



NIIF 16 la nueva norma contable sobre arrendamientos

Principales impactos y
problemas usuales en su
implementación



Principales impactos y problemas usuales en su implementación

Introducción

La *NIIF 16 Arrendamientos* tiene vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2019, reemplazando a la *NIC 17 Arrendamientos* y las interpretaciones relacionadas¹.

La principal modificación de la NIIF 16 es sin duda el tratamiento contable para los arrendatarios.

De acuerdo con la norma anterior, el tratamiento contable para el arrendatario variaba si el arrendamiento se clasificaba como financiero u operativo:

[1] La NIIF 16 deroga, además de la NIC 17 Arrendamientos, a las siguientes interpretaciones:

CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; SIC-15 Arrendamientos Operativos—Incentivos y a la SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

Arrendamiento financiero

Estado de situación financiera	Estado de resultados
Activo Propiedad, planta y equipo (PPE)	Depreciación Depreciación de PPE
Pasivo Deuda por arrendamiento	Intereses perdidos Intereses por la deuda por arrendamiento

Arrendamiento operativo

Estado de situación financiera	Estado de resultados
—	Arrendamiento Cargo por arrendamiento

Con la NIIF 16, el arrendatario reconoce al inicio del contrato de arrendamiento (salvo excepciones) un activo por el "Derecho al uso" (DAU) del activo arrendado, con contrapartida en la "Deuda por arrendamiento" (DA) por el valor actual de los pagos que se comprometió a realizar en el plazo del arrendamiento.

Estado de situación financiera	Estado de resultados
Activo Derecho al uso activo subyacente	Amortización Amortización del derecho al uso
Pasivo Deuda por arrendamiento	Intereses perdidos Intereses por la deuda por arrendamiento

Como se observa, la NIIF 16 requiere que el arrendatario reconozca la totalidad de los arrendamientos (salvo excepciones) en el estado de situación financiera.

En consecuencia, las entidades que arriendan activos significativos o que arriendan una cantidad importante de activos bajo arrendamientos anteriormente clasificados como operativos, con la implementación de la NIIF 16 muestran un incremento en el activo y en el pasivo por un monto que puede ser significativo.

Adicionalmente, la tendencia y exposición de los resultados cambia:

NIC 17	NIIF 16
Cargo por arrendamiento: Generalmente se clasifica como un gasto operativo. Considerando que los pagos por el arrendamiento son iguales a lo largo del plazo del arrendamiento, el cargo es constante.	Amortización del derecho al uso: Generalmente se clasifica como un gasto operativo. El cargo por amortización se determina generalmente aplicando el método de la línea recta por lo cual el cargo es constante.
	Intereses: Generalmente se clasifica como un gasto financiero. Como el cargo se determina sobre el saldo de la deuda por arrendamiento, y como ésta se va reduciendo por los pagos que se realizan, el cargo disminuye a lo largo del plazo del arrendamiento.

Principales impactos

Modificaciones a los procesos, procedimientos y sistemas

La entidad necesita revisar sus procesos, procedimientos y sistemas para poder cumplir con los requerimientos de la NIIF 16.

En primera instancia, la entidad necesita determinar el universo de contratos de arrendamientos y aquellos contratos que contienen un arrendamiento (arrendamiento implícito). La tarea de confeccionar el inventario de contratos puede requerir un esfuerzo importante, especialmente si el volumen de contratos es elevado.

En la determinación de este universo se tiene que considerar que existen excepciones para los arrendamientos por un plazo menor a 12 meses y en los cuales no existe la opción de compra y para los arrendamientos de activos de escaso valor unitario.

La segunda instancia es obtener los datos necesarios para la determinación del DAU y de la DA, los cuales surgen del contrato y en algunos se necesita obtener datos de mercado como por ejemplo, la tasa de interés del costo de endeudamiento marginal de la entidad.

Con posterioridad a la implementación de la NIIF 16, se necesita que los sistemas de información capturen los nuevos contratos, así como las modificaciones a los contratos existentes.

La administración de una cartera de arrendamientos voluminosa puede requerir el desarrollo o modificación de los sistemas informáticos de la entidad.

Cambios en los ratios

Las principales métricas financieras se ven afectadas por el reconocimiento de nuevos activos y pasivos, así como las diferencias en el momento de reconocimiento y en la clasificación del gasto por arrendamiento.

La entidad necesita determinar el impacto de NIIF 16 en sus ratios, particularmente si está la misma está sujeta a regulaciones o si tiene deudas financieras con **covenants**.

Algunos ejemplos del impacto de la NIIF 16 en los ratios usuales se incluyen a continuación.

