

# NIIF 16 – Aspectos prácticos

IX Jornada FAIF

Jorge Hinojosa Pérez (Senior Manager Corporate Treasury - EY FAAS)

Octubre 2018



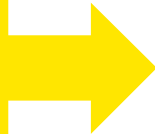
The better the question. The better the answer.  
The better the world works.



# Primera aplicación

- ▶ **Primera aplicación según NIIF 16 - UE (párrafos C1 y C2 del Apéndice C):** periodos anuales que comienzan a partir del **1 de enero de 2019**. Se permite aplicación anticipada voluntaria siempre que se también se aplique la NIIF 15.
- ▶ **PGC: El PGC no se va a adaptar a la NIIF 16 (por el momento) →**

Borrador del  
PGC  
(Octubre  
2018)



MINISTERIO  
DE ECONOMÍA  
Y EMPRESA

*icac* Instituto de Contabilidad y  
Auditoría de Cuentas

A diferencia de las anteriores normas, el cambio radical que este nuevo enfoque introduce en el tratamiento contable de los contratos de arrendamiento operativo requiere un estudio más detenido que permita identificar con claridad la base conceptual que sostiene el reconocimiento de un contrato a ejecutar como un activo y, en particular, cuál es la línea divisoria entre el registro en balance de los compromisos financieros que se asumen en los contratos de arrendamiento operativo y los que pudieran incurrirse en otro tipo de contratos a ejecutar. Por ello, y por el momento, se considera oportuno no introducir cambios en el vigente tratamiento contable de los contratos de arrendamiento en las cuentas anuales individuales.

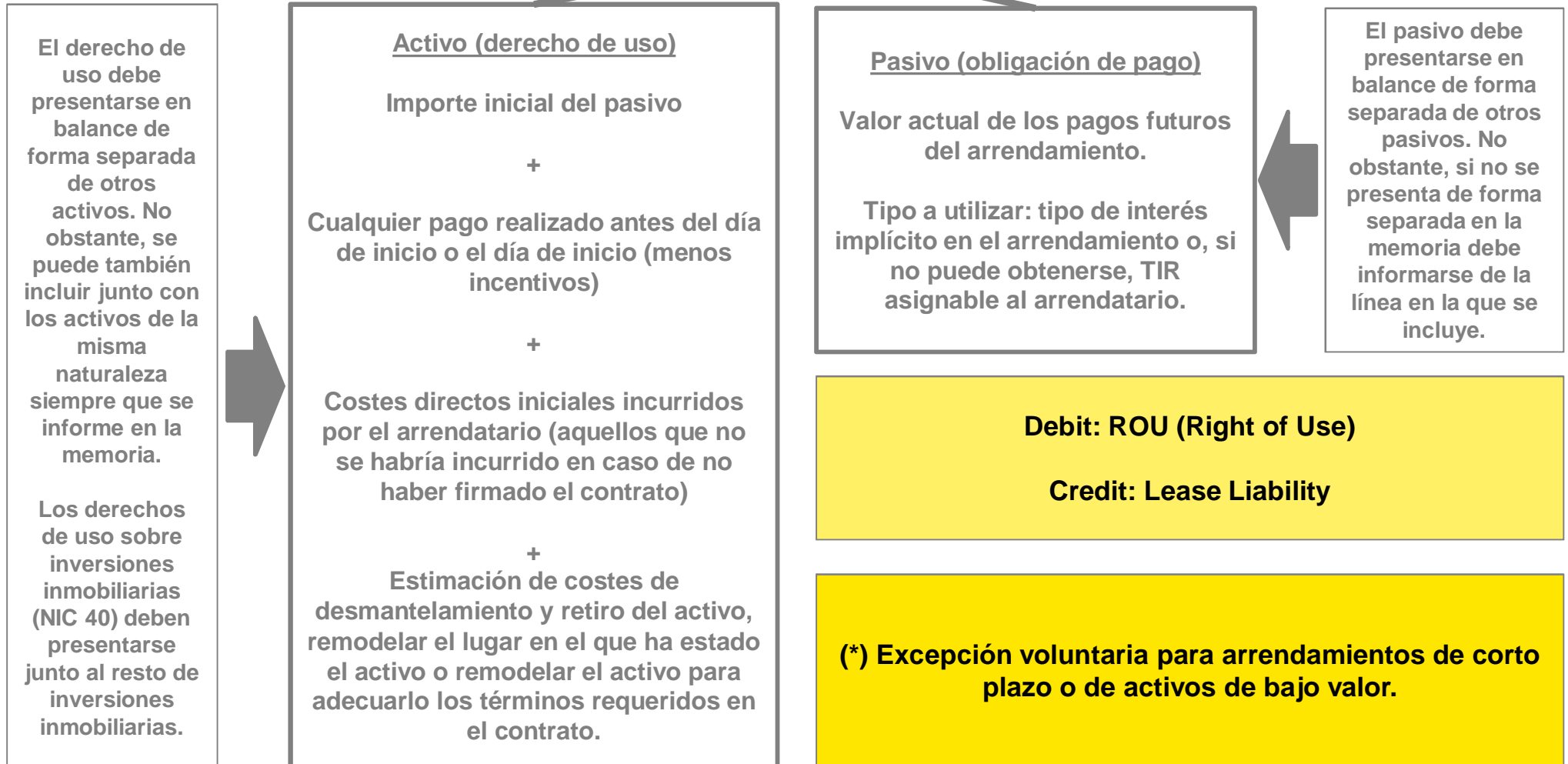
- ▶ Va a conllevar doble contabilidad en este ámbito para los grupos cotizados que aplican las NIIF – UE en el consolidado y el PGC en el individual.
- ▶ Va a conllevar doble contabilidad en este ámbito para las filiales que tengan que reportar bajo NIIF.

