

143.- Aplicación práctica de la nueva norma de arrendamientos, NIIF 16 (1ª parte)



Raquel Pastor Serrano y Esteban Fernández Pérez¹
Intervención General - Políticas Contables. Grupo Santander.
Entidad Acreditada-ECA®

A. PRINCIPALES CAMBIOS NORMATIVOS

La NIIF 16², sobre arrendamientos, fue emitida por el IASB³ en enero de 2016, y reemplazará a la NIC 17⁴ y sus interpretaciones relacionadas para períodos de presentación que comiencen a partir del **1 de enero de 2019**.

Una de las novedades más relevantes que ha introducido esta Norma es que para los arrendatarios ya no es necesaria la distinción entre arrendamientos financieros y operativos, manteniéndose dicha clasificación para los arrendadores. A continuación, se exponen de forma resumida, los principales cambios introducidos:

- **Contabilidad del arrendador.** Las modificaciones no son importantes y, salvo para el caso particular de los subarrendamientos, el arrendador no está requerido a hacer ningún ajuste en transición.
- **Contabilidad del arrendatario.** Los cambios son muy significativos y provocarán un impacto importante, fundamentalmente en entidades con gran volumen de arrendamientos operativos, que antes permanecían 'fuera de balance'.

Con la entrada en vigor de la Norma, todos los arrendamientos que estén en su alcance deberán incorporarse al balance, reconociendo un activo por el 'derecho de uso' y un pasivo relacionado de arrendamiento, en la fecha de comienzo del contrato.

Se establecen dos excepciones al tratamiento general descrito en el párrafo anterior, para aquellos arrendamientos catalogados de 'corto plazo' (plazo inferior a 12 meses) o para los de activos de 'bajo valor' (de aplicación para activos cuyo precio de adquisición 'nuevo' no supere 5.000 USD, importe orientativo especificado en los Fundamentos de las Conclusiones)⁵.



Una vez concluido que un contrato es o contiene un arrendamiento incluido en el alcance de la NIIF 16, el arrendatario deberá reflejar en su balance el derecho a utilizar el activo, como activo por derecho de uso y los pagos por arrendamiento, como pasivo de arrendamiento.

¹ Las interpretaciones incluidas en el presente artículo corresponden exclusivamente a sus autores

² Norma Internacional de Información Financiera

³ Organismo emisor de las Normas Internacionales de Información Financiera

⁴ Norma Internacional de Contabilidad

⁵ NIIF 16, párrafos 5 a 8

Existen varios aspectos que requerirán **juicio experto** por parte de las entidades, fundamentalmente en relación a la definición contable de arrendamiento, ya que se amplía o refuerza el concepto de control sobre el derecho de uso, y a la estimación del plazo y la tasa de descuento del arrendamiento.

B. CASO PRÁCTICO

En el ejercicio que se expone a continuación se muestran determinadas situaciones hipotéticas para ilustrar la forma en que una entidad puede aplicar los requerimientos de la NIIF 16 a aspectos concretos de un arrendamiento (u otros contratos). El análisis no representa la única forma en la que se podrían aplicar los requerimientos.

1. ENUNCIADO

El 1 de enero de 2019 la sociedad QUIJOTE (cliente) suscribe dos contratos con la sociedad SANCHO (proveedor):

1. Un contrato que otorga a QUIJOTE el derecho a usar un edificio de oficinas ubicado en el centro financiero de la ciudad por un período no cancelable de 5 años, a cambio del pago de un importe anual de 1.000 unidades monetarias (u.m.) cada 31 de diciembre. Dichos pagos se revisarán anualmente, al alza o a la baja, transcurridos los 2 primeros años y hasta el fin del contrato, en función del comportamiento del índice general de precios al consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

El valor de mercado de las oficinas el día de la firma del contrato es de 20.000 u.m., estimándose su vida útil en 50 años. El valor del suelo representa el 20% del total.

En virtud de este contrato SANCHO repercute también a QUIJOTE dos importes adicionales:

- i) El pago anual correspondiente al impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), cuyo último recibo correspondiente al ejercicio 2018 ascendió a 150 u.m., y
- ii) Los gastos de limpieza y mantenimiento de las oficinas, que suponen 240 u.m. al año.

Ambos importes serán abonados por QUIJOTE a SANCHO coincidiendo con el pago anual de la renta.

En este contrato se estipula que, al finalizar el año 5, QUIJOTE tiene el derecho a extender unilateralmente el plazo del contrato por un año más y, en caso de ejercitarlo, al finalizar el año 6 QUIJOTE tendrá de nuevo el derecho a ampliarlo por otro año. Es decir, en conjunto el plazo del contrato podría extenderse, como máximo, hasta el final del año 7.

