

NIIF 16 – Arrendamientos Implementación de la norma

VIII Jornada FAIF – 25/10/2017

José Morales Díaz

Socio Corporate Treasury – EY

Profesor del IEB

Miembro de la Junta Directiva del Foro Aeca de

Instrumentos Financieros (FAIF)



Implementación de la NIIF 16

- ▶ **La implementación de la NIIF 16 conllevará un gran impacto en los estados financieros, en los procesos y en los sistemas de empresas que mantengan un importante volumen de arrendamientos operativos como arrendatarias.**
 - ▶ Ejemplos: líneas aéreas (aviones), retail (*real estate*), hoteles (*real estate*), *power and utilities* (terrenos), telecomunicaciones (terrenos, sistemas de transmisión), banca (*real estate*), etc.
- ▶ **La mayoría de estas empresas (sobre todo las de un tamaño mayor) ya ha comenzado con el proyecto de implementación de la norma y se encuentra en una u otra fase del mismo.**
 - ▶ A pesar de que la norma no entrará en vigor hasta el ejercicio 2019, debido al gran impacto en sistemas (implementación de un nuevo sistema adaptado a NIIF 16) las empresas deben comenzar con el proyecto de implementación para poder llegar al *deadline* de 2019.
 - ▶ El proyecto de implementación es multidisciplinar. Sobre todo abarca dos áreas:
 - ▶ Contabilidad: análisis de los criterios contables a aplicar, alcance de la norma, etc.
 - ▶ IT: implementación del nuevo sistema que contabilice los arrendamientos bajo NIIF 16.



Implementación de la NIIF 16

- ▶ Algunos aspectos importantes del proyecto de implementación son:
 - ▶ **1) Elección del sistema a implementar.**
 - ▶ Esta elección marca en gran parte el ritmo y los hitos del proyecto de implementación.
 - ▶ Las grandes empresas generalmente están implementando **SAP Real Estate**. Otros sistemas son Nakisa, Lease Accelerator, etc.
 - ▶ En general, solamente se podrá utilizar Excel cuando el volumen de arrendamientos sea muy pequeño. Por ejemplo, una empresa que



Soluciones específicas para la Gestión de contratos de arrendamiento

- Nakisa (SAP)
- Lease Accelerator
- Visual Lease
- Aptitude



Soluciones integradas en ERP

- SAP Real Estate



Soluciones complementarias

- Funcionalidad complementaria al proceso, utilizando tecnología tipo robotics / OCR para realizar cierta automatización en la captura de la información de contratos.

Implementación de la NIIF 16

- ▶ Algunos aspectos importantes del proyecto de implementación son:
 - ▶ **2) Número de filiales que tiene la entidad y normativa contable aplicable en cada filial**
 - ▶ Es necesario conocer a cuántas normativas debe darse respuesta (a efectos de los estados individuales de las filiales) y las diferencias entre estas normativas y NIIF 16.
 - ▶ En algunos países el regulador local ya emitida una norma o un borrador de norma adaptado a NIIF 16 (como, por ejemplo Méjico o Brasil) y en otros aún no se ha pronunciado (como el caso de España).
 - ▶ En el ámbito de USGAAP, el Topic 842 tiene importantes diferencias con NIIF 16, incluyendo: contabilidad de arrendatario, excepción de bajo valor, transición, etc.
 - ▶ Cuanto mayores diferencias entre las distintas normativas mayor complejidad en el sistema a implementar.



Implementación de la NIIF 16

- ▶ Algunos aspectos importantes del proyecto de implementación son:
 - ▶ **3) Análisis del alcance de la norma**
 - ▶ Se trata de uno de los primeros pasos a dar e **influye en el dimensionamiento del proyecto** (debido a que influye en el número de contratos a los que aplicar el modelo de capitalización).
 - ▶ La NIIF 16 incluye una serie de criterios para analizar en qué casos un contrato incluye un componente de arrendamiento y, por tanto, entra en el alcance de la norma: **párrafos 9 a 11 y B9 a B30**. Las entidades deben analizar sus contratos para determinar hasta qué punto se consideran arrendamientos o, más bien, se trata de servicios. Ejemplos de contratos a analizar:
 - ▶ Contratos en los que hay dudas con relación a que exista un activo identificado (capacidad, espacios no identificados, activos compartidos, derechos de sustitución, etc.)
 - ▶ Contratos en los que hay dudas con relación a que el arrendatario obtenga sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo o tenga el derecho a dirigir el uso del activo.
 - ▶ Cabe destacar que en algunos casos, el análisis **puede ser muy subjetivo** y distintas empresas con los mismos contratos pueden llegar a conclusiones distintas.

Implementación de la NIIF 16

- ▶ Algunos aspectos importantes del proyecto de implementación son:
 - ▶ **3) Análisis del alcance de la norma**
 - ▶ El párrafo C3 de la NIIF 16 permite **no llevar a cabo el análisis anterior en la transición y simplemente asumir que los contratos que se consideraban arrendamientos bajo NIC 17 e IFRIC 4 también serán arrendamientos bajo NIIF 16.**
 - ▶ No obstante, el problema puede radicar en que algunas empresas, hasta ahora, no prestaban mucha atención a la clasificación de los contratos como arrendamiento o servicio debido a que la contabilización era similar. En ambos casos simplemente se devengaba el gasto pero en una línea distinta de la cuenta de resultados.



