

FAIF

FORO AECA INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La nueva revolución en la contabilidad de los arrendamientos. Efectos contables y económicos

José Morales Díaz

Doctor por la Universidad Complutense de Madrid
Socio del Departamento de Corporate Treasury de EY
Profesor del IEB

Madrid - Febrero 2016. publicado online el 23 de febrero de 2016

aeca

Asociación Española de Contabilidad
y Administración de Empresas

LA NUEVA REVOLUCIÓN EN LA CONTABILIDAD DE LOS ARRENDAMIENTOS – EFECTOS CONTABLES Y ECONÓMICOS

José Morales Díaz ¹ ²

**Doctor por la Universidad Complutense de Madrid
Socio del Departamento de Corporate Treasury de EY
Profesor del IEB**

jose.moralesdiaz@es.ey.com

Madrid – Febrero 2016

¹ Me gustaría agradecer sinceramente la revisión y comentarios por parte de Alberto Berbel, Asís Velilla y Felipe Herranz. Este artículo es parte del proyecto FAIF (Foro AECA de Instrumentos Financieros).

² Las interpretaciones incluidas en el presente artículo corresponden exclusivamente a su autor.

Índice

RESUMEN / ABSTRACT	1
1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. CONTABILIDAD POR PARTE DEL ARRENDATARIO.....	6
3. CONTABILIDAD POR PARTE DEL ARRENDADOR.....	18
4. PRIMERA APLICACIÓN.....	19
5. EFECTOS DE LA NUEVA NORMA	20
6. CONCLUSIÓN.....	27
7. BIBLIOGRAFÍA.....	29

RESUMEN / ABSTRACT

RESUMEN

El IASB ha aprobado recientemente la NIIF 16, la nueva norma que regulará la contabilidad de los contratos de arrendamiento en sustitución de la NIC 17. 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 (hasta ahora solamente reconocía en balance los arrendamientos financieros).

La nueva norma podrá tener importantes efectos tanto contables como económicos. Al incrementarse el activo y la deuda de las empresas, numerosas métricas o ratios se verán afectados (desde el ROA hasta el nivel de EBITDA). En general, las empresas aparecerán como más endeudadas y, como consecuencia, pueden incumplirse numerosos *covenants* relacionados con el volumen de apalancamiento. Además, pueden darse importantes cambios en el mercado de los contratos de arrendamiento (se espera que se firmen menos operaciones de *sale and leaseback* y que los contratos de arrendamiento tengan menores plazos comprometidos).

Palabras clave: Arrendamientos, NIIF 16, Ratios Financieros.

ABSTRACT

The IASB has recently approved IFRS 16, the new standard that regulates lease accounting and that will substitute IAS 17. The new model introduced impacts especially accounting for lessees, which will have to recognise in its balance sheet virtually all leases (so far only financial leases were recognised).

The new standard will have significant effects. As the assets and debt level of companies will increase (from ROA to EBITDA level), many metrics and ratios will be affected. In general, companies will appear to be more indebted and, as a consequence, many leverage covenants can be reached. In addition, there may be significant changes in lease contract market (it is expected that there will be fewer sale and leaseback operations, and that lease contracts will have lower compromised term).

Keywords: Leases, IFRS 16, Liabilities, Financial Ratios.

1. INTRODUCCIÓN

El 13 de enero del 2016, el *International Accounting Standards Board*, IASB, (organismo emisor de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF) emitió una nueva norma referida a la contabilidad de los contratos de arrendamiento (denominada NIIF 16), la cual sustituirá completamente a la actual Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 17 a partir de 2019.

El arrendamiento o alquiler es un producto muy maduro en el mercado internacional y en el mercado español, que se viene utilizando desde tiempos inmemoriales¹. Desde hace más de cinco décadas se ofrece por parte de las empresas especializadas en *leasing* y *renting* como producto financiero alternativo a la financiación tradicional (esto es, como alternativa a llevar a cabo una compra financiada del bien).

Según la Asociación Española de *Leasing* y *Renting* (AELR), la inversión viva en lo que comercial y legalmente se denomina *leasing* era de 18 mil millones de Euros en el tercer trimestre de 2015, y la inversión viva en el producto denominado *renting* era de 916 millones de Euros en el mismo período (AELR, 2016)².

La reforma de la contabilidad de los contratos de arrendamiento lleva gestándose, configurándose y discutiéndose varios años. El proceso se aceleró cuando en 2005 la SEC³ manifestó su preocupación por la falta de transparencia de la información que desglosaban las empresas arrendatarias con relación a sus obligaciones que surgen por contratos de arrendamiento (preocupación que compartía con inversores y analistas) y por el hecho de que existieran 1,25 billones de dólares de compromisos de pago fuera de balance (ver SEC, 2005).

¹ Ortúzar (1995) explica que los primeros acuerdos de arrendamiento de los que se tiene constancia se cerraron hace cinco mil años en Mesopotamia.

² Se trata de cifras solamente relacionados con los contratos firmados por las empresas dedicadas al *leasing* / *renting* y supervisadas por el Banco de España (incluyendo entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito). Esto es, no considera otros contratos privados firmados, por ejemplo, entre particulares o entre una inmobiliaria y un tercero.

³ *Securities and Exchange Commission*. Organismo regulador de los mercados de valores estadounidenses.

A partir de entonces, el IASB y el FASB⁴ comenzaron a trabajar conjuntamente en un nuevo proyecto de revisión de la contabilidad de arrendamientos (de hecho, el modelo actual se introdujo hace ya 40⁵ años, con lo que, en cualquier caso, era necesaria su actualización).

A lo largo del proyecto, los organismos llegaron a la conclusión de que, aunque a la hora de firmar un contrato de arrendamiento el arrendatario obtiene inmediatamente un activo (el derecho de uso del bien) y un pasivo (la obligación de pago de las cuotas futuras), este activo y este pasivo no se reconocían en balance en la mayoría de operaciones.

David Tweedie (antiguo presidente del IASB), señaló que: “el actual tratamiento contable de los arrendamientos omite información relevante con relación a derechos y obligaciones que cumplen con la definición de activos y pasivos en los marcos conceptuales de los organismos [el IASB y el FASB]” (citado en Fitó *et al.*, 2013).

En otras palabras, numerosos arrendamientos se presentan contablemente “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 (en esencia económica) puede ser una operación similar pero actualmente la primera empresa reconoce una deuda y la segunda puede que no la reconozca (y además puede ser complicado calcular cuánto sería la deuda, como manifestaba la SEC⁶).

Duke *et al.* (2009) señalan que “las compañías han disfrutado de los beneficios de los arrendamientos operativos durante décadas debido a que tanto los activos arrendados como los pasivos pueden mantenerse fuera de balance solamente con notas de desglose con relación a los futuros pagos de arrendamiento”.

En este contexto, los organismos (el IASB y el FASB) comenzaron a desarrollar un nuevo modelo contable para los contratos de arrendamiento en el que los arrendatarios reflejaran la mayoría de sus contratos de arrendamiento en balance (esto es, habría muy pocas operaciones de arrendamiento “fuera de balance” como ocurre hasta ahora).