En la fecha de la firma del contrato QUIJOTE estimó que, de acuerdo a su plan de negocio a largo plazo, ejercerá el derecho de extensión únicamente al final del año 5, y por el plazo de un año. Sin embargo, al final del año 4 y debido a circunstancias de mercado, QUIJOTE cambia su estimación inicial y, en ese momento, espera ejercer también su derecho de extensión al final del año 6, prorrogándose la vida estimada del contrato hasta el año 7.

Por último, el contrato otorga a QUIJOTE el derecho a adquirir la propiedad de las oficinas únicamente al finalizar el año 7 (en caso de que el contrato se hubiera extendido hasta esa fecha), gracias al ejercicio de una opción de compra a su favor por importe igual al valor de mercado de las oficinas en esa fecha. A estos efectos, se estima que el valor de mercado de las oficinas al final del año 7 ascenderá a 25.000 u.m.

En el momento inicial QUIJOTE debe hacerse cargo de los gastos del notario y del asesor inmobiliario, que suponen 300 u.m., importes necesarios para que el contrato tenga validez y otorgue derechos y obligaciones a las partes.

- Un contrato que otorga a QUIJOTE el derecho a usar libremente, por un período de 4 años, 20 furgonetas de reparto propiedad de SANCHO, marca *Trump*, color blanco y sin ningún tipo de distintivo comercial, teniendo SANCHO la capacidad de sustituirlas por otras de similar modelo y capacidad en cualquier momento durante la vida del contrato. Las furgonetas sólo pueden desplazarse por la Unión Europea. La renta a satisfacer asciende a 360 u.m., que se paga al final de cada año.

Aunque en este tipo de contratos los pagos por parte del cliente suelen realizarse al comienzo de cada período (por ejemplo, mensual, trimestral), es decir, son prepagables, por facilidad de la exposición y de los cálculos del ejemplo, consideramos que se realizan al final de cada periodo, es decir, son pospagables.

La sociedad QUIJOTE es una sociedad no financiera, sin acceso directo al mercado de capitales, y cuya principal fuente de financiación proviene del sector bancario tradicional. Se sabe que, en operaciones de financiación llevadas a cabo por QUIJOTE sobre activos similares y a un plazo de 6 años, la tasa de interés aplicada suele ascender, en promedio, al 4,5% de interés anual. Asimismo, la tasa de interés de mercado al final del año 4, para plazos de 3 años, asciende al 3,5% de interés anual.

En la fecha de firma del contrato, 1 de enero de 2019, QUIJOTE ha tomado como mejor estimación sobre el IPC los datos publicados por un proveedor de mercado. Posteriormente, QUIJOTE verifica estas estimaciones con el IPC real publicado por el INE. Ambas referencias se recogen en la tabla siguiente:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
IPC estimado	1,00%	2,5%	3,0%	2,0%	0,5%	0,0%	0,5%
IPC real	0,80%	3,0%	2,4%	2,9%	0,3%	-1,0%	0,0%

Cuestiones a resolver:

- Calificación contable de los dos contratos, el de las oficinas y el de las furgonetas, así como la separación de los componentes de arrendamiento identificados, y la norma internacional de información financiera aplicable a cada contrato o componente. *(a tratar en esta 1ª parte)*
- Clasificación del arrendamiento identificado, como arrendamiento financiero u operativo. *(a tratar en esta 1ª parte)*
- Contabilidad de los dos contratos, desde el punto de vista del cliente (QUIJOTE) y del proveedor (SANCHO):
 - En su reconocimiento inicial, en el momento de la firma de los contratos.
 - En su reconocimiento posterior, al final de los años 1 al 7, ambos incluidos.

(a tratar en el próximo nº, en una 2ª parte)

2. SOLUCIÓN

2.1 Calificación contable de los dos contratos, el de las oficinas y el de las furgonetas, así como la separación de los componentes de arrendamiento identificados, y la norma internacional de información financiera aplicable a cada contrato o componente

Para determinar que estamos ante un arrendamiento⁶, es necesario identificar el activo arrendado y poder controlar el uso del mismo, analizando el fondo del contrato y prevaleciendo éste sobre la forma del mismo.

Los activos identificados explícitamente⁷ en los contratos son dos, el edificio de oficinas y las furgonetas.

QUIJOTE tiene a su disposición las oficinas, no tiene ninguna restricción y toma las decisiones relevantes, y como también obtiene los riesgos y beneficios de explotación de las mismas, podemos concluir que tiene el control. Por tanto estamos ante un contrato de arrendamiento.

