

NIIF 16 – Arrendamientos

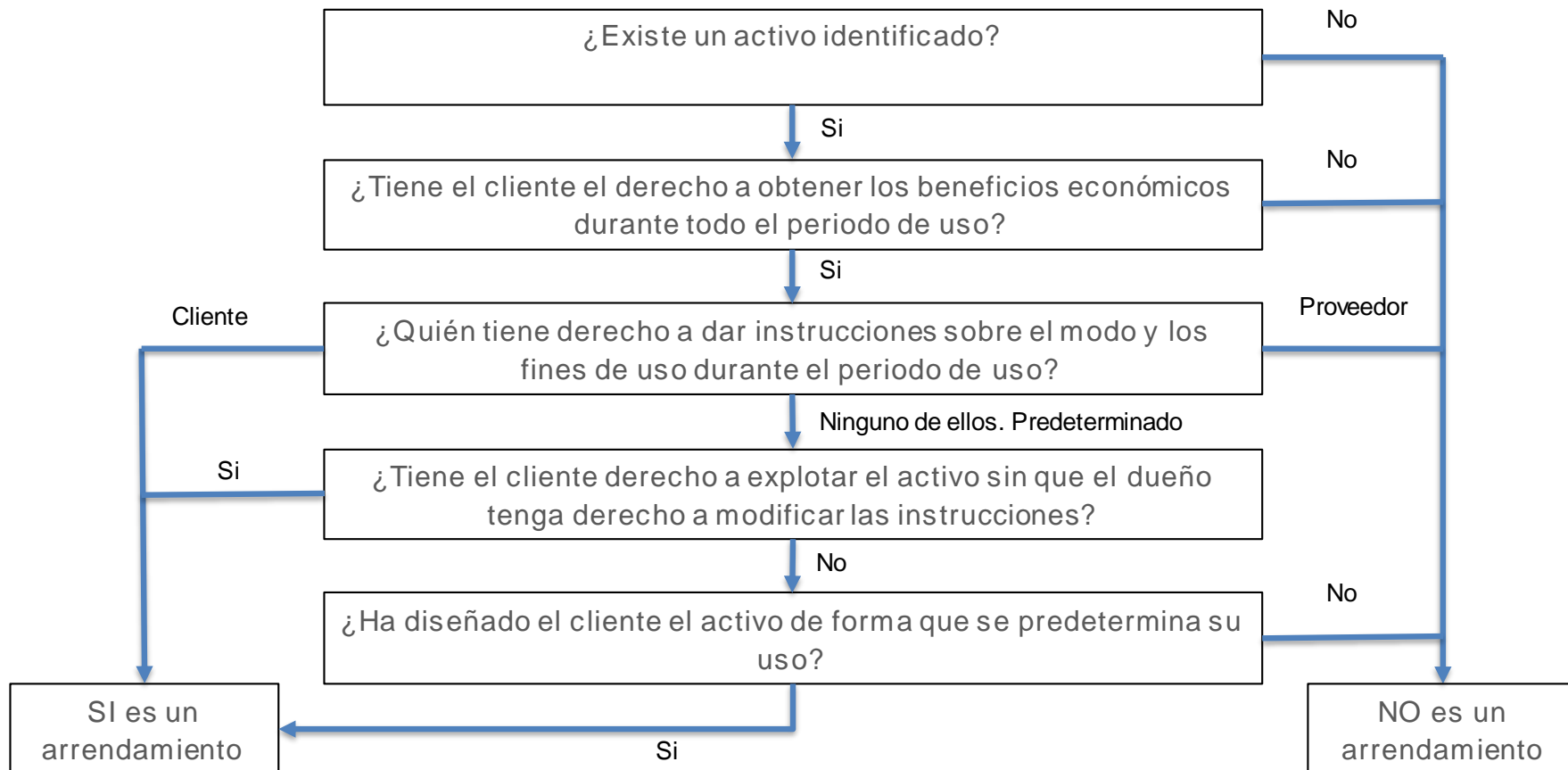
Efectos de su aplicación en las CC.AA.

