

# VII JORNADA FAIF

## FORO AECA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

27 DE OCTUBRE DE 2016

Antonio Barral Rivada  
[abarral@uloyola.es](mailto:abarral@uloyola.es)

# Índice

## 1. Introducción

- El Proyecto
- Novedades conceptuales

## 2. Arrendamiento: identificación

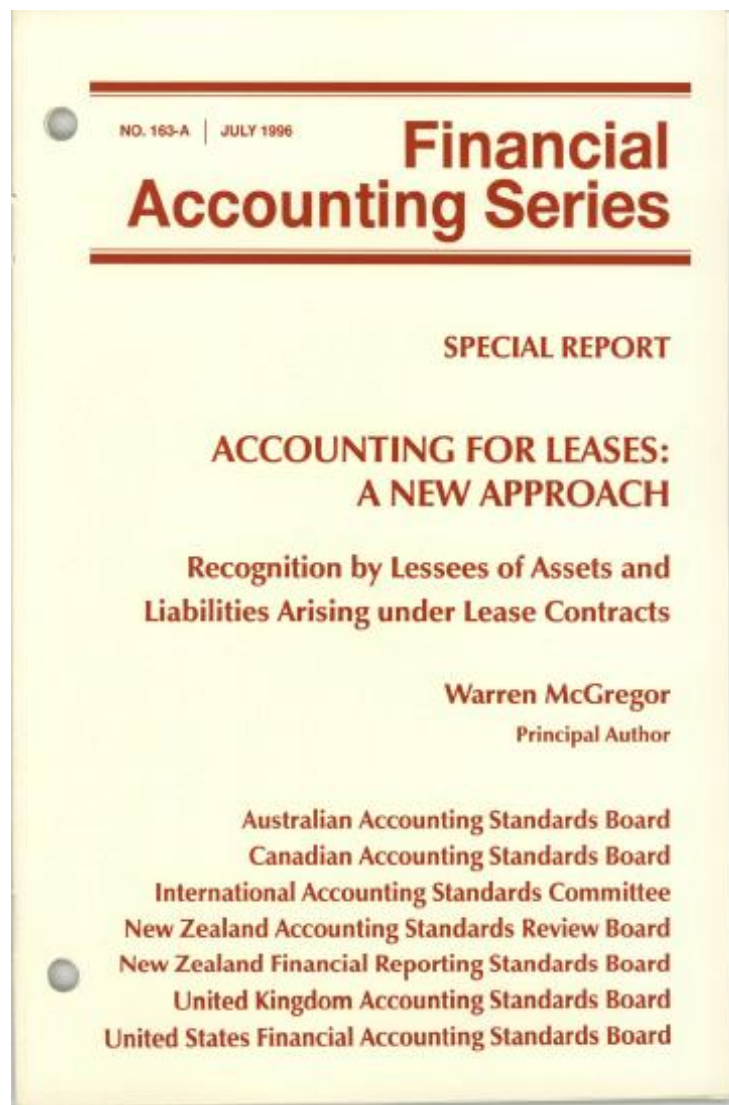
## 3. Contabilidad:

- Reconocimiento
- Medición inicial
- Medición posterior
- Presentación
- Sales & Leaseback

## 4. Efectos de la NIIF 16

## El Proyecto

Los antecedentes.....



## El Proyecto

Date	Development	Comments
<u>July 2006</u>	Added to the IASB's agenda	
<u>19 March 2009</u>	Discussion Paper DP/2009/1 <i>Leases: Preliminary Views</i> published	Comment deadline 17 July 2009
<u>17 August 2010</u>	Exposure Draft ED/2010/9 <i>Leases</i> published	Comment deadline 15 December 2010
<u>21 July 2011</u>	IASB/FASB announce intention to re-expose proposals	ED originally expected in first half of 2012
<u>16 May 2013</u>	Exposure Draft ED/2013/6 <i>Leases</i> published	Comment deadline 13 September 2013
<u>13 January 2016</u>	IFRS 16 <i>Leases</i> published	Effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019

