



# NIIF 16

# Arrendamientos

**Un balance más transparente**

Primeras Impresiones

**Abril 2016**

[kpmg.com/ifrs](http://kpmg.com/ifrs)  
[kpmg.es](http://kpmg.es)





# Índice

<b>Un balance más transparente</b>	<b>1</b>	<b>6 Otros temas relativos a arrendamientos</b>	<b>38</b>
<b>1 La NIIF 16 de un vistazo</b>	<b>2</b>	6.1 Transacciones de venta con arrendamiento posterior	38
1.1 Aspectos clave	2	6.2 Subarrendamientos	40
1.2 Principales impactos	3	6.3 Inversiones inmobiliarias	42
<b>2 Resumen</b>	<b>5</b>	6.4 Modificaciones del arrendamiento	43
<b>3 Definición de arrendamiento</b>	<b>6</b>	6.4.1 Arrendatario	43
3.1 Resumen	6	6.4.2 Arrendador – Modificaciones en un arrendamiento financiero	43
3.2 Activo identificado	7	6.4.3 Arrendador – Modificaciones en un arrendamiento operativo	44
3.3 Beneficios económicos	8	<b>7 Desgloses</b>	<b>45</b>
3.4 Dirigir el derecho de uso	10	7.1 Objetivo de los desgloses generales	45
3.5 Derechos de protección	12	7.2 Desgloses de arrendatarios	46
3.6 Excepciones prácticas	13	7.3 Desgloses de arrendadores	47
3.7 Componentes de arrendamiento y distintos de arrendamiento	15	<b>8 Fecha de vigencia y transición</b>	<b>49</b>
<b>4 Contabilidad del arrendatario</b>	<b>18</b>	8.1 Fecha de vigencia	49
4.1 Modelo de contabilidad del arrendatario	18	8.2 Definición de arrendamiento en el momento de la transición	50
4.2 Valoración inicial del pasivo por arrendamiento	19	8.3 Enfoque del arrendatario en la transición	51
4.2.1 Resumen	19	8.3.1 Enfoque retroactivo modificado – Valoración	51
4.2.2 Período de arrendamiento	20	8.3.2 Enfoque retroactivo modificado – Excepciones prácticas para arrendamientos operativos	52
4.2.3 Pagos por arrendamiento	22	8.4 Enfoque del arrendador en la transición	53
4.2.4 Tipo de descuento	25	8.5 Subarrendamientos en el momento de la transición	53
4.3 Valoración inicial del activo por derecho de uso	26	8.6 Venta con arrendamiento posterior en el momento de la transición	54
4.4 Valoración posterior del pasivo por arrendamiento	28	<b>9 Próximos pasos</b>	<b>55</b>
4.4.1 Base de valoración	28	<b>Anexo: Comparación con los PCGA estadounidenses</b>	<b>58</b>
4.4.2 Reevaluación del pasivo por arrendamiento	28	<b>Acerca de esta publicación</b>	<b>62</b>
4.5 Valoración posterior del activo por derecho de uso	30	<b>Manténgase informado</b>	<b>63</b>
4.5.1 Base de valoración	30		
4.5.2 Amortización del activo por derecho de uso	31		
4.5.3 Deterioro de valor del activo por derecho de uso	32		
4.6 Presentación	33		
<b>5 Contabilidad del arrendador</b>	<b>35</b>		



# Un balance más transparente

La nueva norma sobre arrendamientos del IASB obliga a las sociedades a incluir la mayoría de los arrendamientos en el balance, por lo que tendrán que reconocer nuevos activos y pasivos.

En enero de 2016, el IASB publicó la NIIF 16 Arrendamientos para materializar su anhelado objetivo de que los arrendatarios incluyesen los arrendamientos en el balance. Todas las sociedades que alquilan activos significativos para utilizarlos en su negocio tendrán que reconocer más activos y pasivos. Esto afectará a una gran variedad de sectores, desde compañías aéreas que alquilan aviones hasta el sector minorista que alquila locales como puntos de venta. Cuanto más amplia sea la cartera de arrendamientos, mayor será el impacto sobre las métricas clave de información.

Las sociedades están obligadas actualmente a desglosar los arrendamientos que mantienen fuera de balance, y muchos analistas utilizan esta información para ajustar los estados financieros publicados. El cambio clave será el incremento de la transparencia y la comparabilidad. Por primera vez, los analistas serán capaces de ver una evaluación efectuada por la propia sociedad de sus pasivos por arrendamientos, calculados mediante el uso de una metodología prescrita que todas las sociedades que informan de acuerdo con las NIIF estarán obligadas a seguir.

Los impactos no se limitan al balance. También cambia la contabilidad durante la vigencia del arrendamiento. Concretamente, las sociedades tienen ahora un patrón anticipado de reconocimiento de gastos en la mayoría de arrendamientos, incluso cuando pagan cuotas anuales constantes. Y la norma introduce una línea divisoria clara entre contratos de arrendamiento y contratos de servicio: los arrendamientos se incluirán en el balance, mientras que los contratos de servicio seguirán fuera del balance.

La nueva norma entra en vigor en enero de 2019. Antes de dicha fecha, las sociedades tendrán que recopilar datos adicionales significativos sobre sus arrendamientos, y hacer nuevas estimaciones y cálculos. Los nuevos requerimientos son menos complejos y menos costosos de aplicar que las primeras propuestas del IASB. No obstante, su cumplimiento tendrá un coste. En algunas sociedades, el principal reto será recopilar los datos requeridos. En otras, predominarán cuestiones más subjetivas, por ejemplo, identificar qué transacciones contienen arrendamientos.

En esta publicación se resume la nueva norma y cómo va a afectar a los estados financieros. Se incluyen ejemplos y percepciones para ayudarle a evaluar el posible impacto sobre su negocio y su grado de preparación para 2019.

Kimber Bascom  
Ramon Jubels  
Sylvie Leger  
Brian O'Donovan

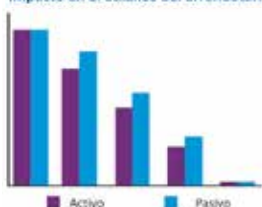
**Equipo global responsable de la NIIF sobre arrendamientos de KPMG  
KPMG International Standards Group**

# 1. La NIIF 16 de un vistazo

## 1.1 Aspectos clave

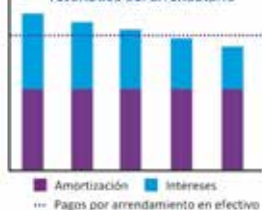
Tema	NIIF 16	PCGA estadounidenses
<b>Modelo de contabilidad del arrendatario</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Modelo único de contabilidad de arrendamientos</li> <li>– Sin necesidad de realizar pruebas para la clasificación de arrendamientos</li> <li>– Todos los arrendamientos en el balance:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso (DDU) y un pasivo por arrendamiento</li> <li>- Se trata como compra financiada de un activo</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Modelo dual de contabilidad de arrendamientos</li> <li>– Prueba para la clasificación de arrendamientos basada en los criterios de clasificación de la NIC 17 Arrendamientos</li> <li>– Todos los arrendamientos en el balance:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los arrendamientos financieros se tratan como compra financiada de un activo</li> <li>- En los arrendamientos operativos se suele reconocer de forma lineal el gasto total por arrendamiento</li> </ul> </li> </ul>
<b>Modelo de contabilidad del arrendador</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Modelo dual de contabilidad de arrendamientos para arrendadores</li> <li>– Prueba para la clasificación de arrendamientos basada en los criterios de clasificación de la NIC 17</li> <li>– Modelo de contabilidad de arrendamientos financieros basado en la contabilidad de arrendamientos financieros de la NIC 17, con reconocimiento de la inversión neta en el arrendamiento que incluye el derecho de cobro del arrendamiento y el activo residual</li> <li>– Modelo de contabilidad de arrendamientos operativos basado en la contabilidad de arrendamientos operativos de la NIC 17</li> </ul>	
<b>Excepciones prácticas y exenciones específicas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Exención optativa del arrendatario para arrendamientos a corto plazo; es decir, cuando el periodo de arrendamiento, según la nueva norma, es igual o inferior a 12 meses</li> <li>– Se permite la contabilidad a nivel de cartera si no difiere sustancialmente de aplicar los requerimientos a los arrendamientos individuales</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Exención optativa del arrendatario para arrendamientos de elementos de poco valor, es decir, activos con un valor máximo de 5.000 USD cuando son nuevos, aunque sean materiales de forma agregada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sin exención para arrendamientos de elementos de poco valor</li> </ul>
<b>Fecha de vigencia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ejercicios contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019</li> <li>– Se permite su adopción anticipada si se adopta también la NIIF 15 <i>Ingresos de contratos con clientes</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ejercicios fiscales que comiencen a partir del 15 de diciembre de 2018</li> <li>– Se permite su adopción anticipada, incluso antes de la adopción de la versión estadounidense de la norma sobre ingresos</li> </ul>

Impacto en el balance del arrendatario



Parecerá que las sociedades con arrendamientos operativos tienen más activos, pero que están también más fuertemente endeudadas.

Impacto en la cuenta de resultados del arrendatario



El gasto por arrendamiento total se reconocerá anticipadamente, incluso cuando las cuotas sean constantes

## 1.2 Principales impactos

### **Identificación de todos los contratos de arrendamiento y extracción de datos de los arrendamientos.**

Los arrendatarios reconocerán ahora la mayoría de los arrendamientos en el balance de situación. Esto podría exigir un esfuerzo sustancial para identificar todos los contratos de arrendamiento y extraer todos los datos de los arrendamientos necesarios a fin de aplicar la norma. Para aplicar el modelo simplificado para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de elementos de poco valor, la sociedad tendrá que identificar el arrendamiento y extraer los términos contractuales clave del mismo. (Véase el Apartado 3.)

**Cambios en las principales métricas financieras.** Las principales métricas financieras se verán afectadas por el reconocimiento de nuevos activos y pasivos, así como las diferencias en el momento de reconocimiento y en la clasificación del ingreso/gasto por arrendamiento. Esto podría afectar a las cláusulas de deuda (o covenants), a las deudas fiscales y a la capacidad de la sociedad para pagar dividendos. (Véase 4.1.)

**Nuevos juicios de valor y estimaciones.** La norma introduce nuevas estimaciones y criterios subjetivos que afectan a la identificación, la clasificación y la valoración de transacciones de arrendamiento. Como consecuencia de los requerimientos de reevaluación continua, será necesaria la participación de profesionales con experiencia en estas decisiones, tanto en la fecha de comienzo del arrendamiento como en la fecha de presentación. (Véanse los apartados 3 y 4.)

**Volatilidad del balance de situación.** La nueva norma introduce volatilidad en los activos y pasivos de los arrendatarios debido a la obligación de reevaluar determinadas estimaciones y juicios de valor clave en cada fecha de presentación. Esto puede afectar a la capacidad de la sociedad para predecir y prever con exactitud sus resultados. (Véase 4.4.2.)

**Cambios en los términos contractuales y las prácticas empresariales.** Para minimizar el impacto de la norma, podría ser conveniente para algunas sociedades reconsiderar determinados términos contractuales y prácticas empresariales; por ejemplo, cambios en la estructura o en la fijación del precio de una transacción, incluida la duración y las opciones de renovación del arrendamiento. Así pues, es probable que la norma afecte a departamentos distintos del responsable de la información financiera, tales como: tesorería, fiscal, jurídico, compras, inmobiliario, presupuestos, ventas, auditoría interna y TI.

**Nuevos sistemas y procesos.** Pueden ser necesarios cambios en sistemas y procesos para captar los datos necesarios a fin de cumplir con los nuevos requerimientos, incluida la creación de un inventario de todos los arrendamientos existentes en el momento de transición. La complejidad, los juicios de valor y los requerimientos de reevaluación continua pueden exigir recursos y controles adicionales centrados en vigilar la actividad relativa a los arrendamientos a lo largo de su vigencia.

**Algunos impactos aún no pueden cuantificarse.** Las sociedades no tendrán la imagen completa hasta que otros órganos reguladores y contables reaccionen. Por ejemplo, la nueva contabilidad podría provocar cambios en el tratamiento fiscal de los arrendamientos. Y una cuestión clave para el sector financiero es la forma en la que los reguladores prudenciales tratarán los nuevos activos y pasivos a efectos del capital regulatorio. (Véase 4.3.)

**Consideraciones sobre la transición.** Una decisión clave que debe tomarse cuanto antes consiste en cómo realizar la transición a la nueva norma. Para muchas sociedades, la elección del método de transición y de las excepciones prácticas que van a aplicar tendrá un gran impacto en el coste de implantación de la norma y en la comparabilidad de datos de tendencias en los años posteriores a la transición. (Véase el Apartado 8.)

**La comunicación con partes interesadas deberá considerarse detenidamente.** Los inversores y otras partes interesadas querrán comprender el impacto de la norma en el negocio. Entre las áreas de interés pueden incluirse el efecto sobre los resultados financieros, los costes de implantación y cualquier cambio propuesto a las prácticas empresariales.

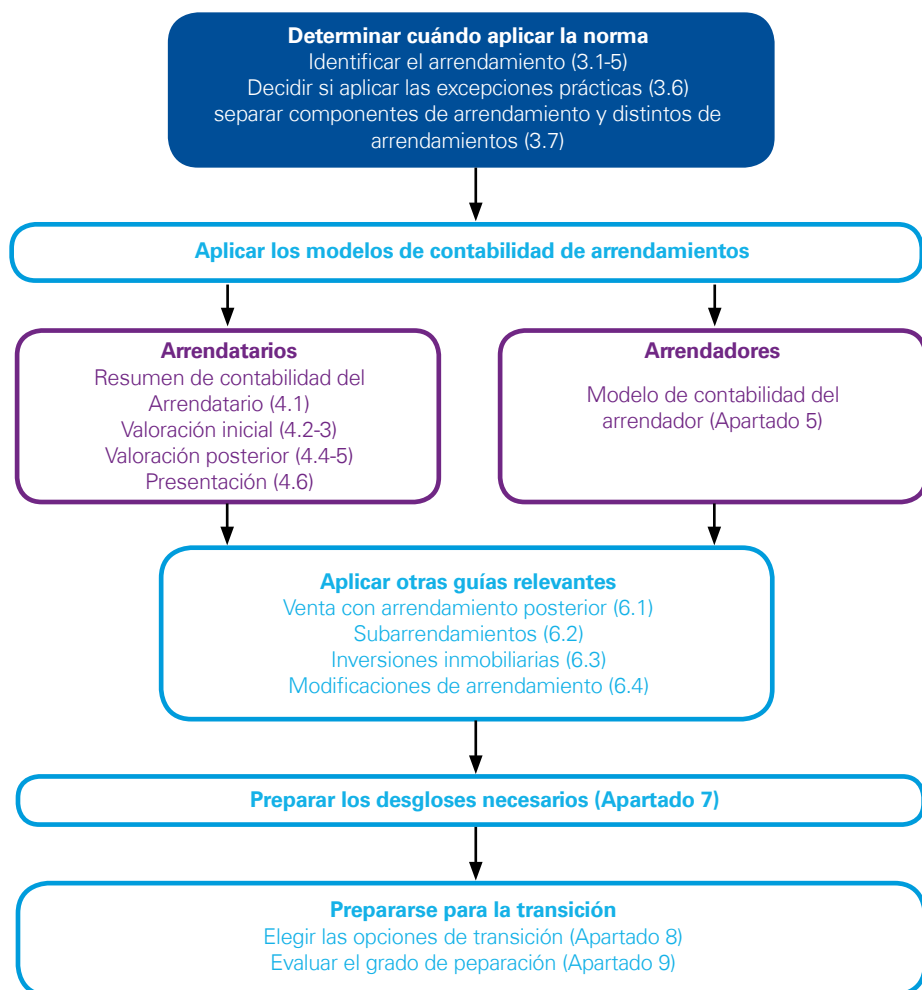
**Para hacerse una idea del reto que se avecina, se pueden plantear unas pocas preguntas sencillas. (Véase el Apartado 9.)**





## 2. Resumen

El siguiente diagrama ilustra cómo se explican los elementos clave de la norma a lo largo de la presente publicación. La referencia al apartado correspondiente aparece entre paréntesis.



