

# Contabilidad de arrendamientos

Por C.P. y M.F. Isabel Garza Rodríguez  
Investigadora del CINIF.  
contacto.cinif@cinif.org.mx



El International Accounting Standards Board (IASB) y el Financial Accounting Standards Board (FASB) de EU se encuentran trabajando en un proyecto conjunto de modificaciones a la contabilidad para arrendamientos.

**D**e acuerdo con las normas establecidas tanto en el IASB como en el FASB, los contratos de arrendamiento se clasifican en dos: financieros y operativos; en el caso de los arrendamientos financieros, los activos y pasivos se reconocen en el balance general del arrendatario, mientras que en los arrendamientos operativos se tiene un tratamiento dife-

rente dado que el arrendatario reconoce solamente los pagos mínimos como un gasto durante el plazo del contrato.

La existencia de dos formas de contabilización se debe a que en el mercado existen básicamente estas dos figuras: a) arrendamiento operativo, el cual se entiende como la prestación de un servicio; y b) arrendamiento financiero, que

constituye esencialmente una compra de activos a plazos financiada por un préstamo.

Debido a que el arrendamiento representa una fuente de financiamiento, actualmente es una alternativa que muchas entidades utilizan; por lo que el IASB y el FASB tienen como objetivo lograr que el tratamiento contable sea consistente en los distintos sectores e industrias para que los estados financieros sean comparables. Por tanto, este proyecto tiene como finalidad asegurar que los activos y pasivos consecuencia de los contratos de arrendamiento operativo sean reconocidos en el balance general del arrendatario.

El IASB explica que la existencia de dos clasificaciones para los arrendamientos ha dado lugar a varios problemas:

- Los usuarios, en especial los inversionistas y analistas, consideran que los estados financieros del arrendatario no presentan claramente los efectos de los arrendamientos operativos. Y debido a que creen que los activos y pasivos consecuencia de los arrendamientos operativos también deberían reconocerse en los estados financieros, cuando llevan a cabo sus análisis para tomar decisiones realizan ajustes a los estados financieros para incorporar estas partidas.
- Las normas proveen oportunidades para estructurar transacciones con la finalidad de caer dentro de una clasificación específica, ya que si un arrendamiento es clasificado como operativo la entidad cuenta con una fuente de financiamiento fuera de balance que puede ser difícil de entender para los inversionistas, y por tanto puede pasar desapercibida.

Como parte de este proyecto, el pasado 19 de marzo IASB y FASB publicaron un documento para discusión que contiene sus puntos de vista preliminares en la contabilidad de contratos de arrendamiento por parte del arrendatario y plantea algunos puntos sobre la contabilidad del arrendador. El documento para discusión estará abierto a comentarios del público en general hasta mediados de julio de este año.

IASB y FASB decidieron dar prioridad a la contabilidad del arrendatario y posponer el análisis de la contabilidad del arrendador, por lo que el documento para discusión se centra en propuestas para la contabilidad del arrendatario; sin embargo, el último capítulo del documento resume algunos de los temas que se necesitarían resolver para desarrollar una nueva norma sobre contabilidad del arrendador.

El documento para discusión contiene los siguientes temas:

- Enfoque del proyecto.
- Reconocimiento de activos y pasivos provenientes de un contrato de arrendamiento.

- Valuación inicial de los activos y pasivos provenientes de un contrato de arrendamiento.
- Valuaciones subsecuentes de esos activos y pasivos.
- Contabilidad para arrendamientos con opciones (compra, renovación y terminación).
- Contabilidad para rentas contingentes.
- Contabilidad para valores residuales garantizados.
- Presentación de arrendamientos en los estados financieros.

En el caso del arrendador se incluye:

- Un nuevo enfoque para la contabilidad del arrendador.
- Subarrendamientos.

Después de analizar los contratos de arrendamiento, IASB y FASB llegaron a la conclusión que sin importar si los arrendamientos son clasificados como operativos o financieros, siempre crean obligaciones y derechos que cumplen con las definiciones de activos y pasivos. Por tanto, el principio básico seguido para el nuevo modelo adoptado en el documento para discusión es que los contratos de arrendamiento crean activos y pasivos que deben reconocerse en los estados financieros de los arrendatarios. Consecuentemente, en el arrendamiento operativo, el arrendatario deberá reconocer un activo por su derecho a usar el activo arrendado y un pasivo por su obligación de pagar las rentas. IASB y FASB consideran que asegurando que todos los arrendamientos sean presentados en el balance general se incrementará la transparencia, credibilidad y comparabilidad de los estados financieros.

Adicionalmente, el documento para discusión propone que el arrendatario no reconozca por separado las opciones de renovación, terminación o compra, sino que determine si la opción será ejercida y, en su caso, reconozca un solo derecho de uso que incluya los derechos adquiridos mediante opciones y una sola obligación de pagar rentas que incluya la obligación correspondiente a los acuerdos de rentas contingentes y garantías de valor residual.

Finalmente, IASB y FASB comentan que también propondrán cambios a la forma en que los activos y los pasivos son valuados en un arrendamiento financiero. Después de recibir comentarios, trabajarán en la elaboración de un borrador para auscultación que se planea publicar durante el 2010.

Por su parte, el CINIF tiene programado iniciar el proyecto sobre modificaciones al Boletín D-5, *Arrendamientos* durante el tercer trimestre de 2010 y emitir una nueva NIF el tercer trimestre de 2011, por lo que se encuentra atento a las modificaciones propuestas en el proyecto conjunto IASB-FASB y analizará el documento para discusión con el fin de enviar su carta de comentarios. 