La NIIF 16 mejora:	La NIIF 16 deteriora:
<p>EBITDA (Resultado antes del impuesto a las ganancias, intereses, depreciaciones y amortizaciones): De acuerdo con NIIF 16, el costo del arrendamiento se reconoce en resultados como Amortización del DAU y como Interés sobre la DA, y por lo tanto aumentando el EBITDA. Previamente, el costo del arrendamiento se reconocía como un gasto operativo y por lo tanto no era un ajuste para determinar el EBITDA.</p>	<p>Endeudamiento (Deuda / Patrimonio): El ratio aumenta por el reconocimiento de la deuda por arrendamiento.</p>
<p>Total del activo: El saldo aumenta por el reconocimiento del DAU.</p>	<p>Total del patrimonio: El patrimonio disminuye debido a que después del reconocimiento inicial, el DAU es menor que la DA durante la mayor parte del plazo del contrato.</p>
<p>EBIT (Resultados antes de intereses e impuestos): Con NIIF 16 el costo de interés aumenta por el desglose de los pagos del arrendamiento (que previamente no se desglosaba y se consideraba como costo operativo), y por lo tanto aumentado el EBIT.</p>	<p>Cobertura de intereses (EBIT / Intereses): El ratio disminuye por el aumento en el cargo por intereses, ya que ahora parte del costo del arrendamiento se reconoce como intereses.</p>
	<p>Rotación de activos (Ingresos de contratos con clientes / Promedio de activos): El ratio disminuye por el reconocimiento del DAU.</p>

Con relación a la ganancia por acción (EPS), el mismo disminuye durante la primera parte del arrendamiento, ya que el costo total del arrendamiento es mayor por el mayor costo de intereses.

Exposiciones a riesgos de instrumentos financieros

Cuando los pagos del arrendamiento se fijan en una moneda que no sea la moneda funcional de la entidad, la entidad está expuesta al riesgo de moneda, porque el DAU es un activo en la moneda funcional mientras que la DA es un pasivo en moneda extranjera que genera pérdidas por diferencia de cambio en caso de devaluación de la moneda funcional.

Esta exposición, que se pone en evidencia con la NIIF 16, puede tener implicancias significativas, particularmente cuando se trata de entidades reguladas o cuando existen restricciones contractuales derivadas por ejemplo de *covenants* de deuda.

Por otra parte, al analizar el riesgo de liquidez, la entidad revela las proyecciones de flujos de fondos relacionados con sus pasivos financieros. Como se mencionara,

el saldo de deudas financieras se incrementa por el reconocimiento de la DA, con lo cual se pone más claramente de manifiesto los compromisos financieros relacionados con el arrendamiento.

Revisión de las condiciones contractuales

Para minimizar el impacto de la norma, podría ser conveniente que la entidad reconsidere las condiciones contractuales así como sus políticas y prácticas respecto de arrendamientos. Aspectos a reconsiderar pueden incluir la moneda del arrendamiento, el plazo y las opciones de renovación.

Este análisis puede requerir la participación de varias áreas de la entidad tales como: contabilidad, tesorería, impuestos, legales, compras, inmobiliario, presupuestos, y tecnología informática.

Como se mencionara anteriormente, la NIIF 16 tiene impacto en los ratios de la entidad, lo cual puede afectar requerimientos regulatorios o *covenants*, y puede requerir que la entidad interaccione con la contraparte para evitar efectos no deseados derivados de la implementación de esta norma contable.

Necesidad de capacitación

La NIIF 16 introduce nuevas estimaciones y criterios subjetivos que afectan a la identificación, la clasificación y la medición de los arrendamientos.

Esta reevaluación continua de los arrendamientos, necesita la participación de profesionales con conocimiento de la norma y con experiencia en la toma de decisiones.

Hay que tener en cuenta en el plan de capacitación que la NIIF 16 no afecta solamente a la contaduría.

La implementación y sus complicaciones

A la hora de la implementación de la NIIF 16, una primera simplificación sería considerar que al inicio del contrato el DAU es igual al DA; sin embargo es necesario tener en cuenta que:

- La DA es el valor presente (no el valor nominal) de los pagos a realizar en concepto de arrendamiento, considerando los pagos que se espera se realicen al final del arrendamiento (por ejemplo, porque se estima que se ejercerá la opción de compra del activo, o por la existencia de cláusulas de valor residual garantizado al arrendador).
- El DAU es igual a la DA más los costos iniciales del contrato (por ejemplo, gastos de escritura e impuestos a los sellos), más los pagos adelantados de arrendamiento, más los costos estimados de desmantelamiento (obligaciones de retiro de activos) y menos los incentivos recibidos.