⁴ *Financial Accounting Standards Board*. Organismo emisor de las normas de contabilidad generalmente aceptadas en los Estados Unidos. Ver www.fasb.org.

⁵ A través de la norma emitida por el FASB en 1976 denominada SFAS 13 *Accounting for Leases*.

⁶ Actualmente, la NIC 17 (en su párrafo 56) obliga a las empresas a informar en la memoria acerca del importe de los compromisos de pagos futuros por arrendamiento divididos en tres bloques en función del su vencimiento (sin descontar): hasta un año, entre uno y cinco años, más de cinco años. No todas las empresas han venido desglosando esta información.

La primera propuesta formal del nuevo modelo (esto es, el primer borrador de norma) fue emitido, por parte del IASB en 2010, y, posteriormente, se emitió un borrador revisado en 2013⁷.

A lo largo del proceso, hubo muchas reticencias, sobre todo de empresas, a cambiar el modelo actual (lo cual puede verse en las cartas de respuesta a los borradores). De hecho, el propio IASB reconoce (en los documentos que acompañan a la norma) que “algunos preparadores [de la información financiera] cuestionaron los beneficios de incluir todos los arrendamientos en el balance”.

Tal y como señala Expansión (2016): “Santander, BBVA, Inditex, Telefónica, Iberia, Repsol, NH Hoteles e incluso El Corte Inglés se unieron en 2010 para detener el plan del IASB de forzar un aumento de su deuda al incluir el coste de los contratos de alquiler en los balances. En sus alegaciones, llegaron a contar con el apoyo del Ministerio de Economía e incluso, parcialmente, de la Comisión Europea. En esos momentos de grave crisis financiera, las empresas pensaban que un aumento de su pasivo podía generarles descensos de rating, aumento de costes y huida de inversores”.

A pesar de lo anterior, finalmente el IASB consideró que los beneficios del nuevo modelo para los inversores y los usuarios de la información financiera eran mayores que los costes, y emitió la norma definitiva en enero de 2016 con un período largo de adaptación (hasta 2019) para permitir que las empresas y el mercado se vayan adaptando a la nueva contabilidad de contratos de arrendamiento.

Según reconoció el presidente del IASB, Hans Hoogervorst, en una declaración, “los nuevos requisitos contables llevan a la contabilidad de arrendamiento al siglo XXI, poniendo fin a las conjeturas con relación al cálculo de las obligaciones por arrendamiento, a menudo sustanciales” (IASB, 2016).

En el presente estudio analizaremos los cambios más significativos que conllevará la implementación de la nueva norma contable de arrendamientos (NIIF 16) y sus principales efectos económicos.

⁷ El FASB, por su parte también emitió un primer borrador en 2010 y un borrador revisado en 2013.

En primer lugar (apartado 2) estudiaremos brevemente el alcance de la NIIF 16 para posteriormente pasar a analizar los cambios en la contabilidad del arrendatario (que es el que sufre la mayor parte de las modificaciones) (apartado 3), los cambios en la contabilidad de arrendador (que son prácticamente nulos; apartado 4) y algunos aspectos relacionados con la primera aplicación (apartado 5).

En el apartado 6 destacaremos cuales podrían ser los principales efectos de la NIIF 16 que las empresas, los analistas, y las entidades de *leasing / renting* deben comenzar a analizar y anticipar.

Finalmente, en el apartado 7 se incluye la conclusión y en el apartado 8 la bibliografía básica utilizada.

Cabe destacar que, aunque el proyecto de reforma de la contabilidad de arrendamientos se ha desarrollado de forma conjunta entre el IASB y el FASB, a la fecha de emisión del presente artículo, el FASB aún no había emitido su norma, la cual se espera que finalmente tenga algunas diferencias con relación a la NIIF 16⁸.

⁸ Sobre todo en la parte de reconocimiento de los gastos por arrendamiento por parte del arrendatario. En la NIIF 16 se sigue un modelo único y bajo la nueva norma del FASB es muy probable que se sigan dos modelos.

2. ALCANCE DE LA NORMA Y ASPECTOS PREVIOS

Uno de los primeros puntos clave de la NIIF 16 es la identificación de los arrendamientos (esto es, identificar en qué casos nos encontramos ante un arrendamiento y hay que registrarlo contablemente como tal). Según el párrafo 9 de la NIIF 16: “al inicio del contrato, la entidad debe analizar si el contrato es o contiene un arrendamiento”.

La norma desarrolla la definición de lo que se entiende contablemente por “contrato de arrendamiento” y todos los contratos que cumplan esa definición se registrarán siguiendo la NIIF 16 (con las excepciones incluidas en el párrafo 3 de la norma: arrendamiento de activos biológicos bajo NIC 41, concesiones bajo la IFRIC 12, licencias de propiedad intelectual concedidas por el arrendador bajo NIIF 15, derechos adquiridos por el arrendatario bajo licencias en el alcance de la NIC 38 (películas, etc.)).

Bajo la NIIF 16, un contrato de arrendamiento es un contrato (o parte de un contrato) que conlleva el uso de un determinado activo (el activo arrendado) por un período de tiempo, a cambio de una contraprestación (ver párrafos 9 a 17 y B9 a B33 de la NIIF 16).

Para que el contrato sea un arrendamiento, debe conllevar el derecho de controlar el uso de un activo identificado (el cual puede ser una parte específica de un activo más grande, por ejemplo, una planta de un edificio).

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 (ver NIIF 16.B9):

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

En principio, no se esperan grandes cambios con relación al concepto o definición de arrendamiento una vez que se implemente la NIIF 16. Tal y como señala EY (2016): “determinar si un cliente tiene el derecho de dirigir el uso de un activo identificado puede requerir juicios de valor, especialmente en acuerdos que incluyen servicios significativos. Aunque la nueva norma incluye un criterio nuevo a la hora de determinar si un acuerdo cumple la definición de

arrendamiento, esperamos que las entidades lleguen a conclusiones similares a las que han llegado hasta ahora”.

Por otro lado, en muchos casos, en un mismo contrato se incluye tanto un arrendamiento como otros componentes que no son arrendamientos (por ejemplo, servicios de mantenimiento u otros servicios).

La norma establece que, en principio, los componentes que no son arrendamientos se deben separar y contabilizar de forma independiente del arrendamiento (siguiendo su norma aplicable correspondiente en función de su naturaleza).

No obstante, en el párrafo 15 de la NIIF 16 se permite como “recurso práctico” elegir al arrendatario (por clase de activo) no llevar a cabo dicha separación y contabilizar todo el contrato como un arrendamiento.

En caso contrario (en caso de que no se elija aplicar la excepción anterior), el arrendatario deberá asignar el importe de la contraprestación del contrato a la parte que es arrendamiento y los componentes que no son arrendamiento

El arrendador, por su parte, no puede utilizar el “recurso práctico” anterior y debe aplicar la NIIF 15 para separar los componentes del contrato.

