

El próximo borrador revisado del proyecto de arrendamientos Mantente actualizado



Contenido

De un vistazo	2
1. Introducción	3
2. Alcance	3
3. Definición de arrendamiento	4
4. Arrendamientos a corto plazo	5
5. Plazo del arrendamiento	5
6. Pagos por arrendamiento	7
7. Opciones de compra	8
8. Tipo de descuento	8
9. Contabilidad del arrendatario	9
10. Contabilidad del arrendador	11
11. Otras cuestiones	13
12. Requisitos de presentación	16
13. Transición	17
14. Fecha de entrada en vigor de la norma y próximos pasos	18
15. Ejemplos	19

De un vistazo

Prácticamente ha finalizado la larga deliberación sobre el borrador inicial del proyecto de arrendamientos publicado en agosto de 2010, y actualmente se está redactando el nuevo proyecto de norma revisado que se publicará en los primeros meses del próximo año 2013. Este está siendo un proyecto polémico desde el inicio por los cambios radicales que propone e incluso con impacto mediático en la prensa económica debido a la fuerte presión que están haciendo, entre otros, las empresas de leasing. Es ilustrativo que dichas empresas en EEUU están haciendo un lobby tan fuerte que congresistas americanos han dirigido cartas al FASB sobre el proyecto. Como respuesta, recientemente el Presidente del IASB ha defendido el proyecto en un discurso en la LSE (London School of Economics) en el que pedía explícitamente el apoyo para el mismo de los reguladores contables y del mercado. Ahora que los aspectos más significativos de la nueva dirección del proyecto están tentativamente acordados, es un buen momento para recopilar las decisiones tomadas en este período y que se reflejarán, dado lo relevante de los cambios realizados respecto de las propuestas iniciales, en un borrador revisado que estará de nuevo abierto a comentarios ("*Exposure Draft*").

Los aspectos más significativos de la nueva propuesta que se publicará en los próximos meses son los siguientes:

- Los arrendatarios reconocerán en el balance de situación todos los arrendamientos que no sean a corto plazo a través del registro de un activo por el derecho de uso y el pasivo por la deuda del arrendamiento. El concepto de "arrendamiento operativo" deja de existir. Lógicamente esto afectará a los ratios financieros que actualmente pueden estar incluidos en contratos de todo tipo, como en las cláusulas de contratos de endeudamiento ("*covenants*").
- Por la parte de la cuenta de pérdidas y ganancias, habrá un modelo dual de reconocimiento de gastos por parte del arrendatario. El enfoque que debe seguirse dependerá de las características del activo subyacente y las condiciones del arrendamiento. El análisis de la clasificación por tipo de arrendamientos resultará en uno de los dos siguientes modelos:
 - El modelo de gasto acelerado. En este caso, cambia también la presentación de los gastos de arrendamiento en la cuenta de pérdidas y ganancias, puesto que el gasto por arrendamiento se sustituiría por un gasto por amortización del derecho de uso y un gasto por intereses generado por el método del tipo de interés efectivo sobre el pasivo. Este modelo implica un patrón temporal que supondrá una mayor concentración del gasto en los primeros años del período de arrendamiento. Esto lógicamente afectaría a indicadores financieros como el beneficio antes de intereses, impuestos y amortizaciones (EBITDA) en comparación con las prácticas actuales.
 - El modelo del gasto lineal. En este caso se seguirá un patrón lineal de imputación del gasto que se presentará también como un gasto por arrendamiento, en línea con los actuales alquileres operativos.

Puede decirse que de forma general, muchos arrendamientos de inmuebles seguirán con un reconocimiento lineal de gastos, pero, por ejemplo, arrendamientos de equipos probablemente caigan en el modelo de reconocimiento acelerado.

- Un modelo dual también para los arrendadores que consiste bien en la aplicación de un modelo similar al actual de arrendamiento operativo, en el que no se produce la baja en cuentas del activo subyacente ni hay beneficio/pérdida al comienzo del arrendamiento o bien en el modelo de la "cuenta a cobrar y activo residual", que reconoce una cuenta a cobrar por el arrendamiento y da de baja el activo, aunque manteniendo una participación residual. La prueba de clasificación para distinguir entre ambos modelos de contabilidad del arrendador sería simétrica a la propuesta para los arrendatarios.
- Hay modificaciones muy importantes respecto de los requisitos actuales en cuanto a la identificación del plazo del arrendamiento y los pagos variables del arrendamiento, entre las más relevantes:
 - Las opciones de renovación se incluirán cuando exista un incentivo económico significativo a ejercerlas.
 - Por otro lado, los pagos mínimos por el arrendamiento incluirán aquellos basados en un índice o tasa, aquellos otros que se evalúe que en sustancia son fijos independientemente de cómo se estructuren y los arrendatarios también incluirán los pagos como consecuencia de garantías de valor residual (los arrendadores no incluirían estos últimos en su cuenta por cobrar hasta el final del contrato de arrendamiento).
- Se amplían los requisitos de desglose tanto para arrendatarios como para arrendadores.

A lo largo de esta nueva edición de nuestra serie Mantente Actualizado iremos desgranando éstas y el resto de las nuevas propuestas previstas.

1. Introducción

En agosto de 2010, el IASB y el FASB (conjuntamente, los "Consejos") publicaron un proyecto de norma (Exposure Draft o ED inicial) que proponía un cambio radical en la contabilidad de los arrendamientos. Desde enero de 2011, los Consejos han estado deliberando sobre las propuestas que contenía dicho ED, teniendo en cuenta las respuestas recibidas en las cartas de comentario y las sugerencias y opiniones recabadas en sesiones informativas celebradas.

Una vez concluidas en su mayor parte las nuevas deliberaciones, se han introducido cambios significativos en muchas de las propuestas del ED de 2010. Debido a la importancia de estos cambios, los Consejos han decidido emitir un documento con las nuevas propuestas que estará abierto de nuevo a comentarios. Está previsto que el proyecto de norma revisado se publique en el primer trimestre de 2013, por lo que puede que hasta entonces todavía se refinen algunas de las cuestiones que exponemos a lo largo del documento. Tengamos en cuenta de todos modos que como el nuevo ED estará sujeto a comentarios y revisión posterior habrá que ver cómo concluye definitivamente el proyecto, qué norma se publica finalmente y cuando.

2. Alcance

En línea con el ED inicial, el proyecto de norma revisado se espera que excluya de su alcance:

Nuestros comentarios

Los Consejos hace tiempo que reafirmaron en sus discusiones su posición de que todos los arrendamientos deben registrarse en el balance de situación, por lo que, y pese a toda la oposición que encontró este posicionamiento en un principio, no podemos decir que sea una sorpresa.

Sí se mostraron abiertos a la posibilidad de tratamientos alternativos respecto de la clasificación y reconocimiento de gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, que es en lo que han trabajado en estos últimos meses y se confirmará a través del nuevo borrador.

También han tratado de avanzar hacia posiciones más cercanas a las expresadas por las empresas de forma bastante mayoritaria en sus cartas de comentario en relación con la evaluación de las opciones de renovación y el tratamiento de los pagos variables por el arrendamiento. En este sentido sí es cierto que, se compartan o no, las propuestas actuales son menos controvertidas e implican menores cargas de subjetividad e incertidumbre, aunque no las eliminan por completo como iremos viendo.

- Los arrendamientos por el derecho a explorar o utilizar recursos minerales, petrolíferos, de gas natural y otros recursos no renovables similares.
- Los arrendamientos de acuerdos de concesión de servicios dentro del alcance de la CINIIF 12 Acuerdos de concesión de servicios.
- Los arrendamientos de activos biológicos.

Además los Consejos han decidido tentativamente no exigir que los arrendamientos de activos intangibles se contabilicen de conformidad con la norma propuesta sobre arrendamientos.



3. Definición de arrendamiento

La definición de arrendamiento expuesta en el ED inicial se basaba en gran medida en la definición existente en la CINIIF 4, Cómo determinar si un contrato contiene un arrendamiento, que exige la aplicación de la contabilidad de arrendamientos a todo acuerdo que transfiera el derecho a controlar el uso de un activo específico. En los comentarios recibidos se puso de manifiesto que esta definición era demasiado amplia y podría hacer que muchos acuerdos de servicios entraran en la definición de arrendamientos. Hay que tener en cuenta que la definición de lo que es un arrendamiento adquiere mucha mayor importancia debido a la propuesta de eliminar la figura del arrendamiento operativo.

En sus deliberaciones, los Consejos han decidido tentativamente cambiar la definición propuesta en el ED. Se espera que el proyecto de norma revisado incluya una definición en la cual un contrato se considere arrendamiento si el cumplimiento del mismo depende del uso de un activo específico y el contrato transfiere el derecho a controlar el uso de dicho activo específico por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. La nueva propuesta mantendría la idea expuesta en el ED inicial de que un activo específico debe ser identificable explícitamente (por ejemplo, mediante un número de serie concreto) o implícitamente, pero la entidad debe también considerar el derecho del arrendador a sustituir el activo subyacente. Un contrato no sería de arrendamiento si fuera viable para el propietario desde un punto de vista

práctico y económico reemplazar el activo y además pudiera hacerlo sin el consentimiento del cliente.

Se espera que las nuevas propuestas también incidan en el hecho de que el activo subyacente puede ser una parte físicamente distinta de un activo mayor (por ejemplo, una planta de un edificio), si dicha parte se especifica de forma explícita o implícita. Un porcentaje de capacidad de un activo mayor que no se distinga físicamente (por ejemplo, un uso del 50% de un oleoducto) no sería un activo específico.

El concepto de control será similar al del proyecto de reconocimiento de ingresos donde un contrato transferiría el derecho a controlar el uso de un activo específico si el cliente tiene capacidad para dirigir el uso de dicho activo a lo largo del plazo del arrendamiento, así como para recibir beneficios de dicho uso. La capacidad para dirigir el uso de un activo específico incluiría la determinación de la forma, el momento y el modo en que se utilizaría dicho activo. Si el cliente puede especificar la producción o el beneficio derivado del uso del activo, pero no puede tomar decisiones sobre los inputs o el propio proceso, esa capacidad para especificar la producción no sería determinante en sí misma de la capacidad del cliente para dirigir el uso del activo.