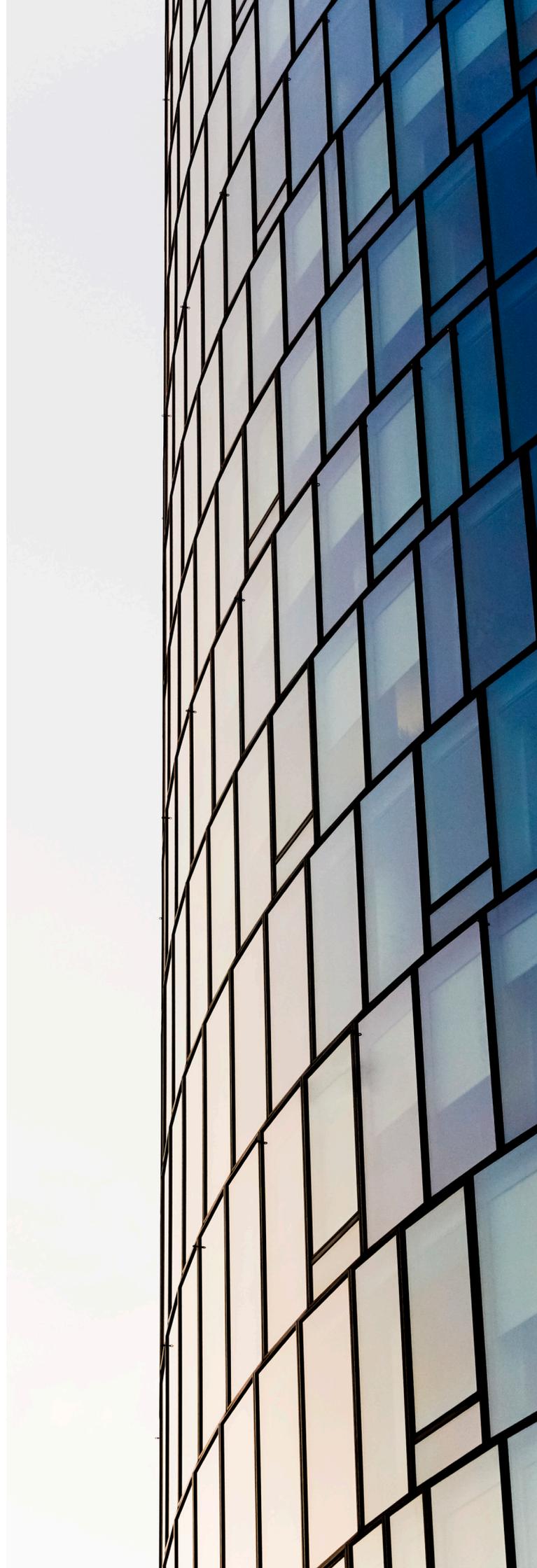
En la transición, el arrendador podía optar por aplicar cualquiera de los siguientes enfoques:

- el enfoque retrospectivo, y
- el enfoque retrospectivo modificado.

En el enfoque retrospectivo, la información contable se prepara como si la NIIF 16 hubiera estado siempre vigente, es decir se modifica la información comparativa del ejercicio anterior y el impacto se reconoce en resultados acumulados al inicio del ejercicio anterior.

Una entidad que prepara sus estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y aplica el enfoque retrospectivo:

- determina el impacto del cambio de norma al 1 de enero de 2018 y reconoce cualquier ajuste contra resultados acumulados; y
- modifica la información comparativa (saldos al 31 de diciembre de 2018).



En el enfoque retrospectivo modificado, la entidad prepara información contable aplicando la NIIF 16 a partir del ejercicio iniciado el 1° de enero de 2019 y no modifica la información comparativa.

Una entidad que prepara sus estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y aplica el enfoque retrospectivo modificado:

- determina el impacto del cambio de norma al 1° de enero de 2019 y reconoce cualquier ajuste contra resultados acumulados; y
- no modifica la información comparativa.

En consecuencia, los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 de una entidad que aplica el enfoque comparativo modificado incluyen información preparada de acuerdo con la NIC 17 (la información comparativa) y de acuerdo con la NIIF 16 (la información del año corriente).

En la práctica, la mayoría de las entidades optaron por aplicar el enfoque retrospectivo modificado porque es menos trabajoso y provee una serie de simplificaciones en la adopción inicial.

A continuación se incluye una serie de temas que surgieron en el análisis de la implementación de la NIIF 16, y que tomó por sorpresa a las entidades que no realizaron una evaluación preliminar apropiada de la norma.

Arrendamientos implícitos (*embedded leases*)

La entidad seguramente comenzó el análisis determinando el universo de contratos de arrendamiento. Es común iniciar la detección de los contratos de arrendamiento utilizando alguna herramienta informática por la cual se filtra información que incluya palabras clave como: "alquiler", "*leasing*", "arrendamiento", etc.

