

# NIIF 16 Arrendamientos Aplicación en las entidades de crédito en España

Madrid, 7 de mayo de 2019

**Gregorio P. Gil Ortiz**

Accredited Accounting Expert - ECA®

Certified International Investment Analyst CIIA®

## NIIF 16: Aplicación en las entidades de crédito en España

- Circular BdE 2/2018 que modifica la Circular BdE 4/2017
- Cambio de la norma 33 sobre arrendamientos → criterios contables compatibles con los de la NIIF-UE 16
- Diferencias para el arrendatario (arrendador sin cambios relevantes)
  - Normativa anterior: el arrendatario distinguía entre arrendamientos financieros y operativos
  - Normativa nueva: el arrendatario registrará los contratos de arrendamiento en el balance, reconociendo un pasivo por arrendamiento y un activo por derecho de uso; esto es, siguiendo un criterio similar al que se venía utilizando hasta el momento para los arrendamientos financieros.
  - Simplificación: contratos con plazo inicial igual o inferior a doce meses, así como aquellos en los que el bien arrendado sea de escaso valor, podrán tratarse como se venían contabilizando los arrendamientos operativos.

# NIIF 16: Circular BdE 2/2018

- Cambio en el tratamiento contable para el arrendatario de las operaciones de venta con arrendamiento posterior (“*sale and leasebacks*”)

Determinar si la transferencia de la propiedad del bien objeto del contrato debe contabilizarse como una venta de bienes:

- Si se cumplen las condiciones para considerarla una venta de bienes (i. e., el comprador-arrendador adquiere el control del bien) → el vendedor-arrendatario dará de baja el bien vendido, y reconocerá el derecho de uso retenido por el arrendamiento posterior por una fracción del importe en libros previo del activo vendido y un pasivo por arrendamiento; como consecuencia, en este caso, el vendedor-arrendatario deberá reconocer un pasivo por la financiación recibida y solo se reconocerá el resultado correspondiente a los derechos de uso cedidos.
- Si no se cumplen las condiciones → el vendedor-arrendatario mantendrá el activo objeto del contrato en su balance y reconocerá un pasivo financiero por el importe de la contraprestación recibida en la transacción, mientras que el comprador-arrendador reconocerá un activo financiero por la contraprestación entregada.

# NIIF 16: Circular BdE 2/2018

- Nuevos requerimientos de información → cambios en:
  - Los modelos de balance público individual y consolidado
  - Las normas de elaboración del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias públicos
  - Los desgloses exigidos en la memoria
  - Así como modificaciones menores para garantizar la coherencia interna de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre.

En particular, el activo por el derecho de uso del bien arrendado se presentará junto con el resto de los activos de la misma naturaleza.

# NIIF 16: Circular BdE 2/2018

Norma 33 aplica a todos los contratos de arrendamiento, con excepción de:

- contratos de arrendamiento sobre exploración o uso de recursos naturales no renovables;
- contratos de arrendamiento sobre bienes de naturaleza biológica mantenidos por el arrendatario;
- licencias de explotación de la propiedad intelectual concedidas por el arrendador, que se tratarán de acuerdo con lo establecido en la *Norma 15 Reconocimiento de ingresos* (contrato de prestación de servicios)
- derechos de explotación de la propiedad intelectual mantenidos por el arrendatario en virtud de licencia, que se tratarán de acuerdo con lo establecido en la *Norma 28 Activos intangibles* (valoración al coste con la imputación de los pagos con un criterio sistemático)

## NIIF 16: Circular BdE 2/2018

Al inicio del contrato, la entidad determinará si este constituye o contiene un arrendamiento, lo que sucederá si el contrato conlleva el derecho de controlar el uso de un bien identificado durante un determinado período de tiempo a cambio de una contraprestación.

- La entidad utilizará los criterios del apartado 2 de *la Norma 44 Combinaciones de negocio* para determinar si el contrato tiene como objeto un bien o grupos de bienes, o si tiene como objeto un negocio. En este último caso, el contrato se contabilizará de acuerdo con los criterios de las *Normas 43 a 45 CAPÍTULO TERCERO Combinación de negocios y consolidación*.
- La entidad contabilizará cada contrato de arrendamiento de forma individual. No obstante, podrá aplicar los criterios de esta norma a una cartera de contratos de arrendamiento con características similares si espera que ejercer esta opción no diferirá significativamente de contabilizar cada contrato de forma individual.

