

ALGUNAS DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE LA NORMA UNIFICADA ARGENTINA DE CONTABILIDAD (NUA) Y LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF). CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



¿Es útil? (2) (0)

Alfredo O. Zgaib  27/08/2025

SUMARIO:

Alfredo Zgaib nos viene presentando una serie de artículos en los que realiza una comparación entre las normas contables argentinas, actualmente contenidas en la resolución técnica 54 NUA, y las NIIF de contabilidad. En esta oportunidad, se ocupa de analizar en profundidad y con abundantes ejemplos y casos complejos el tratamiento de los contratos de arrendamiento, tanto operativos (conocidos como alquiler) como financieros (conocidos como leasing).

Esta doctrina fue publicada en:

- Profesional y Empresaria (D & G)

I - INTRODUCCIÓN

No se trata de una diferencia insignificante. El enfoque adoptado por la NIIF 16 para la contabilización de arrendamientos se sitúa a la vanguardia de las normas sobre tales contratos. La RT 54, cuyas disposiciones conservan la perspectiva de las derogadas RT 18 y NIC 17, permanece en una etapa previa del desarrollo normativo, resulta en alguna medida inconsistente con sus definiciones de activo y pasivo y solo evita en forma parcial el ocultamiento tanto de pasivos como activos por los arrendatarios. Fenómeno, este último, que concita preocupación entre los usuarios de los estados contables y explica parte de las innovaciones introducidas por la NIIF 16.

En fin, las diferencias emergen de la definición misma de arrendamientos:

Ilustración 1. Definiciones de arrendamiento

NIIF 16: 9	RT 54: 532
Contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a usar un <i>activo identificado</i> (el activo subyacente) por un período a cambio de una	Acuerdo por el cual una parte (el arrendador) cede a otra (el arrendatario) el derecho de uso de un activo durante un tiempo

contraprestación.	determinado, a cambio de una contraprestación (cuotas).
<i>Activo subyacente:</i> objeto de un arrendamiento mediante el cual un arrendador proporciona al arrendatario el derecho a utilizar dicho activo.	

Dos cuestiones, que diferencian a una norma de otra, tienen implicancias importantes sobre el tratamiento dispuesto por los estándares internacionales:

- la alusión a “un activo identificado” y
- la clara distinción entre el “activo subyacente” (el bien arrendado) y el derecho a utilizarlo.

Sobre ellas volveremos más adelante.

II - EVOLUCIÓN DE LA NORMATIVA CONTABLE

1. Cuatro enfoques, cuatro etapas

Podemos distinguir, siguiendo a Fowler Newton (2020), cuatro enfoques en la evolución de las regulaciones contables sobre contratos de arrendamiento:

- Enfoque basado en la *propiedad legal*.
- Enfoque basado en el *ejercicio de la opción de compra*.
- Enfoque basado en la *transferencia de los riesgos y beneficios*.
- Enfoque basado en los *derechos de uso*.

Cada uno se caracteriza por las condiciones que instituye para definir:

- El *reconocimiento del bien arrendado como activo* y de las obligaciones asumidas por el arrendatario.
- La *contabilización de la transferencia de dicho activo* por parte del arrendador.

2. Enfoques primitivos

La primera etapa estuvo dominada por una contabilidad cuya definición de activos se sustentaba en el derecho de propiedad. En la Argentina, por ejemplo, la versión primigenia de la RT 8 disponía que un “*activo representa los bienes y derechos de propiedad del ente*”. Concepción que rigió hasta fines del siglo XX, cuando la RT 16 estableció que “*el carácter de activo no depende ... de que el ente tenga la propiedad*”. Entonces, la RT 19 eliminó aquel párrafo de la RT 8 y la RT 18 dio cabida al esquema basado en riesgos y beneficios.

Ilustración 2.a) Enfoque basado en la propiedad legal

Si se transfiere el derecho de propiedad desde el arrendador al arrendatario:	
El arrendatario reconocerá:	El arrendador reconocerá:
Un activo (el activo arrendado).	La transferencia o venta del activo arrendado.
Si no se transfiere el derecho de propiedad, arrendatario y arrendador contabilizan la operación	

como un contrato de locación o alquiler.

El segundo enfoque puso en el centro de la escena a la sustancia económica: el contrato debe contabilizarse como una compraventa financiada (en vez de una locación) siempre que se pacte una opción de compra favorable para el arrendatario. Es decir, cuando su precio de ejercicio sea inferior al valor corriente que, se supone, tendrá el activo en la fecha estipulada para ejercitarse la opción. Este criterio, según nos informa Fowler Newton (2020), se incorporó en 1964 a los USGAAP hasta su reemplazo por el de riesgos y beneficios.

Ilustración 2.b) Enfoque basado en el ejercicio de la opción de compra

Si el arrendamiento es financiero, porque se estima que el arrendatario tendrá incentivos económicos para ejercer la opción de compra por resultarle favorable:	
El arrendatario reconocerá:	El arrendador reconocerá:
Un activo (el activo arrendado)	Si es banco o entidad especializada en leasing:
Un pasivo por arrendamientos.	Una partida por cobrar, como si fuera un préstamo otorgado.
La depreciación del activo arrendado y los intereses del pasivo por arrendamientos.	Los intereses de la partida por cobrar
Si el arrendamiento es operativo porque se estima que el arrendatario no ejercerá la opción de compra, arrendatario y arrendador contabilizarán la operación como un contrato de locación o alquiler.	

Ninguna de estas perspectivas “primitivas” tiene vigencia en la actualidad.

3. Enfoque de los beneficios y riesgos: coincidencia parcial entre la NIIF 16 y la RT 54

3.1. Clasificación de arrendamientos

El esquema basado en los beneficios y riesgos *distingue*, tal lo mostrado en la ilustración 2.c), entre dos tipos de arrendamientos:

- *Financieros*, mediante los cuales se trasladan los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad desde el arrendador al arrendatario.
- *Operativos*, es decir, aquellos que no implican tal transferencia.

Dicha clasificación tiene vigor:

- En el *contexto de la RT 54*, tanto para arrendatarios como arrendadores.[1]
- En el *entorno de la NIIF 16*, solo para la contabilidad de los arrendadores. Aparente incongruencia que analizaremos al final de este escrito.

Ilustración 2.c) Enfoque basado en la transferencia de los riesgos y beneficios

Si el arrendamiento es financiero, porque el arrendador transfiere al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad:		
El arrendatario reconocerá:	El arrendador reconocerá:	
Un activo (el activo arrendado)	Si es banco o entidad especializada en leasing:	Si es fabricante o revendedor:
Un pasivo por arrendamientos.	Una partida por cobrar, como si fuera un préstamo otorgado.	Una partida por cobrar, la venta del activo, el costo de lo vendido y la baja de los bienes de cambio.
La depreciación del activo arrendado y los intereses del pasivo por arrendamientos.	Los intereses de la partida por cobrar	Los intereses de la partida por cobrar.
Si el arrendamiento es operativo, porque el arrendador no transfiere al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad, arrendatario y arrendador contabilizarán la operación como un contrato de locación o alquiler.		

Bajo esta perspectiva, *el tratamiento dispensado a los arrendamientos financieros (leasing financiero) sirve para ilustrar acerca de la prevalencia de la sustancia o esencia económica sobre la forma*[2]. Esta última se asemeja a una locación; su esencia, de acuerdo con definiciones reseñadas por Lorenzetti (2021), a la de un contrato de financiación u operación financiera. Usualmente destinada al financiamiento de pequeñas o medianas empresas para la incorporación de equipamientos industriales, marcas, diseños, programas de computación, automóviles o aviones y, en general, bienes “que cambian rápidamente y están sometidos a una evolución constante” (Lorenzetti, 2021:428). Al postergar la transferencia de la propiedad o convertir dicha transferencia en una opción, *el leasing mitiga tanto el riesgo de obsolescencia tecnológica como disminuye el costo de los estudios de riesgo y calificación crediticia*, que afronta un prestamista al celebrar un mutuo.

Además, destaca Lorenzetti (2021:429), el *leasing* cumple múltiples finalidades “porque responde a cuatro tipos contractuales:

- a) la **locación**, por la transmisión del uso y goce de una cosa a título de tenencia;

- b) la **compraventa**, por la transferencia de dominio;
- c) la del **mutuo dinerario**, por el financiamiento implicado en la operación; y
- d) la de un **contrato de garantía**.

De semejante complejidad tomaron nota los emisores de normas contables, quienes enuncian situaciones que individualmente o combinadas podrían indicar la existencia de un arrendamiento financiero:[3]

Ilustración 3. Indicadores para identificar un arrendamiento financiero

a) Transferencia de la propiedad	El arrendador <u>transfiere la propiedad del activo subyacente</u> al finalizar el plazo del arrendamiento.
b) Opción de compra favorable	El arrendatario tiene la <u>opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable</u> en el momento de ejercicio, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que dicha opción será ejercida.
c) Plazo del contrato ≈ vida útil activo	El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo (incluso si la propiedad no se transfiere al final).
d) Valor de los pagos ≈ valor razonable del activo	Al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos comprometidos por el arrendatario es igual o casi equivalente al valor razonable del activo subyacente.
e) Naturaleza especializada del activo	El activo subyacente es de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede usarlo sin modificaciones importantes.
f) Cancelación con pérdidas	El arrendatario puede cancelar el contrato pero asumiendo las pérdidas que dicha cancelación puede ocasionar al arrendador.
g) Resultados por fluctuación en el valor razonable	Las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario (p. ej., mediante descuento por importe similar al valor en venta del activo al final del arrendamiento).
h) Prórroga del contrato en condiciones favorables	El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período mediante unos pagos que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

RT 54: 534- NIIF 16: 61/64

Ejemplo 1

El 1/7/2023, una entidad celebró, en carácter de arrendataria, un acuerdo de arrendamiento por una máquina destinada a empacar fruta en fresco. El contrato no es cancelable, su plazo es de cinco años y requiere el pago de cinco cánones anuales, adelantados, de \$p 8.000[4] (cuyo valor descontado equivale a \$p 33.359[5]). El valor razonable de la máquina, a la fecha de comienzo del arrendamiento, asciende a \$p 180.000. Se estima que su vida útil es de diez años.

