

LA NIIF®16 – ARRENDAMIENTOS

(INCLUIDA LA ENMIENDA POR COVID-19)

Luis A. Chávez



LUIS A. CHÁVEZ



+593 9 94412063



facebook.com/lchavez86



twitter.com/l_chavez86

- Miembro del SMEIG – Grupo Asesor del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- Magister en Tributación por el Centro Interamericano de Administraciones Tributarias (CIAT) y Diplomado Internacional en NIIF Completas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).
- Certificado en NIIF Completas y Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP) por la *Association of Chartered Certified Accountants (ACCA)* de Reino Unido.
- Certificado en NIIF para las PYMES por el *Institute of Chartered Accountants in England and Wales (ICAEW)*.
- Implementador de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para empresas con responsabilidad pública de rendir cuentas y PYMES.
- Ingeniero en Ciencias Empresariales por la Universidad de Especialidades Espíritu Santo (UEES), con concentraciones en: Finanzas y Gestión Empresarial.
- Colaborador en reuniones de trabajo con la Superintendencia de Compañías del Ecuador, abordando temas de relevancia en la aplicación de las NIIF, y también como capacitador invitado.
- Consultor de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador (SBS) en el proceso de aplicabilidad de las NIIF en el sistema financiero y sus principales impactos.
- Ex asesor contable-financiero para los socios de la Cámara de Comercio de Guayaquil y capacitador de los mismos.
- Ex-Gerente de Consultoría e Investigación de la firma auditora y consultora Hansen-Holm & Co (Mazars).
- Conferencista sobre NIIF Completas y NIIF para las PYMES en congresos internacionales en representación de Ecuador en varios países de Latinoamérica.
- Perito valuador calificado de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Escritor – Investigador. Ha publicado libros sobre NIIF y publica artículos para importantes revistas y sitios web a nivel internacional.
- Se ha desempeñado como Experto Nacional del Servicio de Rentas Internas (SRI) del Ecuador, participando en los procesos de reforma tributaria del impuesto a la renta considerando la aplicación de las NIIF y los impuestos diferidos. Gerente del proyecto para la reestructuración del nuevo formulario 101 bajo NIIF.
- También se ha desempeñado como Asesor en NIIF del Servicio de Administración de Rentas (SAR) del Gobierno de Honduras; y Consultor de la Dirección de Aduanas e Impuestos Nacionales de Colombia (DIAN).

La necesidad de un cambio

La NIC 17 se centró en identificar cuándo un contrato de arrendamiento es económicamente similar a la compra del activo arrendado (el "activo subyacente").

Cuando se determinaba que un contrato de arrendamiento era económicamente similar a comprar el activo subyacente, el contrato de arrendamiento se clasificaba como arrendamiento financiero y era reportado en el balance de una empresa.

La necesidad de un cambio

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos y no son reportados en el balance de una empresa (“arrendamientos por fuera del balance”).

Los “arrendamientos por fuera del balance” se contabilizan de forma similar a los contratos de servicios, la compañía registra el gasto de alquiler en la cuenta de resultados (por lo general la misma cantidad en cada período del arrendamiento – denominado, a veces, gasto de arrendamiento en línea recta).



La necesidad de un cambio

Los arrendamientos ofrecen una fuente importante y flexible de financiación para muchas empresas.

Sin embargo, la norma contable anterior (la NIC 17 - Arrendamientos) hacía que sea difícil para los inversionistas y otros obtener una imagen precisa de los activos y pasivos de arrendamiento de una empresa, sobre todo para las industrias tales como los sectores de líneas aéreas, comercio al por menor y de transporte.



La necesidad de un cambio

Las compañías cotizadas utilizando las NIIF o US GAAP se estima que tienen alrededor de **3,3 billones de dólares de compromisos de arrendamiento**; más del 85 por ciento de los cuales no aparecen en sus balances. Esto se debe a que los contratos de arrendamiento hasta la fecha se han clasificado ya sea como "arrendamientos financieros" (que se reportan en el balance) o "arrendamientos operativos" (que se describen sólo en las notas a los estados financieros).

La necesidad de un cambio

Esta distinción, un tanto arbitraria, hizo difícil para los inversionistas comparar empresas. También significó que los inversionistas y otros tuvieron que estimar los efectos de las obligaciones de arrendamiento que estaban fuera del balance de una empresa, que en la práctica a menudo condujeron a **sobrestimar las responsabilidades derivadas de dichas obligaciones.**

La necesidad de un cambio

Los porcentajes representan estimados de los “arrendamientos fuera de balance” en comparación con los pasivos a largo plazo reportados en el balance general, por región:

27%	África / Medio Oriente
32%	Asia / Pacífico
26%	Europa
45%	América Latina
22%	América del Norte

Fuente: Fundación IFRS. Con base en una muestra de 1.022 empresas cotizadas que reportan bajo IFRS o US GAAP.

