



NIIF 15 Perspectivas para la Construcción y Sector Inmobiliario

El nuevo Estándar contable para el reconocimiento de ingresos tiene un impacto importante en el perfil de ingresos y el reconocimiento de ganancias.

Destacado

El perfil de ingresos y reconocimiento de ganancias cambiará para algunas entidades, ya que el nuevo Estándar es más detallado y más prescriptivo que la guía existente e introduce nuevas complejidades. En particular, las entidades de la industria tendrán que considerar:

- Si los ingresos deben reconocerse en el tiempo o en un punto del tiempo.
- La medida en que se suministran productos o servicios distintos, que deben contabilizarse por separado.
- Si los costos particulares relacionados con la obtención de un contrato deben ser capitalizados.
- Si los ingresos deben ajustarse para los efectos del valor temporal del dinero.
- Cómo contabilizar las modificaciones del contrato.
- El impacto de la nueva Norma cuando los contratos incluyen contraprestaciones variables

¿Cuáles son las novedades?

El International Accounting Standards Board (IASB) ha publicado la *NIIF 15* (el nuevo Estándar o la Norma) *Ingresos por Contratos con Clientes*. Esta Norma sustituye a la *NIC 11 Contratos de construcción*, a la *NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias*, a la *CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles*, a la *CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes*, a la *CNIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes* y a la *SIC-31 Ingresos – Permutas de servicios de publicidad*.

El esquema del nuevo Estándar se traduce en un modelo único y exhaustivo de contabilidad de ingresos que provienen de los contratos con clientes. El principio fundamental es que una entidad reconozca los ingresos que representen la **transferencia** de bienes o servicios **prometidos** a los clientes en una cantidad que refleje la **ponderación** que la entidad estima tener derecho por el cambio de esos bienes y servicios. El nuevo Estándar no aplica a transacciones incluidas en el ámbito del Estándar NIIF 16 Arrendamientos Financieros.

El nuevo Estándar es efectivo para periodos financieros que comiencen el o después del 1 de enero de 2018, su aplicación temprana está permitida. Las entidades pueden elegir aplicar la Norma, retrospectivamente o usar un enfoque modificado en el año de su aplicación. Este nuevo Estándar es el resultado de un proyecto de convergencia entre la Junta General de Contabilidad Financiera de Estados Unidos (FASB por sus siglas en inglés) y el IASB. Casi en convergencia total, las diferencias más significantes entre NIIF y US GAAP se relacionan con revelaciones provisionales y al tiempo de adopción.

Implicaciones para la Industria

Más abajo señalamos algunos impactos claves resultantes del nuevo Estándar que serán de particular interés para aquellos en la industria. Es de contemplarse que otras muchas complejidades existen, Deloitte ha producido material adicional que explora estas complejidades en mayor detalle.

¿Cómo esto les puede afectar?

El momento en que se reconocen ingresos y ganancias puede verse significativamente afectado por el nuevo Estándar.

Anteriormente las NIIF permitían un margen considerable para el juicio en la elaboración y aplicación de políticas y prácticas de reconocimiento de ingresos, NIIF 15 es más prescriptiva en muchas áreas relevantes para la industria. La aplicación de este nuevo Estándar puede resultar en un cambio significativo en el perfil de ingresos y en algunos casos el reconocimiento de costos.

Hay que tener en mente que no se trata simplemente de un asunto de información financiera. Además de preparar el mercado y educar a los analistas sobre el impacto de la nueva Norma, las entidades tendrán que considerar las implicaciones más amplias. Entre otras, estas podrían incluir:

- Cambios en los indicadores relevantes de rendimiento y otras métricas claves
- Cambios al perfil de pago de impuestos efectivos
- Disponibilidad de beneficios para distribución a accionistas
- Impacto en el tiempo en que se genera la obligación de compensaciones basadas en desempeño
- Impacto en el momento en que se alcanzan los objetivos y la probabilidad de que se cumplan los objetivos
- Impacto en el cumplimiento de *Covenants*

Los procesos actuales pueden requerir cambios para hacer frente al nuevo Estándar.

Como se explica más abajo, NIIF 15 introduce nuevos requerimientos para transitar a un modelo más conceptual. La complejidad de la aplicación de este modelo y de producir las revelaciones detalladas requeridas por el nuevo Estándar en la industria, pueden requerir modificaciones al sistema de contabilidad existente, y en algunos casos, las entidades pueden concluir que deberían desarrollar un proceso complementario en sistemas. Las entidades deben asegurarse de que dispongan del tiempo suficiente para desarrollar e implementar las modificaciones necesarias al proceso.

¿Cuáles son los cambios más significativos?

