

# XI Jornada FAIF WEBINAR

FORO AECA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ORGANIZA

**aeca**

Asociación Española de Contabilidad  
y Administración de Empresas

22 octubre 2020

## Contabilidad de las modificaciones de los contratos de arrendamiento derivadas de la COVID 19. IFRS y normativa española



# Objeto

---

- ▶ Tratamiento de los acuerdos de reducción de precio en los contratos de arrendamientos como consecuencia de la crisis Covid-19
  
- ▶ NIIF
  - ▶ Arrendatario
  - ▶ Arrendador
  
- ▶ Normativa española

# NIIF: Aspectos generales

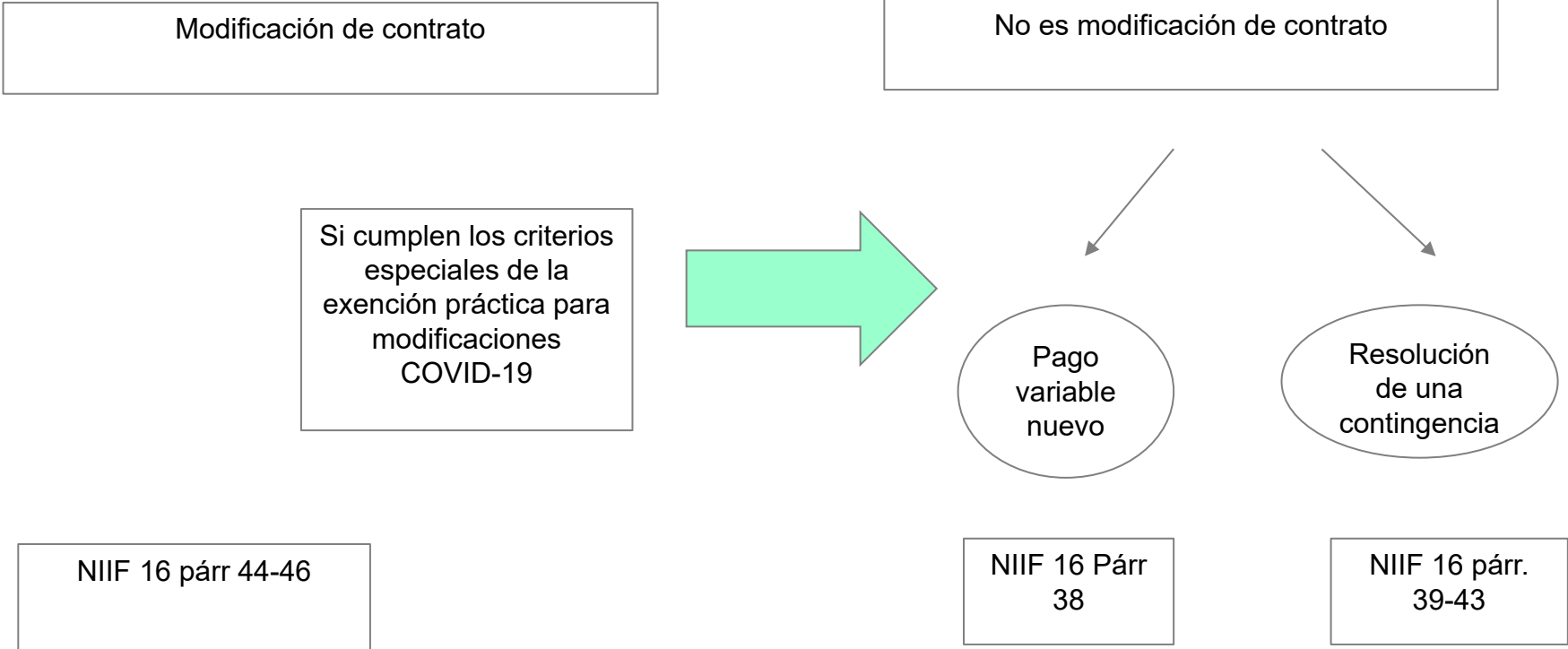
---

- ▶ La NIIF 16 detalla criterios específicos para las modificaciones de contratos de arrendamiento, tanto para el arrendatario como arrendadores
- ▶ La NIIF 16 además detalla criterios para el reconocimiento de pagos variables del arrendamiento no incluidos en la valoración inicial y para los cambios en al estimaciones realizadas inicialmente al registrar la deuda.
- ▶ La NIIF publicó en mayo de 2020 una modificación de la NIIF 16 para abordar específicamente el tratamiento a dar por los arrendatarios a las Reducciones del Alquiler Relacionadas con el Covid-19, Modificaciones a la NIIF 16. Además en abril 2020 publicó un documento explicativo que aclaraba determinadas dudas relativas a las reducciones de arrendamiento.

# NIIF Arrendatarios

## Criterios aplicables

### ► Reducción de los pagos de arrendamientos



# NIIF Arrendatarios

## Concepto

Modificación del contrato:	
cambio en el alcance o en la contraprestación que no forma parte del contrato original	
SI es modificación  - Cambiar pagos fijos por variables	NO es modificación  Diferimientos en pagos  Diferimiento en pagos + intereses  Fuerza mayor / Rebus sic stantibus

- Cambios legales específicos



### Exención práctica a las

- ▶ La exención **se podría aplicar únicamente si:**
- ▶ La **contraprestación revisada** es sustancialmente igual o inferior a la original.
- ▶ La **reducción en los pagos por arrendamiento** se refiere a pagos vencidos hasta el 30 de junio de 2021).
- ▶ No se han realizado **otros cambios sustantivos** en las condiciones del arrendamiento.

