

TÍTULO:	PASIVO POR ARRENDAMIENTO EN UNA VENTA Y POSTERIOR ARRENDAMIENTO. MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA NIIF 16
AUTOR/ES:	Subelet, Carlos J.; Subelet, María C.
PUBLICACIÓN:	Profesional y Empresaria (D&G)
TOMO/BOLETÍN:	XXII
PÁGINA:	-
MES:	Enero
AÑO:	2021
OTROS DATOS:	-

CARLOS J. SUBELET
MARÍA C. SUBELET

PASIVO POR ARRENDAMIENTO EN UNA VENTA Y POSTERIOR ARRENDAMIENTO. MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA NIIF 16

En el pasado mes de noviembre de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) aprobó el Borrador de Discusión ED/2020/4 titulado "Pasivo por arrendamiento en una Venta y Posterior Arrendamiento - Modificación propuesta a la NIIF 16", el cual propone aclarar las normas referidas a la medición de los pasivos por arrendamientos en las transacciones de venta y arrendamiento posterior. En esta colaboración, los autores repasan los antecedentes y alcance del referido borrador de discusión, así como también los impactos de las modificaciones que propone introducir a la NIIF 16.

I - INTRODUCCIÓN

El Comité de Interpretaciones de las NIIF (en adelante, CINIIF) recibió una consulta sobre una transacción de venta con posterior arrendamiento que incluye pagos variables, en la cual, aplicando el párrafo 99 de la NIIF 16, "Arrendamientos", la transferencia del activo cumple con los requerimientos para contabilizarse como una venta del activo.

La consulta preguntó cómo el vendedor-arrendatario mide el activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y, por lo tanto, determinaría cualquier ganancia o pérdida a reconocer en la fecha de la transacción.

En junio de 2020, el CINIIF publicó una decisión de agenda en la que concluyó que la NIIF 16 proporciona una base adecuada para que un vendedor-arrendatario determine la forma de contabilizar la transacción de venta y arrendamiento posterior en la fecha de la transacción. Sin embargo, las discusiones del CINIIF sobre este asunto destacaron la ausencia en la NIIF 16 de requerimientos de medición posterior específicos para transacciones de venta y posterior arrendamiento, particularmente para el pasivo por arrendamiento. El CINIIF decidió abordar este problema proponiendo que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) considere realizar una modificación a la NIIF 16.

Al analizar el IASB la cuestión, tomó conocimiento de diferentes opiniones sobre cómo medir con posterioridad el pasivo resultante de una transacción de venta y posterior arrendamiento, lo cual podría dar lugar a diferencias significativas en los estados financieros de los vendedores-arrendatarios que celebrasen tales transacciones.

Ante ello, en noviembre de 2020 el IASB publicó el Borrador de Discusión ED/2020/4, "Pasivo por arrendamiento en una Venta y Posterior Arrendamiento - Modificación propuesta a la NIIF 16"⁽¹⁾ (en adelante ED/2020/4), cuyo objetivo es aclarar las normas referidas a la medición de los pasivos por arrendamientos en las transacciones de venta y arrendamiento posterior. El IASB considerará los comentarios que reciba sobre las propuestas del ED/2020/4 y decidirá si procede con su aprobación.

En las secciones siguientes de esta colaboración analizaremos en detalle las propuestas del ED/2020/4.

II - DESARROLLO

1. Disposiciones de la NIIF 16

1.1. Planteo de la cuestión

La consulta formulada al CINIIF a que hicieramos referencia en la sección precedente, se basó en una transacción que podemos

sintetizar de la siguiente manera:

- a) un vendedor-arrendatario celebra una transacción de venta y posterior arrendatario mediante la cual transfiere una partida de propiedad, planta y equipo (PPE) a un comprador-arrendador y arrienda posteriormente el activo por un plazo cinco años;
- b) la transferencia de la PPE cumple con los requerimientos de la NIIF 15, "Ingresos provenientes de Contratos con Clientes", para contabilizarse como una venta de la PPE;
- c) el importe pagado por el comprador-arrendador al vendedor-arrendatario a cambio de la PPE equivale al valor razonable de la PPR a la fecha de la transacción; y
- d) los pagos por el arrendamiento, los cuales son a precios de mercado, incluyen pagos variables, calculados como un porcentaje de los ingresos del vendedor-arrendatario generados utilizando la PPE durante el plazo del arrendamiento de cinco años. El vendedor-arrendatario ha determinado que los pagos variables no son pagos fijos en sustancia como se indica en la NIIF 16.