Desarrolladores inmobiliarios y compañías constructoras

¿Deberían reconocerse ingresos en el tiempo o en un momento dado?

La NIIF 15 introduce un nuevo enfoque para determinar si los ingresos deben ser reconocidos en el tiempo o en un punto del tiempo. Hay tres escenarios específicos en los cuales los ingresos serán reconocidos en el tiempo: (i) cuando el cliente recibe y consume los beneficios del producto o servicio del vendedor en la medida en que él vendedor se desempeña. (ii) El vendedor está creando un activo de "trabajo en curso" que es controlado por el cliente, y (iii) el vendedor está creando un activo de trabajo en curso el que podría no estar dirigido a un cliente distinto y no se dirigirá a clientes diferentes y respecto del cual el cliente tiene la obligación de pagar el trabajo de la entidad hasta la fecha.

Si los ingresos deben ser reconocidos en el tiempo, debería usarse un método que refleje de la mejor manera el patrón de transferencias de bienes o servicios al cliente. Si la transacción no calza con ninguno de estos tres escenarios mencionados anteriormente, el ingreso será reconocido en ese punto del tiempo, cuando el control pase al cliente. La Norma es diferente y mucho más específica que el tratamiento incluido anteriormente en las NIIF, y algunas entidades pueden conseguirse que los ingresos pre-reconocidos en un punto del tiempo deben ser reconocidos ahora a en el tiempo, o viceversa. Por ejemplo, los ingresos de una pre-venta de bienes raíces pueden verse afectados por el nuevo Estándar. Si los ingresos deben ser reconocidos en el tiempo o en un punto del tiempo dependerá a menudo de un análisis cuidadoso de los términos específicos del contrato. Diferencias muy pequeñas entre contratos antes considerados como similares podrían tener un impacto fundamental en el momento en el cual se van a reconocer los ingresos. Para determinar si los ingresos de una venta se reciben en el momento o en el tiempo, se deberá prestar especial atención a si la entidad podría tener un uso alternativo para el activo en construcción y el derecho de la entidad a recibir pagos por el trabajo realizado hasta la fecha. A menudo será especialmente importante concentrarse en cualquier término contractual que permita al cliente cancelar, restringir o modificar significativamente el contrato y si, de producirse tales circunstancias, el vendedor siempre tendría derecho contractualmente a una compensación adecuada por el trabajo realizado hasta la fecha.

A menudo será especialmente importante centrarse en las condiciones contractuales que permitan al cliente cancelar, restringir o modificar significativamente el contrato y si, de producirse tales circunstancias, el vendedor siempre tendría derecho contractual a una compensación adecuada por el trabajo realizado hasta la fecha. La evaluación de estos factores, entre otros, deberá hacerse en el contexto tanto de las condiciones contractuales como del entorno legal local.

Cuando una entidad concluye que los ingresos deben ser reconocidos en el tiempo, deberá considerar cómo medir el progreso hacia la satisfacción total de las obligaciones de desempeño. La NIIF 15 especifica que la medida del progreso excluirá cualquier producto o servicio para el cual la entidad no transfiera el control al cliente. Por lo tanto, la medida del progreso (y por lo tanto el porcentaje de los ingresos que deben ser reconocidos) puede verse afectada por el control o no del terreno en el que se está construyendo el bien (y el momento de dicha transferencia)

¿Cómo se identifican diferentes bienes y servicios dentro de un contrato?

Anteriormente, dada la falta de guía específica en las NIIF, había más espacio para el juicio al identificar los bienes y servicios "distintos" dentro de un contrato. para el juicio al identificar los bienes y servicios "distintos" dentro de un contrato.

Las entidades posiblemente tendrán que enmendar sus políticas contables actuales como resultado de la orientación más detallada de la NIIF 15 y, en particular, las nuevas reglas sobre cómo se distribuyen los ingresos entre los diferentes elementos. Las empresas constructoras a menudo tienen contratos con múltiples elementos y la NIIF 15 puede afectar la determinación de si ciertos elementos de un contrato deben ser reconocidos separadamente, lo que puede tener un impacto significativo en el perfil de reconocimiento de ingresos.

Por ejemplo, la nueva Norma puede tener efecto en el caso de la venta de un terreno cuando este se vende como parte de un contrato para la construcción de un edificio, se considera que constituye un bien distinto cuya transacción deba ser contabilizada como obligaciones de desempeño separadas. También puede afectar la identificación de obligaciones separadas de desempeño (y el momento del reconocimiento del correspondiente Ingreso) incluidas en un contrato de construcción que cubre las fases de diseño, construcción y explotación de un proyecto inmobiliario. ¿Deben los servicios prestados en la fase de diseño ser contabilizados separadamente? (debido a que por ejemplo, el promotor vende con frecuencia estos servicios por separado) o, ¿no son distintas de las fases de construcción y/o operación del contrato?