# NIIF 16: Circular BdE 2/2018

Contabilización por el arrendador

# NIIF 16: Circular BdE 2/2018

Contabilización por el arrendador → sin cambios relevantes con respecto a norma anterior:

- El arrendador presentará los contratos de arrendamiento en los estados financieros en función del fondo económico de la operación, con independencia de su forma jurídica, clasificándolos desde el inicio como arrendamientos financieros u operativos
- La clasificación sólo se revisará si se modifica el arrendamiento, de acuerdo con los apartados 15 y 20 de la norma. En consecuencia, los cambios en circunstancias que afecten al arrendamiento o en estimaciones no darán lugar a una nueva clasificación
- Los contratos de arrendamiento que no sean financieros se clasificarán como arrendamientos operativos



# NIIF 16: Circular BdE 2/2018

Contabilización por el arrendador → sin cambios relevantes con respecto a norma anterior:

- Un arrendamiento se calificará como arrendamiento financiero cuando se transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato, lo que normalmente se produce cuando:
  - a) En el vencimiento del contrato se transfiera, o de sus condiciones se deduzca con certeza razonable que se va a transferir, la propiedad del bien al arrendatario; en particular, cuando exista una opción de compra sobre el bien que permita al arrendatario adquirir el bien a un precio notablemente más reducido que su valor razonable en el momento de ejercicio de la opción.
  - b) En la fecha de inicio del contrato, el valor actual de los cobros por arrendamiento es equivalente, al menos, a la práctica totalidad del valor razonable del bien arrendado.
  - c) El plazo del arrendamiento cubra la mayor parte de la vida económica del bien, aun cuando no vaya a transferirse la propiedad del bien al arrendatario.
  - d) El bien arrendado sea de naturaleza tan especializada que solo el arrendatario tenga la posibilidad de utilizarlo sin realizar modificaciones importantes en él.
  - e) El arrendatario pueda cancelar el contrato de arrendamiento a cambio de asumir las pérdidas que, por tal causa, sufra el arrendador.
  - f) El arrendatario asuma los cambios que experimente el valor residual.
  - g) El arrendatario tenga la capacidad para prorrogar el contrato de arrendamiento por unas cuotas sustancialmente inferiores a las de mercado.

# NIIF 16: Circular BdE 2/2018

Contabilización por el arrendatario

# NIIF 16: Circular BdE 2/2018

Contabilización por el arrendatario → cambios más relevantes con respecto a norma anterior:

## **Valoración inicial → PASIVO**

- En la fecha de comienzo del contrato, el arrendatario reconocerá un pasivo por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento que no estén abonados en dicha fecha
  - Pagos fijos, variables, garantías del valor residual, opción de compra (siempre y cuando sea razonablemente cierto que se vaya a ejercitar), penalizaciones (netos de cobros)
  - Tipo de descuento para calcular el valor actualizado = tipo de interés implícito en el arrendamiento. En caso de no poder determinar el tipo de interés implícito, el arrendatario utilizará el tipo de financiación adicional

# NIIF 16: Circular BdE 2/2018

Contabilización por el arrendatario → cambios más relevantes con respecto a norma anterior:

## **Valoración inicial → ACTIVO**

- En la fecha de comienzo del contrato, el arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso que valorará al coste, comprendiendo
  - a) La valoración inicial del pasivo por arrendamiento
  - b) Cualquier pago por arrendamiento efectuado en la fecha de comienzo o antes de esta, menos cualquier cobro recibido del arrendador (como los incentivos recibidos para la firma del contrato)
  - c) Los costes directos iniciales, entendidos como se definen en el apartado 11, soportados por el arrendatario. Estos incluirán, entre otros, aquellos costes directamente relacionados con la ubicación de un bien tangible en el lugar y en las condiciones necesarias para que el arrendatario los pueda operar
  - d) Los costes en los que estima incurrir para dismantelar y eliminar el bien arrendado, rehabilitar el lugar en que se ubique o devolver el bien a la condición exigida según el contrato, salvo si se incurre en tales costes para la producción de existencias. Estos costes se reconocerán como parte del coste del activo por derecho de uso cuando la entidad adquiera la obligación de soportarlos → Se reconocerá la correspondiente obligación.

Los activos por derecho de uso, a los efectos de su presentación, se clasificarán como activos tangibles o intangibles en función de la naturaleza del bien arrendado.