Arrendamientos Definición

La **NIIF 16** define un contrato de arrendamiento como un contrato que otorga al cliente (‘arrendatario’) el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Una empresa evalúa si un contrato contiene un arrendamiento sobre la base de si el cliente tiene el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo.



¿Aplica a los contratos de servicios?

No. La NIIF 16 no cambia la contabilización de los servicios. Aunque los arrendamientos y servicios a menudo se combinan en un solo contrato, los valores relacionados con los servicios no se requieren que se informen en el balance general. La NIIF 16 se aplicará únicamente a los arrendamientos, o componentes de arrendamiento de un contrato.



¿Qué cambia en el balance general del arrendatario?

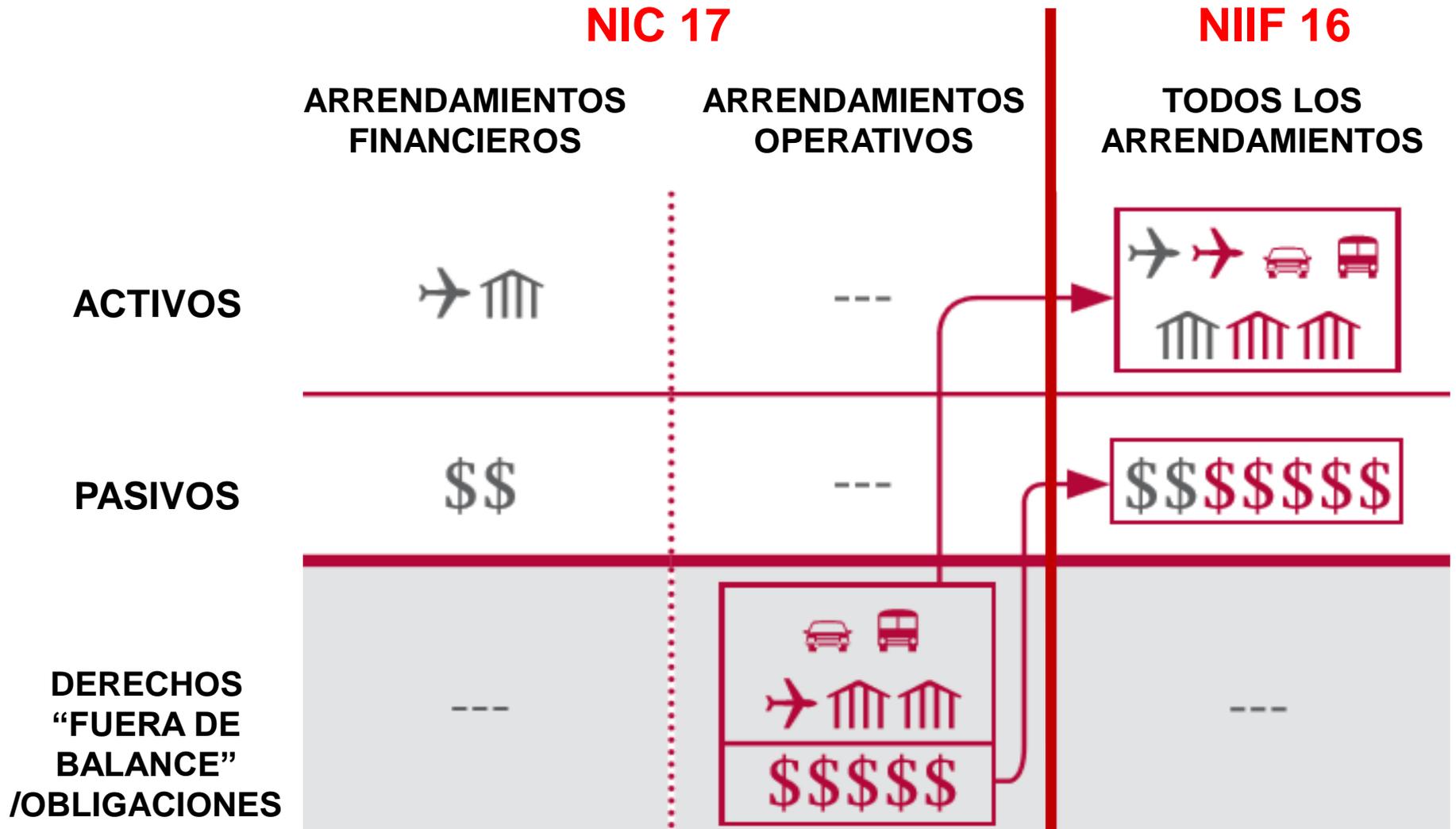
La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En cambio todos los arrendamientos son tratados de una manera similar a los arrendamientos financieros aplicando la NIC 17. Los arrendamientos son "capitalizados", reconociendo el valor presente de los pagos de arrendamiento y mostrados como activos de arrendamiento (activos de derecho de uso).