Es un enfoque que parece razonable. El problema es que pueden existir arrendamientos de activos que se encuentren contenidos (arrendamientos implícitos) dentro de un contrato que no sea de alquiler, *leasing* o arrendamiento. Un ejemplo típico son los contratos de prestación de servicios.

El Anexo A de la NIIF 16 define como arrendamiento:

"Un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a usar un activo (**el activo subyacente**) por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación."

Asimismo, el párrafo 9 de la NIIF 16 establece:

"Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación."

La evaluación de control del uso del “activo identificado” incluye dos componentes:

- si el cliente/arrendatario tiene el “derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso” del activo identificado; y
- si el cliente/arrendatario tiene el derecho a “decidir el uso” del activo identificado.

Activo identificado

Es habitual que el activo sea identificado en el contrato. La carencia de identificación específica del activo en el contrato, no descarta automáticamente la posible existencia de un arrendamiento contenido en el contrato, porque un activo puede ser identificado de manera implícita: por ejemplo, un contrato por el cual se presta el servicio de embotellado de un producto, y el proveedor cuenta con una única línea de embotellado.

La pregunta siguiente es qué pasa si el proveedor cambia sus equipos (renueva su línea de embotellado). La norma requiere que se analice si el proveedor tiene “derechos sustantivos de sustitución” a lo largo de todo el periodo de uso, lo cual ocurre cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- el proveedor tiene la capacidad *práctica* de sustituir activos alternativos a lo largo de todo el periodo de uso (por ejemplo, el cliente no puede impedir que el proveedor sustituya el activo y hay activos alternativos disponibles en el mercado); y
- el proveedor se beneficiaría económicamente de la sustitución del activo (por ejemplo, porque el nuevo equipo es más eficiente y reduce el costo de embotellado).

Si el proveedor tiene derechos sustantivos de sustitución del activo identificado, entonces el cliente no tiene control sobre el activo identificado y por lo tanto, el acuerdo no contiene un arrendamiento.

En el análisis no se consideran los derechos u obligaciones del proveedor para sustituir el activo por reparaciones, mantenimiento o actualización técnica.

La norma presupone que si el cliente no puede determinar fácilmente si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustantivo, entonces se considera que el proveedor no tiene un derecho sustantivo para sustituir el activo.

Derecho a obtener beneficios económicos del uso

Para controlar el uso de un activo identificable, se requiere que un cliente tenga el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante el plazo del arrendamiento (período de uso). Esos beneficios incluyen la producción primaria, los subproductos y otros beneficios económicos que pueden resultar de una transacción comercial con terceros (por ejemplo, subarriendos).

Los beneficios económicos se determinan considerando el alcance de los derechos del cliente al uso del activo (por ejemplo, se tiene en cuenta limitaciones de uso en un determinado territorio o con un tope de horas de uso).

Derecho a decidir el uso

El cliente tiene el derecho a decidir sobre el uso de un activo identificado solo si durante el período de uso:

- el cliente tiene el derecho a decidir cómo y para qué propósito se usa el activo; o
- las decisiones relevantes sobre cómo y para qué propósito se usa están predeterminadas y:
 - el cliente tiene el derecho a operar el activo (o dirigir a otros para operar el activo) sin que el proveedor tenga el derecho a cambiar esas instrucciones operativas; o
 - el cliente diseñó el activo de forma que predetermina cómo y para qué propósito se usará el activo.

Ejemplos del derecho a decidir sobre el uso del activo incluyen el derecho del cliente a definir el tipo de producto que fabrica el activo, la cantidad a ser producida y la oportunidad de fabricación. En los contratos de *façon*, usualmente el cliente informa al proveedor el plan de producción requerido (puede ser diario, semanal o mensual); si la producción se realiza con equipos o líneas de producción destinadas exclusivamente al cliente, puede concluirse que el cliente tiene derecho a decidir el uso de esos equipos o líneas de producción.

A la inversa, los derechos sobre cómo operar o mantener el activo se relacionan con el uso eficiente del activo, pero no se considera que otorguen derecho sobre cómo y para qué propósito se usa el activo. Lo mismo ocurre con cláusulas contractuales destinadas a proteger el interés del proveedor, a su personal, o para asegurar el cumplimiento de leyes o regulaciones.

Interpretación CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento

Cabe recordar que el concepto de arrendamiento implícito (o contenido dentro de otro contrato), ausente en nuestra normativa contable local, se encontraba definido por la *CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento*.

La CINIIF 4, una interpretación de la NIC 17, requería que se definiera si un contrato incluía un arrendamiento implícito y, en caso afirmativo, se clasificara el arrendamiento como financiero u operativo.