El arrendamiento es del tipo operativo, pues sus cláusulas no reflejan ninguno de los indicios de transferencia de los beneficios y riesgos:

a) Transferencia de la propiedad	No pactada
----------------------------------	------------

b) Opción de compra favorable	No pactada
c) Plazo del contrato \approx vida útil activo (VU)	Plazo muy inferior a VU
d) Valor de los pagos \approx VRA del activo	Valor pagos muy inferior a VRA
e) Naturaleza especializada del activo	No existe
f) Cancelación con pérdidas	No pactada
g) Resultados por fluctuación en el VRA	No afecta al ARIO
h) Prórroga contrato en condiciones favorables	No pactada

Ejemplo 2

El 1/1/2022, una entidad celebró un contrato de arrendamiento para utilizar una máquina con una vida útil de diez años y un valor razonable de 128.000 u.m. Las condiciones del contrato son las indicadas a continuación:

- Plazo: cinco años.
- Cánones: cinco cuotas anuales, anticipadas, de \$p 30.000 cada una.
- Opción de compra: se fijó en \$p 1.324. Su fecha de ejercicio coincide con la establecida para el pago de la quinta cuota.
- Valor descontado: \$p 126.000 (utilizando una tasa del descuento del 10%).

Cánones	Fecha	u.m.	Valor descontado
1	1/1/2024	30.000	30.000
2	1/1/2025	30.000	27.273
3	1/1/2026	30.000	24.793
4	1/1/2027	30.000	22.539
5	1/1/2028	31.324	21.395
Total			126.000

- Valor razonable estimado al 1/1/2028: \$p 10.000.

El arrendamiento es del tipo financiero. Las dos condiciones que cumple, entre las enunciadas por las normas, permiten suponer que el arrendador transfiere los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad:

a) Transferencia de la propiedad	No pactada
b) Opción de compra favorable	Sustancialmente favorable (1.324 u.m. < 10.000 u.m.)
c) Plazo del contrato \approx vida útil activo (VU)	Plazo muy inferior a VU
d) Valor de los pagos \approx VRA del activo	Valor pagos casi equivalente a VRA (126.000 u.m. vs. 128.000 u.m.)
e) Naturaleza especializada del activo	No existe
f) Cancelación con pérdidas	No pactada
g) Resultados por fluctuación en el VRA	El riesgo recae sobre el ARIO

h) Prórroga contrato en condiciones favorables	No pactada
--	------------

3.2. Algunas cuestiones no previstas en la RT 54 y otras diferencias entre la NUA y las NIIF sobre clasificación de arrendamientos

La NIIF 16 contiene aclaraciones sobre la clasificación de arrendamientos no contempladas en la RT 54, aunque -en mi opinión- resultan válidas también en el entorno de las normas nacionales:

- “*La clasificación del arrendamiento se realiza en la fecha de inicio del acuerdo[6] y se evalúa nuevamente solo si se produce una modificación*”.[7]
- Los indicadores, reflejados en la ilustración 3, “*no son siempre concluyentes*”[8]. “*Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes al derecho de propiedad de un activo subyacente, se clasificará como operativo*”. Por ejemplo, si al terminar el contrato, se transfiere la propiedad por un importe equivalente a su valor razonable.[9]
- Entre los riesgos propios del derecho de propiedad sobresale “*la posibilidad de pérdida por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el desempeño debidas a cambios en las condiciones económicas*”.[10]
- Entre sus ventajas, “*la expectativa de una operación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como debido a una ganancia por revalorización o por una realización del valor residual*”.[11]

Por otro lado, *existen disimilitudes en lo que respecta al arrendamiento de terrenos*:

- Para la RT 54, “*se presume operativo, sin admitir prueba en contrario, cuando el contrato no prevé que la titularidad del activo pase al arrendatario a su vencimiento*”.[12]
- La NIIF 16, en cambio, contempla la posibilidad de que los terrenos sean objeto de arrendamientos financieros y dispone, en el caso de un arrendamiento combinado de terrenos y edificios, que la entidad:
 - i) “*evaluará la clasificación por separado de cada componente como un arrendamiento financiero u operativo*”, para lo cual considerará “*que los terrenos normalmente tienen una vida económica indefinida*”[13] y
 - ii) tratará todo el contrato como financiero si no pudiera realizar tal separación, salvo “*que esté claro que ambos componentes son arrendamientos operativos*”.[14]

4. Enfoque de los derechos de uso: diferencia estructural entre NIIF 16 y RT 54

4.1. Radicalización de la concepción de activo y pasivo

En virtud de la NIIF 16, que toma como referencia el enfoque de los derechos de uso, un arrendatario deberá reconocer:

- un *activo* por el derecho de utilizar un activo identificado en el contrato, durante un período determinado, y
- un *pasivo* por los importes que se compromete a pagar debido a la celebración del arrendamiento.[15]

Ilustración 2.d) Enfoque basado en los derechos de uso, en el caso del arrendatario

**Si el contrato le transfiere el derecho de controlar
el uso de un activo identificado:**

El arrendatario reconocerá:

Un activo (el activo por derechos de uso).

Un pasivo por arrendamientos.

La depreciación del activo por derechos de uso y los intereses del pasivo por arrendamientos.

Si no se transfiere el derecho a controlar el activo por derecho de uso, el contrato no es de arrendamiento, en el contexto de la NIIF 16.

Así se abandona el paralelismo que podíamos trazar entre la concepción jurídica sobre determinados contratos de arrendamiento y las regulaciones contables vigentes hasta la emisión de la NIIF 16. *Ya no importa si tales acuerdos constituyen un negocio financiero o una locación; interesa, en cambio, que no queden pasivos fuera del balance ni activos sin computar para examinar el rendimiento del capital invertido.*

Lo anterior supone una radicalización de los conceptos de activo y pasivo; refuerza, sobre todo, la noción de que la propiedad no constituye un rasgo fundamental del primero. En efecto, el *derecho de uso satisface la definición de activo* porque el arrendatario:[16]

- como consecuencia de sucesos pasados (la firma del contrato y la puesta a disposición del activo arrendado),
- controla el derecho a usar el activo subyacente a lo largo de todo el plazo del arrendamiento y
- tiene capacidad para tomar decisiones relevantes sobre cómo y con qué propósito se emplea el activo; por lo tanto, para obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados de su utilización.

Paralelamente, la *obligación de pagar al arrendador representa un pasivo*[17] pues:

- el arrendatario tiene una *obligación presente*,
- surgida de hechos pasados (la puesta a disposición del activo subyacente),
- que dará lugar, inevitablemente, a una salida de recursos económicos (pago de las cuotas).

4.2. El concepto de control

El control está definido en la NIIF 16 en función de dos variables:[18]

- el *poder* (para dirigir el uso del activo subyacente y tomar decisiones relevantes) y
- el *beneficio* (susceptible de generarse mediante la utilización de dicho activo).

Claro, el control solo puede ser ejercido si el *activo* arrendado está, explícita o implícitamente, *identificado en el contrato* (según lo requerido por la definición expuesta en la ilustración 1. *Sin activo identificado, no existe control ni contrato de arrendamiento* en el universo NIIF).

Para ayudarnos a delimitar la existencia de control, la norma internacional introduce dos conceptos adicionales:

- el referido a los *derechos sustantivos de sustitución* y

- el de los *derechos protectores o restricciones*.

No tendremos activo identificado si los derechos de sustitución son sustantivos, porque es el proveedor, y no el cliente, quien controla el uso del bien arrendado. Situación que se manifiesta cuando el proveedor:

- tiene capacidad práctica para sustituir el activo subyacente "a lo largo de todo el período de uso"[19], por ejemplo, porque los bienes son fácilmente intercambiables y no existen restricciones contractuales para efectuar el reemplazo, y
- puede beneficiarse económicoamente por el ejercicio de tal derecho, debido a unos costos de sustitución poco significativos.[20]

Empero, el reemplazo de un activo para su reparación o mantenimiento "no impide al cliente el derecho a usar un activo identificado".[21]

Distinto es el caso de los *derechos protectores o restricciones* que podrían convenirse para resguardar los intereses del proveedor, garantizar el cumplimiento de regulaciones vigentes o poner ciertos límites al empleo del activo. Cláusulas que definen el alcance del derecho obtenido por un cliente y, por lo tanto, "pueden afectar el precio pagado por el arrendamiento"[22]. Pero a diferencia de los derechos de sustitución sustantivos, no inhiben la posibilidad de control.

4.3. Ejemplos

Los ejemplos siguientes, que nos permiten ilustrar sobre los conceptos de control y activo identificable, representan circunstancias cuyo abordaje solo se justifica en el contexto de las normas internacionales.[23]

Ejemplo 1

Un proveedor (potencial arrendador) suministra a su cliente (potencial arrendatario) la utilización de:

- a) veinte combis (minibuses) aptas para transportar hasta diecinueve pasajeros y
- b) un número no determinado de automóviles para traslados especiales.

El cliente:

Es una entidad que suministra servicios de transporte, por tres años, a una compañía que opera unos yacimientos de gas y petróleo no convencional.

Según el acuerdo para la prestación del servicio, se compromete a:

- trasladar, diariamente, al personal que trabaja en el campo desde ciudades localizadas cerca de la comarca petrolera y
- a requerimiento de la compañía contratante, llevar a personal jerárquico y/o supervisores desde el aeropuerto local hasta el yacimiento y/o lugar de hospedaje. Esto incluye, obviamente, la travesía de regreso.

El contrato determina:

- Cuáles son las combis, pertenecientes al proveedor, que estarán a disposición del cliente (los vehículos están identificados).
- La libertad del cliente para contratar a los conductores, aunque debe presentar al proveedor documentación que respalde el cumplimiento de la legislación laboral y previsional.
- Prohibiciones para trasladar sustancias peligrosas y mercaderías de cualquier tipo.

El cliente puede:

- Determinar cuándo, dónde y qué personas transportar, en función de lo acordado con la compañía petrolera.

- Utilizar las combis para otros viajes, en general breves, con el fin de aprovechar los momentos de baja o nula actividad.
- Solicitar la puesta a disposición de automóviles para el transporte de directivos y/o supervisores.

El proveedor:

- No puede sustituir las combis, excepto para su mantenimiento o reparación.
- Debe proporcionar automóviles con chófer cada vez que se lo demande su cliente.