Fuente: <http://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs-16>

## El Proyecto

- Muchos antecedentes y estudios previos
- Largo
- Controvertido y discutido
- Convergente y divergente con el FASB (mantiene un sistema dual)
- A nadie deja indiferente

Documento	Nº de CL	<i>De los que preparadores</i>
DP 2009	290	47%
ED 2010	760	>50%
ED 2013	638	>50%

# 1. Introducción

**Hans Hoogervorst, IASB Chairman, commented:**

*These new accounting requirements bring lease accounting into the 21st century, ending the guesswork involved when calculating a company's often-substantial lease obligations.*

*The new Standard will provide much-needed transparency on companies' lease assets and liabilities, meaning that off balance sheet lease financing is no longer lurking in the shadows. It will also improve comparability between companies that lease and those that borrow to buy.*

<http://www.ifrs.org/Alerts/PressRelease/Pages/IASB-shines-light-on-leases-by-bringing-them-onto-the-balance-sheet.aspx>

Estos nuevos requisitos contables introducen la contabilización de los arrendatarios en el siglo XXI, **poniendo punto y final a las conjeturas que surgían al calcular las obligaciones por arrendamientos**, normalmente relevantes, de las empresas.

La nueva norma aportará la tan deseada **transparencia** sobre los activos y pasivos de las empresas, lo que supone que **la financiación de los arrendamientos fuera de balance ya no seguirá oculta entre las sombras**.

La norma también mejorará la **comparabilidad** entre las empresas que arriendan y aquellas que solicitan préstamos para sus compras.

## Principales novedades conceptuales:

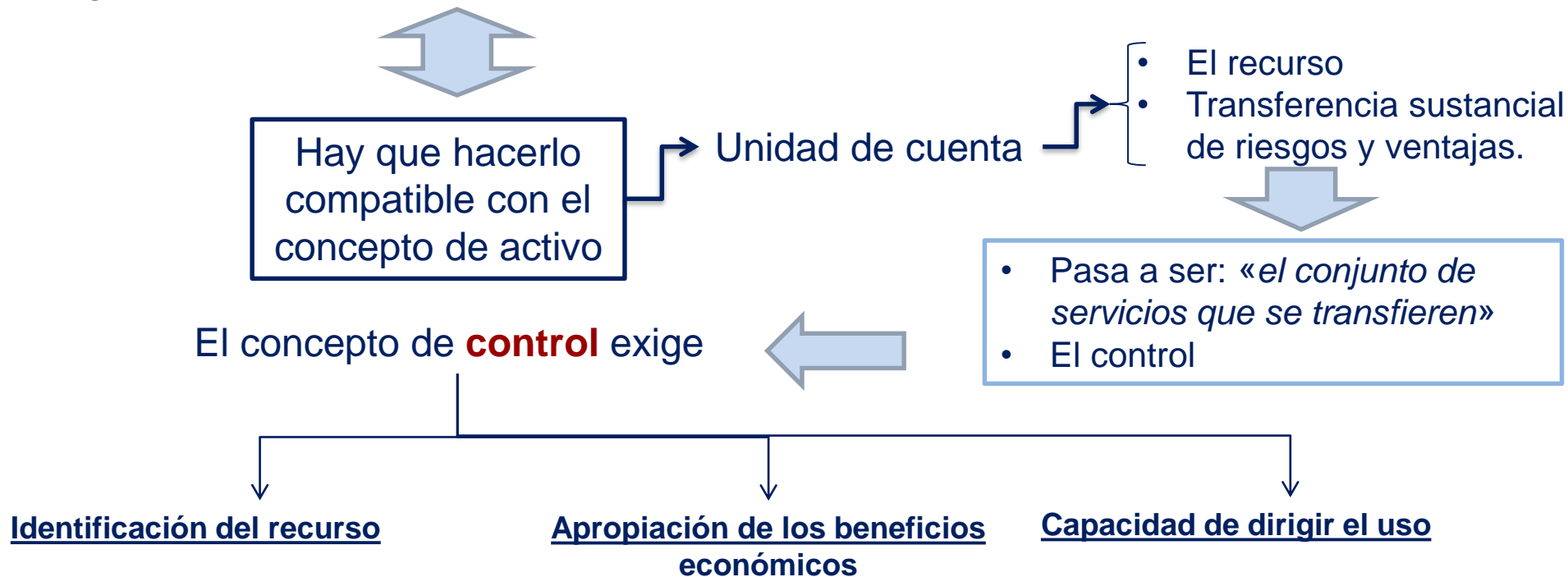
- Fundamento conceptual novedoso: la norma desliga el concepto de activo del bien físico, centrándose en el **derecho de uso** (RoU) de ese bien. Unidad de cuenta.
- Posicionamiento ante las opciones de plazo y las **cuotas contingentes**. Fondo económico.
- **Asimetría** entre el tratamiento que se le confieren a arrendadores y arrendatarios. Coyuntural.