3. CONTABILIDAD POR PARTE DEL ARRENDATARIO

3.1 Introducción al modelo

Tal y como anticipábamos en la introducción, en primer lugar nos detendremos en analizar los cambios que conllevará la NIIF 16 para los arrendatarios (esto es, la parte del contrato que, aunque no es la propietaria legal del bien, puede utilizarlo a cambio del pago de las cuotas de arrendamiento), para posteriormente analizar los cambios para el arrendador.

Actualmente (bajo la NIC 17 aún en vigor⁹), los arrendatarios deben analizar si los contratos de arrendamiento son considerados “arrendamientos financieros” (*financial lease*) o “arrendamientos operativos” (*operating lease*)¹⁰. De hecho, todos los contratos de arrendamiento deben asignarse a una de estas dos categorías.

Los “arrendamientos financieros” son aquellos en los que el arrendador ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo al arrendatario. Es decir, aquellos que, en esencia, se pueden asimilar a una compra financiada.

Algunos indicadores que llevan a concluir que un arrendamiento es financiero son, por ejemplo: que el arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo, que existe un acuerdo de traspaso de la propiedad del bien al final del contrato del arrendamiento, que existe una opción de compra del bien a favor de arrendatario tan barata que no hay dudas de que se ejercerá, etc. (ver párrafos 10 y 11 de la NIC 17).

El resto de arrendamientos que no son financieros se clasifican como “arrendamientos operativos” (arrendamientos más a corto plazo¹¹ o en los que el arrendador sigue siendo el dueño “económico” del bien).

En el primer caso (“arrendamientos financieros”), el bien arrendado se reconoce en el activo, y en el pasivo se reconoce un préstamo (en ambos casos por el valor actual de los pagos de arrendamiento a realizar en el futuro). La contabilidad sigue la esencia económica de la

⁹ Al igual que bajo el Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007) y bajo el resto de normas contables españolas: Circulares del Banco de España, de la CNMV, etc.

¹⁰ No debe confundirse la denominación jurídica / comercial de los contratos (*leasing o renting*) con el hecho de que contablemente se clasifiquen como arrendamiento financiero (*finance lease*) o arrendamiento operativo (*operating lease*).

¹¹ Con relación a la vida económica del bien.

operación: estos arrendamientos se reconocen como si se tratara de una compra financiada del bien (a pesar de que la titularidad jurídica del bien sea del arrendador).

En el segundo caso (“arrendamientos operativos”), el arrendatario simplemente se reconoce el gasto por arrendamiento (y no afloraba ningún activo o pasivo, aparte de las cuotas devengadas no pagadas).

Con la NIIF 16, todos los arrendamientos (con alguna excepción como los de corto plazo o bienes de bajo valor¹²) deben aflorar en balance (y no solamente los que antes eran considerandos financieros).

Esto es, no existen dos modelos como en el caso de la NIC 17, sino que existe solamente uno aplicable en prácticamente todos los casos. Las empresas deben reconocer:

- En su activo el correspondiente “derecho de uso” del activo arrendado. Lo que la NIIF 16 denomina *Right-Of-Use (ROU)*.
- En su pasivo la obligación de pago de las cuotas futuras comprometidas (pasivo por arrendamiento o *Lease Liability*).

El pasivo se reconoce inicialmente por el valor actual de los pagos futuros del arrendamiento¹³ (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).

El tipo de interés implícito del arrendamiento es el tipo que, utilizado para descontar los pagos del arrendamiento y el valor residual no garantizado, hace que el valor actual de estas cantidades sea igual al valor razonable del activo arrendado más cualquier coste directo inicial del arrendador¹⁴.

¹² Por corto plazo se entiende, generalmente, menos de un año. Ejemplos de bienes de bajo valor: *tablets*, ordenadores, mobiliario de oficina pequeño, teléfonos, etc. El concepto de bajo valor no es el mismo que el de materialidad (esto es, no depende del volumen de activos o resultados de la empresa concreta). El bajo valor se mide cuando el activo es nuevo.

¹³ La NIIF 16 desarrolla lo que se entendería por “pagos del arrendamiento”, esto es, lo que incluye este concepto. Ver párrafos 27, 28 y B37 a B40. Básicamente se incluyen: pagos fijos, precio de ejercicio de opciones de compra (si es razonablemente cierto que se ejercerán), valores residuales garantizados, penalizaciones en opciones de cancelación (se es razonablemente cierto que se ejercerán) y pagos variables referenciados a un índice o a un tipo (al IPC, al Euribor o que se actualizan para reflejar el nuevo precio de mercado de los arrendamientos).

¹⁴ En otras palabras, es la TIR (Tasa Interna de Retorno) de la operación para el arrendador.

Cabe destacar que dentro de los pagos futuros del arrendamiento (a efectos del cálculos del valor inicial del pasivo) no se incluyen los pagos que sean variables y que no dependan de un índice (como el IPC o un índice de precios de arrendamiento aplicable) o de un tipo (como el Euribor), excepto si son fijos “en sustancia”.

Posteriormente (después del reconocimiento inicial), el pasivo se valora de forma similar a un pasivo financiero (aunque hay que considerar algunas particularidades de la NIIF 16). Los intereses se reconocen siguiendo el tipo de interés anterior (el utilizado para descontar), con lo cual el reconocimiento de gasto por intereses es generalmente decreciente.

En caso de que el pasivo esté denominado en moneda extranjera, se reconocen las diferencias de cambio correspondientes. De hecho, la NIIF 16 modifica el párrafo 16 de la NIC 21 para dejar claro este aspecto.

Por su lado, el activo se valora inicialmente por el importe inicial del pasivo más: cualquier pago realizado antes del día de inicio o el día de inicio (menos incentivos), costes directos incurridos por el arrendatario y estimación de costes de desmantelamiento y retiro del activo, remodelar el lugar en el que ha estado el activo o remodelar el activo para adecuarlo a los términos requeridos en el contrato.

Posteriormente, el activo se amortiza 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 reconoce su posible deterioro siguiendo la NIC 36.

De esta forma, el reconocimiento de gastos por arrendamiento no es lineal (como ocurría generalmente hasta ahora en los arrendamientos operativos). Aunque el reconocimiento de los gastos de amortización del “derecho de uso” sí sea lineal en la mayoría de los casos, los intereses del pasivo por arrendamiento normalmente serían decrecientes. Por tanto, sumando ambos conceptos los gastos serían decrecientes (mayores al inicio del contrato de arrendamiento y menores al final del mismo).