El contrato de suministro de minibuses califica como arrendamiento.

El cliente (arrendatario):

- Controla el uso de las veinte combis, define los horarios de los traslados, los recorridos de cada vehículo y la cantidad de personas a transportar (en virtud de lo acordado con la entidad que explota los yacimientos).
- Puede cambiar el destino de las combis y utilizarlas para prestar otros servicios, durante los horarios y/o los días en los que dichos vehículos quedan ociosos.
- Guarda tales vehículos en sus propias cochertas.

El proveedor (arrendador):

- Carece de derechos de sustitución significativos.
- Conserva derechos protectores.

El activo subyacente:

- Está identificado en el contrato.
- Su reemplazo sin causa está vedado y resulta antieconómico para el proveedor (que se estacionan en las cochertas del cliente).

El contrato de suministro de automóviles no es un arrendamiento:

- El proveedor tiene el control del activo en tanto elige los vehículos que pone a disposición de su cliente, según disponibilidad, e instruye a sus conductores.
- Puede decidir su utilización para otros servicios durante los tiempos muertos y elegir el trayecto.
- El cliente se limita a informar a su proveedor sobre el lugar y la hora de inicio del viaje y el o los destinos.
- El activo no está identificado en el contrato.

En definitiva, este es un contrato de provisión de servicios de traslado.

Ejemplo 2[24]

Una tienda especializada en comidas y bebidas saludables (cliente/potencial arrendatario) contrata con un operador aeroportuario (proveedor/potencial arrendador) para utilizar un local en un aeropuerto, con el objeto de vender sus productos, durante un plazo de cuatro años.

Según lo establecido en el *contrato*:

- El local (activo subyacente) está identificado, en forma específica.
- El cliente (arrendatario) puede decidir el uso del local (productos a ofrecer, precios de venta, cantidad y perfil de personal a contratar, modalidades de prestación del servicio, horario de atención al público, etc.) y obtener sustancialmente todos los beneficios esperados.

- El proveedor (arrendador) tiene derechos protectores tales como no almacenar sustancias peligrosas o inflamables, conservar la estructura básica del local y mantener adecuadamente el espacio físico, derechos que no impiden el control del activo subyacente por parte del cliente.
- Recibe pagos por el derecho a utilizar el activo y por la prestación de servicios de limpieza, seguridad y publicidad. Carece de derechos de sustitución significativos y no puede decidir el uso del local.

El contrato es, por lo tanto, un *arrendamiento*.

Aclaración

- El cliente no tendría el control del activo subyacente si el proveedor tuviera un derecho de sustitución significativo.
- Por ejemplo, porque el contrato lo faculta para cambiar el local asignado al cliente y los costos de dicho cambio le resultan poco significativos, debido a que cuenta con otras áreas en el aeropuerto que cumplen las especificaciones requeridas por su contratante.

4.4. Excepciones de la NIIF 16

Con el control del derecho de uso como respaldo, los arrendatarios deberán reconocer casi siempre un activo y un pasivo por arrendamientos. "Casi siempre" porque la norma admite que los arrendatarios no apliquen la regla general para:

- arrendamientos a corto plazo, es decir, aquellos cuya duración no excede los doce meses; y/o
- arrendamientos de activos subyacentes de bajo valor, tales como tabletas, computadoras personales, pequeños muebles de oficina y teléfonos.[25]

III - RECONOCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

1. Arrendamientos financieros

La "*fecha de comienzo del arrendamiento*" es el punto de partida que obliga a los arrendadores a contabilizar a estos contratos, de acuerdo con la NIIF 16[26]. Dicha fecha es el momento a partir del cual "*un arrendador pone un activo subyacente a disposición del arrendatario*".[27]

Por el contrario, la RT 54 carece de prescripciones relativas al momento en el que deben reconocerse los activos y pasivos de los arrendamientos financieros, aunque indirectamente nos remite a las secciones que regulan las operaciones de compra y venta a plazo. En efecto:

- El arrendatario deberá contabilizar estos contratos como una "*compra financiada*".[28]
- Los arrendadores, que son a la vez fabricantes o revendedores, reconocerán "*los resultados derivados de la venta*".[29]

2. Contabilidad del arrendatario en la NIIF 16

También los arrendatarios, según el tenor de la NIIF 16, deberán basarse en la "*fecha de comienzo del arrendamiento*" para reconocer un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamientos.[30]

3. Arrendamientos operativos

Tanto la NIIF 16 como la RT 54 carecen de reglas específicas para el reconocimiento de arrendamientos operativos. En consecuencia, resultan pertinentes los principios generales referidos al reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos.

IV - ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS. CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR QUE NO ES FABRICANTE NI DISTRIBUIDOR: MEDICIÓN INICIAL Y POSTERIOR

1. Medición inicial

La RT 54 y la NIIF 16 comparten el enfoque que guía sus regulaciones sobre la contabilidad del arrendador; lo que no significa coincidencia total.

Cuando el arrendador es, digamos, un banco o una entidad especializada en contratos de leasing, deberá reconocer una cuenta o partida por cobrar; por un importe equivalente al valor descontado de los pagos comprometidos por el arrendatario y del valor residual no garantizado. Conviven, en este marco, las similitudes y diferencias reveladas en la ilustración 4.

Ilustración 4. Contabilidad de un arrendador que no es fabricante ni distribuidor. Medición inicial de la partida o cuenta por cobrar

NIIF 16	RT 54
(a) Pagos realizados por un arrendatario, por el derecho a utilizar una activo, durante el plazo del arrendamiento.	(a1) + pagos fijos a cargo del arrendatario. (a2) - incentivos por arrendamiento. (a3) + pagos variables. (a4) + opción de compra favorable para el arrendatario. (a5) + penalizaciones por terminar el arrendamiento. (a6) + valor residual garantizado al arrendador.
(b) + Valor residual no garantizado.	
	(c) Cuotas mínimas que el arrendatario debe/estima pagar al arrendador
	(c1) + pagos a cargo del arrendatario. (c2) + opción de compra favorable para el arrendatario. (c3) + valor residual garantizado al arrendador.
	(d) + Valor residual no garantizado.
Descontados a la tasa de interés implícita del arrendamiento	

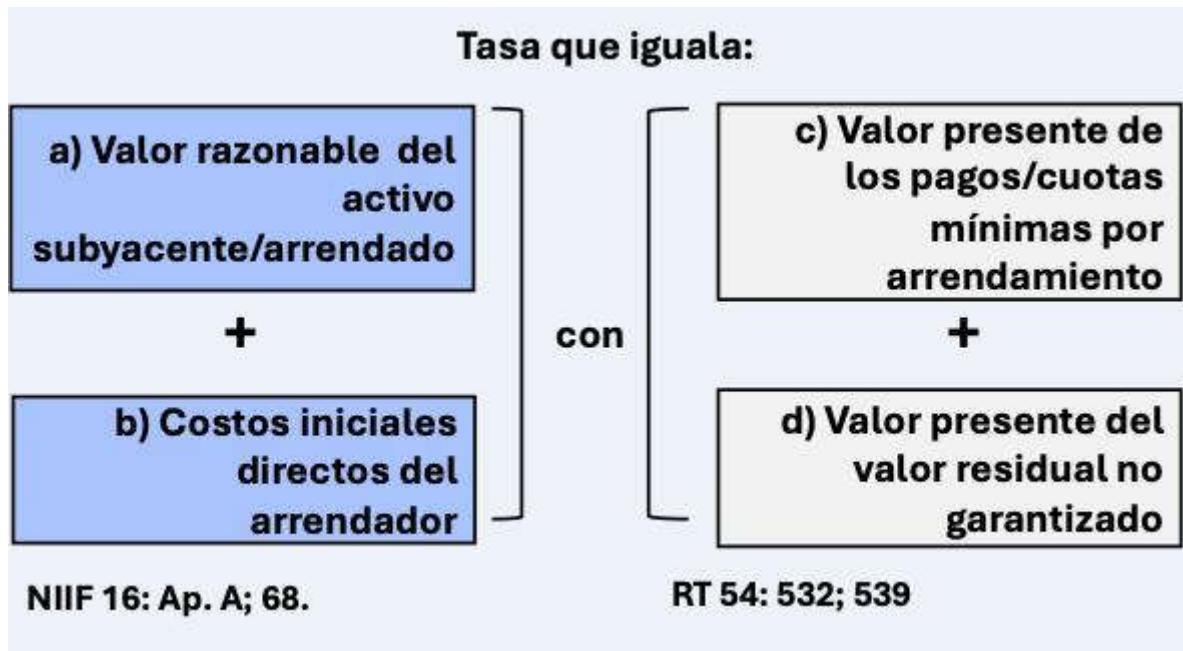
NIIF 16: Ap. A; 68.

RT 54: 532; 538

- La suma de pagos por arrendamiento (a) y valor residual no garantizado (b) es denominada, por la NIIF 16, "inversión bruta del arrendamiento".
- *Pagos o cuotas mínimas* (a1, c1) son los importes fijos que se compromete a realizar el arrendatario, con excepción de:
 - i) los pagos variables (según la nomenclatura internacional); o
 - ii) las cuotas contingentes (de acuerdo con la terminología de la RT 54).
- *Pagos variables* (a3) y *cuotas contingentes* son términos equiparables. Representan "la parte de los pagos realizados por un arrendatario a un arrendador ... que varía debido a cambios en hechos y circunstancias ocurridos después de la fecha de comienzo, y son distintos del paso del tiempo" (NIIF 16: glosario). Por ejemplo, "un tanto por ciento de las ventas futuras, grado de utilización futura, índices de precios futuros, tasas de interés de mercado futuras, etc." (RT 54: 532).
- Los *incentivos por arrendamiento* (a2) constituyen importes abonados, reconocidos o reembolsados por el arrendador al arrendatario.