También tiene a su disposición las furgonetas, pero como el proveedor tiene la capacidad práctica de sustituir el bien a lo largo de todo el período de uso beneficiándose de hacerlo (los beneficios económicos que obtiene superan los costes asociados), esto hace que el derecho de sustitución sea sustantivo⁸ y que, por tanto, no haya un activo identificado. En conclusión, las furgonetas no constituyen un arrendamiento bajo el alcance de la NIIF 16. Este contrato se regiría por la NIIF 15, Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes, ya que se trata de una prestación de servicios.

Aunque no es relevante en este caso práctico, el hecho de poder circular sólo por la Unión Europea se considera un derecho protector⁹, que limitaría el alcance del derecho de uso, pero no impediría el derecho a decidir el uso del bien.



El alquiler de las oficinas es un arrendamiento bajo el alcance de la NIIF 16 porque tenemos un activo identificado sobre el que ejercemos el control.

El alquiler de las furgonetas NO constituye un arrendamiento bajo el alcance de la NIIF 16 porque el proveedor tiene un derecho de sustitución de las mismas durante todo el plazo y, por tanto, no hay activo identificado.

Una vez identificados los contratos de arrendamiento, se deben analizar los **componentes** que forman parte del contrato de arrendamiento, para separarlos si procede, y contabilizarlos separada o conjuntamente según la norma contable que les aplique.

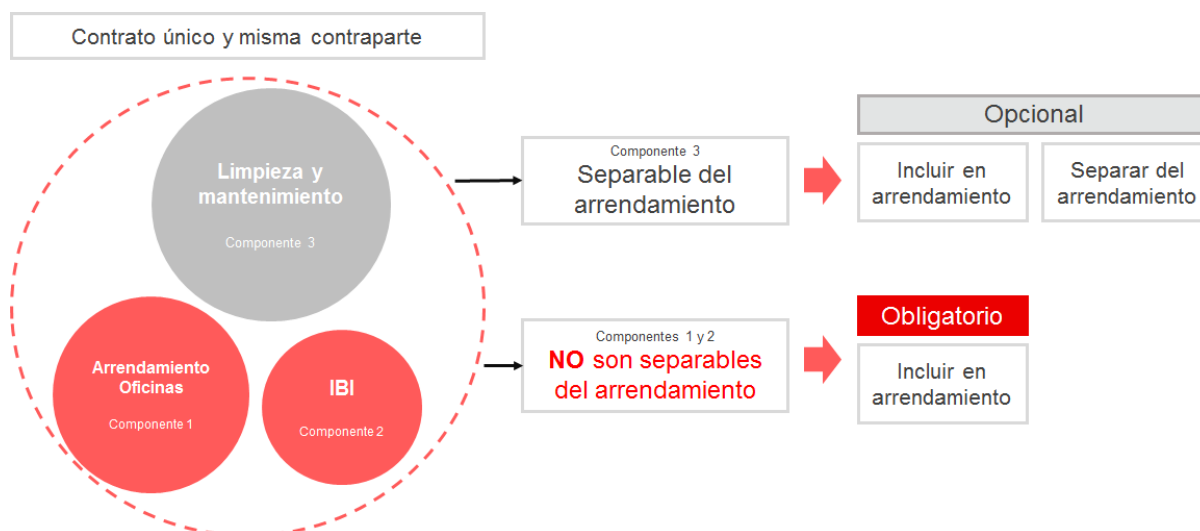
Como muestra el diagrama siguiente, en el primer contrato, de arrendamiento, QUIJOTE identifica tres componentes: (i) las oficinas, (ii) la repercusión del IBI y (iii) la limpieza y mantenimiento de las oficinas.

⁶ NIIF 16, párrafo 9


⁷ NIIF 16, párrafo B13

⁸ NIIF 16, párrafo B14

⁹ NIIF 16, párrafo B30



- i) El componente de 'oficinas', es el componente 'principal' del arrendamiento.
- ii) El 'IBI' no puede separarse del arrendamiento, ya que QUIJOTE no puede beneficiarse de este impuesto de forma separada al arrendamiento de las oficinas¹⁰.
- iii) El componente de 'limpieza y mantenimiento' se considera un componente separado porque QUIJOTE puede beneficiarse de este componente por sí sólo y podría contratarlo con un tercero distinto de SANCHO obteniendo mejores precios de mercado¹¹. La NIIF 16 nos permite optar por separarlo del arrendamiento y contabilizarlo tal y como determina su norma aplicable (NIIF 15) o bien, incluirlo junto con el arrendamiento¹². A QUIJOTE le parece más razonable separarlo y registrarlo como un gasto corriente en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se preste el servicio.