3.2 Ejemplo

Imaginemos que una empresa arrienda un bien (como arrendataria) el 15/04/2015 y tiene contratados los siguientes pagos por trimestrales arrendamiento (importes en Euros):

Fecha	Pago por arrendamiento (fijo)
30/06/2015	250.000,00
30/09/2015	250.000,00
31/12/2015	250.000,00
31/03/2016	250.000,00
30/06/2016	250.000,00
30/09/2016	250.000,00
31/12/2016	250.000,00
31/03/2017	250.000,00
30/06/2017	250.000,00
30/09/2017	250.000,00
31/12/2017	250.000,00
31/03/2018	250.000,00
30/06/2018	250.000,00
30/09/2018	250.000,00
31/12/2018	250.000,00

Cabe destacar que todos los períodos son trimestrales menos el primero.

Imaginemos que el tipo de interés implícito del arrendamiento no puede obtenerse y que la TIR asignable al arrendatario para una operación de financiación con el plazo y las características de la que se lleva a cabo (esto es, con el bien como garantía) es del 10%.

En primer lugar, habría que descontar los flujos futuros del arrendamiento a 15/04/2015:

Fecha	Pago por arrendamiento	Flujo descontado
30/06/2015	250.000,00	245.084,89
30/09/2015	250.000,00	239.314,14
31/12/2015	250.000,00	233.679,27
31/03/2016	250.000,00	228.177,08
30/06/2016	250.000,00	222.804,44
30/09/2016	250.000,00	217.558,31
31/12/2016	250.000,00	212.435,70
31/03/2017	250.000,00	207.433,71
30/06/2017	250.000,00	202.549,49

Fecha	Pago por arrendamiento	Flujo descontado
30/09/2017	250.000,00	197.780,28
31/12/2017	250.000,00	193.123,36
31/03/2018	250.000,00	188.576,10
30/06/2018	250.000,00	184.135,90
30/09/2018	250.000,00	179.800,26
31/12/2018	250.000,00	175.566,70
		3.128.019,64

El descuento de los flujos futuros se ha realizado de la siguiente forma: $\text{Flujo} / (1 + 10\%)^{\text{tiempo}}$ en años desde 15/04/2015¹⁵.

El importe inicial del pasivo es de 3.128.019,64 Euros y el importe inicial del activo es el mismo (a no ser que existan gastos directos capitalizables, gastos estimados por desmantelamiento, etc.).

El activo tiene la siguiente tabla de amortización (asumiendo amortización lineal y en base 30/360):

Derecho de uso (Euros)				
Inicio Período	Fin Período	Activo Inicio	Amortización lineal (base 30/360)	Activo Final
15/04/2015	30/06/2015	3.128.020	175.731	2.952.288
30/06/2015	30/09/2015	2.952.288	210.878	2.741.410
30/09/2015	31/12/2015	2.741.410	210.878	2.530.533
31/12/2015	31/03/2016	2.530.533	210.878	2.319.655
31/03/2016	30/06/2016	2.319.655	210.878	2.108.777
30/06/2016	30/09/2016	2.108.777	210.878	1.897.900
30/09/2016	31/12/2016	1.897.900	210.878	1.687.022
31/12/2016	31/03/2017	1.687.022	210.878	1.476.144
31/03/2017	30/06/2017	1.476.144	210.878	1.265.266
30/06/2017	30/09/2017	1.265.266	210.878	1.054.389
30/09/2017	31/12/2017	1.054.389	210.878	843.511
31/12/2017	31/03/2018	843.511	210.878	632.633
31/03/2018	30/06/2018	632.633	210.878	421.755
30/06/2018	30/09/2018	421.755	210.878	210.878
30/09/2018	31/12/2018	210.878	210.878	0

¹⁵ En base 30/360.

Por su parte, el pasivo tiene la siguiente tabla de amortización:

Pasivo Financiero (Euros)					
Inicio Período	Fin Período	Pasivo al inicio del período (1)	Gasto por intereses (2)	Flujo de caja (3)	Pasivo al final del período (4)
15/04/2015	30/06/2015	3.128.020	62.732	250.000	2.940.751
30/06/2015	30/09/2015	2.940.751	70.912	250.000	2.761.664
30/09/2015	31/12/2015	2.761.664	66.594	250.000	2.578.258
31/12/2015	31/03/2016	2.578.258	62.171	250.000	2.390.429
31/03/2016	30/06/2016	2.390.429	57.642	250.000	2.198.071
30/06/2016	30/09/2016	2.198.071	53.004	250.000	2.001.074
30/09/2016	31/12/2016	2.001.074	48.253	250.000	1.799.328
31/12/2016	31/03/2017	1.799.328	43.388	250.000	1.592.716
31/03/2017	30/06/2017	1.592.716	38.406	250.000	1.381.122
30/06/2017	30/09/2017	1.381.122	33.304	250.000	1.164.426
30/09/2017	31/12/2017	1.164.426	28.079	250.000	942.505
31/12/2017	31/03/2018	942.505	22.727	250.000	715.232
31/03/2018	30/06/2018	715.232	17.247	250.000	482.479
30/06/2018	30/09/2018	482.479	11.634	250.000	244.114
30/09/2018	31/12/2018	244.114	5.886	250.000	0

- (1) A 15/04/2015 el importe del pasivo es de 3.128.020 (tal y como hemos calculado anteriormente). A partir de las siguientes fechas, el importe inicial de un período es el mismo que el importe final del período anterior.
- (2) Los gastos por intereses de cada período se calculan como: $(\text{Pasivo al Inicio del Período} \times (1 + 10\%)^{\text{tiempo del período en años}}) - \text{Pasivo al Inicio del Período}$.
- (3) Flujos de caja de la operación.
- (4) Pasivo al inicio + gastos por intereses – flujo de caja.

Como podemos comprobar, el gasto total en cada período trimestral es decreciente:

Inicio Período	Fin Período	Gasto por amortización	Gasto por intereses	Total
15/04/2015	30/06/2015	175.731	62.732	238.463
30/06/2015	30/09/2015	210.878	70.912	281.790
30/09/2015	31/12/2015	210.878	66.594	277.472
31/12/2015	31/03/2016	210.878	62.171	273.049
31/03/2016	30/06/2016	210.878	57.642	268.520
30/06/2016	30/09/2016	210.878	53.004	263.881
30/09/2016	31/12/2016	210.878	48.253	259.131
31/12/2016	31/03/2017	210.878	43.388	254.266
31/03/2017	30/06/2017	210.878	38.406	249.284
30/06/2017	30/09/2017	210.878	33.304	244.182
30/09/2017	31/12/2017	210.878	28.079	238.956
31/12/2017	31/03/2018	210.878	22.727	233.605
31/03/2018	30/06/2018	210.878	17.247	228.125
30/06/2018	30/09/2018	210.878	11.634	222.512
30/09/2018	31/12/2018	210.878	5.886	216.764
				3.750.000

Los 3.750.000 de gasto total corresponden a 250.000 x 15 cuotas.

3.3 Modificaciones posteriores de los flujos

El modelo presentado en el sub-apartado anterior tiene varios aspectos específicos que hay que considerar como, por ejemplo, qué ocurre ante cambios en los flujos futuros del arrendamiento.