¿Debe capitalizarse el costo del contrato?

Además de una guía más prescriptiva sobre el reconocimiento de los ingresos, la nueva Norma introduce criterios específicos para determinar si se deben capitalizar ciertos costos, distinguiendo entre aquellos costos asociados a la obtención de un contrato (por ejemplo, comisiones de ventas) y los que se asocian con el cumplimiento de un contrato. Esto se convierte en un problema para las empresas de construcción donde se incurre en costos significativos que son directamente atribuibles a la obtención de contratos con clientes, por ejemplo, los costos de licitación incurridos antes de un contrato que se adjudica.

Estos pueden incluir costos relacionados con el cumplimiento de un contrato o los costos de obtener un contrato y el tratamiento contable dependerán de la naturaleza (o tipo) del costo incurrido. Por ejemplo, los costos de diseño que califican como costo de cumplimiento de un contrato generalmente se capitalizarán si cumplen ciertos criterios, incluida la expectativa de que se recuperará el costo, mientras que los costos de obtención de un contrato previo a la adjudicación del contrato, como los costos legales, normalmente se contabilizarán como gastos que se habrán incurrido, independientemente de que se obtenga o no el contrato.

En contraste con esto, las "comisiones de éxito" (es decir, las comisiones que sólo se pagan si se obtiene un contrato) se capitalizarán bajo la nueva Norma, ya que son costos incrementales de obtención. En la actualidad, puede haber inconsistencia en la forma en que las entidades tratan los diferentes tipos de costos.

La nueva Norma requiere que los costos de los contratos capitalizados se amorticen sistemáticamente de acuerdo con el patrón de transferencia de los bienes o servicios. Las entidades deberán aplicar juicio para determinar la base y el período de tiempo apropiados para esta amortización.

¿Deberían ajustarse los ingresos por los efectos del valor temporal del dinero?

La NIIF 15 introduce nuevas y más amplias guías sobre los arreglos financieros y el impacto del valor temporal del dinero. Las ventas por promotores inmobiliarios o empresas de construcción pueden incluir arreglos de financiamiento en el sentido de que el momento de las entradas de efectivo recibido del cliente puede no corresponder con el momento del reconocimiento de ingresos. Conforme a la nueva Norma, el componente de financiamiento, si es significativo, se contabiliza por separado de los ingresos.

Esto se aplica a los pagos anticipados y atrasados, pero sujetos a una

exención cuando el período entre el pago y la transferencia de bienes o servicios sea inferior a un año. Esta nueva guía puede cambiar las prácticas contables actuales en algunos casos.

¿Cuál es el impacto si se modifica un contrato?

Las actuales NIIF incluyen sólo una guía limitada sobre cómo contabilizar las modificaciones a un contrato, deben tenerse en cuenta prospectivamente (Como un ajuste a los ingresos futuros) o retrospectivamente (mediante un ajuste cuando ocurre la modificación). Es frecuente que se modifique el alcance o el precio de los acuerdos en la industria, en particular para las empresas de construcción, y por lo tanto estos requisitos pueden dar lugar a un cambio de práctica para algunas entidades.

Gestión de Propiedades

¿Cuándo deben ser reconocidos los ingresos variables o inciertos?

Los contratos de gestión de la propiedad suelen incluir elementos variables significativos, como bonificaciones de rendimiento, garantías de alquiler, acuerdos de participación en los beneficios relacionados con la posterior venta de bienes raíces, etc.

Existen nuevos requisitos específicos con respecto a la contraprestación variable, de tal manera que sólo se incluya en el precio de la transacción las variables que tienen alta probabilidad que los importes de los ingresos reconocidos no estén sujetos a reversiones significativas en el futuro, como resultado de una nueva estimación posterior. Este ajuste a la consideración variable y contingente es diferente de lo previamente reflejado en las NIIF y, en ciertos escenarios, requerirá un grado significativo de juicio para estimar el monto de la consideración que debe tenerse en cuenta. En consecuencia, el perfil de reconocimiento de ingresos puede cambiar para algunas entidades.

¿Qué más va a cambiar?

Además de los cambios claves discutidos anteriormente, la nueva Norma introduce una guía detallada en muchas áreas con respecto a la presentación y revelación de sus ingresos en los estados financieros y las entidades tendrán que asegurarse de que han considerado todas estas al evaluar la medida en que su política contable necesite ser modificada, especialmente en lo relacionado con la recopilación de la información necesaria para dichas revelaciones.

www.deloitte.cl

Deloitte © se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en www.deloitte.com/cl acerca de la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

© 2016 Deloitte. Todos los derechos reservados