## 3. Definición de arrendamiento

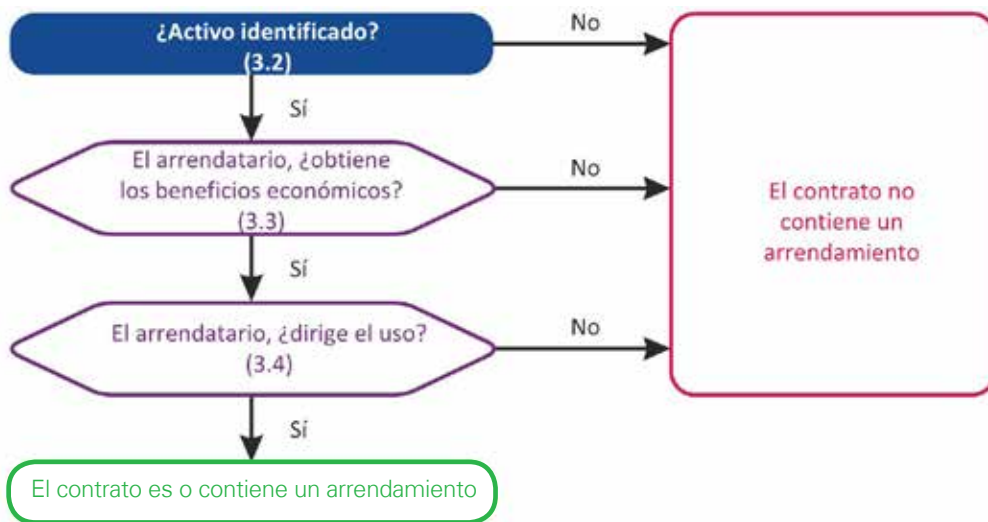
La propia definición de arrendamiento es la nueva prueba dentro/fuera del balance para arrendatarios, y un área clave de juicios de valor al aplicar la norma

### 3.1 Resumen

NIIF 16.9

La sociedad evalúa al comienzo de un contrato si es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si estipula el derecho a controlar el uso de un activo identificado durante un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Los elementos clave de la definición son, por tanto, los siguientes:



Sin embargo, el arrendatario no está obligado a aplicar el modelo de contabilidad del arrendatario a los arrendamientos que cumplen las condiciones exigidas en determinadas excepciones prácticas (véase 3.6).



#### Visión de KPMG – La definición de arrendamiento es la nueva prueba dentro/ fuera del balance

La NIIF 16 elimina el actual modelo dual de contabilidad de arrendamiento operativo/financiero para arrendatarios. En su lugar, hay un único modelo de contabilidad en el balance, similar a la contabilidad actual de los arrendamientos financieros. La cuestión de si un contrato contiene o no un arrendamiento determina si el acuerdo se reconoce dentro o fuera de balance (como un contrato de servicios).



### Visión de KPMG – La definición de arrendamiento parece similar a la definición actual, pero hay matices que las diferencia

En una primera lectura, la definición de arrendamiento parece ser coherente con las guías actuales. No obstante, la NIIF 16 contiene guías de aplicación adicionales y ejemplos ilustrativos sobre cómo aplicar la definición, y existen diferencias con respecto a la práctica actual.

Varios acuerdos que actualmente se contabilizan como arrendamientos pueden quedar fuera del alcance de la nueva definición. Por ejemplo, un acuerdo puede considerarse un arrendamiento conforme a las guías actuales cuando el arrendatario obtiene todo lo producido por un activo, pero no paga un precio fijo o de mercado por cada unidad de producto. De conformidad con la NIIF 16, no obstante, también es necesario considerar si el arrendatario controla el uso del activo subyacente. Dicho acuerdo únicamente sería considerado un arrendamiento si el arrendatario controla el uso del activo subyacente.

## 3.2 Activo identificado

NIIF 16.B13–B20

Un contrato únicamente contiene un arrendamiento si está relacionado con un activo identificado. Un activo puede especificarse explícitamente en el contrato o especificarse implícitamente en el momento en que se pone a disposición del arrendatario para su uso.

Sin embargo, incluso si se especifica un activo, el arrendatario no controla el uso de un activo identificado si el arrendador tiene un derecho sustantivo a sustituir el activo por un activo alternativo durante el periodo de arrendamiento. El derecho de sustitución del arrendador es “sustantivo” si este:

- dispone de la capacidad práctica para sustituir el activo, y
- se beneficiaría económicamente si ejerce su derecho a sustituir el activo.

Una sociedad evalúa si los derechos de sustitución son sustantivos al comienzo del contrato. En ese momento, la sociedad considera todos los hechos y circunstancias, pero no hechos futuros que es probable que no ocurran.

Una porción de capacidad de un activo puede ser un activo identificado si se diferencia físicamente; por ejemplo, el suelo de un edificio. También una porción de capacidad que no sea diferenciable físicamente es un activo identificado si esa porción representa sustancialmente toda la capacidad del activo completo. Por ejemplo, una porción de capacidad de un cable de fibra óptica:

- es un activo identificado si representa sustancialmente toda la capacidad del cable, y
- no es un activo identificado si representa únicamente parte de la capacidad del cable.



### Ejemplo 1 – Derecho sustantivo a sustituir

El Arrendatario L suscribe un contrato de cinco años con un transportista (Arrendador M) para transportar una cantidad especificada de mercancías. M utiliza vagones de ferrocarril con una especificación particular, y posee una gran flota de vagones similares que pueden emplearse para cumplir lo establecido en el contrato. Los vagones y las locomotoras permanecen en las instalaciones de M cuando no se utilizan para transportar mercancías. Los costes asociados con la sustitución de los vagones son mínimos para M.

En este caso, dado que los vagones están en las instalaciones de M, tiene una flota de vagones similar y los costes de sustitución son mínimos, los beneficios que obtenga M de la sustitución de los vagones sean superiores a los costes de la sustitución. Por lo tanto, los derechos de sustitución de M son sustantivos, y el acuerdo no contiene un arrendamiento.



### Visión de KPMG – Los derechos de sustitución serán un área clave de atención

Es probable que los derechos de sustitución sean un área clave de atención en la aplicación de la definición de arrendamiento. Por ejemplo, suele estar permitido cierto elemento de sustitución en arrendamientos de flotas de vehículos, o conjuntos de fotocopiadoras y equipos similares. No obstante, si el activo subyacente está en manos del cliente, los costes de sustitución pueden superar los beneficios, de modo que los derechos de sustitución no serían sustantivos.

Además, algunos arrendamientos de inmuebles permiten al arrendador trasladar al arrendatario a instalaciones alternativas en algunas circunstancias. Así, podría estar permitido que el arrendador trasladase al arrendatario a otra planta en un edificio de oficinas para albergar a un nuevo inquilino, o que el arrendador de un centro comercial trasladase al arrendatario a otro local para gestionar el acceso de clientes al centro.

Una cuestión clave en estos casos es evaluar si el arrendador se beneficiaría económicamente de la sustitución, dado que la evaluación excluye la consideración de hechos que no sean probables en la fecha de inicio del arrendamiento.

## 3.3 Beneficios económicos

NIIF 16.B9,B21-B23

Para determinar si un contrato establece el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la sociedad evalúa si el cliente tiene derecho a:

- obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo identificado durante el periodo de uso, y
- dirigir el uso del activo identificado (véase 3.4).

Los beneficios económicos del uso de un activo incluyen su producto principal, productos derivados y otros beneficios económicos del uso del activo que podrían obtenerse de una transacción comercial con un tercero (por ejemplo, subarrendamiento del activo).

Estos beneficios económicos deben estar incluidos en el alcance definido del derecho del arrendatario a usar el activo; por ejemplo, si un contrato limita el uso de un vehículo a un único territorio particular durante el periodo del uso, la sociedad solo considera los beneficios económicos del uso del vehículo dentro de dicho territorio, y no fuera del mismo.

NIIF 16.IE2



### Ejemplo 2 – Productos principales y productos derivados

La Compañía de suministro C suscribe un contrato de 20 años con la Compañía Eléctrica D para comprar toda la electricidad producida por un nuevo parque solar. D es propietaria del parque solar y va a recibir deducciones fiscales por la construcción y propiedad del mismo, y C obtendrá créditos por energía renovable derivadas del uso del parque solar.

C tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del parque solar durante el periodo de 20 años, porque obtiene:

- la electricidad producida por el parque durante el periodo de arrendamiento, es decir el principal producto procedente del uso del activo, y
- los créditos por energía renovable, es decir, un subproducto derivado del uso del activo.

Aunque D obtiene beneficios económicos del parque solar en forma de deducciones fiscales, estos beneficios económicos corresponden a la propiedad del parque solar. Las deducciones fiscales no corresponden al uso del parque solar y, por tanto, no se tienen en cuenta en esta evaluación.



### Visión de KPMG – Guía específica sobre créditos por energía renovable y ventajas fiscales

En muchas jurisdicciones se han introducido ventajas fiscales y de otro tipo para estimular la inversión en tecnologías de energías renovables; por ejemplo, energía eólica y solar. Se han desarrollado estructuras jurídicas complejas para permitir que múltiples inversores participen en estas tecnologías y obtengan beneficios específicos; por ejemplo, diferentes partes pueden estar interesadas en obtener la energía, los créditos por energía renovable y las ventajas aplicables al impuesto sobre las ganancias. La determinación de qué productos deben tenerse en cuenta para evaluar si estos acuerdos contienen arrendamientos ha sido objeto de un acalorado debate.

La NIIF 16 es más específica en esta área que las guías actuales, y podría reducir la diversidad en la evaluación de si un acuerdo contiene un arrendamiento. No obstante, dada la variedad de acuerdos observada en la práctica, siguen pendientes algunas cuestiones.

NIIF 16.B23



### Visión de KPMG – Un cliente puede obtener sustancialmente todos los beneficios del uso, aunque los pagos por arrendamiento sean variables

La existencia de pagos por arrendamiento variables derivados del uso de un activo -por ejemplo, un porcentaje de las ventas por el uso de un local comercial- no impide que el cliente tenga derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo. En dichos casos, aunque el cliente traslade determinados beneficios al proveedor, el cliente recibe los flujos de efectivo que provienen del uso del activo.

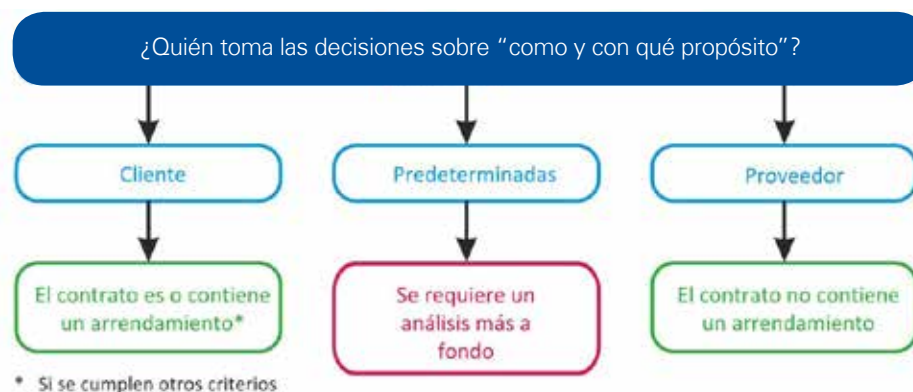
La NIIF 16 es explícita en este punto, para reducir el riesgo de que las empresas eviten la contabilidad de arrendamientos introduciendo pagos variables en un acuerdo que, en caso contrario, sería un arrendamiento.

### 3.4 Dirigir el derecho de uso

NIIF 16.B24–B27

Un arrendatario tiene derecho a dirigir el uso de un activo identificado en cualquiera de las siguientes situaciones:

- si el arrendatario tiene derecho a dirigir cómo y con qué propósito se usa el activo durante el periodo de uso; o
- si las decisiones relevantes sobre cómo y con qué propósito se usa el activo están predeterminadas, y:
  - el arrendatario tiene derecho a explotar el activo (o dirigir a otros para que lo exploten de la manera que determine), durante el periodo de uso, sin que el arrendador tenga derecho a cambiar esas instrucciones, o
  - el arrendatario ha diseñado el activo de modo que se predetermina cómo y con qué propósito va a usarse el activo durante el periodo de uso.



Al realizar esta evaluación, la sociedad considera los derechos de decisión que son más relevantes para cambiar cómo y con qué propósito se usa el activo; "relevantes" en el sentido de que afectan a los beneficios económicos derivados del uso.

Ejemplos de derechos de decisión relevantes que, dependiendo de las circunstancias, otorgan el derecho a cambiar cómo y con qué propósito se usa el activo:

- derechos a cambiar el tipo de producto que es generado por el activo (por ejemplo, decidir si usar un contenedor para transportar mercancías o para almacenarlas);
- derechos a cambiar cuándo se genera el producto (por ejemplo, decidir cuándo se va a usar una central eléctrica);
- derechos a cambiar dónde se produce el servicio (por ejemplo, decidir el destino de un camión o un barco); y
- derechos a cambiar si se genera o no el producto, y la cantidad del mismo (por ejemplo, decidir si se produce energía en una central eléctrica y cuánta).

Ejemplos de derechos de decisión que no otorgan el derecho a cambiar cómo y con qué propósito se usa el activo: derechos a explotar un activo o derechos a mantener un activo. Sin embargo, dichos derechos de decisión condicionan el análisis si están *predeterminadas* las decisiones relevantes sobre cómo y con qué propósito se usa un activo

NIIF 16.IE2



### Ejemplo 3 – Derecho a dirigir el uso

El Cliente R suscribe un contrato con la Sociedad S, propietaria de barcos, para transportar un cargamento desde A Coruña hasta Hartlepool en un barco identificado. En el contrato se detalla el cargamento que se va a transportar en el barco y las fechas de recogida y entrega. El cargamento ocupa sustancialmente toda la capacidad del barco. S explota y mantiene el barco, y es responsable del traslado seguro del cargamento a bordo del mismo. R tiene prohibido utilizar el barco a su cuenta o contratar a un tercero que opere con el barco durante la vigencia del contrato.