- Las *penalizaciones por terminar el arrendamiento* (a5) representan sumas a cargo del arrendatario, que deben computarse cuando se supone que este ejercerá una opción para concluirlo.
- Tanto los elementos (a2) como (a5) resultan ajenos a las disposiciones de la RT 54, aunque, en mi opinión, deberían contemplarse dentro de las “cuotas mínimas”. Primero, porque estas solo excluyen a las “*cuotas contingentes, los servicios y los impuestos*”[31]. Segundo, porque el cómputo de las cuotas mínimas sin considerar estos flujos daría lugar a una medición “incompleta”.
- El concepto de opción de compra favorable (a4, c2) es esencialmente el mismo en ambas normativas. Para la NIIF 16, el precio de ejercicio debe incluirse entre los “pagos” si el arrendatario “*está razonablemente seguro*” de ejercer la opción[32]. Para la NUA, integrará las “cuotas mínimas” si fuera “*significativamente inferior al valor razonable que se espera tenga el bien a la fecha de ejercicio*”.[33]
- *Valor residual*, no definido explícitamente por las normas, es el precio de realización que se estima tendrá el activo subyacente al final del período del arrendamiento. Equivale a la suma de los valores residuales garantizado (a6) y no garantizado (b, d).[34]
- *El valor residual garantizado al arrendador* (b, d) es la porción del valor residual que garantiza el arrendatario, una parte relacionada con el arrendatario o un tercero independiente.
- La suma de conceptos involucrados (a y b; c y d) debe descontarse mediante la *tasa implícita del arrendamiento*; tipo de interés determinado desde la perspectiva del arrendador.

Ilustración 5. Tasa implícita del arrendamiento



- Dicha tasa, según argumenta Huber (2002), *no es equivalente a “la efectiva tasa interna de retorno de la operación financiera (aquella que iguala todos los flujos financieros utilizados, positivos y negativos, por la fórmula en el tiempo)”,* porque las normas contables limitan “*los flujos de fondos a establecer para el cálculo de la tasa*”. Por ejemplo, solo incorporan el precio de ejercicio de la opción si deviene favorable para el arrendatario.
- *Tampoco es la tasa de la operación*, sino un tipo de interés calculado con fines de

medición contable (considerando las repercusiones económico-financieras más probables).

- El valor descontado en función de la tasa implícita es llamado, en el vocabulario internacional, "inversión neta del arrendamiento".

2. Medición posterior

Luego de la contabilización inicial, un arrendador:

- Reconocerá *ingresos financieros*, "sobre la base de una pauta que refleje una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento".[35]

- Computará los *pagos del arrendatario*.[36]

- Pondrá a prueba la *recuperabilidad del crédito y del valor residual no garantizado*, con el objeto de:

i) reflejar las pérdidas por desvalorización, si existieran, y

ii) revisar la distribución de los ingresos a lo largo del tiempo, cuando la reducción del valor residual no garantizado sea permanente.[37]

3. Ejemplos

Ejemplo 1/38]

Una entidad especializada en *leasing* arrienda a uno de sus clientes, dedicado a la prestación de servicios de medicina, equipamiento para la realización de estudios de alta complejidad, cuya vida útil es de cinco años. La operación es clasificada como arrendamiento financiero.

Condiciones del contrato

- Fecha de comienzo del arrendamiento: 1/1/2024.
- Plazo del arrendamiento: tres años.
- Cánones: tres cuotas adelantadas, anuales, de \$p 50.000 cada una.
- Opción de compra: \$p 20.000, ejercitable en el momento de pagar la última cuota.
- Valor razonable del activo subyacente, a la fecha de comienzo del arrendamiento: \$p 150.000.
- Costos directos iniciales del arrendador: \$p 5.000.
- Valor razonable que se espera tenga el bien a la fecha de ejercicio de la opción: \$p 3.000.
- Pagos variables/cuotas contingentes: no se pactaron.
- Valor residual no garantizado: se estima nulo.
- Valor residual garantizado: no se pactó.
- El arrendatario ejerce la opción.

Tasa de interés implícita del arrendamiento (t)

Equivale al 8,86% anual:

Valor razonable del activo	150.000
Costos iniciales directos	5.000
Total (a+b, de ilustración 5)	155.000

Cánones	Fecha	u.m.	Valor
---------	-------	------	-------

			descontado
1	1/1/2024	50.000	50.000
2	1/1/2025	50.000	45.931
3	1/1/2026	50.000	42.192
3	1/1/2026	20.000	16.877
		Total	155.000

- Cada una de las cuotas (c) se descuenta mediante la siguiente fórmula: $c/(1+t)^n$.
- La cuota 3, por ejemplo, es igual a $\$p\ 50.000/(1+0,0886)^2 = \$p\ 42.192$.

Medición inicial de la partida por cobrar

$\$p\ 155.000 - \$p\ 50.000$ (cuota adelantada) = $\$p\ 105.000$.

Medición posterior de la partida por cobrar

Fecha	Capital	Interés	Canon	Medición al cierre
31/12/2024	105.000	9.303		114.303
1/1/2025	114.303		50.000	64.303
31/12/2025	64.303	5.697		70.000
1/1/2026	70.000		70.000	

- El interés se determina aplicando la tasa t sobre el saldo de deuda.
- Por ejemplo: al 31/12/2024, es igual a $\$p\ 105.000 \times 0,0886 = \$p\ 9.303$.[39]

Registros contables del arrendador

Activos para arrendar	150.000	
Efectivo/pasivo		150.000
1/1/2024: adquisición bien p/arrendar		
Costo arrendamientos	5.000	
Efectivo/pasivo		5.000
1/1/2024: cómputo costos iniciales directos		
Créditos por arrendamientos	105.000	
Efectivo	50.000	
Costo arrendamientos		5.000
Activos para arrendar		150.000
1/1/2024: fecha de comienzo del arrendamiento		
Créditos por arrendamientos	9.303	
Intereses		9.303
31/12/2024: devengamiento intereses		
Efectivo	50.000	
Créditos por arrendamientos		50.000
1/1/2025: cobro segunda cuota		

Aclaraciones

- Dadas las simplificaciones del ejemplo ilustrativo, la solución en el entorno NIIF es idéntica a la que obtendríamos en el contexto de las NCPA.

- La incorporación de los conceptos (a2) y (a5), de la ilustración 4, no debería cambiar los resultados.
- No tienen el mismo tratamiento los pagos variables o cuotas contingentes (ver punto VI.3, ejemplos 3 y 4).

V - ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS. CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR QUE ES FABRICANTE O DISTRIBUIDOR: MEDICIÓN INICIAL Y POSTERIOR

1. Medición inicial

El arrendador, a su vez fabricante o revendedor, debe contabilizar los contratos de arrendamientos financieros como una venta financiada. Por lo tanto, reconocerá:

- un *crédito* por los importes que se compromete el arrendatario a pagar junto con el *ingreso* derivado de la venta y
- el *costo de lo vendido*, con la consiguiente baja de los *bienes de cambio* transferidos.

La NIIF 16 y la RT 54 concuerdan al disponer la medición del ingreso y el costo de ventas.

Ilustración 6. Contabilidad de un arrendador-fabricante o distribuidor. Medición inicial de un arrendamiento financiero



- *El descuento de los pagos por arrendamientos* (o las cuotas mínimas) debe efectivizarse mediante una *tasa de interés de mercado* que “refleje las evaluaciones del mercado sobre el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la operación”.[40]
- Dicha tasa se justifica porque, según argumenta el IASB, “los fabricantes o distribuidores que son también arrendadores aplican a veces tasas de interés artificialmente bajas a fin de atraer clientes”. Fenómeno que “podría dar lugar a que un arrendador reconozca, en la fecha de comienzo, una porción excesiva del resultado total de la transacción”.[41]
- Los costos iniciales directos, incurridos para obtener el arrendamiento, deberán computarse como gastos.[42]

2. Medición posterior

Estos arrendadores, del mismo modo que aquellos que no son fabricantes ni revendedores, contabilizarán posteriormente:

- los *ingresos financieros* y, eventualmente,

- la desvalorización de las cuentas por cobrar y/o del valor residual no garantizado.

3. Ejemplos

Ejemplo 1

Datos

Los datos son los mismos del punto IV.3, ejemplo 1, excepto por lo siguiente:

- Las cuotas se pagan en forma vencida.
- La tasa de mercado es del 10% anual.

Valor presente de las cuotas mínimas

Cánones	Fecha	u.m.	Valor descontado
1	31/12/2024	50.000	45.455
2	31/12/2025	50.000	41.322
3	31/12/2026	50.000	37.566
3	31/12/2026	20.000	15.026
		Total	139.369

- Las cuotas se descuentan en función de la tasa del 10%.
- Por ejemplo, el valor descontado de la tercera es igual a: \$p 50.000/(1+0,10)3 = \$p 37.566.

Ingreso por ventas

Valor razonable del activo	150.000
Valor descontado pagos mínimos	139.369
Importe menor	139.369
Precio de venta	139.369

Costo de ventas

Medición contable del activo	120.000
Valor residual no garantizado	
Costo de lo vendido	120.000

Utilidad bruta

Ingresos por ventas	139.369
Costo de lo vendido	- 120.000
Utilidad bruta	19.369

Medición inicial y posterior de la partida por cobrar

Fecha	Capital	Interés	Canon	Medición al cierre
31/12/2024	139.369	13.937	50.000	103.306

31/12/2024	103.306	10.331	50.000	63.636
31/12/2025	63.636	6.364	70.000	

- El interés se determina aplicando la tasa de mercado sobre el saldo de deuda.
- Por ejemplo: al 31/12/2024, es igual a \$p 139.369 x 0,10 = \$p 13.937.

Registros contables del arrendador

Créditos por arrendamientos	139.369	
Costo de bienes vendidos p/contr. arr.	120.000	
Gastos	5.000	
Efectivo/proveedores	5.000	
Bienes de cambio	120.000	
Ventas p/contr. arrendamiento	139.369	
1/1/2024: reconocimiento venta		
Créditos por arrendamientos	13.937	
Intereses		13.937
31/12/2024: devengamiento intereses		
Efectivo	50.000	
Créditos por arrendamientos		50.000
1/1/2025: cobro primera cuota		

Aclaraciones

- Dadas las simplificaciones del ejemplo ilustrativo, la solución en el entorno NIIF es idéntica a la que obtendríamos en el contexto de las NCPA.

