



En Breve 06/2014 | IFRS | Auditoría | 07 de octubre de 2014

Contabilización de incentivos pagados en arrendamientos

Contenido

1. Introducción
2. Sustancia económica
3. Incentivos
4. Contabilización del arrendatario
5. Contabilización del arrendador

Introducción

Es común que en México se paguen “guantes” u otros incentivos con la finalidad de entrar en un arrendamiento, por ejemplo de un local con ubicación preferencial en un centro comercial. El objetivo de este En Breve es describir la contabilización de estos incentivos conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS o IAS, por sus siglas en inglés).

Sustancia económica

La IAS 17 – Arrendamientos, menciona que las operaciones se contabilizan y presentan de acuerdo con su sustancia y realidad económica y no únicamente conforme a su forma jurídica. La sustancia económica de un arrendamiento operativo consiste en que arrendador y arrendatario intercambian el uso de un activo durante un período determinado a cambio de una cantidad de dinero, independientemente de la naturaleza o tiempo en que éste sea pagado.

Incentivos

Existen diversos tipos de incentivos pagados en arrendamientos en México. Éstos pueden

ser pagados ya sea, por el arrendador, el arrendatario anterior o el nuevo arrendatario. Algunos ejemplos incluyen: el pago inicial para asegurar los derechos de obtener el arrendamiento, también conocido como “guante”; el pago a un tercero o reembolso de penalización por cancelación u otros compromisos del arrendamiento prexistente o gastos de reubicación o mejoras a bienes arrendados.

Alternativamente, los periodos iniciales del plazo del arrendamiento pueden contemplar rentas gratis o rentas a precio reducido.

En este En Breve se hablará específicamente de la contabilización de los “guantes”, tanto para el arrendatario como para el arrendador.

Contabilización del arrendatario

En términos generales, la contabilidad del arrendatario es un espejo de la contabilidad del arrendador.

Cuando el arrendador recibe el pago o incentivo:

- Del nuevo arrendatario, debe reconocer el importe de los incentivos recibidos como una reducción del gasto por arrendamiento durante el plazo del arrendamiento, usando el método de línea recta¹. Tratándose de mejoras a bienes arrendados, el incentivo pudiese ser capitalizado y depreciado en línea recta¹ por ejemplo, cuando las mejoras sean específicamente para el arrendatario y no tengan valor para el arrendador una vez concluido el periodo de arrendamiento. Sin embargo, antes de decidir el tratamiento contable de dichas mejoras, la administración deberá evaluar todos los hechos y circunstancias de la transacción específica.
- Del arrendatario anterior, deben analizarse todos los hechos y circunstancias particulares de cada transacción, en algunos casos se reconocerá como ingreso² en el mismo periodo que se recibe, mientras que en otros pueden identificarse como compensación del valor de mercado del arrendamiento; en cuyo caso, se amortizará en línea recta¹.

Cuando el arrendatario paga:

- Al arrendador por un nuevo arrendamiento o al arrendatario anterior para que cancele su contrato, podría reconocerse como gasto durante el plazo del arrendamiento, en línea recta¹, atendiendo a los hechos y circunstancias particulares.

Contabilización del arrendador

Cuando el arrendador recibe el pago:

- De un nuevo arrendatario, por ejemplo un guante, éste podría considerarse un prepago de la renta que pudiese reconocerse como ingreso durante el plazo del arrendamiento, en línea recta¹.
- Del arrendatario anterior, deben analizarse todos los hechos y circunstancias particulares de cada transacción, en algunos casos dichos pagos se realizan para cancelar el contrato anterior y por lo tanto, se reconocen como un ingreso en el periodo en que se recibe³.

Cuando el arrendador paga:

- A un nuevo arrendatario para atraerlo incluyendo, por ejemplo, mejoras a locales arrendados, éste podría reconocer como reducción a los ingresos por arrendamiento durante el plazo del contrato, en línea recta¹.
- Al inquilino anterior, por ejemplo para desocupar un local, deben analizarse todos los hechos y circunstancias particulares de cada transacción, en algunos casos dichos pagos se registran como un gasto, dado que se consideran gastos asociados con el contrato anterior.

En todos los casos anteriores, tanto el arrendador como el arrendatario deberán evaluar todos los hechos y circunstancias específicas de la transacción, antes de tomar una decisión para su contabilización.

¹ Utilizar el método de línea recta a menos que otra base sistemática sea más representativa (por ejemplo, horas de vuelo en el arrendamiento de una turbina de avión).

² Utilizar el método de línea recta a menos que otra base sistemática sea más representativa (por ejemplo, horas de vuelo en el arrendamiento de una turbina de avión).

³ Asumiendo que todas las condiciones para su reconocimiento se han cumplido.

