

La nueva norma sobre arrendamientos: Norma Internacional sobre Información Financiera 16 (NIIF 16)

Pérez Rodríguez, Margarita

I. Introducción y conceptos generales

La NIIF 16 Arrendamientos fue emitida por el IASB (International Accounting Standards Board, organismo emisor de las NIIF) en enero de 2016, con vigencia a partir de ejercicios iniciados el 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada, siempre que la entidad ya se encuentre aplicando la NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

El principal impacto de la nueva norma se relaciona con el tratamiento contable para los arrendatarios, que ahora reconocen los arrendamientos en el estado de situación financiera y la obligación relacionada con los pagos a realizar por total del arrendamiento. Sin embargo, el arrendatario puede exceptuar de este tratamiento a los arrendamientos a corto plazo y los de escaso valor unitario.

Si bien las discusiones iniciales sobre la nueva norma de arrendamientos fueron realizadas en forma conjunta entre el IASB y el FASB (Financial Accounting Standards Board, organismo emisor de las normas contables estadounidenses o US GAAP), ambos organismos no pudieron acordar una norma en común. En "Principales diferencias entre la NIIF 16 y el Tópico 842 de US GAAP" se incluye un resumen de las diferencias entre ambas normas.

II. Definición de "arrendamiento"

Al comienzo de un contrato se evalúa si es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene un arrendamiento, si estipula el derecho a controlar el uso de un activo identificado durante un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación, lo cual ocurre cuando el cliente (arrendatario) tiene ambos derechos:

- el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo identificado, y
- el derecho a dirigir el uso del activo identificado.

La definición es de particular importancia, porque se puede llegar a concluir que un contrato, por ejemplo de servicios, "contiene" un arrendamiento. Estos arrendamientos imbuidos en otro tipo de contratos son separados del contrato principal (el contrato de servicios) y se les da el mismo tratamiento contable que para el resto de los arrendamientos.

Activo identificado

El activo puede estar explícita o implícitamente especificado en el contrato.

En caso que el arrendador pueda sustituir el activo por otro, se considera que el arrendatario no controla el activo, cuando las dos condiciones siguientes tienen lugar:

- el arrendador tiene la habilidad práctica de sustituir el activo, y
- se beneficiaría económicamente al sustituir el activo.

Esta evaluación se realiza al inicio del contrato.

El arrendatario obtiene los beneficios económicos del activo

Para determinar si el contrato otorga control del uso al arrendatario, se analiza si obtiene sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado.

Los beneficios económicos del uso incluyen la producción primaria derivada de su utilización, subproductos y otros beneficios económicos indirectos que se pudieran obtener de una transacción comercial con un tercero, como por ejemplo, el subarriendo del activo.

Cuando se evalúa el derecho a los beneficios económicos, se consideran únicamente aquellos resultantes del uso del activo en el marco definido por el contrato, por ejemplo, si el contrato otorga el derecho a usar un activo en el territorio de la República Argentina únicamente, sólo se consideran los beneficios de la utilización del activo en el país.

El arrendatario dirige el uso del activo

Un cliente tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado a lo largo del período, cuando:

III. Contabilidad del arrendatario

El arrendatario reconoce:

Como puede apreciarse, este es un cambio muy relevante respecto de la normativa actual, donde el arrendatario únicamente reconoce el activo identificado (y la correspondiente deuda) en el caso de los arrendamientos financieros. Desde el punto de vista del arrendatario, la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos se discontinúa a partir de la NIIF 16, ya que se aplica el mismo modelo contable para ambos.

Al inicio del contrato, el arrendatario reconoce el DAU al costo.

Deuda por el arrendamiento

Inicialmente, la deuda por el arrendamiento se reconoce por la suma del valor actual de los pagos por el alquiler más el valor actual de los pagos esperados a realizar al final del contrato.

A los fines de determinar el valor actual de los pagos por el alquiler, tienen relevancia los siguientes factores:

- el plazo del contrato,
- qué conceptos incluir como pagos por el alquiler, y
- la tasa de descuento aplicada.

El plazo del contrato incluye:

- el período no cancelable del contrato; más,
- los períodos de renovación optativos, si es razonablemente cierto que vayan a ser extendidos; menos,
- si se considera razonablemente cierto que el contrato finalizará anticipadamente, los períodos que se vayan a cancelar anticipadamente.

No se tienen en consideración las opciones de finalización anticipada que pueda tomar unilateralmente el arrendador.