R no tiene derecho a controlar el uso del barco porque no tiene derecho a dirigir su uso. Asimismo, R no tiene derecho a dirigir cómo y con qué propósito se usa el barco. Es el contrato el que predetermina cómo y con qué propósito se usa el barco; es decir, transportar un cargamento especificado entre A Coruña y Hartlepool. R no tiene derecho a explotar el barco y no lo diseñó de un modo que predetermina cómo y con qué propósito se usaría. R tiene los mismos derechos en lo que respecta al uso del barco que cualquiera de los muchos clientes que transportan su cargamento en el barco. En consecuencia, el contrato no contiene un arrendamiento.

NIIF 16.IE2



### Ejemplo 4 – Derecho a dirigir el uso

El Cliente T suscribe un contrato de cinco años con la Sociedad U, propietaria de barcos, para utilizar un barco identificado. T decide si va a transportar cargamento y qué cargamento, y cuándo y a qué puertos va a navegar el barco durante el periodo de uso, con arreglo a restricciones especificadas en el contrato. Estas restricciones impiden que T dirija el barco a aguas con un riesgo elevado de piratería o que transporte materiales explosivos como cargamento. U explota y realiza los trabajos de mantenimiento del barco, y es responsable de un pasaje seguro.

T tiene derecho a dirigir el uso del barco. Las restricciones contractuales son derechos de protección que protegen la inversión de U en el barco y su tripulación (véase 3.6). En el alcance de su derecho de uso, T determina cómo y con qué propósito se usa el barco a lo largo del periodo de cinco años, porque decide dónde, cuándo y si navega el barco, así como el cargamento que va a transportar. T tiene derecho a cambiar estas decisiones durante el periodo de uso. En consecuencia, el contrato contiene un arrendamiento.



### Visión de KPMG – Mayor atención centrada en el control

La NIIF 16 se centra más en cuál de las partes controla el uso de un activo identificado. Conforme a las guías actuales, un acuerdo puede ser un arrendamiento cuando el cliente obtiene sustancialmente todo el producto u otra utilidad del activo, aunque el cliente no controle el uso del activo. Según la NIIF 16, un arrendamiento puede existir si, y solo si, el cliente tiene el derecho tanto a controlar el uso de un activo identificado como a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del mismo. Esto contrasta con otro aspecto de las guías actuales, según las cuales un acuerdo es un arrendamiento cuando el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado y obtener algo más que una cantidad insignificante del producto u otra utilidad del activo.

Es probable que algunos acuerdos que actualmente se tratan como arrendamientos queden fuera de la nueva contabilidad de arrendamientos; por ejemplo, algunos contratos de compra de energía.



### Visión de KPMG – La evaluación de si un acuerdo contiene un arrendamiento puede depender de quién controle derechos de decisión aparentemente no relevantes

Si las decisiones sobre “cómo y con qué propósito” están predeterminadas, la evaluación de si un acuerdo contiene un arrendamiento puede depender de cuál de las partes tiene derecho a explotar el activo. Es decir, la evaluación puede venir determinada por decisiones operativas cotidianas relativamente poco relevantes.

Esto indica que, si las partes predeterminan las decisiones más importantes, pueden optar por aplicar o no la contabilidad de arrendamientos eligiendo cuál de las partes controla la explotación diaria. Sin embargo, esto únicamente se aplica si las decisiones más importantes están predeterminadas; es decir, el cliente tendría que renunciar a una flexibilidad operativa considerable para aprovechar esta aparente oportunidad de estructuración.

## 3.5 Derechos de protección

### NIIF 16.B30

Un contrato puede incluir determinados términos y condiciones diseñados para proteger la inversión del arrendador en el activo identificado, para proteger a su personal o para garantizar el cumplimiento de leyes o reglamentos por parte del arrendador. Dichos derechos de protección suelen limitar el alcance del derecho del arrendatario a usar un activo pero no impiden, de manera aislada, que el arrendatario tenga derecho a dirigir el uso del activo dentro de dicho alcance.

Por ejemplo, en un contrato se puede:

- especificar el uso máximo de un activo, o cuándo o dónde puede usarlo el arrendatario;
- exigir al arrendatario que cumpla determinadas prácticas operativas; o
- exigir al arrendatario que informe al proveedor sobre cambios en la forma en que va a usarse el activo



NIIF 16.IE2



### Ejemplo 5 – Derechos de protección

El Arrendatario L suscribe un contrato de dos años con el Arrendador M, propietario de aviones, para utilizar un avión identificado. En el contrato se detallan las especificaciones interiores y exteriores del avión, y se estipulan restricciones contractuales y legales sobre dónde puede volar. De acuerdo con estas restricciones, L determina dónde y cuándo va a volar el avión, y qué pasajeros y carga va a transportar. M es responsable de operar el avión con su propia tripulación.

Las restricciones sobre dónde puede volar el avión definen el alcance del derecho de L a usar el avión. En el alcance de su derecho de uso, L determina cómo y con qué propósito se usa el avión a lo largo del periodo de dos años, porque decide dónde, cuándo y si viaja el avión, así como los pasajeros y la carga que va a transportar. L tiene derecho a cambiar estas decisiones durante el periodo de uso.

Las restricciones contractuales y legales sobre dónde puede volar el avión son derechos de protección y no impiden que L tenga derecho a dirigir el uso del activo.



### Visión de KPMG – Triple clasificación de los derechos de decisión

La NIIF 16 exige de manera efectiva que los derechos de decisión se clasifiquen en tres categorías: decisiones sobre “cómo y con qué propósito”, decisiones operativas y derechos de protección. Las diferentes categorías de derechos se tienen en cuenta en el análisis de maneras diferentes:

- **Decisiones sobre “cómo y con qué propósito”:** Determinan si el acuerdo contiene un arrendamiento, a menos que estén predeterminadas.
- **Decisiones operativas:** Se pasan por alto, a menos que las decisiones sobre “cómo y con qué propósito” estén predeterminadas, en cuyo caso existe arrendamiento si el cliente toma las decisiones operativas.
- **Derechos de protección:** Suelen limitar el alcance del derecho del arrendatario a usar un activo, pero, de manera aislada, no excluyen que sea posible concluir que existe arrendamiento.

Evaluar en qué categorías encajan las decisiones será probablemente un área clave de aplicación de juicios de valor en la práctica.

## 3.6 Excepciones prácticas

NIIF 16.5-8

Un arrendatario puede optar por no aplicar el modelo de contabilidad del arrendatario a:



Arrendamientos de corto plazo

≤ 12 meses



Arrendamientos de elementos de poco valor

≤ 5.000 USD  
por ejemplo

- arrendamientos con un periodo máximo de 12 meses (es decir, arrendamientos a corto plazo; véase 4.2.2); y
- arrendamientos en los que el activo subyacente tiene poco valor cuando es nuevo (incluso si el efecto es material de forma agregada).

La opción sobre arrendamientos a corto plazo se elige para cada clase de activos subyacentes, mientras que la opción sobre los arrendamientos de escaso valor puede ser elegida para cada arrendamiento de forma individual.

Si el arrendatario opta por una de esas exenciones, reconocerá los pagos por arrendamiento correspondientes como un gasto de manera lineal durante el periodo de arrendamiento o con otro método sistemático si representa mejor el patrón de beneficios del arrendatario.

Si el arrendatario opta por la exención de reconocimiento de arrendamientos a corto plazo y se produce algún cambio en el periodo de arrendamiento - por ejemplo, si el arrendatario ejercita la opción que previamente había determinado que no era razonablemente seguro que ejercitaría o si el arrendamiento se modifica - el arrendatario lo contabiliza como nuevo arrendamiento

NIIF 16.IB34



#### Ejemplo 6 – Aplicación de la exención en arrendamientos a corto plazo

El Arrendatario L suscribe un contrato de arrendamiento de 10 años de una máquina que va a utilizar para fabricar piezas de un avión que prevé que tendrá una buena acogida entre los clientes hasta que se completen el desarrollo y las pruebas de un modelo mejorado. El coste de instalar la máquina en las instalaciones de fabricación de L no es significativo. Tanto L como el Arrendador M tienen derecho a cancelar el arrendamiento sin penalización cada año desde la fecha de comienzo del mismo.

El periodo de arrendamiento es un periodo no cancelable de un año, únicamente porque tanto L como M tienen un derecho de cancelación sustantivo (ambos pueden cancelar el arrendamiento sin penalización), y el coste de instalación de la máquina en las instalaciones de L no es significativo. Como resultado, el arrendamiento cumple las condiciones para aplicar la exención de arrendamientos a corto plazo.

NIIF 16.IE3



#### Ejemplo 7 – Aplicación de la exención de arrendamientos de elementos de poco valor

El Arrendatario B opera en la industria de fabricación y distribución de productos farmacéuticos y tiene los siguientes arrendamientos

- arrendamientos de bienes inmuebles: tanto edificios de oficinas como almacenes;
- arrendamientos de mobiliario de oficina;
- arrendamientos de automóviles de empresa, tanto para personal comercial como para altos directivos, que varían en calidad, especificación y valor;
- arrendamientos de camiones y furgonetas para reparto; y
- arrendamientos de equipos de TI, por ejemplo, ordenadores portátiles.

B determina que los arrendamientos de mobiliario de oficina y ordenadores portátiles cumplen las condiciones para aplicar la exención de reconocimiento basándose en que los activos subyacentes, cuando son nuevos, tienen individualmente poco valor. B opta por aplicar la exención a estos arrendamientos. Como resultado, aplica los requerimientos de reconocimiento y valoración de la NIIF 16 a sus arrendamientos de inmuebles, automóviles de empresa, camiones y furgonetas.



### Visión de KPMG – Ayuda importante para los que elaboran la información financiera, pero con un potencial impacto material en los estados financieros

Es probable que aplicar la definición sea uno de los mayores problemas prácticos de la NIIF 16. No obstante, las excepciones prácticas alivian la presión sobre la aplicación de la definición de arrendamiento y reducen los costes de su aplicación para los que elaboran la información financiera. Las exenciones permiten que el arrendatario contabilice los arrendamientos que cumplen las condiciones del mismo modo que los arrendamientos operativos de la norma actual, y que desglosen únicamente el gasto relativo a los mismos en la cuenta de resultados, en lugar de desglosar información detallada conforme a la NIC 17.

NIIF 16.BC100

La exención para arrendamientos de elementos de poco valor está pensada para abarcar arrendamientos de gran volumen pero de poco valor; por ejemplo, arrendamientos de pequeños equipos de TI (ordenadores portátiles, teléfonos móviles, impresoras sencillas), arrendamientos de mobiliario de oficina, etc. En la NIIF 16 no se define “poco valor”; pero en la sección base para las conclusiones se mencionan activos con un valor máximo de 5.000 USD cuando son nuevos. Esto puede significar que una entidad que alquila muchos de estos elementos puede evitar el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento que sería, de forma agregada, material; por ejemplo, una firma de servicios profesionales que alquila equipos personales de TI para su plantilla.



### Visión de KPMG – Diferencia con respecto a los PCGA estadounidenses en los arrendamientos de elementos de poco valor

Los que elaboran la información financiera según los PCGA estadounidenses no se van a beneficiar de la exención en arrendamientos de elementos de poco valor. No obstante, si dichos arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos según el enfoque del FASB -algo que, por lo general, da lugar al reconocimiento lineal de ingresos y gastos-, esta diferencia con respecto a los PCGA se limitará típicamente al balance.

## 3.7 Componentes de arrendamiento y distintos de arrendamiento

NIIF 16.12

Si un contrato es, o contiene, un arrendamiento, entonces la sociedad contabiliza cada componente separado del arrendamiento, por separado de los componentes distintos de arrendamiento.

### Paso 1: Identificar el componente o componentes

NIIF 16.B32-B33

La sociedad considera el derecho a usar un activo subyacente como un componente de arrendamiento separado si cumple los siguientes criterios:

- el arrendatario puede beneficiarse del uso de dicho activo subyacente por sí solo o junto con otros recursos que están fácilmente disponibles; y
- el activo no depende en gran medida de, ni está muy interrelacionado con, los demás activos del contrato.

Los cargos por tareas administrativas u otros costes en que se incurra asociados con el arrendamiento que no suponen la transferencia de un bien o un servicio al arrendatario no originan un componente separado. Sin embargo, son parte de la contraprestación total que la sociedad asigna a los componentes identificados.

## Paso 2: Contabilizar el componente o componentes

### Perspectiva del arrendatario

NIIF 16.13-16

Si un contrato contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento o distintos de arrendamiento, el arrendatario asigna la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento con arreglo a lo siguiente:

- el precio individual relativo de cada componente del arrendamiento; y
- el precio individual agregado de los componentes distintos de arrendamientos.

El arrendatario determina los precios individuales relativos de los componentes de arrendamiento y distintos de arrendamiento en función del precio que el arrendador cobraría a una sociedad por un componente similar de forma separada.

Si un precio individual observable no está fácilmente disponible, el arrendatario estima el precio individual de los componentes aprovechando al máximo la información observable.

Como *excepción práctica*, el arrendatario puede optar, en función de la clase de activo subyacente, por no separar los componentes de arrendamiento de cualesquiera componentes distintos de arrendamiento asociados. El arrendatario que toma esta decisión contabiliza el componente de arrendamiento y los componentes distintos de arrendamiento asociados como un único componente del arrendamiento.

A menos que el arrendatario aplique la excepción práctica, contabiliza los componentes distintos de arrendamiento de conformidad con las normas, que en su caso, le sean aplicables.

### Perspectiva del arrendador

NIIF 16.17

Si un contrato contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento o distintos de arrendamiento, el arrendador asigna la contraprestación del contrato según lo establecido en la NIIF 15; es decir, según los precios individuales de venta de los bienes y servicios incluidos en cada componente.

En la siguiente tabla se resume el proceso para contabilizar componentes de arrendamiento y distintos de arrendamiento tanto desde la perspectiva del arrendatario como del arrendador.

	Arrendatario	Arrendador
<b>Cuando existe un precio individual observable para cada componente</b>	A menos que se opte por la excepción práctica (véase más adelante), separar y asignar con arreglo a los precios individuales relativos de los componentes	Separar y asignar siempre de conformidad con el enfoque de la NIIF 15; es decir, de acuerdo con el precio de venta individual relativo
<b>Cuando no existe un precio individual observable para algunos o todos los componentes</b>	Aprovechar al máximo la información observable	
<b>Impuestos, seguro sobre la propiedad y costes administrativos</b>	Las actividades (o costes del arrendador) que no transfieren un bien o un servicio al arrendatario no son componentes en un contrato	

<p><b>Excepción práctica: elección de política contable en función de la clase de activo subyacente</b></p>	<p>Combinar componentes de arrendamiento y cualquier componente distinto de arrendamiento asociado y contabilizarlos como componentes de arrendamiento</p>	<p>N/A</p>
---	--	------------



### Ejemplo 8 – Contabilidad de componentes de arrendamiento y distintos de arrendamiento

El Arrendatario L suscribe un contrato de arrendamiento de cinco años con el Arrendador M para explotar una plataforma petrolífera operativa. El contrato incluye servicios de mantenimiento prestados por M, que contrata su propio seguro para la plataforma. Se realizan pagos anuales de 2.000 (300 en concepto de servicios de mantenimiento y 50 de seguro). L puede determinar que existen terceros que ofrecen servicios de mantenimiento y seguros similares a un coste de 400 y 50 al año, respectivamente. L no puede encontrar una cuota de arrendamiento individual observable para una plataforma petrolífera similar porque ninguna se alquila sin los servicios de mantenimiento asociados que presta el arrendador.