¿Qué cambia en el balance general del arrendatario?

Si los pagos de arrendamiento se hacen a lo largo del tiempo, una empresa también reconoce un pasivo financiero que representa su obligación de pagar cuotas futuras.

\$\$



¿Qué tasa de descuento utilizar?

Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la *tasa de interés implícita* en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente.

Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la *tasa incremental* por préstamos del arrendatario.

¿Qué es la *tasa de interés incremental*?

Es la tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar, y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido.

Arrendamientos Casos Prácticos

DATOS

A inicios del 2020, una entidad decide arrendar unas oficinas.

Plazo de arrendamiento: 4 años

Cuota anual: US\$ 12,000

Tasa de interés anual: 14%

Contabilizar el contrato de arrendamiento según la NIIF 16

Arrendamientos Casos Prácticos

SOLUCIÓN

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Cuota	Saldo Final
1	34.965	4.895	12.000	27.860
2	27.860	3.900	12.000	19.760
3	19.760	2.766	12.000	10.526
4	10.526	1.474	12.000	-

Arrendamientos Casos Prácticos

SOLUCIÓN

Al inicio del periodo 1

Cuentas	Debe	Haber
Activos por Derecho de Uso	34,965	
Pasivo por Arrendamientos		34,965

Arrendamientos Casos Prácticos

SOLUCIÓN

Al final del periodo 1

Cuentas	Debe	Haber
Gasto por Depreciación	8,741	
Depreciación Acumulada		8,741

Gasto por depreciación = US\$ 34,965 / 4 años = US\$ 8,741

Arrendamientos Casos Prácticos

SOLUCIÓN

Al final del periodo 1

Cuentas	Debe	Haber
Gasto por Intereses	4,895	
Pasivo por Arrendamientos		4,895

Cuentas	Debe	Haber
Pasivo por Arrendamientos	12,000	
Efectivo		12,000

Exenciones

Un arrendatario puede optar por no capitalizar (activar) las cuotas de los contratos de arrendamiento a:

-  ***Arrendamientos a corto plazo:*** Cuando el plazo de arrendamiento sea *efectivamente* de 12 meses o menos (no sólo considerando el plazo del contrato, sino también renovaciones e incentivos económicos).
-  ***Arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor:*** El “bajo valor” se refiere a lo que costaría el activo (como nuevo) en el mercado suponiendo que la entidad lo comprase de contado en lugar de arrendarlo. Una entidad puede tomar como referencia de “bajo valor” un precio de compra de US\$ 5,000 o menos.

¿Cambian los flujos de efectivo del arrendatario?

La NIIF 16 no altera los flujos de efectivo contractuales del arrendatario.

No obstante, aquellos desembolsos por arrendamientos operativos que con la NIC 17 eran presentados en el estado de flujos de efectivo como un flujo de salida de actividades operativas, ahora con la aplicación de la NIIF 16 deben presentarse como un flujo de salida de actividades de financiamiento.

¿Qué cambia en el estado de resultados del arrendatario?

	NIC 17		NIIF 16
	Arrendamientos Financieros	Arrendamientos Operativos	Todos los arrendamientos
Ingresos de actividades ordinarias	X	X	X
Costos y gastos operativos (excluyendo la depreciación y amortización)	-----	Un solo gasto	-----
EBITDA (utilidad antes de intereses, impuestos depreciaciones y amortizaciones)			↑↑
Depreciaciones y amortizaciones	Depreciación	-----	Depreciación
EBIT (utilidad operativa)			↑
Gastos Financieros	Interés	-----	Interés
Utilidad antes de impuestos			↔

Fuente: Fundación IFRS

Comparabilidad mejorada

	Aerolínea 1 (arrendamientos < 10% aviones)		Aerolínea 2 (arrendamientos ≈ 70% aviones)	
	Reportado en el balance (NIC 17)	Si todos los arrendamientos fueran reportados en el balance (NIIF 16)	Reportado en el balance (NIC 17)	Si todos los arrendamientos fueran reportados en el balance (NIIF 16)
Propiedades, planta y equipo	16.908	19.926	15.748	24.020
Pasivos de largo plazo	13.232	16.567	9.615	18.320
Patrimonio	6.719	6.402	5.604	5.171
Ratio 'pasivos de largo plazo para patrimonio'	2.0:1	2.6:1	1.7:1	3.5:1