VI - ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y ENFOQUE DE LOS DERECHOS DE USO. CONTABILIDAD DEL ARRENDATARIO: MEDICIÓN INICIAL Y POSTERIOR

1. Medición inicial

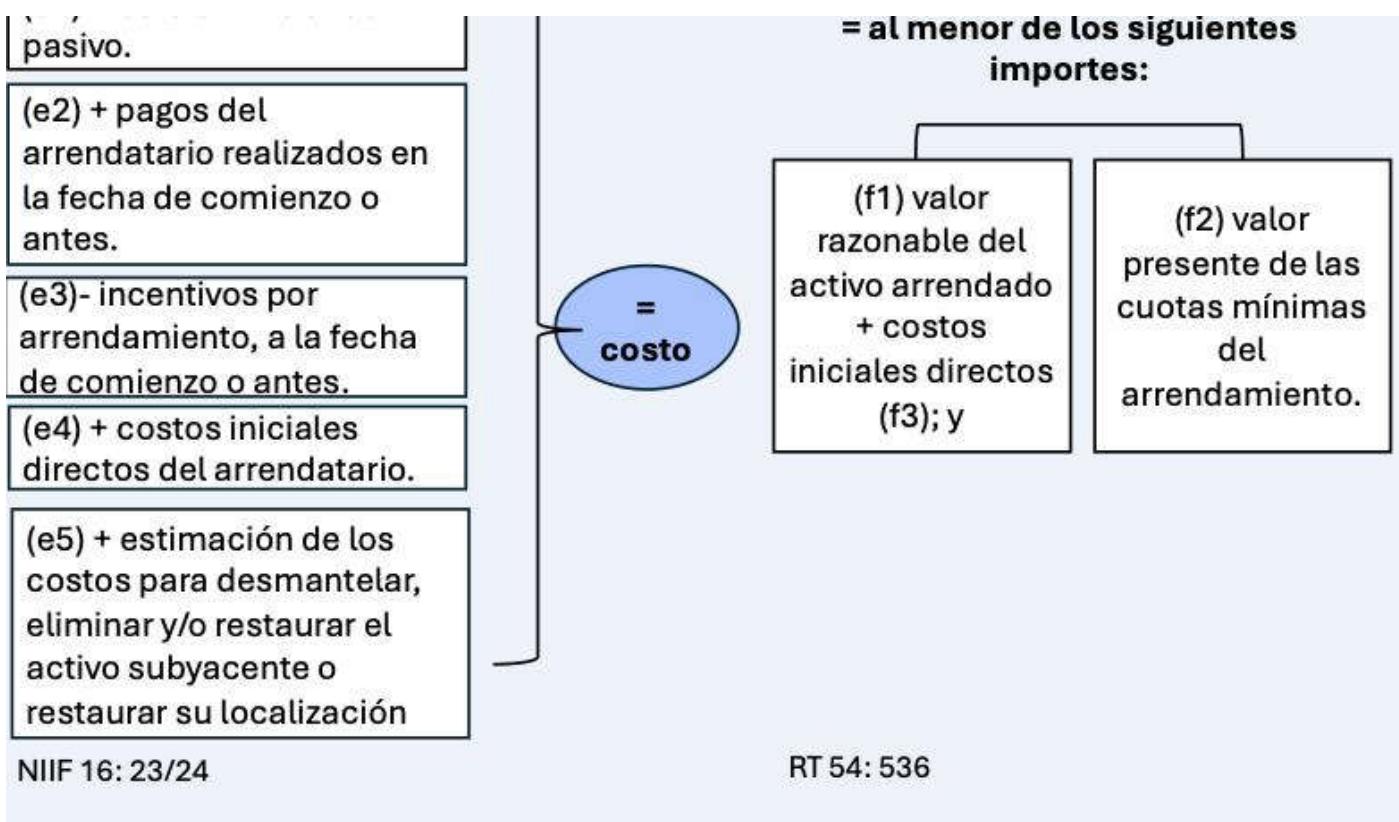
Entre la contabilidad del arrendatario establecida por la RT 54 y la regulada por la NIIF 16 existe, como vimos, una *disparidad estructural*. La primera toma como referencia el enfoque de los beneficios y riesgos; la NIIF 16 se basa en la perspectiva de los derechos de uso. No se trata, por lo tanto, de discordancias secundarias dentro de un marco general compartido; como sucede en el ámbito del arrendador. Veamos:

- Aunque en ambos casos se contabiliza un activo y un pasivo, el arrendatario reconocerá:
 - Conforme a la NIIF 16, un *activo por derechos de uso*; no el activo subyacente.
 - De acuerdo con la RT 54, el *activo arrendado* (subyacente), elemento que puede consistir, digamos, en bienes de uso, propiedades de inversión u otros.
- Por lo anterior, según observamos en la ilustración 7, las disonancias en materia de medición inicial podrían ser relevantes. En las NIIF se impone el costo; en las NCPA el menor de dos importes (que no necesariamente coincidirán con el costo).

Ilustración 7. Contabilidad del arrendatario. Medición inicial del activo

**NIIF 16 – Enfoque del derecho de uso –
Medición del activo por derechos de uso**

**RT 54 – Arrendamiento financiero –
Medición del activo arrendado**



- Los *pagos* (e2) e *incentivos* (e3) no son contemplados explícitamente en la RT 54, aunque -considero- tales conceptos deberían considerarse dentro de las “cuotas mínimas” (f2).
 - La RT 54 replica un error proveniente de la RT 18: suma a (f1) los “costos iniciales directos” (f3) pero no los agrega a (f2)[43]. La NIC 17, antecedente de la RT 18 y de la RT 54, establecía que la medición inicial igualaría a la suma:
 - i) del valor razonable del activo o el valor descontado de los pagos por arrendamiento, el que resulte menor, y
 - ii) los costos iniciales directos del arrendatario.[44]
 - Esa norma internacional también aclaraba que se reconocerá “*un activo y un pasivo por el mismo importe*”[45]. Es decir, la tasa de interés deberá remedirse para devengar intereses cuando el valor razonable del activo resulte inferior al valor descontado de las cuotas mínimas (ver punto VI.3, ejemplo 2).
 - La estimación de los *costos iniciales de desmantelamiento* (e5) tampoco es exigida en esta sección de la NUA. Entiendo, a pesar del vacío, que si los activos arrendados fueran bienes de uso, tales costos deberían ser tenidos en cuenta porque la misma RT 54 establece que se medirán según las normas aplicables de acuerdo con su naturaleza.[46]

Tampoco coinciden las normas al fijar las pautas para la medición inicial del pasivo, como podemos observar en la ilustración 8.

Ilustración 8. Contabilidad del arrendatario. Medición inicial del pasivo por arrendamientos

NIIF 16	RT 54
(g1) + pagos fijos a cargo del arrendatario.	(h1) + pagos a cargo del arrendatario.
(g2) - incentivos por arrendamiento	

<p>(g) Pagos por arrendamiento, a cargo del arrendatario.</p>	<p>(g3) + pagos variables.</p> <p>(g4) + opción de compra favorable para el arrendatario.</p> <p>(g5) + penalizaciones por terminación arrendamiento.</p> <p>(g6) + valor residual garantizado por el arrendatario.</p>	<p>(h) Cuotas mínimas del arrendamiento.</p>	<p>(h2) + opción de compra favorable para el arrendatario.</p> <p>(h3) + valor residual garantizado por el arrendatario.</p>
<p>Descontados:</p> <p>a) a la tasa implícita del arrendamiento, si pudiera determinarse; o b) a la tasa incremental por préstamos del arrendatario, en el caso contrario.</p>			
NIIF 16: 26/27		RT 54: 532; 536	

- El *valor residual no garantizado* (g6, h3) comprende las cifras garantizadas por el arrendatario o alguien relacionado con el arrendatario.[47]
- Los *pagos por arrendamiento variables* (g3) inicialmente se miden usando el índice o la tasa válidos a la fecha de comienzo. No generan, por eso, diferencias de medición en el “punto de partida” (ver punto VI.3, ejemplo 3).
- Si bien los flujos identificados como (g2) y (g5) están ausentes en la NUA, creo, deberían ajustar los pagos a cargo del arrendatario (h1).[48]
- *Ambas normas permiten utilizar la tasa incremental por préstamos del arrendatario*[49] debido a que el cálculo de la tasa implícita depende de información que suele estar disponible solo para el arrendador[50]; básicamente:
 - i) el valor residual al final del arrendamiento y
 - ii) los costos iniciales directos del arrendador.

2. Medición posterior

2.1. Medición posterior del activo

Mientras las normas internacionales disponen criterios específicos para la medición posterior del activo por los derechos de uso, las NCPA remiten a las regulaciones referidas a los activos arrendados (subyacentes).

Ilustración 9. Contabilidad del arrendatario. Medición posterior del activo

NIIF 16 – Enfoque del derecho de uso – Medición del activo por derechos de uso		RT 54 – Arrendamiento financiero – Medición del activo arrendado
Modelo de costo	<p>+ Costo.</p> <p>- depreciaciones acumuladas.</p> <p>+/- ajustes a la medición del pasivo.</p>	<p>“Después de su reconocimiento, una entidad tratará a los</p>

Modelo del valor razonable (obligatorio)	Si el activo subyacente está relacionado con propiedades de inversión y el arrendatario aplica tal modelo.	<i>activos incorporados mediante arrendamientos de acuerdo con los requerimientos que resulten aplicables en función de su naturaleza”</i>
Modelo de la revaluación (optativo)	Si el activo subyacente está relacionado con una clase de propiedades, planta y equipo a la que el arrendatario aplica tal modelo.	

