



REUTERS/Darren Staples

Introducción

Arrendamientos (NIIF 16)

Relator: Benjamín Guzmán



THOMSON REUTERS

¿Es un Arrendamiento?

Se debe evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato y esto ocurrirá solo si este trasmite los derechos de controlar el uso de un activo por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Arrendador



Arrendatario

Se determinara el plazo de un arrendamiento como el periodo no cancelable de un arrendamiento, incluyendo junto a este tiempo.

- Los periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción.
- Los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción.



Reconocimiento Inicial Arrendatario

Un Arrendatario reconocerá en cada Arrendamiento

Activo por derecho de uso

Se medirá al costo

Pasivo por arrendamiento

Se medirá al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha



Costo del Activo:

El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

- El monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los *incentivos de arrendamiento* recibidos;
- Los *costos directos iniciales* incurridos por el arrendatario; y
- una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al desmantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos para producir inventarios.

Después del reconocimiento inicial, un arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo de la NIC 16.

Medición del Pasivo

Valor Presente de los pagos por arrendamiento

$$VP(i) = \sum_{n=0}^N \frac{A_n}{(1+i)^n} \qquad VP(i) = \frac{A_1}{(1+i)^1} + \frac{A_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{A_N}{(1+i)^N}$$

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

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



Tasas de Descuento

Tasa de interés implícita en el arrendamiento:

La tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor presente total de:

- (a) los pagos mínimos por el arrendamiento y
- (b) el valor residual no garantizado, y la suma de:
 - (i) el valor razonable del activo arrendado y
 - (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador

Tasa de interés incremental del endeudamiento del arrendatario:

La tasa de interés que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar o, si éste no fuera determinable, la tasa en la que incurriría aquél, al inicio del arrendamiento, si pidiera prestados, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.



Medición del Arrendamiento para el Arrendatario

Cuota	Monto
Pago Inicial	100.000
Cuota 1	100.000
Cuota 2	100.000
Cuota 3	100.000
Cuota 4	100.000
Cuota 5	100.000

Medición del Pasivo

Tasa de Descuento 8%

Cuota	Valor Presente
Cuota 1	92.593
Cuota 2	85.734
Cuota 3	79.383
Cuota 4	73.503
Cuota 5	68.058
Pasivo por Arren.	399.271

Medición del Activo

Detalle	Monto
Pago Inicial	100.000
Pasivo por Arrendamiento	399.271
Activo por D. Uso	499.271



Medición posterior del pasivo

Se reconocerá en el resultado del periodo

- El interés sobre el pasivo por arrendamiento; y
- Los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento en el periodo en el que ocurre el suceso o condición que da lugar a esos pagos (Solo para pagos por arrendamiento variables)

Pueden ocurrir cambios en pagos por arrendamiento, en este caso:

Se reconocerá el importe de la nueva medición del pasivo por arrendamiento como un ajuste al activo por derecho de uso.

Exceptuando por:

Si el importe en libros del activo se reduce a cero y se produce una reducción adicional al medir el pasivo

En este caso un arrendatario reconocerá los importes restantes de la nueva medición en el resultado del periodo.



Medición del Arrendamiento para el Arrendatario

Gastos en Estado de Resultado

	Inicial	Cuota 1	Cuota 2	Cuota 3	Cuota 4	Cuota 5	Total
Gasto Financiero	0	31.942	26.497	20.617	14.266	7.407	100.729
Depreciación	0	99.854	99.854	99.854	99.854	99.855	499.271
Total	0	131.796	126.351	120.471	114.120	107.262	600.000



Gasto en Estado de Resultado

	Inicial	Cuota 1	Cuota 2	Cuota 3	Cuota 4	Cuota 5	Total
Pagos	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	600.000

Excepciones para reconocer un arrendamiento

Un arrendatario puede optar por no aplicar los requerimientos de reconocimiento requeridos por esta norma, en caso de:

- *Arrendamientos a corto plazo*; y
- Arrendamientos en los que el *activo subyacente* es de bajo valor.