La norma identifica los siguientes casos:

- 1) Cambios en el plazo de arrendamiento inicialmente calculado (por ejemplo, porque se estimaba que no se ejercería una opción de alargar el plazo del contrato y sí se va a ejercer) o cambios en la estimación con relación al ejercicio de una opción de compra (por ejemplo, se preveía que no se ejercería la opción de compra y, tras un cambio en la estimación se prevé que se va a ejercer).

En este caso, la empresa debe descontar los nuevos flujos de efectivo utilizando un nuevo tipo de interés¹⁶ para obtener un nuevo importe del pasivo. El cambio con relación al importe del pasivo en balance se reconoce contra el activo (el derecho de uso)¹⁷.

- 2) Cambios en el importe que se espera pagar por la garantía del valor residual o cambios en las cuotas de arrendamiento porque son variables (referenciados a un índice de precios, como el IPC, a un tipo de interés como el Euribor a otro tipo de índice de precio de mercado del arrendamiento).

Se deben descontar los nuevos flujos de efectivo utilizando el mismo tipo de interés original. El cambio con relación al importe del pasivo en balance se reconoce, al igual que en el caso anterior, contra el activo (el derecho de uso).

No obstante, en caso de que las cuotas de arrendamiento a pagar estén referenciadas al Euribor (o al tipo de referencia correspondiente), el tipo de interés inicial se va modificando a lo largo de la vida del arrendamiento (ver NIIF 16.43).

- 3) Finalmente, una modificación de los términos originales del contrato que no conlleve el reconocimiento de un nuevo arrendamiento se trata como el caso 1 anterior.

3.4 Presentación

Otro aspecto importante es la presentación en balance del “derecho de uso” y del pasivo por arrendamiento.

El “derecho de uso” debe presentarse en balance de forma separada de otros activos (en una línea independiente). No obstante, se puede también incluir junto con los activos de la misma naturaleza siempre que se informe en la memoria.

Los “derechos de uso” sobre inversiones inmobiliarias (NIC 40) deben presentarse junto al resto de inversiones inmobiliarias.

¹⁶ Tipo de interés implícito en el arrendamiento para el resto de su vida o (en caso de que no pueda obtenerse), tipo de interés de financiación del arrendatario.

¹⁷ A no ser que el activo esté a cero, en cuyo caso se reconoce contra resultados.

Por su parte, el pasivo debe presentarse en balance de forma separada de otros pasivos. No obstante, si no se presenta de forma separada en la memoria debe informarse de la línea en la que se incluye.

3.5 Sale and Leaseback

En una operación de *sale and leaseback* es una operación a través de la cual el propietario de un bien lo vende a un tercero para arrendárselo en el mismo acto. Esto es, se trata de una venta con arrendamiento inmediato del mismo bien.

Bajo NIIF 16 (ver párrafos 100 a 106), el primer análisis a llevar a cabo ante una operación de *sale and leaseback* está relacionado con la determinación de si la transferencia del activo (del propietario original al nuevo propietario legal) se considera o no una venta desde el punto de vista de la NIIF 15.

En caso de que la transferencia del activo sí se considere como una venta, entonces:

- El propietario original (nuevo arrendatario) debe valorar el “derecho de uso” que surge del nuevo contrato de arrendamiento y determinar a qué porcentaje del activo reconocido originalmente se refiere. En este sentido, el propietario original solamente puede reconocerse el resultado de la venta que surge de los derechos transferidos.
- El comprador (nuevo arrendador) debe contabilizar la compra del activo aplicando las normas contables pertinentes y aplicar las normas contables de arrendamiento para arrendadores con relación al arrendamiento posterior.

Además, si la venta del bien se ha realizado a un precio que no es el de mercado, la NIIF 16 asume que la diferencia positiva es un prepagó del arrendamiento posterior y la diferencia negativa financiación adicional concedida por el nuevo arrendador.

Por otro lado, en caso de que la transferencia del activo no se considere como una venta:

- El vendedor (nuevo arrendatario) no da de baja el activo de su balance y debe reconocer un pasivo financiero por el importe de la contraprestación recibida (que se contabiliza siguiente la norma aplicable para instrumentos financieros).

- El comprador (nuevo arrendador) no se da de alta el activo comprador y reconoce un activo financiero por el importe pagado (que se contabiliza siguiente la norma aplicable para instrumentos financieros).

4. CONTABILIDAD POR PARTE DEL ARRENDADOR

La contabilidad del arrendador, es básicamente la misma bajo la NIIF 16 que bajo la NIC 17. Esto es, se mantiene el modelo de distinción entre “arrendamientos financieros” (*financial lease*) o “arrendamientos operativos” (*operating lease*).

Por tanto, el nuevo modelo de contabilidad de los contratos de arrendamientos no es paralelo para arrendadores y arrendatarios.

En los arrendamientos clasificados como “arrendamientos financieros” el arrendador registra un préstamo concedido en su activo (dándose de baja el bien del balance) así como los intereses correspondientes al préstamo en la cuenta de resultados. Esto es, en esencia el arrendador ha concedido un préstamo al arrendatario para que adquiriera el bien (siendo el arrendatario el que está expuesto a los riesgos y beneficios de la propiedad y el que registra el bien en su activo).

En los arrendamientos operativos, el arrendador mantiene el bien en su activo y simplemente registra los ingresos por arrendamiento (aparte del gasto de amortización o deterioro del bien).

5. PRIMERA APLICACIÓN

Según el párrafo C1 de la NIIF 16, la norma no será obligatoria hasta los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

No obstante, se permite su aplicación anticipada siempre que también se aplique anticipadamente la NIIF 15 (Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes).

En general, la aplicación es retrospectiva¹⁸ (como suele pasar en casi todas las nuevas normas), no obstante, el Apéndice C de la NIIF 16 incluye una serie de alternativas para que la primera aplicación sea más sencilla.

Por ejemplo, los arrendatarios pueden aplicar el denominado *Modified Retrospective Transition Approach*.

Básicamente, consiste en que los cálculos se llevan a cabo desde el día de primera aplicación (por ejemplo el 01/01/2019) (considerando los flujos futuros desde entonces hacia adelante y el tipo de mercado de esa fecha). Esto es, no hace falta retrotraerse hasta la fecha en que se inició el arrendamiento y, por tanto, tampoco es necesario dar información comparativa.

Por otro lado, si un arrendamiento estaba clasificado como arrendamiento financiero (bajo NIC 17), el arrendatario puede tomar el valor del activo y del pasivo previamente registrado como punto de partida para la implementación de la NIIF 16.

Con relación a la Unión Europea (esto es, a las NIIF adoptadas por la UE), la NIIF 16 aún no ha sido adoptada. No obstante, se espera que se adopte antes de la fecha de primera aplicación obligatoria (EFRAG, 2016).

Las normativas locales españolas (Plan General de Contabilidad, Circular 4/2004 del Banco de España, Circulares de la CNMV, etc.) tampoco recogen aún la reforma de la contabilidad de los contratos de arrendamientos.