En este caso:

- el precio individual observable de los servicios de mantenimiento es de 400;
- no existe precio individual observable para el arrendamiento; y
- el coste del seguro no transfiere un bien o un servicio al arrendatario, por lo que no es un componente separado del arrendamiento.

Así pues, L asigna 1.600 (2.000 - 400) al componente de arrendamiento.



### Visión de KPMG – Coherencia con la NIIF 15

De conformidad con la NIIF 16, los arrendadores asignan la contraprestación de un contrato de arrendamiento a componentes de arrendamiento y distintos de arrendamiento prácticamente de la misma manera que un vendedor asigna la contraprestación por obligaciones de ejecución en un contrato con clientes de conformidad con la NIIF 15.

Esta coherencia amplia entre las dos normas ayudará a reducir el coste y la complejidad de su aplicación. Puede ser un aspecto importante a considerar para algunas sociedades a la hora de decidir si adoptan anticipadamente la NIIF 16 (véase el Apartado 8).

Asimismo, la excepción práctica para el arrendatario de no separar un componente de arrendamiento podría reducir el coste y la complejidad en algunos casos. No obstante, es posible que a los arrendatarios no les parezcan atractivas las consecuencias contables. En efecto, al usar esta excepción práctica, el arrendatario reconoce un pasivo por el componente de servicio del contrato, que en otro caso permanecería fuera de balance hasta que el arrendador realice el servicio.

## 4. Contabilidad del arrendatario

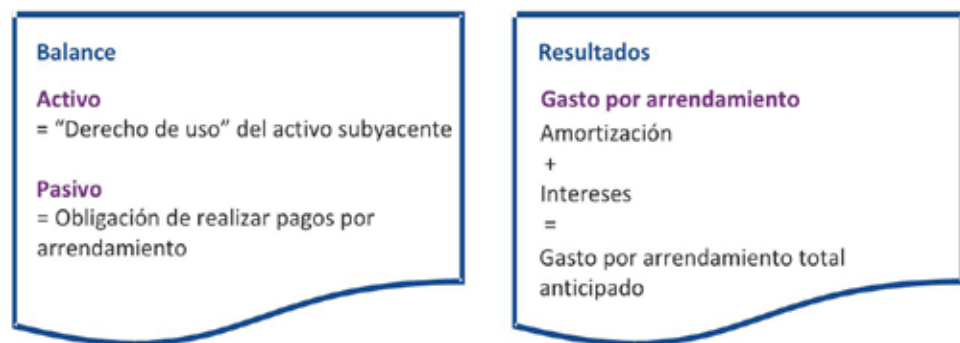
El principal objetivo de la nueva norma es garantizar que los arrendatarios reconocen los activos y pasivos correspondientes a sus principales arrendamientos

### 4.1 Modelo de contabilidad del arrendatario

NIIF 16.22

Un arrendatario aplica un único modelo de contabilidad de arrendamientos que consiste en reconocer todos los arrendamientos de importe significativo en el balance.

NIIF 16.47,49




#### Visión de KPMG – Principales impactos para los arrendatarios

En la actualidad, muchos analistas ajustan habitualmente las cifras comunicadas por los arrendatarios para reflejar compromisos derivados de arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos, en función de los importes desglosados de conformidad con la NIC 17 y la NIIF 7 *Instrumentos financieros: Información a revelar*. Estos ajustes exigen un alto grado de juicios de valor y grandes esfuerzos.

Al incluir los arrendamientos operativos en el balance, parecerá que las sociedades tienen más activos, pero que están también más fuertemente endeudadas. Es más, cambiará la presentación de:

- los gastos en la cuenta de resultados y en el estado de otro resultado global; y
- los flujos de efectivo en el estado de flujos de efectivo (véase 4.6).

Los activos y pasivos adicionales reconocidos y el cambio de la presentación afectarán a ratios clave de rendimiento -por ejemplo, ratios sobre activos y ratios de endeudamiento- y, por consiguiente, podrían impedir el cumplimiento de las cláusulas de deuda que no se apliquen sobre principios contables congelados o previos.

 **Visión de KPMG – Un modelo de contabilidad antes de impuestos**

Las consideraciones de tipo fiscal suelen ser un factor fundamental cuando una sociedad evalúa si va a alquilar o a comprar un activo, y cuando un arrendador fija el precio de un contrato de arrendamiento. Sin embargo, los nuevos requerimientos siguen abordando la contabilidad del arrendatario (y la del arrendador) antes de impuestos.

La contabilidad del impuesto sobre las ganancias en contratos de arrendamiento sigue estando dentro del alcance de la NIC 12 Impuesto sobre las ganancias. Parece que se van a mantener las complejidades que existen actualmente en la contabilidad de impuestos sobre las ganancias por parte de arrendatarios en arrendamientos incluidos en el balance. Entre dichas complejidades figuran, por ejemplo, cómo aplicar la exención del reconocimiento inicial, y si el activo por “derecho de uso” y el pasivo por arrendamiento deberían considerarse vinculados a efectos del análisis del impuesto.

 **Visión de KPMG – A diferencia de las NIIF, los PCGA estadounidenses mantienen un modelo de contabilidad dual para los arrendatarios**

NIIF 16.BC304

Aunque la NIIF 16 contiene un único modelo de contabilidad de arrendatarios, los PCGA estadounidenses mantendrán un modelo dual, es decir, contabilidad de arrendamientos financieros frente a arrendamientos operativos. Según los PCGA estadounidenses, los arrendamientos financieros serán contabilizados del mismo modo que en el modelo del IASB. Los arrendamientos operativos también se presentarán en el balance con un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

Sin embargo, en el caso de los arrendamientos operativos, el gasto por arrendamiento se reconocerá típicamente de forma lineal, es decir, no habrá un reconocimiento anticipado, y se presentará como un importe único dentro de los gastos de explotación. Para lograr este perfil de gastos por arrendamiento, el arrendatario valorará el activo por derecho de uso como una cifra de cuadro. Asimismo, los pagos correspondientes a arrendamientos operativos serán presentados dentro de las actividades de explotación en el estado de flujos de efectivo.

## 4.2 Valoración inicial del pasivo por arrendamiento

### 4.2.1 Resumen

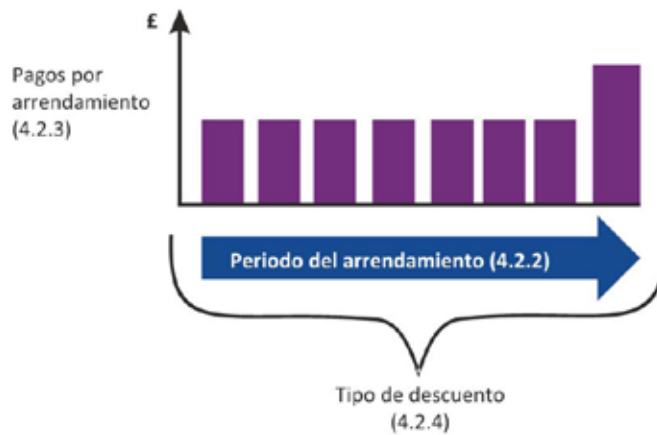
NIIF 16.26

En la fecha de comienzo, el arrendatario valora el pasivo por arrendamiento al valor actual de los pagos por arrendamiento futuros.

NIIF 16.27



Los datos clave para hacer este cálculo son los siguientes:



NIIF 9.2.1(b)



**Visión de KPMG – El pasivo por arrendamiento incluye elementos que serían reconocidos por separado conforme a la norma sobre instrumentos financieros**

Los pasivos por arrendamiento son pasivos financieros. Sin embargo, serán valorados en general de conformidad con la NIIF 16, no con la NIIF 9 Instrumentos financieros. Esto representa una simplificación considerable comparada con la contabilidad de los instrumentos financieros en algunos casos. Por ejemplo, los elementos comunes de los acuerdos de arrendamiento -como las opciones de renovación y compra- no serán contabilizados por separado ni, posiblemente, darán lugar a un pasivo valorado a valor razonable.

## 4.2.2 Periodo de arrendamiento

NIIF 16.18, B35

El periodo de arrendamiento es el periodo no cancelable del arrendamiento, además de:

- periodos renovables optativos si el arrendatario está razonablemente seguro de prorrogarlo; y
- periodos tras una fecha cancelación optativa si el arrendatario está razonablemente seguro de no cancelarlo anticipadamente.

La opción de cancelación anticipada mantenida únicamente por el arrendador no es considerada en la determinación del periodo de arrendamiento.

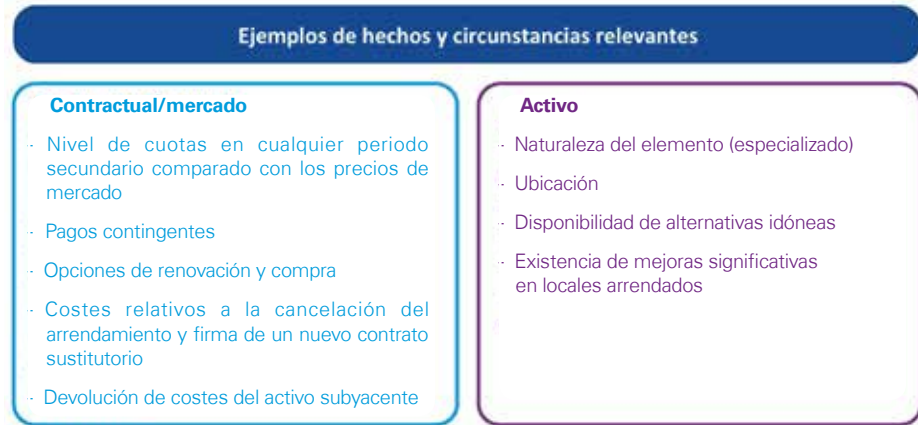
NIIF 16.A, B36

El periodo de arrendamiento comienza cuando el arrendador pone el activo subyacente a disposición del arrendatario para su uso. Incluye los periodos libres de rentas.

NIIF 16.B37

Cuando determinan el periodo de arrendamiento, los arrendatarios consideran todos los hechos y circunstancias relevantes que generan un incentivo económico para ejercer o renunciar a opciones de renovación y cancelación anticipada.





### Ejemplo 9 – Incentivos económicos significativos

El Arrendatario X suscribe un acuerdo de arrendamiento no cancelable con el Arrendador L para alquilar un edificio. El arrendamiento, inicialmente es de cuatro años, y X tiene la opción de prorrogar el arrendamiento otros cuatro años pagando la misma cuota.

Para determinar el periodo de arrendamiento, X considera los siguientes factores:

- Se espera que las cuotas de mercado de arrendamientos de un edificio comparable de la misma zona aumenten un 10% en el periodo de ocho años que abarca el arrendamiento. Al comienzo del arrendamiento, las cuotas están en consonancia con las del mercado.
- X tiene intención de seguir desarrollando su actividad en la misma zona durante al menos 10 años.
- La ubicación del edificio es ideal para las relaciones con los proveedores y clientes.

X concluye que tiene un incentivo económico significativo para prorrogar el arrendamiento. Por tanto, a efectos de la contabilidad del arrendamiento, X utiliza un periodo de arrendamiento de ocho años.



### Ejemplo 10 – Incentivos económicos no significativos

El Arrendatario Y suscribe un arrendamiento de una máquina con una antigüedad de tres años. El periodo de arrendamiento no cancelable es de 10 años. El Arrendatario Y tiene la opción de prorrogar el arrendamiento después del periodo inicial de 10 años durante periodos optativos de 12 meses a precios de mercado.

Para determinar el periodo de arrendamiento, Y considera los factores siguientes:

- La máquina se va a utilizar en la fabricación de piezas para un tipo de avión que Y prevé que será bien aceptado entre los clientes hasta que se completen el desarrollo y las pruebas de un modelo mejorado en aproximadamente 10 años.
- El coste de instalar la máquina en las instalaciones de fabricación de Y no es significativo.
- El periodo no cancelable del arrendamiento de las instalaciones de fabricación de Y finaliza en 14 años, e Y tiene opción de renovar ese arrendamiento por otros ocho años.

- El Arrendatario Y no espera poder utilizar la máquina en su proceso de fabricación de otros tipos de aviones, sin modificaciones significativas.
- La vida total restante de la máquina es de 25 años.

El Arrendatario Y observa que las condiciones para la renovación optativa no facilitan ningún incentivo económico y el coste de la instalación no es significativo. El Arrendatario Y no tiene incentivos para hacer modificaciones significativas en la máquina tras el periodo inicial de 10 años. Por tanto, Y no prevé que exista un beneficio comercial para utilizar la máquina después del periodo de arrendamiento no cancelable.

Por tanto, Y concluye que el periodo de arrendamiento es el periodo no cancelable de 10 años únicamente.



#### Visión de KPMG – El periodo de arrendamiento es una estimación crítica

La evaluación del periodo de arrendamiento es una estimación crítica y un dato clave para calcular el importe del pasivo por arrendamiento. Esto se debe a que el periodo de arrendamiento determina qué pagos por arrendamiento se incluyen en la valoración del pasivo por arrendamiento.

### 4.2.3 Pagos por arrendamiento

NIIF 16.27

En la fecha de comienzo, el arrendatario incluye los pagos siguientes relativos al uso del activo subyacente en la valoración del pasivo por arrendamiento:

- pagos fijos (incluidos pagos que en sustancia sean fijos), menos cualquier incentivo por arrendamiento a cobrar;
- pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa;
- importes que se prevé pagar por el arrendatario en virtud de garantías del valor residual;
- el precio de ejercicio de una opción de compra que el arrendatario está razonablemente seguro de ejercitar; y
- pagos por cancelación anticipada, si en las condiciones del arrendamiento se contempla esta opción.

NIIF 16.B42

Los pagos que se consideran fijos en sustancia, son aquellos que están estructurados como pagos por arrendamiento variables, pero que, en sustancia, son inevitables. Ejemplos:

- pagos que únicamente deben realizarse si sucede un hecho sobre el que no hay posibilidades reales de que no ocurra;

- existe más de una opción de pagos que el arrendatario debería realizar, pero sólo una de esas opciones es realista;
- existen múltiples opciones de pagos que un arrendatario podría de forma realista efectuar, pero al menos tiene que utilizar una de las opciones.



### Ejemplo 11 – Pagos fijos en sustancia

NIIF 16.27,38,B42

La Sociedad W alquila una línea de producción. Los pagos por arrendamiento dependen del número de horas operativas de la línea de producción, es decir, W tiene que pagar 1.000 por hora de uso. El pago mínimo anual es de 1.000.000. El uso esperado por año es de 1.500 horas.

Este arrendamiento contiene pagos fijos en sustancia de 1.000.000 al año, que se incluyen en la valoración inicial del pasivo por arrendamiento. Los 500.000 adicionales que W espera pagar al año son pagos variables que no dependen de un índice o una tasa y, por tanto, no se incluyen en la valoración inicial del pasivo por arrendamiento, pero se contabilizan como gasto a medida que tiene lugar el “uso excesivo”.