- ❖ Se pasa de un modelo dual a un **modelo único** para los arrendatarios.
- ❖ Desaparece la distinción entre arrendamientos operativos y arrendamientos financieros (no aplica el test de clasificación actual).

## Principales novedades conceptuales: reinterpretación del concepto de activo (1de2)

Origen de la NIIF 16: el reconocimiento de un pasivo que estaba siendo omitido





## Principales novedades conceptuales: reinterpretación del concepto de activo (2de2)

El concepto de **control** exige



*En coherencia con el borrador del Marco Conceptual del IASB)*

### Identificación del recurso

- Está estrictamente especificado en contrato
- No existe derecho sustantivo de sustitución para el arrendador.
- Y puede referirse a una parte del activo.
- Ej. del IASB del cable con varias fibras.

### Apropiación de los beneficios económicos

- El cliente tiene derecho a obtener **sustancialmente** todos los b<sup>os</sup> en el periodo de uso.
- El pago variable es una contraprestación por el uso y no un reparto de los b<sup>os</sup>.
- El variable es un gasto asociado al ingreso.

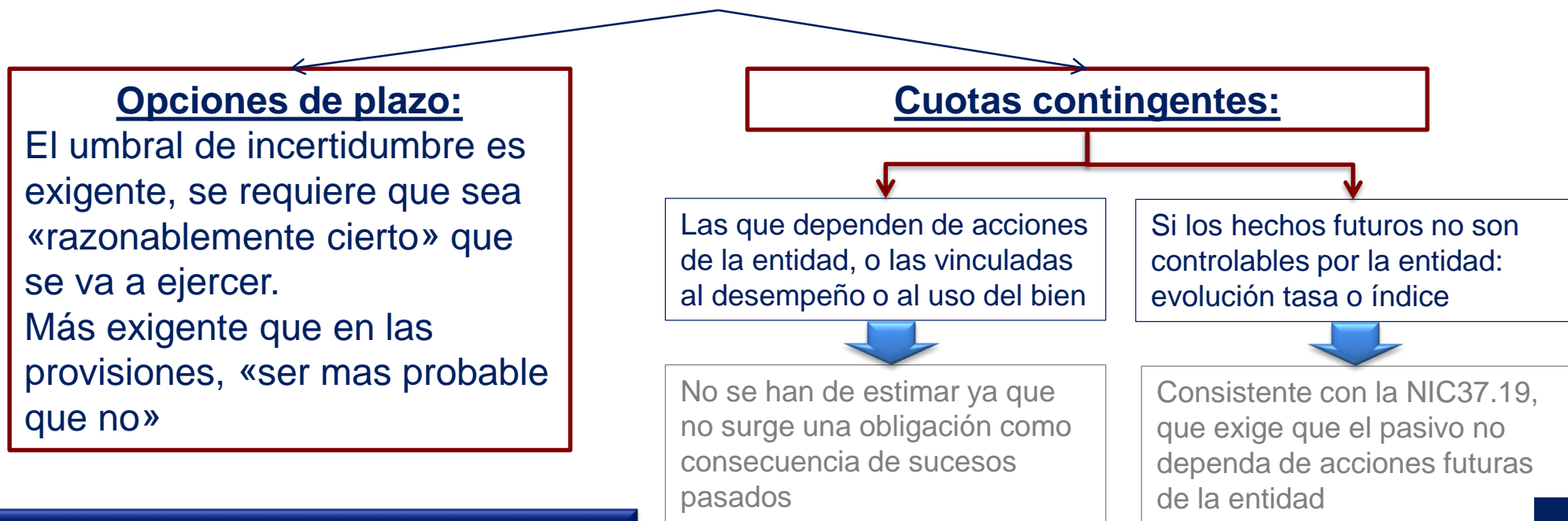
### Capacidad de dirigir el uso

- Se refiere al «poder»
- Requisito para reconocer un ingreso
- El arrendatario es un comprador

## Principales novedades conceptuales: los hechos futuros

Nos referimos a las opciones de plazo y las cuotas contingente: ¿Cuándo surge el pasivo?

*A la firma del contrato vs cuando sucede el hecho futuro*



**Exclusiones en base a coste-beneficio**

## Principales novedades conceptuales: asimetría arrendatario/arrendador

Ha sido una solución coyuntural. Se argumenta que el modelo de la NIC 17 está asumido y no se aprecia déficit de información relevante para los usuarios. Por tanto los arrendadores:

- ❑ Clasificarán sus contratos entre arrendamientos operativos y financieros.
