

Heads Up

En este número

- Una instantánea de la nueva orientación
- Alcance
- Arrendamientos de corto plazo
- Definición de arrendamiento
- Clasificación del arrendamiento
- Término del arrendamiento
- Pagos del arrendamiento
- Tasa de descuento
- Contabilidad del arrendatario
- Contabilidad del arrendador
- Fecha efectiva
- Apéndice A – Evaluación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento
- Apéndice B – Otras determinaciones importantes
- Apéndice C – Requerimientos de presentación
- Apéndice D – Requerimientos de revelación
- Apéndice E – Transición
- Apéndice F – Consideraciones para la implementación

Únase a nosotros el 15 de marzo a las 2.00 p.m. EDT para un **Dbriefs webcast** sobre el nuevo estándar

¡Dale!

El nuevo estándar de FASB lleva la mayoría de los arrendamientos al balance general

Por James Barker, Trevor Farber, Stephen McKinney, y Tim Kolber, Deloitte & Touche LLP

Luego de trabajar por casi una década, FASB finalmente ha emitido su nuevo estándar sobre la contabilidad para los arrendamientos, ASU 2016-02.¹ En enero IASB emitió su propia versión, el IFRS 16,² y si bien el proyecto fue un esfuerzo de convergencia y las juntas realizaron deliberaciones conjuntas, hay varias diferencias importantes entre los dos estándares. Nosotros las hemos resaltado en la tabla que aparece a continuación.

El objetivo principal del proyecto de arrendamientos fue abordar las preocupaciones de la financiación fuera del balance general relacionadas con los arrendamientos operacionales de los arrendatarios. Sin embargo, desarrollar un enfoque que requiera que todos los arrendamientos operacionales sean registrados en el balance general probó no ser una tarea pequeña. Durante el proceso, las juntas tuvieron que hacerle frente a cuestiones tales como (1) si un acuerdo es un servicio o un arrendamiento, (2) qué cantidades deben inicialmente ser registradas por el arrendamiento en el balance general del arrendatario, (3) cómo reflejar los efectos de los arrendamientos en el estado de ingresos comprensivos del arrendatario (un punto en el cual FASB e IASB no pudieron converger), y (4) cómo aplicar de una manera costo efectiva la contabilidad resultante.

De acuerdo con ello, el nuevo estándar de FASB introduce un modelo del arrendatario que lleva la mayoría de los arrendamientos al balance general. El estándar también alinea algunos de los principios subyacentes del nuevo modelo del arrendatario con los contenidos en la ASC 606, el nuevo estándar de reconocimiento de ingresos ordinarios de FASB (e.g., evaluación de cómo la cobrabilidad debe ser considerada y determinación de cuándo se puede reconocer utilidad). Además, la ASU aborda otras preocupaciones relacionadas con el modelo actual de arrendamientos que ya tiene casi 40 años. Por ejemplo, elimina el uso requerido de pruebas de líneas de resultados contenidas en los US GAAP actuales para la determinación de la clasificación del arrendamiento. También requiere que los arrendadores proporcionen transparencia adicional sobre la exposición de los cambios en el valor de sus activos residuales y cómo administrar esa exposición.

El nuevo estándar, que es efectivo para los períodos calendario que comiencen en enero 1, 2019, para las entidades de negocio públicas y en enero 1, 2010, para todas las otras entidades (para más información vea la sección Fecha efectiva), representa un cambio completo a la contabilidad del arrendamiento, y como resultado, las entidades enfrentarán desafíos importantes de implementación durante el período de transición y siguientes, tales como los relacionados con:

- Aplicación del juicio y elaboración de estimados.
- Administración de las complejidades de obtención, almacenamiento, y mantenimiento de datos.
- Mejoramiento de los sistemas de tecnología de la información para asegurar su capacidad para realizar los cálculos necesarios para el cumplimiento con los requerimientos de presentación de reportes.
- Re-definición de controles internos y otros procesos de negocio relacionados con los arrendamientos.
- Determinación de si es probable que los acuerdos de pago de deuda sean afectados y, si es así, trabajar con los prestamistas para evitar violaciones.

¹ FASB Accounting Standards Update No. 2016-02, *Leases*. La ASU reemplaza la FASB Accounting Standards Codification (ASC) Topic 840, *Leases*, y crea la ASC 842, *Leases*. Para los títulos de las referencias ASC adicionales, vea ["Titles of Topics and Subtopics in the FASB Accounting Standards Codification"](#) de Deloitte.

² IFRS 16, *Leases*. Para más información sobre el estándar de IASB, vea el [IFRS in Focus](#) de enero 13, 2016, de Deloitte.

- Abordar cualesquiera implicaciones relacionadas con los impuestos a los ingresos.

Para más información acerca de las consideraciones que para la entidad tiene la implementación, vea el Apéndice F del *Heads Up*.

Este *Heads Up* proporciona una vista de conjunto comprensiva del nuevo modelo de contabilidad de arrendamientos de FASB según la ASU 2016-02 y destaca una serie de consideraciones relacionadas con la implementación. El *Heads Up* también contiene los siguientes apéndices, los cuales amplían ciertos aspectos clave del estándar:

- Apéndice A – Evaluación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento
- Apéndice B – Otras determinaciones importantes. (Los temas que se discuten incluyen modificaciones del arrendamiento, separación de los componentes arrendamiento y no-arrendamiento, y contabilidad para las transacciones de venta-y-retro-arrendamiento.)
- Apéndice C – Requerimientos de presentación
- Apéndice D – Requerimientos de revelación
- Apéndice E – Transición
- Apéndice F – Consideraciones para la implementación

Una instantánea de la nueva orientación

La tabla que se presenta a continuación destaca las determinaciones clave del nuevo modelo de contabilidad de arrendamientos según la ASU 2016-02 y el IFRS 16.

| Determinación clave | ASU 2016-02 | IFRS 16 |
|------------------------------|---|---|
| Alcance | <p>El alcance incluye los arrendamientos de toda la propiedad, planta, y equipo (PPE) y excluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arrendamientos de activos intangibles. • Arrendamientos para explorar o usar recursos no-renovables. • Arrendamientos de activos biológicos. • Arrendamientos de inventario. • Arrendamientos de activos en construcción. | <p>El alcance incluye los arrendamientos de todos los activos (no limitados a PPE). Las excepciones son similares a las contenidas en la ASU 2016-02. También, los arrendatarios pueden elegir aplicar la orientación a los arrendamientos de activos intangibles.</p> |
| Arrendamiento de corto plazo | <p>El arrendatario puede reconocer los pagos en un arrendamiento de corto plazo sobre una base de línea recta durante el término del arrendamiento (de una manera similar a su reconocimiento de un arrendamiento operacional hoy). Esos arrendamientos no serían reflejados en el balance general del arrendatario.</p> <p>El arrendamiento de corto plazo es definido como un arrendamiento que tiene un término del arrendamiento de 12 meses o menos y no incluye una opción de compra que el arrendatario esté razonablemente cierto de ejercer.</p> | <p>El arrendatario puede reconocer los pagos en un arrendamiento de corto plazo sobre una base de línea recta durante el término del arrendamiento (de una manera similar a su reconocimiento de un arrendamiento operacional hoy). Esos arrendamientos no serían reflejados en el balance general del arrendatario.</p> <p>El arrendamiento de corto plazo es definido como un arrendamiento que tiene un término del arrendamiento de 12 meses o menos y no incluye una opción de compra.</p> |
| Definición de arrendamiento | <p>El arrendamiento es definido como un "contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a controlar el uso de propiedad, planta, o equipo identificada (el activo identificado) por un período de tiempo en intercambio por consideración."</p> | <p>El arrendamiento es definido como un "contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a usar un activo (el activo subyacente) por un período de tiempo en intercambio por consideración."</p> |

| Determinación clave | ASU 2016-02 | IFRS 16 |
|---|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • El activo arrendado tiene que ser específicamente identificable ya sea explícita (e.g., mediante un número serial) o implícitamente (e.g., el único activo disponible para satisfacer el contrato de arrendamiento). <ul style="list-style-type: none"> ○ Los derechos sustantivos de sustitución necesitarán ser considerados. ○ Una porción físicamente distinta de un activo más grande representaría un activo especificado (e.g., un piso de una edificación). ○ Una porción de capacidad de un activo más grande generalmente no representará un activo especificado (e.g., porcentaje de un tanque de almacenamiento). • El contrato de arrendamiento transmite el derecho a controlar el uso del activo identificado por un período especificado de tiempo. El cliente controla un activo identificado cuando el cliente: <ul style="list-style-type: none"> ○ Tiene el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados de su uso. ○ Tiene el derecho a dirigir su uso. | |
| Arrendamientos de activos de valor bajo | No hay excepción según los US GAAP. Sin embargo, FASB considera que la entidad podrá adoptar una política razonable de capitalización según la cual la entidad no reconocerá ciertos activos y pasivos de arrendamiento que estén por debajo de cierto umbral. | <p>El arrendatario puede reconocer los pagos por un arrendamiento de activos de valor bajo sobre una base de línea recta durante el término del arrendamiento (de una manera similar a su reconocimiento de un arrendamiento operacional hoy). Esos arrendamientos no serían reflejados en el balance general del arrendatario. El IFRS 16 no define “valor bajo”; sin embargo, cuando IASB estuvo discutiendo la excepción durante las deliberaciones, la Junta se refirió a los activos que fueran de menos de \$5,000.</p> <p>Además, la entidad podrá adoptar una política razonable de capitalización según la cual la entidad no reconocerá ciertos activos y pasivos de arrendamiento que estén por debajo de cierto umbral.</p> |
| Contabilidad del arrendatario | <p>A la fecha del comienzo del arrendamiento, el arrendatario reconoce:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un pasivo por su obligación de arrendamiento (inicialmente medida al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento todavía no pagados durante el término del arrendamiento). • Un activo por su derecho a usar el activo subyacente (i.e., el activo de derecho-de-uso [the right-of-use (ROU) asset] igual al pasivo de arrendamiento, ajustado por los pagos de arrendamiento hechos en o antes del comienzo del arrendamiento, los incentivos de arrendamiento, y cualesquiera costos directos iniciales. | |
| | <p>Para contabilizar subsiguientemente el pasivo de arrendamiento el arrendatario usará el método de la tasa de interés efectivo.</p> <p>Se usan dos enfoques para amortizar subsiguientemente el activo de ROU: (1) el enfoque del arrendamiento financiero y (2) el enfoque del arrendamiento operacional.</p> <p>Según el enfoque del arrendamiento financiero, el activo de ROU generalmente es amortizado sobre una base de línea recta. Esta amortización, cuando es combinada con el interés en el pasivo de arrendamiento, resulta en un perfil de gasto cargado por adelantado en el cual los intereses y la amortización son presentados por separado en el estado de ingresos. En contraste, el enfoque del arrendamiento operacional generalmente resulta en un perfil de gasto por línea recta que es presentado como un solo elemento de línea en el estado de ingresos.</p> <p>La determinación de cuál enfoque aplicar se basa en los criterios de clasificación del arrendamiento que son similares a los</p> | <p>Para contabilizar subsiguientemente el pasivo de arrendamiento el arrendatario usará el método de la tasa de interés efectivo.</p> <p>Un solo enfoque (similar al enfoque del arrendamiento financiero de FASB) es usado para amortizar subsiguientemente el activo de ROU.</p> |

| Determinación clave | ASU 2016-02 | IFRS 16 |
|-----------------------------|--|--|
| | <p>requerimientos actuales contenidos en el IAS 17.³</p> | |
| Contabilidad del arrendador | <p>Mantiene el enfoque actual de la contabilidad del arrendador para los arrendamientos operacionales y de capital (financiación directa y tipo ventas).</p> <p>Sin embargo, los criterios de clasificación del arrendamiento cambiarán, y el tratamiento de la utilidad del comerciante, si la hay, serán afectados:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La utilidad del comerciante sería reconocida por adelantado si el acuerdo es un arrendamiento tipo venta (i.e., la transacción califica como una venta según la ASC 606). • La utilidad del comerciante que resulta de un arrendamiento financiero directo, si la hay, sería diferida y reconocida como ingresos por intereses durante el término del arrendamiento. <p>Elimina que continúe la contabilidad del arrendamiento apalancado (los arrendamientos apalancados existentes son derechos adquiridos).</p> | <p>Mantiene el enfoque actual de la contabilidad del arrendador para los arrendamientos operacionales y financieros. La utilidad del comerciante por un arrendamiento financiero es reconocida por anticipado sin considerar la orientación sobre los ingresos ordinarios contenida en el IFRS 15.⁴</p> |
| Término del arrendamiento | <p>El término del arrendamiento es el período no-cancelable en el cual el arrendatario tiene el derecho a usar el activo subyacente junto con los períodos opcionales para los cuales sea razonablemente cierto que el arrendatario ejercerá la opción de renovación o no ejercerá la opción de terminación o en el cual el ejercicio de esas opciones es controlado por el arrendador. Después del inicio los arrendatarios estarán requeridos a revalorar el término del arrendamiento si (1) hay un evento o cambio importante en las circunstancias que sea directamente atribuible a las acciones del arrendatario, (2) el término del contrato obliga al arrendatario a ejercer (o no ejercer) la opción para extender o terminar el arrendamiento, o (3) el arrendatario elige ejercer (o no ejercer) la opción para renovar o terminar el contrato que previamente haya determinado no era razonablemente cierto que sería ejercida.</p> <p>El arrendador no está requerido a revalorar el término del arrendamiento a menos que el arrendamiento sea modificado y el arrendamiento modificado sea un contrato separado.</p> | <p>El término del arrendamiento es el período no-cancelable en el cual el arrendatario tiene el derecho a usar el activo subyacente junto con los períodos opcionales para los cuales sea razonablemente cierto que el arrendatario ejercerá la opción de renovación o no ejercerá la opción de terminación. Luego del inicio del arrendamiento los arrendatarios estarán requeridos a revalorar el término del arrendamiento si (1) hay un evento o cambio importante en las circunstancias que sea directamente atribuible a las acciones del arrendatario o (2) el arrendatario elige ejercer (o no ejercer) la opción para renovar o terminar el contrato que previamente había determinado que no era razonablemente cierto que sería ejercida.</p> <p>El arrendador no está requerido a renovar el término del arrendamiento a menos que el arrendamiento sea modificado y el arrendamiento modificado sea un contrato separado.</p> |
| Pagos del arrendamiento | <p>Los pagos del arrendamiento incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagos fijos (incluyendo pagos del arrendamiento fijos en-sustancia). • Pagos variables que se basen en un índice o tasa (e.g., LIBOR o el índice de precios al consumidor (IPC)) calculados mediante usar el índice o tasa que exista en la fecha del comienzo del arrendamiento (i.e., la tas spot (al contado)). • Cantidades que sea probable serán adeudadas según garantías del valor residual (para los arrendatarios), y cantidades a las cuales los activos residuales estén garantizados por el arrendatario o por un tercero (para los arrendadores). • Pagos relacionados con opciones de renovación o terminación que el arrendatario esté razonablemente cierto de ejercer. | |

³ IAS 17, *Leases*.

⁴ IFRS 15, *Revenue From Contracts With Customers*.

| Determinación clave | ASU 2016-02 | IFRS 16 |
|---|---|--|
| | Los pagos de arrendamiento no incluyen los pagos variables de arrendamiento que se basen en el uso o desempeño del activo subyacente (e.g., un porcentaje de los ingresos ordinarios). | |
| | Los pagos variables basados en un índice o tasa solo serían revalorados cuando la obligación del arrendamiento sea revalorada por otras razones (e.g., cambio en el término del arrendamiento, modificación). | Los pagos variables basados en un índice o tasa serían revalorados siempre que haya un cambio en los flujos de efectivo contractuales (e.g., los pagos de arrendamiento sean ajustados por un cambio en el IPC). |
| Tasa de descuento | <ul style="list-style-type: none"> Los arrendatarios usan la tasa cargada por el arrendador si la tasa es fácilmente determinable. Si la tasa no es fácilmente determinable, los arrendatarios usarán su tasa incremental de endeudamiento a la fecha del comienzo del arrendamiento. Los arrendadores usan la tasa que carguen al arrendatario. | |
| | Los arrendatarios que sean una compañía privada pueden elegir usar la tasa libre de riesgo. | No hay excepciones para los arrendatarios que sean compañía privada. |
| Modificaciones del arrendamiento | <p>Modificación del arrendamiento es cualquier cambio a los términos y condiciones contractuales del arrendamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> El arrendatario/arrendador contabilizaría la modificación del arrendamiento como un contrato separado (i.e., separado del arrendamiento original) cuando la modificación (1) le otorgue al arrendatario un activo de ROU original y (2) el precio del activo de ROU adicional esté de acuerdo con su precio independiente. Los arrendatarios contabilizarían la modificación del arrendamiento que no sea un contrato separado haciéndolo mediante usar la tasa de descuento a la fecha efectiva de la modificación para ajustar el pasivo de arrendamiento y el activo de ROU por el cambio en los pagos del arrendamiento. La modificación puede resultar en una ganancia o pérdida si la modificación resulta en una terminación total o parcial del arrendamiento existente. Los arrendadores contabilizarían la modificación del arrendamiento de una manera generalmente consistente con la orientación sobre modificación contenida en la ASC 606 o en el IFRS 15. Para más información vea el <u>Apéndice B</u>. | |
| Sub-arrendamiento | El arrendador intermediario clasificaría el sub-arrendamiento usando el <i>activo subyacente</i> del arrendamiento principal. | El arrendador intermediario clasificaría el sub-arrendamiento mediante usar el <i>activo de ROU</i> del arrendamiento principal. |
| Acuerdos de venta y retro-arrendamiento | <p>La transacción no sería considerada una venta si (1) no califica como una venta según la ASC 606 o (2) el retro-arrendamiento es un arrendamiento financiero.</p> <ul style="list-style-type: none"> La opción de recompra resultaría en una venta fallida a menos que (1) el precio de ejercicio de la opción sea a valor razonable y (2) en el mercado haya activos alternativos fácilmente disponibles. Si la transacción califica como una venta, sería reconocida toda la ganancia en la transacción. | <p>La transacción no sería considerada una venta si no califica como una venta según el IFRS 15.</p> <ul style="list-style-type: none"> La opción de recompra siempre resultaría en una venta fallida. Para las transacciones que califican como una venta, la ganancia estaría limitada a la cantidad relacionada con la porción residual del activo vendido. La cantidad de la ganancia relacionada con el activo subyacente retro-arrendado al arrendatario sería compensada contra el activo de ROU del arrendatario. |

Alcance

Al igual que según los requerimientos actuales, el alcance de la nueva orientación está limitado a los arrendamientos de PPE. El alcance excluye (1) arrendamientos de activos intangibles; (2) arrendamientos para explorar o usar minerales, petróleo, gas natural, y recursos no-renovables similares; (3) arrendamientos de activos biológicos; (4) arrendamientos de inventario; y (5) arrendamiento de activos en construcción.

Nota del editor: Según la propuesta emitida por las juntas en mayo de 2013, el alcance de la orientación de la contabilidad del arrendamiento habría incluido el inventario (e.g., repuestos y suministros) y el trabajo de construcción en progreso [construction work in progress (CWIP)]. Sin embargo, los constituyentes expresaron preocupaciones de que si la orientación aplicaba al CWIP, las transacciones de construcción a la medida de necesidades específicas (en las cuales el cliente participa en la actividad de construcción) podían ser contabilizadas como arrendamientos. En respuesta, a finales de 2015 FASB revisó el alcance de la orientación y decidió limitarla a PPE. Sin embargo, también decidió incluir orientación sobre el control que el arrendatario tenga del activo subyacente que esté siendo construido antes del comienzo del arrendamiento y construcciones relacionadas. Para información adicional vea [Acuerdos de construcción a la medida](#), en el Apéndice B.