NIIF 16: 30; 34/25

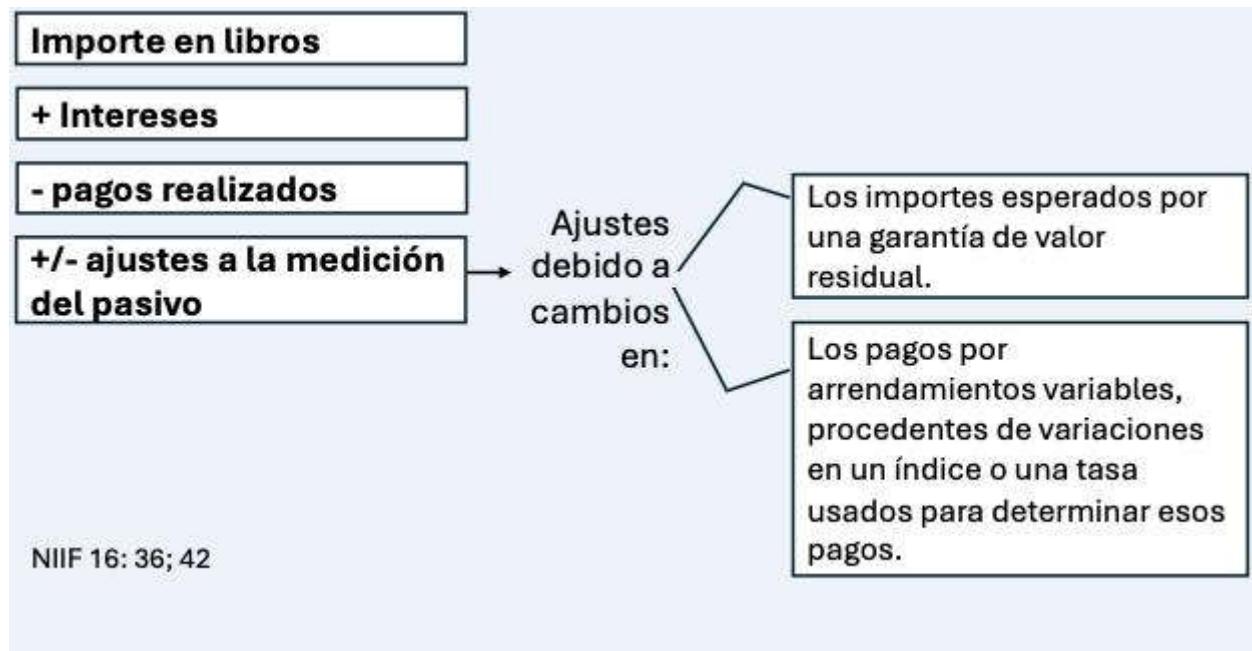
RT 54: 537A

Existe, a pesar de lo anterior, *un punto de encuentro entre la NIIF 16 y la RT 54 cuando se aplica el modelo de valor razonable o el de la revaluación*: el precio de mercado no puede diferir si está referido al mismo contrato y elemento sujeto a medición (en particular, porque la definición de valor razonable coincide en ambos cuerpos normativos).

2.2. Medición posterior del pasivo

En la NIIF 16, el sello distintivo de la medición posterior del pasivo está representado por los ajustes derivados de cambios en el valor residual o los factores que determinan los pagos variables. Tales ajustes incidirán sobre la medición posterior de los activos por derechos de uso (excepto cuando estos se midan a su valor razonable[51]).

Ilustración 10. Contabilidad del arrendatario. Medición posterior del pasivo por arrendamiento. NIIF 16



La NUA no prevé cómo hacer la medición posterior de los pasivos; es evidente, sin embargo, que la medición inicial cambiará al ritmo del reconocimiento de intereses y pagos realizados. Supongo, entonces, dada la exigencia del inciso c) del párrafo 552, que las cuotas contingentes repercutirán directamente sobre los resultados de cada ejercicio.

3. Ejemplos

Ejemplo 1

Datos

Los datos son los mismos del punto IV.3, ejemplo 1, excepto por lo siguiente:

Norma aplicable

- NIIF 16.

Tasa incremental por préstamos

- El arrendatario no cuenta con la información necesaria para estimar la tasa implícita del arrendamiento.
- Su tasa incremental por préstamos es del 10% anual.

Costos iniciales directos

- Ascienden a \$p 4.000.

Medición inicial del pasivo por arrendamientos

Cánones	Fecha	u.m.	Valor descontado
1	1/1/2024	50.000	50.000
2	1/1/2025	50.000	45.455
3	1/1/2026	50.000	41.322
3	1/1/2026	20.000	16.529
Total			153.306
Cuota adelantada			- 50.000
Medición inicial del pasivo			103.306

- El valor descontado se calcula sobre la base del tipo de interés incremental.
- El de la tercera cuota, por ejemplo, es igual a: \$p 50.000 $(1+0,10)^2$ = \$p 41.322.

Medición inicial del activo por derechos de uso

Medición inicial del pasivo	103.306
Cuota adelantada	50.000
Costos iniciales directos	4.000
Medición inicial del activo	157.306

Medición posterior del pasivo por arrendamientos

Fecha	Capital	Interés	Canon	Medición al cierre
31/12/2024	103.306	10.331		113.636
1/1/2025	113.636		50.000	63.636
31/12/2025	63.636	6.364		70.000
1/1/2026	70.000		70.000	

- Saldo al 31/12/2024: \$p 103.306 x 0,10 = \$p 113.636.

Medición posterior del activo por derechos de uso

Fecha	Valor de origen	Depreciación ejercicio	Medición al cierre
31/12/2024	157.306	- 31.461	125.845
31/12/2025	125.845	- 31.461	94.383
31/12/2026	94.383	- 31.461	62.922
31/12/2027	62.922	- 31.461	31.461
31/12/2028	31.461	- 31.461	

- Depreciación (vida útil = 5 años): \$p 157.306/5 = \$p 31.461.

Registros contables del arrendatario

Activo por derechos de uso	153.306	
Efectivo		50.000
Pasivo por arrendamientos		103.306
1/1/2024: comienzo del contrato		
Activo por derechos de uso	4.000	
Efectivo/pasivo		4.000
1/1/2024: comienzo del contrato: gastos iniciales directos		
Depreciaciones	31.461	
Depreciaciones acumuladas		31.461
31/12/2024: depreciaciones activo arrendado		
Intereses	10.331	
Pasivo por arrendamiento		10.331
31/12/2024: devengamiento intereses		
Pasivo por arrendamientos	50.000	
Efectivo		50.000
1/1/2025: pago segunda cuota		

Ejemplo 2

Datos

Los datos son los mismos del ejemplo 1 del punto VI.3, excepto por lo siguiente:

Norma aplicable

- RT 54.

Valor razonable del activo arrendado

- \$p 148.000.

Valor descontado cuotas mínimas

Cánones	Fecha	u.m.	Valor descontado
1	1/1/2024	50.000	50.000
2	1/1/2025	50.000	45.455
3	1/1/2026	50.000	41.322
3	1/1/2026	20.000	16.529

	Total	153.306
--	--------------	----------------

Medición inicial del bien de uso arrendado y del pasivo

Valor razonable del activo	148.000
Costos iniciales directos	4.000
Total	152.000
Valor descontado cuotas mínimas	153.306
Costos iniciales directos	4.000
Total	157.306
Medición inicial del activo y del pasivo	152.000

Medición posterior del bien de uso arrendado

Fecha	Valor de origen	Depreciación ejercicio	Medición al cierre
31/12/2024	152.000	- 30.400	121.600
31/12/2025	121.600	- 30.400	91.200
31/12/2026	91.200	- 30.400	60.800
31/12/2027	60.800	- 30.400	30.400
31/12/2028	30.400	- 30.400	

- Depreciación (vida útil = 5 años): \$p 152.000/5 = \$p 30.400.

Remedición tasa de interés

- Con el objeto de contabilizar los intereses, es necesario determinar el tipo de interés que iguala el valor descontado de las cuotas mínimas con la medición inicial del pasivo.
- En este caso, dicha tasa es del 13,79%.

Medición posterior del pasivo por arrendamientos

Fecha	Capital	Interés	Canon	Medición al cierre
31/12/2024	98.000	13.516		111.516
1/1/2025	111.516		50.000	61.516
31/12/2025	61.516	8.484		70.000
1/1/2026	70.000		70.000	

- La medición al 31/12/2024, luego de descontado el pago de \$p 50.000 y antes de sumar intereses, asciende a \$p 98.000.

- Los intereses se calculan aplicando el tipo del 13,79% sobre el saldo adeudado. Por ejemplo, al 31/12/2024: \$p 98.000 x 0,1379 = \$p 111.516.

Registros contables del arrendatario

Bienes de uso arrendados	148.000
Efectivo	50.000

Pasivo por arrendamientos		98.000
1/1/2024: comienzo del contrato		
Bienes de uso arrendados	4.000	4.000
Efectivo/pasivo		
1/1/2024: comienzo del contrato: gastos iniciales directos		
Depreciaciones	30.400	
Depreciaciones acumuladas		30.400
31/12/2024: depreciaciones activo por derechos de uso		
Intereses	13.516	
Pasivo por arrendamientos		13.516
31/12/2024: devengamiento intereses		
Pasivo por arrendamientos	50.000	
Efectivo		50.000
1/1/2025: pago segunda cuota		

Aclaración

- Esta solución subsana el error de la RT 18 y de la RT 54.
- Refleja, en definitiva, lo previsto por la NIC 17 (norma que sirvió de antecedente a la RT 18 y, por ende, de la RT 54).
- Si aplicamos estrictamente la letra de la NUA, esta solución no resultará admisible si el valor razonable más los costos iniciales directos (\$p 152.000) es inferior al valor descontado de las cuotas futuras (digamos, \$p 149.000). En tal caso, la medición inicial sería igual a \$p 149.000. Bajo NIIF, en cambio, se mantendría en \$p 152.000.

Ejemplo 3[52]

Datos

Los datos son los mismos del ejemplo 1 del punto VI.3, excepto por lo siguiente:

Pagos variables

- El contrato prevé un ajuste de las cuotas a cargo del arrendatario, en función de la variación de un índice de precios al consumidor. Al comienzo del arrendamiento el índice es igual a 200.
- El primer ajuste repercutirá sobre la cuota cuyo vencimiento opera el 1/1/2025 y sobre la opción de compra.
- En diciembre/2024, el índice aplicable a las cuotas futuras asciende a 240. Este indicador se mantuvo sin cambios hasta el 31/12/2025.
- Nueva medición de las cuotas 2 y 3: \$p 50.000 x 240/200 = \$p 60.000.
- Nueva medición de la opción de compra: \$p 20.000 x 240/200 = \$p 24.000.
- Nueva estimación del valor razonable a la fecha de ejercicio de la opción: \$p 7.000.

Medición del pasivo por arrendamientos al 31/12/2024 antes de la remedición

- Es de \$p 113.636, según cálculos del ejemplo 1 del punto VI.3:
 - i) Medición inicial: \$p 103.306.
 - ii) Interés ejercicio 2024: \$p 103.306 x 0,010 = \$p 10.331.
 - iii) Medición al 31/12/2024: \$p 103.306 + \$p 10.331 = \$p 113.636.