IFRS vs. GAAP



# Reconocimiento inicial (arrendatario)

## Reconocimiento inicial (NIIF 16. 22 a 28) (\*)



# Reconocimiento posterior (arrendatario)

---

- ▶ **Activo (derecho de uso). NIIF 16.29 a 35.**
  - ▶ Modelo General (Modelo de Coste) → **Coste – Amortización – Deterioro**
    - ▶ Amortización (siguiendo NIC 16):
      - ▶ Si la propiedad se adquirirá al final del arrendamiento o se espera que se ejerza la opción de compra: durante la vida útil.
      - ▶ Resto de casos: durante el período de arrendamiento o la vida útil, cuando ésta sea menor.
    - ▶ Deterioro (siguiendo la NIC 36).
- ▶ **Pasivo (obligación de pago). NIIF 16.36 a 46.**
  - ▶ El pasivo básicamente se valora de forma similar a un pasivo financiero (no obstante, hay que considerar algunos aspectos específicos de la NIIF 16).
  - ▶ Los intereses se reconocen financieramente siguiendo el tipo de interés (TIR) calculado inicialmente (y utilizado para descontar los flujos futuros). **Por tanto, en general, el reconocimiento de gasto por intereses es decreciente.**
  - ▶ En caso de que el pasivo esté denominado en moneda extranjera, **se reconocen las diferencias de cambio correspondientes.**