El párrafo 100 de la NIIF 16 requiere que, si la transferencia de un activo por el vendedor-arrendatario cumple con los requerimientos de la NIIF 15 para contabilizarse como una venta del activo, el vendedor-arrendatario mida el activo por derecho de uso resultante del arrendamiento posterior como la proporción del importe vendable previo del activo que se relaciona con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario. De acuerdo con ello, el vendedor-arrendatario solo reconoce el importe de cualquier ganancia o pérdida relacionada con los derechos transferidos al comprador-arrendador.

Debemos tener presente que si bien el Ejemplo Ilustrativo 24 que acompaña a la NIIF 16 ilustra la aplicación de los requerimientos de la NIIF 16 para el vendedor-arrendatario con respecto a una transacción de venta y posterior arrendamiento con solo pagos fijos por arrendamientos, la propia NIIF 16 no prescribe un método para medir inicialmente el activo por derecho de uso, el pasivo relacionado y el importe de cualquier ganancia o pérdida que se relaciona con los derechos transferidos al comprador-arrendador en una transacción que incluye pagos variables que no dependen de un índice o tasa.

1.2. Análisis de la cuestión, decisión de agenda del CINIIF y decisión del IASB

En la decisión de agenda de junio de 2020, el CINIIF destacó que, al medir el activo por derecho de uso resultante de un posterior arrendamiento con pagos variables que no dependen de un índice o tasa, el vendedor-arrendatario determina la proporción del activo subyacente transferido al comprador-arrendador que se relaciona con el derecho de uso retenido.

Sin embargo, la NIIF 16 no prescribe un método para determinar dicha proporción. En la transacción descrita en la decisión de agenda, el Comité concluyó que, el vendedor-arrendatario podría determinar la proporción comparando, por ejemplo, a) el valor actual de los pagos esperados por el arrendamiento (incluyendo aquellos que son variables), con b) el valor razonable de la PPE a la fecha de la transacción.

La ganancia o pérdida que el vendedor-arrendatario reconoce a la fecha de la transacción es una consecuencia de su medición del activo por derecho de uso resultante del posterior arrendamiento, inclusive de los pagos por arrendamientos variables esperados. Debido a que el activo por derecho de uso que retiene el vendedor-arrendatario es medido como una proporción del importe en libros previo de la PPE, el importe de la ganancia o pérdida reconocida se relaciona solo con los derechos transferidos al comprador-arrendador. También se observó que el vendedor-arrendatario revela las ganancias o pérdidas resultantes de transacciones de venta y posterior arrendamiento tal como lo requiere el párrafo 53(i) de la NIIF 16.

El vendedor-arrendatario también reconoce un pasivo a la fecha de la transacción, inclusive si todos los pagos del arrendamiento son variables y no dependen de un índice o tasa. La medición inicial del pasivo es determinada utilizando los pagos fijos del contrato y la guía de la NIIF 16, párrafo 101 (para las condiciones por sobre o debajo del mercado).

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB o el Consejo) tomó conocimiento de esta situación y decidió proponer modificaciones a la NIIF 16 en el ED/2020/4 para especificar cómo un vendedor-arrendatario debería aplicar los requerimientos de medición posterior de la NIIF 16 al pasivo por arrendamiento que surge en transacciones de venta y posterior arrendamiento que incluyen pagos variables por arrendamientos que no dependen de un índice o tasa.

2. Medición inicial del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento

2.1. Modificaciones propuestas

El párrafo 100 de la NIIF 16 especifica que cuando la transferencia de un activo en una transacción de venta y arrendamiento posterior satisface los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizada como una venta, el vendedor-arrendatario mide inicialmente el activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior en la proporción del valor en libros anterior del activo que se relaciona con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario. Sin embargo, la NIIF 16 no prescribe un método para determinar dicha proporción.

El ED/2020/4 propone modificar dicho párrafo 100 de la NIIF 16 para especificar que esta proporción se determina comparando el valor presente de los pagos de arrendamiento esperados (descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si se pudiera determinar fácilmente, o de lo contrario la tasa incremental de los préstamos del arrendatario), con el valor razonable del activo vendido.

Además, el ED/2020/4 propone realizar agregados al párrafo 100 de la NIIF 16 para especificar que el pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento esperados que pendientes en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si pudiera determinarse fácilmente, o de lo contrario, la tasa incremental de los préstamos del arrendatario.

Conforme el nuevo párrafo 100A que se propone incorporar por el ED/2020/4, los pagos de arrendamiento esperados comprenderían los siguientes pagos relacionados con el derecho a usar el activo durante el plazo del arrendamiento en condiciones de mercado:

- a) pagos fijos (incluidos pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento;
- b) pagos de arrendamiento variables (independientemente de que dependan de un índice o de una tasa);
- c) importes que se espera sean pagaderos por el vendedor-arrendatario como consecuencia de garantías de valor residual; y

d) pagos de multas por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento reflejara que el vendedor-arrendatario ejerciera una opción para rescindir el arrendamiento.