El plazo del contrato comienza cuando el arrendador puede utilizar el activo. Si el contrato incluye períodos por los cuales no se cobra alquiler, éstos son incluidos en la determinación del plazo del contrato.

Como se aprecia, el plazo del contrato no necesariamente es su plazo nominal. Ésta es una de las áreas en las que se requiere la aplicación del juicio profesional, al considerar todos los hechos y circunstancias relevantes que puedan crear un incentivo económico para renovar o cancelar anticipadamente el contrato.

Algunos aspectos a considerar incluyen:

- Monto del alquiler en períodos sucesivos comparados con los valores de mercado.
- Naturaleza del activo (si se trata de un activo especializado).
- Ubicación y disponibilidad de activos alternativos.
- La existencia de importantes mejoras en el activo arrendado.

Los pagos por el alquiler incluyen:

- los pagos fijos o en sustancia fijos (pagos que no pueden ser evitados, por ejemplo, aquellos que no se realizan únicamente si ocurre un evento que no tiene posibilidades genuinas de ocurrir); menos cualquier incentivo (p. ej., meses por los cuales el arrendador no cobra alquiler o meses en los cuales el arrendador efectúa un descuento sobre el monto del alquiler);

- los pagos variables basados en un índice o en una tasa (por ejemplo, cuando el alquiler se ajusta por la inflación, o cuando el alquiler varía en función de la tasa BADLAR);

- montos que se espera que el arrendatario pague como forma de valor residual garantizado (no es usual en Argentina, son contratos en los cuales el arrendatario asegura al arrendador que el bien tendrá un valor mínimo en el mercado en el momento en el cual se lo devuelva; si el valor de mercado es inferior, el arrendatario abona al arrendador la diferencia con el mínimo garantizado);

- el precio de ejercicio de la opción de compra si es razonablemente seguro que se vaya a ejercer; y

- los pagos por la terminación anticipada del arrendamiento, si es razonablemente seguro que el contrato se finalizará anticipadamente.

Los pagos variables que no están basados en un índice o en una tasa, por ejemplo, los pagos por el alquiler de un local comercial basado en un porcentaje de las ventas del negocio, no se consideran para la determinación de la deuda por los pagos del alquiler.

Cabe aclarar que en los Fundamentos de las conclusiones de la norma se aclara que los contratos denominados en moneda extranjera, no se consideran "pagos variables basados en un índice o en una tasa".

La tasa de descuento aplicada para determinar la deuda por los pagos del alquiler es la tasa implícita del arrendamiento, es decir la tasa que hace que el valor descontado de los pagos por el alquiler y del valor residual garantizado sea igual a la suma del valor razonable del activo más los costos directos iniciales del contrato (costos que no se hubieran incurrido si la transacción no hubiera tenido lugar). En ciertas ocasiones el arrendatario no puede calcular la tasa implícita del arrendamiento, por ejemplo, porque no se conoce el valor razonable del activo. En esos casos, el arrendatario utiliza su tasa de endeudamiento marginal, es decir, la tasa que pagaría al inicio del contrato para obtener un préstamo en las mismas condiciones (plazo, garantía, moneda, etc.).

IV. Derecho al uso

Como se mencionara, al inicio del contrato, el arrendatario reconoce el DAU al costo, que comprende:

Los costos directos iniciales son costos incrementales por la obtención del arrendamiento, que no se hubieran incurrido si la transacción no hubiera tenido lugar.

Los pagos recibidos del arrendador como reembolso de gastos, no se incluyen en la medición del DAU.

Los costos de desmantelamiento o remoción se reconocen de acuerdo con la NIC 37.

V. Medición posterior del DAU y de la Deuda por arrendamiento

Luego de su reconocimiento inicial, el derecho al uso se mide generalmente a su costo menos depreciaciones y deterioros.

La norma permite que se aplique el modelo de valor razonable (si el activo cumple con la definición de propiedad de inversión de la NIC 40) o el modelo de revaluación (si el activo cumple con la definición de propiedad, planta y equipo de la NIC 16).

La depreciación se calcula aplicando un método que refleje el patrón de consumo del activo, lo cual ocurre usualmente considerando un cargo constante (método de la línea recta).