# Ejemplo 1 (1/2)

## Ejemplo:

TIE anual (asumido) 7%			TIE mensual (asumido) 0,58%			Derecho de uso			Pasivo por arrendamiento				
Tiempo (meses)	Flujos	VA (Flujos)	Periodo inicio	Periodo final	Saldo inicio	Amortización	Saldo final	Periodo inicio	Periodo final	Saldo inicio	Intereses (PyG)	Amortización	Saldo final
feb.-19	25.000	24.855	ene.-19	feb.-19	686.212	22.874	663.338	ene.-19	feb.-19	686.212	4.003	25.000	665.215
mar.-19	25.000	24.711	feb.-19	mar.-19	663.338	22.874	640.464	feb.-19	mar.-19	665.215	3.880	25.000	644.095
abr.-19	25.000	24.568	mar.-19	abr.-19	640.464	22.874	617.591	mar.-19	abr.-19	644.095	3.757	25.000	622.852
may.-19	25.000	24.425	abr.-19	may.-19	617.591	22.874	594.717	abr.-19	may.-19	622.852	3.633	25.000	601.486
jun.-19	25.000	24.283	may.-19	jun.-19	594.717	22.874	571.843	may.-19	jun.-19	601.486	3.509	25.000	579.994
jul.-19	25.000	24.143	jun.-19	jul.-19	571.843	22.874	548.969	jun.-19	jul.-19	579.994	3.383	25.000	558.377
ago.-19	25.000	24.003	jul.-19	ago.-19	548.969	22.874	526.096	jul.-19	ago.-19	558.377	3.257	25.000	536.635
sep.-19	25.000	23.863	ago.-19	sep.-19	526.096	22.874	503.222	ago.-19	sep.-19	536.635	3.130	25.000	514.765
oct.-19	25.000	23.725	sep.-19	oct.-19	503.222	22.874	480.348	sep.-19	oct.-19	514.765	3.003	25.000	492.768
nov.-19	25.000	23.587	oct.-19	nov.-19	480.348	22.874	457.474	oct.-19	nov.-19	492.768	2.874	25.000	470.642
dic.-19	25.000	23.451	nov.-19	dic.-19	457.474	22.874	434.601	nov.-19	dic.-19	470.642	2.745	25.000	448.388
ene.-20	25.000	23.315	dic.-19	ene.-20	434.601	22.874	411.727	dic.-19	ene.-20	448.388	2.616	25.000	426.003
feb.-20	25.000	23.179	ene.-20	feb.-20	411.727	22.874	388.853	ene.-20	feb.-20	426.003	2.485	25.000	403.488
mar.-20	25.000	23.045	feb.-20	mar.-20	388.853	22.874	365.980	feb.-20	mar.-20	403.488	2.354	25.000	380.842
abr.-20	25.000	22.911	mar.-20	abr.-20	365.980	22.874	343.106	mar.-20	abr.-20	380.842	2.222	25.000	358.064
may.-20	25.000	22.778	abr.-20	may.-20	343.106	22.874	320.232	abr.-20	may.-20	358.064	2.089	25.000	335.152
jun.-20	25.000	22.646	may.-20	jun.-20	320.232	22.874	297.358	may.-20	jun.-20	335.152	1.955	25.000	312.107
jul.-20	25.000	22.515	jun.-20	jul.-20	297.358	22.874	274.485	jun.-20	jul.-20	312.107	1.821	25.000	288.928
ago.-20	25.000	22.384	jul.-20	ago.-20	274.485	22.874	251.611	jul.-20	ago.-20	288.928	1.685	25.000	265.613
sep.-20	25.000	22.255	ago.-20	sep.-20	251.611	22.874	228.737	ago.-20	sep.-20	265.613	1.549	25.000	242.163
oct.-20	25.000	22.126	sep.-20	oct.-20	228.737	22.874	205.864	sep.-20	oct.-20	242.163	1.413	25.000	218.575
nov.-20	25.000	21.997	oct.-20	nov.-20	205.864	22.874	182.990	oct.-20	nov.-20	218.575	1.275	25.000	194.850
dic.-20	25.000	21.870	nov.-20	dic.-20	182.990	22.874	160.116	nov.-20	dic.-20	194.850	1.137	25.000	170.987
ene.-21	25.000	21.743	dic.-20	ene.-21	160.116	22.874	137.242	dic.-20	ene.-21	170.987	997	25.000	146.985
feb.-21	25.000	21.617	ene.-21	feb.-21	137.242	22.874	114.369	ene.-21	feb.-21	146.985	857	25.000	122.842
mar.-21	25.000	21.491	feb.-21	mar.-21	114.369	22.874	91.495	feb.-21	mar.-21	122.842	717	25.000	98.559
abr.-21	25.000	21.367	mar.-21	abr.-21	91.495	22.874	68.621	mar.-21	abr.-21	98.559	575	25.000	74.133
may.-21	25.000	21.243	abr.-21	may.-21	68.621	22.874	45.747	abr.-21	may.-21	74.133	432	25.000	49.566
jun.-21	25.000	21.120	may.-21	jun.-21	45.747	22.874	22.874	may.-21	jun.-21	49.566	289	25.000	24.855
jul.-21	25.000	20.997	jun.-21	jul.-21	22.874	22.874	0	dic.-23	ene.-24	24.855	145	25.000	0
	750.000	686.212											

