurar el activo

subyacente al nivel exigido en los términos y condiciones del arrendamiento o el sitio en el que se encuentra ubicado (a menos que estos costes se incurran para producir existencias). El arrendatario puede incurrir estos costes ya sea en la fecha de inicio o como consecuencia de la utilización del activo subyacente durante un período determinado.

Posteriormente, la valoración del derecho de uso de los activos irá por el modelo de coste o el modelo de reevaluación de la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo* (reconociendo, por tanto la amortización y el deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias y, en caso de aplicación del modelo de reevaluación, la revalorizaciones en patrimonio). No obstante, NIIF 16 exige que la valoración del derecho de uso de una inversión inmobiliaria arrendada se realice a su valor razonable si la entidad utiliza el modelo de valor razonable en virtud de lo dispuesto en la norma NIC 40 *Propiedades de inversión* para las inversiones inmobiliarias que posea.

Como se expone más adelante, el derecho de uso de los activos también se ajusta como resultado de ciertos cambios en el pasivo por arrendamiento de manera posterior al inicio del arrendamiento.

Nuestros comentarios

El IASB se ha decidido por un único modelo contable para los arrendatarios en el que el arrendamiento se reconoce en el balance (salvo las excepciones opcionales limitadas descritas anteriormente). Uno de los aspectos más controvertidos de la propuesta era la argumentación conceptual del cumplimiento de la definición como activo por parte del derecho de uso. El IASB ha concluido que el derecho de un arrendatario a utilizar un activo subyacente cumple la definición de activo por las siguientes razones, que pueden encontrarse en los Fundamentos de las Conclusiones:

- a. el arrendatario controla el derecho a utilizar el activo subyacente a lo largo de todo el período de duración del arrendamiento,
- b. el arrendatario tiene la facultad de determinar cómo utilizar el activo subyacente y, en consecuencia, su forma de generar beneficios económicos futuros procedentes de dicho derecho de uso,
- c. el derecho a controlar y utilizar el activo existe incluso aunque incluya algunas restricciones con respecto de su uso y,
- d. el control del arrendatario del derecho de uso procede de acontecimientos pasados, no sólo del compromiso en el contrato de arrendamiento sino también de la puesta a disposición del arrendatario del activo subyacente para su uso para todo el período no cancelable del arrendamiento.

De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")

Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos



De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")

Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos



Pasivo por arrendamiento

Las entidades deberán valorar los pasivos por arrendamiento al valor actual de sus cuotas de arrendamiento, descontadas utilizando el tipo de interés implícito en el arrendamiento, si dicho tipo de interés puede determinarse fácilmente. Si una entidad no es capaz de calcular el tipo de interés implícito en el arrendamiento, el arrendatario deberá utilizar el tipo de interés incremental de sus préstamos.

Nuestros comentarios

El tipo de interés implícito en el arrendamiento queda definido en la Norma como el tipo de interés que hace que el valor actual de la suma de las cuotas de arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento y el valor residual del activo, al finalizar el período de arrendamiento, sea igual a la suma del valor razonable del activo subyacente y cualquier coste directo inicial del arrendador.

El IASB indica en los Fundamentos de las Conclusiones que entiende que en muchos casos el tipo de interés implícito en el arrendamiento va a ser similar al tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario, debido a que ambos tipos de interés tendrían en cuenta el riesgo de crédito del arrendatario, la duración del arrendamiento, la naturaleza y la calidad del colateral y el entorno económico en el que se produce la transacción.

Los pasivos por arrendamiento deben incluir las siguientes partidas:

- cuotas fijas (incluyendo cuotas "en sustancia" fijas), menos cualquier incentivo de arrendamiento que se vaya a recibir del arrendador;

Nuestros comentarios

Los pasivos por arrendamiento deben incluir las cuotas fijas con independencia de la forma en la que se hayan estructurado en el contrato. Por este motivo, el IASB ha incluido el concepto de cuotas "en sustancia" fijas ("*in-substance fixed payments*") que pretende capturar los pagos que podrían, en virtud del contrato, ser teóricamente variables, pero que en realidad son inevitables.