Nueva medición del pasivo por arrendamientos

Cánones	Fecha	u.m.	Valor descontado
1	1/1/2025	60.000	60.000
2	1/1/2026	60.000	54.545
2	1/1/2026	24.000	21.818
Total			136.364
Medición anterior			- 113.636
Ajuste del pasivo			22.727

- Valor descontado cuota 2 = \$p 60.000/(1,10) = \$p 54.545.

Medición del activo por derechos de uso al 31/12/2024 antes de la remedición

- Es de \$p 125.845, según cálculos del ejemplo 1 del punto VI.3:

- i) Medición inicial: \$p 157.306.
- ii) Depreciación ejercicio 2024: \$p 157.306/5 = \$p 31.461.
- iii) Medición al 31/12/2024, antes remedición del pasivo: \$p 157.306 - \$p 31.461 = \$p 125.845.

Nueva medición del activo por derechos de uso

Medición anterior	125.845
Ajuste del pasivo	22.727
Nueva medición del activo	148.572

Nueva medición posterior del pasivo por arrendamientos

Fecha	Capital	Interés	Canon	Medición al cierre
31/12/2024	136.364			136.364
1/1/2025	136.364		60.000	76.364
31/12/2025	76.364	7.636		84.000
1/1/2026	84.000		84.000	

- Interés ejercicio 2025 = \$p 76.364 x 0,10 = \$p 7.636.

Nueva medición posterior del activo por derechos de uso

Fecha	Valor de origen	Depreciación ejercicio	Medición al cierre
31/12/2024			148.572
31/12/2025	148.572	37.143	111.429
31/12/2026	111.429	37.143	74.286
31/12/2027	74.286	37.143	37.143
31/12/2028	37.143	37.143	

- Nueva medición: \$p 148.572.

- Vida útil restante: cuatro años.
- Depreciación: \$p 148.572/4 = \$p 37.143.

Registros contables del arrendatario

Activo por derechos de uso	22.727	
Pasivo por arrendamientos		22.727
31/12/2024: ajuste arrendamiento por ind. de precios		
Pasivo por arrendamientos	50.000	
Efectivo		50.000
1/1/2025: pago segunda cuota		
Depreciaciones	36.882	
Depreciaciones acumuladas		36.882
31/12/2025: depreciaciones activo por derechos de uso		
Intereses	7.636	
Pasivo por arrendamiento		7.636
31/12/2025: devengamiento intereses		
Pasivo por arrendamientos	84.000	
Efectivo		84.000
1/1/2025: pago última cuota y opción de compra		

- Hasta el 31/12/2024, los registros coinciden con los reflejados en el ejemplo 1 del punto VI.3; excepto por el registro, a esa fecha, que revela el cuadro anterior.
- A esa fecha se agrega, en este caso, la remediación del pasivo y del activo por derechos de uso.

Ejemplo 4

Datos

Los datos son los mismos del ejemplo 3 del punto VI.3, excepto por lo siguiente:

Norma aplicable

- RT 54.

Registros contables del arrendatario

- La NUA carece de requisitos respecto de la remediación del pasivo.
- No corresponde incrementar la medición del activo arrendado, por lo establecido mediante los párrafos 106 (*"Una entidad cesará la activación de costos de activos tales como bienes de uso, propiedades de inversión o similares cuando dichos activos alcancen las condiciones de operación previstas en el proyecto de producción, construcción o implantación"*) y 103, inciso c) (forman parte del costo *"los costos directos de los servicios internos y externos necesarios para darle al activo la ubicación y destino previstos por la dirección"*).
- El inciso c) del párrafo 555, referido a presentación, obliga a los arrendatarios a informar *"el total imputado a resultados en concepto de cuotas contingentes"*, sin hacer referencia a otro tipo de tratamiento.
- Habría, en principio, dos escenarios alternativos.

Escenario 1

- Imputar el mayor valor de las cuotas cuando se produce su vencimiento y computar los

intereses correspondientes a la medición original del pasivo.

- En este caso, la diferencia entre el nuevo importe de la cuota 2 (\$p 54.000) y el anterior (\$p 50.000) debería contabilizarse como un gasto.
- En el ejercicio 2025, correspondería hacer lo mismo con la diferencia proveniente de la cuota 3 y de la opción de compra (\$p 24.000 - \$p 20.000).

Escenario 2

- Debería remedirse el pasivo, del mismo modo que en la solución del ejemplo 3 del punto VI.3.
- No obstante, en este caso, se imputará como gasto del ejercicio una cifra equivalente al aumento en la medición de la deuda por arrendamientos (\$p 22.727).
- Los intereses del pasivo se devengarán en función de la nueva medición.
- Esta solución es, en mi opinión, preferible. Pensemos en un ajuste de esta naturaleza en condiciones de inflación: el resultado neto derivado de la tenencia del pasivo sería una consecuencia de la licuación parcial de la obligación y del incremento originado en la cláusula de ajuste.
- Según esta alternativa, los registros contables del arrendatario reflejarían lo siguiente:

Gastos	22.727	
Pasivo por arrendamientos		22.727
31/12/2024: ajuste arrendamiento por ind. de precios		
Pasivo por arrendamientos	50.000	
Efectivo		50.000
1/1/2025: pago segunda cuota		
Depreciaciones	30.661	
Depreciaciones acumuladas		30.661
31/12/2025: depreciaciones activo arrendado		
Intereses	7.636	
Pasivo por arrendamientos		7.636
31/12/2025: devengamiento intereses		
Pasivo por arrendamientos	84.000	
Efectivo		84.000
1/1/2025: pago última cuota y opción de compra		

- Hasta el 31/12/2024, los registros coinciden con los reflejados en el ejemplo 2 del punto VI.3.
- A esa fecha se agrega, en este caso, la remedición del pasivo por arrendamientos.

VII - ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS: MEDICIÓN INICIAL Y POSTERIOR

1. Introducción

El tratamiento de los arrendamientos operativos luce, en general, una simplicidad que suele contrastar con las características de los arrendamientos financieros o de los derechos de uso. En los operativos, casi todo se reduce a contabilizar un contrato de locación, digamos, una sencilla operación de alquiler.

2. NIIF 16

Acerca de estos arrendamientos, la NIIF 16 dispone que un arrendador:

- reconocerá los pagos por arrendamiento como ingresos, distribuidos de forma lineal o en función de otra base sistemática;
- contabilizará como gastos las depreciaciones y los costos incurridos para obtener tales ingresos;
- sumará los costos iniciales directos al importe del activo subyacente y los computará como gasto en función de la base utilizada para devengar los ingresos.

3. RT 54

La NUA destina dos párrafos a este asunto:

- Uno para el arrendador, al que exige reconocer ingresos "*del período durante el cual se genera su derecho a cobro o se extingue su obligación (en el caso de cobros anticipados)*".[53]
- Otro, dirigido al arrendatario, quien deberá imputar los pagos:
 - i) "*como gastos del período durante el cual se generan sus obligaciones o se extinguén sus derechos (en el caso de pagos anticipados)*" o
 - ii) "*como componente del costo de un activo*"[54], si correspondiera.

Nada dice la RT 54 sobre el cómputo de los costos iniciales directos por parte del arrendatario.

VIII - CONCLUSIONES

1. Cuestiones estructurales (de fondo) y secundarias (accesorias)

En la contabilidad del arrendador, encontramos coincidencias de fondo y diferencias secundarias entre la NIIF 16 y la RT 54:

- Las primeras, porque ambas regulan tomando como base el enfoque de los riesgos y beneficios; es decir, distinguen entre arrendamientos financieros y operativos.
- Las últimas, dentro de ese marco general, porque existen disimilitudes en materia de clasificación de contratos (tal el caso de terrenos) y de medición inicial y posterior (por ejemplo, debido al tratamiento de los pagos variables o cuotas contingentes).

Al revés, en el *ámbito del arrendatario, hallamos diferencias estructurales y similitudes accesorias*:

- Las estructurales, por el tratamiento de los arrendamientos operativos en el contexto de la NUA, que se contabilizarán como contratos de locación. Bajo NIIF, en cambio, tales acuerdos darán lugar al reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamientos.
- Las accesorias, porque existen ciertas semejanzas en los criterios de reconocimiento y medición de los arrendamientos que la RT 54 clasifica como financieros (por ejemplo, si se emplea el modelo de la revaluación o el modelo del valor razonable para fines de medición posterior).

2. RT 54

Ya lo dijimos: la RT 54 se enmarca en un estadio previo a la etapa más avanzada que alcanzó el tratamiento contable de los contratos de arrendamiento. Se basa en el enfoque de riesgos y beneficios; seguramente, porque otro criterio podría resultar demasiado costoso para entidades pequeñas o medianas[55]. Es posible que su tenor también responda a motivos culturales. En el ámbito de las pymes todavía impera, creo yo, la concepción de que la propiedad es inherente a la definición de activos. ¿Acaso existen otras razones para explicar lo improbable que resulta encontrar estados contables, emitidos conforme a NCPA, que reconozcan arrendamientos financieros en los términos de la RT 18?[56]

Las regulaciones de la NUA en este campo son, por otro lado, inconsistentes con sus propias

definiciones de activo y pasivo: según vimos, los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos satisfacen ambas definiciones[57]. Una de sus consecuencias es que habrá pasivos fuera del balance cuando dichos contratos se clasifiquen como operativos. Ocultamiento que la norma mitiga mediante la exigencia de revelar en notas "*la desagregación por plazo de vencimiento del total de las cuotas mínimas y de su valor actual, distinguiendo los siguientes plazos:*

- *un año o menos;*
- *entre uno y cinco años; y*
- *más de cinco años".*[58]

Tal revelación permitiría a los analistas de estados contables estimar tanto el activo como el pasivo, con el fin de evaluar más adecuadamente el nivel de endeudamiento de los arrendatarios. Eso sí, con limitaciones, "*alto grado de juicios de valor y grandes esfuerzos*" (KPMG, 2025: 18).

