


# NIIF16, ARRENDAMIENTOS, CASO PRÁCTICO



**Salvador Martín Sánchez Alarcón**

## Introducción

Esta nueva Norma para Arrendamientos fue emitida en enero de 2016 y su aplicación será a partir de 1 enero de 2019, sustituyendo la normatividad actual (NIC-17 Arrendamientos)



La Revista Veritas On line, 8 de noviembre del 2016, menciona:

“El tratamiento contable para el registro de las operaciones en arrendamiento tendrá un cambio significativo. Actualmente, la normatividad vigente (NIC-17 Arrendamientos) utiliza el modelo de arrendamiento financiero y arrendamiento operativo, estableciendo la forma de registro y criterios para el reconocimiento contable de un arrendamiento capitalizable o financiero, y en cambio en el arrendamiento operativo sólo se revelan los compromisos de arrendamiento futuros”.

La NIIF 16 establece para los arrendatarios un sólo tipo de arrendamientos, (sin distinguir si es arrendamiento operativo o financiero), por el que las entidades **reconocerán, valuarán, presentarán y revelarán en sus estados financieros los activos y los pasivos por concepto de los contratos de arrendamiento a largo plazo”.**

Los arrendamientos operativos a largo plazo se tendrán que capitalizar, se reconocerán todos los arrendamientos a largo plazo de manera similar a los arrendamientos financieros de hoy.

Los arrendatarios deberán registrar en el Balance General todos los contratos de arrendamiento, con excepción de los arrendamientos de activos de poco valor o arrendamientos a corto plazo.

Las entidades tendrán que adoptar la nueva norma utilizando un enfoque retrospectivo total o modificado. Para la norma, un contrato es, o contiene, un arrendamiento si:

1. Hay un activo identificado.

2. No hay activo identificado si el proveedor tiene un derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo del periodo en uso.

3.El contrato transmite el derecho de controlar el uso del activo identificado por un periodo de tiempo; es decir, durante todo el periodo de uso, el cliente tendrá el derecho de dirigir el uso del activo identificado (dirigir cómo y con qué propósito se utiliza el activo).

4.Obtener todos los beneficios económicos procedentes del uso de un activo identificado.

La aplicación de la norma es importante porque:

1) Casi todas las empresas tienen algún activo rentado.

2) Se estima que las empresas listadas en las bolsas de valores del mundo son aproximadamente 3.3 mil millones de dólares en compromisos por arrendamientos con la aplicación de esta norma.

3) Las industrias o sectores que se podrían ver afectados con su aplicación son el de retail, hotelería, telecomunicaciones, transporte, servicios logísticos, TI entre otros),

Esta norma contable significará importantes esfuerzos administrativos, especialmente para aquellas empresas que cuenten con muchos contratos de diferente naturaleza. (Habrá que tener en cuenta el tiempo y los costos de implementación de un sistema de información de los arrendamientos). Por lo tanto, un análisis oportuno de esta norma ayudará a anticipar los cambios y a tomar medidas preventivas que les permitan identificar oportunidades. Por ejemplo, se esperan cambios en los estados financieros del arrendatario en:

1) Estado de situación financiera ya que aumentarán los activos y los pasivos por el reconocimiento en la contabilidad de los compromisos de estos contratos y sus derechos de uso. No se esperan cambios significativos en el capital contable de las empresas.

2) Estado de resultados, cambia la naturaleza de los gastos relacionados con el arrendamiento en lugar del gasto de operación mensual, la depreciación.

3) Estado de flujos de efectivo, habrá cambios en la presentación de los pagos por arrendamientos: del gasto de operación-resultado del ejercicio en actividades de operación, ahora a la sección de financiamientos.