  
**Cuotas contractuales**

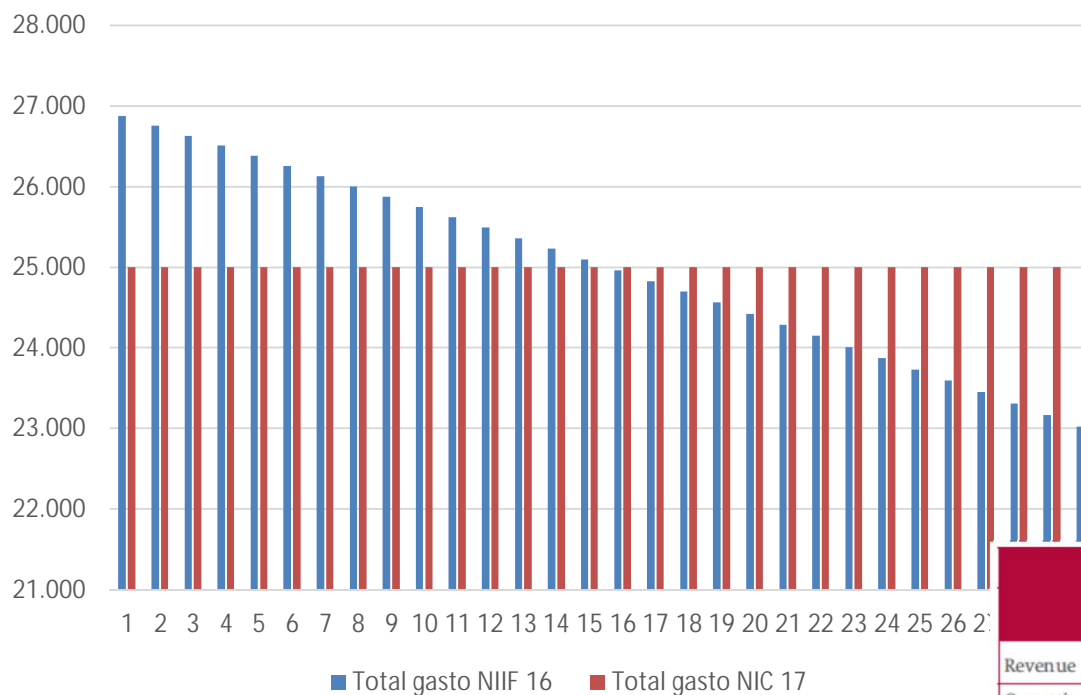
  
**El gasto por amortización**

  
**El gasto por intereses es decreciente**

# Ejemplo 1 (2/2)

## ► Ejemplo: comparativa del efecto esperado en PyG

Tiempo (meses)	Total gasto NIIF 16	Total gasto NIC 17
feb.-19	26.877	25.000
mar.-19	26.754	25.000
abr.-19	26.631	25.000
may.-19	26.507	25.000
jun.-19	26.382	25.000
jul.-19	26.257	25.000
ago.-19	26.131	25.000
sep.-19	26.004	25.000
oct.-19	25.877	25.000
nov.-19	25.748	25.000
dic.-19	25.619	25.000
ene.-20	25.489	25.000
feb.-20	25.359	25.000
mar.-20	25.227	25.000
abr.-20	25.095	25.000
may.-20	24.962	25.000
jun.-20	24.829	25.000
jul.-20	24.694	25.000
ago.-20	24.559	25.000
sep.-20	24.423	25.000
oct.-20	24.286	25.000
nov.-20	24.149	25.000
dic.-20	24.010	25.000
ene.-21	23.871	25.000
feb.-21	23.731	25.000
mar.-21	23.590	25.000
abr.-21	23.449	25.000
may.-21	23.306	25.000
jun.-21	23.163	25.000
jul.-21	23.019	25.000
	750.000	750.000