3. NIIF 16

Para muchos usuarios, según descripciones del IASB (NIIF 16: FC3), "*la financiación y los activos proporcionados por los arrendamientos deben reflejarse en el estado de situación financiera*". Algunos ajustaban los estados contables del arrendatario, cuando contenían arrendamientos clasificados como operativos; por ejemplo, tratando de estimar "*el valor presente de los pagos futuros por arrendamiento*" o usando otras técnicas, "*tales como multiplicar el gasto por arrendamiento anual por ocho*".[59]

Semejante problemática generó "*asimetrías de información en el mercado*"[60] y tuvo como desenlace las regulaciones basadas en el enfoque de los derechos de uso. Con este último:

- *El reconocimiento del pasivo por arrendamientos transparenta obligaciones que, en el caso de un arrendamiento operativo, permanecían fuera del balance, disimulando el nivel de endeudamiento de los arrendatarios.*
- *La contabilización del activo por derechos de uso permite sopesar de un modo más pertinente el rendimiento de todos los recursos utilizados por una entidad. No solo el de aquellos respaldados por el derecho de propiedad o por un derecho sustancialmente equivalente al de propiedad.*
- *Facilita la comparación de entidades que adquieren activos, financiándose vía préstamos, con empresas que los incorporan mediante arrendamientos.*[61]

Pero las preocupaciones de los usuarios sobre los estados contables del arrendatario, reveladas durante el período de consulta previo a la emisión de la NIIF 16, no se trasladaron a la contabilidad del arrendador. Se trata, en principio, de una contradicción solo aparente: el arrendador seguirá reconociendo el activo subyacente porque conserva el derecho de propiedad, si no transfiere el dominio ni traslada los beneficios y riesgos inherentes a la propiedad, mientras el arrendatario únicamente reconocerá el derecho de uso. Obviamente, ambos recursos (el derecho de propiedad del arrendador y el derecho de uso del arrendatario) deberían lucir mediciones contables distintas, compatibles con los beneficios que cada uno es capaz de generar (Zgaib, 2023).

Subsistén, sin embargo, *interrogantes acerca de la contabilidad del arrendador*. Los criterios de medición vigentes, ¿permiten representar fielmente los beneficios restantes del activo, luego de transferido su derecho de uso? ¿Acaso una contabilidad en espejo, que revele la transferencia cuando el arrendatario adquiere el control de aquel derecho, no reflejaría más cabalmente la capacidad de un arrendador para generar flujos de efectivo en el futuro?

IX - BIBLIOGRAFÍA

* EY International Corporate Reporting Group: 'International GAAP® 2025 - The global perspective on IFRS', Generally accepted practice for IFRS accounting and IFRS sustainability disclosures, 2025 edition, https://www.ey.com/en_gl/technical/ifrs-technical-resources/international-

gaap-2025-the-global-perspective-on-ifrs.

- * Fowler Newton, Enrique: "Contabilidad superior" - 8^a ed. - LL - Bs. As. - 2020.
- * Huber, Germán: "Contabilización de arrendamientos" - Enfoques - LL - abril/2002.
- * ASB: 'Post-implementation Review of IFRS 16 Leases', 2025, <https://www.ifrs.org/projects/work-plan/post-implementation-review-of-ifrs-16-leases/>.
- * KPMG: 'NIIF 16 Arrendamientos - Un balance más transparente', abril/2016, <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2016/06/NIIF16-arrendamientos-abr-2016.pdf>.
- * Lorenzetti, Ricardo: "Tratado de los contratos" - 1^a ed. revisada - Ed. Rubinzal-Culzoni Editores - Bs. As. - 2021.
- * Zgaib, Alfredo: "Algunas diferencias y similitudes entre la Norma Unificada Argentina de Contabilidad (NUA) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los activos, los pasivos y la incertidumbre" - Enfoques - N° 3 - LL - marzo/2023.

X - NORMAS REFERENCIADAS

Resoluciones técnicas emitidas por la FACPCE

- * Resolución técnica 8. Normas generales de exposición contable.
- * Resolución técnica 16. Marco conceptual de las normas contables profesionales distintas de las referidas en la RT 26.
- * Resolución técnica 18. Normas contables profesionales: desarrollo de algunas cuestiones de aplicación particular.
- * Resolución técnica 19. Modificaciones a las RT 4, 5, 6, 8, 9, 11 y 14.
- * Resolución técnica 54. Normas contables profesionales: Norma Unificada Argentina de Contabilidad.

Normas emitidas por el IASB (y otros documentos):

- NIIF 16. Arrendamientos.
- NIC 17. Arrendamientos.
- IFRS for SMEs - Accounting standard.

[1] También rigió en el plano internacional, a través de la NIC 17, antes de la vigencia de la NIIF 16

[2] La preeminencia de la sustancia o esencia económica sobre la forma es exigida por los respectivos marcos conceptuales (RT 16: 3.1.2.1.1 y MC NIIF: 2.12; 4.59)

[3] NUA y NIIF coinciden en esta enunciación, con una diferencia: la NIIF expone los indicadores en dos párrafos (63 y 64). Por un lado, las identificadas con las letras a/e) en la ilustración 3, y por otro, como si fueran indicadores secundarios, las consignadas con las letras f/g. La RT le destina el 534

[4] \$p es la unidad monetaria que utilizaremos para nuestros ejemplos

[5] Más adelante, veremos cómo debería calcularse el valor descontado, según las regulaciones de las normas nacionales e internacionales

[6] Según el glosario de la NIIF 16, fecha de inicio "*es la fecha más temprana entre la del acuerdo de un arrendamiento y la del compromiso de ejecutar, por los partes, los principales términos y condiciones*"

[7] NIIF 16: 66

[8] NIIF 16: 65

[9] NIIF 16: 65

[10] NIIF 16: B53

[11] NIIF 16: B53

[12] RT 54: 535. Directamente, no es necesario evaluar si se transfieren los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad; por lo tanto, esta excepción se aparta del enfoque que predomina en la NUA

[13] NIIF 16: B55

[14] NIIF 16: B56

[15] NIIF 16: 22

[16] NIIF 16: B9; FC22; FC119

[17] NIIF 16: FC25

[18] NIIF 16: FC117

[19] NIIF 16: B14

[20] NIIF 16: B14/B15

[21] NIIF 16: 18

[22] NIIF 16: B30; FC124

[23] O, fuera de la Argentina, en el caso de normas que adopten un enfoque similar al de las NIIF

[24] Basado en ejemplos ilustrativos de la NIIF 16

[25] NIIF 16: 5; FC 91/94; FC 100; glosario. La norma no establece un umbral cuantitativo, aunque el "*IASB tenía en mente arrendamientos de activos subyacentes cuyo valor, cuando son nuevos, sea de u\$S 5.000 o menos*"

[26] NIIF 16: 70/71. La norma no alude a los arrendatarios, para quienes aplica el enfoque de los derechos de uso

[27] NIIF 16: glosario

[28] RT 54: 536

[29] RT 54: 541

[30] NIIF 16: 22

[31] RT 54: 532

[32] NIIF 16: glosario

[33] RT 54: 532

[34] Huber (2002), en quien nos basamos aquí, plantea dudas acerca del significado de valor residual. Dudas que el glosario de la NIIF 16 despeja al definir las garantías de valor residual

[35] NIIF 16: 75. No contiene precisiones similares la RT 54 (aunque también son aplicables en su contexto)

[36] NIIF 16: 76

[37] NIIF 16: 77 y RT 54: 540

[38] En este ejemplo y los posteriores, consideramos que los contratos se celebran en un contexto de estabilidad

[39] Para simplificar, suponemos que los intereses se devengan por completo al 31 de diciembre de cada ejercicio (en lugar del 1 de enero del período posterior)

[40] Así la define el párrafo 542 de la RT 54

[41] NIIF 16: 73. Similar argumento utilizó el IASB para defender el uso de una tasa de mercado a los fines de separar un componente de financiación significativa en la NIIF 15: FC239

[42] NIIF 16: 74

[43] Claramente, los costos iniciales deberían ser tenidos en cuenta tanto en (f3) como (f2) o, mejor todavía, no tendrían que considerarse en ninguno de los dos casos

[44] Es razonable que, bajo la RT 54, se sumen los costos iniciales directos por lo requerido por el inc. b) del párrafo 103. La NIC 17 exigía tomar el menor de los siguientes importes: valor razonable del activo arrendado y valor presente de los pagos por arrendamiento

[45] NIC 17: 20

[46] Los costos de desmantelamiento, retiro del elemento y restauración del lugar están previstos en el párrafo 316 de la RT 54

[47] El valor residual no garantizado (g6, h3) es distinto del considerado para la medición inicial de la cuenta por cobrar (a6). Este último equivale a un importe que garantiza el arrendatario, una parte relacionada con el arrendatario o un tercero independiente

[48] Resultan idénticos a los elementos (a2) y (a5) de la ilustración 4

[49] NIIF 16: 26; RT 54: 537

[50] Justificación incluida en el párrafo FC161, de la NIIF 16

[51] Cuando esto ocurre, los ajustes en la medición del pasivo deberían repercutir en resultados (cuestión no aclarada en la NIIF 16)

[52] La solución de este ejemplo se basa en ejercicios presentados por EY International Corporate Reporting Group (2025)

[53] RT 54: 544

[54] RT 54: 543

[55] Es decir, contempla la posibilidad de que los terrenos puedan ser objetivo de arrendamientos financieros

[56] Se trata de una percepción personal basada en observaciones de estados financieros de entidades de pequeña o mediana escala, aclaro, no avaladas por exámenes cuantitativos rigurosos. Casualmente, la última versión de la NIIF para las pymes también mantiene el enfoque de los riesgos y beneficios

[57] Esto es una consecuencia de aplicar el enfoque de los riesgos y beneficios en lugar de la perspectiva de los derechos de uso, basado en el control. Este último es un concepto más amplio, que podría manifestarse a través de diferentes factores; entre ellos, la transferencia de riesgos y beneficios. Así surge, por ejemplo, de la definición de control contenido en la NIIF 15: 38

[58] RT 54: 555, inc. b)

[59] NIIF 16: FC3. El uso de múltiplos fue una respuesta de ciertos usuarios a las dificultades para encontrar información más apropiada y/o reducir el costo de las estimaciones

[60] NIIF 16: FC3

[61] Aspecto destacado en el documento del IASB (2025)