En situaciones en las que el propietario dirige la forma de utilizar un activo para prestar servicios a un cliente, debería valorarse si el uso del activo es separable de los servicios prestados al cliente. Si el activo es separable, el acuerdo podría contener un arrendamiento. Sin embargo, si el uso de un activo forma parte inseparable de los servicios solicitados por el cliente, el acuerdo no se contabilizaría como arrendamiento. Para determinar si el activo es separable se dan indicadores a analizar como si el propietario vende o alquila el activo individualmente o si el cliente puede utilizar el activo por separado o conjuntamente con otros recursos disponibles.

Nuestros comentarios

La definición revisada de arrendamiento podría reducir drásticamente el número de contratos de compra obligatoria (los denominados en inglés "take or pay") y de suministro sujetos a la contabilidad de arrendamientos, puesto que elimina la noción incluida en CINIIF 4 de que un acuerdo contiene un arrendamiento simplemente porque el comprador obtiene la totalidad (o exceptuando una parte insignificante) de la producción de un activo.

4. Arrendamientos a corto plazo

El ED inicial definía un arrendamiento a corto plazo como un arrendamiento con un plazo máximo posible, incluida toda opción de renovación, de 12 meses, y proponía ofrecer a arrendatarios y arrendadores una exención parcial para este tipo de arrendamientos. En el ED de 2010 se daba la posibilidad de que el arrendatario reconociera un activo y un pasivo por un importe sin descontar y el arrendador podía optar, teniendo en cuenta cada caso en particular, por aplicar la contabilidad de arrendamientos operativos actualmente en vigor. En los comentarios se manifestó que no se compartía esta excepción porque era limitada y además incoherente en el tratamiento de arrendatarios y arrendadores.

En el período de discusiones se ha tratado de dar respuesta a esos comentarios. En principio el nuevo borrador mantendrá la definición de arrendamiento a corto plazo del ED inicial, pero ambas partes, arrendatarios y arrendadores tendrán la opción de elegir si aplican un modelo similar al de la actual contabilidad de arrendamientos operativos para los arrendamientos a corto plazo. Asimismo, la opción de aplicar la exención no dependería de cada arrendamiento en particular, sino que la entidad tendría que elegir un criterio contable en función de la clase de activo en cuestión.

5. Plazo del arrendamiento

El ED inicial proponía que el plazo de arrendamiento debía medirse como "el plazo más largo posible que sea más probable que ocurra", teniendo en cuenta las opciones de renovación. Las cartas de comentario mostraron una oposición casi unánime en este aspecto, tanto por motivos conceptuales, argumentando que una opción de renovación no representa una obligación hasta que el arrendatario ha ejercitado realmente dicha opción, como por motivos prácticos, al señalar que, en la práctica, la estimación del plazo del arrendamiento resultaría compleja y las estimaciones poco fiables en el caso de arrendamientos con múltiples opciones de renovación.

En las nuevas deliberaciones de las propuestas, los Consejos se han mostrado de acuerdo con muchas de las inquietudes expresadas en las cartas de comentario y han decidido utilizar una definición más concreta. El nuevo proyecto definirá previsiblemente el "plazo del arrendamiento" como el periodo no cancelable para el cual el arrendatario haya contratado con el arrendador el arrendamiento del activo subyacente, junto con toda opción de ampliación o rescisión del arrendamiento cuando exista un incentivo económico significativo para que la entidad la ejercite. Los criterios que aplicarían las empresas para determinar si existe un incentivo económico significativo son similares a los marcados por las directrices actuales para identificar los casos en que deben incluirse periodos de renovación en el plazo del arrendamiento.

Nuestros comentarios

Un arrendamiento cancelable cumpliría con la definición de arrendamiento a corto plazo si el periodo no revocable, junto con el periodo de resolución o preaviso, es de 12 meses como máximo. Los arrendamientos cancelables son arrendamientos que pueden ser revocados por el arrendatario o el arrendador sin coste, o con un pago mínimo en concepto de extinción del contrato, o que incluyen opciones de renovación que deben ser acordadas entre arrendatario y arrendador.

Por ejemplo, un arrendatario formaliza un arrendamiento que tiene un periodo inicial no cancelable de tres meses. Una vez transcurridos los tres meses, el arrendamiento sigue en vigor hasta nuevo aviso. El arrendatario o el arrendador pueden cancelar el arrendamiento en cualquier momento, una vez transcurrido el periodo inicial no cancelable, sujeto a una penalización por extinción del contrato en un plazo inferior a un mes. En este ejemplo, el periodo máximo del arrendamiento es de cuatro meses (el periodo inicial no cancelable de tres meses más un mes de periodo de preaviso efectivo como resultado de la penalización por extinción del contrato). En este caso, el arrendatario y el arrendador podrían contabilizar este arrendamiento como arrendamiento a corto plazo.

Entre los comentarios recibidos, algunos de ellos abogaban por ampliar la definición de arrendamientos a corto plazo a periodos superiores de 12 meses, otros proponían no considerar a estos efectos el ejercicio de las opciones de renovación de tal manera que el espectro de contratos que entrara bajo dicha definición fuera más amplio, como, por ejemplo, contratos que pueden ser comunes de un año no cancelables y renovables por otro adicional. Como indicábamos, finalmente no se ha modificado lo establecido en el borrador inicial.

Entre los criterios que se aplicarían al comienzo del arrendamiento se encuentran:

Factor	Ejemplo
Factores basados en el contrato	Condiciones que figuran en el contrato de arrendamiento que crearían un incentivo económico significativo para ejercitar una opción en la fecha de comienzo o posteriormente si se produce un cambio en el contrato de arrendamiento, incluidas, por ejemplo, penalizaciones significativas por rescisión anticipada de contrato, la obligación del arrendatario de incurrir en costes significativos para restaurar el activo antes de devolverlo al arrendador o la existencia de opciones de renovación o compra en condiciones muy ventajosas
Factores basados en el activo	Características del activo subyacente que existen o bien en la fecha de comienzo del arrendamiento o posteriormente y que podrían dar lugar a un incentivo económico significativo para ejercitar una opción, como la existencia de inversiones relevantes en mejoras al activo arrendado realizadas por el arrendatario, la personalización del activo o su localización geográfica.
Factores específicos de la entidad	La práctica histórica de la entidad, la intención de la dirección y la práctica habitual del sector.
Factores basados en el mercado	Valor de mercado del activo o de su alquiler.

Habría que reevaluar el plazo del arrendamiento inicial cuando los factores relevantes cambien de una forma tan significativa que el arrendatario empiece a tener un incentivo económico significativo para ejercitar la opción de renovación, o por el contrario, deje de tenerlo. Eso sí, los factores basados en el mercado quedarían excluidos de dicha reevaluación.

En caso de que se produjeran variaciones en los pagos por arrendamiento debido a la reevaluación, el arrendatario ajustaría su obligación respecto a dichos pagos y a su activo por el derecho de uso (Ver Ejemplo C del apartado final).

Los arrendadores que apliquen el modelo de cuenta a cobrar y activo residual (analizado más adelante en el apartado "Contabilidad del arrendador"), ajustarían los activos y pasivos reconocidos, mientras que los arrendadores que aplican el modelo de arrendamiento operativo contabilizarían las variaciones en los ingresos por arrendamiento prospectivamente a partir de la fecha de reevaluación.

Nuestros comentarios

Está claro que surgirán dudas sobre la aplicación práctica de los factores mencionados al realizar una reevaluación.

Por ejemplo, una sociedad que ha suscrito un contrato de arrendamiento que incluye opciones de renovación por un importe fijo. Al comienzo del arrendamiento, la entidad determina que no tiene un incentivo económico significativo para ejercitar las opciones de renovación y, por consiguiente, no las incluye en el plazo inicial del arrendamiento. Supongamos que en algún momento del periodo del arrendamiento, como consecuencia de la apreciación del valor del activo subyacente (un factor basado en el mercado), la opción de renovación se plantea muy ventajosa. Aunque, según la revisión actual del proyecto, la intención es que los factores basados en el mercado no se consideren parte de la reevaluación, si se consideraría la intención de la dirección, ya que es un factor específico de la entidad. Dado que los precios de mercado influirían en la intención de la dirección, sería difícil evitar considerarlos en la reevaluación.

Hay una cuestión de detalle que también se ha modificado en relación con la fecha inicial del arrendamiento y el comienzo del período de arrendamiento. El ED inicial proponía que un arrendamiento se valorase en la fecha de inicio del arrendamiento y posteriormente se reconociese en la fecha de comienzo del mismo. No debería ser una situación muy común, pero podría ocurrir que hubiera variaciones entre la fecha de inicio y la fecha de comienzo por ejemplo en los supuestos sobre opciones y pagos variables, lo que daría lugar a cambios en la contabilidad antes de la fecha de comienzo del arrendamiento. Para simplificar todo esto, los Consejos han decidido provisionalmente que la valoración inicial y el reconocimiento del arrendamiento se realicen, en ambos casos, en la fecha de comienzo del plazo del arrendamiento.

6. Pagos por arrendamiento

El ED inicial proponía que se incluyeran en los pagos por arrendamiento las cuotas contingentes calculadas como el resultado esperado ponderado en función de su probabilidad. Esta propuesta fue de las más controvertidas tanto por la complejidad de su aplicación como por la alta volatilidad que hubiera supuesto en la cuenta de resultados.

Como resultado de las deliberaciones posteriores, el proyecto de norma revisado modificará el enfoque inicial, de modo que se exija a los arrendatarios y a los arrendadores (los que aplican el modelo de cuenta a cobrar y activo residual) que incluyan los pagos variables que:

- estén estructurados de tal manera que en sustancia sean pagos fijos (los denominan como “pagos mínimos por arrendamiento encubiertos”);
- estén basados en un índice o tasa, en cuyo caso se utilizarían los índices o el tipo (de contado) vigente en la fecha de comienzo para calcular los pagos variables por arrendamiento;
- se espere que vaya a pagar el arrendatario en virtud de garantías del valor residual (esto es, por la diferencia entre el valor residual esperado y el valor residual garantizado).

Los arrendatarios tendrían que reestimar los pagos variables por garantías del valor residual y los basados en un índice o tasa. Aquellos pagos variables que no se basen en un índice o una tasa y que no sean en sustancia pagos fijos por arrendamiento se excluirían de la valoración inicial del pasivo del arrendatario. El arrendatario contabilizaría esos pagos variables por arrendamiento en función de su devengo.