NIIF 16.27

Los pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa se valoran inicialmente mediante el uso del índice o la tasa en la fecha de comienzo del arrendamiento.



### Ejemplo 12 – Pagos variables que no dependen de un índice o una tasa

La Sociedad X alquila una tienda. Los pagos por arrendamiento de la tienda equivalen al 1% de las ventas de la tienda. No existe un pago mínimo.

Como el arrendamiento solo contiene pagos por arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa, X valora el pasivo por arrendamiento al comienzo del arrendamiento en cero.



### Ejemplo 13 – Pagos variables que dependen de un índice

NIIF 16.28

La Sociedad Y alquila un edificio de oficinas. El pago por alquiler anual inicial es de 2.500.000. La cuota será revisada todos los años y aumentará en función del índice de precios al consumo (IPC).

Este es un ejemplo de pago por arrendamiento variable que depende de un índice. La valoración inicial del pasivo por arrendamiento se basa en el valor del IPC al comienzo del arrendamiento, es decir, Y asume una cuota anual de 2.500.000. Si durante el primer año del arrendamiento, el IPC aumenta un 5%, al final del primer año el pasivo por arrendamiento se vuelve a calcular asumiendo cuotas anuales futuras de 2.625.000 (es decir,  $2.500.000 \times 1,05$ ).

## NIIF 16.27, B37

Los arrendatarios determinan si es razonablemente seguro que ejercerán una opción de compra considerando todos los hechos y circunstancias relevantes que generan un incentivo económico para hacerlo. Esto es similar al enfoque adoptado para evaluar si un arrendatario prevé ejercitar una opción de renovación (véase 4.2.2).

Si un arrendatario ofrece una garantía del valor residual, incluye en los pagos por arrendamiento el importe que espera pagar en virtud de dicha garantía



### Ejemplo 14 – Garantías del valor residual

El Arrendatario Z suscribe un contrato de arrendamiento con el Arrendador L para alquilar un coche. El periodo de arrendamiento es de cinco años.

Además, Z y L acuerdan una garantía del valor residual: si el valor razonable del coche al final del arrendamiento es inferior a 400, Z pagará a L un importe equivalente a la diferencia entre 400 y el valor razonable del coche.

Al comienzo del arrendamiento, Z espera que el valor razonable del coche al final del periodo de arrendamiento sea 400.

Por tanto, Z incluye un importe de cero en los pagos por arrendamiento cuando calcula su pasivo por arrendamiento.

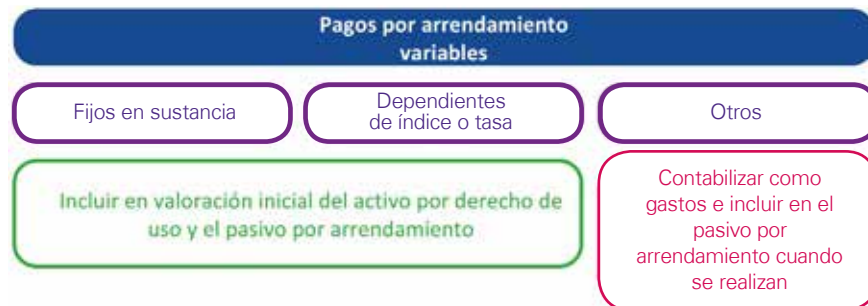


### Visión de KPMG – La valoración inicial del pasivo por arrendamiento incluye solo determinados pagos por arrendamiento variables

De modo similar a la práctica actual, la valoración inicial del pasivo por arrendamiento incluye pagos variables que dependen de un índice o tasa - por ejemplo, el IPC o un tipo de interés de mercado - y pagos que parecen ser variables pero que son pagos fijos en sustancia.

Los demás pagos variables - por ejemplo, pagos basados en ingresos o en el uso - se excluyen de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento y se reconocen en resultados en el periodo durante el cual sucede el evento o condición que los desencadenan. Esto acarrea varias consecuencias importantes.

- La obligación de contabilizar como gastos otros pagos variables a medida que se incurre en ellos representa una simplificación considerable en comparación con las versiones anteriores de la norma. Muchos arrendatarios se sentirán aliviados al saber que el IASB ha retirado su propuesta inicial según la cual las entidades debían estimar todos los pagos variables al comienzo del arrendamiento.
- El endeudamiento aparente de un arrendatario dependerá de una combinación de pagos fijos y variables dentro de su cartera de arrendamientos. Por ejemplo, supongamos que la Entidad X alquila un conjunto de establecimientos comerciales con pagos por arrendamiento fijos, pero la Entidad Y alquila un conjunto similar de establecimientos comerciales en condiciones similares, pero con una combinación de pagos fijos y pagos que dependen de la facturación, X reconocerá pasivos por arrendamiento más elevados que Y, incluso si el total de pagos por arrendamiento esperados de X e Y son iguales.
- Algunos acuerdos de compra de energía que son arrendamientos podrían dar lugar a un pasivo por arrendamiento de cero para el arrendatario. Por ejemplo, si un arrendatario suscribe un acuerdo para comprar toda la electricidad producida por un parque eólico o una central hidroeléctrica y los pagos por arrendamiento dependen todos de la cantidad de electricidad producida, el pasivo por arrendamiento del arrendatario será cero.



**Visión de KPMG – El ejercicio de la opción de compra es una estimación crítica**

La evaluación de si el ejercicio de una opción de compra es razonablemente seguro es una estimación crítica y un dato clave para calcular el importe del pasivo por arrendamiento. Los arrendatarios tienen que considerar detenidamente todos los hechos y circunstancias relevantes (véase 4.2.2) para determinar si existe un incentivo económico para comprar.

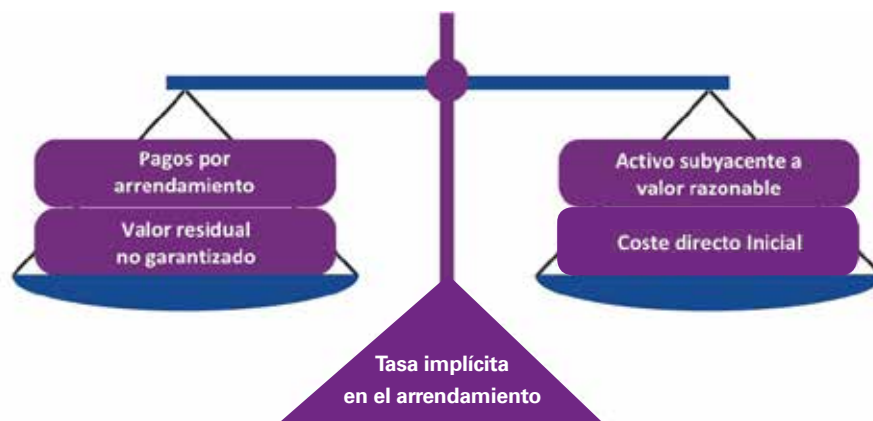
**Visión de KPMG – La valoración inicial de las garantías del valor residual es distinta a la práctica actual**

Los importes a pagar en virtud de garantías del valor residual se incluyen actualmente en los pagos por arrendamiento mínimos del arrendatario conforme a la NIC 17. Sin embargo, el importe que se debe incluir conforme a dicha norma es la exposición máxima en virtud de la garantía, no el importe que se espera pagar. Por consiguiente, los importes relativos a las garantías del valor residual incluidos en los pagos por arrendamiento conforme a la NIIF 16 serán, normalmente, más bajos.

#### 4.2.4 Tipo de descuento

NIIF 16.26, A

Los arrendatarios calculan el valor actual de los pagos por arrendamiento mediante el uso del tipo de interés implícito en el arrendamiento. Este es el tipo que iguala el valor actual de los pagos por arrendamiento y el valor residual no garantizado con la suma del valor razonable del activo subyacente y los costes directos iniciales del arrendador.



Si el arrendatario no puede determinar fácilmente el tipo de interés implícito en el arrendamiento, utiliza su tipo de interés incremental. Se trata del tipo que tendría que pagar un arrendatario en la fecha de comienzo del arrendamiento por un préstamo de un periodo similar, y con una garantía similar, para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso

**Visión de KPMG – Los arrendatarios podrían no ser capaces de determinar el tipo implícito en el arrendamiento**

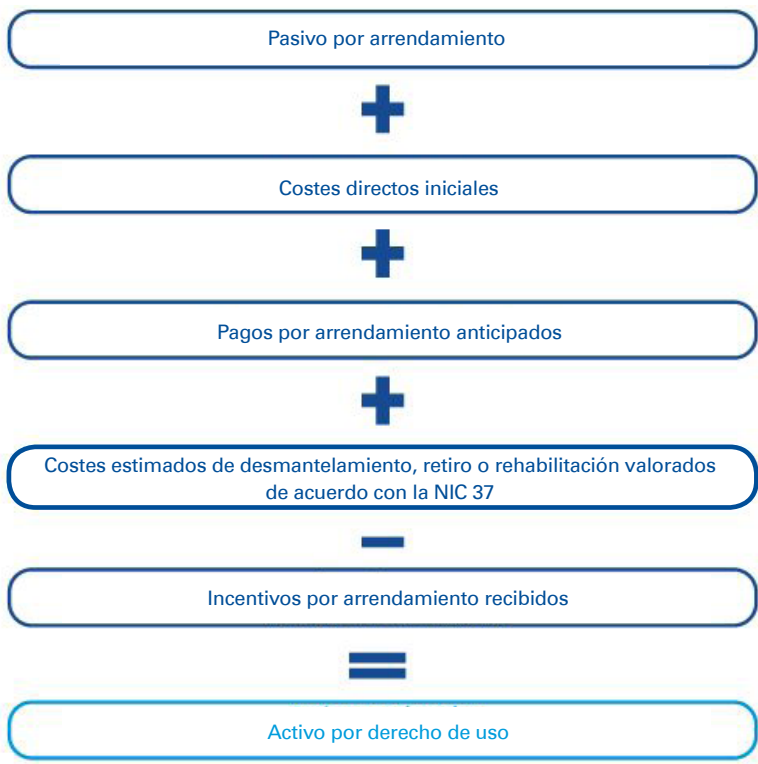
Valorar el pasivo por arrendamiento al tipo de interés que un arrendador cobra al arrendatario permite que se reflejen en la contabilidad del arrendamiento las circunstancias específicas del mismo, incluida la financiación estructurada del acuerdo o las ventajas fiscales inherentes dentro del retorno acordado entre el arrendatario y el arrendador.

Sin embargo, a un arrendatario podría resultarle difícil determinar el tipo que le cobra el arrendador. Por ejemplo, a menudo el arrendatario no conoce el importe de los costes directos iniciales del arrendador, o dispondrá solo de información limitada sobre el valor residual esperado del activo subyacente al final del periodo de arrendamiento. Como resultado, parece probable que los arrendatarios utilicen con frecuencia su tipo de interés incremental.

### 4.3 Valoración inicial del activo por derecho de uso

NIIF 16.23–24

En la fecha de comienzo, el arrendatario valora el activo por derecho de uso al coste que incluye lo siguiente:





NIIF 16.A

Los costes directos iniciales de un arrendatario son los costes incrementales de obtener un arrendamiento que, de otro modo, no se habrían producido.

NIIF 16.IE5

Los pagos que un arrendatario recibe o efectúa y que están relacionados con un activo separado - por ejemplo, reembolsos procedentes del arrendador por mejoras en locales arrendados - no están incluidos en la valoración del activo por derecho de uso, pero se contabilizan por separado.

Costes directos iniciales típicos de un arrendatario	
<b>Incluyen</b> 	<b>Excluyen</b> 
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comisiones</li> <li>- Honorarios legales*</li> <li>- Costes de negociar términos y condiciones del arrendamiento*</li> <li>- Costes de tramitar una garantía</li> <li>- Pagos efectuados a inquilinos existentes para obtener el arrendamiento</li> </ul> <p>* Si son contingentes en el momento de originarse el arrendamiento</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gastos generales</li> <li>- Costes para obtener ofertas por posibles arrendamientos</li> </ul>



#### Visión de KPMG – Similar a los costes de adquirir otros activos no financieros

En términos generales, la valoración inicial del activo por derecho de uso (es decir, un activo no financiero) de un arrendatario es coherente con la mayoría de otros activos no financieros que se valoran inicialmente al coste (por ejemplo, activos valorados de conformidad con la NIC 16 *Inmovilizado material* y la NIC 38 *Activos intangibles*).



#### Visión de KPMG – El activo por derecho de uso no es un activo intangible ni un elemento de inmovilizado material

La NIIF 16 no especifica si un activo por derecho de uso está incluido en el alcance de la NIC 16 o de la NIC 38. En este sentido, parece que un activo por derecho de uso es una nueva categoría de activo en el alcance de la propia NIIF 16.

Esto podría tener consecuencias importantes para evaluar algunos de los impactos de la nueva norma. Las sociedades no tendrán la imagen completa de la situación hasta que otros órganos reguladores y contables hayan reaccionado. Por ejemplo, la nueva contabilidad podría provocar cambios en el tratamiento fiscal de los arrendamientos. Una cuestión clave para el sector financiero es la forma en la que los supervisores prudenciales tratarán los nuevos activos y pasivos a efectos del capital regulatorio.

## 4.4 Valoración posterior del pasivo por arrendamiento

### 4.4.1 Base de valoración

NIIF 16.36

Tras el reconocimiento inicial, el pasivo por arrendamiento se valora al coste amortizado mediante el uso del método de interés efectivo.



#### Ejemplo 15 – Valoración al coste amortizado

El Arrendatario X suscribe un contrato con el Arrendador L para alquilar un edificio durante siete años. Los pagos por arrendamiento anuales son de 450, a pagar al final de cada año. El tipo de interés incremental de X -es decir, el tipo de interés efectivo- es del 5,04%.

Se reconoce inicialmente una obligación de efectuar pagos por arrendamiento por valor de 2.600. Al final del Año 1, X paga su primera cuota anual de 450 a L: de esta cifra, un importe de 131 ( $2.600 \times 5,04\%$ ) corresponde a intereses; y 319 ( $450 - 131$ ) es el principal, que reduce el pasivo en 319.

El importe en libros del pasivo al comienzo del Año 2 es de 2.281 ( $2.600 - 319$ ).



#### Visión de KPMG – No hay opción de valorar el pasivo por arrendamiento del arrendatario a valor razonable

NIIF 16.BC 183

Los arrendatarios no pueden optar por valorar los pasivos por arrendamiento a valor razonable. Este hecho es coherente con la base de valoración de los pasivos por arrendamiento financiero según la NIC 17.

### 4.4.2 Reevaluación del pasivo por arrendamiento

Un arrendatario reevalúa el pasivo por arrendamiento para reflejar los cambios en los pagos por arrendamiento de la siguiente manera:

NIIF 16.40–43, B42

#### El arrendatario reevalúa el pasivo por arrendamiento utilizando los pagos por arrendamiento revisados y...

##### un tipo de descuento *sin revisar cuando*:

- cambia el importe que se prevé que habrá que pagar según la garantía del valor residual; o
- cambian los pagos por arrendamiento futuros para reflejar tipos de mercado (p. eje., basándose en una revisión de la renta de mercado) o un cambio en un índice o tasa\* utilizando para determinar los pagos por arrendamiento.
- se resuelve la variabilidad de pagos y en consecuencia, se convierten en pagos fijos en sustancia.