¹⁸ Esto es, el balance y la cuenta de resultados del primer cierre tras la fecha de primera aplicación (por ejemplo, 31/12/2019) tienen que prepararse como si siempre se hubiera aplicado la NIIF 16. Los efectos acumulados en fondos propios se incluyen en la apertura del ejercicio comparativo.

6. EFECTOS DE LA NUEVA NORMA

6.1 Cambios en el modelo contable

Tal y como señala EY (2016 b), “la nueva norma va a requerir que las empresas hagan algo más que simplemente convertir su actual nota de compromisos por arrendamiento operativo para reflejar los activos y pasivos por arrendamiento”.

Los cambios internos que deben llevarse a cabo para que la empresa se adapte a la NIIF 16 pueden ser significativos dependiendo de factores como: el volumen de contratos de arrendamientos que mantenga la empresa y su complejidad, los sistemas contables y extracontables disponibles, los controles internos, etc.

En primer lugar la empresa deberá recopilar dos tipos de información:

- a) A qué volumen de contratos de arrendamiento afectará la nueva normativa. Esto es, en cuantos contratos cambiará el sistema contable.
- b) Estado actual del sistema de gestión administrativa y contable de los contratos de arrendamiento: sistemas tecnológicos, políticas, procedimientos y controles.

Habrán empresas en las que ya existan sistemas y procedimientos avanzados que solamente se tengan de adaptar levemente a la nueva norma contable. Por ejemplo, empresas que, como arrendadoras, ya mantenían numerosos arrendamientos financieros y simplemente deban modificar de forma limitada los sistemas actuales e incluir en los mismos los arrendamientos operativos.

Por el otro extremo, en otras empresas puede haber un gran volumen de trabajo interno que llevar a cabo. Por ejemplo, empresas arrendatarias que mantengan numerosos arrendamientos que anteriormente eran operativos (y no mantenían financieros) y en las que los sistemas y procedimientos no están preparados para la NIIF 16. Incluso puede haber muchos casos con gran descentralización geográfica y en los que se debe realizar un primer ejercicio de recopilar información y un ejercicio posterior de unificar sistemas.

Otras empresas de menor tamaño con pocos arrendamientos es probable que tengan la posibilidad de llevar a cabo los cálculos en herramientas más sencillas como Excel (no obstante, esto suele conllevar grandes riesgos de errores manuales).

Dependiendo de la situación, los sistemas de IT (contables y extracontables) se tendrán que adaptar o incluso se tendrá que implementar un nuevo sistema.

Por otro lado los manuales internos de contabilidad tendrán que adaptarse a la NIIF 16 y las empresas deberán formarse su criterio y tomar las decisiones oportunas en casos que requieran juicios de valor (definición de arrendamiento, plazo del arrendamiento, pagos del arrendamiento, tipo de interés a utilizar, etc.).

Incluso hay aspectos en los que la NIIF 16 permite tomar un tratamiento u otro (primera aplicación, excepción para arrendamientos de poco valor o no materiales, separación de los componentes del contrato que son arrendamientos de los que son servicios, etc.) y la empresa tendrá que tomar una decisión al respecto.

Finalmente, cabe destacar que si el modelo bajo USGAAP es distinto del modelo bajo NIIF 16, las empresas que tengan que preparar estados contables bajo ambos ámbitos normativos deberán mantener dos modelos distintos de contabilidad de arrendamiento.

6.2 Cambios en las negociaciones

No cabe duda de que la contabilidad (o el tratamiento contable de una operación concreta) influye en las decisiones económicas relacionadas con la operación (es algo que ha sido ampliamente estudiado).

La implementación de la NIIF 16 puede influir en gran medida en las negociaciones relacionadas con los contratos de arrendamiento.

Un primer ejemplo son las operaciones de *sale and leaseback*. Bajo NIC 17, si una entidad (propietaria de un bien) lo vendía y, en el mismo acto, lo arrendaba al comprador bajo un “arrendamiento operativo”, el bien (el activo vendido y arrendado) se daba de baja del balance del vendedor. De hecho, grandes entidades sacaron de sus balances sus edificios centrales de oficinas y otro tipo de activos a través de este tipo de contratos.

No obstante, bajo NIIF 16, el tratamiento contable de estas operaciones será distinto: el bien vendido e inmediatamente arrendado no se podrá dar de baja de balance (como mínimo, la entidad se reconocerá el derecho de uso asociado con el nuevo contrato de arrendamiento).

Por tanto, las operaciones de *sale and leaseback* que se llevaban a cabo con el objetivo principal de dar de baja activos de balance se espera que ya no se lleven a cabo.

Otro ejemplo puede estar en los plazos de los arrendamientos. Bajo NIIF 16 (y visto desde el punto de vista del arrendatario), cuanto menor sea el plazo comprometido del arrendamiento menor será el pasivo a reconocer (y el activo asociado). Por tanto, se esperaría que numerosas empresas opten por acortar, de forma general, el plazo comprometido de sus contratos de arrendamiento.

Por ejemplo, imaginemos que una empresa desea arrendar un bien por 10 años. Hasta ahora, lo normal es que firmara un contrato de arrendamiento por 10 años. Bajo NIIF 16, puede que se plantee firmarlo solamente, por ejemplo, por 2 años (sin opción explícita de continuar) para, posteriormente firmarlo por otros 2 años y así sucesivamente (siempre que, por la naturaleza del bien, y por la negociación entre las partes sea posible). Esto conlleva que el pasivo a reconocer inicialmente sea menor (valor actual de 2 años de cuotas en lugar de 10).

De la misma forma, los contratos de arrendamiento se prevé que incluirán más pagos variables que hasta ahora (esto es pagos variables no referenciados a un índice o a un tipo), debido a que no se tienen en cuenta para el cálculo inicial del activo y del pasivo.

6.3 Incremento de los activos y los pasivos y sus ratios relacionados

Desde el punto de vista de un analista externo, el efecto más inmediato de la NIIF 16 se verá en los balances de las empresas arrendatarias: aparecerán nuevos activos (el derecho de uso de los bienes arrendados) y nuevos pasivos (la obligación de pago de las cuotas de arrendamiento).

En ese sentido, prácticamente todas las empresas se verán afectadas (debido a que casi todas las empresas mantienen contratos de arrendamiento como arrendatarias que actualmente se clasifican como arrendamiento operativo).

Destacan sectores como las líneas aéreas, que podrán ver incrementados sus balances hasta el 100% (por el arrendamiento de la flota de aviones), las empresas de *retail* que tengan contratos de arrendamiento de locales comerciales, las empresas de telecomunicaciones, etc.

Según indicaba Expansión (2016), se calcula que las empresas del Ibex aflorarán pasivos por 40.000 millones de Euros, y señalaba como empresas más afectadas a Telefónica (alquileres futuros de redes y otros activos), Inditex (alquiler de tiendas de Zara y otras marcas), IAG (contratos de alquiler de aviones) y Meliá (la cual gestiona más de 90 hoteles alquilados).