Si un cliente que había firmado un contrato de servicios que incluía un arrendamiento operativo, el impacto era muy bajo, porque solamente se requería que se describiera el acuerdo y que se presentaran las revelaciones relacionadas con arrendamientos. En cambio, si el contrato era de un arrendamiento financiero, se requería el reconocimiento del activo arrendado y de la deuda por el arrendamiento.

Con la NIIF 16, por todos los contratos de arrendamiento en los cuales la entidad sea arrendataria, sin importar si es por un contrato de arrendamiento o por un arrendamiento incorporado en otro tipo de contrato, la entidad reconoce el activo por el derecho al uso y la pertinente deuda por arrendamientos.

Una aclaración adicional, los lineamientos para definir si un contrato contiene un arrendamiento no son iguales en la CINIIF 4 y en la NIIF 16. Se espera sin embargo, que el universo de arrendamientos implícitos sea un poco más reducido en la nueva norma.

Algunos ejemplos

Los siguientes son algunos ejemplos de arrendamientos contenidos en otros contratos:

- Contrato de procesamiento de datos, en el cual el arrendador pone a disposición del cliente / arrendatario, equipos específicos que se utilizan para procesar únicamente información del cliente.
- Contratos de transporte de personal, por el cual el proveedor presta el servicio de traslado de personal utilizando vehículos identificados, y en los cuales viaja únicamente personal del cliente / arrendatario (en algunos casos incluso cuentan con ploteos con el nombre o logo del cliente / arrendatario).
- Contratos de transporte de combustibles, por el cual el proveedor acarrea combustibles exclusivamente para el cliente/arrendatario, utilizando camiones o buques destinados a tal efecto.
- Contratos de façon, por el cual el proveedor produce bienes exclusivamente para el cliente / arrendador utilizando una fábrica o una lnea de producci3n especfca dentro de la fábrica.

- Contratos de transporte de hidrocarburos o gas, por el cual el proveedor pone a disposici3n del cliente /arrendador un oleoducto o gasoducto de uso exclusivo del cliente que conecta la red troncal con su destilerfa o planta de distribuci3n.
- Contratos de generaci3n de electricidad, por el cual la generadora vende al cliente la totalidad de la energfa que produce.

El plazo del arrendamiento

Recordemos que el plazo del arrendamiento es de principal importancia para la determinaci3n del DAU y de la DA: a mayor plazo, los saldos serán mayores.

El plazo del arrendamiento se suele confundir con el plazo de vencimiento nominal del contrato de arrendamiento. Sin embargo, no es asf.

El párrafo 18 de la NIIF 16 define al plazo del arrendamiento como el periodo no cancelable de un arrendamiento más los plazos de las opciones de renovaci3n que se espere se vayan a ejercer y sin considerar las opciones de terminaci3n anticipada del arrendamiento, en la medida que no se espere que se utilicen.

El periodo no cancelable es el plazo por el cual el arrendatario puede exigir por ley utilizar el activo. Por ejemplo, en un contrato a cinco años, donde el arrendador tiene el derecho de finalizar el arrendamiento sin penalidades significativas a partir del primer año, el periodo no cancelable es de un año. En cambio, en un contrato a cinco años en el cual el arrendatario tiene derecho a finalizar el arrendamiento a partir del primer año, el arrendatario tiene la opci3n de terminaci3n anticipada y si no espera ejercerla, entonces el plazo del contrato es de cinco años.

Como puede observarse, la definici3n del plazo del arrendamiento requiere el uso del juicio profesional, y la entidad necesita considerar todos los hechos y circunstancias relevantes que creen un incentivo econ3mico para que el arrendatario ejerza la opci3n de renovar el arrendamiento o bien de no ejercer la opci3n, de terminarlo anticipadamente.

Un ejemplo de incentivos econ3micos para renovar un contrato de arrendamiento es haber realizado mejoras importantes en la propiedad alquilada. Por ejemplo, si una entidad alquila un local por 5 años, con opci3n de renovaci3n por otros 5 años, y al inicio del arrendamiento construy3 importantes mejoras en el local, cuya vida útil es de 10 años, es de esperar que ejerza la opci3n de renovar el contrato de alquiler al final del primer periodo de 5 años. En consecuencia, el plazo del arrendamiento será de 10 años.

Dicho en otras palabras, debieran ser coherentes la vida útil de las mejoras realizadas en propiedades de terceros, con el plazo del arrendamiento, a los fines de la determinaci3n del DAU.