- cuotas variables que dependen de un índice o de un tipo de interés (como un Índice de Precios al Consumo, o un tipo de interés de referencia), utilizando el índice o el tipo de interés en la fecha de inicio del contrato,

Nuestros comentarios

Los contratos de arrendamiento pueden incluir cuotas variables relacionadas con el desempeño futuro o uso del activo subyacente (por ejemplo, en función de las ventas). NIIF 16 indica que cualquier cuota variable por el arrendamiento, que no esté relacionada con un índice o un tipo de interés, se reconozca en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengue.

El IASB ha decidido excluir este tipo de pagos variables de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento fundamentalmente por un razonamiento coste-beneficio. En este contexto, no se llegó a ninguna conclusión específica sobre si las cuotas variables relacionadas con rendimientos futuros cumplían o no la definición de pasivo.

- importes que el arrendatario espera pagar en virtud de garantías de valor residual,
- precio de ejercicio de la opción de compra si el arrendatario tiene certeza razonable del ejercicio de dicha opción y,
- pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el período del arrendamiento refleja el ejercicio de la opción de terminarlo por parte del arrendatario (es decir, porque existe una certeza razonable al respecto).

Posteriormente, el arrendatario irá incrementando el pasivo por el arrendamiento para reflejar el interés devengado (y reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias), deducir las cuotas que se van pagando del pasivo y recalcular de nuevo el valor contable para reflejar cualquier revisión, modificación del arrendamiento o revisión de las denominadas cuotas "en sustancia" fijas.

Arrendatario, ¿qué incluye el activo por el derecho de uso?



Nuestros comentarios

El diferente tratamiento del derecho de uso del activo (amortización normalmente lineal) y el pasivo por arrendamiento (a su coste amortizado), como ya se ha explicado anteriormente, es probablemente, el impacto más significativo de la NIIF 16 sobre el resultado neto del arrendatario, ya que da lugar a un perfil de gasto decreciente (debido al mayor gasto por intereses al inicio), frente al modelo actual de arrendamiento operativo en NIC 17, que imputa el gasto de forma lineal a lo largo de todo el período de arrendamiento.

Revisión del pasivo por arrendamiento

El arrendatario deberá revisar el pasivo por arrendamiento en los siguientes casos:

- cuando se produzca un cambio en el importe esperado a pagar en virtud de una garantía de valor residual,
- cuando se produzca un cambio en las futuras cuotas de arrendamiento para reflejar la variación en un índice o en un tipo de interés utilizado para determinar dichas cuotas (incluida, por ejemplo, una revisión del alquiler de mercado);
- cuando se produzca un cambio en la duración del arrendamiento como resultado de una modificación en el período no cancelable del mismo (por ejemplo, si el arrendatario no ejerce una opción previamente incluida en la determinación del período de arrendamiento), o

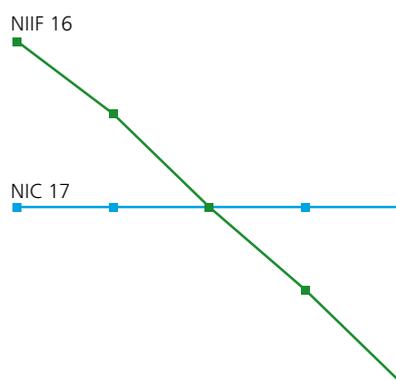
- cuando se produzca un cambio en la evaluación de una opción de compra del activo subyacente.

Los cambios derivados de las revisiones de las garantías del valor residual y las variaciones en un índice o tipo de interés se calculan utilizando el tipo de interés determinado en la fecha de comienzo del arrendamiento, mientras que los cambios en la duración del arrendamiento o en la evaluación de una opción de compra exigen que dicho cálculo se realice con un tipo de interés revisado en la fecha del cambio.