Arrendamientos de corto plazo

Según la ASU, el arrendatario puede elegir (por clase de activo) no registrar en el balance general el arrendamiento cuyo término sea 12 meses o menos y no incluye una opción de compra que el arrendatario esté razonablemente cierto que ejercerá (i.e., trata el arrendamiento como un arrendamiento operacional según los US GAAP actuales). Cuando determina si el arrendamiento califica para esta elección, el arrendatario incluiría las opciones de renovación solo si son consideradas parte del término del arrendamiento (i.e., las opciones que el arrendatario esté razonablemente cierto que ejercerá – vea adelante la sección [Término del arrendamiento](#)).

El arrendatario que elige esta opción reconocería los pagos de arrendamiento como un gasto durante el término del arrendamiento sobre una base de línea recta. El arrendatario también estaría requerido a revelar cierta información acerca del arrendamiento de corto plazo. Si el término del arrendamiento se incrementa a más de 12 meses, o si es razonablemente cierto que el arrendatario ejercerá la opción para comprar el activo subyacente, el arrendatario ya no podría aplicar la excepción del arrendamiento de corto plazo y contabilizaría el arrendamiento como lo haría con los otros arrendamientos.

Ejemplo 1 – Arrendamientos de costo plazo

Escenario 1 – Se satisfacen los criterios para el arrendamiento de corto plazo

La Compañía A (arrendatario) participa en un acuerdo para arrendar una grúa por un período de seis meses, con la opción de extender el término hasta nueve meses adicionales (en incrementos de tres meses). Luego de considerar la naturaleza del proyecto, A determina que espera usar la grúa por solo nueve meses y por consiguiente es razonablemente cierto que ejercerá la opción solo una de las tres opciones de renovación. Dado que el término del arrendamiento no es mayor a 12 meses (en este caso 9 meses), A podría elegir la excepción del arrendamiento de corto plazo.

Escenario 2 – No se satisfacen los criterios para el arrendamiento de corto plazo

La Compañía A (arrendatario) participa en un acuerdo para arrendar una grúa por un período de seis meses, con la opción de extender el término hasta nueve meses adicionales (en incrementos de tres meses). El proyecto para el cual la grúa está siendo usada se espera que lleve 15 meses para completarlo.

Luego de considerar la naturaleza del proyecto, A determina que espera usar la grúa por 15 meses y por consiguiente es razonablemente cierto que ejercerá todas las tres opciones de renovación. Dado que el término esperado del arrendamiento es mayor a 12 meses, A no podría aplicar la excepción del arrendamiento de corto plazo; más aún, estaría requerida a registrar en el balance general el activo de ROU y el correspondiente pasivo de arrendamiento.

Definición de arrendamiento

Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato le da al cliente el derecho a controlar el uso de la PPE identificada (el activo identificado) por un período de tiempo en intercambio por consideración. Se considera que existe control si el cliente tiene ambos de los siguientes:

- El “derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo [identificado].”
- El “derecho a dirigir el uso de ese activo.”

Al inicio la entidad está requerida a identificar si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. La entidad solo revalorará si el contrato es o contiene un arrendamiento en el evento de una modificación a los términos y

condiciones del contrato. El inicio del arrendamiento es la primera entre la fecha del acuerdo de arrendamiento ejecutado o la fecha del compromiso por las partes para con los términos y condiciones principales del arrendamiento.

En muchos casos, la valoración de si un contrato es o contiene un arrendamiento será sencilla. Sin embargo, la evaluación será más complicada cuando el acuerdo involucra tanto un componente de servicio y un componente de arrendamiento o cuando tanto el cliente como el proveedor toman decisiones acerca del uso del activo subyacente. De acuerdo con ello, la ASU contiene una serie de ejemplos de la evaluación que la entidad hace respecto de si el contrato es o contiene un arrendamiento (vea ASC 842-10-55-41 hasta 55-130 en la ASU).

La tabla que se presenta a continuación resume cada concepto clave relacionado con la definición de un arrendamiento. (Para más información acerca de la definición de un arrendamiento vea el Apéndice A).

| Concepto | Requerimiento ⁵ | Observación |
|--|--|---|
| Uso del activo identificado | Típicamente un activo está identificado si de manera explícita está especificado en el contrato o de manera implícita está especificado en el momento en que el activo está disponible para uso por el cliente. Sin embargo, si el proveedor tiene derechos importantes para sustituir el activo durante el período de uso, el activo no se considera que esté "identificado." | Este requerimiento es similar a la orientación contenida en la ASC 840-10-15 (anteriormente la EITF Issue 01-8 ⁶). La entidad no necesita ser capaz de identificar el activo particular (e.g., mediante un número serial) pero en lugar de ello tiene que determinar si el activo identificado se necesita para cumplir el contrato. La entidad necesitará usar juicio importante al distinguir entre un contrato de arrendamiento y un contrato de capacidad. El estándar aclara que la porción capacidad de un activo es un activo identificado si es físicamente distinto (e.g., un piso de una edificación). De otro modo, la porción capacidad de un activo más grande que no es físicamente distinto (e.g., un porcentaje de un oleoducto) no es un activo identificado a menos que la porción represente sustancialmente toda la capacidad del activo. |
| Derechos de sustitución importantes | El derecho del proveedor a sustituir un activo es importante solo si aplican ambas de las condiciones siguientes: (1) el proveedor tiene la capacidad práctica para sustituir activos alternativos durante el período de uso y (2) el proveedor se beneficiaría económicamente del ejercicio de su derecho para sustituir el activo. | FASB estableció este requerimiento porque razonó que si el proveedor tiene un derecho importante para sustituir el activo durante el período de uso, entonces el proveedor – no el cliente – controla el uso del activo. El contrato para usar un tipo especificado de un vagón de ferrocarril para transportar bienes es un ejemplo de beneficio económico derivado de derechos de sustitución. El proveedor se beneficia del ejercicio de su derecho para sustituir porque puede usar de la manera más eficiente su conjunto de material rodante disponible. |
| Derecho a obtener los beneficios económicos provenientes del activo identificado | Para controlar el uso de un activo identificado, el cliente tiene que tener el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos provenientes del uso del activo durante el período de uso. | Los beneficios económicos provenientes del uso de un activo incluyen el resultado principal y los sub-productos del activo así como también otros beneficios económicos provenientes del uso del activo que podrían ser realizados a partir de una transacción comercial con un tercero. |
| Derecho a dirigir el uso del activo identificado | El cliente tiene el derecho a dirigir el uso de un activo identificado durante el período de uso si ya sea (1) el cliente tiene el derecho para dirigir cómo y para qué propósito el activo es usado durante el período de uso o (2) las decisiones relevantes acerca de cómo y para qué propósito el activo es usado están predeterminadas y (a) el cliente tiene el derecho a operar (o dirigir que otros operen) el activo durante el período de uso y el proveedor no tiene el derecho a cambiar las instrucciones de operación o (b) el cliente diseñó el activo de una manera que predetermina cómo y para qué propósito el activo será usado. | Los derechos relevantes a ser considerados son los que afectan los beneficios económicos derivados del uso del activo. Algunos ejemplos de los derechos de los clientes que satisfacen la definición son (1) derechos a cambiar el tipo de resultado producido por el activo, (2) derechos a cambiar cuándo el resultado es producido, y (3) derechos a cambiar dónde el resultado es producido. De otro modo, los derechos que estén limitados a mantener u operar el activo no otorgan el derecho a dirigir cómo y para qué propósito el activo es usado. El estándar ilustra el concepto de dirigir el uso mediante el diseño del activo en un ejemplo de un contrato para comprar todo el resultado de una granja solar. En el ejemplo, FASB concluye que si bien el cliente no toma decisiones durante la vida de la granja, tiene el derecho a dirigir su uso como resultado de haber diseñado el activo antes que fuera construido. |

⁵ El texto está adaptado de la ASU.

⁶ EITF Issue No. 01-8, "Determining Whether an Arrangement Contains a Lease"(codificado en la FASB Accounting Standards Codification Topic 840, Leases).

Clasificación del arrendamiento

La entidad está requerida a determinar la clasificación del arrendamiento a la fecha del comienzo del arrendamiento.⁷ Los criterios de clasificación de la ASU aplican tanto a los arrendatarios (US GAAP solamente)⁸ como a los arrendadores (US GAAP e IFRS). La evaluación se centra en si el control del activo subyacente es transferido de manera efectiva al arrendatario (e.g., sustancialmente todos los riesgos y recompensas relacionados con la propiedad del activo subyacente son transferidos al arrendatario). Por consiguiente, un arrendamiento sería clasificado como arrendamiento financiero (desde el punto de vista del arrendatario) o como un arrendamiento tipo venta (desde el punto de vista del arrendador) si se satisface cualquiera de los criterios siguientes:

- “El arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario para el final del término del arrendamiento.”
- “El arrendamiento le otorga al arrendatario la opción para comprar el activo subyacente que el arrendatario esté razonablemente cierto que ejercerá.”
- “El término del arrendamiento es por la parte principal de la vida económica restante del activo subyacente.”⁹
- “El valor presente de la suma de los pagos de arrendamiento y cualquier valor residual garantizado por el arrendatario... es igual o excede sustancialmente todo el valor razonable del activo subyacente.”
- “El activo subyacente es de tal naturaleza especializada que se espere no tenga uso alternativo para el arrendador al final del término del arrendamiento.”

Los arrendamientos que no satisfagan alguno de esos criterios (i.e., un arrendamiento en el cual el arrendatario de manera efectiva no obtiene el control del activo subyacente) serían clasificados como arrendamientos operacionales por el arrendatario y ya sea como arrendamientos operacionales o arrendamientos de financiación directa por el arrendador.

Nota del editor: Según los criterios de clasificación de la ASU, el acuerdo que históricamente fue clasificado por el arrendador como un arrendamiento tipo venta porque el arrendador transfirió al arrendatario una porción de los riesgos y recompensas del activo subyacente y una porción a un tercero mediante una garantía del valor residual (e.g., seguro del valor residual) ya no califica más como un arrendamiento tipo venta. En la evaluación de si un arrendamiento califica como un arrendamiento tipo venta, FASB decidió alinear la definición de control con sus nuevos requerimientos para el reconocimiento de los ingresos ordinarios. De acuerdo con ello, la evaluación de si un arrendamiento califica como un arrendamiento tipo venta se centra en si el *arrendatario de manera efectiva obtiene el control* del activo subyacente más que si el *arrendador ha renunciado al control*.

Si el arrendamiento no satisface alguno de los criterios para la clasificación como un arrendamiento tipo venta, el arrendador todavía necesitaría valorar si ha renunciado, a favor del arrendatario y de las otras partes involucradas en la transacción, al control del activo subyacente. De acuerdo con ello, el arrendador clasificaría el arrendamiento, que no satisface ninguno de los criterios para un arrendamiento tipo venta, como un arrendamiento de financiación directa si (1) el valor presente de los pagos de arrendamiento y cualquier garantía del valor residual (que sería proporcionada completamente por un tercero o que podría ser una garantía proporcionada por el arrendatario junto con la garantía de un tercero)¹⁰ es igual o excede sustancialmente todo el valor razonable del activo subyacente” y (2) es probable que el arrendador recaudará los pagos de arrendamiento y cualesquiera cantidades relacionadas con la(s) garantía(s) del valor residual.

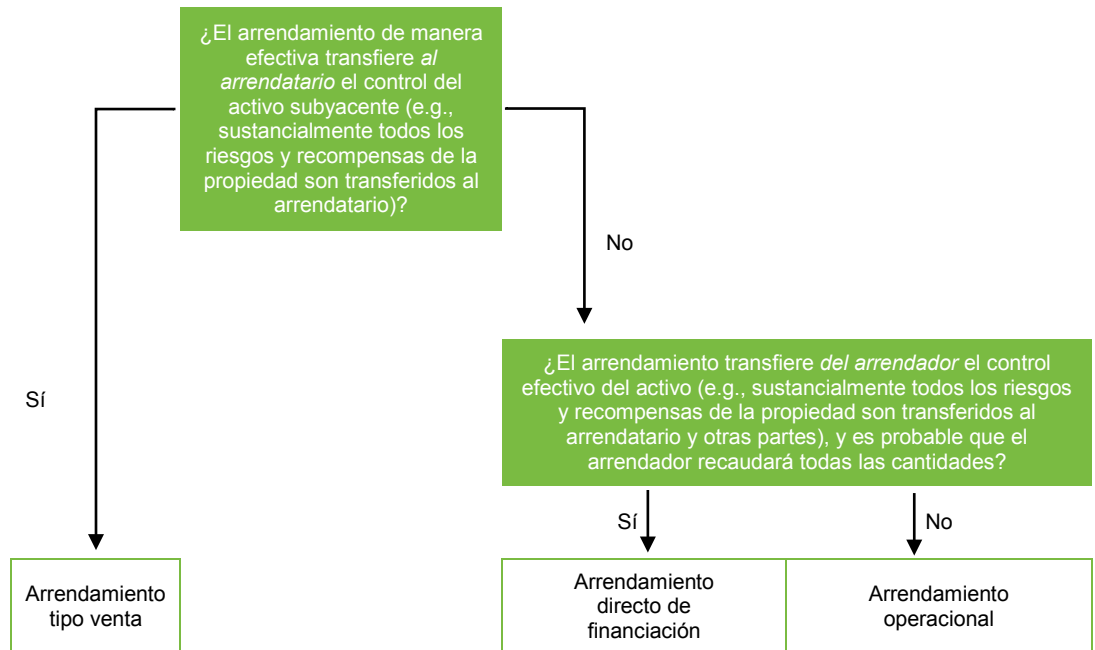
⁷ El comienzo del arrendamiento es definido como la fecha en que el arrendador hace disponible para el arrendatario el activo subyacente.

⁸ El arrendatario no está requerido a determinar la clasificación del arrendamiento si el arrendamiento es contabilizado de acuerdo con la excepción del alcance de corto plazo. Para detalles adicionales vea el [Apéndice B](#).

⁹ La ASU proporciona una excepción a estos criterios de clasificación del arrendamiento para los arrendamientos que comiencen “en o cerca del final” de la vida económica del activo subyacente. La ASU señala que el arrendamiento que comienza en el 25 por ciento final de la vida económica de un activo está “en o cerca del final” de la vida económica del activo subyacente.

¹⁰ Si el valor presente de los pagos de arrendamiento más la garantía del valor residual proporcionada por el arrendatario representa sustancialmente todo el valor razonable del activo subyacente, el arrendador clasificaría al arrendamiento como un arrendamiento tipo ventas.

El siguiente diagrama de flujo ilustra la clasificación del arrendamiento por un arrendador:



El arrendatario no está requerido a revalorar su clasificación de un arrendamiento a menos que (1) el arrendamiento sea subsiguientemente modificado y la modificación no sea contabilizada como un contrato separado o (2) haya un cambio en el término del arrendamiento (e.g., haya un cambio en la valoración de si el arrendatario está razonablemente para ejercer la opción de renovación) o un cambio en la valoración del ejercicio de la opción de compra. El arrendador solo revaloraría su clasificación del arrendamiento si el arrendamiento es subsiguientemente modificado y la modificación no es contabilizada como un contrato separado. La contabilidad subyacente a cada tipo de arrendamiento es discutida con mayor detalle adelante en las secciones [Contabilidad del arrendatario](#) y [Contabilidad del arrendador](#).

Nota del editor: Si bien los criterios de clasificación de la ASU son similares a los contenidos en el IAS 17, son diferentes de los requerimientos actuales contenidos en los US GAAP. Como resultado, un arrendamiento que habría sido clasificado como un arrendamiento operacional puede ser clasificado como un arrendamiento financiero según la ASU. Además, como un enfoque razonable para valorar la importancia, a la entidad le está permitido usar los umbrales que existen según la ASC 840 cuando determine si un arrendamiento sería clasificado como un arrendamiento financiero.¹¹

Además, la entidad valoraría como componentes separados el terreno y los otros elementos contenidos en un arrendamiento de inmuebles a menos que el resultado contable de hacerlo sería insignificante. Este enfoque es consistente con el enfoque histórico según los IFRS, pero representa un cambio en relación con la orientación actual de los US GAAP, que requiere que el arrendatario contabilice por separado el terreno y las edificaciones solo cuando (1) el arrendamiento satisface los criterios de clasificación ya sea de transferencia-de-propiedad o de precio-de-compra-a-precio-de-ganga o (2) el valor razonable del terreno es 25 por ciento o más del valor razonable total de la propiedad arrendada al inicio del arrendamiento. Este cambio puede resultar en más bifurcación de los arrendamientos de inmuebles en elementos separados de arrendamiento.

¹¹ Según la ASC 840, un arrendamiento sería clasificado como un arrendamiento financiero si el término del arrendamiento es 75 por ciento o más que la vida económica restante del activo subyacente o si la suma del valor presente de los pagos de arrendamiento y el valor presente de cualesquiera garantías del valor residual constituyen el 90 por ciento o más del valor razonable del activo subyacente.

Término del arrendamiento

Según la ASU, el término del arrendamiento, tal y como es determinado al comienzo del arrendamiento, es el período de arrendamiento no-cancelable y cualesquiera períodos opcionales si (1) *razonablemente cierto*¹² que el arrendatario ejercerá la opción de renovación o no ejercerá la opción de renovación o (2) el ejercicio de esas opciones es controlado por el arrendador.

Cuando se valora la probabilidad de que el arrendatario ejerza una opción, el arrendador y el arrendatario considerarían lo siguiente:

- *Factores basados-en-el-contrato* – Los términos del acuerdo de arrendamiento (e.g., opción de renovación a precio de ganga, un requerimiento contractual para que el arrendatario incurra en costos importantes para restaurar el activo antes de devolverlo al arrendador).
- *Factores basados-en-el-activo* – Características específicas del activo subyacente (e.g., el arrendatario ha realizado mejoramientos importantes en las propiedades arrendadas, los cuales tendrían valor económico cuando la opción se vuelva ejercible o la instalación esté en una localización geográficamente deseable no habiendo otras localizaciones viables).
- *Factores específicos-de-la-entidad* – La práctica histórica de la entidad, la administración de la entidad, y la práctica común de la industria.
- *Factores basados-en-el-mercado* – Alquileres del mercado por activos comparables.

Los arrendatarios están requeridos a revalorar el término del arrendamiento cuando:

- Ocurra un evento o cambio importante en las circunstancias, que sea directamente atribuible a y claramente dentro del control del arrendatario, y el evento o cambio en las circunstancias afectará si el arrendatario estaría razonablemente cierto a ejercer la opción para extender el arrendamiento, comprar el activo subyacente, o terminar el arrendamiento.
- Un término del contrato obliga al arrendatario a ejercer (o no ejercer) la opción para extender o terminar el contrato.
- El arrendatario elige (1) ejercer una opción para renovar que previamente había determinado que no era razonablemente para ser ejercida o (2) no ejercer una opción para terminar el contrato que previamente había determinado que era razonablemente cierto para ejercer.

Los arrendadores no estarían requeridos a revalorar el término del arrendamiento a menos que el arrendamiento sea modificado y el arrendamiento modificado sea un contrato separado.

Para más información acerca de las modificaciones del arrendamiento vea el [Apéndice B](#).