El IASB, por su parte, en el estudio que emitió junto a la nueva norma, calculaba que las empresas cotizadas que utilizan NIIF o USGAAP (las normas norteamericanas) desglosaron en 2014 tres billones de USD de compromisos por arrendamiento que con la nueva norma se reflejarían en balance.

Este incremento de los activos y pasivos provocará cambios en ratios comúnmente utilizados por los analistas e inversores¹⁹.

Un primer ejemplo son los ratios que miden el nivel de endeudamiento o apalancamiento financiero de una empresa como: D / E (*Debt / Equity*, deuda entre recursos propios) y D / A (*Debt / Assets*, deuda entre total de activos).

Al incrementar el nivel de deuda, los ratios se incrementarán y las empresas parecerán más endeudadas que hasta ahora. Esto ocurrirá sobre todo en el ratio D / E , debido a que en el ratio D / A aumentará tanto la deuda como los activos.

Desde que se comenzó a debatir la posibilidad de cambiar el modelo contable de los arrendamientos, numerosos estudios han tratado de adelantar cuál será el efecto estimado del nuevo modelo en diversos ratios financieros, utilizando para ello la información que las empresas desglosan en la memoria con relación a los pagos comprometidos de arrendamientos operativos.

Prácticamente todos ellos siguen el modelo de Imhoff *et al.* (1991) para estimar el importe de deuda y activo que se reconocería en balance si los arrendamientos operativos se hubieran contabilizado como arrendamientos financieros desde el inicio.

Entre los estudios más recientes con datos españoles, destacan los de Fitó *et al.* (2013) y Pardo *et al.* (2015).

¹⁹ Como destacaremos más adelante, los cambios se producirán en la medida que, hasta ahora, no se hayan incorporado en los ratios los pagos futuros por arrendamiento que se desglosan en la memoria. Esto es, siempre que no se haya asumido que existe un endeudamiento adicional por dichos pagos futuros por arrendamiento. No obstante, puede resultar complejo obtener el valor del pasivo utilizando la información desglosada en la memoria.

Fitó et al. (2013) utilizan datos de 52 empresas cotizadas para el período 2008-2010 (156 observaciones en total). Entre los ratios utilizados no se encuentra D / E pero si se incluyen dos ratios muy relacionados: uno denominado LEV1 (total pasivos / pasivos + patrimonio neto), equivalente al que hemos denominado D / A, y otro denominado LEV2 (total fondos propios / total pasivos), similar a D / E pero en sentido inverso.

En LEV1 observan un incremento en el nivel medio del ratio de un 3,45% (pasa, de media de 0,667 a 0,690), y en LEV2, observan una disminución en el nivel medio del ratio de un 16,70% (pasa, de media de 0,664 a 0,569).

Por su parte, Pardo *et al.* (2015) toman datos de empresas del Ibex 35 durante el período 2010 a 2013 (en total, 80 observaciones). Obtuvieron un incremento del ratio D / A de solamente un 0,65% (y una disminución del 5,37% en el ratio de calidad de la deuda: pasivos corrientes / total de pasivos).

Entre los estudios recientes internacionales, destaca el de Wong y Mahesh (2015) sobre una muestra de 170 empresas Australianas pertenecientes a diversos sectores. El resultado arroja un incremento medio de un 31,69% en el ratio D / E y un incremento de un 10,11% en el ratio D / A.

Por su parte, Duke *et al.* (2009), utilizando los datos de 366 empresas del índice S&P500, obtuvieron un incremento de alrededor del 13% en el ratio D / E y un incremento de un 4% en el ratio D / A.

En cualquier caso, para el mismo nivel de recursos propios, una vez implementada la NIIF 16, existirá más deuda (mayor nivel de endeudamiento contable), lo cual debe ser asimilado por los analistas, y los niveles esperados de los ratios deben ser adaptados.

Entre los ratios que se verán afectados destacan los *covenants* de las deudas, que podrían pasar a ser incumplidos inmediatamente con la implementación de la nueva norma (a no ser que ya se incorporaran los compromisos por arrendamiento). Por tanto, los niveles deben volverse a calcular y renegociar.

Cabe destacar que existen autores que defienden que la deuda por arrendamiento fuera de balance ya se encuentra integrada en los análisis actuales de algunos tipos de analistas (ver Altramuro et al., 2014). Por ejemplo, las agencias de rating ajustan los estados financieros para incorporar las obligaciones de pago por arrendamiento. Moody's multiplica el gasto de

arrendamiento del ejercicio por un determinado factor (que varía por sectores) para obtener el pasivo por arrendamiento (ver Moody's, 2010).

No obstante, para defender que la deuda por arrendamiento fuera de balance ya se está considerando de forma general (y que no habrá impactos) se deben tomar una serie de asunciones que no tienen por qué cumplirse en la mayoría de los casos: los analistas confían en la información desglosada en la memoria con relación a los compromisos de pagos por arrendamientos, los analista hacen el ejercicio de calcular el importe del pasivo (considerando el correspondiente descuento), etc.

En cualquier caso, es defendible que la deuda fuera de balance no se percibe igual que la deuda que se encuentra en balance.

Por otro lado, también pueden verse afectados los ratios que miden el nivel de rentabilidad de la empresa. Los más conocidos son los ratios ROA (*Return on Assets*) y ROE (*Return on Equity*).

El ROA divide el resultado del ejercicio entre el nivel medio de activos que ha mantenido la empresa durante el mismo. Esto es, mide la rentabilidad que la empresa ha obtenido de los activos.

Este ratio se espera que empeore de forma general, debido a que con la NIIF 16 las empresas tendrán más activos dado el mismo nivel de resultados (o similar).

En cambio, el ROE, el cual divide el resultado del ejercicio entre el nivel medio de fondos propios se espera que se vea menos afectado.

Fitó et al. (2013) obtienen una disminución media del ROA²⁰ del 16,67%. Por su parte, Pardo et al. (2015) obtienen una disminución del ROA del 2,15% y un incremento en el ROE del 1,33%.

El estudio de Wong y Mahesh (2015), arroja una disminución media del 15,35% en el ratio ROA y una disminución del 1,23% en el ratio ROE. Duke et al. (2009) observan una disminución del ROA de un 8,2%.

6.4 Resultado y EBITDA

²⁰ Entendido como EBIT/Total activos.

Tanto el resultado total de la empresa como el EBITDA de los arrendatarios también se verán afectados con la nueva NIIF 16.

Con relación al resultado total, como ya hemos destacado en el apartado 3, 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).

No obstante, en el caso de una empresa con múltiples contratos, cada uno en una parte de la vida del arrendamiento el impacto puede ser poco material (el impacto de unos arrendamientos se verá neteado con el de otros).

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.

En este sentido, en el ratio deuda neta / EBITDA habrá dos efectos. Por un lado se incrementará la deuda neta y por otro lado el EBITDA. No obstante, el primer incremento se espera que sea mayor.