# NIIF 16: Circular BdE 2/2018

Contabilización por el arrendatario → cambios más relevantes con respecto a norma anterior:

## **Valoración posterior → PASIVO**

- a) Incremento por los intereses devengados
- b) Reducción por los pagos por arrendamiento efectuados
- c) Actualización (\*) de:
  - i. Plazo del arrendamiento (\*\*) → cambios en evaluación del ejercicio de las opciones de prorrogarlo o rescindirlo
  - ii. Plazo del arrendamiento (\*\*) y los pagos por arrendamiento → cambios en evaluación del ejercicio de la opción de compra del bien arrendado
  - iii. Pagos por arrendamiento → cambio en evaluación de importes que se espera abonar en virtud de la garantía de valor residual
  - iv. Futuros pagos por arrendamiento variables que dependan de un índice o tipo → cambios en índices o tipos (\*\*). Estos importes actualizados se aplicarán al plazo del arrendamiento remanente
- d) Reflejar cualquier modificación del arrendamiento
- e) Reflejar pagos por eventos sobre cuya ocurrencia no se tenía certeza anteriormente, pero que en la fecha de referencia se considera que son fijos en esencia por resultar inevitables

(\*) Por hechos o cambios significativos o en las fechas establecidas en el contrato para revisión de índices o tipos

(\*\*) Implica también cambio del tipo de descuento

Los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la valoración del pasivo por arrendamiento se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se haya producido el hecho o la circunstancia que da lugar a dichos pagos.

# NIIF 16: Circular BdE 2/2018

Contabilización por el arrendatario → cambios más relevantes con respecto a norma anterior:

## **Valoración posterior → ACTIVO**

- a) Reducción por la amortización acumulada (apartados 13 a 17 de la norma 26) y, si la hubiere, menos cualquier pérdida por deterioro acumulada (norma 30)

Si se transfiere la propiedad del bien arrendado al finalizar el contrato o si la valoración inicial del coste del activo por derecho de uso refleja que el arrendatario ejercerá la opción de compra, el activo por derecho de uso se amortizará en la vida útil del bien arrendado. En los demás casos, se amortizará en el menor de entre la vida útil del bien o el plazo del arrendamiento

- a) Ajustado para reflejar los cambios en el valor actual de los pagos por arrendamiento que proceda realizar de acuerdo con las letras c), d) y e) del apartado anterior.

# NIIF 16: Circular BdE 2/2018

Contabilización por el arrendatario → cambios más relevantes con respecto a norma anterior:

**Simplificaciones → contabilizar como gasto (\*) los arrendamientos**

- a) A corto plazo  $\leq 12$  meses: siempre que no incorporen una opción de compra.

Aplicación de forma uniforme para todos los arrendamientos de bienes similares en su naturaleza y uso por parte de la entidad.

Modificación posterior del contrato o actualización del plazo → nuevo arrendamiento

- b) De escaso valor: siempre que el bien pueda usarse sin depender en gran medida de otros bienes (o estar estrechamente relacionado con estos) y que el arrendatario pueda obtener beneficios al usar el bien por sí solo (o junto con otros recursos fácilmente accesibles). La evaluación del valor del bien arrendado se realizará en términos absolutos basándose en su valor en su estado nuevo. Los ordenadores personales, tabletas, teléfonos móviles y pequeños muebles son ejemplos de bienes de escaso valor.

Aplicación contrato a contrato

(\*) Imputación a PyG de forma lineal o bien con otro criterio de devengo si este es más representativo del patrón de uso de los beneficios económicos del bien arrendado

# NIIF 16: Circular BdE 2/2018

Contabilización por el arrendatario → cambios más relevantes con respecto a norma anterior:

## **Modificación de un arrendamiento → ¿amplía el ámbito del contrato?**

- Sí → registrar separadamente un nuevo arrendamiento  
Amplía el ámbito del contrato porque añade uno o varios bienes arrendados a cambio de un incremento en la contraprestación por un importe análogo al precio específico que se pagaría si se realizara un contrato de arrendamiento por separado sobre los bienes añadidos al contrato
- No → el arrendatario:
  - a) Distribuirá la contraprestación del contrato modificado entre los componentes de arrendamiento y los de otro tipo
  - b) Determinará el plazo del arrendamiento modificado
  - c) Valorará nuevamente el pasivo por arrendamiento, descontando los pagos por arrendamiento revisados utilizando un tipo de descuento revisado, determinado para el resto del plazo del arrendamiento y la fecha de la modificación
  - d) Contabilizará la nueva valoración del pasivo por arrendamiento:
    - i. Cuando se reduzca el ámbito del contrato, reduciendo el importe en libros del activo por derecho de uso para reflejar la rescisión total o parcial de arrendamiento. La diferencia entre esta reducción del activo por derecho de uso y la del pasivo por arrendamiento por dicha rescisión se reconocerá en resultados.
    - ii. Para el resto de las modificaciones, ajustando el activo por derecho de uso en función de la nueva valoración del pasivo por arrendamiento, de forma que no se produzca impacto en resultados.