NIIF 16 – Arrendamientos
Decisiones en la implementación y efectos

Reunión FAIF 21/06/2016

José Morales Díaz, PhD

Socio Corporate Treasury – EY

Miembro del Foro Aeca de Instrumentos Financieros

(FAIF)

Separación de componentes

- **Componentes de un contrato**
  - Si un contrato contiene, a la vez, arrendamientos y otros componentes que no son arrendamientos (por ejemplo, otros servicios como mantenimiento) la entidad debe contabilizarlos por separado. A cada componente del contrato que es un arrendamiento se le aplica la NIIF 16 y al resto de componentes se le aplica la norma correspondiente.
  - No obstante, **la NIIF 16 (párrafo 15) permite al arrendatario (por clase de activo) no separar los componentes que no son arrendamientos (por ejemplo, servicios asociados al uso del bien arrendado) de los arrendamientos propiamente dichos (y registrar todo como si fuera un único contrato de arrendamiento).**

Lease

Service

La solución práctica de la NIIF 16 (no separar los componentes que no son arrendamientos) puede facilitar la contabilidad de algunos arrendamientos que incluyan servicios. No obstante, también debe tenerse en cuenta que dicha solución incrementa el pasivo a reconocer (los flujos futuros son mayores).

Arrendamientos de corto plazo o bajo importe

- El arrendatario puede elegir **no aplicar el modelo descrito (y simplemente reconocer el gasto por arrendamiento de forma lineal)** en los siguientes casos (NIIF 16.5 a 8):
  - 1) Arrendamientos a corto plazo → Elección por clase de activo (naturaleza y uso).
  - 2) Arrendamientos de activos de bajo valor (ver desarrollo en NIIF 16 B3 a B8) → Elección activo a activo.
    - Según NIIF 16 BC100: 5.000 USD o menos. El “bajo valor” debe medirse sobre el activo nuevo. Ejemplos: tablets, ordenadores, mobiliario de oficina pequeño, teléfonos.
    - No aplica a activos que se subarrendarán.
    - **Esta exención se puede aplicar cuando:**
      - **El arrendatario puede beneficiarse del uso del activo por si mismo o junto con otros recursos ya disponibles para el arrendatario, y**
      - **el activo no depende, ni está altamente interrelacionado con otros activos.**

En general, se espera que las empresa utilicen esta posibilidad en la medida de lo posible.

Una empresa puede tener un gran volumen de activos arrendados pero no presentar ningún activo o pasivo en balance en base a esta elección.

Plazo del arrendamiento (1/2)

- **El plazo de arrendamiento (*lease term*) incluye el periodo no cancelable junto con:**
  - Periodos adicionales incluidos en una opción de alargar el vencimiento del contrato si es “razonablemente cierto” que el arrendatario ejercitará la opción.
  - Periodos adicionales cubiertos en una opción de adelantar el vencimiento del contrato si es “razonablemente cierto” que el arrendatario no ejercitará la opción.

A la hora de analizar lo “razonablemente cierto” deben considerarse, en cada caso, todas las circunstancias aplicables que crean incentivos para el arrendatario para extender o no extender el contrato. Ver guía a NIIF 16. B37 a B40.

Debe revisarse la estimación inicial ante cambios de circunstancias.

Ejemplos de factores a considerar	
Contractuales / de mercado	Relacionados con el activo
- Precio del arrendamiento en el período adicional comparado con el mercado - Pagos contingentes - Opciones de renovación o compra - Costes relacionados con la cancelación del arrendamiento y firma de uno nuevo. - Costes de devolución del activo,	- Naturaleza especializada del bien. - Localización física del bien. - Posibilidad de encontrar alternativas. - Existencia de inversiones en el activo a recuperar.