El arrendatario deberá reconocer el importe de la modificación del pasivo por arrendamiento como un ajuste en el derecho de uso de un activo a menos que el valor contable del derecho de uso del activo se haya reducido a cero, en cuyo caso el arrendatario deberá reconocer cualquier cantidad restante en la cuenta de pérdidas y ganancias.

NIIF 16 vs arrendamientos operativos NIC 17

Perfil de gasto total en la cuenta de PyG



De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")

Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos



De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")

Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos



Arrendatario, ¿qué incluye el pasivo inicial por el arrendamiento?

Valor actual			
Pagos por rentas			Pagos al final del contrato
Pagos fijos	Pagos variables	Pagos opcionales	Garantías de valor residual
✓ Incluyendo aquellos que son fijos "en sustancia".	✓ Se incluyen aquellos que dependen de un índice o tipo (como el IPC). ✗ Se excluyen los que dependen del desempeño futuro o uso (como ventas, una rentabilidad, etc.).	✓ Si son razonablemente ciertos, por ejemplo, pagos por opciones de compra, penalizaciones por cancelación, etc. ✗ Se excluyen los que no son razonablemente ciertos.	✓ Si se espera el pago de, por ejemplo, obligaciones de cubrir variaciones en el valor del activo subyacente.

Desgloses

El objetivo general de NIIF 16 es que las entidades den información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar el efecto de los arrendamientos en la situación financiera, el resultado y los flujos de efectivo del arrendatario. La Norma amplía considerablemente los requisitos actuales de información sobre arrendamientos. Los requisitos exigidos de información cuantitativa de tipo más general incluyen:

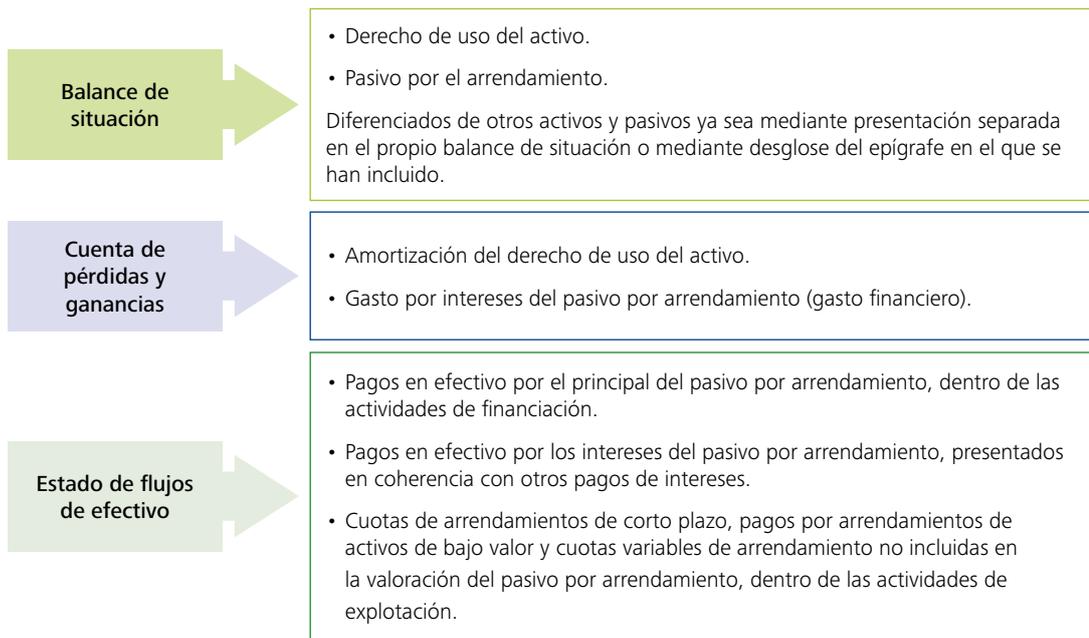
- la amortización por el derecho de uso de activos por categoría de activo subyacente,
- gasto por intereses en pasivos por arrendamiento,
- gasto relacionado con los arrendamientos de corto plazo,
- gastos relacionados con el arrendamiento de activos de bajo valor,

- gasto relacionado con cuotas variables de arrendamiento no incluidas en la valoración de los pasivos por arrendamiento,
- ingresos derivados del subarrendamiento de derechos de uso de activos,
- salida de efectivo por los arrendamientos,
- adiciones de derecho de uso de activos,
- ganancias o pérdidas derivadas de las transacciones de venta y arrendamiento posterior y,
- el valor contable del derecho de uso de activos al final del ejercicio, por categoría de activo subyacente.