- ❑ Se incorporan las mismas consideraciones para las opciones de plazo y las cuotas contingentes.
- ❑ El activo se le denomina «inversión neta» (*net investment of the lease*).
- ❑ Se exige revelar mayor información en las notas.
- ❑ Se verán afectado en la renegociación que solicitarán los arrendadores.

### PRIMER PASO:

Hay que identificar si un contrato es o contiene un arrendamiento (IFRS 16.9)

*Eso ocurre*  *cuando....*

...confiere un derecho a **controlar** un recurso a cambio de una contraprestación, lo cual ocurre cuando (NIIF 16.B9-B31\*):

- ✓ Se trata de un activo identificado.
- ✓ Adquiere el derecho a obtener beneficios económicos derivados de su uso.
- ✓ Contrae el derecho a dirigir el uso del recurso.

*¿Y cuando no*  *controla el activo?*

El contrato será de prestación de servicios

«esta es una de las fronteras donde se va a dilucidar la omisión de un pasivo» (Molina y Mora, 2015)  
«determinar...el derecho de dirigir el uso de un activo...puede requerir juicios de valor» (EY, 2016)

\* El apéndice B proporciona una Guía para distinguir contratos de arrendamientos de los de prestación de servicios

Todo esto requiere buenas dosis de «juicio»

### SEGUNDO PASO:

Hay que separar los componentes que son servicios de los que son arrendamientos (IFRS 16, párrs. 12-117 y B32-33)



### Todos los arrendamientos deben aflorar en balance: único modelo

#### Momento del reconocimiento:

Cuando el arrendador **pone a disposición** del arrendatario el recurso para su uso, ya que ese es el momento en el que el arrendatario adquiere el control sobre el recurso.

¿Y si el contrato se firma antes? —————> No hay reconocimiento

#### Qué se reconoce:

- Un activo: el derecho de uso del bien arrendado (RoU).
- Un pasivo: la obligación de pago de las cuotas futuras comprometidas.