##### un tipo de descuento *revisado cuando*:

- cambian los pagos por arrendamientos futuros como resultado de un cambio en los tipos de interés variables.
- cambian el periodo de arrendamiento; o
- cambia la evaluación del ejercicio de una opción de compra.

\* Excepto cambios en tipos de interés variables





### Ejemplo 16 – Cambio en los pagos variables vinculados a un índice

El Arrendatario Y suscribe un arrendamiento para un periodo de cinco años con el Arrendador L en relación con un centro comercial, que comienza el 1 de enero. El Arrendatario Y paga 155 a año vencido. El tipo de interés incremental de Y es del 5,9%. Adicionalmente, el contrato de arrendamiento señala que los pagos por arrendamiento de cada año aumentarán en función del IPC correspondiente al año anterior. En la fecha de comienzo, el IPC del año anterior es de 120 y el pasivo por arrendamiento es de 655 basado en pagos anuales de 155. Se asume que los costes directos iniciales son de cero y no existen incentivos para el arrendamiento, pagos anticipados o costes de restauración. Y registra los siguientes asientos en el Año 1.

	Debe	Haber
Activo por derecho de uso	655	
Pasivo por arrendamiento		655
<i>Para reconocer el arrendamiento en la fecha de comienzo</i>		
Amortización	131	
Activo por derecho de uso		131
Gasto por intereses (655 x 5,9%)	39	
Pasivo por arrendamiento (155 - 39)	116	
Efectivo (pago correspondiente al Año 1)		155
<i>Para reconocer el pago y los gastos correspondientes al Año 1</i>		

Al final del Año 1, el IPC aumenta a 125. El Arrendatario Y calcula que el pago revisado para el Año 2 y siguientes ajustado por los cambios en el IPC, por 161 ( $155 \times 125 / 120$ ). Como los pagos por arrendamiento solo contienen pagos variables que dependen de un índice, Y valora el pasivo por arrendamiento para reflejar el cambio. El ajuste se calcula como la diferencia entre los pagos por arrendamiento originales (155) y el pago reevaluado (161) durante el periodo de arrendamiento restante de cuatro años, descontado al tipo de descuento original del 5,9% (21).

	Debe	Haber
Activo por derecho de uso	21	
Pasivo por arrendamiento		21
<i>Para reconocer la reevaluación</i>		

Las reevaluaciones de pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice y hacen referencia a periodos futuros se reflejan en el importe en libros del activo por derecho de uso (véase 4.5).



### Visión de KPMG – La reevaluación constituye una diferencia significativa con respecto a la contabilidad de arrendamientos actual

La reevaluación de los principales juicios de valor - por ejemplo, el periodo de arrendamiento - en cada fecha de presentación supone un cambio significativo con respecto a la NIC 17. Las sociedades ya no pueden calcular una tabla de amortización del arrendamiento al comienzo del mismo y hacer un seguimiento en cada fecha de presentación, sino que deben reevaluar los principales juicios de valor y considerar la necesidad de reevaluar los saldos de arrendamientos cada vez que presentan información.

Las reevaluaciones durante el periodo de arrendamiento facilitan información más actualizada a los usuarios de los estados financieros. Sin embargo, también introducen nueva volatilidad en los activos y pasivos registrados, que podría afectar a la capacidad de predecir y prever con exactitud los resultados financieros futuros. Se centrarán recursos adicionales en la contabilidad de arrendamientos no solo al comienzo del arrendamiento, sino también en cada fecha de presentación.

Es probable que sean necesarios juicios de valor significativos al determinar si se ha producido un cambio en los factores relevantes o un cambio en el incentivo económico del arrendatario para ejercitar o no opciones de renovación o cancelación. Adicionalmente, no queda claro cómo - en la práctica - una entidad puede obviar factores basados en el mercado (por ejemplo, tipos de mercado) cuando lleve a cabo una reevaluación del periodo de arrendamiento.

La reevaluación, por parte de la sociedad, de los principales juicios de valor podría, en algunos casos, causar un impacto significativo en los importes por arrendamiento reconocidos en el estado de situación financiera, en la cuenta de resultados y en el estado de otro resultado global.

## 4.5 Valoración posterior del activo por derecho de uso

### 4.5.1 Base de valoración

*NIIF 16.29-30*

En general, un arrendatario valora activos por derecho de uso al coste menos la amortización acumulada (véase 4.5.2) y pérdidas por deterioro del valor acumuladas (véase 4.5.3).

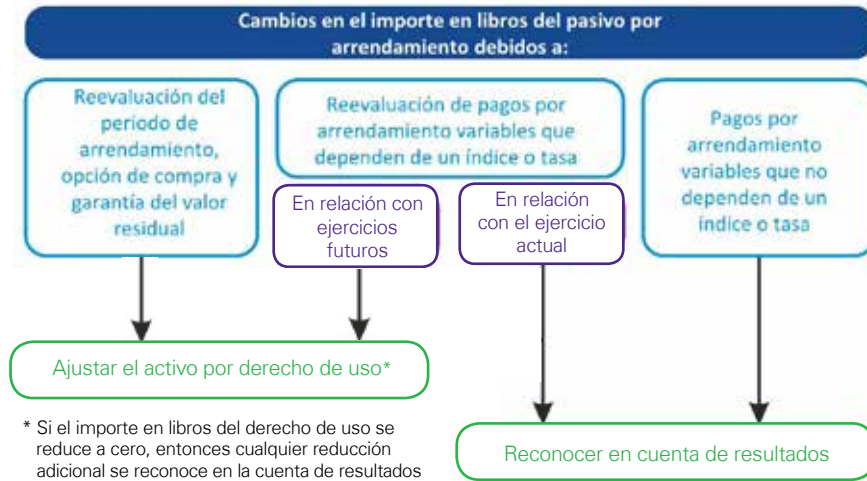
*NIIF 16.30(b), 38(b), 39*

Los arrendatarios ajustan el importe en libros del activo por derecho de uso por las reevaluaciones del pasivo por arrendamiento (véase 4.4.2), a menos que el importe en libros ya se haya reducido a cero o el cambio en el pasivo por arrendamiento haga referencia a un pago por arrendamiento variable que no depende de un índice o tasa.

*NIIF 16.34-35*

Un arrendatario aplica bases de valoración alternativas en dos circunstancias:

- si el activo por derecho de uso cumple la definición de inversión inmobiliaria, el arrendatario valora el activo por derecho de uso de conformidad con su política contable para otras inversiones inmobiliarias, que podría ser a valor razonable (véase 6.3); y
- si un arrendatario aplica el modelo de reevaluación a una clase de inmovilizado material, puede aplicar el modelo de reevaluación a todos los activos por derecho de uso pertenecientes a la misma clase.



**Visión de KPMG – La valoración posterior es siempre al coste si el activo subyacente es intangible**

El modelo de reevaluación solo puede aplicarse a los activos por derecho de uso cuyo activo subyacente es tangible. No será aplicable si el activo subyacente es un intangible al que un arrendatario aplicó voluntariamente los requerimientos para arrendamientos. Sin embargo, esto solo tendrá un impacto limitado en la práctica porque la mayoría de activos intangibles no cumplen las condiciones para aplicar el modelo de reevaluación.

### 4.5.2 Amortización del activo por derecho de uso

NIF 16.31,  
NIC 16.60

Los arrendatarios amortizan los activos por derecho de uso de acuerdo con lo establecido por la NIC 16, es decir, el método de amortización refleja el patrón de consumo de los beneficios económicos futuros del activo por derecho de uso. A menudo, este criterio resulta en una amortización lineal.

NIF 16.32

La amortización empieza en la fecha de comienzo del arrendamiento. El periodo durante el cual se amortiza el activo se determina de la siguiente manera:

- si la propiedad del activo subyacente se transfiere al arrendatario, o el arrendatario está razonablemente seguro de ejercitar una opción de compra, el periodo de amortización dura hasta el final de la vida útil del activo subyacente; de lo contrario
- el periodo de amortización dura hasta la fecha que suceda primero: el final de la vida útil del activo por derecho de uso o el final del periodo de arrendamiento.

**Ejemplo 17 – Periodo de amortización**

El Arrendatario X suscribe un arrendamiento de cinco años no cancelable y sin opción de renovación con el Arrendador L correspondiente a una máquina que será utilizada en el proceso de fabricación de X. La vida útil de la máquina subyacente es de 10 años y la propiedad sigue siendo de L.

X amortiza el activo por derecho de uso a partir de la fecha de comienzo durante un periodo de cinco años, porque tiene intención de utilizar la máquina durante todo el periodo de arrendamiento.

NIIF 16.31,  
NIC 16.43



### Visión de KPMG – Aplicando del enfoque de componentes

Aunque la NIIF 16 no especifica si un activo por derecho de uso es un activo tangible o intangible, se especifica que el arrendatario aplica los requerimientos en cuanto a amortización de la NIC 16 y, por tanto, identifica componentes separados a efectos de la amortización. Esta podría ser una consideración práctica importante para los arrendatarios que actualmente alquilan elementos de gran valor en virtud de arrendamientos operativos y adoptan un enfoque de componente para la contabilidad del mantenimiento, por ejemplo, comprobaciones importantes de mantenimiento en algunos alquileres de aviones.



### Visión de KPMG – El gasto total por arrendamiento se reconoce anticipadamente

Los arrendatarios amortizarán, por lo general, el activo por derecho de uso de forma lineal y valorarán el pasivo por arrendamiento al coste amortizado mediante el uso del método de interés efectivo. Como resultado, el gasto total por arrendamiento se reconocerá, en general, de forma anticipada. El efecto del reconocimiento anticipado se deriva de la combinación de la amortización lineal junto con un gasto por intereses que disminuye a medida que se utiliza el pasivo por arrendamiento durante el periodo del mismo. Este patrón anticipado de reconocimiento del gasto es aplicable también en la contabilidad actual de arrendamientos financieros.

El patrón anticipado de reconocimiento de gastos podría linealizarse si estamos frente a una cartera de arrendamientos de un negocio grande y estable. Sin embargo, es posible que se produzcan efectos significativos en conjunto en el caso de un negocio que está creciendo, o en un negocio donde se está actualizando en gran medida su cartera de activos arrendados, por ejemplo, una compañía aérea que está introduciendo un nuevo modelo de avión en su flota.

## 4.5.3 Deterioro de valor del activo por derecho de uso

NIIF 16.33,  
NIC 36.63

Los arrendatarios aplican la NIC 36 Deterioro del valor de los activos para determinar si se ha deteriorado el valor de un activo por derecho de uso y para contabilizar el deterioro. Tras el reconocimiento de una pérdida por deterioro del valor, los cargos de amortización futura correspondientes al activo por derecho de uso se ajustan para reflejar el importe en libros revisado.




### Ejemplo 18 – Deterioro del valor de un activo por derecho de uso

El Arrendatario Y alquila una máquina para su proceso de fabricación durante un periodo no cancelable de 10 años. El importe en libros inicial del activo por derecho de uso es de 1.000, que se valora posteriormente al coste y se amortiza de forma lineal durante un periodo de 10 años, es decir, el cargo por amortización al año asciende a 100.

Al final del Año 5, se deteriora el valor de la unidad generadora de efectivo que incluye el activo por derecho de uso. Se asigna un cargo por deterioro del valor de 200 al activo por derecho de uso.

Inmediatamente antes del deterioro del valor, el importe en libros del activo por derecho de uso es de 500. Después del deterioro del valor, el importe en libros se reduce a 300 y los cargos por amortización futura se reducen a 60 ( $300 / 5$ ) al año.

 **Visión de KPMG – La comprobación del deterioro del valor sustituye a los arrendamientos onerosos**

De hecho, la comprobación del deterioro del valor sustituye al requerimiento actual que obliga a evaluar si un arrendamiento operativo es oneroso. Como ahora el arrendatario reconoce un pasivo por arrendamiento por su obligación de efectuar pagos por arrendamiento, no tiene que reconocer ninguna provisión adicional, sino que evalúa el activo por derecho de uso para comprobar si su valor se ha deteriorado.

Las comprobaciones del deterioro del valor podrían aumentar la carga de la información financiera para los arrendatarios. En la actualidad, los arrendamientos operativos se evalúan para determinar si se han convertido en onerosos, pero no se comprueba si su valor se ha deteriorado. Aplicar los requerimientos de la comprobación del deterioro del valor puede ser más complejo, especialmente para activos por derechos de uso que no forman parte de una unidad generadora de efectivo significativa.


## 4.6 Presentación

NIIF 16.47–50


Los arrendatarios presentan los arrendamientos en sus estados financieros de la siguiente manera:

Estado de situación financiera	Cuenta de resultados y estado de otro resultado global	Estado de flujos de efectivo
<p><b>Activo por derecho de uso</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Presentación separada en el estado de situación financiera* o desgloses en las notas de los estados financieros</li> </ul> <p><b>Pasivo por arrendamiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Presentación separada en el estado de situación financiera o desgloses en las notas</li> </ul>	<p><b>Gasto por arrendamiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Presentación separada del gasto por intereses del pasivo por arrendamiento y la amortización del activo por derecho de uso</li> <li>Presentación de los gastos por intereses como un componente de los costes financieros</li> </ul>	<p><b>Actividades de explotación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pagos por arrendamiento variables no incluidos en el pasivo por arrendamiento</li> <li>Pagos por arrendamientos a corto plazo y de poco valor (sujetos al uso de la exención de reconocimiento)</li> </ul> <p><b>Actividades de financiación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pagos en efectivo correspondientes a la parte del principal del pasivo por arrendamiento</li> </ul> <p><b>Dependiendo de la asignación “general”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Los pagos en efectivo correspondientes a la parte de intereses se clasifican de conformidad con otros intereses pagados</li> </ul>

\* Los activos por derecho de uso que cumplen la definición de inversiones inmobiliarias se presentan dentro del capítulo de inversiones inmobiliarias del estado de situación financiera.

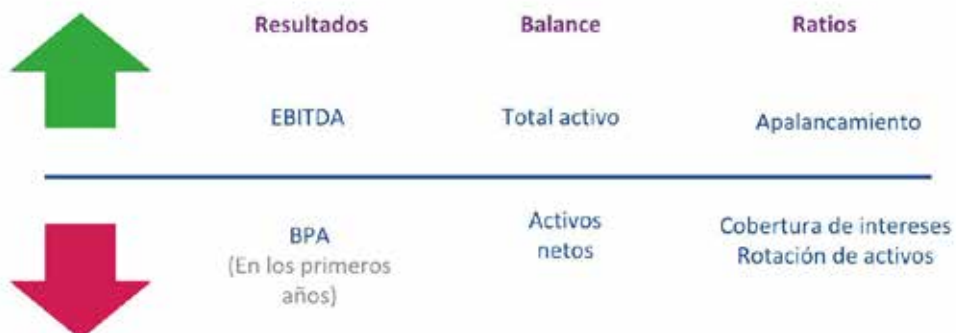
 **Visión de KPMG – Requerimientos de presentación más detallados**

En general, los requerimientos de presentación son más detallados que en la NIC 17, especialmente en lo que respecta a la presentación en el estado de flujos de efectivo. Esto puede representar un cambio en la práctica de muchas sociedades.