Arrendamiento a corto plazo

Aquel que tiene un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.



En caso de que exista la opción de compra no se podrá considerar como arrendamiento a corto plazo.

Reconocimiento:

Se reconocerá los *pagos por arrendamiento* como un **gasto de forma lineal** a lo largo del *plazo del arrendamiento*.

El arrendatario aplicará otra base sistemática si aquella es más representativa.



Nueva evaluación del pasivo por arrendamiento

Se deberá medir nuevamente el pasivo por arrendamiento, en caso de que:

Cambien los importes por pagar esperados relacionados con una garantía de valor residual.

Cambios en los pagos por arrendamiento futuros que procedan de un cambio en un índice o en una tasa usada para determinar esos pagos.

Cambien los plazos del contrato de arrendamiento.

En la fecha de modificación se distribuirá el pago por arrendamiento y modificara el plazo midiendo el pasivo aplicando una tasa modificada.

La nueva tasa será la tasa de interés implícita para lo que resta del plazo del arrendamiento, o si esta no puede determinarse con facilidad, será la tasa incremental por préstamos del arrendatario en la fecha de la nueva evaluación.



Párrafo 46A y 46B (COVID 19 – Mayo 2020)

Solución práctica que se puede aplicar en caso de reducciones de alquiler que ocurran como consecuencia directa de la pandemia covid-19

Se deben cumplir las siguientes condiciones:

Cambio en los pagos da lugar a una contraprestación igual o menor que la contraprestación anterior.

La reducción en los pagos afecta los que vencen hasta el 30 de junio de 2022.

No existe un cambio sustancial en los otros términos y condiciones del arrendamiento.

Se podrá optar por no evaluar si la reducción es una modificación al arrendamiento. En ese caso se contabilizarán los cambios en los pagos por arrendamiento de la misma forma que si dicho cambio no fuera una modificación del arrendamiento.



Rebaja en los pagos

Si el beneficio corresponde a una renuncia o condonación de los pagos por arrendamiento este se deberá contabilizar como un pago por arrendamiento variable aplicando el párrafo 38 de la NIIF 16.

El arrendatario deberá dar baja en cuentas de la parte del pasivo por arrendamiento que se ha condonado o a la que se ha renunciado.

Párrafo 38 de la NIIF 16

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario **reconocerá en el resultado del periodo**, a menos que los costos se incluyan, en función de otras Normas aplicables, en el importe en libros de otro activo:

- (a) el interés sobre el pasivo por arrendamiento; y
- (b) **los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento en el periodo en el que ocurre el suceso o condición que da lugar a esos pagos.**



Cambios en la fecha del pago

Cuando un cambio en los pagos por arrendamiento que reduce los pagos en un periodo, pero incrementa proporcionalmente los pagos en otro se deberá contabilizar aplicando el párrafo 36 de la NIIF 16.

Debido a lo mencionado un arrendatario continuaría reconociendo el interés sobre el pasivo por arrendamiento y reduciendo ese pasivo para reflejar los pagos por arrendamiento realizados al arrendador.

Párrafo 36 de la NIIF 16

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario **medirá un pasivo por arrendamiento:**

- (a) incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- (b) reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados;
- (c) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.

Información a Revelar

Párrafo 60A

Si un arrendatario aplica la solución práctica del párrafo 46A revelará:

- (a) que ha aplicado la solución práctica a todas las reducciones del alquiler que cumplen las condiciones del párrafo 46B o, si no la ha aplicado a todas las reducciones del alquiler, revelará información sobre la naturaleza de los contratos a los que ha aplicado la solución práctica; y**
- (b) el importe reconocido en el resultado del periodo sobre el que se informa para reflejar los cambios en los pagos por arrendamiento que surgen de las reducciones de alquiler a las que el arrendatario ha aplicado la solución práctica del párrafo 46A.**





**THOMSON
REUTERS®**



THOMSON REUTERS