Otro aspecto a tener en cuenta es la coherencia entre el plazo del arrendamiento con la oportunidad de los flujos de fondos considerados al determinar la provisión para obligaciones de retiro de activos relacionados. Por ejemplo, una entidad bancaria que alquila un local para instalar una sucursal donde construye una bóveda para el tesoro. Si el contrato requiere que la entidad desmantele la bóveda antes de devolver la propiedad a su arrendador, reconoce una provisión por la obligación de desmantelamiento, que se estima considerando el costo esperado del desmantelamiento y la oportunidad en la cual se considera que se realizará la erogación. Si el contrato de alquiler es por 5 años con opción de renovación por otros 5 años, es de esperar la entidad vaya a renovar el contrato al término del primer período de 5 años. En consecuencia, el plazo del arrendamiento y el considerado para estimar la provisión para desmantelamiento es de 10 años.

Pagos por el arrendamiento

La norma requiere a la fecha de reconocimiento inicial (o a la transición), la entidad determine el valor actual los pagos a realizar por el arrendamiento.

Los pagos por el arrendamiento incluyen:

- Pagos fijos
- Pagos variables que dependen de un índice o una tasa (en el reconocimiento inicial se miden usando el índice o la tasa de esa fecha)
- Pagos estimados si se espera que se ejerza la opción de renovación, si se espera que el contrato se termine anticipadamente o si existen garantías de valor residual

Pagos fijos

Con relación a los pagos fijos, es necesario considerar la existencia de incentivos.

En ciertas ocasiones, de la negociación entre el arrendador y arrendatario, el arrendador otorga incentivos al arrendatario, que pueden consistir en el reembolso de determinados erogaciones (gastos de traslado, mejoras, etc.) o períodos en los cuales se bonifica parcial o totalmente el alquiler.

La NIC 17 (y la *Interpretación SIC 15 Arrendamientos operativos - incentivos*) definían que estos incentivos son parte integral de la contraprestación acordada por el uso del activo. El cargo por arrendamientos operativos se determinaba de acuerdo con el método de la línea recta (a menos que otro método sistemático fuera más representativo de la forma en la cual se consume el beneficio del uso del activo arrendado), neto de los incentivos.

Por ejemplo, si una entidad arrienda oficinas por un plazo de 5 años por \$ 100 por mes, y el arrendador bonifica los tres primeros meses de alquiler, entonces el total de pagos por el

arrendamiento \$ 5.700 ($\$ 100 \text{ alquiler mensual} \times ((12 \text{ meses} \times 5 \text{ años}) - 3 \text{ meses bonificados})$); este monto se divide por la cantidad de meses del arrendamiento, en este caso 60 meses, y el resultante \$95 es el cargo por arrendamiento mensual.

Este concepto se recoge en la NIIF 16, que establece que los incentivos recibidos son considerados como una reducción en la medición inicial del DAU. De esta manera, la amortización del DAU (que se determina aplicando el método de la línea recta), considerará los incentivos recibidos.

Pagos variables

Un error común es considerar que cualquier aumento de la DA puede ser capitalizado como parte del DAU.

La NIIF 16 especifica los conceptos que se capitalizan en el DAU surgidos de la remediación de la DA, y la diferencia de cambio no es uno de ellos.

Solamente puede capitalizarse en el DAU las remediciones de la DA originadas en la reevaluación de:

- el plazo del arrendamiento (cambios en la estimación original del plazo, por ejemplo, porque la entidad decide que optará por renovar un arrendamiento que al inicio estimaba que no lo haría, o a la inversa);
- la opción de compra (la entidad decide que optará por comprar el activo arrendado, cuando al inicio estimaba que no lo haría, o a la inversa);
- el valor residual garantizado (no es muy común en nuestro medio). Se trata de cláusulas por las cuales el arrendatario garantiza al arrendador que el activo tendrá determinado precio mínimo al final del arrendamiento. Si el valor de mercado es inferior al valor residual garantizado, entonces el arrendatario abona al arrendador la diferencia); o
- los pagos variables por arrendamientos que dependen de un índice de ajuste (por ejemplo el índice de precios al consumidor) o de una tasa (por ejemplo, BADLAR), por la porción relacionada con períodos futuros.

Caso particular: arrendamientos en moneda extranjera

Es común en nuestro medio que se firmen contratos de arrendamiento de inmuebles, particularmente los de plazos más prolongados, en dólares estadounidenses.

En el caso de un arrendatario que tiene al peso como moneda funcional, al inicio del contrato, determina el DAU y la DA, considerando los pagos a ser realizados por el contrato aplicando el tipo de cambio de esa fecha y (excepto que existan costos del contrato, pagos anticipados o incentivos), el DAU y la DA tienen el mismo saldo. Sin

embargo, existe una asimetría en las monedas, porque el DUA es un activo en pesos, mientras que la DA es un pasivo en dólares.

