

[iStock]/Thinkstock

Cambios normativos en la contabilidad de los arrendamientos

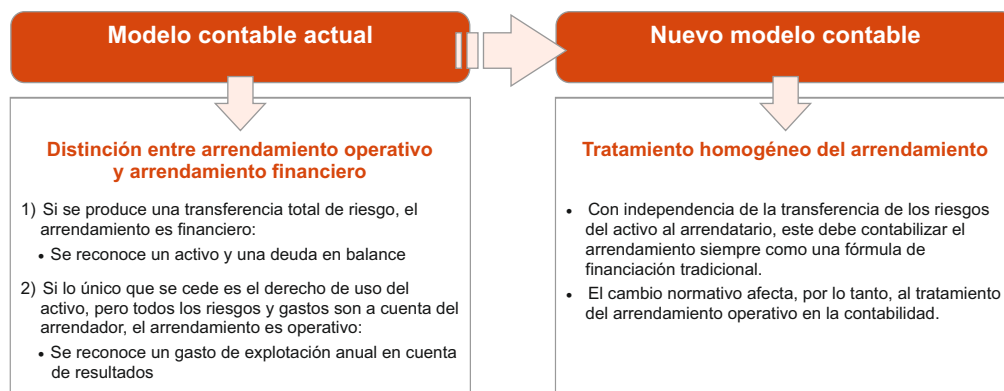


Afi

www.afi.es

Introducción: modificaciones en el tratamiento de los arrendamientos

El Consejo de Gobierno del Banco de España ha aprobado la circular que modifica la Circular 4/2017 con el objetivo de mantener el régimen contable de las entidades de crédito españolas ajustado al marco contable europeo conformado por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea (NIIF-UE), en particular, con la NIIF-UE 16 sobre arrendamientos. La principal novedad reside en la desaparición de la distinción entre arrendamiento financiero y operativo para el arrendatario.



Con la nueva norma, se incrementa el número de contratos que el arrendatario debe registrar en balance —reconociendo un activo por el derecho de uso del bien arrendado y un pasivo por arrendamiento por los pagos comprometidos—. Únicamente los arrendamientos a corto plazo o de bienes de escaso valor podrán contabilizarse por el arrendatario como gasto a lo largo de la vida del arrendamiento. La nueva circular ha entrado en vigor el 1 de enero de 2019.

Principales elementos a considerar en la valoración de los contratos

Las variables sobre las que pivotará el valor del arrendamiento operativo a reconocer en contabilidad son:

- A. El plazo del contrato
- B. El tipo de interés a emplear para la valoración
- C. Las opciones del contrato

A. Plazo

El plazo se define como el período no cancelable del contrato más en su caso el período cubierto por opciones de terminación o renovación automática, en función de la probabilidad de ejercicio de dichas opciones.

El plazo no es, por lo tanto, una variable objetiva, y en su definición, la práctica pasada de un arrendatario con respecto al período sobre el que ha usado habitualmente tipos concretos de activos (si arrendados o comprados), junto con sus razones económicas para hacerlo así, pueden proporcionar información que sea útil para definir el tiempo de duración del arrendamiento.



www.afi.es

En este sentido es crítico señalar que aunque la norma establece que los contratos con duración inferior a 12 meses mantengan su tratamiento como gastos de explotación, se hacen dos excepciones:

- Si un contrato tiene una duración muy breve, la probabilidad de renovar es significativa debido a los costes de búsqueda de alternativa
- Esta circunstancia es especialmente importante en activos de carácter estratégico, para los cuales es muy difícil justificar la aplicación de plazos muy cortos, dada precisamente la naturaleza diferencial del activo

B. Tipo de interés de valoración

Para la valoración, se permite la aplicación de dos tipos de interés:

- Tasa implícita en el arrendamiento: tasa de interés que iguala el valor presente de los pagos por arrendamiento y el valor residual no garantizado, con la suma del valor razonable del activo subyacente y cualquier coste directo inicial.
- Tasa incremental (obligatoria para arrendamientos existentes en el momento de aplicación inicial de NIIF 16): tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar en un entorno económico parecido.

En la práctica, la tasa implícita en los arrendamientos suele no ser observable, por lo que es esperable que las compañías y entidades recurran a la tasa incremental como referencia para la tasa de descuento a aplicar en la valoración de los contratos de arrendamiento.

C. Opciones

Para determinar el plazo del arrendamiento y evaluar la duración del periodo no cancelable de éste, una entidad aplicará la definición de un contrato y determinará el periodo por el que dicho contrato es exigible.

Un arrendamiento deja de ser exigible cuando el arrendatario y el arrendador tienen, cada uno por separado, el derecho de terminar el arrendamiento sin permiso de la otra parte con una penalización insignificante.

Las opciones de terminación en un contrato de arrendamiento pueden ser:

- i. A favor del arrendador
- ii. A favor del arrendatario
- iii. A favor de ambas partes (opciones cruzadas)

i. Tratamiento de las opciones a favor del arrendador:

Si la opción de terminación anticipada del contrato es para el arrendador, el plazo del arrendamiento incluirá tanto el período no cancelable, como el período cubierto por la opción.

ii. Tratamiento de las opciones a favor del arrendatario:

Si solo el arrendatario tiene derecho a terminar un arrendamiento, esta circunstancia supondrá, en función de la probabilidad de ejercicio de la opción, un acortamiento del plazo de vigencia del contrato.

iii. Tratamiento de opciones cruzadas

Se asumirá, en caso de que existan, que no hay obligación de perpetuar el contrato de arrendamiento y por lo tanto el plazo del contrato será el cubierto por el período no cancelable.



Afi

www.afi.es

La oferta de Afi

El trabajo de AFI en relación con la implementación de la NIIF 16 se concreta en tres grandes puntos:

- Diseño de la metodología de reconocimiento de los activos y pasivos por arrendamiento operativo:
 - Análisis del plazo de los contratos y de las opciones existentes
 - Determinación del tipo de interés aplicable a la valoración
- Simulación y ejercicio de impacto en los estados financieros:
 - Aplicación del modelo sin impacto en reservas
 - Análisis del modelo con impacto en reservas
- Informe justificativo para auditores

Contacto

Para cualquier información o aclaración adicional diríjase a:

Contacto: [Esteban Sánchez](#) | [Pablo Guijarro](#)
E-mail: epajares@afi.es | pguijarro@afi.es
Tlfno: [915 200 106](tel:915200106)
Fax: [915 200 167](tel:915200167)

Web: www.afi.es