Fuente: Fundación IFRS

Ratios financieros

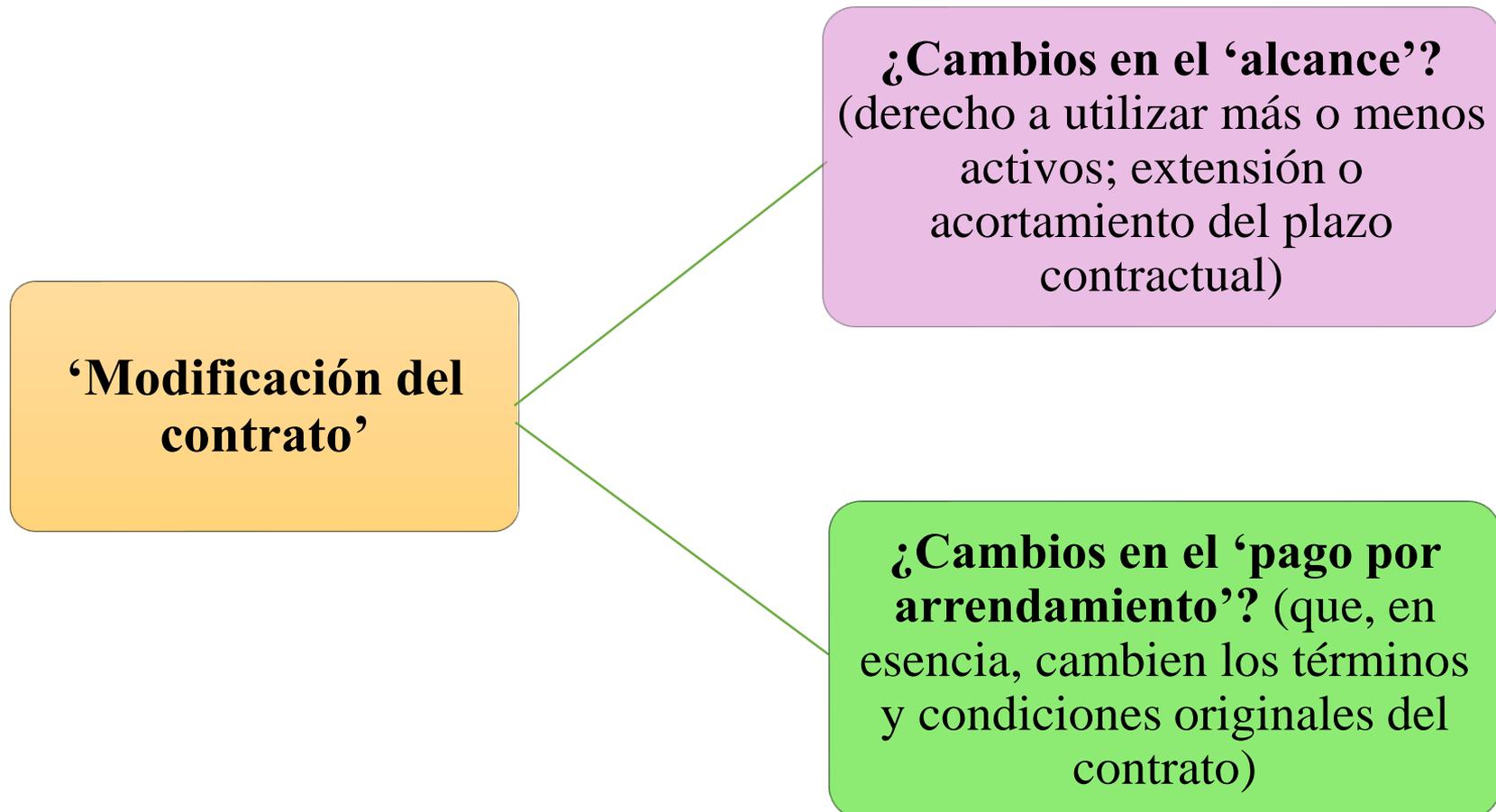
Métrica	¿Qué mide?	Método común de cálculo	Efecto esperado de la NIIF 16	Explicación
Endeudamiento (Apalancamiento)	Solvencia a largo plazo	Pasivos / Patrimonio	↑ Aumenta	Aumenta porque los pasivos financieros se incrementan (y el patrimonio se espera que decrezca)
Razón corriente	Liquidez	Activos corrientes / Pasivos corrientes	↓ Disminuye	Disminuye porque los pasivos corrientes por arrendamiento se incrementan mientras que los activos corrientes no.
Retorno de los Activos	Rentabilidad	Ventas / Total activos	↓ Disminuye	Disminuye porque los activos por arrendamientos son reconocidos como parte del total de activos.
EBITDA	Rentabilidad	Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones	↑ Aumenta	Aumenta porque los gastos de los "arrendamientos por fuera del balance" son excluidos.