### PASIVO

Valor actual de la suma de (NIIF 16.27-28 y B37-B40):

$\Sigma$

- Los **pagos fijos** (o sustancialmente fijos), menos cualquier incentivo que se le otorgue al arrendatario.
- Los **pagos variables** que dependen de un índice o tasa. Considerando dicho índice o tasa al inicio del arrendamiento.
- El importe que se espere pagar como **valor residual** del activo.
- El **precio de ejercicio** de una opción de compra si es razonablemente cierto que se va a ejercer.
- Los **pagos por cancelación** anticipada, si existe una certeza razonable respecto a la opción de terminarlo.

*...ya no se habla de pagos mínimos....*

## PASIVO

### Tasa de descuento a aplicar

#### Tipo de interés implícito

Hace que el valor actual de los pagos sea igual al valor razonable del activo arrendado más cualquier coste directo inicial en el que incurra el arrendador (TIR del arrendador)

*Si no se  
puede  
obtener*

#### Tipo de interés incremental

Tipo al que el arrendatario se financiaría en el mercado una operación de plazo y riesgo similar



#### ACTIVO

Derecho de uso: al coste (NIIF 16.24), que incluye:

- El importe de la **medición inicial del pasivo**.
- El pago realizado antes o en la fecha de inicio del arrendamiento menos **cualquier incentivo** recibido por el arrendatario.
- Cualquier **coste directo** incurrido por el arrendatario.
- Estimación de costes por **desmantelamiento** o retiro.



Según NIC 17: si era arrendamiento financiero, el menor entre:

VALOR RAZONABLE vs VALOR ACTUAL DE PAGOS

Según NIIF 16: El criterio es el coste.  
Al tratarse de derechos de uso. el

VALOR ACTUAL DE PAGOS es una buena aprox. del VALOR RAZONABLE

#### EXCEPCIONES (NIIF 16.5)

*En base a la restricción coste – beneficio*

##### Contratos de corta duración

- < 12 meses
- No incluyen opción de compra

Evitar estructuración de contratos usando los plazos.

Elección: por clase de bien arrendado.

##### Contratos sobre activos de valor reducido

- En función del valor del activo cuando es nuevo.
- Cuando no están altamente interrelacionados con otros.
- < 5.000 U\$D (NIIF 16, BC100)

Elección: contrato a contrato



*Se les da tratamiento de arrendamiento operativo*

#### *La medición posterior de activos y pasivo siguen los criterios de otras normas*

#### PASIVO

- A coste amortizado, reconociendo los intereses contra PyG de forma decreciente.
- Cuotas contingentes no reconocidas inicialmente, a PyG cuando se producen.

#### ACTIVO

- Al modelo de coste (NIC 16 y 36): coste menos amortizaciones (por el periodo menor entre vida útil o duración de contrato) y deterioros.
- Al modelo de valor razonable (NIC 40): propiedades de inversión.
- Al modelo de revaluación (NIC 16): si se aplica al resto de activos de la misma naturaleza.



*Esto producirá que el gasto total por arrendamiento no será lineal, sino decreciente, en la mayoría de los casos*

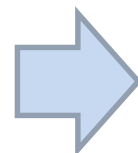
#### MODIFICACIONES POSTERIORES DE LOS FLUJOS

Los pasivos medidos inicialmente pueden cambiar de valor por cambios en:

- El plazo del contrato.
- La estimación sobre el ejercicio de la opción de compra.
- El importe a pagar por la garantía del valor residual.
- Cambios en las tasas o índices cuando los pagos estén referenciados a ellos



*Los fundamentos económicos del contrato han cambiado*  
Se ha de utilizar un **nuevo** tipo para el descuento de flujos



*Se ha de actuar como en el caso de otros pasivos financieros*  
Se ha de utilizar el **mismo** tipo para el descuento de flujos

**CONTRAPARTIDA: el derecho de uso (activo)**

***Se incrementan los requisitos de información se dan alternativas de presentación***

### En BALANCE

Los activos arrendados y los pasivos relacionados se pueden presentar:

- En líneas diferentes del balance.
- Como desglose dentro del epígrafe.
- Identificación en notas.