Además, el arrendatario deberá presentar un análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamiento (separado de otros pasivos financieros) de conformidad con lo dispuesto en la NIIF 7 *Instrumentos Financieros. Información a revelar*.

Presentación

A continuación se resumen los principales requisitos de presentación:



Nuestros comentarios

En coherencia con los requisitos que se están discutiendo en el Proyecto de Iniciativa de Desgloses del IASB, la Norma indica que el arrendatario deberá proporcionar información adicional cualitativa y cuantitativa si es necesario para cumplir con el objetivo de desglose. La información proporcionada deberá ser relevante para los usuarios de los estados financieros de la entidad y deberá ayudarles a comprender las implicaciones más significativas derivadas de sus arrendamientos, como por ejemplo, las restricciones que se desprenden de ellos, la exposición a riesgos adicionales o prácticas distintas de las del sector, etc.

Dependiendo de la importancia relativa de los arrendamientos para una entidad, puede derivarse la necesidad de actualizar los sistemas informáticos para capturar la información necesaria con la nueva norma, tanto para registrar los asientos contables, como para completar los desgloses antes mencionados.

De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")

Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos



Contabilidad del arrendador

De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")

Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos

NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 *Arrendamientos*. NIIF 16 exige al arrendador clasificar el arrendamiento en operativo o financiero. Un arrendamiento financiero es un arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del activo. La Norma incluye ejemplos de situaciones en las que un arrendamiento se califica como arrendamiento financiero.

Arrendamientos financieros

El arrendador deberá reconocer a la fecha de inicio del arrendamiento en su balance de situación los activos mantenidos en arrendamiento financiero y presentarlos como derechos de cobro por un importe equivalente a la inversión neta en el arrendamiento.

La inversión neta en el arrendamiento se calculará como la suma de los dos conceptos siguientes:

- el derecho de cobro del arrendamiento, calculado al valor actual de las cuotas de arrendamiento y,
- el valor residual, calculado al valor actual de cualquier valor residual devengado para el arrendador.

Posteriormente, el arrendador deberá reconocer los ingresos financieros a lo largo del período de arrendamiento en función de un modelo que refleje una rentabilidad periódica constante de la inversión neta del arrendador en el arrendamiento.

Arrendamientos Operativos

El arrendador reconocerá las cuotas de los arrendamientos operativos como ingresos, bien sea mediante un modelo lineal de reconocimiento o mediante otro método sistemático, caso de que este último sea más representativo del modelo de consumo del activo subyacente.



Presentación y desgloses

El arrendador deberá presentar los activos subyacentes sujetos a arrendamientos operativos en su balance de acuerdo a la naturaleza del activo subyacente. Al igual que ocurre con los requerimientos para los arrendatarios, el objetivo del desglose es incluir una información en la memoria que, junto con la información del balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo, dé una base adecuada para que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar el efecto que los arrendamientos producen en las magnitudes antes mencionadas.



Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")

Este aspecto se trata específicamente en NIIF 16 tanto desde el punto de vista del arrendatario vendedor como del arrendador comprador. El aspecto fundamental del tratamiento de estas transacciones depende de si la

transferencia del activo en cuestión cumple los criterios de la NIIF 15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes*, para su reconocimiento como venta.