6.5 Otros efectos

Otros efectos que puede conllevar la implementación de la NIIF 16 son los siguientes:

- Posible consumo de capital del “derecho de uso” en la banca.
- Posibles diferencias entre la contabilidad y la fiscalidad (si ésta no se adapta la nueva normativa).
- En caso de que el arrendamiento sea en moneda extranjera: diferencias de cambio del pasivo por arrendamiento.
- Planes de incentivos de los trabajadores relacionados con cifras o ratios contables.

7. CONCLUSIÓN

La entrada en vigor de la NIIF 16 (a partir del 1 de enero de 2019) conllevará la aplicación de un nuevo modelo de contabilidad para los contratos de arrendamiento.

Tal y como hemos analizado en los apartados 2 y 3, dicho modelo afectará, sobre todo, a la contabilidad de los arrendatarios y, más concretamente, a los contratos que bajo la NIC 17 se registraban como arrendamientos operativos.

Los arrendatarios verán incrementar su balance (en el activo se registrará el derecho de uso y en el pasivo los pagos futuros de arrendamiento) y también habrá cambios en su cuenta de resultados (por ejemplo, en el EBITDA, en el resultado global, etc.).

Habrán sectores de la economía en los que el balance se incrementará significativamente (compañías aéreas, empresas hoteleras, empresas de telecomunicaciones, etc.) y otros sectores que se verán menos afectados.

Básicamente, las empresas aparecerán más endeudadas y ratios como *Debt / Equity* (deuda entre recursos propios) mostrarán un mayor nivel de apalancamiento.

Debido a los grandes cambios que conllevará la NIIF 16 y a sus efectos (tal y como hemos analizado a lo largo del presente estudio), las empresas deben comenzar a explicar tanto interna como externamente las implicaciones del nuevo modelo contable. Esto es, se debe comenzar a concienciar a la comunidad financiera con relación a los cambios en las métricas y ratios utilizados generalmente por analistas, inversores o cualquier parte interesada para evaluar a las empresas.

Pueden verse afectados desde los *covenants* de las deudas hasta los planes de incentivos de los trabajadores.

En primer lugar las empresas deben comprender la nueva norma y evaluar la magnitud de los cambios y sus implicaciones. Una vez llevada a cabo esta tarea (y en función de la magnitud de la empresa y la magnitud del impacto), tomar las decisiones pertinentes a nivel de Dirección y designar un equipo multifuncional (contabilidad, IT, fiscal, operaciones, etc.) para que ejecute el plan de implementación previamente diseñado.

Algunas decisiones importantes a tomar están relacionadas con la transición a la nueva norma (que, en parte, dependerán de la adopción de la norma en la UE o su transcripción a las normas locales correspondientes). Las empresas deben decidir si esperar hasta 2019 para implementar la NIIF 16 o implementarla anticipadamente (lo cual debe llevarse a cabo conjuntamente con la NIIF 15).

La decisión también dependerá de factores como el coste de la transición y de las decisiones que han tomado el resto de empresas.

8. BIBLIOGRAFÍA

AELR, 2016. “Estadísticas 2015”. Página web de la Asociación Española de Leasing y Renting.

https://ael.es/index.php?option=com_content&view=frontpage&Itemid=1.

Altamuro, J., Johnston, R., Pandit, S. and Zhang, H., 2014. “Operating leases and credit assessments”. *Contemporary Accounting Research*, Vol. 31(2). Pág. 551-580.

Duke, J.C., Hsieh, S.J., y Su, Y, (2009). “Operating and synthetic leases: Exploiting financial benefits in the post-Enron era”. *Advances in Accounting, incorporating Advances in International Accounting*, Vol. 25. Pág. 28-39

EY, 2016. “IFRS Developments Issue 117 (January 2016). IASB issues new leases standard”.

[http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-ifs-developments-issue-117-iasb-issues-new-leases-standard/\\$FILE/ey-ifs-developments-issue-117-iasb-issues-new-leases-standard.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-ifs-developments-issue-117-iasb-issues-new-leases-standard/$FILE/ey-ifs-developments-issue-117-iasb-issues-new-leases-standard.pdf)

EY, 2016 (b). “IFRS Practical Matters. Leases make their way onto the balance sheet”.

http://www.ey.com/GL/en/Issues/IFRS/Issues_GL_IFRS_NAV_Publications

Expansión, 13/01/2016. “Una nueva norma contable subirá la deuda del Ibex en 40.000 millones”.

Fitó, M.A., Moya, S., Orgaz, N., 2013. “Considering the Effects of Operating Lease Capitalisation on Key Financial Ratios”. *Revista Española de Financiación y Contabilidad*. Vol. XLII, nº 159. Pág. 341-369.

Herranz, F., Cañibano, L., 2014. “Los Arrendamientos: Nuevas Propuestas Contables”. *Consejeros*, Vol. Enero 2014. Pág. 57-60.

IASB, 2016. “IASB shines light on leases by bringing them onto the balance sheet”.

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

Imhoff, E. A., Lipe, R. C., Wright, D. W. (1991). Operating Leases: Impact of Constructive Capitalization. *Accounting Horizons*, Vol. 5(1). Pág. 51-63.

Irvine, J., 2016. "IFRS 16 will bring \$2.8trn on to companies' balance sheets". <http://economia.icaew.com/news/january-2016/ifrs-16-will-bring-2trn-pounds-on-balance-sheet>

Katz, D., 2016. "New Lease Standards May Demand Two Sets of Books". <http://ww2.cfo.com/gaap-ifrs/2016/01/new-lease-standards-may-demand-two-sets-books/>

Lavi, M. 2016. "The Impact of IFRS on Industry". Wiley. US.

Moody's, 2010. "Moody's approach to global standard adjustments in the analysis of financial statements for non-financial corporations". <http://web.dpworld.com/wp-content/uploads/2014/05/Moodys-Approach-to-Global-Standard-Adjustments-in-the-Analysis-of-Financial-Statements-for-Non-Financial-Corporations-1012.pdf>

Ortúzar, A., 1995. "El Contrato de leasing". Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile.

Pardo, F., Giner, B., Cancho, R., 2015. "Operating Leases: An Analysis of the Economic Reasons and the Impact of Capitalization on Ibex 25 Companies". <http://www.aeca1.org/xviiiicongresoaecca/cd/55a.pdf>

Seay, S., Woods, J., 2011. "The economic impact of FASB's proposed new lease accounting standard". *Journal of Finance and Accountancy*, Vol. 8. Pág. 1-14.

SEC, 2005. "Report and Recommendations Pursuant to Section 401(c) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002 On Arrangements with Off-Balance Sheet Implications, Special Purpose Entities, and Transparency of Filings by Issuers". <http://www.sec.gov/news/studies/soxoffbalancerpt.pdf>.

Wong, K., Mahesh, J., 2015. "The Impact of Lease Capitalisation on Financial Statements and Key Ratios: Evidence from Australia". *Australian Accounting, Business and Finance Journal*, Vol. 9 (3). Pág. 27-44.