3. Medición posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento

3.1. Modificaciones propuestas

Conforme el nuevo párrafo 102A que propone incluir el ED/2020/4 a la NIIF 16, el vendedor-arrendatario medirá posteriormente el activo por derecho de uso que surge de la transacción con arrendamiento posterior aplicando los mismos requerimientos de medición posterior que para los activos por derecho de uso no relacionados con transacciones de venta y arrendamiento posterior (párrafos 29 a 35 de la NIIF 16).

Dicho nuevo párrafo 102A también dispone que el pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior se medirá posteriormente conforme el nuevo párrafo 102B, el cual indica que se hará:

- a) aumentando el valor en libros para reflejar el devengamiento del interés sobre el pasivo por arrendamiento y
- b) reduciéndolo para reflejar los pagos de arrendamiento esperados para el período sobre el que se informa según lo determinado en la fecha de inicio (o, si corresponde, los pagos de arrendamiento esperados para el período sobre el que se informa según lo determinado en la fecha de la nueva medición).

Conforme el nuevo párrafo 102A apartado d), el vendedor-arrendatario generalmente reconocería en resultados cualquier diferencia entre los pagos efectivamente realizados por el arrendamiento (excluyendo cualquier condición por encima de las condiciones del mercado) y los pagos de arrendamiento esperados para el período en el que se informa. Si hubiera pagos realizados en defecto (es decir, los pagos realizados son menores que los pagos adeudados) o recuperos de los pagos en defecto, el vendedor-arrendatario también ajustaría el valor en libros del pasivo por arrendamiento.

Finalmente, según el nuevo párrafo 102A, apartado c), si en una transacción de venta con arrendamiento posterior ocurriese un cambio en el plazo del arrendamiento o una modificación del arrendamiento que no se contabilizara como un arrendamiento separado, el vendedor-arrendatario volvería a medir el valor en libros del pasivo por arrendamiento, siendo los pagos por arrendamiento revisados los pagos de arrendamiento esperados revisados a la fecha de la nueva medición. Excepto por un cambio en el plazo del arrendamiento o una modificación del arrendamiento, el vendedor-arrendatario no volvería a medir el pasivo por arrendamiento para reflejar un cambio en los pagos de arrendamiento variables futuros.

Tal como queda reflejado en los Fundamentos de las Conclusiones del ED/2020/4, el IASB consideró que la medición posterior del pasivo por arrendamiento de manera debe ser concordante con su medición inicial, incluyendo todos los pagos esperados independientemente de si cumplen con la definición de pagos por arrendamiento, ya que ello refleja adecuadamente la economía de una transacción de venta con arrendamiento posterior y para evitar el reconocimiento de una ganancia o pérdida sobre el derecho de uso que el vendedor-arrendatario retiene a través del arrendamiento posterior.

3.2. Alcance de las modificaciones propuestas y propuesta de ejemplo ilustrativo

La modificación propuesta se aplicaría a todas las transacciones de venta y posterior arrendamiento, pero se espera que afecte particularmente a las transacciones de venta y posterior arrendamiento que incluyen pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

El ED/2020/4 también propone agregar un ejemplo a los ejemplos ilustrativos que acompañan a la NIIF 16 para ilustrar cómo un vendedor-arrendatario contabiliza una transacción de venta con arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables, con el fin de mejorar la comprensibilidad de la enmienda propuesta.

4. Opinión alternativa de un miembro del IASB

Como se indica en el ED/2020/4, un miembro del IASB expresó una opinión alternativa con respecto a las circunstancias en las que los pagos por el uso de un activo son pagos variables vinculados al desempeño futuro.

En contraposición al análisis del resto del IASB que integra los fundamentos de la modificación propuesta, la opinión del miembro del IASB es que un vendedor-arrendatario ya no tiene el mismo derecho a usar el activo durante el plazo de arrendamiento que tenía antes de la transacción de venta con arrendamiento posterior y tal cambio significativo en sus circunstancias económicas podría justificar la baja total del activo vendido y el reconocimiento total de cualquier ganancia relacionada.