 **Visión de KPMG – Aumentará el EBITDA**

En la mayoría de los arrendamientos, los gastos se presentan como gastos por amortización y gastos por intereses, salvo en el caso de pagos variables que se contabilizan como gastos en el momento en que se incurre en ellos. Por tanto, aumentará el EBITDA del arrendatario.

**Resumen del impacto en las principales ratios financieras**



## 5. Contabilidad del arrendador

La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a los requerimientos actuales, aunque hay cambios en detalles.

NIIF 16.61–62

Un arrendador clasifica un arrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo, de la siguiente manera:

- los arrendamientos donde se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente son arrendamientos financieros; y
- todos los demás arrendamientos son arrendamientos operativos.

La prueba para la clasificación del arrendamiento no cambia básicamente con respecto a la NIC 17.



### Ejemplo 19 – Clasificación de arrendamientos

El Arrendador L suscribe un contrato de arrendamiento no cancelable con la Sociedad X según el cual X alquila equipo no especializado durante cinco años. Se ha estimado que la vida económica del equipo será de 15 años y la propiedad legal seguirá siendo de L. El contrato de arrendamiento no contiene ninguna opción de compra, renovación o cancelación anticipada. El valor razonable del equipo es de 100.000 y el valor actual de los pagos por arrendamiento es de 50.000.

Al evaluar la clasificación del arrendamiento, L observa que:

- el arrendamiento no transfiere la propiedad del equipo a X;
- X no tiene opción de comprar el equipo;
- el periodo de arrendamiento corresponde a un tercio de la vida económica del equipo, que es inferior a la parte principal de la vida económica;
- el valor actual de los pagos por arrendamiento es el 50% del valor razonable del equipo, que es inferior a sustancialmente todo el valor razonable; y
- el equipo no es un equipo especializado.

L observa que no hay indicios que señalen que el arrendamiento sea un arrendamiento financiero y que, basándose en la evaluación general del acuerdo, el arrendamiento no transfiere a X sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del equipo.

Por tanto, L clasifica el arrendamiento como arrendamiento operativo.

Los modelos de contabilidad del arrendador tampoco cambian básicamente con respecto a la NIC 17.

	Arrendamiento financiero	Arrendamiento operativo
	<b>Estado de situación financiera</b>	
<i>NIIF 16.67, 83, 88</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dar de baja el activo subyacente</li> <li>– Reconocer un derecho de cobro del arrendamiento financiero</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Continuar presentando el activo subyacente</li> <li>– Añadir los costes directos iniciales en que se incurra en relación con la obtención del arrendamiento al importe en libros del activo subyacente</li> </ul>
	<b>Cuenta de resultados</b>	
<i>NIIF 16.71, 74–75, 81–82</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reconocer ingresos financieros en el derecho de cobro calculados de acuerdo con el método de interés efectivo</li> </ul> <p><i>Además, los arrendadores que son fabricantes o distribuidores reconocen por arrendamientos financieros:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ingresos ordinarios por el importe menor entre el valor razonable del activo subyacente y el valor actual de los pagos por arrendamiento</li> <li>– coste de ventas por el coste o importe en libros del activo subyacente, menos el valor actual del valor residual no garantizado</li> <li>– costes incurridos en relación con la obtención del arrendamiento como gasto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reconocer los ingresos por arrendamiento durante el periodo de arrendamiento, generalmente de forma lineal</li> <li>– Contabilizar como gasto los costes relacionados con el activo subyacente, por ejemplo, amortización</li> </ul>

*NIIF 16.67, 70, A*

El arrendador suele valorar inicialmente un derecho de cobro por arrendamiento financiero al valor actual de los pagos por arrendamiento futuros más el valor residual no garantizado que corresponda al arrendador. El arrendador descuenta estos importes utilizando la tasa implícita en el arrendamiento.

El arrendador incluye los siguientes pagos por arrendamiento en la valoración del derecho de cobro por arrendamiento financiero:

- pagos fijos (incluidos los pagos que, en sustancia, son fijos), menos los incentivos por arrendamiento a pagar;
- pagos variables que dependen de un índice o una tasa;
- garantías del valor residual otorgadas al arrendador, al importe de la garantía;
- el precio de ejercicio de las opciones de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercerlas; y
- penalizaciones por cancelación a pagar de conformidad con el periodo de arrendamiento esperado.



NIIF 16.BC289-  
BC290



### Visión de KPMG – Impacto limitado para los arrendadores

El objetivo del IASB ha sido minimizar los cambios en la contabilidad del arrendador. Gran parte de las guías de la NIIF 16 sobre contabilidad del arrendador han sido copiadas directamente de la NIC 17. Este hecho refleja los comentarios aportados por los usuarios y otras partes interesadas que no querían “romper” la contabilidad del arrendador.

Sin embargo, la NIIF 16 no es una norma dirigida exclusivamente a los arrendatarios. Se han producido cambios en detalles de la contabilidad del arrendador. Por ejemplo, los arrendadores aplican los siguientes nuevos elementos:

- definición de arrendamiento (véase Apartado 3);
- guías sobre venta con arrendamiento posterior (véase 6.1);
- guías sobre subarrendamientos (véase 6.2); y
- requerimientos de desgloses (véase 7.3).

Además, la NIIF 16 incluye guías específicas sobre la contabilidad de modificaciones del arrendamiento por parte de los arrendadores (véase 6.4.2 y 6.4.3).



### Visión de KPMG – Los modelos del arrendador y del arrendatario no son coherentes

Una consecuencia clave de la decisión de mantener el modelo de contabilidad dual de la NIC 17 para los arrendadores es la falta de coherencia con el nuevo modelo de contabilidad del arrendatario. Esto puede verse en el ejemplo 19 incluido anteriormente.

- el arrendatario aplica el modelo del derecho de uso y reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por su obligación de efectuar pagos por arrendamientos; mientras que
- el arrendador sigue reconociendo el activo subyacente y no reconoce un activo financiero por su derecho a recibir pagos por arrendamiento.

También se dan diferencias más detalladas. Por ejemplo, los arrendatarios y los arrendadores utilizan las mismas guías para determinar el periodo de arrendamiento y para evaluar si el ejercicio de las opciones de compra es razonablemente seguro. Sin embargo, a diferencia de los arrendatarios, los arrendadores no reevalúan sus evaluaciones iniciales del periodo de arrendamiento y de las opciones de compra.

El IASB ha señalado que la mayoría de partes interesadas no consideraron que la simetría entre la contabilidad del arrendatario y la del arrendador fuese una prioridad importante. Las incoherencias indicadas anteriormente fueron reconocidas por el IASB cuando completó la norma. Existe el riesgo de que estas incoherencias den lugar a oportunidades de estructuración en acuerdos más complejos.

## 6. Otros temas relativos a arrendamientos

La norma incluye guías específicas sobre otros temas relativos a la contabilidad de arrendamientos que son, en general, más detalladas y prescriptivas que los requerimientos existentes.

### 6.1 Transacciones de venta con arrendamiento posterior

NIIF 16.98–103

En una transacción de venta con arrendamiento posterior, una sociedad (el vendedor-arrendatario) transfiere un activo subyacente a otra sociedad (el comprador-arrendador) y alquila de nuevo ese activo al comprador-arrendador.

Para determinar cómo contabilizar una transacción de venta con arrendamiento posterior, la sociedad debe considerar primero si una transferencia del activo subyacente del vendedor-arrendatario al comprador-arrendador es una venta o no. La sociedad aplica la NIIF 15 para determinar si se ha producido una venta. Esta evaluación determina la contabilidad tanto del vendedor-arrendatario como del comprador-arrendador, de la siguiente manera:

	Arrendatario (vendedor)	Arrendador (comprador)
<b>La transferencia al comprador-arrendador es una venta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dar de baja el activo subyacente y aplicar el modelo de contabilidad del arrendatario al arrendamiento posterior*</li> <li>– Valorar el activo por derecho de uso en la parte retenida del importe en libros anterior (es decir, al coste)*</li> <li>– Reconocer una ganancia o pérdida en relación con los derechos transferidos al arrendador*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reconocer el activo subyacente y aplicar el modelo de contabilidad del arrendador al arrendamiento posterior*</li> </ul>
<b>La transferencia al comprador-arrendador no es una venta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Seguir reconociendo el activo subyacente</li> <li>– Reconocer un pasivo financiero conforme a la NIIF 9 por el importe recibido del comprador-arrendador</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– No reconocer el activo subyacente</li> <li>– Reconocer un activo financiero conforme a la NIIF 9 por el importe pagado al vendedor-arrendatario</li> </ul>

\*Son necesarios ajustes si la venta no es a valor razonable o si los pagos por arrendamiento están fuera de mercado.

NIF 16.IE11



### Ejemplo 20 – Transacción de venta con arrendamiento posterior cuando la transferencia es una venta: Perspectiva del arrendatario

La Sociedad C vende un edificio de oficinas a la Sociedad D a cambio de 2.000.000 en efectivo. Inmediatamente antes de la transacción, el edificio se contabiliza al coste de 1.000.000. Al mismo tiempo, C suscribe un contrato con D por el derecho de uso del edificio durante 18 años con pagos anuales de 120.000 a pagar al final de cada año. La transferencia del edificio de oficinas cumple las condiciones para ser considerada una venta conforme a la NIF 15. El valor razonable del edificio de oficinas en la fecha de la venta es de 1.800.000. Como la contraprestación de la venta del edificio de oficinas no es a valor razonable, C y D aplican ajustes para reconocer la transacción a valor razonable. El importe del exceso del precio de venta de 200.000 (2.000.000 - 1.800.000) se reconoce como financiación adicional facilitada por D a C. El tipo de interés incremental del arrendatario es del 4,5% al año.

El valor actual de los pagos anuales es de 1.459.200, de los cuales un importe de 200.000 hace referencia a la financiación adicional y 1.259.200 corresponden al arrendamiento.

C reconoce la transacción de la siguiente manera:

- C valora el activo por derecho de uso retenido mediante el arrendamiento posterior del edificio de oficinas como una proporción de su importe en libros anterior, que es de 699.556 ( $1.259.200 / 1.800.000 \times 1.000.000$ ).
- C reconoce solo la parte de la ganancia en la venta que corresponde a los derechos transferidos a D, que es de 240.356. La ganancia total en la venta del edificio de oficinas asciende a 800.000 (1.800.000 - 1.000.000), de los cuales:
  - 559.644 ( $1.259.200 / 1.800.000 \times 800.000$ ) corresponden al derecho de uso del edificio de oficinas que conserva C; y
  - 240.356 ( $(1.800.000 - 1.259.200) / 1.800.000 \times 800.000$ ) corresponden a los derechos transferidos a D.
- En la fecha de comienzo, C contabiliza los siguientes asientos:

Debe		Haber	
Efectivo	2.000.000	Edificio	1.000.000
Activo por DDU	699.556	Pasivo financiero	1.459.200
		Ganancia en la venta con arrendamiento posterior	240.356



### Visión de KPMG – La NIIF 16 pone fin a la venta con arrendamiento posterior como propuesta de financiación fuera del balance

La contabilidad de transacciones de venta con arrendamiento posterior es - y sigue siendo - un área compleja. Sin embargo, hay algo que queda claro: La NIIF 16 elimina en gran medida las transacciones de venta con arrendamiento posterior como una posible fuente de financiación fuera del balance. Según la nueva norma, un vendedor-arrendatario reconoce siempre una transacción de venta con arrendamiento posterior en el balance a menos que el arrendamiento posterior sea a muy corto plazo o el activo subyacente tenga poco valor.

La NIIF 16 introduce nuevas directrices sobre condiciones fuera de mercado que ayudan a las empresas a identificar cuándo se considera que una transacción está fuera de mercado, además de aclarar el tratamiento contable adecuado cuando las condiciones están por encima del mercado o por debajo del mercado. Una sociedad debe maximizar el uso de precios e información observables para determinar qué medida es la más adecuada para utilizar cuando evalúa si las condiciones son fuera de mercado. Esto puede exigir juicios de valor significativos por parte de la dirección, especialmente cuando el activo subyacente es un activo especializado



### Visión de KPMG – Las guías sobre venta y arrendamiento posterior son diferentes a las de los PCGA estadounidenses

Existen varias diferencias significativas entre las guías sobre transacciones de venta con arrendamiento posterior conforme a las versiones de la norma según las NIIF y los PCGA estadounidenses, que son las siguientes:

- **Evaluación de si la transferencia es una venta:** Según las NIIF, el vendedor-arrendatario no reconoce una venta del activo subyacente si tiene una opción de recompra sustantiva, independientemente del precio de ejercicio de la opción. Según los PCGA estadounidenses, el vendedor-arrendatario puede reconocer una venta del activo subyacente si tiene una opción de recompra sustantiva pero el precio de ejercicio es el valor razonable en el momento del ejercicio, y el activo subyacente es fácilmente disponible y no especializado.
- **Contabilidad del arrendamiento posterior:** Según las NIIF, el vendedor-arrendatario aplica el modelo único de contabilidad del arrendatario al arrendamiento posterior. Según los PCGA estadounidenses, el vendedor-arrendatario clasifica el arrendamiento posterior como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo, y no reconoce ninguna ganancia en la venta si lo clasifica como arrendamiento financiero.
- **Reconocimiento de la ganancia:** Según las NIIF, el vendedor-arrendatario restringe la ganancia que reconoce en la venta al importe que corresponde a la parte del activo subyacente que ha sido transferida, es decir, al interés residual del comprador-arrendador en el activo subyacente. Según los PCGA estadounidenses, el vendedor-arrendatario reconoce la ganancia total en el momento de la enajenación, es decir, incluido el importe de la ganancia que corresponde a la parte del activo subyacente que se retiene durante el arrendamiento posterior.

## 6.2 Subarrendamientos

NIF 16.3, A

Un subarrendamiento es una transacción en la que un arrendatario (o "arrendador intermediario") concede un derecho de uso del activo subyacente a un tercero, y el arrendamiento (o "arrendamiento principal") entre el arrendador y el arrendatario originales sigue en vigor.

En un subarrendamiento, la sociedad aplica la NIF 16 a todos los arrendamientos de activos por derecho de uso. El arrendador intermediario contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos diferentes.



NIF 16.B58

Un arrendador intermediario clasifica el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo con referencia al activo por derecho de uso derivado del arrendamiento principal. Es decir, el arrendador intermediario trata el activo por derecho de uso como el activo subyacente en el subarrendamiento, no el elemento de inmovilizado material que alquila al arrendador principal.

NIF 16.68

En la fecha de comienzo del subarrendamiento, si el arrendador intermediario no puede determinar fácilmente la tasa implícita en el subarrendamiento, utiliza el tipo de descuento que emplea para el arrendamiento principal para contabilizar el subarrendamiento, ajustado por los costes directos iniciales asociados con el subarrendamiento.

Sin embargo, si el arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo donde la sociedad, en calidad de arrendatario, ha optado por la exención de arrendamientos a corto plazo (véase 3.2), el arrendatario (arrendador intermediario) clasifica el subarrendamiento como arrendamiento operativo.