**Desarrollo:** Pasemos al caso práctico (el cual se muestra de manera simplificada para su fácil aplicación) se trata de una empresa de retail, que tiene tiendas de ropa juvenil en diversos centros comerciales en la República Mexicana. Dichos locales fueron contratados en arrendamiento a plazo de 5 años; el pasivo contractual durante la vida del contrato es de \$ 150 mdp (valor presente), es decir \$ 30 mdp anuales. El estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, así como el cierre proyectado al 2018 y 2019 (año de inicio de esta NIIF) se muestra a continuación:

**ABC, S.A de C.V.**  
**Estado de situación financiera**  
**Al 31 de diciembre de:**  
Miles de pesos

**ACTIVOS**

**Activo a corto plazo**

Efectivo y equivalentes de efectivo	7,140	16,348	8,348
Cuentas por cobrar, neto	976	14,784	41,957
Impuestos por recuperar	45,916	55,416	64,916
Inventarios, neto	43,358	104,577	118,817
Pagos anticipados	12,387	15,387	18,387
<b>Total del activo a corto plazo</b>	<b>109,777</b>	<b>206,512</b>	<b>252,425</b>

**Activo a largo plazo**

Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados	120,690	190,690	260,690
Derechos de usos, arrendamientos			150,000
Gastos diferidos, neto	120,397	103,197	88,455
<b>Total del activo a largo plazo</b>	<b>241,087</b>	<b>293,888</b>	<b>499,145</b>
<b>Total de activos</b>	<b>350,864</b>	<b>500,400</b>	<b>751,570</b>

**PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE**

**Pasivo a corto plazo**

Proveedores	23,170	43,170	63,170
Otras cuentas por pagar	252,210	25,910	25,910
Prestamos por pagar		26,667	28,800
Contratos de arrendamiento, corto plazo			30,000
Impuestos por pagar	789	16,845	24,373
<b>Total de pasivos , corto plazo</b>	<b>276,169</b>	<b>112,592</b>	<b>172,253</b>

Contratos de arrendamiento a medio plazo

Prestamos por pagar a medio plazo		41,667	28,800
-----------------------------------	--	--------	--------

**Total pasivos**

<b>276,169</b>	<b>112,592</b>	<b>292,253</b>
----------------	----------------	----------------

## CAPITAL CONTABLE

Capital social	130,086	300,086	470,086
Acciones suscritas, no exhibidas	(500)	(500)	(500)
Utilidad neta	(54,891)	83,379	81,243
Resultados de ejercicios anteriores		(54,891)	28,489
<b>Suma capital contable</b>	<b>74,695</b>	<b>328,075</b>	<b>579,317</b>
<b>Total pasivo y capital</b>	<b>350,864</b>	<b>440,666</b>	<b>751,570</b>
Relación activo total-pasivo total	1.27	4.44	2.57
Relación activo disp.-pasivo corto plazo	0.2	0.9	0.8
Relación pasivo-capital	0.8	0.3	0.4



¿Estás pensando en **remodelar** tu casa u oficina?

# Llámanos

Nos especializamos en trabajos de aluminio

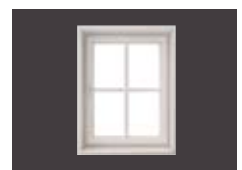
Servicio  
garantizado



FACHADAS



PUERTAS



VENTANAS

**DISEÑO • LUJO • SEGURIDAD**

Cel.: 55 1729 3262

Taller: 55 5834 4028

Calle Leonardo Bravo núm. 22, local 1, col. Emilio Chuayfet, Tultitlán, Estado de México, C.P. 54930

[oapomposo@yahoo.com.mx](mailto:oapomposo@yahoo.com.mx)

[oapomposo@gmail.com](mailto:oapomposo@gmail.com)

Los asientos contables serían como sigue:

	DEBE	HABER
<b>Asiento 1</b>		
Activo		
Arrendamiento en uso	150,000	
Pasivo		
Arrendamiento a corto plazo		30,000
Arrendamiento a largo plazo		120,000
Registro inicial del arrendamiento		
<b>Asiento 2</b>		
Gastos de operación	30,000	
Amortización de arrendamiento		
Activo		30,000
Amortización acumulada de arrendamiento		
<i>Registro de la amortización del arrendamiento</i>		
<b>Asiento 3</b>		
Pasivo		
Arrendamiento a corto plazo	30,000	
Activo	4,800	
IVA acreditable		
Pasivo		
Cuentas por pagar		34,800
Registro de la facturación del arrendamiento		
<b>Asiento 4</b>		
Pasivo		
Cuentas por pagar	34,800	
Activo		
Bancos		34,800
Registro del pago del arrendamiento		