Si de acuerdo a NIIF 15	
Es una venta	No es una venta
Arrendatario vendedor	
<ul style="list-style-type: none"> Reconoce un derecho de uso, calculado como un % del anterior valor contable del activo ([Valor actual pagos por arrendamiento/ Valor Razonable Activo] x Valor contable), que representa el derecho de uso que ha retenido. Contabiliza la transacción de venta, <ul style="list-style-type: none"> Reconociendo el importe recibido en la operación. Dando de baja el activo vendido y Registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias la diferencia entre todos los conceptos anteriores (incluyendo el derecho de uso reconocido). Si el precio no es el valor razonable del activo, o las cuotas de arrendamiento no son de mercado, se deben realizar ajustes para reflejar estas circunstancias, es decir, los pagos anticipados de las cuotas de arrendamiento o la financiación adicional proporcionada por el arrendador comprador, respectivamente. 	<ul style="list-style-type: none"> Continuará reconociendo el activo subyacente y registrará un pasivo financiero por el importe recibido en la operación. El instrumento financiero se contabilizará posteriormente de acuerdo a la norma de instrumentos financieros (NIIF 9 o NIC 39, según corresponda).
Arrendador comprador	
<ul style="list-style-type: none"> Contabilizará normalmente la compra del activo subyacente, en virtud de la norma aplicable (por ejemplo, NIC 16 para la compra de inmovilizado material) y contabilizará el arrendamiento, según la NIIF 16 para arrendadores. 	<ul style="list-style-type: none"> Tendrá un activo financiero con respecto al pago realizado. El instrumento financiero se contabilizará posteriormente de acuerdo a la norma de instrumentos financieros (NIIF 9 o NIC 39, según corresponda).

Nuestros comentarios

Actualmente, con NIC 17, desde el punto de vista del arrendatario vendedor, en la medida en que se llegue a la conclusión de que el arrendamiento posterior es operativo y la transacción se ha realizado a mercado, se da de baja la totalidad del activo, registrando un resultado inmediato por la totalidad de la diferencia entre el importe recibido y su valor neto contable.

En NIIF 16, aun cuando se concluya que hay una transacción de venta, el resultado se encuentra limitado, respecto de la norma actual, por el valor del derecho de uso que retenga el arrendador comprador y que habrá de reconocerse, junto con la transacción de venta.

De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")

Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos



Fecha efectiva y transición

De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior (“Sale and leaseback”)

Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos

La Norma es aplicable para ejercicios anuales a partir del 1 de enero de 2019. Se permitirá la aplicación anticipada a las entidades que apliquen la NIIF 15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes* con anterioridad o en la misma fecha de aplicación inicial de NIIF 16. En el entorno NIIF-UE hemos de tener en cuenta los trámites de endoso de ambas normas.

- los importes previamente reconocidos en relación con combinaciones de negocio (cada activo o pasivo relacionado con los términos favorables o desfavorables de los arrendamientos operativos previamente reconocidos se darán de baja y el valor contable del derecho de uso asociado del activo será ajustado por dicho importe).

La Norma establece requisitos específicos de transición para:

- la definición de arrendamiento (permitiendo aplicar la misma conclusión alcanzada en virtud de la NIC 17 y CINIIF 4 *Determinar si un contrato contiene un Arrendamiento*, con respecto de contratos celebrados con anterioridad a la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16);
- la valoración del derecho de uso de activos y pasivos de arrendamiento (evitando el cálculo retrospectivo total de estos saldos);
- las transacciones de venta con arrendamiento posterior, anteriores a la fecha de la aplicación inicial (se contabilizarán conforme a la conclusión a la que se llegó en NIC 17, basada en la determinación de si la transacción fue una venta con arrendamiento operativo posterior o con arrendamiento financiero) y,

La NIIF 16 podrá aplicarse por vez primera por los arrendatarios, bien de forma completamente retrospectiva o bien mediante un método retrospectivo modificado. Si se opta por este segundo método, la entidad no re-expresará la información comparativa, y registrará el efecto acumulado de la primera aplicación de la norma como un ajuste al saldo inicial del patrimonio (reservas o como corresponda) a la fecha de primera aplicación.

Nuestros comentarios

El arrendador, por el contrario, no tendrá que hacer ajuste alguno de transición al inicio, sino que empezará a aplicar la NIIF 16 a partir de la fecha de primera aplicación, salvo en el caso de que sea sub-arrendador, donde sí tendrán que seguir instrucciones específicas en la primera aplicación.