Los arrendadores no reconocerían los importes que prevean recibir en relación con el valor residual o garantías hasta el vencimiento del arrendamiento. Aquellos pagos variables que no se basen en un índice o una tasa y que no sean en sustancia pagos fijos por arrendamiento se excluirían de la valoración inicial de la cuenta a cobrar por el arrendamiento (en el caso de que éste aplique el modelo de cuenta a cobrar y activo residual). El arrendador contabilizaría los pagos variables por arrendamiento como un ingreso en función de su devengo.

Indicadores de pagos que en sustancia son pagos fijos por arrendamiento

En el marco de las últimas discusiones, el staff del IASB está elaborando posibles indicadores que permitan identificar esos pagos que en sustancia son fijos. Entre dichos indicadores se incluyen acuerdos de arrendamiento basados en un factor que no esté relacionado con el activo subyacente, acuerdos en los que el pago variable presente un mínimo grado de incertidumbre, acuerdos para compensar los pagos fijos por arrendamiento inferiores a los del mercado, acuerdos en los que los resultados del contrato de arrendamiento se establezcan en función de un nivel mínimo de producción o ventas exigido en el contrato, acuerdos que tengan valor inmediato para el arrendador sin tener en cuenta futuros incrementos en las tasas o los índices, o acuerdos que no incluyan pago fijo alguno.

Nuestros comentarios

Los Consejos parecen querer incluir medidas contra prácticas abusivas que estructuren pagos mínimos por el arrendamiento bajo la forma de variables únicamente para poder excluir sus cuotas de la valoración del activo por el derecho de uso y el pasivo por arrendamiento.

No obstante, no se ha adoptado aún decisión alguna sobre los factores concretos que deben tenerse en cuenta, por lo que no está claro en qué medida determinados pagos variables por arrendamiento caerían en la definición de lo que la norma consideraría “pagos mínimos encubiertos”. Se espera que el proyecto de norma revisado ofrezca pautas adicionales que faciliten esta distinción.

Revisión basada en un índice o tasa

De acuerdo con las decisiones tentativas adoptadas, se propondrá que los pagos por arrendamiento que dependan de un índice o tasa se revalúen aplicando el índice o la tasa vigente en la fecha de cierre. Las variaciones en el pasivo del arrendatario como resultado de dicha revaluación se reflejarían en la cuenta de resultados en la medida en que la variación se refiera al ejercicio en curso, y como un ajuste al activo por derecho de uso en la medida en que el cambio se refiera a ejercicios futuros.

El Ejemplo D del apartado final muestra como funcionaría esta propuesta

Sin embargo, en el caso de los arrendadores las variaciones en la cuenta a cobrar por arrendamiento derivadas de la revaluación, de acuerdo con el modelo de cuenta a cobrar y activo residual, se reconocerían inmediatamente en la cuenta de resultados.

Nuestros comentarios

La incoherencia en la propuesta del tratamiento de las variaciones que dependen de un índice o tasa entre arrendatarios y arrendadores no parece tener una base conceptual. Más bien parece que los Consejos lo que han intentado es simplificar para los arrendadores el hecho de tener que distinguir las variaciones correspondientes al ejercicio en curso de las de futuros ejercicios.

Aunque se haya decidido tentativamente que los arrendatarios estarían obligados a separar estos efectos, su intención es dar nuevas directrices sobre los métodos para imputar estas variaciones en las tasas o índices de modo que se refleje el modelo según el cual se consumirán o se habrán consumido los beneficios económicos del activo por derecho de uso.

Aunque el enfoque del arrendador es sencillo si se compara con el del arrendatario, lo cierto es que puede generar una volatilidad significativa en la cuenta de resultados del arrendador, dado que las variaciones en la cuenta a cobrar por arrendamiento derivadas de la revaluación se reconocerían inmediatamente en la cuenta de resultados en lugar de reconocerse proporcionalmente a lo largo del plazo residual del arrendamiento.

Garantías del valor residual

En el proyecto de norma revisado se propondrá, de acuerdo a lo discutido hasta la fecha, que el importe de la garantía del valor residual incluida en la valoración inicial del activo por derecho de uso del arrendatario se amortice de forma sistemática desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta el final del plazo del arrendamiento, o a lo largo de la vida útil del activo subyacente, si ésta es menor. El método de amortización debe reflejar el patrón de consumo de los beneficios económicos del activo por derecho de uso, salvo que

dicho patrón no se pueda determinar con fiabilidad, en cuyo caso se usará el método de amortización lineal.

El arrendatario reevaluaría el importe que espera pagar en concepto de garantía del valor residual si los hechos y las circunstancias señalan que se ha producido una variación significativa en dicho importe. Las variaciones en el pasivo del arrendatario correspondientes al ejercicio en curso o a ejercicios anteriores se reconocerían en la cuenta de resultados, mientras que las variaciones relativas a ejercicios futuros se reflejarían como un ajuste en el activo por derecho de uso.

El derecho del arrendador a recibir pagos por el arrendamiento no incluiría garantías del valor residual.

7. Opciones de compra

A diferencia de lo previsto en el ED anterior, se espera que el proyecto de norma revisado proponga que las opciones de compra se contabilicen de forma similar a las opciones de renovación. Por consiguiente, las opciones de compra que ofrezcan al arrendatario un "incentivo económico significativo" para ejercerlas se incluirían en el pasivo por pagos por arrendamiento. Por otro lado, las pautas de revaluación de las opciones de compra serían las mismas que las del plazo del arrendamiento.

8. Tipo de descuento

El ED inicial señalaba que el tipo que el arrendador aplica al arrendatario podría ser el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario, el tipo implícito del arrendamiento o, en el caso de los arrendamientos de inmuebles, la rentabilidad de la propiedad. No obstante, no se establecía una jerarquía en cuanto al uso de estos tipos. Durante las nuevas deliberaciones, se ha decidido provisionalmente que el proyecto de norma revisado establezca una jerarquía que rija el uso de dichos tipos. Las nuevas propuestas aclararán que, si se conoce el tipo que el arrendador aplica al arrendatario, éste prevalece sobre el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario. En caso contrario, se aplicaría éste último.

El tipo de descuento sólo se revisaría cuando se produce un cambio en los pagos por arrendamiento debido a la revaluación de si el arrendatario tiene un incentivo económico significativo para ejercitar una opción de renovación.

9. Contabilidad del arrendatario

Como ya hemos indicado anteriormente, los Consejos no han hecho cambios en el reconocimiento del derecho de uso. Es decir, un arrendatario reconocerá un activo por el derecho de uso y el pasivo por el arrendamiento al valor actual de los pagos del arrendamientos. Pero habrá, con los criterios que comentamos a continuación, dos formas diferentes de imputar el gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Consejos se han decantado por un enfoque que define dos tipos distintos de arrendamientos de cara

a la clasificación del gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias: el modelo del gasto acelerado (que denominaremos también como método de interés y amortización) y el modelo del gasto lineal (que denominaremos también como método de gasto único por arrendamiento).

El principio para distinguir ambos tipos de arrendamiento se basará en el análisis de si el arrendatario adquiere y consume a lo largo del período de arrendamiento más que un parte insignificante del activo arrendado.

Tipos de arrendamiento	Modelo de reconocimiento del gasto	Valoración posterior del activo y pasivo del arrendamiento	¿Cómo se imputa el gasto?	Presentación en la cuenta de pérdidas y ganancias
El arrendatario ADQUIERE Y CONSUME a lo largo del período de arrendamiento MÁS QUE UNA PARTE INSIGNIFICANTE del activo arrendado.	Modelo del gasto acelerado o método de interés y amortización	Pasivo del arrendamiento a su coste amortizado Activo por derecho de uso se amortiza	Gasto financiero (decreciente por naturaleza) por la aplicación del método del tipo de interés efectivo al pasivo por el arrendamiento y gasto por amortización del derecho de uso de acuerdo a un método sistemático y racional (normalmente lineal). Este modelo resulta en un gasto agregado decreciente a lo largo del tiempo (acelerado).	SEPARADAMENTE Ambos conceptos de gasto (intereses y amortización) se presentarán separadamente según su naturaleza en la cuenta de pérdidas y ganancias.
El arrendatario NO ADQUIERE O CONSUME a lo largo del período de arrendamiento MÁS QUE UNA PARTE INSIGNIFICANTE del activo arrendado.	Modelo del gasto lineal o método de gasto único por arrendamiento	Pasivo del arrendamiento a su coste amortizado Activo por derecho de uso se amortiza pero como una cuenta compensatoria	Gasto de naturaleza decreciente por la aplicación del método del tipo de interés efectivo y gasto por la amortización del derecho de uso que actuará como una cuenta compensatoria de modo que el total del gasto por ambos conceptos se registre en base lineal, independientemente del modelo temporal de los pagos por el arrendamiento. Este modelo resulta por tanto en un gasto lineal a lo largo del tiempo.	ÚNICA LÍNEA Ambos conceptos de gasto (intereses y amortización) se presentarán conjuntamente en una sola línea como gasto por arrendamiento en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se espera que las nuevas propuestas incluyan mayores pautas para analizar ante que tipo de arrendamiento estamos según el grado de consumo del activo subyacente. No obstante, se ha de dar una orientación práctica de acuerdo a la naturaleza del activo subyacente, de modo que dependiendo de la naturaleza del bien arrendado, existirían las siguientes presunciones que pueden refutarse y que se muestran en la tabla a continuación:

El arrendatario determinaría la clasificación del arrendamiento al comienzo del arrendamiento. La entidad no estaría obligada a reconsiderar su clasificación a menos que el arrendamiento se modifique y contabilice posteriormente como un nuevo arrendamiento.

En el Ejemplo A del apartado final se muestra como funcionaría de manera básica cada uno de estos modelos.

Activo arrendado	Modelo de reconocimiento del gasto	Excepto que:
Propiedades (terrenos y edificios)	Modelo del gasto lineal	<ul style="list-style-type: none"> El periodo de arrendamiento sea por la mayor parte de la vida económica del activo; o el valor actual de los pagos fijos por el arrendamiento represente sustancialmente todo el valor razonable del activo arrendado.
Otros activos distintos a propiedades	Modelo del gasto acelerado	<ul style="list-style-type: none"> El periodo de arrendamiento es por una parte insignificante de la vida económica del activo; o el valor actual de los pagos fijos por el arrendamiento es insignificante en relación con el valor razonable del activo arrendado.