# Arrendatarios

## Ejemplo

EJEMPLO. Una sociedad tiene arrendado como arrendatario un centro comercial a una renta mensual de 500. Debido a la crisis Covid, el arrendatario le condona tres meses de renta. La deuda asociada a estas rentas está recogida en balance a 1.243

Enfoque 1- Pago variable negativo	D	H
Deuda arrendamiento a ingreso	1.243	1.243

Enfoque 2- Resolución de una contingencia	D	H
Deuda arrendamiento a Derecho de uso	1.243	1.243

# Arrendatarios- Ejemplo

EJEMPLO. Una sociedad tiene arrendado como arrendatario un centro comercial a una renta mensual de 500. Debido a la crisis covid, el arrendatario permite pagar las cuotas un año más tarde, lo que supone una minoración del valor actual de la deuda de 150.

Enfoque 1- Pago variable negativo	D	H
Deuda arrendamiento a ingreso	150	150

Enfoque 2- Resolución de una contingencia	D	H
Deuda arrendamiento a Derecho de uso	150	150

Enfoque 3- Deuda que no devenga intereses	D	H



# Arrendador- NIIF

## Aspectos generales

---

- Tema muy relevante en empresas inmobiliarias
- No existe regulación específica para modificaciones COVID.
- La NIIF 16 establece el tratamiento de modificaciones de contratos, pero no existen criterios en la norma respecto a cómo se contabilizan cambios en los pagos que no son **modificación de un arrendamiento**.
- Es importante distinguirlo de los “impagos”
- A los créditos derivados de los contratos de arrendamientos son aplicable los criterios de deterioro de la NIIF 9

# Arrendador- NIIF

## Riesgo de crédito

- ▶ Tratamiento de riesgo crediticio
- ▶ La NIIF 16, A diferencia de la norma de ingresos, no establece que la “probabilidad de que se vaya cobro” sea un requisito para el reconocimiento de ingresos

EJEMPLO. Una sociedad inmobiliaria tiene arrendado un inmueble en arrendamiento operativo a una renta mensual de 500. Dada la situación de crisis el arrendatario comunica que sólo puede pagar un 60% de la renta.

Enfoque 1	D	H
Crédito arrendamiento	500	
Ingreso arrendamiento		500
Gasto deterioro crédito	200	
Crédito arrendamiento		200

Enfoque 2	D	H
Crédito arrendamiento	300	
Ingreso arrendamiento		300

# Arrendador – NIIF-

## Modificaciones de contratos A. operativo.

- ▶ En operativo: Se contabiliza como un contrato nuevo

EJEMPLO. Una sociedad inmobiliaria tiene arrendado un inmueble en arrendamiento operativo a una renta mensual de 500. Dada la situación de crisis, cuando restan dos años de contrato, se condonan dos meses y se rebaja la renta mensual a un importe de 400.

Cálculo	D
A. Importe a cobrar ( 22 meses x 400)	8.800
B. Ingreso mensual (A / 24 meses)	367

Si no fuera considerado una modificación del contrato.

- No está regulado
- Parece lógico considerar que es una pago variable negativo

# Arrendador – NIIF-

## Modificaciones de contrato A. financiero

---

► En el caso de que sea financiero:

Tipo	
Si la modificación incrementa el alcance y la contraprestación en un importe que se corresponde con el precio individual del contrato	Contrato nuevo
Si la modificación hace que el contrato hubiera sido clasificado como operativo	Contrato nuevo, valorando activo al importe inversión neta en arrendamiento
Otras	Criterios de la NIIF 9



En general los cambios en contratos por NIIF motivaran ajuste al activo representativo de las cuentas a cobrar conforme a los criterios de la NIIF 9

- ▶ No existe regulación expresa en normativa española
- ▶ Al evaluar la aplicabilidad de los principios de la NIIF 16, hay que tener en cuenta que el modelo de la NIIF para arrendatarios es muy distinto a los criterios de la NRV 8ª del PGC.
- ▶ En el caso de arrendadores, los criterios de la normativa internacional parecen apropiados para la norma española, si bien la norma española no hace distinción entre modificaciones en contratos / cambios en los pagos.
- ▶ En el caso de arrendatarios
  - ▶ financieros, parece lógico considerar que los criterios de la normativa internacional para arrendatarios son apropiados en norma española
  - ▶ operativos, parece lógico considerar que en norma española son apropiados, simétricamente (es decir, como gasto), los criterios NIIF de arrendadores operativos.

## Conclusiones

---

- ▶ Las modificaciones de contratos pueden ser de naturaleza muy diversa, lo que requiere que para determinar el tratamiento contable haya que analizar de forma pormenorizada la naturaleza del cambio.
- ▶ Incluso en normativa NIIF, que tiene regulación específica, existen muchos enfoques que se consideran válidos.
- ▶ Es fundamental la información en memoria.

# Gracias por la atención prestada

Cualquier aclaración, puede contactar a:

[enrique.Villanueva@ucm.es](mailto:enrique.Villanueva@ucm.es)