El contrato de alquiler de las oficinas es un contrato de arrendamiento con varios componentes:

- Arrendamiento de oficinas,
- IBI, componente no separable, a los que aplica NIIF 16; y
- Limpieza y mantenimiento, separado opcionalmente, al que aplicaremos NIIF 15 por tratarse de una prestación de servicios.

2.2 Clasificación del arrendamiento identificado, como arrendamiento financiero u operativo

La clasificación de un arrendamiento como financiero u operativo depende de la esencia de la transacción más que de la forma legal del contrato¹³. La NIIF 16 da ejemplos de situaciones que, individualmente o en combinación, nos llevarían a calificar el arrendamiento como financiero, porque se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente¹⁴. Por exclusión, si el arrendamiento no es financiero, se calificará como operativo¹⁵.

SANCHO, como arrendador, procede a clasificar el arrendamiento, basándose en las siguientes circunstancias:

¹⁰ NIIF 16, párrafo B32

¹¹ NIIF 16, párrafo B32

¹² NIIF 16, párrafo 15

¹³ NIIF 16, párrafo 63

¹⁴ NIIF 16, párrafos 63 y 64

¹⁵ NIIF 16, párrafo 65

- La opción de compra no la tiene en consideración porque es a valor de mercado y no habrá necesariamente transferencia de la propiedad al finalizar el contrato.
- El plazo del arrendamiento no cubre la mayor parte de la vida económica del activo subyacente (50 años).
- El arrendador no recupera sustancialmente la inversión que realizó al adquirir las oficinas.
- La naturaleza del activo no es especializada.



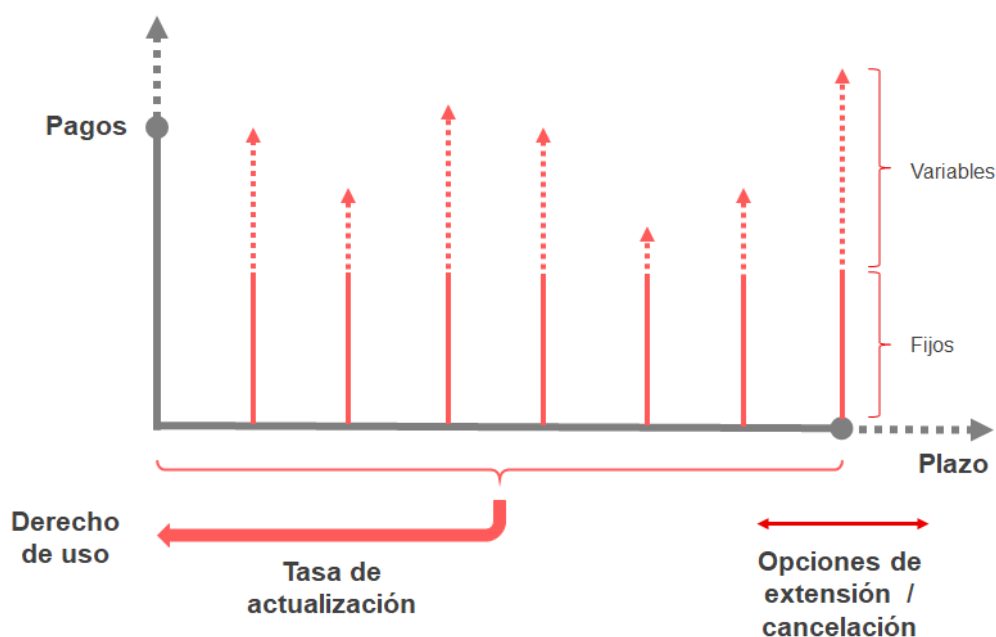
SANCHO clasifica el contrato como arrendamiento operativo, porque no se cumple ninguna de las situaciones que obligarían a calificarlo como financiero.

2.3 Contabilidad de los dos contratos, desde el punto de vista del cliente (QUIJOTE) y del proveedor (SANCHO)

2.3.1 Introducción

Como hemos indicado al inicio, los arrendamientos en el alcance de la NIIF 16 implicarán que el arrendatario deba incorporar un activo por 'derecho de uso' y un pasivo de arrendamiento en su balance.

Aunque para poder determinar el derecho de uso es necesario partir del pasivo de arrendamiento, previamente realizaremos un análisis de las distintas variables que pueden intervenir en un contrato de arrendamiento: el plazo, los pagos, y la tasa de actualización a utilizar.