Nuestros comentarios

El patrón de reconocimiento de gastos que proponía el ED inicial reflejaba todos los arrendamientos como contratos de financiación. El gasto por arrendamiento desaparecía para sustituirse por dotación por amortización del derecho de uso y el gasto por intereses del coste amortizado del pasivo. Esta propuesta encontró las mayores críticas del proyecto pues no reflejaba la realidad económica de muchos acuerdos de arrendamiento, además de modificar completamente el modelo económico sobre el que están construidos algunos negocios, al pasar de un gasto lineal a un gasto global decreciente por el alquiler. Lo cierto es que las empresas han sabido trasladar todas estas inquietudes a los Consejos que han trabajado en buscar una solución, pero como “nunca llueve a gusto de todos”, esto solo será así en algunos casos.

Esta propuesta de dos modelos probablemente afectará en mayor medida a los arrendatarios de activos no inmobiliarios. Por ejemplo, muchos arrendamientos de equipos que actualmente están clasificados como arrendamientos operativos de acuerdo a NIC 17 pasarán a contabilizarse aplicando el enfoque del gasto acelerado de amortización más intereses.

Todos estos arrendatarios deben tener en cuenta que, como ya apuntábamos con el ED inicial, esto cambiará medidas tradicionales de su negocio, tanto porque el patrón temporal de gasto se acelerará en los primeros años como porque modificará la “foto” de su presentación de los resultados, modificando los resultados de explotación y financieros, y, por tanto, ratios que pueden estar utilizándose como referencia en todo tipo de contratos, como los de financiación.

Una vez acordado el modelo dual de reconocimiento del gasto, la cuestión que más se ha discutido es cual sería el principio más apropiado para distinguir entre los dos tipos de arrendamientos. En las deliberaciones, los Consejos se plantearon mantener la actual prueba de clasificación de la NIC 17, pero rechazaron esa alternativa, en parte porque consideraron que lo que se propone ahora es más fácil de aplicar. Esto probablemente es discutible, al menos mientras no dispongamos de orientación adicional de este enfoque, pues el criterio elegido introduce el concepto nuevo de “consumo” y cabría preguntarse en este contexto lo que es una parte insignificante del activo arrendado.

Por ejemplo, el enfoque práctico que se da para los arrendamientos de inmuebles puede arrojar distintos resultados, dependiendo de si se valoran los terrenos y los edificios como una única unidad de cuenta o si se contabilizan por separado. Este punto no ha sido debatido por los Consejos. Es necesario por tanto que el nuevo texto que se publique en los primeros meses del ejercicio 2013 avance en la definición y aplicación del criterio.

Deterioro del activo por derecho de uso

En consonancia con el ED inicial, el activo por derecho de uso deberá someterse a pruebas de deterioro de forma similar a otros activos fijos.

Si hay deterioro en un arrendamiento contabilizado con arreglo al método del gasto por arrendamiento, el arrendatario ajustará la amortización posterior del activo por derecho de uso para garantizar que se mantenga el gasto lineal durante el plazo restante del arrendamiento a menos que, debido al deterioro, el gasto total por arrendamiento en un periodo posterior sea menor que el gasto financiero derivado de la deuda por arrendamiento. En tales situaciones, en lugar de mantener el enfoque del gasto lineal, la amortización posterior del activo por derecho de uso se hará en consonancia con el método de interés y amortización. De este modo, si el activo por derecho de uso está totalmente deteriorado según el enfoque del gasto lineal, el arrendatario reconocerá posteriormente el gasto por arrendamiento en consonancia con la reversión del pasivo para abonar los pagos por arrendamiento.

10. Contabilidad del arrendador

Los Consejos han confirmado tentativamente el modelo dual de contabilidad para arrendadores (excluidos los arrendamientos a corto plazo). No obstante, la naturaleza de los modelos del arrendador que está previsto que se incluyan en el proyecto de norma revisado es muy distinta a la de los propuestos en el ED inicial.

Los arrendadores aplicarían una prueba de clasificación de arrendamientos simétrica a la propuesta para los arrendatarios de la siguiente forma:

La prueba de clasificación del arrendamiento únicamente se efectuaría al comienzo del mismo a menos que posteriormente se modifique y contabilice como nuevo arrendamiento.

El activo residual

El activo residual es el activo residual bruto, neto del beneficio diferido.

- En primer lugar, el arrendador debe distribuir el importe en libros del activo subyacente entre la parte arrendada (esto es, el coste dado de baja) y la parte que conserva el arrendador (esto es, el activo residual). Dicha distribución se basaría en el ratio del valor actual de los pagos por arrendamiento frente al valor razonable del activo subyacente objeto de arrendamiento.
- El beneficio diferido se mide como la diferencia entre el activo residual bruto y la imputación del importe en libros del activo subyacente arrendado. El beneficio diferido es representativo del beneficio implícito en el activo residual.
- El activo residual bruto es el valor actual del valor residual estimado al final del plazo del arrendamiento descontado aplicando el tipo que el arrendador aplica al arrendatario.

Por ejemplo, si el beneficio total del activo subyacente (esto es, la diferencia entre el valor razonable y el importe en libros del activo subyacente) es de 200 u.m. y se ha dado de baja el 60% del importe en libros del activo subyacente (esto es, el valor actual de la cuenta a cobrar por arrendamiento representa el 60% del valor razonable del activo subyacente), se reconocerían 120 u.m. (200 u.m. x 60%) de beneficio al comienzo

Tipos de arrendamiento	Modelo contable	¿Cómo se contabiliza en el balance de situación?	Presentación en la cuenta de pérdidas y ganancias
El arrendador HA VENDIDO una parte MÁS QUE INSIGNIFICANTE del activo arrendado al arrendatario.	Cuenta a cobrar y activo residual (modelo R&R ¹)	Se da de baja el activo subyacente y se sustituye por: <ul style="list-style-type: none">• Cuenta por cobrar por el valor actual de las cuotas de arrendamiento descontadas al tipo que el arrendador repercute al arrendatario.• Activo residual medido por imputación del importe en libros del activo subyacente	Beneficio por "venta" de la parte arrendada del activo calculado por la diferencia, en su caso, entre la cuenta a cobrar reconocida por arrendamiento y el coste dado de baja.
El arrendador NO HA VENDIDO una parte MÁS QUE INSIGNIFICANTE del activo arrendado al arrendatario.	Arrendamiento operativo (similar al actual de NIC 17)	Se sigue reconociendo el activo subyacente. No se reconoce una cuenta cobrar por arrendamiento al comienzo del mismo.	Los ingresos recibidos por los pagos por arrendamiento se reconocerían según el método lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que exista otro criterio más sistemático y racional que sea más representativo del patrón temporal del beneficio del usuario.

1) Utilizaremos también esta abreviatura que viene de la denominación en inglés de "Receivable and residual".

del arrendamiento por la parte del activo subyacente arrendado y quedaría implícito en el activo residual un beneficio de 80 u.m.

El patrón de reconocimiento de beneficios o pérdidas tras la valoración inicial del contrato de arrendamiento es el resultado de contabilizar el contrato de arrendamiento como un acuerdo de financiación. La cuenta a cobrar por arrendamiento se amortizaría mediante el método del interés efectivo, mientras que el activo residual bruto se sumaría al valor residual estimado al final del plazo del arrendamiento aplicando el tipo que el arrendador repercute al arrendatario, lo que produce como resultado un patrón de reconocimiento acelerado de ingresos. El beneficio diferido no se llevaría a resultados hasta que se produjera la venta o nuevo arrendamiento del activo residual, o la revaluación de la cuenta a cobrar por arrendamiento.

El Ejemplo B del apartado final ilustra un caso básico de contabilidad del arrendador en el que podrá entenderse mejor como funciona el modelo.

Nuestros comentarios

En el ED inicial se proponía un modelo de contabilidad híbrido o dual para los arrendadores. La elección de modelo dependía de si el arrendador conservaba la exposición a riesgos o ventajas significativos asociados con el activo subyacente. Un arrendador que seguía expuesto a riesgos o ventajas significativos asociados con el activo habría mantenido el activo subyacente en su balance y reconocido una cuenta a cobrar y una obligación de cumplimiento. En el caso de que el arrendador no siguiera expuesto a riesgos o ventajas significativos, el activo subyacente se habría dado de baja y se habría sustituido por una cuenta a cobrar, pudiendo reconocerse un activo residual y un beneficio al comienzo del arrendamiento. Hubo una respuesta bastante unánime en los comentarios al ED afirmando que el modelo propuesto para el arrendador necesitaba un desarrollo y una depuración mucho mayores, y que eran necesarias muchas más directrices para determinar el enfoque a aplicar. Además, eran muchos los que pensaban que el modelo vigente de contabilidad para el arrendador no estaba agotado, y se cuestionaban si el coste de implantación del nuevo modelo iría acompañado realmente de una mejora en la presentación de información financiera.

En las deliberaciones posteriores, los Consejos han confirmado tentativamente un modelo dual de contabilidad para arrendadores pero que es muy distinto de la propuesta inicial. Durante todas las discusiones que han llevado a esta propuesta, los Consejos han considerado múltiples enfoques. Finalmente, decidieron que un modelo dual como el descrito de R&R era el más sólido desde el punto de vista conceptual y coherente con las decisiones adoptadas en el modelo de contabilidad del arrendatario. No obstante, veremos si estas discusiones dan más de sí, puesto que incluso dentro de los Consejos hay discrepancias respecto de la falta de simetría entre el modelo de contabilidad del arrendador y el modelo propuesto de reconocimiento de ingresos.

Pagos variables por arrendamiento

Los Consejos han debatido la valoración posterior de un activo residual del arrendador conforme al modelo R&R cuando el contrato de arrendamiento incluye pagos variables por arrendamiento que no se reconocen como parte de la cuenta a cobrar por arrendamiento al comienzo del contrato y han adoptado el siguiente enfoque tentativo:

- Cuando el tipo que el arrendador repercute al arrendatario ya refleja una expectativa observable de pagos variables por arrendamiento, el arrendador ajustaría posteriormente el activo residual teniendo en cuenta los pagos variables por arrendamiento esperados y reconocería un gasto a medida que vaya percibiendo los pagos variables por arrendamiento. La diferencia entre pagos variables por arrendamiento reales y previstos no produciría ajustes al activo residual.
- No obstante, cuando el tipo que el arrendador repercute al arrendatario no refleje una expectativa de pagos variables por arrendamiento, el arrendador no efectuará ajuste alguno posterior al activo residual en relación con los pagos variables por arrendamiento.