## Asientos de Mayor

Arrendamientos en uso		Amortización Acum de arrendamientos en uso		Arrendamientos a corto plazo	
1) 150,000			30,000 (2)	3) 30,000	30,000 (1)

Cuentas por cobrar		Gastos de Operación: Amortización de arrendamientos		Arrendamientos a largo plazo	
4) 34,800	34,800 (3)	2) 30,000			120,000 (1)

Bancos		IVA acreditable	
	38,000 (4)	3) 4800.00	

Saldo arrendamiento en uso	150,000
Amortización acumulada	- 30,000
Saldo neto	<u>120,000</u>
Saldo en pasivo arrendamiento	<u>120,000</u>



## Otras consideraciones:

En este caso práctico, la aplicación de la norma muestra el efecto a partir del año 2019, pero es importante aclarar que la Norma propone que la misma sea reconocida en forma retrospectiva; es decir, en este caso se podría mostrar en el año 2018 con el efecto de su aplicación y comparabilidad de los estados financieros. También es importante mencionar que hay otros efectos a considerar en el cálculo y aplicación de la misma, como lo son el costo financiero, efectos cambiarios (por aquellos arrendamientos en moneda extranjera), el que los contratos contemplan incrementos (las más de las veces por inflación), algunos contratos contemplan una renta variable (% sobre ventas).

Esta norma aplica para los arrendamientos de todo tipo de activo, quedando exceptuados:

1. Los arrendamientos de activos intangibles de arrendadores.
2. Arrendamientos para explorar o utilizar recursos naturales.
3. Arrendamientos de activos biológicos.
4. Contratos de concesión de servicios.

En la contabilidad del arrendador se aplicará práctica actual; en otras palabras, los arrendadores seguirán clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros y operativos. El gasto por arrendamiento se reconocerá como amortización e intereses, afectando la utilidad de operación, y por lo tanto el EBITDA. (Considerar que EBITDA no es una medida financiera reconocida por las NIIF).

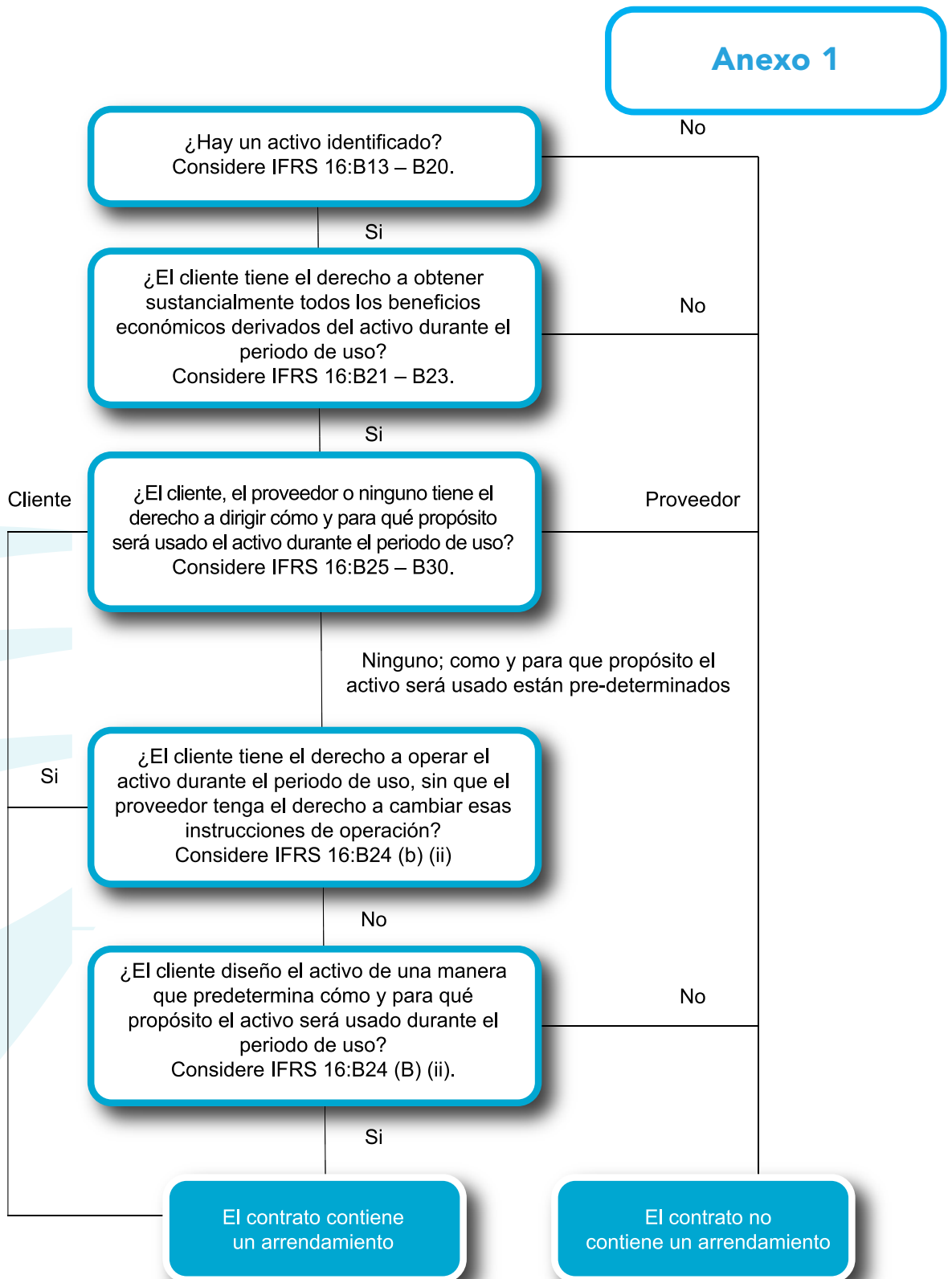
### Conclusión:

La aplicación de la NIIF 16 tendrá un impacto en las compañías que tienen obligatoriedad de aplicarla, habrá que medir bien el impacto porque éste es del orden administrativo-financiero, especialmente a industrias de telecomunicaciones, retail, transporte, servicios logísticos, entre otras y será indispensable contar con un control de los contratos de arrendamiento que tiene para identificar perfectamente obligaciones y derechos de usos que estos contemplan, así como hacer la valuación tanto de los montos de pasivo a reconocer como del lado de los activos, los derechos contenidos de uso en dichos contratos.

Sin duda, para los usuarios de los estados financieros de la empresa emisora, la lectura de los mismos será distinto antes y después de la aplicación de la norma y especialmente para los indicadores de gestión de la empresa la lectura del EBITDA (siglas en inglés) o UAFIRDA (siglas en español) será también distinta y cada empresa deberá anticiparse a cuantificar estos impactos financieros que incluyen cargas administrativas.



**3.5 Diagrama de flujo resumen** El siguiente diagrama de flujo, que es reproducido el IFRS 16, resume los pasos involucrados en la valoración de si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. [IFRS 16:B31]



Opciones para los arrendatarios  
Que hagan la transición hacia IFRS 16

## Anexo 2

**Opción 2 – Puesta al día acumulado**

- Abandone las cifras comparativas tal y como previamente fueron reportadas.
- Traslade los pasivos de arrendamiento financiero existentes.
- Calcule el pasivo pendiente para los arrendamientos operacionales existentes usando la tasa incremental del endeudamiento a la fecha de la transición.
- Seleccione cómo medir el activo sobre la base de arrendamiento-por arrendamiento:

¿Aplicación retrospectiva o enfoque de puesta al día acumulado?

Esta es una sola opción que tiene que ser aplicada a todos los arrendamientos.

**Opción 1- Retrospectiva**

Re-establezca las cifras comparativas como si el IFRS 16 siempre hubiera sido aplicado.

**Opción 2A –**

Mida el activo como si el IFRS 16 hubiera sido aplicado desde el comienzo del arrendamiento (pero usando la tasa incremental de endeudamiento a la fecha de la transición)

**Opción 2B –**

Mida el activo a una cantidad igual al pasivo (ajustado por causaciones y pagos por anticipado)