Ejemplo 2 – Valoración, que hace el arrendatario, del término del arrendamiento

En junio 15, 20Y1, la Compañía A arrendó una edificación para ser usada como almacén y depósito de distribución por un término de 10 años, con dos opciones de renovación a 5 años. La Compañía A inicialmente determinó que en la fecha de comienzo del arrendamiento no estaba razonablemente cierta de que ejercería cualquiera de las opciones de renovación y por consiguiente concluyó que el término del arrendamiento era 10 años.

Escenario 1 – La revaloración del término no se requeriría

En enero 15, 20Y5, la ciudad en la cual el depósito está ubicado de manera importante mejoró su sistema de carreteras, por consiguiente haciendo que la localización del depósito fuera más deseable para las necesidades de distribución de A. esto por sí mismo no resultaría en la necesidad para que A revalore si ejercerá cualesquiera opciones de renovación restantes dado que el evento o cambio importante en las circunstancias estaba fuera del control de A.

Escenario 2 – La revaloración del término sería requerida

En enero 15, 20Y5, A realizó mejoramientos al inmueble con una vida útil estimada de 10 años. El costo de los mejoramientos fue importante, y A ahora está razonablemente cierta de ejercer al menos una de sus opciones de renovación para evitar perder el valor asociado con los mejoramientos. En este caso, dado que el cambio en las circunstancias es directamente atribuible a las acciones de A la revaloración sería requerida.

¹² FASB ha señalado que "razonablemente cierto" es sustancialmente lo mismo que el umbral "razonablemente asegurado" según los US GAAP corrientes.

Pagos del arrendamiento

En el cálculo de la obligación de arrendamiento del arrendatario y del activo de ROU o de la inversión neta que el arrendador tiene en el arrendamiento, los pagos de arrendamiento son medidos como el total de (1) pagos fijos, incluyendo pagos fijos en sustancia; (2) pagos variables basados en un índice o tasa; (3) cantidades que sea probable el arrendatario adeudará según la garantía del valor residual (arrendatario) o la cantidad de la garantía del valor residual (arrendador); y (4) pagos relacionados con opciones de compra o terminación que el arrendatario sea razonablemente cierto que ejercerá. Además, al medir el activo de ROU, el arrendatario ajustaría sus pagos de arrendamiento por cualesquiera incentivos de arrendamientos que sean pagados o por pagar.

Pagos fijos, incluyendo pagos fijos en sustancia

Pagos fijos son pagos que son especificados en el acuerdo de arrendamiento y fijos durante el término del arrendamiento. Los pagos fijos también incluyen pagos variables de arrendamiento que sean considerados pagos fijos en sustancia (e.g., un pago variable que incluye un piso o una cantidad mínima).

Nota del editor: Incluso si un pago variable de arrendamiento es virtualmente cierto (e.g., un pago variable por un resultado altamente predecible proveniente de una granja solar o un pago variable si un almacén minorista satisface un volumen nominal de ventas), tal pago no sería considerado un pago fijo en sustancia. Por consiguiente, no sería incluido en la determinación de la obligación de arrendamiento y en el activo de RPU del arrendatario o en la inversión neta que el arrendador tiene en el arrendamiento.

Pagos variables de arrendamiento

En la medición inicial del pasivo de arrendamiento y del activo de ROU (arrendatario) o de la inversión neta en el arrendamiento (arrendador) la entidad incluiría los pagos variables de arrendamiento que dependan de un índice o tasa mediante usar el índice o tasa spot [al contado] al comienzo del arrendamiento. En contraste, la entidad *no* incluiría los pagos variables de arrendamiento basados en el uso o desempeño del activo. El arrendatario reconocería como gasto cualesquiera pagos variables no incluidos en la obligación general de arrendamiento, haciéndolo en el período en el cual es incurrida la obligación.¹³ El arrendador reconocería los pagos variables de arrendamiento no incluidos en la inversión neta original en el arrendamiento en el período en que ocurre el cambio en los hechos y circunstancias en los cuales se basan los pagos variables de arrendamiento (e.g., “cuando ocurren las ventas del arrendatario a partir de las cuales depende la cantidad del pago variable”).

El arrendatario está requerido a revalorar los pagos variables de arrendamiento cuando el pasivo de arrendamiento sea remedido como resultado de lo siguiente:

- El arrendamiento es modificado y la modificación no es tratada como un contrato separado.
- La contingencia a partir de la cual el pago variable de arrendamiento que es excluido de la medición de los pagos de arrendamiento se vuelve resuelta de manera tal que el pago variable ahora será incluido en la medición de los pagos de arrendamiento (e.g., un pago variable de arrendamiento que se basa en un objetivo de ventas subsiguientemente se convierte en un pago fijo de arrendamiento).
- Hay un cambio en:
 - El término del arrendamiento.
 - La valoración de si el arrendatario ejercerá la opción de compra.
 - La cantidad que es probable el arrendatario adeudará según la garantía del valor residual.

Cualesquiera cambios relacionados con períodos futuros resultarían en un ajuste a la obligación de arrendamiento y al activo de ROU. El arrendador no está requerido a revalorar los pagos variables de arrendamiento a menos que el arrendamiento sea modificado y la modificación no sea contabilizada como un contrato separado.

¹³ El período en el cual la obligación es “incurrida” se refiere al período cuando se vuelve *probable* que se logrará el objetivo especificado que origina los pagos variables de arrendamiento.

Nota del editor: Si bien FASB alineó muchos de los requerimientos de la contabilidad del arrendador con la nueva orientación sobre ingresos ordinarios contenida en la ASC 606, el tratamiento de la consideración variable según los dos modelos difiere de manera importante. Según la ASC 606, los ingresos ordinarios variables son estimados e incluidos en el precio de la transacción sujeto a una restricción, mientras que según el estándar de arrendamientos, los pagos variables de arrendamiento generalmente serían excluidos de la cuenta por cobrar por arrendamiento del arrendador. De acuerdo con ello, hay la posibilidad de que los arrendamientos de financiación directa o los arrendamientos tipo venta que tengan un componente variable importante puedan resultar en pérdidas al inicio para el arrendador si la cuenta por cobrar por arrendamiento más el activo residual no garantizado es menor que el valor neto en libros del activo subyacente que esté siendo arrendado. Esto podría ocurrir si los pagos en el arrendamiento de, por ejemplo, una granja solar se basen totalmente en la producción de electricidad (i.e., 100 por ciento variable). Dado que muchos sienten que este resultado no representa fielmente la economía de esas transacciones, nosotros estamos considerando otros enfoques posibles para la aplicación del nuevo estándar a tales contratos, incluyendo el uso de una tasa de descuento negativa, lo cual evitaría la pérdida al inicio. Los arrendadores que sean afectados por este problema deben consultar con sus asesores profesionales y monitorear los desarrollos durante la fase de implementación de la ASU.

Ejemplo 3 – Pagos variables de arrendamiento

En enero 1, 20Y1, la Compañía A arrendó una edificación por cinco años, pagable en pagos anuales de arrendamiento de \$100,000 al comienzo de cada año. El arrendamiento es clasificado como un arrendamiento operacional y contiene una determinación de que en diciembre 31 de cada año, los pagos de arrendamiento serán ajustados por el IPC de los 12 meses precedentes. Al comienzo del arrendamiento, el IPC es 112. La tasa implícita en el arrendamiento no es conocida, y la tasa incremental de endeudamiento de A es 7 por ciento. Cualesquiera costos directos iniciales y cualesquiera incentivos de arrendamiento son ignorados en este ejemplo.

Determinación de los pagos de arrendamiento

Al comienzo del arrendamiento, A hace su primer pago anual de \$100,000. Además, A registra un pasivo de arrendamiento de \$338,721 (el valor presente del total de los pagos de arrendamiento restantes descontado a la tasa incremental de endeudamiento) y un activo de ROU de \$438,721 (el total del pasivo de arrendamiento más el alquiler pagado por anticipado de \$100,000). Al medir esas cantidades, A no tuvo en consideración el IPC en efecto al comienzo del arrendamiento porque el incremento del alquiler se basa en el cambio en un índice en oposición al índice mismo.

En diciembre 31, 20Y1 (la fecha de revisión del pago de arrendamiento), el IPC ha cambiado a 126, representando un 12.5 por ciento de incremento (i.e., calculado como $[(126 - 112) \div 112]$). De acuerdo con ello, el pago de arrendamiento de A en el año 2 sería de \$112,500, comprendiendo la cantidad fija de \$100,000 y la cantidad variable de \$12,500 (calculada como el cambio en el IPC multiplicado por la cantidad fija). Además, dado que A no estaba requerida a remedir su pasivo de arrendamiento por cualquier otra razón (e.g., una modificación), no habría ajuste al pasivo para reflejar los cambios en el IPC. Esto es, las cantidades incrementales que serán pagadas en el futuro a causa de los cambios en el IPC también serían reconocidas como pagos variables de arrendamiento en los períodos en que las cantidades sean pagadas.

Habiendo los incrementos del alquiler sido basados en un índice (en oposición al cambio en un índice), el valor corriente – o spot – del índice habría sido usado para medir el pasivo inicial de arrendamiento y el activo de ROU. Los cambios en el índice durante el término del arrendamiento resultarían en pagos variables de arrendamiento y no requerirían revisión del pasivo de arrendamiento o del activo de ROU a menos que el arrendamiento sea revalorado por otras razones.

Garantías del valor residual

La ASU define garantía del valor residual como una “garantía dada a un arrendador de que el valor del activo subyacente devuelto al arrendador al final del arrendamiento será al menos la cantidad especificada.” Según los US GAAP actuales, el arrendatario incluye en sus pagos mínimos de arrendamiento toda la cantidad de la garantía del valor residual, mientras que según la ASU, el arrendatario solo incluye esas cantidades si es probable que serán adeudadas según la garantía del valor residual al final del término del arrendamiento. El arrendatario está requerido a remedir los pagos de arrendamiento cuando haya un cambio en la cantidad que sea probable será adeudada por el arrendatario según la garantía del valor residual. Los pagos de arrendamiento revisados reflejarían los cambios en las cantidades que sea probable serán adeudadas por el arrendatario según las garantías del valor residual y serían reconocidos como un ajuste al pasivo de arrendamiento y al activo de ROU.

El arrendador incluiría en su cuenta por cobrar de arrendamiento toda la cantidad a la cual el activo residual esté garantizado por el arrendatario o por un tercero. A diferencia del arrendatario, el arrendador no reflejaría ningún cambio en el valor residual de su cuenta por cobrar de arrendamiento. Sin embargo, los cambios en el valor residual no-garantizado serían considerados en la valoración general de si la inversión neta en el arrendamiento está deteriorada.

Ejemplo 4 – Garantía del valor residual

Un arrendador arrienda equipo a un arrendatario por cinco años a \$10,000 por año. El arrendatario garantiza que el equipo tendrá un valor residual de al menos \$9,000 al final del arrendamiento. El valor residual esperado al final del término del arrendamiento es \$20,000.

Contabilidad del arrendatario

En su cálculo del pago de arrendamiento, el arrendatario solo incluiría la cantidad que sea probable adeudará según la garantía del valor residual al final del término del arrendamiento. De acuerdo con ello, el arrendatario no incluiría ninguna cantidad en la medición inicial del pasivo de arrendamiento y del activo de ROU, dado que el valor residual esperado es mayor que la cantidad garantizada. Sin embargo, si el valor residual esperado del activo subsiguientemente disminuye (e.g., a \$4,000) y, de acuerdo con ello, el arrendatario ahora considera que es probable que hará el pago según la garantía del valor residual, el arrendatario necesitaría ajustar el pasivo de arrendamiento y el activo de ROU para reflejar el valor presente de los \$5,000 que espera serán adeudados.

Contabilidad del arrendador

En el cálculo de su cuenta por cobrar de arrendamiento, el arrendador incluiría la porción del activo residual que esté garantizado por el arrendatario (o por cualquier otra parte). De acuerdo con ello, en su cálculo de la cuenta por cobrar de arrendamiento además del valor presente de los cinco pagos anuales de arrendamiento de \$10,000, el arrendador incluiría el valor presente de la cantidad garantizada de \$9,000. La inversión neta que el arrendador tiene en el arrendamiento consistiría en el total de la cuenta por cobrar (incluyendo la garantía del valor residual) y el valor presente del activo residual no-garantizado de \$11,000. El arrendador no haría ningún ajuste subsiguientemente a su inversión neta en el arrendamiento por los cambios en el valor residual garantizado. Sin embargo, los cambios en el valor residual no-garantizado serían considerados en la valoración general de si la inversión neta en el arrendamiento está deteriorada.

Nota del editor: Tal y como se discute arriba, según el nuevo estándar el arrendatario incluiría en sus pagos de arrendamiento solo las cantidades relacionadas con la garantía del valor residual que sea probable el arrendatario adeudará al final del término del arrendamiento. Los acuerdos de arrendamiento (tales como un acuerdo de arrendamiento sintético) en los cuales una porción importante de los pagos de arrendamiento sean estructurados como garantía del valor residual podrían por consiguiente resultar en activos de ROU y pasivos de arrendamiento que sean significativamente más bajos que en los acuerdos en los cuales la mayor parte de la obligación del arrendatario tome la forma de alquileres. Por ejemplo, dado que muchos activos inmobiliarios se espera que mantengan su valor durante el término del arrendamiento, las cantidades que sea probable el arrendatario adeudará según las garantías del valor residual pueden ser nominales. De acuerdo con ello, si bien esos acuerdos serán llevados al balance general, los arrendamientos sintéticos y otros acuerdos de arrendamiento en los cuales una porción importante de los pagos de arrendamiento sean estructurados como una garantía del valor residual pueden continuar rindiendo resultados de contabilidad favorables (e.g., apalancamiento reducido) según la nueva orientación sobre arrendamiento.

Tasa de descuento

Según la ASU, la tasa de descuento usada por el arrendatario y por el arrendador se basa en la información disponible a la fecha del comienzo del arrendamiento. El arrendatario debe usar la tasa que el arrendador cargue en el arrendamiento (i.e., la tasa implícita en el arrendamiento) si esa tasa es fácilmente determinable. Si la tasa no es fácilmente determinable, lo cual es generalmente esperado, el arrendatario debe usar su tasa incremental de endeudamiento a la fecha del comienzo del arrendamiento. Los arrendadores deben usar la tasa que le carguen al arrendatario (i.e., la tasa implícita en el arrendamiento) y cuando haya un cambio en el término del arrendamiento no están requeridos a revalorar la tasa de descuento usada. La tasa de descuento tiene que ser actualizada por el arrendatario si hay una remediación del pasivo de arrendamiento a menos que la remediación resulte de cambios en uno de los siguientes:

- El término del arrendamiento o la valoración de si la opción de compra será ejercida, y la tasa de descuento ya refleja la opción del arrendatario para extender o terminar el arrendamiento o comprar el activo.
- Cantidades que sea probable el arrendatario adeudará según la garantía del valor residual.
- Pagos de arrendamiento resultantes de la solución de una contingencia a partir de la cual algunos o todos los pagos variables de arrendamiento se basan.

Cuando hay una modificación que no resulta en un contrato separado, el arrendatario y el arrendador, en ciertos casos, estarían requeridos a revalorar la tasa de descuento usada cuando se contabiliza el arrendamiento modificado. Vea en el Apéndice B la sección [Modificaciones del arrendamiento](#).

Cuando miden sus pasivos de arrendamiento, a las entidades de negocio que no son públicas se les permite hacer una elección de política de contabilidad para usar la tasa de descuento libre de riesgo para todos los arrendamientos en lugar de su tasa incremental de endeudamiento. Usar la tasa libre de riesgo resultaría en un mayor pasivo de arrendamiento y un mayor activo de ROU.

Contabilidad del arrendatario

Medición inicial

La medición inicial del arrendamiento se basa en el enfoque del activo de ROU. De acuerdo con ello, **todos** los arrendamientos (arrendamientos financieros y arrendamientos operacionales) diferentes a los que califiquen para la excepción del alcance de corto plazo tienen que ser reconocidos a la fecha del comienzo del arrendamiento en el balance general del arrendatario. El arrendatario reconocerá un pasivo por su obligación de arrendamiento, medido al valor presente de los pagos de arrendamiento todavía no pagados (excluyendo los pagos variables) y el activo correspondiente que represente su derecho a usar el activo subyacente durante el término del arrendamiento. La medición inicial del activo de ROU también incluiría (1) costos directos iniciales (e.g., honorarios legales, honorarios de consultoría, comisiones pagadas) que sean directamente atribuibles a la negociación y organización del arrendamiento que no habrían sido incurridos si el arrendamiento no hubiera sido ejecutado y (2) cualesquiera pagos de arrendamiento hechos al arrendador antes de o en el comienzo del arrendamiento. El activo de ROU sería reducido por cualesquiera incentivos de arrendamiento recibidos por el arrendatario (i.e., la consideración recibida del arrendador reduciría el activo de ROU).

Medición subsiguiente

Si bien FASB e IASB acordaron sobre la medición inicial que el arrendatario hace del arrendamiento, difirieron sobre la medición subsiguiente que el arrendatario hace del activo de ROU tal y como sigue:

- *Enfoque de modelo dual (FASB)* – Los arrendatarios clasifican el arrendamiento ya sea como un arrendamiento financiero o un arrendamiento operacional (vea atrás la discusión sobre la [Clasificación del arrendamiento](#)).
- *Enfoque de un solo modelo (IASB)* – La clasificación del arrendamiento es eliminada, y todos los arrendamientos se contabilizan de una manera consistente con la contabilidad para los arrendamientos financieros según el enfoque de FASB.

Nota del editor: FASB adoptó el enfoque del modelo dual porque considera que todos los arrendamientos no son creados de manera igual; esto es, algunos arrendamientos son similares a un acuerdo de financiación para la compra de un activo, mientras que otros son simplemente alquiler de la propiedad subyacente. En contraste, IASB considera que el enfoque de un solo modelo (i.e., uno que elimina la clasificación del arrendamiento) tiene mayor mérito conceptual y reduce complejidad.

Arrendamientos financieros

Para los arrendamientos financieros, el arrendatario usará el método de la tasa de interés efectiva para subsiguientemente contabilizar el pasivo de arrendamiento. El arrendatario amortizará el activo de ROU de una manera similar a la que usó para los otros activos no-financieros; esto es, el arrendatario generalmente depreciaría el activo de ROU sobre una base de línea recta a menos que otro método sistemático sería apropiado. Juntos, esos componentes del gasto resultarían en un perfil de gastos cargado por anticipado similar al del acuerdo de arrendamiento de capital según los actuales US GAAP. Las entidades presentarían por separado en el estado de ingresos los gastos por intereses y los gastos por amortización.

Arrendamientos operacionales

Para los arrendamientos operacionales, el arrendatario también usaría el método de la tasa de interés efectiva para subsiguientemente contabilizar el pasivo de arrendamiento. Sin embargo, la medición subsiguiente del activo de ROU estaría vinculada con la cantidad reconocida como pasivo de arrendamiento (a menos que el activo de ROU esté deteriorado). De acuerdo con ello, el activo de ROU sería medido como el pasivo de arrendamiento ajustado por (1) cualesquiera alquileres causados o pagados por anticipado, (2) costos directos iniciales no amortizados e incentivos de arrendamiento, y (3) deterioros del activo de ROU. Como resultado, el total de los pagos de arrendamiento hechos durante el término del arrendamiento sería reconocido como un gasto de arrendamiento (presentado como un solo elemento de línea) sobre una base de línea recta a menos que otro método sistemático sea más apropiado.