- Plazo del arrendamiento

El plazo del contrato¹⁶ se inicia en la fecha de comienzo del mismo y se determina sobre la base del período no cancelable (o plazo fijo), añadiendo o disminuyendo éste en función de los:

¹⁶ NIIF 16, párrafo 18

- Períodos renovables optativos, si el arrendatario está razonablemente seguro de prorrogarlo, y
- Períodos cubiertos por una opción de cancelación, si el arrendatario está razonablemente seguro de que no ejercerá dicha opción.

En nuestro ejemplo, el plazo fijo no cancelable es de 5 años. Sin embargo, a este período debemos sumarle un año más porque el arrendatario tiene la razonable certeza de que va a extender el contrato hasta el año 6 ejerciendo su opción unilateral de extensión. **En el momento inicial el plazo del arrendamiento es, por tanto, de 6 años.**

Sin embargo, en el año 4 cambian las estimaciones iniciales de QUIJOTE y, en ese momento, concluye que va a ejercer la segunda opción de extensión (que decidió no ejercer inicialmente) y extenderá el contrato por un año más (hasta el año 7), haciendo uso del bien hasta el plazo máximo que le permite el arrendador.

Si en el contrato hubiera derivados implícitos con riesgos económicos no vinculados al arrendamiento, se registrarían por la NIIF 9 de Instrumentos financieros¹⁷. La NIIF 16 considera que las opciones de extensión, cancelación y valor residual garantizado, aunque cumplen la definición contable de instrumentos financieros derivados, son riesgos vinculados al arrendamiento y, por tanto, los incluye en su alcance incorporándose en el cálculo del pasivo por arrendamiento y el derecho de uso.

- Pagos del arrendamiento

Los pagos de arrendamiento¹⁸ que se consideran para el cálculo del derecho de uso son los siguientes: (i) pagos fijos, (ii) pagos variables que son fijos en esencia, y (iii) pagos variables que dependen de un índice o tasa. Los pagos variables que no dependen de un índice o tasa se reconocerán directamente como gastos corrientes en la cuenta de resultados cuando se produzcan.

En el ejemplo QUIJOTE ha identificado los siguientes pagos:

- i. Costes directos iniciales. Los pagos iniciales de 300 u.m. realizados para dar validez al contrato (notario y asesoría inmobiliaria). Formarán parte del derecho de uso en el momento inicial.
- ii. Pagos fijos de arrendamiento. Los pagos anuales de 1.000 u.m. durante el plazo del arrendamiento. Formarán parte del pasivo por arrendamiento.
- iii. Pagos variables que dependen de un índice o tasa. La revisión del pago fijo por el IPC a partir del segundo año. Formarán parte del pasivo por arrendamiento.
- iv. Pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los pagos anuales de IBI repercutidos por SANCHO. En el momento inicial, no podemos determinar la cuantía del próximo año, y no formarán parte ni del pasivo por arrendamiento, ni del derecho de uso. Se registrarán en pérdidas y ganancias cuando sean abonados a SANCHO.
- v. Pagos fijos por prestación de un servicio:
 - Pagos anuales de 240 u.m. por el servicio de limpieza y mantenimiento.
 - Pagos anuales de 360 u.m. por las furgonetas con derecho de sustitución.

A continuación, adjuntamos cuadro resumen:

¹⁷ NIIF 16, párrafo 15

¹⁸ NIIF 16, párrafo 27

DERECHO DE USO			PyG cuando se produzcan		
Costes directos iniciales	PASIVO ARRENDAMIENTO		Pagos VARIABLES que NO dependen de un índice o tasa	Prestación servicio (NO arrendamiento)	
	Pagos FIJOS	Pagos VARIABLES que dependen de un índice o tasa			
Gastos notario y asesoría inmobiliaria 300 u.m.	1.000 u.m.	Revisión IPC a partir del 3 ^{er} año	IBI	Limpieza 240 u.m. / año	Furgonetas 360 u.m. / año

- Tasa de actualización

Los pagos del arrendamiento (fijos y variables que dependen de un índice o tasa) se descontarán utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, cuando pueda determinarse fácilmente. En caso contrario, se utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario¹⁹.

En nuestro ejemplo, la sociedad QUIJOTE decide utilizar el tipo de interés del 4,5% anual, que es la tasa a la que suele financiarse sobre bienes y plazo similares, ya que los datos para calcular la tasa de interés implícita le resultan difíciles de obtener.

La segunda parte de este caso con la contabilización de la NIIF 16 se publicará en el próximo número de noviembre de 2018.

¹⁹ NIIF 16, párrafo 26