En consecuencia, la DA se remide generalmente en forma mensual para considerar las variaciones en el tipo de cambio, y la diferencia de cambio se reconoce en resultados.

Distinción entre Modificaciones al contrato de arrendamiento y Revaluaciones

Las situaciones que originan la remediación del DUA y de la DA, pueden estar originadas en:

- Modificaciones del contrato de arrendamiento: un cambio en el alcance del arrendamiento, o en la contraprestación (renta o alquiler) que no formaba parte de las condiciones originales del acuerdo; y
- Revaluaciones de estimaciones: cambios en los flujos de fondos del arrendamiento (los pagos) como consecuencia de cláusulas incluidas en el contrato inicial, o por cambios en las estimaciones sobre el futuro ejercicio de opciones de renovación o de terminación anticipada.

Modificaciones al contrato

La NIIF 16 distingue entre modificaciones que:

- resultan en un arrendamiento separado: se contabiliza como un nuevo arrendamiento y no se modifica el arrendamiento inicial; y
- no resultan en un arrendamiento separado: se requiere la remediación del arrendamiento inicial.

Cuando se trata de una modificación que no es un arrendamiento separado, se remide la deuda a la fecha de la modificación aplicando la tasa de descuento vigente a dicha fecha.

Si la modificación es una reducción en el arrendamiento, se da de baja total o parcialmente el DUA con el respectivo cargo a resultados.

Si se trata de otro tipo de modificación, entonces se ajusta tanto la DA como el DUA.

Modificaciones al contrato	Revaluaciones
Adiciones de uno o más activos arrendados (por ejemplo, se alquilan dos pisos en un edificio de oficinas y posteriormente el contrato se modifica para alquilar un piso adicional).	
Reducciones de uno o más activos arrendados (por ejemplo, se alquilan dos pisos en un edificio de oficinas y posteriormente el contrato se modifica para alquilar sólo uno).	
Extensión del plazo del arrendamiento (por ejemplo, un contrato de arrendamiento por 3 años sin opción de renovación, se modifica para ampliar el plazo del arrendamiento a 5 años).	Ejercer una opción de renovación que estaba incluida en el contrato original, y que se estimaba que no se iba a ejercer. No ejercer una opción de renovación que estaba incluida en el contrato original, y que se estimaba que se iba a ejercer.
Cambios en la contraprestación, por aumentos o reducciones de los pagos originalmente incluidos en el contrato.	Cambios en los pagos del arrendamiento relacionados con cláusulas del contrato original (por ejemplo, alquileres que se ajustan por un índice, en moneda extranjera, arrendamientos variables, etc.).

Revaluaciones

Los cambios en la DA se reconocen:

Cambios debidos a	Tratamiento
Reevaluación del plazo del arrendamiento	Ajusta el DAU
Reevaluación del ejercicio (o no) de la opción de compra	Ajusta el DAU
Reevaluación del valor residual garantizado	Ajusta el DAU
Reevaluación de pagos variables por arrendamientos que dependen de un índice de ajuste (por ejemplo el índice de precios al consumidor) o de una tasa (por ejemplo, BADLAR) – porción relacionada con períodos futuros	Ajusta el DAU
Reevaluación de pagos variables por arrendamientos que dependen de un índice de ajuste (por ejemplo el índice de precios al consumidor) o de una tasa (por ejemplo, BADLAR) – porción relacionada con el período actual	Resultados
Reevaluación de pagos variables que no dependen de un índice de ajuste o una tasa (por ejemplo, arrendamientos en moneda extranjera o arrendamientos variables en función del uso del activo)	Resultados

Tasa de descuento

La definición de la tasa de descuento a aplicar a los pagos por alquiler, para determinar la DA es muy importante: a mayor tasa, los saldos serán menores.

Los errores que se observan tienen que ver con:

- Aplicar una tasa de descuento de la Casa matriz. La tasa de descuento corresponde a la tasa de interés del contrato, y cuando no se la conoce, la tasa de endeudamiento marginal del arrendador, en este caso, la entidad local.
- Aplicar una tasa de descuento que no se corresponde con los flujos de fondos del arrendamiento: si es un contrato en pesos, la tasa de descuento se relaciona con una tasa de interés en pesos; si el contrato es en dólares estadounidenses, la tasa de descuento se relaciona con una tasa de interés en dólares.
- Estimar tasas de descuento futuras. La DA se determina inicialmente con la tasa de descuento vigente a la fecha del reconocimiento inicial.