Nota del editor: Si bien la ASU discute la medición subsiguiente del activo de ROU que surge de un arrendamiento operacional principalmente desde la perspectiva del balance general, una manera más sencilla para describirlo sería desde el punto de vista del estado de ingresos. Esencialmente, la meta de la contabilidad del arrendamiento operacional es lograr un patrón de gasto por línea recta durante el término del arrendamiento. De acuerdo con ello, la entidad efectivamente tiene en cuenta el interés en el pasivo (i.e., la obligación de arrendamiento consistentemente refleja la obligación del arrendatario sobre una base descontada) y ajusta la amortización del activo de ROU para llegar a una cantidad constante de gasto. Para lograr eso, la entidad primero calcula el interés en el pasivo mediante usar la tasa de descuento para el arrendamiento y luego deduce esta cantidad de la cantidad requerida del gasto por línea recta para el período (determinada mediante tomar el total de los pagos durante la vida del arrendamiento, neto de cualesquiera incentivos del arrendador, más los costos directos iniciales, dividida por el término del arrendamiento). Esta diferencia es simplemente "bloqueada" como amortización del activo de ROU para resultar en un gasto por línea recta para el período. Mediante usar este método, la entidad reconoce un solo gasto de arrendamiento operacional más que cargos deparados por intereses y amortización, si bien el efecto en el pasivo de arrendamiento y en el activo de ROU en el balance general refleja un punto de vista bifurcado del gasto. Observe, sin embargo, que el costo periódico de arrendamiento no puede ser menor que el interés calculado en el pasivo de arrendamiento (i.e., la amortización del activo de ROU, o la cantidad del "bloqueo," no puede ser negativa).

Deterioro

Independiente de la clasificación del arrendamiento, el arrendatario sometería al activo de ROU a prueba por deterioro de una manera consistente con los otros activos de larga vida. Si el activo de ROU para el arrendamiento clasificado como un arrendamiento operacional está deteriorado, el arrendatario amortizaría el activo de ROU restante según los requerimientos subsiguientes de medición para el arrendamiento financiero – de manera uniforme durante el término restante de arrendamiento a menos que otro método sistemático fuera apropiado. Además, en los períodos después del deterioro, el arrendatario continuaría presentando el gasto por amortización e intereses del activo de ROU en un solo elemento de línea.

Ejemplo 5 – Reconocimiento del gasto por el arrendatario: diferencias entre los modelos de medición subsiguiente

Un arrendatario participa en un arrendamiento a tres años y acuerda hacer los siguientes pagos anuales al final de cada año: \$10,000 en el año 1, \$15,000 en el año 2, y \$20,000 en el año 3. La medición inicial del activo de ROU y del pasivo para hacer los pagos de arrendamiento es de \$38,000 a una tasa de descuento del 8 por ciento.

La siguiente tabla destaca las diferencias en la contabilidad para el arrendamiento según los enfoques del arrendamiento financiero y del arrendamiento operacional:

| Año | Ambos métodos | Enfoque de arrendamiento financiero | | | | Enfoque de arrendamiento operacional | | |
|-------|--|-------------------------------------|---|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|--|---------------|
| | Pasivo de arrendamiento ^(a) | Gasto por intereses <X> | Gasto por amortización <Y> ^(b) | Gasto total de arrendamiento <X + Y> | Activo de ROU | Gasto por arrendamiento <Z> | Reducción en el activo de ROU <Z-X> ^(c) | Activo de ROU |
| 0 | \$ 38,000 | | | | \$38,000 | | | \$38,000 |
| 1 | 31,038 | \$ 3,038 | \$ 12,666 | \$ 15,704 | 25,334 | \$ 15,000 | \$ 11,962 | 26,038 |
| 2 | 18,520 | 2,481 | 12,667 | 15,148 | 12,667 | 15,000 | 12,519 | 13,519 |
| 3 | --- | 1,481 | 12,667 | 14,148 | --- | 15,000 | 13,519 | --- |
| Total | | \$7,000 | \$ 38,000 | \$ 45,000 | | \$ 45,000 | \$ 38,000 | |

(a) El método de interés efectivo es usado para calcular el pasivo de arrendamiento, independiente del tipo de arrendamiento.

(b) Según el enfoque del arrendamiento financiero, el activo de ROU sería amortizado de la misma manera que los otros activos no-financieros (i.e., típicamente línea recta).

(c) Según el enfoque del arrendamiento operacional, el gasto por amortización es calculado como la diferencia entre el gasto de arrendamiento y el gasto por intereses.

Contabilidad del arrendador

Luego de proponer múltiples enmiendas diferentes a la contabilidad del arrendador, FASB en últimas decidió solo hacer modificaciones menores al modelo actual del arrendador. Los cambios más importantes alinean los requerimientos del reconocimiento de la utilidad según el modelo del arrendador con los nuevos requerimientos de FASB para el reconocimiento de ingresos ordinarios y enmendó los criterios de clasificación del arrendamiento para que sean consistentes con los de para el arrendatario. De acuerdo con ello, la ASU requiere que el arrendador use los criterios de clasificación, discutidos arriba, para clasificar el arrendamiento, en su comienzo, como un arrendamiento tipo venta, arrendamiento de financiación directa, o arrendamiento operacional:

- **Arrendamiento tipo venta** – El arrendatario de manera efectiva gana el control del activo subyacente. El arrendador des-reconocería el activo subyacente y reconocería la inversión neta en el arrendamiento (la cual consiste en la cuenta por cobrar de arrendamiento y el activo residual no-garantizado). Cualquier utilidad o pérdida resultante en la venta sería reconocida al comienzo del arrendamiento. Los costos directos iniciales serían reconocidos como un gasto al comienzo del arrendamiento a menos que no haya utilidad o venta. Si no hay utilidad o venta, los costos directos iniciales serían diferidos y reconocidos durante el término del arrendamiento. Además, el arrendador reconocería los ingresos por intereses, provenientes de la cuenta por cobrar de arrendamiento, durante el término del arrendamiento.

De una manera consistente con la ASC 606, si la cobrabilidad de los pagos de arrendamiento más la garantía del valor residual no es probable, el arrendador no registraría la venta. Esto es, el arrendador no des-reconocería el activo subyacente y contabilizaría los pagos de arrendamiento recibidos como un pasivo de depósito hasta que (1) la cobrabilidad de esas cantidades se vuelva probable o (2) el contrato haya sido terminado o el arrendador haya vuelto a poseer el activo subyacente. Una vez que la cobrabilidad de esas cantidades se vuelve probable, el arrendador des-reconocería el activo subyacente y reconocería la inversión neta en el arrendamiento. Si el contrato ha sido terminado o el arrendador ha vuelto a poseer el activo subyacente, el arrendador reconocería el pasivo de depósito y reconocería la cantidad correspondiente del ingreso de arrendamiento.

- **Arrendamiento de financiación directa** – El arrendatario de manera efectiva no obtiene el control del activo, pero el arrendador renuncia al control. Esto ocurriría si (1) el valor presente de los pagos de arrendamiento y cualquier garantía del valor residual (que podría ser proporcionada totalmente por un tercero o consistir en una garantía del arrendatario unida a la garantía de un tercero)¹⁴ representa sustancialmente todo el valor razonable del activo subyacente y (2) es probable que el arrendador recaudaría los pagos de arrendamiento y cualesquiera cantidades relacionadas con la(s) garantía(s) del valor residual. El arrendador des-reconocería el activo subyacente y reconocería la inversión neta en el arrendamiento (la cual consta de la cuenta por cobrar de arrendamiento y el activo residual no-garantizado). La utilidad del arrendador y los costos directos iniciales serían diferidos y amortizados en ingresos durante el término del arrendamiento.
- **Arrendamiento operacional** – Todos los otros arrendamientos son arrendamientos operacionales. De una manera similar a los US GAAP actuales, el activo subyacente permanece en el balance general del arrendador y es depreciado de manera consistente con los otros activos propios. Los ingresos provenientes del arrendamiento operacional serían reconocidos sobre una base de línea recta a menos que otra base sistemática fuera más apropiada. Esto es, el arrendador reconocería de manera desigual los pagos fijos de arrendamiento (pagos de paso) sobre una base de línea recta solo cuando los pagos sean desiguales por razones diferentes a reflejar o compensar por alquileres del mercado o condiciones del mercado (e.g., cuando haya pagos cargados por anticipados o cargados con retraso o cuando haya períodos libres de alquiler en un arrendamiento). Esto puede tener un efecto importante en el reconocimiento que el arrendador haga de los ingresos ordinarios para los arrendamientos de operación, particularmente los relacionados con inmuebles. Cualesquiera costos directos iniciales (i.e., los que sean incrementales al acuerdo y no habrían sido incurridos si el arrendamiento no hubiera sido obtenido) serían diferidos y llevados al gasto durante el término del arrendamiento de una manera consistente con la manera como se reconocen los ingresos de arrendamiento.

Nota del editor: Según el modelo de FASB, el reconocimiento inmediato de cualquier utilidad en el estado de ingresos está excluido si el control del activo no ha sido transferido al cliente de acuerdo con la ASC 606 (i.e., el control no habría sido transferido para los arrendamientos de financiación directa y para los arrendamientos operacionales). En un arrendamiento de financiación directa puede existir utilidad, si bien sería diferida y reconocida durante el término del arrendamiento más que reconocida inmediatamente. En contraste, según el IFRS 16, al determinar si puede reconocer la utilidad al comienzo del arrendamiento el arrendador no está requerido a evaluar si el acuerdo calificaría como una venta según el IFRS 15.

Ejemplo 6 – Reconocimiento de la utilidad del arrendador

Un arrendador arrienda equipo a un arrendatario. El activo arrendado tiene un valor en libros de \$20,000 y un valor razonable de \$25,000 al comienzo del arrendamiento. Los términos del arrendamiento son tal y como sigue:

| Términos | |
|---|--------------------------------------|
| Término del arrendamiento | 8 años |
| Pagos anuales de arrendamiento | \$3,500 debidos al final de cada año |
| Vida útil estimada del activo subyacente | 12 años |
| Tasa que el arrendador carga al arrendatario (tasa implícita en el arrendamiento) | 6.98% |
| Valor residual estimado al final del término del arrendamiento | \$7,000 |

La propiedad del activo subyacente no es transferida para el final del arrendamiento, y no hay opción de compra a precio de ganga. Además, el activo arrendado no es especializado, y es probable que el arrendador recaudará los pagos de arrendamiento y cualesquiera cantidades relacionadas con la garantía del valor residual.

¹⁴ Si el valor presente de los pagos de arrendamiento más la garantía del valor residual proporcionada por el arrendatario representa sustancialmente todo el valor razonable del activo subyacente, el arrendador clasificaría el arrendamiento como un arrendamiento tipo ventas.

Ejemplo 6 – Reconocimiento de la utilidad del arrendador (continuación)

Escenario 1 – Garantía del valor residual del arrendatario (Arrendamiento tipo venta)

Como parte del contrato de arrendamiento, el arrendatario garantiza todo el valor residual del activo subyacente que se espere al final del arrendamiento.

Análisis

En este escenario, el arrendador concluiría que el arrendamiento representa un arrendamiento tipo venta. El arrendatario de manera efectiva obtiene el control del activo subyacente porque el valor presente de los pagos de arrendamiento y la garantía del valor residual proporcionada por el arrendatario representan todo el valor razonable del activo subyacente, lo cual satisface uno de los cinco criterios de clasificación para el arrendamiento tipo venta (i.e., el valor presente de los pagos de arrendamiento y la garantía del valor residual representan sustancialmente todo el valor razonable del activo). Dado que el control del activo subyacente efectivamente ha sido transferido al arrendatario, al arrendador le estaría permitido reconocer la utilidad al comienzo del arrendamiento.

Escenario 2 – Garantía del valor residual dada por un tercero (Arrendamiento de financiación directa)

Como parte de su programa de administración del riesgo, el arrendador obtiene la garantía de un tercero de que el valor residual del activo subyacente al final del arrendamiento será igual a \$7,000.

Análisis

En este escenario, el arrendador concluiría que el arrendamiento representa un arrendamiento de financiación directa porque el arrendatario efectivamente **no** obtiene el control del activo subyacente. Esto porque el valor presente de los pagos de arrendamiento hechos por el arrendatario no representan sustancialmente todo el valor razonable del activo subyacente (i.e., el valor presente de los pagos de arrendamiento representa solo el 84 por ciento del valor razonable del activo). Sin embargo, dado que el valor presente de los pagos de arrendamiento y la garantía del valor residual dada por un tercero representan todo el valor razonable del activo subyacente, y es probable que el arrendador recaudará los pagos de arrendamiento y cualesquiera cantidades relacionadas con la garantía del valor residual, el arrendamiento es considerado un arrendamiento de financiación directa. Dado que el control del activo subyacente efectivamente no ha sido transferido al arrendatario, al arrendador **no** le estaría permitido reconocer la utilidad al comienzo del arrendamiento.

De acuerdo con ello, si bien el arrendador des-reconocería el activo subyacente, estaría requerido a diferir la utilidad y reconocería la utilidad a una tasa constante periódica (como parte de ingresos por intereses) durante el término del arrendamiento.

Comparación del arrendamiento tipo venta y el arrendamiento de financiación directa

La siguiente tabla ilustra la contabilidad para el arrendamiento según los enfoques tipo venta y de financiación directa:

| Año | Arrendamiento tipo venta | | | Arrendamiento de financiación directa | |
|-------|--|------------------------|----------------------|--|------------------------|
| | Inversión neta en el arrendamiento (Balance general) | Ingresos por intereses | Utilidad en la venta | Inversión neta en el arrendamiento (Balance general) | Ingresos por intereses |
| 0 | \$ 25,000 | | \$ 5,000 | \$ 20,000 | |
| 1 | 23,244 | \$ 1,744 | | 18,953 | \$ 2,453* |
| 2 | 21,366 | 1,622 | | 17,778 | 2,326 |
| 3 | 19,356 | 1,491 | | 16,459 | 2,181 |
| 4 | 17,207 | 1,350 | | 14,978 | 2,019 |
| 5 | 12,447 | 1,200 | | 13,315 | 1,837 |
| 6 | 14,907 | 1,040 | | 11,448 | 1,633 |
| 7 | 9,815 | 868 | | 9,353 | 1,404 |
| 8 | 7,000 | 685 | | 7,000 | 1,147 |
| Total | | \$ 10,000 | \$ 5,000 | | \$ 15,000 |

* Según el modelo de arrendamiento de financiación directa, el arrendador no reconocería la utilidad en la venta al comienzo del arrendamiento porque el arrendamiento no transfiere al arrendatario el control del activo subyacente. En lugar de ello, el arrendador reconocería la utilidad en la venta mediante más altos ingresos por intereses durante el término del arrendamiento.

Fecha efectiva

La nueva orientación es efectiva para las entidades de negocio públicas para los períodos anuales que comiencen después de diciembre 15, 2018 (i.e., períodos calendario que comiencen en enero 1, 2019), y los consiguientes períodos intermedios. Para todas las otras entidades, la ASU es efectiva para los períodos anuales que comiencen después de diciembre 15, 2019 (i.e., períodos calendario que comiencen en enero 1, 2020), y los consiguientes períodos intermedios. La adopción temprana es permitida para todas las entidades. Además, la capacidad de la entidad para adoptar temprano la nueva orientación no estaría vinculada a su adopción de la ASC 606.¹⁵

Nota del editor: Dado que la adopción temprana es permitida, una entidad podría concebiblemente adoptar el nuevo estándar para su año terminado en diciembre 31, 2015, si sus estados financieros todavía no han sido emitidos o han sido hecho disponibles para emisión. Si bien la entidad puede considerar que hay ciertos beneficios para la adopción temprana (e.g., la capacidad para des-reconocer activos y pasivos que resultaron de la propiedad atribuida según la orientación existente de la contabilidad de construido para adaptarse [built-to-suit]), de deben considerar de manera cuidadosa las implicaciones de hacerlo. Por ejemplo, se necesitará asegurar que tiene en funcionamiento sistemas, procesos, y controles para implementar de la manera apropiada la nueva orientación (Para más información vea el [Apéndice F](#)). Además, si la entidad adopta la ASU antes de la emisión de cualquier orientación formal para la implementación, su contabilidad para las transacciones de arrendamiento puede diferir de la de sus pares y por consiguiente se puede incrementar el riesgo de escrutinio regulatorio.

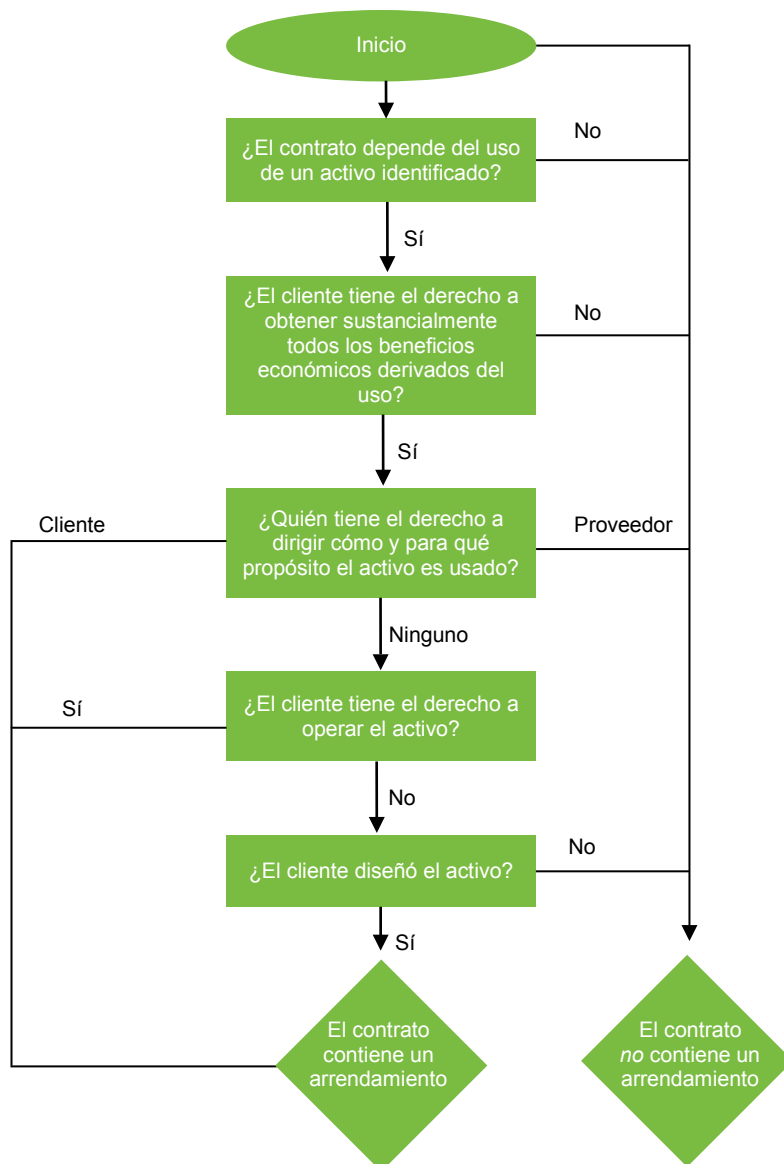
Además, las entidades que apliquen los US GAAP pueden adoptar el nuevo estándar de arrendamientos antes que adopten la nueva orientación sobre ingresos ordinarios (incluso si el nuevo estándar de ingresos ordinarios tiene una fecha obligatoria efectiva más temprana). Con base en las discusiones con el personal de FASB, nuestro entendimiento es que se esperarían que tales adoptadores tempranos apliquen la orientación relevante contenida en el nuevo estándar de ingresos ordinarios en la extensión en que afecte su contabilidad del arrendamiento. Ellos esperarían para aplicar todos los otros aspectos del nuevo estándar de ingresos ordinarios hasta su adopción plena de ese estándar.