Plazo del arrendamiento (2/2)

- Esta puede ser una de las elecciones clave en la aplicación de la NIIF 16: cuál es el periodo estimado de arrendamiento (en caso de que exista la posibilidad de acortar o alargar el período contractual).
- **Cuanto mayor sea el periodo de arrendamiento mayor será el pasivo a reconocer.**
- Si existe un gran volumen de activos arrendados, es posible que no pueda realizarse un análisis pormenorizado. En este caso podrían realizarse asunciones por:
  - Zona geográfica.
  - Situación económica del negocio relacionado con el bien arrendado.
  - Plazo para la recuperación de la inversión en las mejoras del bien.
  - Datos históricos de vida media.
  - Etc.

Pagos del arrendamiento (1/2)

- **Pagos del arrendamiento (*lease payments*):**

Pagos fijos	Opciones de compra (1) (precio de ejercicio)	Valores residuales garantizados (2)	Penalizaciones en opciones cancelación (3)	Pagos de arrendamiento variable que dependen de un índice o de un tipo (4)

(1) Solamente se incluye si el ejercicio de la opción es “razonablemente cierto”.

(2) Los arrendatarios deben incluir, en su caso, los importes que estiman pagar. Los arrendadores deben incluir cualquier garantía.

(3) Se incluyen a no ser que sea “razonablemente cierto” que la cancelación no se ejercerá.

(4) Por ejemplo, pagos referenciados al IPC, al Euribor o que varían para reflejar cambios en los precios de arrendamiento de mercado.

Los pagos del arrendamiento que son variables y que no dependen de un índice o de un tipo (por ejemplo, ligados a un rendimiento) se excluyen de los pagos del arrendamiento a no ser que sean fijos “en sustancia”.

Se reconocen como gasto (arrendatario) o como ingreso (arrendador) cuando se incurren.

Monthly Payment Schedule

Amount	12 Months	24 Months	36 Months	48 Months	60 Months
$ 1,000.00	$ 96.00	$ 51.50	$ 38.50	n/a	n/a
$ 1,500.00	$ 144.00	$ 77.25	$ 57.75	n/a	n/a
$ 2,000.00	$ 192.00	$ 103.00	$ 77.00	n/a	n/a
$ 2,500.00	$ 240.00	$ 128.75	$ 96.25	n/a	n/a
$ 3,000.00	$ 288.00	$ 154.50	$ 115.50	n/a	n/a
$ 3,500.00	$ 336.00	$ 180.25	$ 134.75	n/a	n/a
$ 4,000.00	$ 370.00	$ 198.00	$ 144.00	$ 114.00	$ 98.00
$ 5,000.00	$ 462.50	$ 247.50	$ 180.00	$ 142.50	$ 122.50
$ 7,500.00	$ 693.75	$ 371.25	$ 270.00	$ 213.75	$ 183.75
$ 10,000.00	$ 920.00	$ 490.00	$ 350.00	$ 280.00	$ 240.00
$ 15,000.00	$ 1,380.00	$ 735.00	$ 525.00	$ 420.00	$ 360.00
$ 20,000.00	$ 1,840.00	$ 980.00	$ 700.00	$ 560.00	$ 480.00
$ 25,000.00	$ 2,300.00	$ 1,225.00	$ 875.00	$ 700.00	$ 600.00
$ 30,000.00	$ 2,760.00	$ 1,470.00	$ 1,050.00	$ 840.00	$ 720.00

Pagos del arrendamiento (2/2)

- Los pagos del arrendamiento **que son variables y que no dependen de un índice o de un tipo (por ejemplo, ligados a un rendimiento) se excluyen de los pagos del arrendamiento (a no ser que sean fijos "en sustancia").**
  - Se reconocen como gasto (arrendatario) o como ingreso (arrendador) cuando se incurren.

En general, se espera que las empresa utilicen esta posibilidad en la medida de lo posible (pagos referenciados a "otras variables").

Una empresa puede tener un gran volumen de activos arrendados pero no presentar ningún activo o pasivo en balance en base a esta regulación de la NIIF 16 de los pagos variables.

