
Arrendamientos



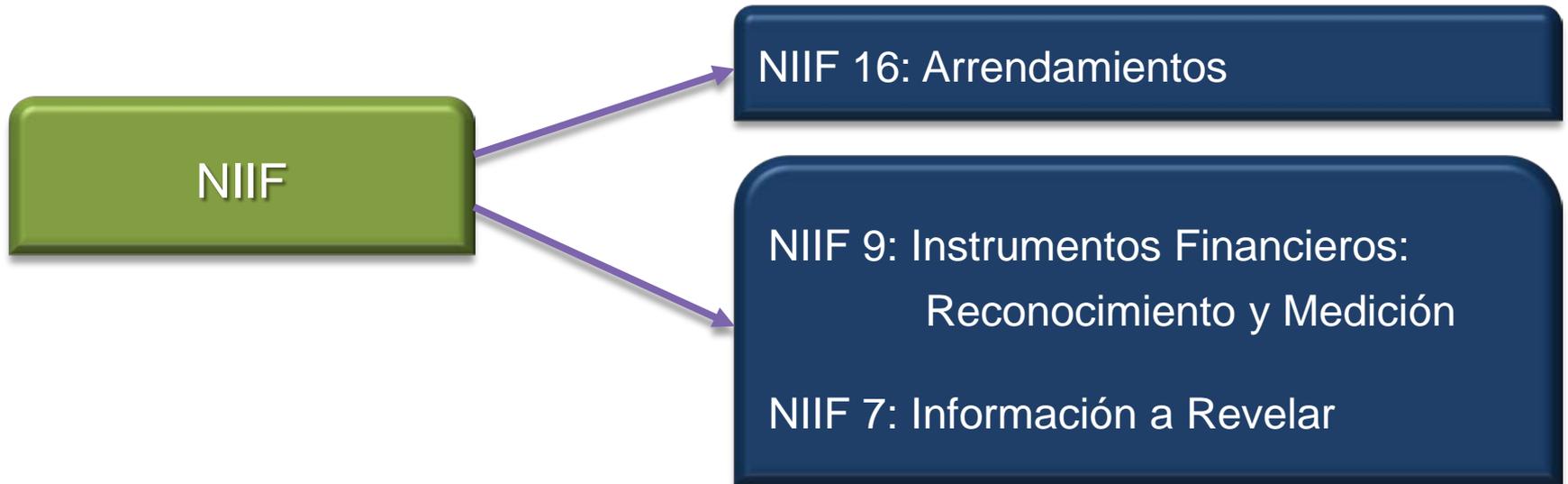
VI Seminario Internacional
NIIF y NIIF para las Pymes

IV Taller sobre
"La Nueva NIIF para las Pymes"

25, 26 y 27 de Julio 2016



Normativa Aplicable



Vigencia

Aplicación

- **01.01.2019**

Aplicación anticipada

- **Si. Para los que aplican NIIF 15 antes de la vigencia de la NIIF 16**

Deroga

- **NIC 17**
- **IFRIC 4**
- **SIC 15**
- **SIC 27**



Alcance

- ❑ **Aplicable a todos los arrendamientos, incluyendo sub-arrendamientos de derechos de uso de activos, excepto:**
 - Arrendamientos para explorar o utilizar predios con minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no regenerativos similares
 - Arrendamientos de activos biológicos dentro del alcance de la NIC 41 mantenidos por el arrendatario
 - Acuerdos de concesión de servicios dentro del alcance de la CINIIF 12
 - Licencias de propiedad intelectual otorgadas por el arrendador dentro del alcance de la NIIF 15
 - Derechos mantenidos por arrendatarios dentro del alcance de la NIC 38, para activos tales como películas, videos, manuscritos, patentes y derechos de autor

- ❑ **Arrendatarios pueden, pero no están obligados a aplicar la NIIF 16 para otros activos intangibles**