¹⁵ La fecha efectiva del IFRS 16 (el nuevo estándar de arrendamientos, de IASB) es similar a la fecha efectiva de FASB para las entidades de negocio públicas. Sin embargo, IASB decidió que a la entidad solo se le permitiría adoptar temprano el IFRS 16 en la extensión en que la entidad también haya adoptado el IFRS 15 (el nuevo estándar de ingresos ordinarios, de IASB).

Apéndice A – Evaluación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento

La determinación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento es crítica según los nuevos requerimientos. Si el arrendatario concluye que un contrato es un acuerdo de servicio y no un arrendamiento, el arrendatario no está requerido a reflejar el contrato en su balance general. Sin embargo, el balance general del arrendatario necesitará reflejar cualquier acuerdo de arrendamiento que no sea considerado que es un arrendamiento de corto plazo.

El siguiente diagrama de flujo ilustra cómo evaluar si un acuerdo es o contiene un arrendamiento:



La ASC 842-10-15-3 establece que “un contrato es o contiene un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de PPE identificada (el activo identificado) por un período de tiempo en intercambio por consideración.” Al inicio¹⁶ del contrato, la entidad debe valorar si el contrato es o contiene un arrendamiento. La ASC 842-10-15-4 especifica que al determinar si el cliente tiene el derecho a controlar el uso del activo identificado, la entidad necesitaría evaluar si el cliente tiene tanto:

- “El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado.”
- “El derecho a dirigir el uso del activo identificado.”

¹⁶ El inicio del arrendamiento es definido como la “fecha del acuerdo o compromiso de arrendamiento, si es anterior.”

Uso de un activo identificado

Al igual que los US GAAP actuales, la ASU requiere que el activo arrendado sea identificable ya sea explícita (e.g., mediante un número serial) o implícitamente (e.g., el único activo disponible para satisfacer el contrato). Una porción distinta de un activo más grande puede ser el sujeto de un arrendamiento (e.g., un piso de una edificación). Sin embargo, una porción de capacidad de un activo generalmente no daría satisfacción a la definición de un arrendamiento (e.g., 50 por ciento de un oleoducto) a menos que el acuerdo sea por sustancialmente toda la capacidad del activo. Además, la ASU establece que “si el cliente tiene el derecho a controlar el uso de un activo identificado por solo una porción del término del contrato,” entonces solo esa porción del término del contrato sería considerada un arrendamiento.

Ejemplo A1 – Activo identificado

Escenario 1 – El contrato no contiene un activo identificado

La compañía participa en un contrato con el operador de un depósito para almacenar hasta 1,000 válvulas de inventario de repuestos en una de las localizaciones de depósito del operador, por un período de tres años. El depósito del operador tiene capacidad para almacenar hasta 10,000 válvulas de inventario. Durante el período del contrato, el operador del depósito puede usar el espacio restante en su depósito para otras necesidades de almacenamiento. Además, el operador del depósito puede reubicar las válvulas del cliente dentro del depósito en cualquier momento sin incurrir en costos importantes.

Dado que el cliente no tiene uso exclusivo de una porción especificada del depósito, y la porción que esté siendo usada no es sustancialmente toda la capacidad del depósito, no hay activo identificado. Si bien el contrato especifica la cantidad del inventario de repuestos que será tenido, el operador del depósito puede cambiar la ubicación del inventario dentro de su depósito en cualquier momento.

Escenario 2 – El contrato contiene un activo identificado

Asuma los mismos hechos que aparecen arriba, excepto que las 1,000 válvulas representan sustancialmente toda la capacidad del depósito del operador, y el operador no puede reubicar el inventario en una instalación diferente.

Dado que el requerimiento de almacenamiento del cliente equivale sustancialmente a toda la capacidad del depósito del operador (más del 90 por ciento), el acuerdo contiene un activo identificado.

Derechos de sustitución

La entidad también tiene que evaluar si el proveedor tiene el derecho a sustituir el activo subyacente con un activo alternativo. Si el proveedor tiene derechos de sustitución importantes, el activo contenido en el acuerdo no sería identificado, y el acuerdo no sería considerado un arrendamiento. Para que un derecho de sustitución sea considerado importante, se tienen que satisfacer las siguientes dos condiciones:

- El proveedor tiene que poseer la “capacidad práctica” para sustituir al activo identificado. El cliente no puede impedir que el proveedor sustituya el activo, y los activos alternativos tienen que estar fácilmente disponibles para, o fácilmente obtenibles por, el proveedor. El derecho (o la obligación) del proveedor para sustituir activos alternativos solo si el activo no está operando de la manera adecuada no daría satisfacción a esta condición.
- El proveedor tiene que beneficiarse económicamente de la sustitución.

La entidad debe evaluar el derecho de sustitución mediante considerar los hechos y circunstancias al inicio del contrato y excluiría de su valoración las circunstancias que no sea probable ocurran durante el término del contrato. La entidad también debe considerar la localización física del activo. Por ejemplo, es más probable que el proveedor se beneficiará del derecho de sustitución si el activo identificado está localizado en locales del proveedor más que en locales del cliente.

Para un cliente puede ser difícil determinar si el derecho de sustitución que tiene el proveedor es importante. Por ejemplo, el cliente puede no conocer si el derecho de sustitución le da al proveedor un beneficio económico. El cliente presumiría que el derecho de sustitución no es importante si no es práctico probar lo contrario; de acuerdo con ello, tiene que ejercer juicio importante al hacer la determinación.

Nota del editor: El requerimiento de que el derecho de sustitución sea económicamente benéfico para el proveedor es un umbral más alto que los requerimientos contenidos en los US GAAP actuales. De acuerdo con ello, esperamos que más acuerdos estén sujetos a contabilidad del arrendamiento según la nueva orientación.

Ejemplo A2 – Derechos importantes de sustitución: El contrato no contiene un derecho importante de sustitución

La Compañía A participa en un acuerdo con el Proveedor B según el cual B proporcionará a A una copiadora personalizada Modelo 5000 por dos años. El Proveedor B solo tiene una copiadora personalizada Modelo 5000. El acuerdo permite que B reemplace la copiadora a voluntad. Sin embargo, si se necesitara reemplazar la copiadora, B necesitaría varios meses para fabricarla. Dado que B solo tiene un activo que pueda ser usado para satisfacer el acuerdo con A y no tiene la capacidad práctica para sustituirla, el derecho de sustitución que tiene B no es importante.

Derecho a controlar el uso del activo identificado

Un arrendamiento difiere de un acuerdo de servicio porque en un arrendamiento, el cliente efectivamente obtiene el control del activo identificado durante el término del arrendamiento. El cliente tiene el derecho a controlar el activo si tiene el derecho para hacer ambos de los siguientes:

- Obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado.
- Dirigir el uso del activo identificado.

Nota del editor: La noción de control según el nuevo estándar está estrechamente alineada con la de según el nuevo estándar de ingresos ordinarios, de FASB, que establece que control es “la capacidad para dirigir el uso, y obtener sustancialmente todos los beneficios restantes, del activo.” Sin embargo, las definiciones difieren del concepto de control contenido en la orientación de consolidación, según la cual las decisiones de diseño son secundarias a las actividades continuas (e.g., las actividades relacionadas con operaciones y mantenimiento). Las decisiones de diseño y las relacionadas con las responsabilidades de operación y mantenimiento tienen igual peso según el nuevo estándar de arrendamientos.

Obtiene sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado

Para controlar el uso de un activo identificado, el cliente tiene que tener el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo durante el período del contrato. Los beneficios económicos consisten en los beneficios económicos directos e indirectos derivados del uso del activo (e.g., usar, tener, o sub-arrendar el activo) e incluye su resultado primario y sus sub-productos (e.g., créditos de energía renovable derivados del uso del activo). Dado que el arrendamiento transmite solo el derecho a uso (y no la propiedad) del activo subyacente, los beneficios relacionados con la propiedad del activo (e.g., beneficios tributarios) no deben ser incluidos en la valoración de si un acuerdo contiene un arrendamiento. Más aún, esta evaluación debe estar limitada a los beneficios económicos resultantes del uso del activo durante el período del contrato que pueden ser realizados a partir de una transacción comercial con un tercero.

Dirigir el uso del activo identificado

La evaluación de si el cliente tiene el derecho a dirigir el uso de un activo identificado se debe centrar en la capacidad del cliente para dirigir las actividades que determinan “cómo y para qué propósito” el activo es usado durante el término del contrato. Los factores a considerar incluyen si el cliente tiene el derecho a cambiar (1) el tipo de resultado producido por el activo, (2) cuándo el resultado es producido, (3) dónde el resultado es producido y (4) si el resultado es producido. Sin embargo, el requerimiento que protege el interés del proveedor en el activo o activos relacionados, o asegura que el cliente cumpla con leyes o regulaciones (e.g., el contrato que especifica el uso máximo de un activo o requiere prácticas prudentes de operación), por sí mismo no impediría que el cliente dirija el uso del activo identificado.

En las situaciones en que ni el cliente ni el proveedor tienen la capacidad para determinar “cómo y para qué propósito” el activo es usado durante el período del contrato, el cliente debe considerar si las decisiones relevantes son predeterminadas por el contrato o se basan en el diseño del activo subyacente. Si las decisiones relevantes están predeterminadas y el cliente tiene el derecho a operar el activo o dirigir a otros para operar el activo – y el proveedor no puede cambiar las instrucciones de operación – durante el período de uso, se presume que el cliente tiene la capacidad para dirigir el uso del activo durante el término del arrendamiento. De manera similar, si la participación del cliente en el diseño del activo resulta en la predeterminación de las decisiones más relevantes acerca de “cómo y para qué propósito” el activo es usado durante el término del contrato, entonces se presume que el cliente controla el uso del activo.

Nota del editor: Nosotros anticipamos que para ciertas industrias la evaluación del control requerirá el uso de juicio importante según el nuevo estándar, especialmente cuando las actividades asociadas con el activo están predeterminadas. Si bien la entidad puede no tener problemas para determinar si el cliente o el proveedor tiene control sobre las decisiones de operación relacionadas con el activo, la valoración de si el cliente diseñó el activo a menudo será más difícil dados los diferentes niveles de influencia que el cliente puede tener sobre las decisiones de diseño (e.g., ubicación, determinación de la tecnología a ser usada). De acuerdo con ello, la necesidad necesitará usar juicio cuando realice esta evaluación.

Por ejemplo, en un acuerdo de granja solar entre el proveedor y una compañía de servicios públicos, las decisiones relevantes acerca de cómo y para qué propósitos los activos son usados están predeterminadas con base en la naturaleza del activo. De acuerdo con ello, la evaluación del control se centraría en si el cliente (la compañía de servicios públicos) (1) tiene control sobre las decisiones de operación relacionadas con el activo (típicamente la operación y administración serán desempeñadas por el propietario del activo (el proveedor)) o (2) antes del inicio del contrato estuvo involucrado en las decisiones acerca del diseño del activo.

Ejemplo A3 – Control del uso de un activo identificado

Escenario 1 – El cliente controla el uso de un activo identificado

El Cliente A participa en un contrato con el Proveedor B para el uso de un barco específico por un período de cuatro años. Al Proveedor B no le está permitido sustituir el barco. El Cliente A decide si y qué carga será transportada y cuándo y a cuáles puertos el barco navegará durante el período del contrato, sujeto a ciertas restricciones. Las restricciones impiden que A navegue el barco en aguas donde haya un riesgo alto de piratería y de transportar materiales peligrosos. Durante el período del contrato, B opera y mantiene el barco y es responsable por el transporte seguro de la carga a bordo del barco. Al Cliente A le está prohibido contratar otro operador para el barco durante el término del contrato u operar él mismo el barco.

En este escenario, A tiene el derecho a controlar el uso del barco durante el período de cuatro años de contrato. Esto es, A tiene el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del barco durante el período del contrato mediante su uso exclusivo del barco. Además, A tiene el derecho a dirigir las actividades relacionadas con el uso del barco porque decide a dónde y cuándo el barco será enviado, qué carga transportará, y si estará transportando carga en cualquier tiempo dado. Si bien hay restricciones contractuales acerca de dónde el barco puede navegar y la naturaleza de la carga a ser transportada, esos son derechos de protección y no impiden que A tenga el derecho a dirigir el uso del activo.

Escenario 2 – El cliente no controla el uso de un activo identificado

El Cliente A participa en un contrato con el Proveedor B para el transporte de carga de Grecia a Nueva York en un barco especificado. El contrato identifica la carga a ser transportada en el barco así como también la ruta a ser seguida. Durante el término del contrato, B es responsable por el paso seguro de la carga y la tripulación de B es responsable por operar y mantener el barco (e.g., A no puede reemplazar la tripulación en ninguna circunstancia).

El Cliente A **no** tiene el derecho a controlar el uso del barco porque no tiene derecho a dirigir su uso. Esto es, las actividades relacionadas con el uso del barco durante su viaje de Grecia a Nueva York están predeterminadas en el contrato. Además, A no tiene ningún derecho de toma de decisiones acerca de la operación del barco durante el período de uso, ni A participó en el diseño del barco.

Apéndice B – Otras determinaciones importantes

Modificaciones del arrendamiento

Cualquier cambio a los términos y condiciones contractuales del arrendamiento que lleve a un cambio en el alcance de o de la consideración para el arrendamiento serían considerados una modificación del arrendamiento. Cuando valora los cambios, la entidad primero debe evaluar si la modificación del arrendamiento va a ser contabilizada como un contrato separado (i.e., por separado del arrendamiento original). El arrendatario o el arrendador contabilizarían la modificación del arrendamiento como un contrato separado cuando, como resultado de la modificación, (1) al arrendatario le es otorgado un activo de ROU adicional (físicamente distinto del activo de ROU original) y (2) el precio del activo de ROU adicional es proporcional a su precio independiente (en el contexto de ese contrato particular). Si la modificación es considerada un contrato separado, el arrendatario o el arrendador aplicarían los nuevos requerimientos al contrato separado.

Ejemplo B1 – La modificación resulta en un contrato separado

La Compañía A (arrendatario) participa en un acuerdo para arrendar 15,000 pies cuadrados de espacio minorista en un centro comercial por 20 años. Al comienzo del año 10, A y el arrendatario acuerdan enmendar el arrendamiento original para incluir 5,000 pies cuadrados adicionales de espacio adyacente al espacio que actualmente está siendo arrendado, cuando el inquilino actual abandone la propiedad en 18 meses. El incremento en la consideración del arrendamiento como resultado de la enmienda es proporcional con la tasa de mercado esperada para los 5,000 pies cuadrados de espacio en el centro comercial. La Compañía A contabilizaría esta modificación (i.e., el arrendamiento de los 5,000 pies cuadrados adicionales) como un contrato separado porque la modificación le proporciona a A un nuevo activo de ROU a un precio que refleja su precio independiente. Si bien A estaría requerida a revelar cierta información acerca de la modificación del arrendamiento, **no** estaría requerida a registrar por separado cantidad alguna en su estado de posición financiera hasta tanto ocurra la fecha de comienzo del arrendamiento (i.e., 18 meses a partir de la modificación).

Si la modificación del arrendamiento **no es un contrato separado**, tanto el arrendatario como el arrendador revalorarían la clasificación del arrendamiento modificado (mediante usar los términos del arrendamiento modificados, incluyendo la tasa de descuento a la fecha efectiva de la modificación). El arrendatario contabilizaría la modificación tal y como sigue:

| Modificación | Contabilidad del arrendatario |
|--|---|
| Le otorga al arrendatario un ROU adicional, cambia el término del arrendamiento (diferente a mediante el ejercicio de una opción contractual), o resulta en un cambio en la consideración del arrendamiento. | El arrendatario usaría los pagos de arrendamiento actualizados y la tasa de descuento para revisar el pasivo de arrendamiento y reconocería cualquier diferencia entre el nuevo pasivo de arrendamiento y el viejo pasivo de arrendamiento como un ajuste al activo de ROU. |
| La modificación reduce el alcance del contrato original de arrendamiento. | El arrendatario ajustaría el pasivo de arrendamiento mediante usar los pagos de arrendamiento revisados y la tasa de descuento actualizada, reconocería la cantidad proporcional del activo de ROU, y reconocería cualquier diferencia como una ganancia/pérdida a través de ganancias. |

El arrendador subsiguientemente contabilizaría el arrendamiento modificado según la orientación subsiguiente para la medición, contenida en la ASU (vea la discusión en la sección [Medición subsiguiente](#)).

Ejemplo B2 – La modificación no resulta en un contrato separado

La Compañía A (arrendatario) participa en un acuerdo para arrendar 15,000 pies cuadrados en un centro comercial por 20 años. Al comienzo del año 10, A y el arrendador acuerdan enmendar el arrendamiento original mediante reducir los pagos anuales por alquiler de \$60,000 a \$50,000 por los restantes 10 años del acuerdo. Dado que la modificación resulta en un cambio solo en la consideración del arrendamiento (i.e., la modificación no resulta en un activo de ROU adicional), A remediría su pasivo de arrendamiento para reflejar (1) el término de 10 años del arrendamiento, (2) los pagos anuales de arrendamiento de \$50,000, y (3) la tasa incremental de endeudamiento de A (o la tasa que el arrendador le carga al arrendatario si tal tasa es fácilmente determinable) a la fecha efectiva de la modificación. La Compañía A reconocería la diferencia entre los pasivos de arrendamiento nuevo y viejo como un ajuste al activo de ROU.

El arrendador contabilizaría la modificación del arrendamiento que **no sea un contrato separado** tal y como sigue:

| Clasificación original del arrendamiento | Clasificación del arrendamiento luego de la modificación | Contabilidad del arrendador |
|--|--|---|
| Arrendamiento operacional | Arrendamiento operacional | Cualesquiera alquileres de arrendamiento pagados por anticipado o causados son tratados como pagos de arrendamiento en el arrendamiento modificado. |
| | Arrendamiento de financiación directa o de tipo venta | Cualquier pasivo de alquiler diferido o activo de alquiler causado es des-reconocido y la utilidad o pérdida en la venta es ajustada de acuerdo con ello (vea la sección Contabilidad del arrendador para una discusión del tratamiento de la utilidad o pérdida en la venta por cada tipo de arrendamiento). |
| Arrendamiento de financiación directa | Arrendamiento de financiación directa | La modificación es contabilizada prospectivamente mediante ajustar la tasa de descuento. |
| | Arrendamiento tipo venta | La utilidad o pérdida en la modificación es la diferencia entre el valor razonable del activo subyacente y el valor en libros de la inversión neta en el arrendamiento inmediatamente antes de la fecha efectiva de la modificación. |
| | Arrendamiento operacional | La modificación es contabilizada prospectivamente como un arrendamiento operacional. La inversión neta en el arrendamiento es clasificada como el valor en libros inicial del activo arrendado subyacente. |
| Arrendamiento tipo venta | Arrendamiento tipo venta o de financiación directa | La modificación es contabilizada prospectivamente mediante ajustar la tasa de descuento. |
| | Arrendamiento operacional | La modificación es contabilizada prospectivamente como un arrendamiento operacional. La inversión neta en el arrendamiento es reclasificada como el valor en libros inicial del activo arrendado subyacente. |

Contratos que contienen múltiples componentes

La entidad está requerida a identificar los componentes arrendamiento y no-arrendamiento de un contrato que contiene un arrendamiento. El contrato también puede contener múltiples componentes de arrendamiento. El derecho a usar un activo subyacente es considerado un componente de arrendamiento separado si (1) el arrendatario se puede beneficiar del uso del activo subyacente ya sea por sí mismo o con otros recursos que estén fácilmente disponibles y (2) el activo subyacente no es altamente dependiente de o altamente interrelacionado¹⁷ con otros activos contenidos en el acuerdo. De acuerdo con ello, un contrato puede incluir múltiples componentes de arrendamiento para diferentes activos subyacentes.