Tipo de descuento

- Según la NIIF 16, debe utilizarse:
  - Tipo de interés implícito en el arrendamiento o, si no puede obtenerse, TIR asignable al arrendatario.
  - El tipo debe actualizarse ante cambios en:
    - Plazo estimado del arrendamiento.
    - Estimación de ejercicio de una opción de compra.
    - El tipo de referencia (si el arrendamiento es a tipo de interés variable).

En general, se espera que las empresas utilicen su TIR – Tipo al que la empresa recibiría un préstamo para comprar el activo al plazo del arrendamiento.

Debe tenerse en cuenta que sería un préstamo garantizado por el valor del activo.

Pueden utilizarse tipos de préstamos similares (siempre que sean recientes), TIR de bonos cotizados de la empresa (ajustando la TIR por la garantía) o TIR de bonos de empresas de rating y sector similar (también ajustando la TIR por la garantía).

Primera aplicación

Posibilidades primera aplicación (IFRS 16 Appendix C)

Aplicación retrospectiva total aplicando NIC 8 → Rehacer estados comparativos como si siempre se hubiera aplicado la NIIF 16. **Ajuste en fondos propios en la apertura del primer ejercicio comparativo**

Aplicación retrospectiva modificada → No se rehacen estados comparativos. El efecto en fondos propios **se reconoce en la apertura del ejercicio actual**. En el caso de anteriores arrendamientos operativos (arrendatario):

Activo	Pasivo
- **Posibilidad 1:** Valorarlo como si se hubiera aplicado NIIF 16 desde el inicio (pero descontando al tipo de la fecha de primera aplicación). - **Posibilidad 2**: Valorarlo como el Pasivo (ajustado por cualquier prepago o devengo anterior a la fecha de primera aplicación).	Descuento de los flujos de caja futuros (remanentes) utilizando el tipo de interés de la deuda del arrendatario en la fecha de primera aplicación

Otros aspectos importantes a analizar por la entidad

- **Contabilización del activo y pasivo que surge de la NIIF 16 en una UGE que está deteriorada.**
- **Contabilización de los incentivos pagados por el arrendador al arrendatario.**
  - En principio, si se reciben al inicio se restan del derecho de uso y si se reciben posteriormente se restan de los flujos fijos del arrendamiento.
- **En arrendamientos en moneda extranjera (por ejemplo, aeronaves).**
  - El pasivo que surge por la NIIF 16 genera diferencias de cambio.
- **Pagos que realizar el arrendatario por cuenta del arrendador:**

Is there a change?

IFRS 16 does not specify whether tenant payments for insurance or real estate taxes on leased property are considered to be a separate good or service. Consistent with current practice, we believe that tenant reimbursements for real estate taxes imposed on an owner of a property are not a separate good or service and, therefore, would not be considered a non-lease component of the contract. The treatment of tenant reimbursements for insurance on leased property depends on the circumstances. For example, if the insurance protects the landlord's investment in the property and the landlord receives the proceeds of any claim, the landlord does not provide the tenant with an additional good or service and reimbursement for the insurance premium would not be a separate component of the contract.

Publicación de EY Real estate leases How will IFRS 16 impact real estate entities? May 2016

Principales impactos de la NIIF 16

- Los impactos que puede conllevar la adopción de la NIIF 16 (en sustitución de la actual NIC 17) podrían dividirse en los siguientes grupos:

- **1) Impactos en sistemas tecnológicos, políticas, procedimientos y controles.**

- **2) Cambios en las negociaciones a la hora de contratar nuevos arrendamientos.**

- **3) Cambios en los estados financieros: incremento en activos, pasivos y sus ratios relacionados.**

- **4) Cambios en el nivel de resultados y en el EBITDA.**

- **5) Otros impactos.**

En términos generales, los impactos serán mayores en aquellas empresas que mantengan un mayor volumen de contratos de arrendamiento como arrendatarias si actualmente dichos arrendamientos son “operativos”.

Contact:

José Morales Díaz, PhD

Socio – Corporate Treasury EY

Jose.moralesdiaz@es.ey.com

Tlf. 0034915727325