Por ejemplo, el arrendamiento de un vehículo contempla pagos fijos en los que se permite un determinado kilometraje durante el plazo del arrendamiento. Si se supera ese kilometraje, se cobrará una renta adicional por exceso de kilometraje a la resolución del contrato. Al comienzo del arrendamiento, el arrendador no prevé que el arrendatario supere el kilometraje cuando utilice el vehículo, por lo que el cargo por exceso de kilometraje se incluye únicamente para garantizar la rentabilidad del activo subyacente a favor del arrendador. El arrendador ha fijado el precio del contrato teniendo en cuenta los pagos fijos y el valor residual esperado, suponiendo que la distancia en kilómetros recorrida por el arrendatario no superará el límite establecido en las condiciones de los pagos fijos. La fijación del precio para el componente variable se efectúa de forma independiente. Por lo tanto, no es probable que el arrendador realice ajustes posteriores en el activo residual si se supera el límite especificado para el uso del vehículo.

No obstante, tomemos como ejemplo el arrendamiento de un inmueble que contempla un pago fijo mínimo más unos pagos que dependen de las ventas del arrendatario

en dicho inmueble. Al comienzo del arrendamiento, el arrendador tiene expectativas de un cierto volumen de ventas del arrendatario y, por tanto, expectativas de recibir un pago variable por arrendamiento. El arrendador ha estipulado pagos variables en el contrato para conceder margen al arrendatario en el periodo inicial de explotación o durante épocas de inestabilidad económica, y para obtener una participación si los resultados del arrendatario mejoran debido a la inversión del arrendador en el activo subyacente. En este ejemplo, es probable que el arrendador haya fijado el precio del contrato de modo que los pagos totales fijos y variables produzcan el rendimiento deseado del activo subyacente. En caso afirmativo, el arrendador ajustaría posteriormente el activo residual teniendo en cuenta sus expectativas de pagos variables por arrendamiento y reconocería un gasto a medida que perciba los pagos variables por arrendamiento.

Nuestros comentarios

Los Consejos han reconocido que esta decisión tentativa tiene una gran complejidad práctica, pero en su opinión la falta de un ajuste al activo residual cuando existe una expectativa de obtener pagos variables por arrendamiento podría sobrevalorar el beneficio durante el plazo del arrendamiento o exigir el deterioro del activo residual. Se consideró que ambos resultados potencialmente generaban oportunidades de estructurar operaciones para perseguir este objetivo, además de una valoración incoherente del activo residual en función del precio fijado para el contrato de arrendamiento.

No obstante, los Consejos han señalado que esperan que los ajustes a los activos residuales por pagos variables por arrendamiento no sean frecuentes.

Valoración posterior

En la propuesta del modelo R&R que se prevé en el proyecto de norma revisado, se evaluaría el deterioro de la cuenta a cobrar por arrendamiento de conformidad con la NIIF 9 *Instrumentos financieros* o la NIC 39 *Instrumentos financieros: Clasificación y valoración*.

El deterioro del activo residual se evaluaría de conformidad con la NIC 36 *Deterioro de activos*. La revalorización del activo residual quedaría prohibida de conformidad con las NIIF.

11. Otras cuestiones

Contratos que incluyen componentes de arrendamiento y de otra naturaleza distinta

Según el ED inicial, en el caso de un contrato que comprende elementos tanto de arrendamiento como de servicio, los servicios que están "diferenciados" habrían sido separados y contabilizados de manera independiente con respecto a los elementos de arrendamiento (lo que implicaba que los elementos no diferenciados habrían sido contabilizados como parte del contrato de arrendamiento).

No obstante, al deliberar de nuevo sobre las propuestas del ED, se ha decidido tentativamente eliminar el criterio de diferenciación y, en términos generales, exigir a las empresas que separen todos los elementos de naturaleza distinta al arrendamiento de los elementos de arrendamiento, independientemente de que estén diferenciados o no.

Así pues, en general todos los elementos de naturaleza distinta al arrendamiento se excluirían de la metodología contable para arrendamientos, con independencia de que los elementos de naturaleza distinta al arrendamiento estén diferenciados o no. Los arrendadores imputarían los pagos a los componentes de arrendamiento y a los de naturaleza distinta al arrendamiento de forma coherente con los métodos de imputación del proyecto de reconocimiento de ingresos. Los arrendatarios imputarían los pagos a los componentes de arrendamiento y a los de naturaleza distinta al arrendamiento en función del precio de adquisición relativo observable de cada uno de los componentes. A falta de precios de adquisición observables, los arrendatarios contabilizarían todos los pagos como un arrendamiento.

Nuestros comentarios

En los comentarios sobre el ED inicial se suscitaron muchas preguntas sobre si determinados elementos comunes en muchos arrendamientos (por ejemplo, impuestos sobre la propiedad, los seguros, los gastos de mantenimiento de áreas comunes) se ajustan a la definición de servicio diferenciado. La decisión tentativa de los Consejos durante la fase de revisión de eliminar el concepto de diferenciado y no diferenciado, exigiendo en cambio la separación de todos los elementos de naturaleza distinta al arrendamiento de los elementos de arrendamiento, pretende aclarar que habitualmente aquellos no formarían parte del pasivo por el arrendamiento que se reconoce en el balance de situación.

Pagos por arrendamiento anteriores a la fecha de comienzo e Incentivos por arrendamiento

El nuevo borrador de norma incluirá la propuesta de que todo pago por arrendamiento efectuado por el arrendatario antes de la fecha de comienzo del periodo de arrendamiento, deba contabilizarse como pago a cuenta del activo por derecho de uso. Estos pagos a cuenta se añadirían posteriormente al activo por derecho de uso en la fecha de comienzo. Esta cuestión no se abordaba en el ED inicial.

Además, puesto que en el ED no se trataron los pagos de incentivos por arrendamiento, una duda habitual en las cartas de comentario radicaba en la forma de contabilizar dichos pagos. Al deliberar de nuevo sobre las propuestas relativas al ED, los Consejos han decidido de manera tentativa que el arrendatario debe incluir los incentivos por arrendamiento en la valoración inicial del activo por derecho de uso (es decir, los cobros al arrendador reducirían el activo por derecho de uso).

Modificaciones contractuales o cambios en las circunstancias

El ED inicial no abordaba la forma de contabilizar las modificaciones en los contratos de arrendamiento. Al volver a deliberar sobre el borrador, se ha decidido de manera tentativa que una modificación que constituya un cambio sustancial produciría la rescisión del contrato y la consideración del contrato modificado como un nuevo arrendamiento. Por otro lado, todo cambio que afecte a la definición de si un acuerdo contiene un arrendamiento debería llevar a la reconsideración de si el acuerdo contiene un arrendamiento.

Subarrendamientos

En el ED inicial no se trataba en detalle la figura del subarrendamiento, aparte de señalar que un arrendador intermedio en un subarrendamiento "contabilizaría los activos y pasivos derivados del arrendamiento principal de acuerdo con el modelo del arrendatario" y "contabilizaría los activos y pasivos derivados del

subarrendamiento de acuerdo con el modelo del arrendador". En la deliberación se ha confirmado esta metodología contable para los subarrendamientos, y se espera que en el proyecto de norma revisado incluya directrices en esta línea. Al determinar qué metodología contable aplicar a un contrato de subarrendamiento, el arrendador intermedio debe evaluar la operación teniendo en cuenta el activo arrendado subyacente, no el activo por derecho de uso. De la misma manera, el subarrendatario decidirá qué método aplicar, el de intereses más amortización o el de gasto único por arrendamiento, en función del activo subyacente arrendado. Por tanto, la valoración de si el subarrendatario consume una parte "más que insignificante" del activo arrendado (y, en consecuencia, qué modelo deberán aplicar el arrendador intermedio y el subarrendatario) se centrará en la vida útil económica y el valor razonable del activo subyacente arrendado.

Nuestros comentarios

Esta propuesta puede suponer que el arrendador intermedio, según los hechos y circunstancias concretos en cada caso, contabilice el pasivo por arrendamiento relativo a un arrendamiento principal de forma distinta al activo relativo a un subarrendamiento del mismo activo subyacente. En este sentido, pueden surgir diferencias a raíz de la determinación del tipo de descuento que debe aplicarse, ya que el arrendamiento principal puede calcularse aplicando el tipo incremental del endeudamiento del arrendatario al comienzo del arrendamiento (si no se conoce el tipo que el arrendador repercute al arrendatario), mientras que en el subarrendamiento se aplicaría el tipo que el subarrendador repercute al arrendatario.

Esto hace pensar en la mayor carga de trabajo que puede suponer en arrendamientos intra-grupo en la medida en que en que los criterios son distintos para el arrendador principal y el subarrendador.

Derivados implícitos

El ED inicial no trataba esta cuestión. Ahora se ha optado por mantener las pautas contables vigentes, por tanto, se deberá evaluar si los contratos de arrendamiento incluyen derivados implícitos que deban separarse y contabilizarse de acuerdo con lo aplicable para instrumentos financieros.

Penalizaciones relativas a las opciones de plazo

Se prevé que el nuevo borrador proponga que la contabilización de las penalizaciones relativas a las opciones de plazo sea coherente con la contabilización de las opciones de renovación. De este modo, la penalización se incluirá en el pasivo por el arrendamiento en el caso de que el arrendatario deba pagar la penalización si no renueva el arrendamiento y efectivamente el periodo de renovación no se ha incluido en el plazo del arrendamiento.

Diferencias de cambio

El ED inicial no hacía referencia a la contabilización de las diferencias de cambio. Está previsto que se proponga que las diferencias de cambio relativas al pasivo por arrendamientos denominados en divisas se contabilicen en la cuenta de resultados. Esta metodología contable es coherente con las directrices sobre diferencias de cambio expuestas en las NIIF vigentes.