La deuda por arrendamiento se mide a su costo amortizado (el monto inicial más el devengamiento del interés, aplicando la tasa de interés efectiva menos los pagos realizados). Asimismo, cuando se revisan los pagos estimados, se recalcula el valor actual de la deuda, considerando:

Los cambios en el valor de la deuda por arrendamiento se reconocen en resultados o como un ajuste al DAU, según el siguiente esquema:

El DAU está sujeto al análisis de deterioro de la NIC 36, que en el caso de existir indicios de deterioro, se determine el valor razonable del activo y se lo compare con su valor contable. En caso que el valor contable del activo exceda su valor razonable, se reduce el valor contable del activo hasta su valor razonable.

Excepciones disponibles para el arrendatario

El arrendatario puede elegir no reconocer el DAU y simplemente contabilizar el arrendamiento como un gasto que se devenga en el plazo del contrato, cuando se trata de:

- Arrendamientos por un plazo de 12 meses o menos: la elección se realiza por clase de activo arrendado.
- Arrendamientos de activos de bajo valor unitario (p. ej., el arrendamiento de computadoras que valen US\$ 1000 cada una), aun cuando la sumatoria de los equipos arrendados pueda ser significativo (p. ej., el alquiler de 100 computadoras que cada una tiene un valor de US\$ 1000): la elección se realiza por cada arrendamiento.

VI. Contabilidad del arrendador

La NIIF 16 no introduce modificaciones sustanciales a la actual contabilización de arrendamientos por

parte del arrendador. Se sigue requiriendo que el arrendador clasifique el arrendamiento entre financiero y operativo.

Si el contrato transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del arrendador al arrendatario, entonces se considera que es un arrendamiento financiero, de otra forma, se lo considera un arrendamiento operativo.

Al transferir los riesgos y beneficios de la propiedad, en sustancia, se trata de una venta financiada del activo arrendado, del arrendador, al arrendatario. El tratamiento contable es consistente con la sustancia económica de la transacción.

En cambio, en un arrendamiento operativo el arrendador cede solamente el uso por un plazo, pero sigue corriendo con los riesgos y gozando de los beneficios de la propiedad del activo. Por lo tanto, el activo sigue siendo reconocido por el arrendador, quien recibe un ingreso por la cesión de su uso. El arrendatario reconoce el ingreso por arrendamiento (el precio cobrado por el uso del activo) a lo largo del período por el cual cedió al arrendatario el derecho a usar el activo.

Las condiciones a tener en cuenta para determinar si se transfieren los riesgos y beneficios de la propiedad se resumen en el siguiente gráfico.

VII. Tratamiento contable

El tratamiento contable del arrendamiento para el arrendador varía si se trata de un arrendamiento financiero o de un arrendamiento operativo:

VIII. Presentación y revelaciones

Arrendatario

El arrendatario presenta la siguiente información:

Asimismo, el arrendatario revela la siguiente información en notas a los estados financieros:

- Los saldos de DAU (por clase de activo) al cierre del período.
- Las adiciones del DAU durante el período.
- Los saldos de deudas por arrendamientos (se puede presentar como una línea en el cuerpo del estado de situación financiera o abierto en notas) y apertura por vencimientos.
- El cargo por depreciación del DAU por clase de activos.
- Intereses devengados por las deudas por arrendamiento.
- Gastos por arrendamientos de corto plazo y de bajo valor unitario por los cuales se aplicó la excepción.
- Gastos de arrendamientos variables no incluidos en la deuda por arrendamientos (p. ej., porque la variabilidad de los pagos no se basa en un índice o en una tasa).
- En el estado de flujo de efectivo se requiere incluir los pagos por arrendamientos realizados en el período.
- Una descripción de cómo se administra el riesgo de liquidez relacionado con las deudas por arrendamientos.
- Una explicación de las excepciones usadas para arrendamientos de corto plazo y de activos de bajo valor unitario.

IX. Arrendador

El arrendador presenta la siguiente información:

Asimismo, el arrendador revela la siguiente información en notas a los estados financieros:

- Para arrendamientos financieros: los resultados de las ventas; los ingresos financieros sobre la inversión neta en el arrendamiento; y el ingreso relativo a pagos por arrendamiento variables no incluidos en la inversión neta en el arrendamiento.
- Para arrendamientos operativos, el ingreso del arrendamiento, revelando por separado el ingreso relacionado con pagos por arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa.
- Una explicación de la naturaleza de los arrendamientos.
- Una explicación de la forma de administrar el riesgo asociado con cualquier derecho sobre los activos del

contrato.

