

El futuro de los arrendamientos



El ISAB aprobó en enero de 2016 la Nueva Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16, que regula el tratamiento contable de los arrendamientos, y que sustituirá a la actual Norma Internacional de Contabilidad NIC 17.

En la NIIF 16 principio, no se esperan grandes cambios en relación al concepto o definición de arrendamiento una vez que se implemente la NIIF 16. Un contrato conlleva el derecho de controlar el uso de un activo identificado si, durante el período de uso, el arrendatario tiene el derecho de:

- Obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del activo identificado.
- Dirigir el uso del activo identificado, esto es, dirigir cómo y para qué propósito se utilizará.

La reforma de la contabilidad de los contratos de arrendamiento lleva analizándose varios años y tiene su gestación en la inquietud de la SEC respecto a la falta de comparabilidad y transparencia de transparencia en la información que desglosaban las empresas arrendatarias (particularmente en el caso de empresas de distribución minorista, aerolíneas y compañías del sector del transporte) en relación a sus obligaciones que surgen por contratos de arrendamiento, por el hecho de que existieran relevantes compromisos de pago fuera de balance, lo que hace complicada la comparabilidad de los balances y de los ratios entre empresas en cuanto, por ejemplo, al nivel de deuda. Si una empresa decide comprar un bien financiándolo y otra decide arrendarlo, en parte puede ser una operación similar pero actualmente la primera empresa reconoce una deuda y la segunda puede que no la reconozca.

La NIC 17 seguirá en vigor hasta el 31/12/2018, momento en que entrará en vigor la NIIF 16, aunque las empresas que apliquen la NIIF 15 podrán aplicarlo de forma anticipada. La entrada en vigor de esta última se ha retrasado considerablemente, teniendo en cuenta el significativo impacto que la misma supondrá en los estados financieros de las empresas. La NIIF 16 podrá aplicarse por vez

primera por los arrendatarios, bien de forma completamente retrospectiva o bien mediante un método retrospectivo modificado. Si se opta por este segundo método, la empresa no re-expressará la información comparativa, y registrará el efecto acumulado de la primera aplicación de la norma como un ajuste al saldo inicial del patrimonio a la fecha de primera aplicación.

El modelo que introduce la NIIF 16 impacta sobre todo a la contabilidad del arrendatario, el cual deberá reconocer en balance prácticamente todos sus contratos de arrendamiento, con alguna excepción como los de corto plazo o bienes de bajo valor. Hasta ahora solamente reconocía en balance los arrendamientos financieros.

La NIIF 16 elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al de arrendamiento financiero actual.

Por el contrario, prácticamente no hay cambios en la contabilidad de los arrendadores, que seguirán con un modelo dual similar al de la NIC 17 actual.

Respecto al modo de contabilización, las empresas deberán reconocer:

- En su activo el correspondiente “derecho de uso” del activo arrendado que se valorará inicialmente por el importe inicial del pasivo más; cualquier pago realizado antes del día de inicio (menos incentivos) o costes directos incurridos por el arrendatario. Posteriormente, el activo se amortizará siguiendo la NIC 16, esto es, generalmente de forma lineal a no ser que otro patrón refleje mejor el consumo de los beneficios del activo y se reconocerá su posible deterioro siguiendo la NIC 36. En caso de ser los intereses del pasivo por arrendamiento decrecientes, los gastos de amortización serían decrecientes, mayores al inicio del contrato de arrendamiento y menores al final del mismo.
- En su pasivo la obligación de pago de las cuotas futuras comprometidas. El pasivo se reconocerá inicialmente por el valor actual de los pagos futuros del arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del arrendamiento o, en caso de que no se pueda obtener, al tipo de interés al que el arrendatario se financiaría en mercado para una operación de vencimiento y riesgo similar. Posteriormente, el pasivo se valorará de forma similar a un pasivo financiero. Los intereses se reconocerán siguiendo el tipo de interés anterior (el utilizado para descontar), con lo cual el reconocimiento de gasto por intereses será generalmente decreciente.

Al incrementar el nivel de deuda, los ratios se incrementarán y las empresas parecerán más endeudadas que hasta ahora.

En relación al resultado total, el cambio vendrá por el hecho de que, en los actuales arrendamientos operativos el gasto es generalmente lineal, mientras que con el nuevo modelo el gasto será generalmente decreciente, mayor al inicio del arrendamiento y menor al final, cuanto mayor sea el tipo de interés de la operación mayor será esta diferencia.

Con relación al EBITDA, hasta ahora, en los arrendamientos operativos todo el gasto se reconocía como gasto por arrendamiento. Con la NIIF 16, en principio los gastos del arrendatario (intereses y amortización) estarán por debajo del EBITDA, por lo que éste se incrementará.

Las empresas tienen por delante un relevante trabajo de análisis de los impactos necesarios, revisando contratos, cambios en sistemas y procesos, captura de información necesaria para los estados financieros, impactos en los indicadores claves de negocio, cláusulas de covenants relevantes, contratos de remuneración a directivos basados en la consecución de ratios, etc.

Respecto a las normativas locales españolas (Plan General de Contabilidad, Circular 4/2004 del Banco de España, Circulares de la CNMV, etc.) aún no recogen la reforma de la contabilidad de los contratos de arrendamientos.

Francisco Mondragón Peña, Socio de Auditoría de Auren

- By [AUREN](#)
- 28/06/2017
- [NIIF 16, arrendamientos, tratamiento contable](#)
- Extractado de Auditoria &Co, el portal de la Auditoría