Operaciones de venta y posterior arrendamiento ("sale & leaseback")

El nuevo borrador previsiblemente propondrá que se apliquen los requisitos establecidos en la próxima norma de reconocimiento de ingresos, una vez que se concluya, para determinar si se cumplen las condiciones

para contabilizar una operación como venta. En caso de que se cumplan, el vendedor/arrendatario daría de baja el activo subyacente en su totalidad y reconocería el activo por derecho de uso asociado al posterior arrendamiento.

Asimismo, en línea con el ED anterior, se espera que el nuevo proyecto de norma proponga que los resultados no se difieran si la contraprestación se contabiliza a valor razonable.

Nuestros comentarios

Cuando la futura norma de reconocimiento de ingresos se aplique para determinar si el activo subyacente ha sido vendido en una operación de venta y posterior arrendamiento, la entidad deberá evaluar la operación en su totalidad. Esto es, la entidad deberá considerar si va a conservar la posesión física del activo objeto de arrendamiento, pero la existencia del arrendamiento no tiene por qué impedir contabilizar la operación en su totalidad como una venta y posterior arrendamiento. Los Consejos han llegado a la conclusión de que el arrendamiento "no transfiere el control del activo subyacente al arrendatario, sino que transfiere el derecho a controlar el uso del mismo durante el plazo del arrendamiento". Por consiguiente, si el vendedor/arrendatario no tiene capacidad para controlar el uso del activo, y obtener la práctica totalidad de los demás beneficios del mismo, la operación podrá cumplir los requisitos para contabilizarse como una venta y posterior arrendamiento, y no como un contrato de financiación. En este caso, si la contraprestación ha sido a valor razonable, se reconocerá un resultado a la venta. Si no ha sido así, los activos, pasivos y resultados de la transacción se ajustarán para reflejar lo que sería una renta de alquiler de mercado.

Eso sí, si el vendedor/arrendatario puede volver a comprar el activo, bajo determinadas condiciones, el borrador previsiblemente incluirá que la entidad deberá concluir que no ha tenido lugar una venta y que la operación en su totalidad debe tratarse como un contrato de financiación.

12. Requisitos de presentación

En términos generales los desgloses no cambiarán demasiado respecto del ED inicial, aunque sí ha habido modificaciones y se han añadido nuevos desgloses. A nivel de presentación, lógicamente los requerimientos han cambiado en función de los nuevos modelos para arrendador y arrendatario.

Arrendatario - presentación

El activo por el derecho de uso se presentará como si el activo subyacente fuera de su propiedad. Eso sí, teóricamente se dará la opción de presentar los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento bien separadamente en balance o dentro de una partida mayor. Si se elige la segunda opción, sería obligatorio el desglose de dichos activos y pasivos y de la partida en la que están incluidos en la memoria.

En el enfoque de interés y amortización, los arrendatarios deberán presentar por separado el gasto financiero y el gasto por amortización en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el enfoque del gasto lineal por arrendamiento, los arrendatarios combinarían el gasto financiero y el ajuste del activo por derecho de uso como un gasto único por arrendamiento en el estado de resultados integral.

Además, se ha debatido también la clasificación de los pagos en el estado de flujos de efectivo. Está previsto que el proyecto de norma revisado proponga lo siguiente para el enfoque de interés y amortización:

- El efectivo pagado en concepto de principal e intereses debe clasificarse de conformidad con los requisitos aplicables de las NIIF.
- El efectivo desembolsado en concepto de pagos variables por arrendamiento que no están incluidos en la valoración del pasivo por arrendamiento debe clasificarse como flujo de efectivo de actividades de explotación.

El efectivo pagado en el caso del método del gasto único por el arrendamiento y por arrendamientos a corto plazo debe clasificarse como flujo de efectivo de actividades de explotación.

Arrendador - presentación

Se propondrá tentativamente que la cuenta a cobrar por arrendamiento y el activo residual conforme al modelo R&R se presenten bien por separado en el balance de situación, bajo un epígrafe de "activos arrendados", o bien agrupados en una única partida en el balance de situación desglosándolos luego en la memoria. El activo residual bruto y el beneficio diferido del modelo R&R se presentarían conjuntamente como activo residual neto en el balance o en la memoria.

Para estos arrendamientos del modelo R&R, teóricamente se propondrá en el nuevo texto que la cuenta de pérdidas y ganancias presente el incremento de valor del activo residual como un ingreso financiero y la amortización de los costes directos iniciales como una compensación de los ingresos financieros. Los ingresos y gastos por arrendamiento se contabilizarían por su importe bruto o por su importe neto, según la presentación que mejor refleje el modelo de negocio del arrendador.

Por ejemplo, si el modelo de negocio de un arrendador utiliza el arrendamiento como método alternativo para obtener valor a partir de los bienes que vendería en otras circunstancias, en principio se recogerá en el borrador que en este caso la presentación sería separada de los ingresos y los gastos por arrendamiento. Pero si el modelo de negocio para el que el arrendador utiliza el arrendamiento es obtener financiación, se establecería la presentación de los ingresos y gastos netos por arrendamiento en una única partida de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En la cuenta de pérdidas y ganancias, se propondrán que se presenten los ingresos y gastos de operaciones de arrendamiento por separado o se desglose dichos importes en la memoria. En caso de desglose, deben hacerse constar en la memoria las partidas en las que se presentan dichos ingresos y gastos.

En cuanto a la clasificación del efectivo percibido en el estado de flujos de efectivo, está previsto que en el proyecto de norma revisado se proponga que el efectivo percibido por cobros de arrendamientos se clasifique como flujos de efectivo de actividades de explotación (con la excepción de los cobros relativos a cuentas a cobrar titulizadas, en los que aplicarían las pautas vigentes actualmente).



13. Transición

El ED inicial exigía una aplicación retroactiva para todos los contratos de arrendamiento vigentes en la fecha de aplicación inicial (inicio del primer periodo comparativo).

En la deliberación se han analizado diversas propuestas de transición. Tentativamente se ha decidido que se ofrecerá tanto a arrendadores como a arrendatarios la posibilidad de elegir cómo aplicar la nueva norma a los arrendamientos en vigor clasificados actualmente como arrendamientos operativos. Concretamente, se permitiría aplicar un enfoque totalmente retroactivo o lo que han llamado un enfoque retroactivo modificado con unas exigencias menores que el primero.

Si se elige el enfoque totalmente retroactivo la transición se realizará de forma consistente con los requisitos de NIC 8.

En el caso de arrendamientos operativos existentes, las nuevas propuestas permitirían a arrendatarios o arrendadores (para arrendamientos contabilizados según el modelo R&R) aplicar un enfoque de transición retroactivo modificado que ofrecería las siguientes ventajas:

- No se exigiría la evaluación de los costes directos iniciales de aquellos contratos cuya ejecución se hubiera iniciado antes de la fecha de entrada en vigor de la norma.
- Al preparar la información comparativa se permitiría utilizar el conocimiento en perspectiva, incluso para determinar si un contrato es un arrendamiento, o bien si lo contiene.

En el caso de arrendatarios que apliquen un enfoque retroactivo modificado, el proyecto de norma revisado previsiblemente propondrá que, en la fecha de aplicación inicial, el arrendatario:

- Mida el pasivo por arrendamiento como el valor actual de los pagos por arrendamiento pendientes descontados aplicando el tipo incremental del endeudamiento del arrendatario en la fecha de entrada en vigor de la norma para cada cartera de arrendamientos con características razonablemente similares. El tipo incremental del endeudamiento de cada cartera de arrendamientos debe tener en cuenta el apalancamiento total del arrendatario, incluidos los arrendamientos de otras carteras.
- En el caso de arrendamientos contabilizados según el método de interés y amortización, mida el activo por derecho de uso como una parte proporcional de la obligación de efectuar pagos por arrendamiento en la fecha de comienzo del mismo en relación con los pagos pendientes por arrendamiento, registrando la diferencia como reservas.
- En el caso de arrendamientos contabilizados según el método del gasto único por arrendamiento, mida el activo por derecho de uso en un importe equivalente al pasivo por arrendamiento.
- En la fecha de adopción, elimine toda cuota anticipada o devengada realizando un ajuste en el activo por derecho de uso.

Según las propuestas previstas, se reconocería un ajuste por efecto acumulativo en el saldo inicial de las reservas en la fecha de aplicación inicial por la variación neta en los activos y pasivos reconocidos.

En el caso de arrendadores que apliquen el enfoque retroactivo modificado, está previsto que el proyecto de norma revisado proponga que, en la fecha de aplicación

inicial, el arrendador dé de baja el activo subyacente y reconozca una cuenta a cobrar por los pagos futuros estimados por arrendamiento, descontados al tipo que el arrendador repercute al arrendatario, así como un activo residual. El tipo que el arrendador repercute al arrendatario se determinaría en la fecha de comienzo del arrendamiento. La cuantía del activo residual se establecería según lo propuesto en virtud del modelo R&R a partir de la información disponible en la fecha de aplicación inicial. Todo saldo existente por pagos por arrendamientos anticipados o devengados generaría un ajuste en el valor de coste del activo subyacente que se daría de baja en cuentas en la fecha de aplicación inicial.

Según las propuestas previstas, se reconocería un ajuste por efecto acumulativo en el saldo inicial de las reservas en la fecha de aplicación inicial por la variación neta en los activos y pasivos reconocidos.

En el caso de arrendamientos financieros, se propondría tanto para arrendatarios como arrendadores que trasladen a ejercicios posteriores los importes contabilizados en la fecha de aplicación inicial, o bien que apliquen un enfoque totalmente retroactivo.

14. Fecha de entrada en vigor de la norma y próximos pasos

No se tomará una decisión definitiva acerca de la fecha de entrada en vigor de la nueva norma hasta que finalicen las deliberaciones del proyecto de norma revisado y aunque no se ha debatido una posible fecha de entrada en vigor, si se ha señalado que no será anterior al 1 de enero de 2015. No hay que olvidar que este proyecto se encuentra más de un año por detrás del proyecto sobre ingresos.

El pasado julio de 2012, los Consejos culminaron prácticamente las deliberaciones y dieron instrucciones al staff para comenzar a redactar el proyecto de norma revisado en línea con las decisiones tomadas descritas a lo largo de este documento.

Como hemos mencionado anteriormente, el nuevo proyecto de norma se publicará en el primer trimestre de 2013 y se ha anunciado que tendrá un periodo de comentarios de 120 días.