*Los arrendatarios aplicarán el juicio al decidir sobre la información a revelar.*

### En P y G

Separación de los componentes:

- Gasto financiero.
- Depreciación del derecho de uso.

### En EFE

En función de su naturaleza:

- Flujos operativos: arrendamientos exentos, cuotas contingentes..
- Flujos financieros: el resto.

### ***En estos casos la NIIF 16:***

- i. exige identificar el fondo económico de la transacción, y
- ii. remite a la NIIF 15, para
- iii. analizar si realmente se ha producido una venta parcial del bien o no.

---

### ***En caso afirmativo:***

- El arrendatario (el propietario original), ha de reconocer una venta parcial del activo, solo por la parte que se ha transferido y no ha vuelto a ser controlada a través del contrato de arrendamiento.
- Por tanto solo se puede reconocer el resultado de la venta por los derechos transferidos.

### **¿Y si la venta no se ha realizado a precios de mercado?:**

- ❖ Si el precio de venta < VR : gasto anticipado del arrendamiento.
- ❖ Si el precio de venta > VR : financiación adicional.

## 4. Efectos de la NIIF 16

*La reforma de los arrendamientos no ha sido pacífica, básicamente por los efectos económicos previstos y la complejidad en su implantación.*

	IAS 17 / Topic 840		IFRS 16 / FASB model*
	Finance leases	Operating leases	All leases
Assets	→ 🏠	--	→ → = 🏠 🏠🏠🏠
Liabilities	\$\$	--	\$\$\$\$\$\$\$
Off balance sheet rights / obligations	--	= 🏠 → 🏠🏠 \$\$\$\$\$	--

	IAS 17 / Topic 840 / FASB model		IFRS 16
	Finance leases	Operating leases	All leases
Revenue	x	x	x
Operating costs (excluding depreciation and amortisation)	---	Single expense	---
EBITDA			↑ ↑
Depreciation and amortisation	Depreciation	---	Depreciation
Operating profit			↑
Finance costs	Interest	---	Interest
Profit before tax			↔

## 4. Efectos de la NIIF 16

### Impacto en balance:

Industry sector	Number of companies	Total assets (in millions of US\$)	Future payments for off balance sheet leases (undiscounted) (in millions of US\$)	Future payments for off balance sheet leases / total assets	Present value of future payments for off balance sheet leases (estimate) (in millions of US\$)	Present value of future payments for off balance sheet leases / total assets
Airlines	50	526,763	151,549	28.8%	119,384	22.7%
Retailers	204	2,019,958	571,812	28.3%	431,473	21.4%
Travel and leisure	69	403,524	115,300	28.6%	83,491	20.7%
Transport	51	585,964	90,598	15.5%	68,175	11.6%
Telecommunications	56	2,847,063	219,178	7.7%	172,644	6.1%
Energy	99	5,192,938	400,198	7.7%	287,858	5.5%
Media	48	1,020,317	71,743	7.0%	55,764	5.5%
Distributors	26	581,503	31,410	5.4%	25,092	4.3%
Information technology	58	1,911,316	69,870	3.7%	56,806	3.0%
Healthcare	55	1,894,933	72,149	3.8%	54,365	2.9%
Others	306	13,959,223	401,703	2.9%	306,735	2.2%
<b>Total</b>	<b>1,022</b>	<b>30,943,502</b>	<b>2,195,510</b>	<b>7.1%</b>	<b>1,661,787</b>	<b>5.4%</b>