Por lo tanto, este miembro del IASB considera que este asunto debe ser examinado de nuevo, comenzando con la solicitud inicial presentada al CINIIF, y que debe reconocerse que la NIIF 16 actualmente incluye un conflicto implícito entre sus requerimientos de venta y posterior arrendamiento y su definición de arrendamiento, pagos y pasivos de arrendamiento relacionados. Para que se resuelva este conflicto implícito, en opinión del miembro del IASB, sería necesario adecuar las normas que abarquen el reconocimiento inicial.

5. Fecha de entrada en vigencia y transición

El IASB no propone una fecha de entrada en vigencia de las modificaciones propuestas, ello se determinará luego del período de consulta.

Aclaremos que el ED/2020/4 propone permitir la aplicación anticipada de sus modificaciones.

En cuanto a las normas de transición, el ED/2020/4 requiere que el vendedor-arrendatario aplique la modificación retroactivamente de acuerdo con la NIC 8, "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", a las transacciones de venta y arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial⁽²⁾ de la NIIF 16.

Sin embargo, si la aplicación retroactiva a una transacción de venta con arrendamiento posterior que incluyera pagos de arrendamiento variables fuera posible solo con el uso de una visión retrospectiva, el vendedor-arrendatario determinaría los pagos esperados de arrendamientos para esa transacción al comienzo del período anual sobre el que se informa en el que el vendedor-arrendatario aplicara por primera vez la modificación contenida en el ED/2020/4. En estas circunstancias, el vendedor-arrendatario:

- a) mediría el pasivo por arrendamientos que surge del posterior arrendamiento al valor presente de los pagos esperados de arrendamiento remanentes a la fecha de aplicación inicial de la modificación, descontados usando la tasa especificada en el

párrafo 37 de la NIIF 16;

b) mediría el activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior a su valor en libros como si la modificación se hubiera aplicado desde la fecha de inicio, pero medido usando los pagos esperados de arrendamientos remanentes en la fecha de aplicación inicial de la modificación más el valor de los pagos efectivamente realizados por el arrendamiento hasta esa fecha; y

c) reconocería el efecto acumulativo de aplicar la modificación como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) en la fecha de aplicación inicial de la modificación.

III - CONCLUSIONES

Tal como hemos indicado en esta colaboración, las modificaciones propuestas por el ED/2020/4 no implicarían cambios en las normas actuales de medición contenidas en la NIIF 16 aplicables a todos los arrendamientos, sino que tienen como finalidad explicar cómo aplicarlas a los arrendamientos resultantes de transacciones de venta y arrendamiento posterior que conllevan pagos variables que no están basados en un índice o una tasa.

Apoyamos las propuestas contenidas en el ED/2020/4 dado que cubren un vacío en la NIIF 16 y muy probablemente lograrían reducir la diversidad en la práctica. En particular, el ED/2020/4 resultaría en que el vendedor-arrendatario solo reconocería una ganancia respecto de la proporción de los derechos transferidos al comprador-arrendador.

Sin perjuicio del apoyo antes indicado, destacamos que existe una cuestión más general que debe considerar el IASB, que se relaciona con el conflicto entre dos principios de la NIIF 16: la exclusión de los pagos variables por arrendamientos no basados en un índice o una tasa de la definición de pagos por arrendamientos y el principio que indica que la realización de una transacción de venta y arrendamiento posterior no debería dar lugar a ganancia alguna respecto de la participación retenida por el vendedor-arrendatario.

Esta situación ya fue destacada por un miembro del IASB, quien planteó su discrepancia con el enfoque adoptado por los restantes miembros del organismo internacional en aquellos casos en los que los pagos variables están vinculados con el desempeño futuro.

Finalmente, diremos que coincidimos con la posición del miembro disidente del IASB respecto a que debería examinarse nuevamente la cuestión comenzando con el conflicto implícito entre las normas de reconocimiento de las transacciones de venta y arrendamiento posterior y la definición de pagos por arrendamiento y pasivo por arrendamiento.

Dada la mayor amplitud de la cuestión, ello debería tratarse una revisión futura de la NIIF 16 en ocasión de la Revisión Post Implementación de la norma.

IV - BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- **Deloitte:** "IFRS in Focus. IASB proposes to amend IFRS 16 Leases to clarify the measurement of lease liabilities in sale and leaseback transactions" - noviembre/2020.

- **EY:** "IFRS Developments. Sale and leaseback transactions with variable payments that do not depend on an index or rate" - Issue 171 - julio/2020.

Notas:

(1) El período de comentarios vence el 29/3/2021

(2) Debe recordarse que, a los fines de las normas de transición de la NIIF 16, la fecha de aplicación inicial es el inicio del período anual sobre el que se informa en el cual una entidad aplica por primera vez la NIIF 16

Cita digital: EOLDC102993A

Editorial Errepar - Todos los derechos reservados.