Simplificaciones de la adopción inicial

Cuando el arrendatario aplica el enfoque retrospectivo modificado a arrendamientos que previamente se clasificaban como arrendamientos operativos, la NIIF 16 permite utilizar las siguientes simplificaciones:

- DAU: la entidad puede elegir (contrato por contrato), si determinará el DAU como si la NIIF 16 siempre hubiera estado vigente (pero con la tasa de endeudamiento incremental a la fecha de aplicación inicial) o considerar que el DAU es igual a la DA (más alquileres a pagar y menos pagos anticipados de alquileres).
- Se puede:
 - aplicar una única tasa de descuento para un portafolio de arrendamientos con características razonablemente similares;
 - confiar en la evaluación de si un arrendamiento genera pérdidas que fuera realizado de acuerdo con la *NIC 37 Provisiones, Pasivos contingentes y Activos contingentes*, inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16;

- considerar aplicar la opción de no reconocer un arrendamiento con un plazo remanente inferior a 12 meses;
- excluir los costos directos iniciales de la medición del DAU; y
- utilizar información conocida a la fecha de aplicación inicial al determinar el plazo del arrendamiento.

Estas simplificaciones sin embargo *solamente* pueden aplicarse:

- Si la entidad aplica el método retrospectivo modificado; y
- en el cálculo del DAU y DA a la fecha de aplicación inicial (1 de enero de 2019 para entidades con cierre de ejercicio el 31 de diciembre).

Algunas conclusiones y aspectos a tener en cuenta

La NIIF 16 es engañosamente sencilla, ya que a primera vista, se reconoce un activo y un pasivo por el mismo monto y su efecto parece neutro, pero no es así:

- La tendencia de resultados relacionado con los arrendamientos (que generalmente era lineal bajo la norma anterior) muestra un mayor cargo total al inicio del plazo del arrendamiento.
- Al reconocer el activo, pero sobre todo el pasivo, los ratios de la entidad pueden modificarse significativamente. Si bien la NIIF 16 tiene un impacto positivo en el EBITDA, desmejora el ratio de endeudamiento.
- Se pone en evidencia exposiciones a riesgo de moneda (en el caso de arrendamientos en una moneda distinta de la moneda funcional de la entidad) y se incrementan los pagos esperados que se revelan en liquidez.

Además de tener impacto en los actuales procedimientos y sistemas, la implementación de la nueva norma puede requerir evaluar las posibles modificaciones en los contratos a fin de morigerar los impactos de la implementación de la norma. Esta evaluación puede requerir la participación de profesionales de diversas áreas de la entidad.

Por último, la implementación y la aplicación continuada de la NIIF 16 definitivamente tiene sus complicaciones, y requiere un adecuado nivel de conocimiento de los profesionales involucrados.



Autor

Margarita Pérez Rodríguez
Directora
 +54 11 4316 5853
 margaritaperez@kpmg.com.ar

Acerca de los Institutos del Comité de Auditoría de KPMG

Patrocinado por más de 30 firmas miembro en todo el mundo, los Institutos del Comité de Auditoría de KPMG (ACI por sus siglas en inglés) brindan a los miembros de los comités de auditoría y a los directores conocimientos prácticos, recursos y oportunidades de intercambio entre pares con foco en el fortalecimiento de la supervisión de la emisión de información financiera y de la calidad de la auditoría, así como la variedad de desafíos que enfrentan los Directorios de las empresas de hoy – desde la problemática de la gestión del riesgo y de las nuevas tecnologías hasta las cuestiones relacionadas con la estrategia y el cumplimiento.

Para conocer más sobre los programas del ACI, póngase en contacto con nosotros en: ica@kpmg.com.ar



Contáctenos

Para más información, por favor visítenos online en www.kpmg.com/AR/ICA, envíenos un email a ica@kpmg.com.ar o contacte a:

Ariel Eisenstein

Socio Líder de Auditoría

+54 11 4316 5979

aeisenstein@kpmg.com.ar

Viviana Picco

Socia

+54 11 4316 5729

vpicco@kpmg.com.ar

Romina Bracco

Socia

+54 11 4316 5910

rbracco@kpmg.com.ar

kpmg.com.ar



@KPMGArgentina



KPMG Argentina



KPMG Argentina



KPMG AR Talentos



KPMG_Argentina

La información aquí contenida es de naturaleza general y no tiene el propósito de abordar las circunstancias de ningún individuo o entidad en particular. Aunque procuramos proveer información correcta y oportuna, no puede haber garantía de que dicha información sea correcta en la fecha que se reciba o que continuará siendo correcta en el futuro. No se deben tomar medidas en base a dicha información sin el debido asesoramiento profesional después de un estudio detallado de la situación en particular.

© 2019 KPMG, una sociedad argentina y firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Derechos reservados.

Tanto KPMG como el logotipo de KPMG son marcas comerciales registradas de KPMG International Cooperative ("KPMG International").

Diseñado por el equipo de Servicios Creativos - Marketing y Comunicaciones - Argentina.