Nuestros comentarios

Aunque la propuesta prevista de permitir la aplicación prospectiva para los arrendamientos financieros puede ofrecer ventajas (en caso de que finalmente se adopte) a los arrendatarios y los arrendadores que apliquen las directrices propuestas, podrá surgir una diferencia en la medición inicial tanto en los activos como en los pasivos por arrendamiento como resultado de dicha propuesta.

Por ejemplo, aunque las directrices actuales incluidas en la NIC 17 requieren que el arrendador incluya todo valor residual garantizado por el arrendatario, por una parte vinculada a éste o por un tercero que no esté vinculado con el arrendador y que tenga capacidad financiera de cumplir sus obligaciones de acuerdo con la garantía dentro de los pagos mínimos por el arrendamiento, las futuras propuestas de los Consejos no permitirían la inclusión de garantías del valor residual en el derecho del arrendador a recibir pagos por arrendamiento.

Una cuestión que no se ha abordado todavía por los Consejos y que puede tener impacto significativo en la fecha de aplicación inicial y posteriormente son los impactos fiscales. Como estamos viendo, los importes reconocidos en el balance de situación por los arrendamientos actualmente financieros podrían modificarse. Y por otro lado, para los actuales arrendamientos operativos, se registrará un activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento que no se reconocería, en términos generales, a efectos fiscales. Por tanto, podrían surgir nuevas diferencias temporarias. Incluso aunque las leyes tributarias se modificaran para adaptarse a estos cambios, es probable que ello no coincidiera temporalmente con la adopción de cualquier norma revisada.

En este sentido, surgen otras dudas preliminares y que habrá que ver como se abordan:

- Si puede aplicarse una exención en cuanto al reconocimiento inicial al activo por derecho de uso y al pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio, en cuyo caso no se registrarían activos ni pasivos por impuestos diferidos.
- Si los activos por arrendamientos existentes reconocidos deben considerarse como el "mismo activo".

Todo esto independientemente de las consecuencias fiscales que la empresa debe planificar derivadas de la distinta imputación de los arrendamientos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Esperamos que en estas y otras cuestiones se continúe avanzando en las discusiones sobre el nuevo borrador por emitir.

15. Ejemplos

Para entender mejor las nuevas propuestas, exponemos a continuación algunos ejemplos que ilustran la siguiente casuística:

Ejemplo	Caso
A	Arrendatario – contabilidad básica
B	Arrendador – contabilidad básica
C	Arrendatario – Alquiler con revaluación de opciones de renovación
D	Arrendatario – Pagos variables basados en un índice o tasa

Los ejemplos A y B se han adaptado de ejemplos debatidos durante las reuniones de los Consejos y pretenden ilustrar la aplicación de las propuestas a partir de hipótesis muy simples. Lógicamente estos cálculos pueden resultar mucho más complejos en la práctica, según los hechos y las circunstancias.

Ejemplo A

Arrendatario – contabilidad básica

Ejemplo de reunión del Consejo de junio de 2012

Hipótesis	
Plazo del arrendamiento	5 años
Pagos anuales por arrendamiento	60 u.m.
Cuotas contingentes	Ninguna
Garantías del valor residual	Ninguna
Penalizaciones por opciones de plazo	Ninguna
Tipo implícito del arrendamiento	6%
Valor actual de los pagos anuales por arrendamiento en la fecha de comienzo	253 u.m.

Supongamos que las anteriores hipótesis corresponden al arrendamiento de equipos cuya vida útil es de cinco años y su valor razonable asciende a 260 u.m. La nueva prueba de clasificación determina que este arrendamiento debe contabilizarse por el enfoque de intereses y amortización, porque el activo subyacente no es un inmueble, el plazo del arrendamiento ocupa una parte más que insignificante de la vida económica del activo y el valor actual de los pagos por arrendamiento no es insignificante en comparación con el valor razonable del activo. En la tabla siguiente se resumen los saldos del activo por derecho de uso del arrendatario

y el pasivo por arrendamiento, así como los gastos por amortización y por intereses a lo largo del plazo del arrendamiento como resultado de esta clasificación.

u.m.					
Año	Cuotas básicas de arrendamiento	Saldo final del activo por derecho de uso	Saldo final del pasivo por arrendamiento	Amortización	Gasto por intereses al 6%
0		253	253		
1	60	202	208	51	15
2	60	152	160	50	12
3	60	101	110	51	10
4	60	51	57	50	7
5	60	-	-	51	3
	300			253	47

Supongamos ahora que las anteriores hipótesis corresponden al arrendamiento de un edificio cuya vida útil restante es de 50 años al comienzo del arrendamiento, y su valor razonable en dicho momento es de 25.000 u.m. La nueva prueba de clasificación determina que este arrendamiento se incluya en el enfoque de gasto único por arrendamiento, porque el activo es un inmueble, el plazo del arrendamiento es inferior a una parte importante de la vida económica del activo y el valor actual de los pagos por arrendamiento no representa la práctica totalidad del valor razonable del activo. En la tabla siguiente se resumen los saldos del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento del arrendatario, así como los gastos totales del arrendamiento a lo largo de su plazo de vigencia como resultado de esta clasificación.

u.m.				
Año	Cuotas básicas de arrendamiento	Saldo final del activo por derecho de uso ¹	Saldo final del pasivo por arrendamiento ²	Total gastos ³
0		253	253	
1	60	208	208	60
2	60	160	160	60
3	60	110	110	60
4	60	57	57	60
5	60	-	--	60
	300			300

1) El activo por derecho de uso se ajustará en cada periodo con arreglo a la diferencia entre el importe del gasto por arrendamiento calculado según el método lineal menos los intereses derivados del pasivo por arrendamiento durante el periodo.

2) El pasivo por arrendamiento se medirá a su coste amortizado utilizando el método de interés efectivo.

3) El gasto total del arrendamiento se reconocerá según el método lineal a lo largo del plazo del arrendamiento (300 u.m./5 años).

Ejemplo B**Arrendador – contabilidad básica**

Ejemplo de reunión del Consejo de octubre de 2011

Hipótesis	
Plazo del arrendamiento	3 años
Pagos anuales por arrendamiento	30 u.m.
Cuotas contingentes	Ninguna
Garantías del valor residual	Ninguna
Penalizaciones por opciones de plazo	Ninguna
Vida útil estimada del activo subyacente	6 años
Tasa implícita del arrendamiento	8,38%
Valor actual de los pagos anuales por arrendamiento en la fecha de comienzo	77 u.m.
Valor razonable estimado del activo residual al final del plazo de arrendamiento	55 u.m.
Valor actual estimado del activo residual al comienzo del arrendamiento	43 u.m.
Importe en libros del activo subyacente	100 u.m.
Valor razonable del equipo al comienzo del arrendamiento	120 u.m.

Supongamos que el arrendamiento se clasifica según el modelo R&R.

u.m.								
Año	Cuenta a cobrar por arrendamiento	Activo residual bruto ¹	Beneficio diferido ²	Activo residual neto ³	Plusvalía por ventas ⁴	Intereses de la cuenta a cobrar	Reversión de intereses por el activo residual	Total ingresos por arrendamiento
0	77	43	7	36	13			13
1	53	47	7	40	-	6	4	10
2	28	51	7	44	-	4	4	8
3	-	55	7	48	-	3	4	7
					13	13	12	38

1) El activo residual bruto se mide al valor actual del valor residual estimado al final del plazo del arrendamiento (55 u.m.), descontado al tipo que el arrendador repercute al arrendatario (8,38%). Posteriormente se incrementa aplicando el tipo implícito del arrendamiento.

2) El beneficio diferido se mide como la diferencia entre el activo residual bruto (43 u.m.) y la imputación del importe en libros del activo subyacente arrendado [100 u.m. - (100 u.m. x (77 u.m./120 u.m.))]. El arrendador no llevaría a resultados ningún beneficio diferido hasta que el activo residual fuera objeto de venta o nuevo arrendamiento.

3) El activo residual bruto y el beneficio diferido se presentan conjuntamente como un activo residual neto.

4) El beneficio reconocido al comienzo del arrendamiento representa la diferencia entre la cuenta a cobrar por arrendamiento (77 u.m.) y la parte del importe en libros del activo subyacente que se ha dado de baja (100 u.m. menos 36 u.m.).

Supongamos ahora que el mismo arrendamiento se clasifica según el modelo de arrendamiento operativo.

u.m.				
Año	Activo subyacente neto	Ingresos brutos por arrendamiento	Amortización ¹	Ingresos netos por arrendamiento
0	100			
1	85	30	15	15
2	70	30	15	15
3	55	30	15	15
		90	45	45

1) Depreciación anual del valor contable menos el valor residual esperado al final del arrendamiento [(100 u.m. - 55 u.m.) = 45/3 = 15 u.m.]

Según se ha indicado anteriormente, el beneficio total reconocido durante el plazo del arrendamiento (38 u.m.) según el enfoque R&R es menor que el beneficio total reconocido en virtud del modelo de arrendamiento operativo (45 u.m.), porque no se reconoce ningún beneficio del activo residual (7 u.m.) conforme al enfoque R&R hasta que el activo arrendado se vende o se vuelve a arrendar al final del plazo de arrendamiento.

Ejemplo C

Arrendatario: Alquiler con revaluación de opciones de renovación.

El siguiente ejemplo muestra la aplicación del modelo de derecho de uso para un arrendatario en la fecha de comienzo del arrendamiento, y posteriormente cuando se produce un cambio en las expectativas del arrendatario sobre si existe un incentivo económico significativo para ejercitar una opción de renovación.

Hipótesis	
Plazo del arrendamiento	10 años
Pagos anuales por arrendamiento en los años 1-5	2.000.000 u.m.
Pagos anuales por arrendamiento en los años 6-10	2.500.000 u.m.
Opción de renovación para los años 11-15	3.000.000 u.m.
Concesiones	Ninguna
Valor residual garantizado	Ninguno
Opción de compra	Ninguna
Tipo incremental del endeudamiento del arrendatario en la fecha de comienzo del arrendamiento*	7%
Tipo incremental del endeudamiento del arrendatario en la fecha de revaluación*	8%

* Se utiliza el tipo incremental del endeudamiento del arrendatario porque en este ejemplo se desconoce el tipo que el arrendador repercute al arrendatario.