1 billón UE = 1 trillón anglosajón = 10<sup>12</sup>

PASIVO OMITIDO



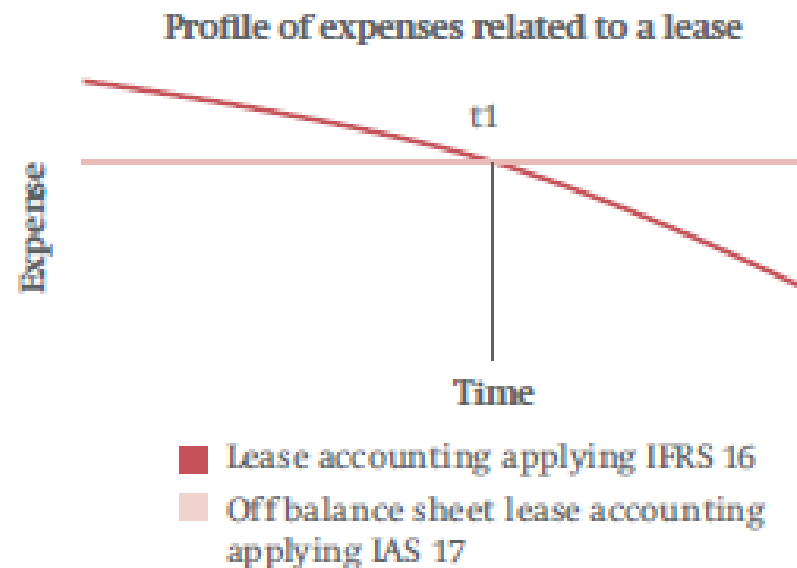
## Impacto en P y G:

### Effects on the income statement

- ↑ ↑ EBITDA
- ↑ Operating profit and finance costs
- ↔<sup>-43</sup> Profit before tax

For companies that have material off balance sheet leases, IFRS 16 is expected to result in higher profit before interest (for example, operating profit) compared to the amounts reported applying IAS 17. This is because, applying IFRS 16, a company presents the implicit interest in lease payments for former off balance sheet leases as part of finance costs. In contrast, applying IAS 17, the entire expense related to off balance sheet leases was included as part of operating expenses.

The size of the increase in operating profit, and finance costs, depends on the significance of leasing to the company, the length of its leases and the discount rates applied.



Estas conclusiones del IASB son coherentes para un rango de plazos de arrendamientos de entre 3 y 40 años, con unas tasas de descuento entre el 2% y el 20%

## 4. Efectos de la NIIF 16

### Impacto en P y G:

Industry sector	EBITDA (in millions of US\$)		Profit before interest and tax / total revenue		Increase in profit margin % before interest and tax (percentage points)
	Reported (IAS 17)	If all leases on balance sheet (IFRS 16)	Reported (IAS 17)	If all leases on balance sheet (IFRS 16)	
Airlines	51,624	73,849	6.33%	7.69%	1.36 (=136 basis points)
Retailers	270,403	347,716	6.01%	6.66%	0.65
Travel and leisure	50,299	63,279	11.80%	13.15%	1.35
Transport	71,177	87,580	10.00%	10.70%	0.70
Telecommunications	399,328	434,452	13.18%	13.80%	0.62
Energy	688,370	745,273	8.11%	8.42%	0.31
Media	118,156	128,959	17.70%	18.29%	0.59
Distributors	29,350	35,047	3.70%	3.94%	0.24
Information technology	298,655	312,392	18.28%	18.50%	0.22
Healthcare	254,616	265,181	15.41%	15.63%	0.22
Others	1,162,512	1,228,643	10.63%	10.83%	0.20
<b>Total</b>	<b>3,394,490</b>	<b>3,722,371</b>	<b>10.19%</b>	<b>10.58%</b>	<b>0.39</b>

### Impacto en EFE:

#### Effects on the cash flow statement

- ↑ Cash from operating activities
- ↓ Cash from financing activities
- ⇔ Total cash flow

IFRS 16 is expected to reduce operating cash *outflows*, with a corresponding increase in financing cash *outflows*, compared to the amounts reported applying IAS 17. This is because, applying IAS 17, companies presented cash outflows on former off balance sheet leases as operating activities. In contrast, applying IFRS 16, principal repayments on all lease liabilities are included within financing activities. Interest can also be included within financing activities applying IFRS. The examples in Appendix C illustrate this.