Específicamente, para los arrendamientos financieros se incluye en nota a los estados financieros:

- Una explicación cuantitativa y cualitativa de los cambios significativos en el saldo de la inversión neta, en los arrendamientos financieros.
- Un análisis de vencimientos de los pagos por arrendamiento por cobrar, conciliando los pagos por arrendamiento descontados con la inversión neta en el arrendamiento.

X. Opciones de la transición

Como la NIIF 16 incluye cambios principalmente para el arrendatario, la norma permite que el mismo pueda optar por dos diferentes enfoques:

- Retroactivo.
- Retroactivo modificado.

Retroactivo

En este enfoque se ajustan los saldos al inicio del ejercicio comparativo, es decir al 1 de enero de 2018 para entidades con cierre de ejercicio el 31 de diciembre, de manera que representen la situación que tendrían, si la entidad siempre hubiese aplicado la NIIF 16. El efecto acumulado del cambio se reconoce en patrimonio (Resultados acumulados).

Retroactivo modificado

Cuando el arrendatario aplica el enfoque retroactivo modificado, no modifica la información comparativa, sino que reconoce el efecto acumulado al inicio de la aplicación de la NIIF 16 (el 1º de enero de 2019 para entidades con cierre de ejercicio el 31 de diciembre), ajustando los saldos contra patrimonio (resultados acumulados).

Si el arrendamiento previamente se clasificaba como operativo:

- El DAU puede ser determinado como si siempre se hubiera aplicado la NIIF 16 o por un monto equivalente a la deuda a la fecha de aplicación inicial.
- La deuda por arrendamiento se determina como el valor actual de los pagos remanentes del arrendamiento.

Asimismo, se permite que se mida el DAU de cada contrato usando uno de los siguientes métodos:

- Como si la NIIF 16 siempre hubiese sido aplicada (pero usando la tasa de endeudamiento marginal a la fecha de la aplicación inicial), o
- Por un monto igual a la deuda por arrendamientos.

Si el arrendamiento previamente se clasificaba como financiero, el DAU corresponde al monto ya reconocido por el activo arrendado y no se modifica el saldo de la deuda por arrendamiento.

XI. Principales diferencias entre la NIIF 16 y el Tópico 842 de US GAAP

Arrendatario

De acuerdo con el tópico 842 el arrendatario aplica dos modelos dependiendo de si el arrendamiento es operativo o financiero:

- Operativo: se reconoce el DAU y la deuda por el arrendamiento, pero posteriormente no se desagrega el cargo entre depreciación del DAU e intereses, sino que se reconoce el cargo en forma conjunta y generalmente aplicando el método de la línea recta.
- Financiero: se aplica un tratamiento de compra de un activo (el DAU) financiado, por lo cual se desagrega el cargo por depreciación del activo y se reconoce el costo de interés por el otro. El costo de interés se calcula aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

No hay excepciones para activos de bajo valor unitario.

Arrendador

De acuerdo con el tópico 842 ya no existe la categoría de "leverage leases" (aunque los leverage leases reconocidos continúan hasta que finalice su plazo), mientras que se mantiene la clasificación de arrendamiento tipo venta, operativo o financiero:

- Tipo venta: se da el tratamiento de una venta financiada, es decir que en el momento inicial se reconoce la venta del activo, el costo de la venta (la baja del activo arrendado) y la inversión neta del arrendamiento (la cuenta por cobrar). El ingreso por intereses se reconoce con su devengamiento en el plazo del arrendamiento.

- Operativo: se sigue reconociendo el activo arrendado y los ingresos por arrendamiento (alquileres ganados), cuando se devengan.

- Financiero: se reconoce el activo por la inversión neta del arrendamiento (la cuenta por cobrar) y como ingreso, los intereses por la financiación.

XII. Conclusiones

La NIIF 16 cambia significativamente la contabilización de los arrendamientos para los arrendatarios.

La entidad necesita evaluar el impacto de la nueva norma sobre:

- los sistemas de información, considerando los nuevos requerimientos de captura de datos y los cambios en el reconocimiento contable; y

- las métricas de la estructura patrimonial y de negocio de la entidad, particularmente si la entidad necesita financiación externa o tiene restricciones a sus niveles de endeudamiento (p. ej., por la existencia de contratos de préstamos con covenants que limiten el índice de endeudamiento de la entidad). Si bien el impacto patrimonial parece neutro a primera vista, la nueva norma puede afectar, por ejemplo:

La nueva norma entra en vigencia en 2019. No falta tanto tiempo.

© Thomson Reuters