Víctor Alió

*Presidente de la Agrupación de Madrid
Socio de Audalia Nexia*

Madrid, 7 de mayo de 2019

Definición de Arrendamiento



Definición de Arrendamiento

Derecho a controlar el uso de un activo identificado durante un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Activo identificado y Control de Uso

- Implica “**Control de Uso**”

No hay control si el arrendador tiene “**derecho sustantivo**” a sustituir por un activo alternativo

- Tiene capacidad técnica para hacerlo, y
 - Tendría un beneficio por hacerlo.
- Si se obtienen sustancialmente todos los **beneficios económicos** del uso:
 - Derecho a dirigir su uso.
 - Beneficios incluyen producto principal, los derivados, otros...

Activo identificado y Control de Uso (II)

- **Derecho a dirigir el uso:**
 - Arrendatario tiene derecho a dirigir cómo y con qué propósito se usa el activo, o
 - Las decisiones sobre el uso están predeterminadas, y
 - ✓ Arrendador no puede cambiar las instrucciones, o
 - ✓ Arrendatario ha diseñado el activo para un propósito determinado.

Ejemplos:

- Derecho a decidir si se produce o no y la cantidad (máquina)
- Derecho a cambiar el destino o uso del activo



**Aumento de la
subjetividad en las
estimaciones**



**Complejidad en la
obtención de todos
los datos necesarios**

Componentes de Arrendamiento

Al evaluar el contrato, es necesario separar si es el caso:

- El componente de arrendamiento, y
- Los componentes distintos de arrendamiento

Identificación del componente/s:

- El arrendatario puede beneficiarse del uso de un activo por si solo, y
- Dicho activo no depende en gran medida de los demás activos del contrato.

Contabilidad: Perspectiva del Arrendador:

- Según NIIF 15 → asignación de la contraprestación según los precios individuales de venta de cada componente.

Componentes de Arrendamiento

Contabilidad: Perspectiva del Arrendatario:

Arrendatario asigna la contraprestación a cada componente según el precio individual relativo de cada componente de arrendamiento y el precio individual agregado de los componentes que no sean de arrendamiento.

Precio individual relativo: el que el arrendatario estima que una empresa similar al arrendador cobraría por un componente similar separado.

- Si no dispone de ese precio, lo estima maximizando el uso de la información observable.

Aumento de la subjetividad en las estimaciones



Solución práctica (exención): arrendatario puede elegir, por cada clase de activo, no separar los componentes de arrendamiento de los de otro tipo, contabilizándolo como un único componente de arrendamiento.

Ayuda a simplificar la contabilización y su cálculo, pero aumentará el pasivo con importes que realmente no son arrendamiento, y que serían gasto según su devengo



Reconocimiento de los activos en el balance, con su respectivo pasivo, imputando el gasto por arrendamiento a resultados (según coste amortizado).

Pasivo: valoración inicial

- Valor actual de los pagos futuros por el arrendatario durante el **periodo de arrendamiento**:
 - Periodo no cancelable, más
 - Periodos renovables optativos (si razonablemente seguro de prorrogarlo), y
 - Periodo posterior a cancelación optativa (si razonablemente seguro de no ejercerla)
- Pagos futuros:
 - Pagos fijos o *fijos en esencia*,
 - Pagos variables que dependen de un índice (IPC, EURIBOR,...)
 - Importes que prevé el arrendatario como garantía del valor residual,
 - Precio de ejercicio de la opción (Certeza razonable de ejercerla...)
 - Penalizaciones por rescisión, si se contempla en contrato.

Pasivo: valoración inicial (II)

- Tasa de descuento:
 - Tipo implícito que iguala V.A. pagos futuros y el valor residual con el V.R. del activo
 - Alternativamente: tipo de interés incremental: tipo que tendría que pagar un arrendatario por un préstamo similar, para obtener un activo de valor similar.