No obstante su requerimiento relacionado con la identificación de los componentes de arrendamiento, la entidad tiene que contabilizar el derecho a usar el terreno y otros activos por separado a menos que el efecto de hacerlo sería insignificante para la contabilidad general de la transacción (e.g., si el arrendamiento incluye tanto un componente terreno como un componente edificación, y la entidad concluye que cada componente sería clasificado como un arrendamiento operacional, la contabilidad para los dos componentes juntos sería razonable dado que el impacto general de la contabilidad para los componentes juntos sería insignificante).

Nota del editor: Cuando evalúa si una actividad debe ser considerada un componente separado de no-arrendamiento, la entidad debe considerar si la actividad transfiere al arrendatario un bien o servicio separado. Un componente incluye solo los elementos o actividades que le transfieren al arrendatario un bien o servicio. Por ejemplo, en el arrendamiento de un inmueble, los servicios de mantenimiento (incluyendo servicios de mantenimiento de áreas comunes [CAM = common-area maintenance] y los servicios públicos pagados por el arrendador pero consumidos por el arrendatario serían componentes de no-arrendamiento separados porque el arrendatario de otra manera habría estado requerido a contratar por separado esos servicios. Sin embargo, los pagos de impuestos a la propiedad o seguros muy probablemente serían considerados parte del componente arrendamiento porque no le transfieren al arrendatario un bien o servicio separado. Tal tratamiento podría tener el efecto de inflar el pasivo de arrendamiento dado que incluiría cantidades que actualmente son consideradas costos de ejecución. Desde un punto de vista práctico, sin embargo, tales cantidades frecuentemente son variables y por consiguiente no serían incluidas en la medición del pasivo de arrendamiento.

¹⁷ La ASU establece que "el derecho del arrendatario a usar el activo subyacente es altamente dependiente de o altamente interrelacionado con otro derecho a usar el activo subyacente si cada derecho de uso afecta de manera importante al otro."

Cuando un contrato incluye componentes tanto de arrendamiento como de no-arrendamiento, la entidad está requerida a asignar a los varios elementos la consideración contenida en el contrato (excepto cuando el arrendatario esté aplicando el expediente práctico que se discute adelante). La ASU proporciona orientación separada sobre cómo los arrendatarios y los arrendadores deben asignar esas cantidades.

Asignación por los arrendatarios

Los arrendatarios necesitan primero considerar si los precios independientes de los diversos componentes son observables. Si cada componente tiene un precio independiente observable, el arrendatario basaría su asignación en el precio independiente relativo de cada componente. Si solo ciertos componentes tienen precios independientes observables, al arrendatario se le permite estimar los precios independientes mediante maximizar la información observable para los elementos que no tienen un precio independiente observable. Además, el arrendatario asignaría los costos directos iniciales a los diversos componentes haciéndolo de una manera similar a su asignación de los pagos de arrendamiento para cada componente.

A los arrendatarios les está permitido elegir, como una política de contabilidad por clase de activo subyacente, no separar los componentes de arrendamiento y los componentes de no-arrendamiento, y en lugar de ello contabilizar todo el contrato como un solo componente de arrendamiento. Sin embargo, cuando aplica esta elección, al arrendatario no le estaría permitido combinar múltiples componentes de arrendamiento.

Asignación por los arrendadores

El arrendador tiene que considerar la orientación sobre la asignación contenida en la ASC 606 para determinar cómo asignar los pagos entre los componentes arrendamiento y no-arrendamiento. Esa orientación le permite al arrendador usar un precio de venta estimado cuando no existe precio observable. Además, el arrendador asignaría cualesquiera costos capitalizados, tales como los costos directos iniciales, a los componentes con los cuales los costos están relacionados.

Re-asignación

Tanto arrendatarios como arrendadores están requeridos a reasignar la consideración contenida en un contrato cuando es modificado y la modificación no es considerada un contrato separado. Los arrendatarios también están requeridos a reasignar la consideración contenida en el contrato haciéndolo a partir de la revaloración del término del arrendamiento o un cambio en la probabilidad de que la opción de compra será ejercida.

Combinaciones de contrato

La entidad está requerida a combinar dos o más contratos en los que participa en o cerca del mismo tiempo con la misma contraparte si se satisface cualquiera de los criterios siguientes:

- Los contratos son negociados con un paquete con un solo objetivo comercial.
- La cantidad de la consideración a ser pagada en un contrato depende del precio o desempeño del otro contrato.
- Los derechos o algunos de los derechos para usar los activos subyacentes transmitidos en los contratos son un solo componente de arrendamiento.

Esta orientación generalmente es consistente con la orientación sobre la combinación del contrato contenida en la ASC 606.

Costos directos iniciales

De una manera consistente con la orientación contenida en la ASC 606, los costos directos iniciales tanto para arrendatarios como para arrendadores incluirían solo los costos que sean incrementales para el acuerdo y que no habrían sido incurridos si el arrendamiento no hubiera sido obtenido. Esta definición es considerablemente más restrictiva que la según los requerimientos actuales. Por ejemplo, las comisiones pagadas y los pagos hechos a inquilinos existentes para obtener el arrendamiento son considerados costos directos iniciales, mientras que los costos internos asignados y los costos para negociar y organizar el acuerdo de arrendamiento que habrían sido incurridos independiente de la ejecución del arrendamiento (e.g. honorarios profesionales tales como los pagados por asesoría legal y tributaria) no.

Para los arrendamientos tipo venta, los costos directos iniciales son reconocidos como un gasto al comienzo del arrendamiento a menos que en la transacción no haya utilidad o pérdida en la venta. Si no hay utilidad o pérdida en la venta, los costos directos iniciales son diferidos y reconocidos durante el término del arrendamiento. Para los arrendamientos de financiación directa, el arrendador diferiría e incluiría todos los costos directos iniciales en la medición inicial de la cuenta por cobrar de arrendamiento. Para los arrendamientos operacionales, el arrendador diferiría los costos directos iniciales y los amortizaría como gastos durante el término del arrendamiento.

En su medición inicial del activo de ROU el arrendatario incluiría todos los costos directos iniciales.

Transacciones de venta y retro-arrendamiento

El vendedor-arrendatario en una transacción de venta y retro-arrendamiento tiene que evaluar la transferencia del activo subyacente (venta) según los requerimientos contenidos en la ASC 606 para determinar si la transferencia califica como una venta (i.e., si el control ha sido transferido al cliente). La existencia del retro-arrendamiento por sí misma no señalaría que el control no ha sido transferido (i.e., no impediría que la transacción califique como una venta) a menos que el retro-arrendamiento sea clasificado como un arrendamiento financiero. Además, si el acuerdo incluye una opción para que el vendedor-arrendatario recompre el activo, la transacción no calificaría como una venta a menos que (1) el precio de la opción sea fijado al valor razonable del activo a la fecha del ejercicio y (2) existen activos alternativos que sean sustancialmente el mismo que el activo transferido y estén fácilmente disponibles en el mercado.

Si la transacción no califica como una venta, el vendedor-arrendatario y el comprador-arrendador contabilizarían la transacción como un acuerdo de financiación (i.e., el comprador-arrendador contabilizaría su pago como un activo financiero y el vendedor-arrendatario registraría un pasivo financiero).

Nota del editor: La ASU de manera importante afecta los acuerdos de venta y retro-arrendamiento de equipo que incluyen opciones de compra. Según los US GAAP actuales, la transacción de venta y retro-arrendamiento que incluye una opción de recompra puede no resultar en una venta fallida si no hay sanciones económicas que de manera razonable aseguren que la opción de recompra será ejercida. En contraste, según la ASU, cualquier acuerdo que incluye una opción de recompra importante (e.g., una opción de compra a precio fijo) sería considerada una venta fallida porque el control del activo subyacente no es transferido al comprador.

Contabilidad del retro-arrendamiento

Si la transacción califica como una venta, el retro-arrendamiento es contabilizado de la misma manera que todos los otros arrendamientos (i.e., el vendedor-arrendatario y el comprador-arrendador contabilizarían el retro-arrendamiento según la nueva orientación de contabilidad del arrendatario y del arrendador, respectivamente).

Reconocimiento de la ganancia o pérdida

Si la transacción está basada en términos del “mercado”, el vendedor-arrendatario inmediatamente reconocería toda la cantidad de cualquier ganancia o pérdida resultante de la venta (de una manera consistente con el tratamiento de las ventas de activos no-financieros que no involucran un retro-arrendamiento).¹⁸ Sin embargo, la transacción basada en términos “fuera del mercado” afectaría el cálculo de la ganancia o pérdida. De manera específica, la ASU requiere que el vendedor-arrendatario y el comprador-arrendador reconozca los ajustes fuera del mercado si hay una diferencia entre (1) el precio de venta y el valor razonable del activo vendido o (2) el valor presente de los pagos contractuales de arrendamiento y el valor presente de los pagos de arrendamiento a valor razonable de mercado. El vendedor-arrendatario contabilizaría cualquier diferencia ya sea como un ajuste al activo de ROU o como financiación adicional proveniente del comprador-arrendador que es separada del pasivo de arrendamiento. El comprador-arrendador reconocería cualquier diferencia como un pago anticipado de alquiler o como financiación adicional al vendedor-arrendatario que es separada de la cuenta por cobrar de arrendamiento.

Contabilidad para arrendamientos con partes relacionadas

Arrendatarios y arrendadores están requeridos a contabilizar los acuerdos de arrendamiento con partes relacionadas haciéndolo con base en los términos y condiciones legales de forzoso cumplimiento del arrendamiento más que con base en la sustancia del acuerdo. Este es un cambio importante en relación con los US GAAP actuales, según los cuales el arrendatario y el arrendador considerarían la sustancia del contrato así como también su forma legal. La ASU requiere que el arrendamiento con una parte relacionada sea contabilizado de manera similar al arrendamiento entre partes no-relacionadas. Los arrendatarios y los arrendadores también están requeridos a revelar la información requerida por la ASC 850 para todos los acuerdos de arrendamiento con partes relacionadas.

Contabilidad del sub-arrendamiento

Cuando el arrendatario original sub-arrienda el activo arrendado a un tercero no relacionado, el arrendatario se convierte en el arrendador intermediario en el acuerdo de sub-arrendamiento. Como el arrendador intermedio de un activo arrendado, la entidad determinaría la clasificación del sub-arrendamiento independientemente de su determinación para la clasificación del arrendamiento original (i.e., el arrendamiento cabeza). Según la ASU, el arrendador intermedio clasificaría el sub-arrendamiento con base en el activo subyacente¹⁹ (i.e., valoraría el término del sub-arrendamiento en relación con la vida económica restante del activo subyacente). Cuando evalúa la clasificación del arrendamiento y mide la inversión neta en un sub-arrendamiento clasificado como arrendamiento tipo venta o arrendamiento de financiación directa, el arrendatario original (el sub-arrendador) debe usar la tasa implícita en el arrendamiento si es determinable. Si la tasa implícita no es determinable, el arrendatario original usaría la tasa de descuento que usó para determinar la clasificación del arrendamiento original.

Además, la compensación generalmente está prohibida en el balance general y en el estado de ingresos a menos que el acuerdo satisfaga los requerimientos de compensación de la ASC 210-20.

Ejemplo B3 – Contabilidad para el sub-arrendamiento según la ASC 842

La Compañía A, como arrendatario, participó en un arrendamiento de edificación con un término de 30 años. La edificación tiene una vida depreciable de 40 años. Al final del año 5, A participó en un acuerdo con la Compañía B según el cual B sub-arrendaría la edificación por 20 años.

Como arrendador, A contabilizaría el arrendamiento a B (el sub-arrendamiento) como un arrendamiento operacional porque el término del sub-arrendamiento no es por la mayor parte de la vida restante del *activo subyacente* del sub-arrendamiento (i.e., el término del sub-arrendamiento de 20 años representa solo el 57 por ciento de los 35 años restantes de vida de la edificación), y A ha concluido que ningún otro criterio de clasificación resultaría en la transferencia del control del activo subyacente.

¹⁸ En contraste, el vendedor-arrendatario que aplique los IFRS solo reconocería las ganancias resultantes de la venta en la extensión de la cantidad asociada con el activo residual.

¹⁹ La contabilidad para los sub-arrendamientos según el nuevo modelo de los US GAAP difiere de manera importante de la según los IFRS, la cual requiere que la clasificación se base en la vida económica restante del activo de ROU.

Acuerdos de construcción a la medida

La ASU no traslada los requerimientos contenidos en los US GAAP actuales sobre la participación del arrendatario en la construcción del activo o arrendamientos de “construcción a la medida.” La orientación hace tiempo ha sido criticada por ser difícil de aplicar y de naturaleza muy severa. Sin embargo, el nuevo estándar estipula que un activo controlado²⁰ por un arrendatario durante el período de construcción estaría sujeto a la contabilidad de venta y retro-arrendamiento luego de la construcción (i.e., el activo es propiedad efectiva del arrendatario durante el período de construcción y es efectivamente vendido – al propietario legal – y retro-arrendado luego de completar la construcción). La ASU proporciona orientación sobre cómo contabilizar ciertos costos incurridos por el arrendatario relacionados con la construcción o el diseño del activo subyacente si el arrendatario no controla el activo en construcción. Los costos incurridos por bienes o servicios proporcionados al arrendatario así como también otras salidas o entradas de flujos relacionados con la construcción por elementos tales como préstamos, garantías, y ventas de partes de componentes serían contabilizados de acuerdo con otros temas de la ASC.

Nota del editor: Las Bases para las Conclusiones de la ASU observan que (1) el arrendatario puede ser, y por lo tanto debe valorar si es, el propietario de un activo en construcción antes del comienzo del arrendamiento y (2) la valoración se debe basar en el control (i.e., cuando el arrendatario controla el activo en construcción). Este es un apartarse de los requerimientos según los US GAAP actuales que se centran en el riesgo de construcción asumido por el arrendatario, y es otro ejemplo del esfuerzo de la Junta para alinear la orientación sobre arrendamientos e ingresos ordinarios cuando sea apropiado. La ASC 842-40 proporciona indicadores del control que el arrendatario tiene de un activo subyacente que está en construcción. Dos de esos indicadores son estrechamente similares a los usados por los proveedores según la ASC 606 para determinar si los clientes ganan el control de su trabajo cuando lo desempeñan (i.e., cuando la construcción progresa). Según la ASC 606, cuando el “desempeño del proveedor crea o mejora un activo (por ejemplo, trabajo en progreso) que el cliente controla como el activo es creado o mejorado,” el proveedor está satisfaciendo su obligación de desempeño con el tiempo. El arrendatario que controla un activo cuando es creado o mejorado por el desempeño del proveedor posee el activo mediante el trabajo en progreso y por consiguiente a partir del comienzo del arrendamiento debe aplicar la orientación de la contabilidad de venta y retro-arrendamiento contenida en la ASC 842-40. La ASC 842-40 también proporciona indicadores de la propiedad legal del activo en construcción así como también del control, mediante arrendamiento o propiedad, del terreno subyacente.

Sin embargo, es importante diferenciar el control de un activo durante la construcción y el control del *derecho a usar un activo* durante la construcción. El último refleja el arrendamiento de un activo en construcción, un acuerdo que está excluido de manera específica del alcance de la ASC 842.

Mejoramientos de propiedad arrendada

De una manera consistente con los US GAAP actuales, el arrendatario generalmente capitalizaría el mejoramiento de propiedad arrendada como un activo separado y lo amortizaría durante el más corto de su vida útil y el término restante del arrendamiento. Sin embargo, el arrendatario amortizaría el mejoramiento de la propiedad arrendada durante su vida útil (incluso si tal vida es más larga que el término del arrendamiento) si (1) el arrendamiento al final del término del arrendamiento le transfiere al arrendatario la propiedad del activo subyacente o (2) es razonablemente cierto que el arrendatario ejercerá la opción para comprar el activo subyacente.

El mejoramiento de propiedad arrendada adquirida en una combinación de negocios será amortizado durante el más corto de su vida útil o el término restante del arrendamiento a la fecha de adquisición.

Contabilidad para arrendamientos a nivel de portafolio

A los arrendatarios y a los arrendadores se les permite aplicar la nueva orientación de arrendamiento a nivel de portafolio si la contabilidad resultante no sería significativamente diferente de la lograda cuando apliquen la orientación sobre una base individual. Esto aplicaría a la contabilidad de la transición así como también sobre una base hacia adelante y se espera que sea particularmente útiles para las compañías con un número importante de arrendamientos con características económicas similares. La aplicación de la orientación del arrendamiento a nivel de portafolio puede facilitar la contabilidad cuando los juicios o estimados sean requeridos según el modelo (e.g., usar una sola tasa de descuento para todo el portafolio de arrendamientos puede ser apropiado si la contabilidad resultante no sería materialmente diferente de la que resulte de la aplicación de una tasa de descuento única para cada arrendamiento individual).

Contabilidad de arrendamiento apalancado

En la fecha efectiva del nuevo estándar, los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos apalancados según la ASC 840 estarían sujetos a la orientación contenida en la ASC 842-50. Este enfoque es generalmente consistente con los requerimientos heredados de contabilidad para los arrendamientos apalancados y de manera efectiva hereda esa orientación. Si un arrendamiento apalancado es modificado luego de la fecha efectiva de la ASU, sería contabilizado como un nuevo arrendamiento según los modelos del arrendatario y del arrendador, del estándar. Luego de la fecha efectiva de la ASU a las entidades no se les permitiría contabilizar como arrendamientos apalancados a ningún acuerdo nuevo de arrendamiento.

²⁰ La ASC 842-40-55-5 proporciona indicadores para que los arrendatarios los consideren cuando determinen si el arrendatario controla el activo subyacente que está siendo construido.

Combinaciones de negocios

La ASU requiere que la entidad adquiriente en una combinación de negocios retenga la clasificación de arrendamiento previa del adquirido. Sin embargo, si la combinación de negocios resulta en cambios a los términos y condiciones contractuales del arrendamiento (i.e., una modificación) y la modificación no es contabilizada como un contrato separado, el adquiriente clasificaría el arrendamiento con base en los términos modificados. La medición inicial sería tal y como sigue:

- *El adquirido es el arrendador* – De una manera similar a la excepción de alcance de corto plazo, la entidad adquiriente puede, como elección de política de contabilidad por clase de activo, escoger no reconocer los activos o pasivos relacionados con los arrendamientos adquiridos que tengan un término de arrendamiento restante de 12 meses o menos a la fecha de adquisición. Para todos los otros arrendamientos, la entidad adquiriente tiene que inicialmente medir (1) el pasivo de arrendamiento al valor presente de los pagos restantes de arrendamiento (como si el arrendamiento adquirido fuera un nuevo arrendamiento de la entidad adquiriente a la fecha de adquisición) y (2) un activo de ROU a la misma cantidad, ajustado para reflejar los términos favorables o no-favorables del arrendamiento en relación con los términos del mercado.
- *El adquirido es el arrendador* – La medición inicial se basa en la clasificación del arrendamiento adquirido:
 - *Arrendamiento operacional* – La entidad adquiriente reconocerá (por separado del activo subyacente arrendado) (1) un activo intangible si los términos del arrendamiento adquirido son favorables en relación con los términos del mercado y (2) un pasivo si los términos no son favorables en relación con los términos del mercado.
 - *Arrendamientos tipo venta o arrendamientos de financiación directa* – La entidad adquiriente medirá su inversión neta en el arrendamiento (total de cuentas por cobrar de arrendamiento y valor residual no garantizado) al valor razonable del activo subyacente a la fecha de adquisición. Los términos del arrendamiento (favorables o no favorables) en relación con los términos del mercado deben ser considerados en el cálculo del valor razonable a la adquisición del activo subyacente.