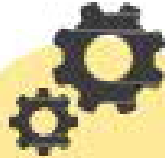
**El gasto bajo NIIF 16 es decreciente y más elevado que bajo NIC 17 (que permanece constante) durante los primeros periodos, mientras que durante los últimos periodos el gasto bajo NIIF 16 es más bajo que bajo NIC 17.**

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

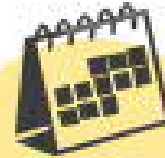
# Decisiones importantes



**Arrendamiento  
o servicio**



**Separación  
componentes**



**Plazo  
arrendamiento**



**Corto plazo/  
Bajo importe**



**Pagos del  
arrendamiento**  
(NIIF 16.27.28 y  
Apéndice A)



**Tipo de interés  
del descuento**



**Primera  
aplicación**

# Lecciones aprendidas (1/4)

Aspecto	Comentarios
<b>1) Obtención de los contratos de arrendamiento</b>	Sobre todo en contexto de Grupos de empresas con numerosas filiales repartidas por el mundo.
<b>2) Local GAAP</b>	¿Se ha adoptado la NIIF 16 en la normativa local de cada filial? Es necesario efectuar análisis de gaps.
<b>3) Alcance de la NIIF 16</b>	No en todos los casos es obvio: <ul style="list-style-type: none"><li>• Almacén multi-cliente sin espacio específico (¿activo identificado? Se requiere de análisis).</li><li>• Contratos de cesión de espacios en centros comerciales (¿activo identificado? Se requiere de análisis)</li><li>• Alquiler de hardware + software (si el software es el elemento principal y no lo explota en exclusiva no le obtengo el 100% de los beneficios económicos).</li><li>• Servidores en nube (¿activo identificado? Se requiere de análisis)</li><li>• Etc.</li></ul>
<b>4) Corto plazo</b>	¿Qué casos se pueden considerar?  ¿Sólo contratos con un plazo inicial inferior a 12 meses?



# Lecciones aprendidas (2/4)

Aspecto	Comentarios
<b>5) Bajo valor</b>	<p>¿Cómo obtenemos el valor razonable en estado nuevo cuando tenemos un contrato marco con miles de referencias?</p> <p>¿Cómo interpretamos el umbral recogido en el párrafo 100 de las Bases para las Conclusiones (5.000 USD)?</p> <p><b>Si bien se requiere de un análisis específico dependiendo de la marca y modelo...:</b></p> <p><i>Por lo general &lt; 5.000 USD:</i> ordenadores, portátiles, tablets, teléfonos, proyectores, impresoras normales, accesorios varios, fuentes de agua, trituradoras de papel, papeleras de reciclaje, etc.</p> <p><i>Por lo general (algunos superiores, otros inferiores a &gt; 5.000 USD):</i> impresoras multifuncionales, servidores, packs audio viduales (tele presencia...), etc.</p> <p>¿Aplicamos materialidad?</p>
<b>6) Separación de componentes</b>	<p>¿Cómo los separamos cuando no se identifica explícitamente en el contrato? (ejemplo, contratos de mantenimiento similares que disponga la empresa, etc.)</p> <p>¿Qué componentes se pueden separar y cuáles no? ¿Se recibe un servicio o no? (es necesario un análisis).</p>