Implementación de la NIIF 16

- ▶ Algunos aspectos importantes del proyecto de implementación son:
 - ▶ **4) Decisiones y estimaciones de la norma.**
 - ▶ El algunos aspectos, la NIIF 16 permite aplicar tratamientos contable alternativos: separación o no de componentes, excepciones para arrendamientos de corto plazo y bienes de bajo valor, excepciones para intangibles, transición, etc.
 - ▶ **La Dirección de cada entidad debe tomar una decisión para cada unos de los aspectos anteriores. La decisión puede influir en gran parte en el dimensionamiento del proyecto. Por ejemplo, en la transición, puede ser muy diferente tomar la aplicación retrospectiva total con respecto a la retrospectiva modificada. En la retrospectiva total la complejidad en los sistemas y la obtención de datos históricos es notablemente superior.**
 - ▶ A la hora de tomar la decisión correspondiente la Dirección debe considerar las consecuencias en las cifras contables.

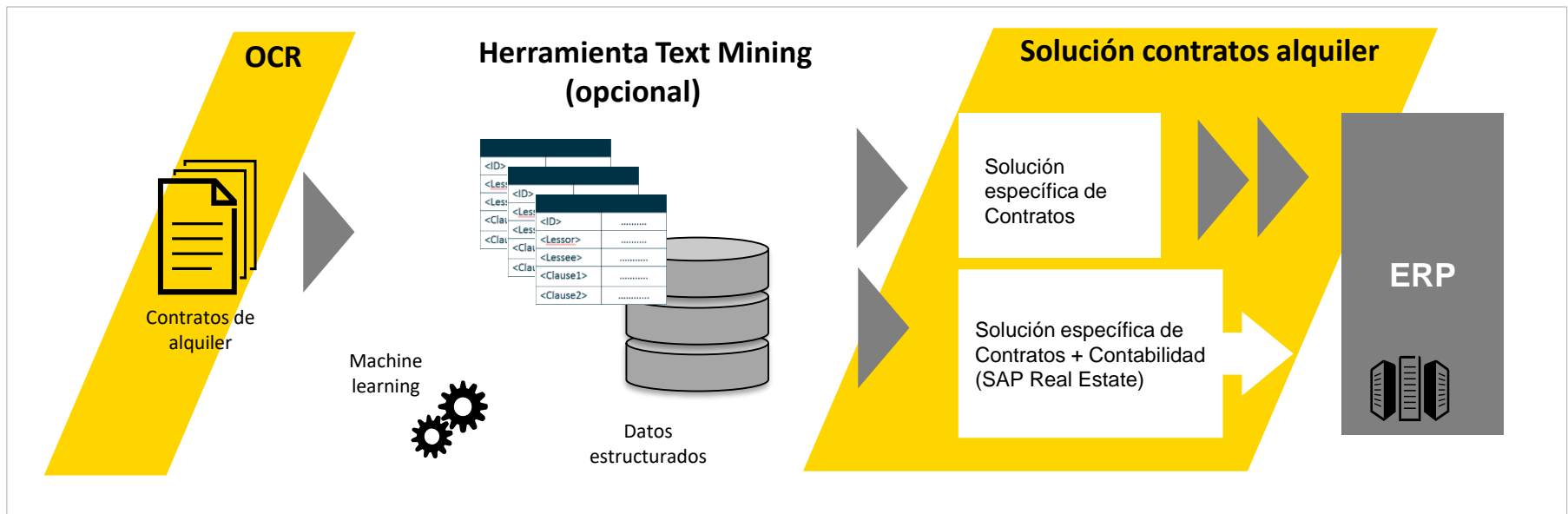


Implementación de la NIIF 16

- ▶ Algunos aspectos importantes del proyecto de implementación son:
 - ▶ **4) Decisiones y estimaciones de la norma.**
 - ▶ En otros casos, se requiere realizar una estimación: plazo de arrendamiento, tipo de interés de descuento. En estos casos la Dirección debe tomar una decisión con relación a cómo llevar a cabo la estimación.
 - ▶ Esto también puede tener una gran influencia en el impacto en los estados financieros. Por ejemplo, cuanto mayor plazo de arrendamiento mayor será pasivo.

Implementación de la NIIF 16

- ▶ Algunos aspectos importantes del proyecto de implementación son:
 - ▶ **5) Levantamiento de contratos.**
 - ▶ Generalmente, el nuevo sistema (SAP Real Estate) requiere cargar las características de todos los contratos vivos a la fecha de transición: inicio, vencimiento, pagos, estructura de los pagos, etc. (y, posteriormente, se cargarán los contratos que se vayan firmado). Dependiendo de hasta qué punto la empresa tuviera una base de datos con los contratos vivos y sus características, esto puede ser una tarea muy ardua y que conlleve una gran carga de trabajo.



Contact:



José Morales Díaz

Profesor del IEB

Socio de EY (*Corporate Treasury*)

Jose.morales@clauastro-ieb.es