Apéndice C – Requerimientos de presentación

La ASU 2016-02 contiene requerimientos de presentación para arrendatarios y arrendadores que se basan en la clasificación del acuerdo de arrendamiento.

Requerimientos de presentación del arrendatario

Estado de posición financiera

La entidad está requerida a presentar en el estado de posición financiera, o revelar en sus notas a los estados financieros, los activos de ROU y los pasivos resultantes de los arrendamientos financieros y de los arrendamientos operacionales. Esos activos y pasivos deben ser presentados o revelados por separado unos de otros y también por separado de los otros activos y pasivos. Además, el arrendatario está requerido a presentar por separado las porciones corriente y no-corriente del activo de ROU y del pasivo de arrendamiento.

Nota del editor: El requerimiento que tiene la ASU para la presentación separada para los arrendamientos financieros y operacionales puede ser visto de manera favorable por los preparadores dado que puede reducir la exposición de la entidad ante potenciales violaciones de acuerdos de pago de deuda que podrían haber resultado si todos los pasivos de arrendamiento fueran requeridos a ser clasificados como deuda. Para más información vea el Apéndice F.

Estado de ingresos comprensivos

Los arrendatarios presentarían los gastos relacionados con sus acuerdos de arrendamiento tal y como sigue:

- *Arrendamientos financieros* – Los gastos por intereses en el pasivo de arrendamiento y la amortización del activo de ROU serían presentados de una manera consistente con la presentación que el arrendatario haga de los gastos por intereses relacionados con sus otros pasivos y depreciación o amortización de activos similares, respectivamente. Los pagos variables de arrendamiento serían incluidos como un gasto en los ingresos del arrendatario provenientes de operaciones continuadas.
- *Arrendamientos operacionales* – Los gastos de arrendamiento se incluyen en los ingresos del arrendatario provenientes de operaciones continuadas como una sola cantidad de gastos de arrendamiento.

Nota del editor: Las entidades necesitarán considerar el efecto que su clasificación del arrendamiento tiene en ciertas métricas del estado financiero y en las medidas que no son GAAP, tales como ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización [EBITDA = earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization]. Los gastos por intereses y amortización que resulten de un arrendamiento financiero típicamente se excluyen del cálculo del EBITDA de la entidad. En contraste, el cálculo del EBITDA de la entidad incluiría su gasto resultante del arrendamiento operacional (que es clasificado como un gasto de operación en el estado de ingresos comprensivos). Las entidades también deben considerar los efectos que esos cambios tienen en otros acuerdos de negocios tales como, por ejemplo, planes de compensación de empleados atados a métricas de ganancias.

Estado de flujos de efectivo

La presentación de los flujos de efectivo generalmente depende de si el arrendamiento es un arrendamiento financiero o un arrendamiento operacional:

- *Arrendamientos financieros* – Los pagos de principal e intereses son presentados como salidas de efectivo provenientes de actividades de financiación y operación, respectivamente.
- *Arrendamientos operacionales* – Los pagos de arrendamiento operacional son presentados como salidas de efectivo provenientes de actividades de operación.

Sin embargo, independiente de la clasificación del arrendamiento, tanto los pagos variables de arrendamiento que no se incluyan en el pasivo de arrendamiento como los pagos en arrendamientos de corto plazo son presentados como salidas de efectivo provenientes de actividades de operación. Además, cualesquiera flujos de efectivo resultantes de los pagos de arrendamiento usados para llevar a otro activo a la localización que se intenta tenga para el uso que se intenta tenga serían clasificados como actividades de inversión.

Requerimientos de presentación del arrendador

Estado de posición financiera

La presentación que el arrendador hace de un acuerdo de arrendamiento depende de si el arrendamiento es un arrendamiento tipo venta, un arrendamiento de financiación directa, o un arrendamiento operacional.

- *Arrendamientos tipo venta y de financiación directa* – La inversión neta en el arrendamiento es presentada por separado en el estado de posición financiera.

- *Arrendamientos operacionales* – El activo subyacente sujeto a un arrendamiento operacional es presentado de acuerdo con otros temas de la ASC (e.g., ASC 360).

Estado de ingresos comprensivos

Todos los ingresos resultantes de un arrendamiento son presentados por separado en el estado de ingresos comprensivos o revelados en las notas. La entidad que no presenta por separado los ingresos de arrendamiento en el estado tiene que revelar dónde en el estado se incluyen. Además, cualquier utilidad o pérdida resultante de un arrendamiento debe ser reconocida al comienzo del arrendamiento de una manera consistente con el modelo de negocios del arrendador (e.g., ingresos ordinarios brutos y costo de bienes en oposición a utilidad y pérdida en un solo elemento de línea).

Nota del editor: Dado que la ASU permite que el arrendador presente la utilidad o pérdida resultante de un arrendamiento haciéndolo de manera consistente con su modelo de negocios, el arrendador puede presentar tales cantidades sobre una base bruta o neta. Esta flexibilidad de la presentación está diseñada para reflejar los diversos modelos de negocio de las instituciones. Por ejemplo, una entidad de fabricación puede participar en un acuerdo de arrendamiento en oposición a vender directamente a los clientes, mientras que una institución financiera puede participar en un acuerdo de arrendamiento como medio de proporcionar financiación. El estándar también reconoce que el arrendador con múltiples modelos de negocio podría presentar la utilidad o pérdida resultante de los arrendamientos sobre una base bruta o neta dependiendo del modelo particular con el cual esté relacionado el arrendamiento.

Estado de flujos de efectivo

Independiente de la clasificación del arrendamiento, los flujos de entrada de efectivo relacionados con un arrendamiento son presentados como flujos de entrada de efectivo provenientes de actividades de operación.

Apéndice D – Requerimientos de revelación

El objetivo de los requerimientos de revelación de la ASU 2016-02 es ayudar a los usuarios del estado financiero a entender las cantidades, oportunidad, e incertidumbres de los flujos de efectivos relacionados con el arrendamiento. La entidad está requerida a revelar cierta información cualitativa y cuantitativa acerca de sus arrendamientos, los juicios usados en la aplicación de la orientación sobre arrendamiento, y las cantidades relacionadas reconocidas en los estados financieros.

Revelaciones del arrendatario

Revelaciones cualitativas

El arrendatario debe revelar:

- Información acerca de la naturaleza de sus arrendamientos y sub-arrendamientos (descripción general del arrendamiento, pagos de arrendamiento variables, opciones de renovación o terminación, garantías del valor residual, y restricciones impuestas por el arrendador).
- Los arrendamientos que todavía no hayan comenzado pero que le den al arrendatario derechos importantes o impongan obligaciones importantes, incluyendo la naturaleza de cualquier participación en el diseño o construcción del activo subyacente.
- Los supuestos importantes y los juicios usados en la aplicación del estándar de arrendamientos.
- Los términos y condiciones principales de cualesquiera transacciones de venta y retro-arrendamiento.
- Transacciones de arrendamiento con partes relacionadas.
- Política de contabilidad en relación con arrendamientos de corto plazo.
- Elección de política de contabilidad del expediente práctico de no separar los componentes arrendamiento y no-arrendamiento.

Revelaciones cuantitativas

El arrendatario debe revelar las siguientes cantidades por cada período presentado (independiente de si las cantidades son capitalizadas como parte de otro activo):

- Costos de arrendamiento financiero (i.e., amortización del activo de ROU e intereses en el pasivo de arrendamiento).
- Costos de arrendamiento operacional.
- Costos de arrendamiento de corto plazo (excepto para arrendamientos con un término de un mes o menos).
- Costos variables de arrendamiento.
- Ingresos por sub-arrendamiento, revelados sobre una base bruta.
- Ganancia o pérdida resultante de transacciones de venta y retro-arrendamiento.

El arrendatario debe revelar las siguientes cantidades por separado de sus arrendamientos operacionales y financieros:

- Análisis de maduración separados de sus pasivos de arrendamiento operacional y pasivos de arrendamiento financiero (flujos de efectivo no-descontados por cada uno de los siguientes cinco años y total de las cantidades de los años restantes, conciliados con las cantidades presentadas en el estado de posición financiera).
- Efectivo pagado por cantidades incluidas en su determinación de los pasivos de arrendamiento (segregado entre flujos de efectivo de operación y flujos de efectivo de financiación).
- Información complementaria que no es en efectivo sobre pasivos de arrendamiento que surgen de la obtención de los activos de ROU.
- Promedio ponderado del término de arrendamiento restante.
- Promedio ponderado de la tasa de descuento.

Para la lista completa de los requerimientos de revelación para los arrendatarios vea la ASC 842-20-50 y la ASC 842-40-50 en la ASU.

Revelaciones del arrendador

Revelaciones cualitativas y cuantitativas

El arrendador está requerido a revelar cierta información cualitativa y cuantitativa, incluyendo:

- Información acerca de la naturaleza de sus arrendamientos (descripción general del arrendamiento, pagos de arrendamiento variables, renovación, opciones de compra o terminación).
- Supuestos y juicios importantes usados en la aplicación de la orientación sobre arrendamientos.
- Transacciones de arrendamiento con partes relacionadas.
- Una revelación tabular de los ingresos relacionados con arrendamientos, incluyendo:
 - Utilidad y pérdida reconocida al comienzo del arrendamiento para los arrendamientos tipo venta y para los arrendamientos de financiación directa.
 - Ingresos por intereses.
 - Ingresos provenientes de pagos variables de arrendamiento no incluidos en la cuenta por cobrar de arrendamiento.
- Los componentes de la inversión neta en los arrendamientos tipo venta y para los arrendamientos de financiación directa, incluyendo el valor en libros de la cuenta por cobrar de arrendamiento, el activo residual no-garantizado, y cualquier utilidad diferida en arrendamientos de financiación directa.
- Información acerca de cómo la administración gestiona su exposición ante el riesgo asociado con el valor residual de sus activos arrendados.
- Un análisis de la maduración para los pagos de arrendamiento operacional y un análisis separado de la maduración para la cuenta por cobrar de arrendamiento (arrendamientos tipo venta y para los arrendamientos de financiación directa). El análisis de maduración debe mostrar los flujos de efectivo no-descontados a ser recibidos en cada uno de los siguientes cinco años después de la fecha de presentación de reporte, y el total de las cantidades por los años siguientes. El análisis de maduración de la cuenta por cobrar de arrendamiento debe ser conciliado con el saldo de la cuenta por cobrar de arrendamiento.
- La información requerida por la ASC 360 para todos los activos que estén sujetos a un arrendamiento operacional, presentado por separado de la similar para activos propios.

Para la lista completa de los requerimientos de revelación para los arrendadores, vea la ASC 842-30-50 y la ASC 842-50-50 (sobre arrendamientos apalancados) en la ASU.

Apéndice E – Transición

Requerimientos de transición

Para los arrendamientos existentes, arrendatarios y arrendadores²¹ están requeridos a usar el método de transición retrospectivo modificado. De acuerdo con ello, aplicarían el nuevo modelo de contabilidad para el primer año presentado en los estados financieros. La aplicación de este enfoque está vinculada directamente a la actual clasificación del arrendamiento según la ASC 840 y a la nueva clasificación del arrendamiento según la ASC 842.

Requerimientos del arrendatario

La siguiente tabla resume los requerimientos de transición retrospectiva modificada de la ASU 2016-02 para los arrendatarios:

| | | US GAAP actuales (ASC 840) | |
|------------------------|---------------------------|--|--|
| | | Arrendamiento operacional | Arrendamiento de capital |
| Nuevo modelo (ASC 842) | Arrendamiento operacional | <ul style="list-style-type: none"> Reconozca el activo de ROU y el pasivo de arrendamiento al último de (1) el comienzo del primer año presentado o (2) la fecha de comienzo del arrendamiento. Mida el pasivo de arrendamiento al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes y la garantía del valor residual esperada descontada mediante usar la tasa determinada al último de (1) el comienzo del primer año presentado o (2) la fecha de comienzo del arrendamiento. Mida el activo de ROU igual al pasivo de arrendamiento, ajustado por alquiler pagado por anticipado / causado, costos directos iniciales no-amortizados, deterioro del activo de ROU, y el valor en libros de cualquier pasivo reconocido según la ASC 420 (i.e., relacionado con obligaciones de salida o costos de disposición). Castigue como un ajuste al patrimonio cualesquiera costos directos iniciales que no satisfagan la definición de la ASU de costos directos iniciales. | <ul style="list-style-type: none"> Des-reconozca el activo de arrendamiento de capital y la obligación de arrendamiento al comienzo de (1) el comienzo del primer período presentado o (2) la fecha de comienzo del arrendamiento. Cualquier diferencia entre las cantidades des-reconocidas sería contabilizada de manera similar al alquiler pagado por anticipado o causado. Reconozca el activo de ROU y el pasivo de arrendamiento mediante usar (1) la orientación de la ASU sobre la medición inicial para los arrendamientos en los cuales se participa después del comienzo del primer período presentado o (2) la orientación de la ASU sobre la medición subsiguiente que aplique a los arrendamientos en los cuales se participa antes del comienzo del primer año presentado. Castigue como ajuste a patrimonio cualesquiera costos directos iniciales no-amortizados que no satisfagan la definición de la ASU sobre costos directos iniciales. |
| | Arrendamiento financiero | <ul style="list-style-type: none"> Reconozca el activo de ROU y el pasivo de arrendamiento al último de (1) el comienzo del primer año presentado o (2) la fecha del comienzo del arrendamiento. Mida el pasivo de arrendamiento como el valor presente de los pagos de arrendamiento restantes y la garantía del valor residual esperada descontada mediante usar la tasa determinada al último de (1) el comienzo del primer año presentado o (2) la fecha del comienzo del arrendamiento. Mida el activo de ROU igual a la proporción del pasivo de arrendamiento a la fecha del comienzo, ajustado por el valor en libros de los pagos de arrendamiento pagados por anticipado o causados previamente reconocidos y el valor en libros de los pasivos reconocidos según la ASC 420. La cantidad proporcional se basa en el término de arrendamiento restante (al comienzo del primer período presentado) en relación con el total del término del arrendamiento. Castigue como ajuste al patrimonio cualesquiera costos directos iniciales no-amortizados que no satisfagan la definición de la ASU sobre costos directos iniciales. | <ul style="list-style-type: none"> Re-caracterice el activo de arrendamiento de capital como un activo de ROU al último de (1) el comienzo del primer año presentado o (2) la fecha del comienzo del arrendamiento. Incluya en el activo de ROU establecido en la transición cualesquiera costos directos iniciales no-amortizados que satisfagan la definición de la ASU sobre costos directos iniciales. Castigue como un ajuste al patrimonio cualesquiera costos directos iniciales no-amortizados que no satisfagan la definición de tales costos contenida en la ASC 842 y que no se incluyan en la medición del activo de arrendamiento de capital según la ASC 840. |

Observe que según la ASC 842-10-65-1 hay consideraciones adicionales para las modificaciones de un arrendamiento que ocurra en o después de la fecha efectiva del estándar y que no resultan en un contrato separado.

²¹ Los arrendadores tienen que contabilizar los arrendamientos apalancados según los requerimientos contenidos en la ASC 842-50, los cuales son similares a los requerimientos actuales contenidos en la ASC 840 para los arrendamientos apalancados. Sin embargo, si el arrendamiento apalancado es modificado, sería contabilizado como un nuevo arrendamiento.

Ejemplo E1 – Transición del arrendatario

Un arrendamiento con los siguientes términos fue contabilizado como un arrendamiento operacional según los US GAAP actuales:

| | |
|----------------------------|--|
| Término del arrendamiento: | 10 años (enero 1, 2013, hasta diciembre 31, 2022) |
| Fecha de adopción: | Enero 1, 2019 (comienzo del año 7 (restan 4 años). |
| Pagos de arrendamiento: | \$100 en años 1 a 5; \$120 en años 6 a 10 (los pagos ocurren al final del año) |
| Tasa de descuento: | 4 por ciento (enero 1, 2017) |

La tabla que aparece a continuación ilustra los ajustes hechos a los estados financieros como resultado de la adopción de la ASU si (1) el arriendo continúa siendo clasificado como un arrendamiento operacional y (2) el arrendamiento es clasificado como un arrendamiento financiero.

| | Arrendamiento operacional | | | | Arrendamiento financiero | | | |
|--|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | Pasivo de arrendamiento | Activo de ROU | Reversa de causación por línea recta | Ganancias retenidas / Ingresos netos | Pasivo de arrendamiento | Activo de ROU | Reversa de causación por línea recta | Ganancias retenidas / Ingresos netos |
| Ajuste en 1/1/2017 (primer período presentado) | \$ 610 ^(a) | \$ 570 ^(b) | \$ 40 ^(g) | \$ 0 | \$ 610 ^(a) | \$ 490 ^(c) | \$ 40 ^(g) | \$80 |
| 12/31/2017 | 534 ^(d) | 484 ^(e) | | 110 | 534 ^(d) | 408 ^(f) | | 106 |
| 12/31/2018 | 436 ^(d) | 396 ^(e) | | 110 | 436 ^(d) | 326 ^(f) | | 103 |

- ^(a) El pasivo de arrendamiento es calculado como el valor presente de los pagos de arrendamiento restantes (\$120 por cinco años y un año a \$100 descontados al 4 por ciento)
- ^(b) El activo de ROU según el modelo de arrendamiento operacional es calculado a la cantidad inicial del pasivo de arrendamiento ajustada por la causación por línea recta previamente registrada de \$40 (i.e., \$570 = \$610 - \$40).
- ^(c) El activo de ROU según el enfoque de financiación es calculado en proporción (6 de 10 años que restan) al pasivo de arrendamiento a la fecha del comienzo (valor presente de todos los pagos de arrendamiento o \$884), reducido por la causación por línea recta de \$40 (i.e., \$490 = [(\$884 x 6 ÷ 10) - \$40].
- ^(d) El pasivo de arrendamiento es subsiguientemente calculado mediante usar el método de interés efectivo.
- ^(e) El activo de ROU es subsiguientemente medido a una cantidad igual al pasivo de arrendamiento, ajustado por el gasto de arrendamiento causado de \$50 en 12/21/2017 y \$40 a 12/31/2018. Esto resulta en un gasto por línea recta de \$110 por año.
- ^(f) El activo de ROU es subsiguientemente amortizado sobre una base de línea recta (\$490 durante 6 años o \$82 por año)
- ^(g) Esta cantidad representa la causación por línea recta que resulta de registrar el gasto anual de arrendamiento por línea recta de \$110 por año por los cuatro años desde 2013 hasta 2016 comparado con los pagos de arrendamiento que totalizan \$400 durante ese período.