# Lecciones aprendidas (3/4)

Aspecto	Comentarios
<p><b>7) Plazo del arrendamiento</b></p>	<p>¿En qué casos hay que efectuar una estimación? ¿Cómo se estima? ¿A qué plazo tengo visibilidad del negocio? (indicadores de negocio, plan de negocio, inversiones realizadas, coherencia con tests de deterioro, etc.)</p>
<p><b>8) Subarrendamientos</b></p>	<p>Arrendador intermedio tiene que analizar si el subarrendamiento es financiero o operativo (el indicador del plazo se considera sobre el plazo del arrendamiento principal y por tanto, sobre el derecho de uso, no sobre la vida útil del activo subyacente) → <b>muchos subarrendamientos acaban siendo financieros</b> → El arrendador intermedio:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <i>Da de baja el activo por derecho de uso del arrendamiento principal que transfiere al subarrendatario.</i></li> <li>2) <i>Reconoce la “inversión neta en el subarrendamiento” (como si fuera un préstamo).</i></li> <li>3) <i>La diferencia entre 1) y 2) a PyG.</i></li> <li>4) <i>Mantiene el pasivo por el arrendamiento principal.</i></li> <li>5) <i>Durante el plazo del subarrendamiento, se reconoce el ingreso financiero por el subarrendamiento y un gasto financiero por el arrendamiento principal.</i></li> </ol> <p>Si el subarrendamiento fuera operativo, el arrendador intermedio simplemente reconocería un ingreso por el subarrendamiento (además de el gasto por amortización del derecho de uso y el gasto financiero del pasivo por arrendamiento en el arrendamiento principal).</p>
<p><b>9) Pagos variables que dependen de un índice o tasa</b></p>	<p>¿Cómo se efectúa el ajuste ante un cambio en el IPC?</p>

# Lecciones aprendidas (4/4)

Aspecto	Comentarios
<b>10) Pagos variables vinculados al rendimiento</b>	<p>¿Se consideran en los cálculos? ¿Cuáles son fijos en esencia? ¿Existe algún suelo mínimo de gasto?</p>
<b>11) Tipo de interés de descuento</b>	<p>¿Podemos solicitar el tipo implícito al arrendador? (sobre todo en vehículos)            ¿Cómo estimamos el tipo de interés incremental del arrendador?            ¿Mismo tipo de interés incremental para todas las filiales del Grupo?            ¿Matriz es garante de las obligaciones de las filiales en sus contratos de arrendamiento?            ¿Mismo rating para todas las filiales del Grupo?            ¿Cómo ajustamos por el efecto garantía?</p>
<b>12) Primera aplicación</b>	<p><b>La aplicación retrospectiva total es muy difícil de aplicar</b> (la obtención y depuración de la información histórica suele ser un aspecto muy costoso). Además, <b>!si se aplica hay que aplicarla para todos los contratos!</b></p> <p><b>Entre la aplicación retrospectiva modificada Activo = Pasivo vs Activo ≠ Pasivo, puedo aplicarla activo a activo.</b></p> <p>¿Queremos optimizar el PBT futuro?            ¿Queremos optimizar el EBITDA futuro?</p> <p>En caso afirmativo, se necesitará evaluar las dos posibilidades de primera aplicación, al menos, para los contratos más representativos.</p>
<b>13) Herramienta</b>	<p>¿Qué herramienta es más adecuada en función del volumen de contratos?</p>

# EY FAAS

## Contact:



- ▶ ***Jorge Hinojosa Pérez***  
**Senior Manager – EY FAAS**  
**Jorge.HinojosaPerez@es.ey.com**  
**Tlf. 0034 93 366 37 00**

**About the global EY organization**

The global EY organization is a leader in assurance, tax, transaction and advisory services. We leverage our experience, knowledge and services to help build trust and confidence in the capital markets and in economies all over the world. We are ideally equipped for this task – with well trained employees, strong teams, excellent services and outstanding client relations. Our global purpose is to drive progress and make a difference by building a better working world – for our people, for our clients and for our communities.

The global EY organization refers to all member firms of Ernst & Young Global Limited (EYG). Each EYG member firm is a separate legal entity and has no liability for another such entity's acts or omissions. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information, please visit [www.ey.com](http://www.ey.com).

© 2018

Ernst & Young Ltd  
All Rights Reserved.

This document contains information in summary form and is therefore intended for general guidance only. Although prepared with utmost care this publication is not intended to be a substitute for detailed research or professional advice. Therefore, by reading this document, you agree that no liability for correctness, completeness and/or currentness will be assumed. It is solely the responsibility of the readers to decide whether and in what form the information made available is relevant for their purposes. Neither Ernst & Young Ltd nor any other member of the global EY organization accepts any responsibility. On any specific matter, reference should be made to the appropriate advisor.

[www.ey.com](http://www.ey.com)