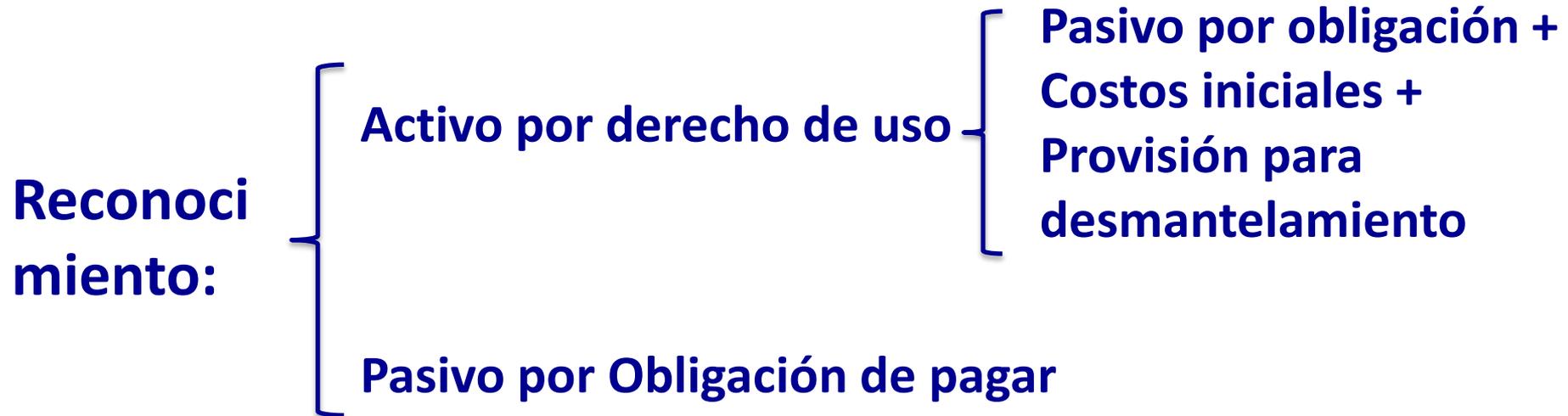
Contratos de Arrendamiento NIIF 16

- Se abandona el modelo anterior de contabilidad “espejo” para arrendatarios y arrendadores
- El esquema anterior preveía la clasificación de los contratos de arrendamiento como operativos y financieros para ambas partes
- El tratamiento era similar en ambos casos tanto para arrendatarios como para arrendadores
- Con el esquema actual los arrendatarios registran todos los arrendamientos con un solo modelo.



Contratos de Arrendamiento NIIF 16

Arrendatarios:

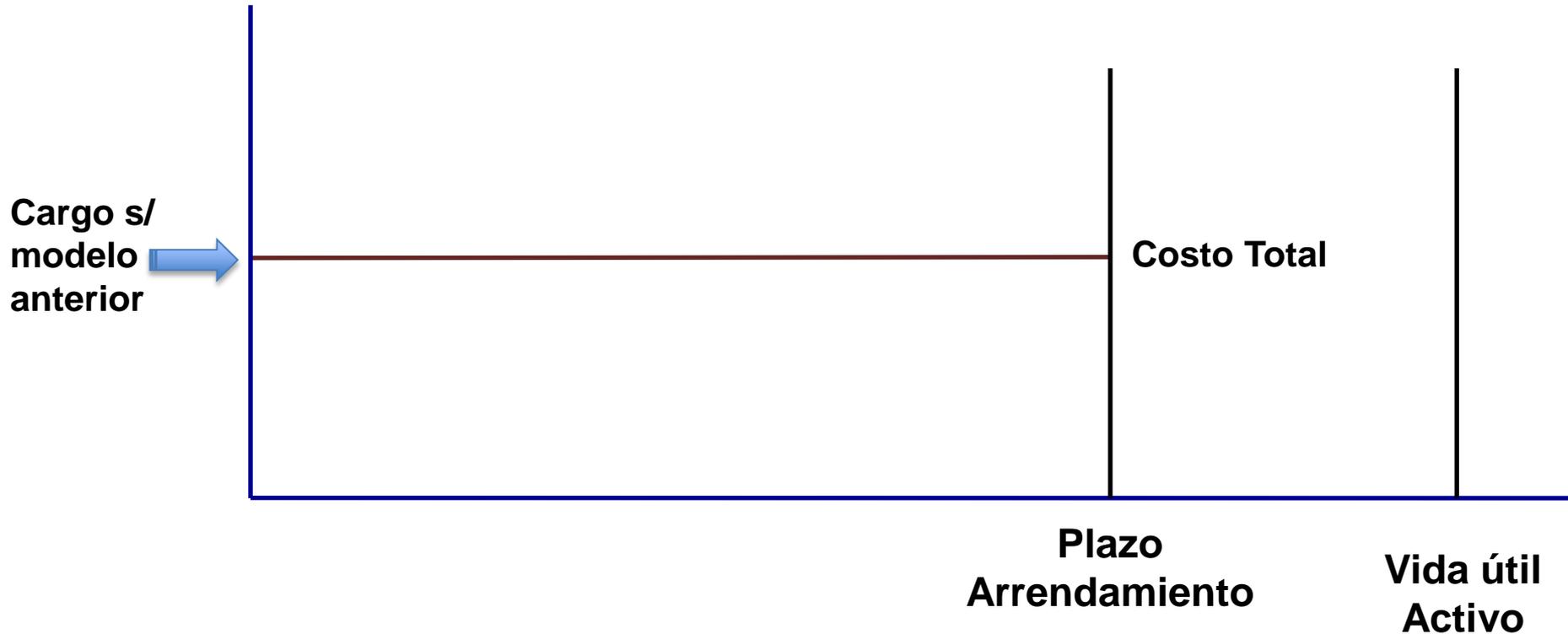


- La mayor diferencia con el esquema anterior se da en aquellos contratos que se clasificaban como operativos



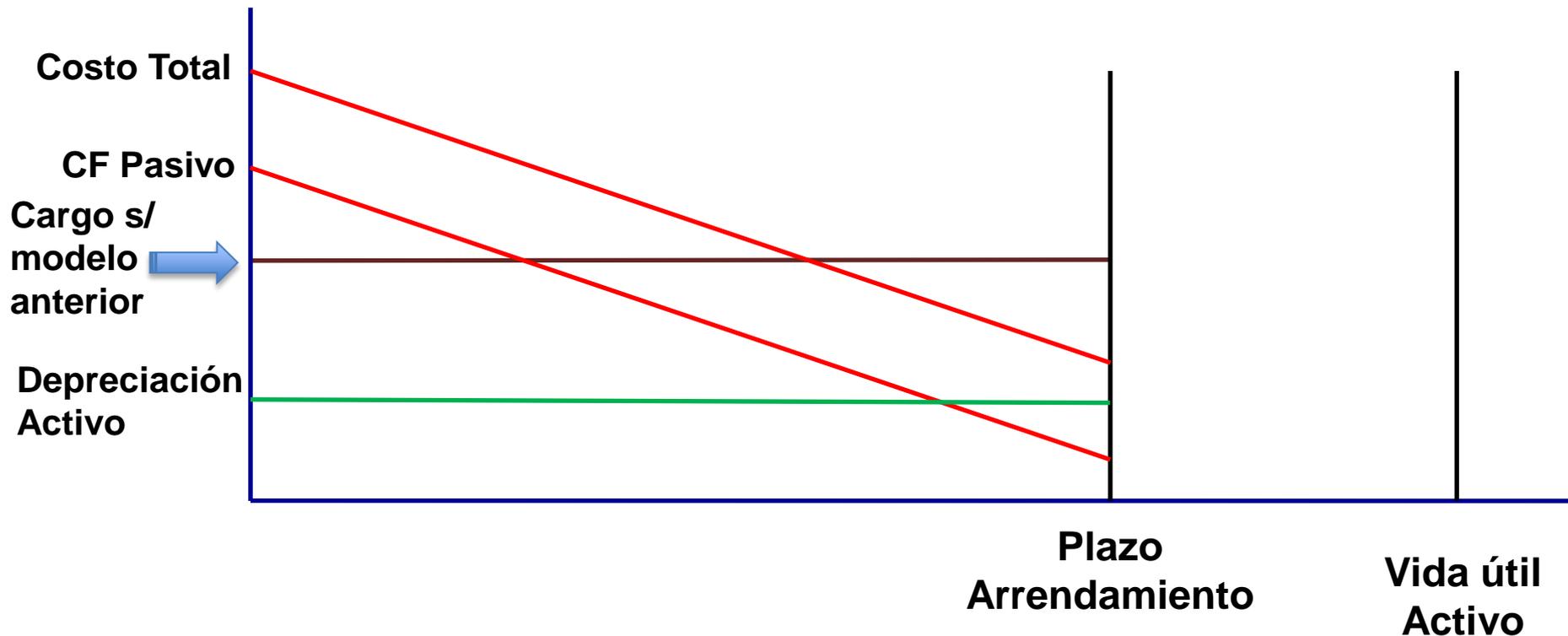
Contratos de Arrendamiento NIIF 16

Arrendatario Operativo según modelo anterior:



Contratos de Arrendamiento NIIF 16

Arrendatario (Ex Operativo) según modelo actual:



Excepciones

- ❑ Un arrendatario *puede optar* por no aplicar los requerimientos generales de la NIIF 16 a:
 - Arrendamientos de corto plazo, (hasta 12 meses sin opción de compra), y
 - Arrendamientos cuyos activos subyacentes sean de **escaso valor**
- ❑ Si opta por no aplicarlos, debe reconocer los pagos asociados con dichos arrendamientos como un gasto por el método de la línea recta u otra base sistemática si esta representa mejor el patrón de consumo de los beneficios del arrendatario
- ❑ Si aplica esta excepción, debe considerarlo como un nuevo arrendamiento si:
 - Hay una modificación del arrendamiento, o
 - Hay un cambio en el período del arrendamiento
- ❑ La elección para arrendamientos de corto plazo debe hacerse por clase de activos, mientras que la de escaso valor puede hacerse por cada contrato.



Activos de Escaso Valor

- ❑ La evaluación debe hacerse sobre su valor a nuevo no importando la antigüedad del activo arrendado
- ❑ La evaluación es sobre valores absolutos
- ❑ Califican para su reconocimiento aunque sean materiales para el arrendatario
- ❑ No se considera el tamaño, naturaleza o circunstancias del arrendatario
- ❑ Puede ser de escaso valor solo si:
 - El arrendatario puede beneficiarse por el activo solo o en conjunto con otros bienes fácilmente accesibles, y
 - El activo no es significativamente dependiente de, o altamente interrelacionado con otros activos
 - No es sub-arrendado o se espera sub-arrendar a terceros
- ❑ Ejemplos: tablets, notebooks, teléfonos e ítems de oficina



Identificar un Arrendamiento

- ❑ Al inicio de un contrato, debe evaluarse si el mismo es o contiene un arrendamiento.
- ❑ Es o contiene un arrendamiento cuando concede el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación
- ❑ Debe evaluarse si el cliente tiene todos los siguientes:
 - El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo
 - El derecho a dirigir el uso del activo
- ❑ Debe evaluarse para cada uno de los potenciales componentes separados
- ❑ Un período de tiempo puede describirse en términos de cantidad de uso (Ej: número de unidades de producción)
- ❑ Sólo se re-evalúa si cambian los términos o condiciones del contrato



Separación de Componentes: Arrendatario

- ❑ Para contratos que contienen un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de no arrendamiento el arrendatario debe atribuir la contraprestación del contrato a cada componente de acuerdo con el precio relativo individual de cada uno de los componentes
- ❑ Precio relativo individual deben determinarse sobre la base de precios que el arrendador o proveedor similar cobraría a la entidad por dicho componente u otro similar en forma separada
- ❑ Si no existe un precio observable, el arrendatario debe estimar los precios individuales maximizando el uso de información observable



Plazo del Arrendamiento

- ❑ **Debe determinarse el plazo del arrendamiento como el período no cancelable del mismo, junto con:**
 - a) **Períodos cubiertos por una opción para prorrogar el contrato si el arrendatario tiene una certeza razonable de ejercitar dicha opción**
 - b) **Períodos cubiertos por una opción para cancelar el arrendamiento si el arrendatario tiene una certeza razonable de ejercitar dicha opción**
- ❑ **Para ello debe considerar todos los factores y circunstancias relevantes que creen un incentivo económico para el arrendatario de ejercitar la opción**
- ❑ **Debe re-evaluar si la certeza es razonable si ocurre un cambio significativo en las circunstancias que estén bajo el control del arrendatario y afecten la determinación previa**



Arrendatario: Reconocimiento y Medición

- ❑ Al inicio del arrendamiento el arrendatario debe reconocer un activo por el derecho de uso del activo y un pasivo por las obligaciones del arrendamiento
- ❑ Medición inicial del activo:
 - Al costo, que debe comprender:
 - a) El monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento
 - b) Cualquier pago efectuado hasta la fecha del inicio menos cualquier incentivo recibido
 - c) Cualquier costo directo inicial incurrido
 - d) La estimación del costo de desmantelamiento y remoción del activo subyacente y restauración del sitio en que se instale, medidos de acuerdo con la NIC 37



Arrendatario: Reconocimiento y Medición

□ Medición subsiguiente del activo por derecho de uso:

- Debe medirse al costo, a menos que utilice algunos de los siguientes modelos:
 - ◇ **Valor razonable** de acuerdo con la NIC 40 a sus Propiedades de Inversión si utiliza este método para sus otras PI
 - ◇ **Modelo de la revaluación** si la entidad utiliza dicho modelo para las clases de PP&E al que el derecho de uso pertenece
- El costo inicial debe medirse también:
 - ◇ Menos la depreciación y deterioro acumulados
 - ◇ Ajustando por el cambio en el pasivo por arrendamiento por modificaciones en el acuerdo
 - ◇ Si se transfiere la propiedad o si se espera ejercitar la opción de compra, la depreciación debe calcularse sobre la base de la **vida útil del activo subyacente**
 - ◇ Debe aplicarse la NIC 36 para determinar si existe deterioro



Arrendatario: Reconocimiento y Medición

□ Medición inicial del Pasivo:

- Al valor presente de los pagos del arrendamiento no efectuados, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento si dicha tasa puede determinarse en forma sencilla
- Si no puede determinarse de dicha manera, debe utilizar la tasa incremental para obtener préstamos
- Debe comprender lo siguiente:
 - a) Pagos fijos menos cualquier incentivo a recibir
 - b) Pagos variables que dependan de un índice o una tasa
 - c) Importes que se espera pagar en concepto de garantías de valor residual
 - d) Precio de ejercicio de la opción de compras si el arrendatario tiene la certeza razonable de ejercitar la opción
 - e) Pago por penalidades por cancelar el arrendamiento si el plazo del arrendamiento contempla el ejercicio de la opción de cancelar



Arrendatario: Reconocimiento y Medición

□ Mediciones subsiguientes del Pasivo por Arrendamiento:

- Incrementar el saldo para reflejar el interés devengado a la tasa de descuento revisada a la medición anterior
- Reducir el saldo por los pagos efectuados
- Remedir el saldo para reflejar las re-evaluaciones o modificaciones del arrendamiento o los pagos del arrendamiento revisados

□ Reconocer en resultados del período:

- Intereses sobre el pasivo por arrendamiento
- Pagos variables no incluidos en la medición del pasivo, en el período en que las condiciones que disparan esos pagos ocurren



Arrendatario: Presentación

□ Puede presentar en el ESF o revelar en las notas:

- Activos por derechos de uso separados de otros activos
- Si no presenta los activos separados en el ESF:
 - ◇ debe incluirlos en el mismo rubro que corresponderían los activos subyacentes, y
 - ◇ Revelar que líneas del ESF incluyen activos por derecho de uso
- No aplica para los que satisfacen la definición de propiedad de Inversión, los que deberán ser presentados dentro de PI
- Pasivos por arrendamiento separados de otros pasivos
- Si no presenta los pasivos separados en el ESF debe revelar que líneas del ESF incluyen pasivos por arrendamientos



Arrendatario: Presentación

❑ Debe presentar en el ER y ORI:

- Presentar intereses por el arrendamiento por separado del cargo por depreciación del activo por derecho de uso
- Los intereses por el arrendamiento integran los costos financieros

❑ Debe clasificar en el EFE:

- El pago del principal del pasivo por arrendamiento como actividades de financiación
- El pago del interés de acuerdo con lo requerido por la NIC 7 para pago de intereses, y
- Pagos de arrendamientos de corto plazo o de activos de escaso valor dentro de actividades operativas



Arrendatario: Revelación

□ Objetivo:

- Revelar información que, en conjunto con la información incluida en los estados principales otorguen a los usuarios las bases para evaluar los efectos de los arrendamientos en la posición financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo
- No debe duplicarse información que se incluya en otro lugar de los estados financieros. Usar referencias cruzadas.

□ Otros requerimientos:

- Revelar los datos requeridos en forma tabular, excepto que otra forma resulte más apropiada
- Revelar los compromisos al cierre del período por arriendos de corto plazo si no es coincidente con las erogaciones por el mismo concepto revelados en resultados del período
- Si los activos son PI revelar lo requerido en la NIC 40 en lugar de lo requerido para el resto de los arrendamientos



Arrendatario: Revelación

□ Otros requerimientos:

- Si corresponde a PP&E usando el método de la revaluación, debe revelar la siguiente información requerida por el párrafo 77 de la NIC 16:
 - ◇ la fecha efectiva de la revaluación;
 - ◇ si se han utilizado los servicios de un tasador independiente;
 - ◇ para cada clase de propiedades, planta y equipo que se haya revaluado, el importe en libros al que se habría reconocido si se hubieran contabilizado según el modelo del costo; y
 - ◇ el superávit de revaluación, indicando los movimientos del periodo, así como cualquier restricción sobre la distribución de su saldo a los accionistas.
- Análisis de vencimientos del pasivo por arrendamiento por separado del análisis de vencimientos de otros pasivos.
- Información adicional cualitativa y cuantitativa para cumplir con el objetivo



Arrendatario: Revelación

□ Revelación detallada requerida:

- Cargo por depreciación clasificado por clase de activo subyacente
- Gasto por intereses
- Gasto por arrendamientos a corto plazo (excepto menores a un mes)
- Gastos por arrendamientos de activos de escaso valor
- Gastos relativos a pagos variables no incluidos en la medición del pasivo
- Ingresos por sub-arrendamiento
- Flujos de efectivo totales por arrendamientos
- Agregados a activos por derecho de uso
- Ganancias o Pérdidas por transacciones de venta y retro-arrendamiento
- El saldo de los activos por derechos de uso al cierre del período clasificados por clase de activos subyacentes



Transacciones de Venta con Retroarrendamiento

- Si una entidad (el vendedor/arrendatario) transfiere un activo a otra entidad (comprador/arrendador) y arrienda nuevamente el activo, ambas entidades deben registrarlos de la siguiente manera:
 - Evaluar si la transferencia del activo es una venta:
 - ◇ Aplicar los requisitos de la NIIF 15 para determinar si una obligación de desempeño se ha cumplimentado y debe considerarse como tal
 - Si la transferencia es una venta:
 - ◇ El arrendatario debe medir el activo por derecho de uso como la proporción del saldo contable del activo previo que corresponde al derecho de uso retenido
 - ◇ Reconocer resultado sólo por la proporción de los derechos transferidos al arrendador
 - ◇ El arrendador debe reconocer el activo adquirido de acuerdo con la norma aplicable y el arrendamiento aplicando la normativa aplicable a los arrendadores de la NIIF 16



Transacciones de Venta con Retroarrendamiento

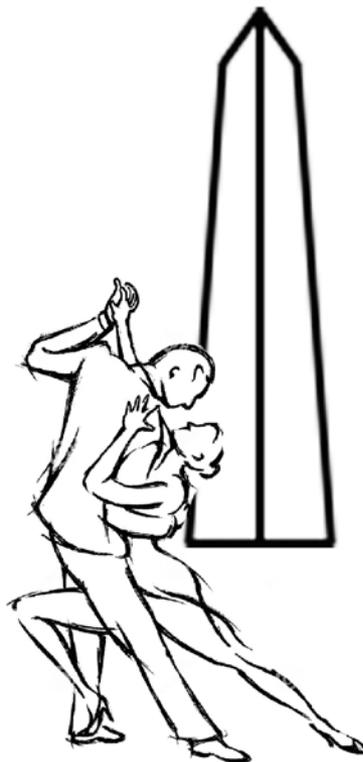
- Si la transferencia es una venta: (continuación)
 - ◇ Si el valor razonable de la contraprestación es diferente al valor razonable del activo o si los pagos por el arrendamiento no se hacen con tasas de mercado, deben hacerse los siguientes ajustes:
 - Diferencias por bajo de mercado deben considerarse pre-pagos del arrendamiento, y
 - Diferencias por arriba de mercado deben considerarse como financiación adicional proporcionada
 - ◇ Los ajustes anteriores deben determinarse según lo que sea más fácilmente determinable entre:
 - Diferencia entre el VR de la contraprestación y el VR del activo
 - Diferencia entre el VP de los pagos contractuales y los VP de los pagos a tasas de mercado



Transacciones de Venta con Retroarrendamiento

- Si la transferencia no es una venta:
 - ◇ El arrendatario debe continuar reconociendo el activo transferido y reconocer un pasivo financiero por la contraprestación recibida, aplicando la NIIF 9
 - ◇ El arrendador no debe reconocer el activo transferido y debe reconocer un activo financiero igual a la contraprestación transferida, aplicando la NIIF 9





VI Seminario Internacional

NIIF y NIIF para las Pymes

IV Taller sobre

"La Nueva NIIF para las Pymes"

25, 26 y 27 de Julio 2016

Muchas Gracias!