Ejemplo de opciones de primera aplicación

1 Enero 2018

1 Enero 2019

1 Enero 2020

Opción 1 Retroactivo Normal

Restateado de acuerdo a NIIF 16

Opción 2 Retroactivo Método Modificado

NIC 17

Ajuste en Patrimonio del balance de apertura en el **día inicial de aplicación**

NIIF 16



Implementando la nueva Norma de arrendamientos

El IASB ha establecido como fecha efectiva el 1 de enero de 2019 teniendo en cuenta el tiempo y coste que serán necesarios para implementar la nueva Norma. Las entidades tienen que tener en cuenta que en este tiempo de transición a la NIIF 16 van a tener que considerar:

✓ Los análisis de impactos necesarios, especialmente aquellos cualitativos que implican juicios, como por ejemplo los relativos a la definición de arrendamiento y a establecer el período de arrendamiento.

✓ Los cambios necesarios en sus sistemas y procesos; tanto para poder gestionar y hacer los cálculos y seguimiento de los arrendamientos, (a nivel individual o de sus carteras de alquileres), necesarios para su contabilización, como la captura de la información necesaria para cumplir con los desgloses en los estados financieros.

✓ El impacto de la Norma sobre indicadores y métricas clave del negocio, y los impactos que de ellos se derivan para contratos, como cláusulas covenants en contratos de deuda, contratos de remuneración a la dirección, etc. e incluso en el riesgo de crédito y los tipos de interés de la financiación.

✓ Planificar potenciales cambios en las políticas de distribución de dividendos o efectos fiscales, si los tuviera.

✓ Y todo ello sin olvidar la necesaria anticipación y comunicación de los cambios a los niveles relevantes, tanto internos (Accionistas, Comités de Auditoría, Consejo de Administración, etc.) como externos (analistas, entidades financieras acreedoras, etc.).

De un vistazo

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Contabilidad del arrendatario

Contabilidad del arrendador

Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")

Fecha efectiva y transición

Implementando la nueva Norma de arrendamientos



Contacto

Dirección de la Práctica Profesional

Cleber Custodio
Socio
clcustodio@deloitte.es

Grupo Técnico – Spain IFRS Centre of Excellence

Raúl Fidalgo
Director
rfidalgo@deloitte.es

Marta Lorenzo
Senior Manager
malorenzo@deloitte.es

Alicia Salvador
Senior Manager
asalvador@deloitte.es

Si desea información adicional, por favor, visite www.deloitte.es

Deloitte hace referencia, individual o conjuntamente, a Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sociedad del Reino Unido no cotizada limitada por garantía, y a su red de firmas miembro y sus entidades asociadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades con personalidad jurídica propia e independiente. DTTL (también denominada "Deloitte Global") no presta servicios a clientes. Consulte la página www.deloitte.com/about si desea obtener una descripción detallada de DTTL y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios de auditoría, consultoría, asesoramiento fiscal y legal y asesoramiento en transacciones y reestructuraciones a organizaciones nacionales y multinacionales de los principales sectores del tejido empresarial. Con más de 200.000 profesionales y presencia en 150 países en todo el mundo, Deloitte orienta la prestación de sus servicios hacia la excelencia empresarial, la formación, la promoción y el impulso del capital humano, manteniendo así el reconocimiento como la firma líder de servicios profesionales que da el mejor servicio a sus clientes.

Esta publicación contiene exclusivamente información de carácter general, y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro o entidades asociadas (conjuntamente, la "Red Deloitte"), pretenden, por medio de esta publicación, prestar un servicio o asesoramiento profesional. Ninguna entidad de la Red Deloitte se hace responsable de las pérdidas sufridas por cualquier persona que actúe basándose en esta publicación.

© 2016 Para más información, póngase en contacto con Deloitte, S.L.

Diseñado y producido por CMDN, Dpto. Comunicación, Marca y Desarrollo de Negocio.