Requerimientos del arrendador

La siguiente tabla resume los requerimientos de transición retrospectiva modificados de la ASU para los arrendadores:

| US GAAP actuales (ASC 840) | | |
|----------------------------|--|---|
| | Arrendamiento operacional | Arrendamiento de financiación directa o arrendamiento tipo venta |
| Nuevo modelo (ASC 842) | Arrendamiento operacional | <p>Al último de (1) el comienzo del primer período presentado o (2) la fecha del comienzo del arrendamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> Reconozca el activo subyacente al valor en libros que habría existido como si el arrendamiento hubiera sido clasificado como un arrendamiento operacional según la ASC 840. Des-reconozca el valor en libros de la inversión neta en el arrendamiento. Reconozca como un ajuste a patrimonio la diferencia entre el activo recientemente reconocido y la inversión neta des-reconocida. |
| | Arrendamiento de financiación directa o arrendamiento tipo venta | <p>Al último de (1) el comienzo del primer período presentado o (2) la fecha del comienzo del arrendamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> Des-reconozca el valor en libros del activo subyacente. Reconozca la inversión neta en el arrendamiento como si el arrendamiento hubiera sido contabilizado como un arrendamiento de financiación directa o arrendamiento tipo venta desde la fecha del comienzo del arrendamiento. Reconozca como un ajuste a patrimonio la diferencia entre la inversión neta recientemente reconocida y el activo des-reconocido. |

Observe que hay consideraciones adicionales según la ASC 842-10-65-1 para las modificaciones del arrendamiento que ocurran en o después de la fecha efectiva del estándar y no resulten en un contrato separado

Alivio para la transición

La ASU ofrece alivio para la implementación de las determinaciones de transición del estándar, haciéndolo mediante permitir que la entidad (arrendatario o arrendador) elija no revalorar:

- Si cualquier contrato expirado o existente es un arrendamiento o contiene un arrendamiento.
- La clasificación de cualquier arrendamiento expirado o existente.
- Los costos directos iniciales de cualesquiera arrendamientos existentes.

La entidad que elige el alivio para la transición está requerida a adoptar todas las tres determinaciones de alivio y le está prohibido aplicar el alivio sobre una base de arrendamiento-por-arrendamiento. Además, la entidad tiene que revelar que ha elegido el paquete de alivio para la transición. Por separado, a la entidad también le está permitido usar la retrospectiva en su evaluación del término del arrendamiento (e.g., renovación, terminación, y opciones de compra para los arrendamientos existentes).

Nota del editor: La elección del alivio de transición puede reducir de manera importante la carga de la adopción del nuevo estándar dado que las entidades no estarían requeridas a revisar los contratos de arrendamiento viejos y la documentación relacionada para evaluar si tales acuerdos satisfacen la nueva definición de un arrendamiento o cómo clasificarlos según la ASU. Tal elección, sin embargo, no alivia a la entidad de su obligación para abordar cualesquiera errores que puedan haber resultado de la aplicación equivocada de la contabilidad pasada (e.g., contabilidad inapropiada para un acuerdo como un servicio más que como un arrendamiento o clasificación inapropiada de un arrendamiento como un arrendamiento operacional más que como un arrendamiento de capital).

Transacciones de venta y retro-arrendamiento

La entidad está requerida a re-valorar su conclusión de una venta que fue parte de una transacción fallida de venta y retro-arrendamiento continúa siendo descalificada para la aplicación de la contabilidad del arrendamiento según la ASC 606 a partir de la transición en la extensión en que la transacción todavía es considerada sea una venta fallida a la fecha efectiva de la nueva orientación sobre la contabilidad del arrendamiento. Además:

- El vendedor en la transacción de venta y retro-arrendamiento de capital está requerido a reconocer cualquier ganancia o pérdida diferida que existe al último de (1) el primer período presentado o (2) la fecha de la venta del activo subyacente, tal y como sigue:
 - Si el activo subyacente es solo terreno, sobre una base de línea recta durante el término de arrendamiento restante.
 - Si el activo subyacente no es solo terreno y el retro-arrendamiento es un arrendamiento financiero, en proporción a la amortización del activo de ROU.
 - Si el activo subyacente no es solo terreno y el retro-arrendamiento es un arrendamiento operacional, en proporción al costo total del arrendamiento.
- El vendedor en una transacción de venta y retro-arrendamiento operacional está requerido a reconocer cualquier ganancia o pérdida diferida resultante de términos fuera-del-mercado como un ajuste al activo (pérdida) de ROU de retro-arrendamiento o del pasivo (ganancia) de arrendamiento a la fecha de la aplicación inicial. El vendedor está requerido a reconocer cualquier ganancia o pérdida diferida no resultante de términos del-mercado como un ajuste de efecto acumulado al patrimonio de apertura (si la transacción ocurrió antes del primer año presentado) o a ganancias en el período comparativo (si la transacción ocurrió dentro de uno de los períodos comparativos presentados).

Acuerdos de arrendamiento de construcción a la medida

La ASU reemplaza la orientación actual sobre los acuerdos de construcción a la medida. A tales acuerdos el arrendatario tiene que aplicar el enfoque de transición retrospectivo modificado. De acuerdo con ello, debe des-reconocer los activos y pasivos de las transacciones de construcción a la medida según la ASC 840 (los activos y pasivos que surgieron porque el arrendatario fue considerado el propietario durante la construcción y que no podrían ser des-reconocidos según los requerimientos heredados de venta y retro-arrendamiento) al último de (1) el primer período del estado financiero presentado o (2) la fecha en la cual la entidad fue considerada el propietario contable. Cualesquiera diferencias entre los activos y pasivos des-reconocidos serían registradas como un ajuste a patrimonio en esa fecha. Además, si el período de construcción terminó antes del primer período comparativo presentado, y la transacción subsiguientemente calificó para y fue contabilizada como una transacción de venta y retro-arrendamiento, la entidad debe considerar los requerimientos generales de transición del arrendatario.

Combinaciones de negocios

En la fecha efectiva de la nueva orientación, cualesquiera activos y pasivos relacionados con términos favorables o des-favorables de un arrendamiento operacional que resulten de combinaciones de negocios anteriores serían des-reconocidos a partir de la transición (excepto para los que surjan de arrendamientos operacionales según los cuales la entidad es el arrendador). El arrendatario ajustaría el valor en libros del activo de ROU por la cantidad correspondiente. En contraste, el arrendador haría el ajuste correspondiente a patrimonio al comienzo del primer período comparativo presentado para sus arrendamientos que sean clasificados como tipo venta o de financiación directa según la ASC 840.

Apéndice F – Consideraciones para la implementación

Aplicación de juicio y estimación

Las entidades tienen que aplicar juicio y hacer estimados según una serie de los requerimientos de arrendamiento nuevos (así como también según los actuales). El juicio a menudo es requerido en la valoración del término del arrendamiento, lo cual afectaría si el arrendamiento califica para la excepción de corto plazo y por consiguiente para tratamiento fuera del balance general. Además, dado que casi todos los arrendamientos serán reconocidos en el balance general, el juicio de la entidad al distinguir entre arrendamientos y servicios se vuelve más crítico según la nueva orientación.

Nota del editor: En particular, a partir de la transición, las entidades necesitarán reconocer los activos de ROU y las obligaciones de arrendamiento mediante usar una tasa de descuento que sea apropiada en la fecha de la transición (para consideraciones adicionales vea el Apéndice E). El cumplimiento con este requerimiento puede ser difícil para las entidades con un número importante de arrendamientos dado que necesitarán identificar la tasa de endeudamiento incremental apropiada para cada arrendamiento, haciéndolo con base en los factores asociados con los términos del arrendamiento subyacente (e.g., curso del arrendamiento, tipo de activo, garantías del valor residual). En otras palabras, a las entidades no les estaría permitido usar la misma tasa de descuento para todos sus arrendamientos a menos que los activos arrendados y los términos relacionados sean de naturaleza similar.

Administración de datos

Las entidades pueden tener numerosos acuerdos de arrendamiento en múltiples localizaciones descentralizadas y, en muchos casos, pueden mantener sus datos de arrendamiento en hojas de cálculo o en documentos físicos. En consecuencia, recaudar y abstraer los datos puede consumir tiempo y ser intensivo en recursos. Además, incluso si las entidades ya tienen tal información en un formato electrónico, puede residir en sistemas dispares o necesitar ser mejorados para asegurar que cumple con los requerimientos de contabilidad y revelación de la ASU 2016-02.

Además, las entidades pueden necesitar obtener información requerida por la ASU que puede no estar contenida en los acuerdos de arrendamiento. Por ejemplo, las entidades pueden necesitar adquirir información acerca de (1) el valor razonable de un activo, (2) la vida útil estimada del activo, (3) la tasa incremental de endeudamiento, y (4) ciertos juicios relacionados con las opciones de arrendamiento. Adquirir estos datos puede ser particularmente desafiante para las entidades multinacionales cuya documentación del arrendamiento puede estar preparada en un lenguaje extranjero y también podría variar como resultado de las prácticas locales de negocio.

En la medida en que las entidades identifiquen y recauden los datos que necesiten para el cumplimiento con los requerimientos de la ASU, también deben considerar los desafíos del mantenimiento continuo de los datos. Los esfuerzos de obtención y abstracción de los datos pueden tomar meses para completarlos, tiempo durante el cual nuevos arrendamientos serán ejecutados, renovados, modificados, o terminados. De acuerdo con ello, la administración necesitará establecer un enfoque para el mantenimiento de los datos y controles durante el período de implementación y más allá.

Dada la relación entre las revelaciones de la maduración del arrendamiento según la orientación corriente y los pasivos de arrendamiento que serán reconocidos a partir de la adopción de la ASU (y que estarán sujetos a transición retrospectiva modificada, lo cual afectará la información financiera del año 2017), consideramos que en la preparación de sus estados financieros a diciembre 31, 2016, las entidades deben esforzarse para asegurar que han identificado la población completa de los arrendamientos.

Sistemas de tecnología de la información

Como resultado de la implementación de los requerimientos de la ASU, las entidades muy probablemente necesitarán mejorar sus sistemas existentes de tecnología de la información. La extensión de tales mejoramientos se basará en el tamaño y complejidad del portafolio de arrendamientos de la entidad y sus sistemas de arrendamiento existentes. Tal y como ocurre con cualquier cambio a los sistemas existentes, la entidad necesitará considerar las ramificaciones de negocio (i.e., el impacto potencial en los procesos, sistemas, y controles existentes) y los requerimientos de los usuarios del sistema (e.g., funciones legal, tributaria, planeación y análisis financiero, inmuebles, tesorería, e información financiera, de la entidad).

También, la administración puede necesitar considerar cambios al sistema que le permitirán a la entidad estimar, antes de la adopción, el efecto de la ASU en los indicadores y métricas de desempeño clave, declaraciones tributarias, acuerdos de pago de deuda, u otros registros. Además, en la extensión en que la entidad prepare reportes IFRS estatutarios para sucursales en el extranjero, sus sistemas necesitarán distinguir entre la ASU y el IFRS 16 y estar equipados para manejar las diferencias entre los dos estándares.

Controles internos y entorno de los procesos de negocio

En una extensión importante, los sistemas actuales de datos de arrendamiento son usados para propósitos operacionales y por lo tanto algunos aspectos de los controles internos relacionados pueden estar fuera del alcance de los requerimientos de control interno de la Ley Sarbanes-Oxley de 2002. Dada la relevancia incrementada que los datos de arrendamiento tienen para los estados financieros como resultado de la ASU, las entidades pueden enfrentar escrutinio adicional de parte de auditores y reguladores en relación con el diseño y la efectividad de los controles asociados. De acuerdo con ello, las entidades necesitarán examinar sus controles internos relacionados con sus procesos para capturar, calcular, y contabilizar sus arrendamientos. Si se necesitan controles internos o procesos adicionales, las entidades también pueden necesitar emitir comunicaciones organizacionales y establecer programas de administración del cambio y entrenamiento de empleados.

Además, durante su implementación del estándar, las entidades pueden identificar oportunidades para potenciales mejoramientos a sus procesos actuales a fin de lograr eficiencias operacionales futuras. Por ejemplo, las entidades pueden buscar automatizar los procesos manualmente intensivos o considerar cambios organizacionales tales como un modelo de servicios compartidos.

Acuerdos de pago de deuda

Dados los requerimientos para llevar la mayoría de los arrendamientos al balance general, luego de la adopción de la ASU muchas entidades reflejarán en sus balances generales pasivos adicionales. Tales entidades deben determinar si el apalancamiento incrementado afectará negativamente cualesquiera métricas clave o potencialmente causará violaciones a los acuerdos de pago de deuda. Esto puede depender en parte de cómo los diversos acuerdos de deuda definen y limitan el endeudamiento así como también si los acuerdos de deuda usan acuerdos de pago “de PCGA congelados.” La ASU requiere que las entidades presenten los pasivos de arrendamiento operacionales fuera de la deuda tradicional, lo cual puede proporcionar alivio a algunas entidades. No obstante, nosotros consideramos que para todas las entidades será crítico determinar los efectos potenciales de la ASU sobre los acuerdos de pago de deuda y comenzar temprano discusiones con los prestamistas si consideran que es probable que ocurran violaciones como resultado de la adopción de la ASU.

Impuestos a los ingresos

La clasificación del arrendamiento para propósitos de contabilidad no afecta su clasificación para propósitos tributarios. La entidad por consiguiente estará requerida a determinar la clasificación tributaria del arrendamiento según las leyes tributarias que sean aplicables. Si bien la clasificación puede ser similar para cada propósito, las diferencias en los principios y orientación tributarios y de contabilidad a menudo resultan en diferencias libros/impuestos. Por lo tanto, una vez que la entidad implementa el nuevo estándar, necesitará establecer un proceso para contabilizar esas diferencias.

El requerimiento de la ASU para que las entidades re-evalúen sus arrendamientos según la nueva orientación les ofrece una oportunidad para que también revaloren el tratamiento tributario de tales arrendamientos así como también su obtención de datos y sus procesos. Dado que el IRS considera que el tratamiento tributario que de los arrendamientos hagan los contribuyentes sea un método de contabilidad, cualesquiera cambios a los métodos existentes pueden requerir consentimiento del IRS.

Las entidades también deben considerar los potenciales problemas tributarios estatales que puedan surgir como resultado de la nueva orientación, incluyendo cómo la clasificación del activo de ROU puede afectar la fórmula de prorrateo en la determinación de los ingresos estatales sujetos a impuestos y cómo el incremento importante en los activos de arrendamiento registrados podría afectar la determinación de la cuenta por pagar por impuestos de franquicia.

Nota del editor: Dado que las potenciales implicaciones tributarias son muchas y variadas, es esencial que el departamento de impuestos de la compañía participe en la evaluación del estándar de arrendamientos así como también en las discusiones relacionadas con la política de adopción y las modificaciones al sistema.

Empezando

Las entidades deben desarrollar un plan robusto y establecer un equipo tras-funcional de implementación para asegurar un enfoque eficiente y oportuno para la implementación. Al desarrollar tal plan, deben considerar hacer lo siguiente:

- Realizar una valoración del estado actual de su portafolio de arrendamiento, incluyendo volumen y tipos de arrendamiento, disponibilidad de datos electrónicos del arrendamiento y brechas de datos, así como también cualesquiera desafíos potenciales relacionados con contabilidad, impuestos, o procesos.
- Establecer un plan de proyecto para administrar el esfuerzo de implementación para múltiples funciones, unidades de negocio, y países, según sea necesario.
- Desarrollar un enfoque para, y recursos para realizar, la abstracción de los datos de arrendamiento.
- Determinar sus requerimientos específicos del sistema y desarrollar un plan para mejorar las capacidades del sistema a fin de satisfacer los nuevos requerimientos de almacenamiento, cálculo, y presentación de reportes al mismo tiempo que se tienen en mente las implicaciones asociadas con el control interno.
- Valorar el efecto de la ASU en sus métricas clave y en sus acuerdos de pago de deuda.

Mediante planear de la manera apropiada, las entidades pueden ayudar a asegurar que su transición hacia el nuevo estándar de arrendamientos es sencilla y exitosa.

Suscripciones

Si usted desea recibir *Heads Up* y otras publicaciones de contabilidad emitidas por el Accounting Standards and Communications Group, de Deloitte, por favor regístrese en www.deloitte.com/us/subscriptions.

Dbriefs para ejecutivos financieros

Lo invitamos a que participe en *Dbriefs*, la serie de webcast de Deloitte que entrega las estrategias prácticas que usted necesita para mantenerse en la cima de los problemas que son importantes. Tenga acceso a ideas valiosas e información crítica de los webcast en las series “Ejecutivos Financieros” sobre los siguientes temas:

- Estrategia de negocios e impuestos
- Gobierno corporativo
- Orientando el valor de la empresa
- Información financiera
- Información financiera para impuestos
- Inteligencia frente al riesgo
- Sostenibilidad
- Tecnología
- Transacciones & eventos de negocio

Dbriefs también proporciona una manera conveniente y flexible para ganar créditos de CPE – directo en su escritorio. *Suscríbese Dbriefs* para recibir notificaciones sobre futuros webcast en www.deloitte.com/us/dbriefs.

Technical Library y US GAAP Plus

[Biblioteca técnica y US GAAP Plus]

Deloitte tiene disponible, sobre la base de suscripción, el acceso a su biblioteca en línea de literatura sobre contabilidad y revelación financiera. Denominada Technical Library: The Deloitte Accounting Research Tool, la biblioteca incluye material de FASB, EITF, AICPA, PCAOB, IASB y SEC, además de los manuales de contabilidad propios de la SEC y los manuales de la SEC y otra orientación interpretativa de la contabilidad y de la SEC.

Actualizada cada día de negocios, Technical Library tiene un diseño intuitivo y un sistema de navegación que, junto con sus poderosas características de búsqueda, le permiten a los usuarios localizar rápidamente información en cualquier momento, desde cualquier computador. Además, los suscriptores de Technical Library reciben *Technically Speaking*, la publicación semanal que resalta las adiciones recientes a la librería. Para más información, incluyendo detalles sobre la suscripción y una demostración en línea, visite www.deloitte.com/us/techlibrary.

Además, asegúrese de visitar **US GAAP Plus**, nuestro nuevo sitio web gratis que destaca noticias de contabilidad, información, y publicaciones con un centro de atención puesto en los US GAAP. Contiene artículos sobre las actividades de FASB y actualizaciones a la *FASB Accounting Standards Codification™* así como también desarrollos de otros emisores del estándar y reguladores de los Estados Unidos, tales como PCAOB, AICPA, SEC, IASB y el IFRS Interpretations Committee. ¡Dele un vistazo hoy!

Esta es una traducción al español de la versión oficial en inglés de **Heads Up – March 1, 2016 – Volume 23, Issue 5 –Bring It On! FASB’s New Standard Brings Most Leases Onto the Balance Sheet**– Traducción realizada por Samuel A. Mantilla, asesor de investigación contable de Deloitte & Touche Ltda., Colombia, con la revisión técnica de César Cheng, Socio Director General de Deloitte & Touche Ltda., Colombia.

Heads Up es preparado por miembros de la National office de Deloitte tal y como lo requieran los desarrollos que se den. Esta publicación solo contiene información general y Deloitte, por medio de esta publicación, no está prestando asesoría o servicios de contabilidad, negocios, finanzas, inversión, legal, impuestos u otros de carácter profesional. Esta publicación no sustituye tales asesoría o servicios profesionales, ni debe ser usada como base para cualquier decisión o acción que pueda afectar sus negocios. Antes de tomar cualquier decisión o realizar cualquier acción que pueda afectar sus negocios, usted debe consultar un asesor profesional calificado.

Deloitte no será responsable por cualquier pérdida tenida por cualquier persona que confie en esta publicación.

Tal y como se usa en este documento, “Deloitte” significa Deloitte & Touche LLP, una subsidiaria de Deloitte LLP. Por favor vea www.deloitte.com/us/about para una descripción detallada de la estructura de Deloitte LLP y sus subsidiarias. Ciertos servicios pueden no estar disponibles para atestar clientes según las reglas y regulaciones de la contaduría pública.

Copyright © 2016 Deloitte Development LLC. Reservados todos los derechos.