¿Qué cambia en los estados financieros del arrendador?

Se mantiene relativamente igual a los principios de la NIC 17 (la NIIF 16 sólo impacta la contabilidad de los arrendatarios).

Sin embargo, para hacer frente a las preocupaciones sobre la falta de información sobre la exposición al riesgo de un arrendador, el IASB decidió requerir a un arrendador revelar información sobre sus actividades de arrendamiento, y en particular sobre su exposición al riesgo de valor residual. Por ejemplo, la NIIF 16 requiere a un arrendador revelar información sobre (a) los activos dedicados a arrendamientos operativos por separado de los activos de propiedad mantenidos y utilizados para otros fines por el arrendador y (b) la forma en que administra su exposición al riesgo de valor residual.

Modificación del contrato de arrendamiento



TRATAMIENTO NORMAL:

Si efectivamente se trata de una ‘modificación del contrato’:

Si se comprueba un cambio efectivo en el ‘alcance’ o ‘pagos por arriendo’



Arrendatario: Párr. 44 al 46 de la NIIF 16.

Arrendador: Párr. 79 al 80 u 87 de la NIIF 16.

(En comparación a los términos y condiciones originales del contrato)

Medir nuevamente los activos y pasivos por arrendamiento

Sin embargo...

...Sin embargo:

Enmienda emitida por el IASB® a la NIIF 16 por COVID-19



LinkedIn: <https://www.linkedin.com/pulse/el-iasb-emite-la-enmienda-niif-16-sobre-para-ayudar-los-chavez/>

Facebook: [tinyurl.com/y82fhvvo](https://www.facebook.com/tinyurl.com/y82fhvvo)

Enmienda emitida por el IASB®: Solución Práctica

Modificaciones del arrendamiento

...

46A Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si la reducción del alquiler que cumple las condiciones del párrafo 46B es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección contabilizará los cambios en los pagos por arrendamiento procedentes de las reducciones del alquiler de la misma forma que contabilizaría el cambio aplicando esta Norma si dicho cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

46B La solución práctica del párrafo 46A se aplica solo a las reducciones del alquiler que ocurran como consecuencia directa de la pandemia covid-19 y solo si se cumplen las siguientes condiciones:

Enmienda emitida por el IASB®: Solución Práctica

- (a) el cambio en los pagos por arrendamiento da lugar a la revisión de la contraprestación por el arrendamiento que es sustancialmente la misma, o menor, que la contraprestación por el arrendamiento inmediata anterior al cambio;*
- (b) cualquier reducción en los pagos por arrendamiento afecta únicamente los pagos originalmente vencidos hasta el 30 de junio de 2021 (por ejemplo, una reducción del alquiler cumpliría esta condición si diera lugar a una reducción de los pagos por arrendamiento hasta el 30 de junio de 2021 y a un incremento en los pagos por arrendamiento que se prolongue más allá del 30 de junio de 2021); y*
- (c) no existe un cambio sustancial en los otros términos y condiciones del arrendamiento*

Enmienda emitida por el IASB®: Solución Práctica

Información a revelar

...

60A Si un arrendatario aplica la solución práctica del párrafo 46A lo revelará.

...

Luis A. Chávez

Consultoría y Capacitación

Síguenos también en:



Instagram



Linkedin

como:

Luis A. Chávez

Copyright © por Luis A. Chávez. Todos los Derechos Reservados.

Certificado del Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI) No. GYE 4957

Muchas Gracias



Luis A. Chávez

 (+593) 994412063

 facebook.com/Lchavez86  [@L_chavez86](https://twitter.com/L_chavez86)  L_chavez86@hotmail.com

IFRS® y NIIF® son marcas registradas de la Fundación IFRS y son utilizadas por Luis A. Chávez bajo licencia sujeto a los términos y condiciones contenidos en la misma. Póngase en contacto con la Fundación IFRS para detalles de países en los que sus marcas están en uso y/o se han registrado.