## 4. Efectos de la NIIF 16

### Impacto en Ratios:

Metric	What it measures	Common method of calculation	Expected effect of IFRS 16	Explanation
Leverage (gearing)	Long-term solvency	Liabilities / Equity	↑ Increase	Increase because financial liabilities increase (and equity is expected to decrease).
Current ratio	Liquidity	Current assets / Current liabilities	↓ Decrease	Decrease because current lease liabilities increase while current assets do not.
Asset turnover	Profitability	Sales / Total assets	↓ Decrease	Decrease because lease assets will be recognised as part of total assets.
Interest cover	Long-term solvency	EBITDA / Interest expense	Depends	EBITDA will increase applying IFRS 16 as will interest expense. The change in the ratio will depend on the characteristics of the lease portfolio.
EBIT / Operating profit	Profitability	Various methods—Profit that does not consider earnings from investments and the effects of interest and taxes	↑ Increase	Increase because the depreciation charge added is lower than the expense for off balance sheet leases excluded.
EBITDA	Profitability	Profit before interest, tax, depreciation and amortisation	↑ Increase	Increase because expenses for off balance sheet leases are excluded.
ROE	Profitability	Profit or loss / Equity	Depends	Depends on the effect on profit or loss, which in turn depends on the lease portfolio—if there is no effect on profit or loss, then the ratio will be higher because reported equity will decrease.

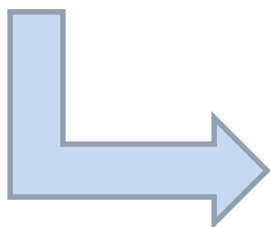
## 4. Efectos de la NIIF 16

### Impacto en Deuda:

Industry sector	Long-term financial liabilities (in millions of US\$)			Long-term financial liabilities to equity ratio		
	Reported on balance sheet (IAS 17)	If all leases on balance sheet (IFRS 16)	Common market practice (annual lease expense × 8)	Reported on balance sheet (IAS 17)	If all leases on balance sheet (IFRS 16)	Common market practice (annual lease expense × 8)
Airlines	114,818	234,202	292,617	123%	251%	314%
Retailers	378,698	810,171	997,201	48%	103%	126%
Travel and leisure	135,423	218,914	239,261	118%	191%	209%
Transport	124,107	192,282	255,331	54%	84%	111%
Telecommunications	808,574	981,218	1,089,562	79%	96%	106%
Energy	1,017,236	1,305,094	1,472,458	42%	54%	60%
Media	340,330	396,094	426,749	102%	119%	128%
Distributors	174,509	199,601	220,083	91%	104%	115%
Information technology	280,487	337,293	390,382	31%	37%	43%
Healthcare	437,284	491,649	521,808	58%	65%	69%
Others	2,629,476	2,936,211	3,158,519	64%	71%	76%
<b>Total</b>	<b>6,440,942</b>	<b>8,102,729</b>	<b>9,063,971</b>	<b>59%</b>	<b>74%</b>	<b>82%</b>

### Principales costes:

- ❑ Impactos en sistemas informáticos.
- ❑ Dificultades en la determinación de las tasas de descuento.
- ❑ Comunicación de la nueva norma.
- ❑ Formación.
- ❑ Desarrollo de rutinas para la separación de arrendamientos y servicios.



Y todo ello dependerá de

- Volumen de contratos que se mantengan.
- Complejidad de los contratos.
- Sistemas de controles internos.
- Desarrollo de sistemas informáticos.
- ...

*Complejidad añadida para empresas que tengan que reportar en USGAAP*

**La primera aplicación** es para el 01/01/2019, aunque exigirá información comparativa al 01/01/2018 («*norma de digestión lenta*»)

- ✓ Se permite la aplicación anticipada junto a la NIIF 15.
- ✓ Pendiente del proceso de endoso de la UE.
- ✓ Hay un régimen transitorio, por el que se permite aplicación prospectiva en determinados temas con varios matices relevantes.
- ✓ Sustituye a la NIC 17, CINIIF 4, SIC 15 y SIC 27.