Aumento de la subjetividad en las estimaciones:

- **Determinación del periodo de arrendamiento:**
 - ¿renovaré o no?
 - Cancelaré anticipadamente o no?
- **Obtención de los pagos futuros:**
 - Determinación de cada uno de los pagos y si se deben incluir o no...
- **Determinación del tipo incremental**

Activo: valoración inicial

- Valoración inicial del pasivo por arrendamiento, más:
 - Pagos por arrendamiento pagados hasta la fecha de comienzo, más
 - Costes directos iniciales, más
 - Estimación de costes de desmantelamiento, menos
 - Incentivos de arrendamiento recibidos.



Nueva categoría de activos...?

NIIF 16 no indica explícitamente si estos activos están en el alcance de la NIC 16 (Inmovilizado material) o NIC 38 (Activos Intangibles).

Pasivo: Valoración posterior

- Según modelo de coste (coste amortizado, utilizando el tipo de interés efectivo)
- **Reevaluación del pasivo:**
Se debe reevaluar el pasivo para reflejar los cambios en los pagos por arrendamiento, ajustando el valor del activo.
Debe revisar también la tasa de descuento si hay un cambio en el plazo, la evaluación de una opción de compra o si cambian los pagos por un cambio en los tipos de interés variables.



**La reevaluación implica mayor volatilidad
en los valores de los activos y los
pasivos**

**Ojo con los compromisos o covenants
relacionados con los gastos financieros,
que son más volátiles.**

Activo: Valoración posterior

- General: Según modelo de coste (Coste – amortización acumulada - deterioro)
- Excepciones:
 - Inversiones inmobiliarias: si un activo por derecho de uso cumple la definición, se valora según la política del resto de estas inversiones inmobiliarias.
 - Si se revalúa una clase de activos materiales, se puede aplicar el modelo a todos los activos arrendados de esa misma clase.
- **Reevaluación del pasivo:** Implica un ajuste en el valor del activo.



**La reevaluación implica mayor volatilidad
en los valores de los activos y los
pasivos**

Efectos en la Presentación de EE.FF.

- Incremento de activos, aparentemente más solvente...
- Incremento de pasivos, Sociedad aparentemente más endeudada.
- Cambia la estructura de gastos.
 - Antes: todo gasto por arrendamiento (gastos de explotación).
 - Ahora: cargo por amortización del activo y cargo separado por intereses
- Cambios en EBITDA, Resultado de explotación, ratios...
- Cambios en el EFE: de actividades de explotación a actividades de inversión...



- **Es necesario un ajuste comparativo para analizar la información financiera.**
- **Atención a los contratos que tengan garantías ligadas con ratios específicos afectados, con EBITDA, con resultado financiero...**

No hay cambios significativos

- Similar a la NIC 17.
 - Arrendamiento financiero: se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios
- Presentación:
 - Dar de baja el activo subyacente y reconocer un derecho de cobro.
 - Reconocer ingresos financieros según método de tipo de interés efectivo.
- Valoración:
 - Valor actual de los pagos futuros (igual que en el caso del arrendatario).
 - Sin reevaluar las evaluaciones iniciales de periodo de arrendamiento y opciones de compra

Principales impactos

- Cambio en la estructura del balance y cuenta de resultados.
 - Efecto en la comparabilidad, análisis financieros, ratios...
 - Efecto en covenants (adaptación de los modelos habituales)
- Aumento de la subjetividad, mayores juicios de valor, tanto en la identificación, plazos, valoración,...
- Volatilidad de los EE.FF. por la necesidad de reevaluación continua.
- Mayores recursos al área afectada en la empresa (finanzas, IT, activos...)
 - Costes de implementación: evaluación de todos los contratos (solución práctica) y obtención de la información necesaria.
 - Mas recursos y controles para reevaluación continua, obtención de datos...

AUDITORES

AGRUPACIÓN DE MADRID

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

AUDITORES

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Gracias