

ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

**CAMBIOS A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2019
NIIF 16, QUE MODIFICA LA NIC 17 Y LA INTERPRETACIÓN 4 (IFRIC 4).**

La Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16, fue emitida por el IASB (International Accounting Standard Board) en enero 2016, sustituyendo la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 17) y la Interpretación 4 (IFRIC 4). Con vigencia obligatoria a partir del 1 de enero de 2019, sin embargo. Antes de entrar en vigencia, las empresas deberán analizar todos los contratos de arrendamientos vigentes y determinar las estimaciones que deberán ser de actualización periódica que puedan ver afectada su balance y cuenta de resultados.

La nueva norma cambiará en gran medida el modelo contable que actualmente aplican los arrendatarios, aunque no tendrá efectos en la contabilidad de arrendador, no obstante, en el caso de los arrendatarios va a tener un impacto muy relevante.

Bajo esta normativa, desaparece la distinción entre arrendamientos financieros y operativos y prácticamente todos los arrendamientos (de cualquier tipo de bien) seguirán un mismo modelo. El modelo conllevará el reconocimiento, para cada bien arrendando, de un activo (derecho de uso del bien) y de un pasivo (cuotas futuras a pagar).

El cambio en el tratamiento contable va a ser importante para la mayoría de las sociedades que alquilan activos, ya que estos arrendatarios deberán incluir todos sus arrendamientos en sus balances. Así, la nueva definición de arrendamiento ya no se plantea si es fuera o dentro de balance y, en su defecto, se centra en qué cambios va a suponer en los indicadores financieros, como va afectar y que impacto va a tener para las partes interesadas o inversores.

Bienes arrendados afectados
Arrendamientos inmobiliarios: locales comerciales, almacenes, naves industriales, terrenos, etc.
Arrendamientos de maquinaria, bienes de equipo, etc.
Arrendamientos de vehículos, elementos transporte, etc.
Arrendamientos de otros bienes.

Excepción voluntaria: contratos de plazo inferior a un año (considerando la definición de "plazo de arrendamiento" de la NIIF 16) o de bienes cuyo valor nuevo sea inferior a USD 5.000.



Existe la posibilidad de que las empresas puedan estar exentas de aplicar la nueva norma de arrendamientos operativos, en este caso los contratos de arrendamientos operativos deberán ser inferior a 12 meses e inferiores a un monto de US\$5,000.

Implementación de la norma y cambio contable



El elemento relevante, a la hora de implementar la nueva norma NIIF 16, va a ser cómo aplicar éste cambio teniendo en cuenta que la norma permite tres posibilidades y que aplicar una u otra supone un impacto en el primer ejercicio de aplicación o bien, durante el proceso de implementación.

- La primera opción consiste en rehacer los estados comparativos como si siempre se hubiera aplicado la NIIF 16. La sociedad realizará un ajuste en reservas en la apertura del primer ejercicio comparativo. Si la primera aplicación es en el ejercicio que comienza la NIIF 16, es decir, el 01-01-2019 y termina el 31-12-2019, el ajuste contra reservas se realizará al inicio del ejercicio 2018 (siendo el ejercicio 2018 el ejercicio comparativo). Esta opción va a suponer

básicamente rehacer la contabilidad de todos los contratos de arrendamiento vigentes al inicio del ejercicio 2018, dar de baja los activos y pasivos relacionados con la NIC 17 a esta fecha y dar de alta los nuevos activos y pasivos relacionados con la NIIF 16. La diferencia se reconocerá contra reservas al 1 de enero de 2018.

- La segunda opción consiste en reconocer el efecto en los fondos propios en la apertura del ejercicio actual, es decir al 01-01-2019. En el caso de arrendamientos que anteriormente eran operativos, el pasivo a 01-01-2019 se calculará descontando los flujos de caja futuros utilizando el tipo de interés de deuda del arrendatario en la fecha de primera aplicación (a 01/01/2019). El activo se valorará como el pasivo (ajustado por cualquier prepago o devengo anterior a la fecha de primera aplicación). En el caso de arrendamientos que anteriormente eran financieros se mantienen los activos y pasivos reconocidos bajo NIC 17.
- La tercera opción es igual que la segunda, pero con la diferencia de que el activo se valorará a 01-01-2019 como si se hubiera

aplicado la NIIF 16 desde el inicio del contrato (pero descontando los flujos al tipo de interés de la fecha de primera aplicación). Se calculará el activo al inicio y a 01-01-2019 se analiza qué importe falta por amortizar. La diferencia entre el pasivo y el activo se reconocerá contra reservas a 01-01-2019.

Las empresas deberán analizar las diferencias contables entre las tres opciones posibles y seleccionar aquella que conlleve unos estados financieros más acordes con la imagen fiel de sus estados financieros y con los intereses de la propia empresa.



Lic. Luis F. Taveras, CPA, MBA

Socio-Director