Mayor información



Miguel Millán
Socio de Advisory
Auditoría
Tel: +52 (55) 5080-6000
migmillan@deloittemx.com



Visite Deloitte México
www.deloitte.com/mx

IFRS
www.deloitte.com/mx/ifrs

Auditoría
www.deloitte.com/mx/auditoria

Aguascalientes

Universidad 1001, piso 12-1, Bosques del Prado
20127 Aguascalientes, Ags.
Tel: +52 (449) 910 8600, Fax: +52 (449) 910 8601

Cancún

Avenida Bonampak SM 6, M 1, lote 1, piso 10
77500 Cancún, Q. Roo
Tel: +52 (998) 872 9230, Fax: +52 (998) 892 3677

Chihuahua

Av. Valle Escondido 5500, Fracc. Des. El Saucito E-2, piso 1,
31125 Chihuahua, Chih.
Tel: +52 (614) 180 1100, Fax: +52 (614) 180 1110

Ciudad Juárez

Baudelio Pelayo No. 8450
Parque Industrial Antonio J. Bermúdez
32400 Ciudad Juárez, Chih.
Tel: +52 (656) 688 6500, Fax: +52 (656) 688 6536

Culiacán

Calz. Insurgentes 847 Sur, Local 103, Colonia Centro Sinaloa
80128 Culiacán, Sin.
Tel: +52 (667) 761 4339, Fax: +52 (667) 761 4338

Guadalajara

Avenida Américas 1685, piso 10, Colonia Jardines Providencia
44638 Guadalajara, Jal.
Tel: +52 (33) 3669 0404, Fax: +52 (33) 3669 0469

Hermosillo

Blvd. Francisco E. Kino 309-9, Colonia Country Club
83010 Hermosillo, Son.
Tel: +52 (662) 109 1400, Fax: +52 (662) 109 1414

León

Paseo de los Insurgentes 303, piso 1, Colonia Los Paraísos
37320 León, Gto.
Tel: +52 (477) 214 1400, Fax: +52 (477) 214 1405

Mazatlán

Avenida Camarón Sábalo 133, Fraccionamiento Lomas
de Mazatlán
82110 Mazatlán, Sin.
Tel: +52 (669) 989 2100, Fax: +52 (669) 989 2120

Mérida

Calle 56 B 485 Prol. Montejo Piso 2
Colonia Itzimna 97100 Mérida, Yuc.
Tel: +52 (999) 920 7916, Fax: +52 (999) 927 2895

Mexicali

Calzada Francisco López Montejano 1342, Piso 7 Torre Sur
Fraccionamiento esteban cantú
21320 Mexicali, B.C.
Tel: +52 (686) 905 5200, Fax: +52 (686) 905 5232

México, D.F.

Paseo de la Reforma 489, piso 6, Colonia Cuauhtémoc
06500 México, D.F.
Tel: +52 (55) 5080 6000, Fax: +52 (55) 5080 6001

Monclova

Blvd. Ejército Nacional 505, Colonia Los Pinos
25720 Monclova, Coah.
Tel: +52 (866) 635 0075, Fax: +52 (866) 635 1761

Monterrey

Lázaro Cárdenas 2321 Poniente, PB, Residencial San Agustín
66260 Garza García, N.L.
Tel: +52 (81) 8133 7300, Fax: +52 (81) 8133 7383

Carr. Nacional 85, 5000, local S-6 Colonia La Rioja
64988, monterrey, N.L.
Tel: +52 (631) 320 1673
Fax: +52 (631) 320 1673

Nogales

Apartado Postal 384-2
Sucursal de Correos "A"
84081 Nogales, Son.
Tel: +52 (631) 320 1673, Fax: +52 (631) 320 1673

Puebla

Edificio Deloitte, Vía Atlxycayotl 5506, piso 5, Zona Angelópolis
72190 Puebla, Pue.
Tel: +52 (222) 303 1000, Fax: +52 (222) 303 1001

Querétaro

Avenida Tecnológico 100-901, Colonia San Ángel
76030 Querétaro, Qro.
Tel: +52 (442) 238 2900, Fax: +52 (442) 238 2975, 238 2968

Reynosa

Carr. Monterrey-Reynosa 210-B, PA
Fracc. Portal San Miguel
88730 Reynosa, Tamps.
Tel: +52 (899) 921 2460, Fax: +52 (899) 921 2462

San Luis Potosí

Av. Salvador Nava Martínez 3125, 3-A
Fracc. Colinas del Parque
78294 San Luis Potosí, S.L.P.
Tel: +52 (444) 1025300, Fax: +52 (444) 1025301

Tijuana

Misión de San Javier 10643, Piso 8,
Zona Urbana Rio Tijuana. Tijuana B.C., 22010
Tel: +52 (664) 622 7878, Fax: +52 (664) 681 7813

Torreón

Independencia 1819-B Oriente, Colonia San Isidro
27100 Torreón, Coah.
Tel: +52 (871) 747 4400, Fax: +52 (871) 747 4409

deloitte.com/mx

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría, impuestos, consultoría y asesoría financiera, a clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios. Cuenta con alrededor de 200,000 profesionales, todos comprometidos a ser el modelo de excelencia.

Tal y como se usa en este documento, "Deloitte" significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., la cual tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría fiscal, asesoría financiera y otros servicios profesionales en México, bajo el nombre de "Deloitte".

Esta publicación sólo contiene información general y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro, ni ninguna de sus respectivas afiliadas (en conjunto la "Red Deloitte"), presta asesoría o servicios por medio de esta publicación. Antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar sus finanzas o negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte, será responsable de pérdidas que pudiera sufrir cualquier persona o entidad que consulte esta publicación.