Ejemplos

Partimos de que el arrendatario contabiliza el alquiler de acuerdo con el modelo de intereses y amortización. En la tabla siguiente se resumen los saldos del activo por derecho de uso del arrendatario y el pasivo por arrendamiento, así como los gastos por amortización y por intereses durante el plazo del arrendamiento.

u.m.							
Año	Cuotas básicas de arrendamiento	Saldo final del activo por derecho de uso	Saldo final del pasivo por arrendamiento	Amortización	Gasto por intereses al 7%	Parte principal del pago por arrendamiento	Gasto por arrendamiento
0		15.508.855	15.508.855				
1	2.000.000	13.957.970	14.594.475	1.550.885	1.085.620	914.380	2.636.505
2	2.000.000	12.407.084	13.616.088	1.550.886	1.021.613	978.387	2.572.499
3	2.000.000	10.856.199	12.569.214	1.550.885	953.126	1.046.874	2.504.011
4	2.000.000	9.305.313	11.449.059	1.550.886	879.845	1.120.155	2.430.731
5	2.000.000	7.754.428	10.250.493	1.550.885	801.434	1.198.566	2.352.319
6	2.500.000	6.203.542	8.468.028	1.550.886	717.535	1.782.465	2.268.421
7	2.500.000	4.652.657	6.560.790	1.550.885	592.762	1.907.238	2.143.647
8	2.500.000	3.101.771	4.520.045	1.550.886	459.255	2.040.745	2.010.141
9	2.500.000	1.550.886	2.336.448	1.550.885	316.403	2.183.597	1.867.288
10	2.500.000	-	-	1.550.886	163.552	2.336.448	1.714.438
	22.500.000			15.508.855	6.991.145	15.508.855	22.500.000

Supongamos ahora que el arrendatario ha realizado importantes mejoras en los bienes arrendados al finalizar el sexto año y, como consecuencia ha revaluado el plazo del arrendamiento. El arrendatario ahora piensa que existe un incentivo económico significativo para ejercitar la opción de renovación al final del décimo año. El cálculo siguiente muestra la contabilización del plazo de arrendamiento ampliado.

Al final del sexto año:

- Importe en libros del activo por arrendamiento: 6.203.542 u.m. (véase tabla anterior).

- Importe en libros del pasivo por arrendamiento: 8.468.028 u.m. (véase tabla anterior).

Nuevo valor actual del pasivo por arrendamiento, teniendo en cuenta el plazo de arrendamiento revisado: 17.084.600 u.m.

(Véase la tabla siguiente. Debe tenerse en cuenta que el nuevo valor actual de los pagos comprendidos entre los años séptimo y decimoquinto se computan al nuevo tipo incremental del endeudamiento del 8%.)

El asiento contable relativo a la fecha de revaluación es:

	Debe	Haber
Activo por derecho de uso	8.616.572* u.m.	
Pasivo por arrendamiento		8.616.572 u.m.
Para registrar el impacto de la revaluación de la opción de renovación (17.084.600 - 8.468.028 u.m.).		

* En consonancia con la propuesta, las variaciones en los pagos por arrendamiento debidas a la revaluación provocarían que el arrendatario ajustara su obligación de abonar los pagos por arrendamiento, y asimismo se ajustaría el activo por derecho de uso para reflejar cualquier cambio en la obligación de abonar los pagos por arrendamiento. En otras palabras, el activo y el pasivo por arrendamiento se ajustarían, por lo general, por el mismo importe cuando se incorpora un periodo de renovación en la valoración.

Año	Cuotas básicas de arrendamiento	u.m.					
		Saldo final del activo por derecho de uso	Saldo final del pasivo por arrendamiento	Amortización	Gasto por intereses al 8%	Parte principal del pago por arrendamiento	Gasto por arrendamiento
		14.820.114	17.084.600				
7	2.500.000	13.173.435	15.951.368	1.646.679	1.366.768	1.133.232	3.013.447
8	2.500.000	11.526.755	14.727.477	1.646.680	1.276.109	1.223.891	2.922.789
9	2.500.000	9.880.076	13.405.676	1.646.679	1.178.199	1.321.801	2.824.878
10	2.500.000	8.233.397	11.978.130	1.646.679	1.072.454	1.427.546	2.719.133
11	3.000.000	6.586.717	9.936.380	1.646.680	958.250	2.041.750	2.604.930
12	3.000.000	4.940.038	7.731.290	1.646.679	794.910	2.205.090	2.441.589
13	3.000.000	3.293.359	5.349.794	1.646.679	618.504	2.381.496	2.265.183
14	3.000.000	1.646.679	2.777.778	1.646.680	427.984	2.572.016	2.074.664
15	3.000.000	-	-	1.646.679	222.222	2.777.778	1.868.901
	25.000.000			14.820.114	7.915.400	17.084.600	22.735.514

Ejemplo D

Pagos variables basados en un índice o tasa

El siguiente ejemplo, adaptado de los ejemplos analizados durante la reunión de los Consejos celebrada en julio de 2011, ilustra los requisitos para revaluar los pagos variables por arrendamiento que se basan en un índice. Los Consejos decidieron tentativamente que las entidades debían aplicar el índice vigente al cierre de cada ejercicio, y no un tipo futuro, para revaluar los pagos variables vinculados a un índice. Así pues, al cierre de cada ejercicio, hay que volver a medir el pasivo por arrendamiento aplicando el índice vigente en dicho momento. El presente ejemplo ilustra el impacto que produciría la revaluación a lo largo de todo el plazo de arrendamiento en función de los índices actuales.

Un arrendatario suscribe un contrato de arrendamiento a cinco años de un edificio con un pago básico de 100.000 u.m. anuales (que se abona anualmente a plazos vencidos) que estipula que el pago básico se ajustará anualmente en función de la tasa de inflación. Los pagos variables por arrendamiento se calculan dividiendo la tasa de inflación al contado entre 100. El tipo incremental del endeudamiento del arrendatario es el 6% y la tasa de inflación al comienzo del arrendamiento es 104,06. El arrendatario medirá inicialmente el pasivo por arrendamiento en 438.339 u.m., calculado como el valor actual de 104.060 u.m. al año durante cinco años con un descuento del 6%.

Ejemplos

Supongamos que el arrendamiento se clasifica según el modelo de interés y amortización. En la tabla siguiente se resumen los saldos del activo por derecho de uso del arrendatario y el pasivo por arrendamiento, así como los gastos por amortización, gastos financieros y gastos

variables del arrendamiento a lo largo del plazo de arrendamiento, incluidos los efectos de revaluación de los pagos por arrendamiento por variaciones en la tasa de inflación.

u.m										
Año	Pagos básicos por arrendamiento	Tasa de inflación	Pagos reales	Saldo final del activo por derecho de uso	Saldo final del pasivo por arrendamiento	Amortización	Gasto por intereses	Gasto variable por arrendamiento	Total gastos	Valor actual del gasto variable por arrendamiento adicional ¹
0		104,06		438.339	438.339					
1	100.000	104,23	104.230	351.260	361.168	87.668	26.300	170	114.138	589
2	100.000	104,50	104.500	264.167	279.330	87.815	21.670	270	109.755	722
3	100.000	104,86	104.860	176.771	192.250	88.056	16.760	360	105.176	660
4	100.000	106,88	106.880	90.291	100.830	88.386	11.535	2.020	101.940	
5	100.000	107,53	107.530	-	-	90.291	6.050	650	96.991	-
	500.000		528.000			442.215	82.315	3.470	528.000	

1) Este importe representa el valor actual del gasto variable por arrendamiento adicional correspondiente a periodos futuros que incrementará el pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso como resultado de la revaluación. Si bien los Consejos decidieron de forma provisional que los arrendatarios habrían de diferenciar la variabilidad de los pagos por arrendamiento resultante de un cambio en un índice y tipo, entre cambios relativos al ejercicio en curso y cambios relativos a ejercicios futuros, el personal de ambos Consejos pretende desarrollar nuevas directrices sobre métodos a utilizar para asignar cambios en tipos o índices a fin de reflejar el patrón de consumo futuro o pasado de las ventajas económicas del activo por derecho de uso. La anterior presentación refleja una de las posibilidades debatidas durante la reunión de los Consejos de julio de 2011.

Contacto

Dirección de la Práctica Profesional

Cleber Custodio
Socio
clcustodio@deloitte.es

Departamento Técnico de Contabilidad – Spain IFRS Centre of Excellence

Raúl Fidalgo
Director
rfidalgo@deloitte.es

Marta Lorenzo
Senior Manager
malorenzo@deloitte.es

Alicia Salvador
Manager
asalvador@deloitte.es

Si desea información adicional, por favor, visite www.deloitte.es

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, (*private company limited by guarantee*, de acuerdo con la legislación del Reino Unido) y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad independiente. En www.deloitte.com/about se ofrece una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios de auditoría, asesoramiento fiscal y legal, consultoría y asesoramiento en transacciones corporativas a entidades que operan en un elevado número de sectores de actividad. Con una red de firmas miembro interconectadas a escala global que se extiende por más de 150 países, Deloitte aporta las mejores capacidades y un servicio de máxima calidad a sus clientes, ofreciéndoles la información que necesitan para abordar los complejos desafíos a los que se enfrentan. Deloitte cuenta en la región con más de 200.000 profesionales, que han asumido el compromiso de convertirse en modelo de excelencia.

Esta publicación contiene exclusivamente información de carácter general, y Deloitte Touche Tohmatsu Limited, Deloitte Global Services Limited, Deloitte Global Services Holdings Limited, la Verein Deloitte Touche Tohmatsu, así como sus firmas miembro y las empresas asociadas de las firmas mencionadas (conjuntamente, la "Red Deloitte"), no pretenden, por medio de esta publicación, prestar servicios o asesoramiento en materia contable, de negocios, financiera, de inversiones, legal, fiscal u otro tipo de servicio o asesoramiento profesional. Esta publicación no podrá sustituir a dicho asesoramiento o servicios profesionales, ni será utilizada como base para tomar decisiones o adoptar medidas que puedan afectar a su situación financiera o a su negocio. Antes de tomar cualquier decisión o adoptar cualquier medida que pueda afectar a su situación financiera o a su negocio, debe consultar con un asesor profesional cualificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte se hace responsable de las pérdidas sufridas por cualquier persona que actúe basándose en esta publicación.

© 2012 Deloitte, S.L.

Diseñado y producido por CIBS, Dpto. Comunicación, Imagen Corporativa y Business Support, Madrid.