### Ejemplo 21 – Subarrendamiento clasificado como arrendamiento financiero con referencia al activo por DDU del arrendamiento principal

NIF 16.IE6

**Arrendamiento principal:** El arrendador intermediario L suscribe un arrendamiento de cinco años de un espacio para oficinas de 5.000 metros cuadrados (el arrendamiento principal) con la Sociedad M (el arrendador principal).

**Subarrendamiento:** Al comienzo del Año 3, L subarrienda al Subarrendatario N el espacio para oficinas de 5.000 metros cuadrados durante el periodo restante de tres años del arrendamiento principal.

L clasifica el subarrendamiento con referencia al activo por derecho de uso derivado del arrendamiento principal. Como el subarrendamiento corresponde a la totalidad del periodo restante del arrendamiento principal - es decir, el subarrendamiento corresponde a la mayor parte de la vida útil del activo por derecho de uso - L lo clasifica como arrendamiento financiero.

En la fecha de comienzo del subarrendamiento, L:

- a de baja el activo por derecho de uso relacionado con el arrendamiento principal que transfiere a N y reconoce la inversión neta en el subarrendamiento;
- reconoce en resultados la diferencia entre los importes en libros del activo por derecho de uso y la inversión neta en el subarrendamiento; y
- sigue reconociendo el pasivo por arrendamiento relacionado con el arrendamiento principal, que representa los pagos por arrendamiento adeudados al arrendador principal.

Durante el periodo del subarrendamiento, L reconoce tanto los ingresos por intereses del subarrendamiento como los gastos por intereses del arrendamiento principal.



#### **Visión de KPMG – Diferencia con respecto a los PCGA estadounidenses**

Según la NIIF 16, un arrendador intermediario determina la clasificación del subarrendamiento con referencia al activo por derecho de uso derivado del arrendamiento principal. Por tanto, un “arrendador principal” podría contabilizar un arrendamiento principal como arrendamiento operativo, pero el arrendador intermediario que suscribe un subarrendamiento de forma consecutiva podría contabilizar el subarrendamiento como arrendamiento financiero.

Según los PCGA estadounidenses, la clasificación del subarrendamiento se basa en el activo subyacente. Esto significa que los arrendadores intermediarios que apliquen los PCGA estadounidenses clasificarán más subarrendamientos como arrendamientos operativos.

## 6.3 Inversiones inmobiliarias

NIC 40.2, 30,  
NIIF 16.48, 56

Una sociedad aplica la NIC 40 Inversiones inmobiliarias para contabilizar un activo por derecho de uso si el activo subyacente cumpliría en otros casos la definición de inversión inmobiliaria.

De conformidad con la NIC 40, una sociedad elige como política contable el modelo del valor razonable o el modelo de coste para valorar sus inversiones inmobiliarias. La sociedad aplica la política a todas las inversiones inmobiliarias, es decir, aplica la misma política a las inversiones inmobiliarias que son de su propiedad y a las arrendadas. Sin embargo, en ambos casos la sociedad cumple con el requerimiento de desglose de la NIC 40, incluidos los desgloses del valor razonable de la inversión inmobiliaria.



### Visión de KPMG – Arrendar inversiones inmobiliarias es habitual en algunas jurisdicciones

Estas nuevas guías son importantes para las sociedades de inversiones inmobiliarias que poseen derechos de arrendamiento, como es habitual en el Reino Unido, Hong Kong y otros países. Existen dos diferencias clave.

- **La elección se convierte en un requerimiento:** Anteriormente, una sociedad podía optar, para cada una de las propiedades por separado, por reconocer en el balance la inversión inmobiliaria en virtud de un arrendamiento operativo. Ahora, todas las propiedades arrendadas estarán dentro del balance y serán tratadas como inversiones inmobiliarias si cumplen los criterios de la definición.
- **Se puede elegir la base de valoración:** Anteriormente, si una sociedad optaba por reconocer en el balance las inversiones inmobiliarias en virtud de un arrendamiento operativo, estaba obligada a aplicar el modelo del valor razonable a todas las inversiones inmobiliarias. Ahora, una entidad puede elegir libremente si aplica el modelo del coste o el modelo del valor razonable a sus inversiones inmobiliarias.

Es posible que estas nuevas guías afecten también a las sociedades que no se vean a sí mismas como sociedades de inversión inmobiliaria. Por ejemplo, una sociedad que gestiona una cartera de propiedades arrendadas después de una reestructuración o cambio en el modelo de negocio - por ejemplo, una entidad minorista o un banco que ha reducido el número de tiendas/sucursales porque han ampliado su actividad online - tendrá que evaluar si cada propiedad cumple la definición de inversión inmobiliaria. Si es así, la sociedad estará obligada a preparar una valoración de la propiedad, ya sea para incluirla en su balance o para desglosar la información, dependiendo de la política contable que haya elegido.

## 6.4 Modificaciones del arrendamiento

NIIF 16.A

La modificación de un arrendamiento es un cambio en el alcance o la contraprestación del arrendamiento, que no formaba parte de los términos y condiciones originales del mismo, por ejemplo, añadir o cancelar el derecho de uso de uno o más activos subyacentes.

### 6.4.1 Arrendatario

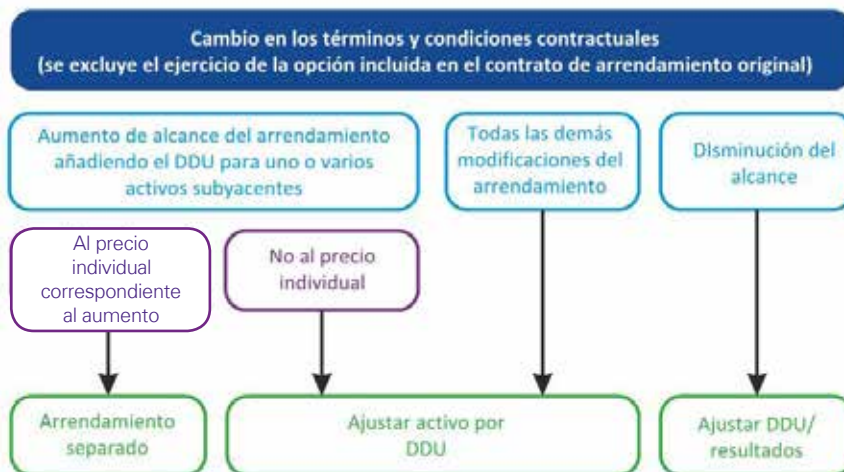
NIIF 16.44-46

Un arrendatario contabiliza una modificación del arrendamiento como un arrendamiento separado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- la modificación aumenta el alcance del arrendamiento al añadir el derecho de uso de uno o más activos subyacentes; y
- la contraprestación del arrendamiento aumenta en un importe equivalente al precio individual del aumento del alcance y los ajustes adecuados, de modo que ese precio individual refleje las circunstancias del contrato particular.

En el caso de una modificación del arrendamiento que no es un arrendamiento separado, en la fecha de entrada en vigor de la modificación, el arrendatario contabiliza la modificación del arrendamiento mediante la reevaluación del pasivo por arrendamiento utilizando un tipo de descuento determinado en esa fecha, y:

- en el caso de modificaciones del arrendamiento que reducen el alcance del arrendamiento, el arrendatario reduce el importe en libros del activo por derecho de uso para reflejar la cancelación parcial o total del arrendamiento, y reconoce una ganancia o pérdida que refleja la reducción proporcional del alcance; y
- en el caso de las demás modificaciones del arrendamiento, el arrendatario aplica el ajuste correspondiente al activo por derecho de uso.





## 6.4.2 Arrendador – Modificaciones en un arrendamiento financiero

NIIF 16.79-80

Un arrendador contabiliza una modificación del arrendamiento financiero como un arrendamiento separado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- la modificación aumenta el alcance del arrendamiento al añadir el derecho de uso de uno o más activos subyacentes; y
- la contraprestación del arrendamiento aumenta en un importe acorde con el precio individual por el aumento del alcance y los ajustes adecuados, de modo que ese precio individual refleje las circunstancias del contrato particular.

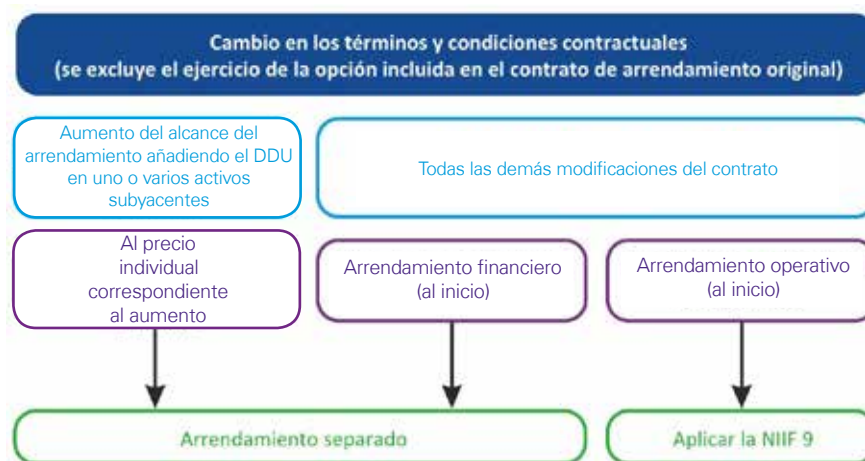
Si la modificación no es un arrendamiento separado, el arrendador contabiliza la modificación del arrendamiento financiero de la siguiente manera:

- en caso de que el arrendamiento hubiera sido clasificado como arrendamiento operativo si la modificación hubiese estado en vigor en la fecha de inicio, el arrendador:
  - contabiliza la modificación del arrendamiento como un nuevo arrendamiento a partir de la fecha de entrada en vigor de la modificación; y
  - valora el importe en libros del activo subyacente como la inversión neta en el arrendamiento original inmediatamente antes de la fecha de entrada en vigor de la modificación del arrendamiento; o de lo contrario;
- aplica los requerimientos de la NIIF 9.

## 6.4.3 Arrendador – Modificaciones en un arrendamiento operativo

NIIF 16.87

Un arrendador contabiliza la modificación de un arrendamiento operativo como nuevo arrendamiento a partir de la fecha de entrada en vigor de la modificación, considerando los pagos por arrendamiento pagados por anticipado o devengados en relación con el arrendamiento original como parte de los pagos por arrendamiento del nuevo arrendamiento



### Visión de KPMG – Guías más específicas que en la actualidad

Muchas sociedades acogerán de buen grado la introducción - por primera vez en las NIIF - de guías detalladas sobre la contabilidad de las modificaciones de los arrendamientos. Este ha sido un problema significativo en la práctica durante algunos años, ya que las modificaciones de los arrendamientos son más frecuentes cuando cambian las circunstancias económicas.

## 7. Desgloses

La nueva norma aumenta los desgloses obligatorios de arrendatarios y arrendadores.

### 7.1 Objetivo de los desgloses generales

*NIIF 16.51, 89*

Los arrendatarios y arrendadores desglosan información que proporciona una base para que los usuarios de los estados financieros evalúen los efectos que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, los resultados financieros y los flujos de efectivo.



#### **Visión de KPMG – Los arrendatarios y arrendadores se centran en el objetivo de los desgloses, no en una lista resumen**

*NIIF 16.BC215-  
BC216*

El IASB pretende mejorar la interpretación y la implantación de los requerimientos de desglose al incluir un objetivo de desglose general. Se ha pensado como referencia para que los arrendatarios y arrendadores evalúen si la calidad general y el valor informativo de los desgloses de sus arrendamientos son suficientes.

Los arrendatarios y arrendadores también aplican el concepto de materialidad (o importancia relativa) para determinar qué información debe desglosarse. Por tanto, parece que los desgloses necesarios podrían ser menos o más que los indicados en la NIIF 16, dependiendo de cada situación particular. Esto está en consonancia con el enfoque general adoptado por el IASB en su iniciativa sobre desglose.

*NIIF 16.59, 92,  
B48-B52*

La NIIF 16 contiene consideraciones específicas para que los arrendatarios determinen si debe desglosarse información cuantitativa y cualitativa adicional, y se enumeran diversos ejemplos de esa información útil adicional. Las mismas consideraciones aplican a los arrendadores. Sin embargo, las guías de la NIIF 16 sobre desglose de información adicional por parte de los arrendadores son limitadas en comparación con las correspondientes a los arrendatarios

## 7.2 Desgloses de arrendatarios

Normalmente, un arrendatario desglosa, como mínimo, la información siguiente:

	Información cuantitativa
<i>NIIF 16.47, 53, 58</i>	<p><b>En relación con el estado de situación financiera</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Altas de activos por derecho de uso</li> <li>– Importe en libros al cierre del ejercicio de los activos por derecho de uso por clase de activo subyacente y (si no se presentan por separado) los epígrafes correspondientes en el estado de situación financiera</li> <li>– Pasivos por arrendamiento y los epígrafes correspondientes en el estado de situación financiera si esos pasivos no se presentan por separado</li> <li>– Análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamiento</li> </ul>
<i>NIIF 16.53–54</i>	<p><b>En relación con la cuenta de resultados y el estado de otro resultado global (incluidos importes capitalizados como parte del coste de otro activo)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Cargo por amortización de los activos por derecho de uso por clase de activos subyacentes</li> <li>– Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento</li> <li>– Gasto relativo a arrendamientos a corto plazo donde se aplica la exención de reconocimiento (pueden excluirse los arrendamientos con un período de arrendamiento de hasta un mes)</li> <li>– Gasto relativo a arrendamientos de elementos de poco valor donde se aplica la exención de reconocimiento</li> <li>– Gasto relativo a pagos por arrendamiento variables no incluidos en los pasivos por arrendamiento</li> <li>– Ingresos por el subarrendamiento de activos por derecho de uso</li> <li>– Ganancias o pérdidas derivadas de transacciones de venta con arrendamiento posterior</li> </ul>
<i>NIIF 16.53</i>	<p><b>En relación con el estado de flujos de efectivo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Total de salidas de efectivo por arrendamientos</li> </ul>
<i>NIIF 16.55</i>	<p><b>Otros</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Importe de los compromisos por arrendamiento a corto plazo si el gasto corriente por arrendamiento a corto plazo no es representativo para el siguiente ejercicio</li> </ul>
	Desgloses cualitativos
<i>NIIF 16.58, 60</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Descripción de cómo se gestiona el riesgo de liquidez relacionado con los pasivos por arrendamiento</li> <li>– Uso de la exención para arrendamientos a corto plazo y/o de elementos de poco valor</li> </ul>

NIIF 16.56, 57

<b>Desgloses adicionales (cuando aplique)</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Desgloses requeridos por la NIC 40 con respecto a los activos por derecho de uso que cumplen las condiciones para ser considerados inversiones inmobiliarias</li> <li>– Si se aplica el modelo de revalorización de la NIC 16 a los activos por derecho de uso, entonces:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fecha de la revalorización</li> <li>- Si ha intervenido un tasador independiente</li> <li>- Importe en libros que se habría reconocido conforme al modelo del coste</li> <li>- Reserva de revalorización, variación del ejercicio y restricciones a la distribución</li> </ul> </li> </ul>

**Visión de KPMG – Desgloses más extensos para los arrendatarios**

En general, los arrendatarios deben desglosar información más extensa que en el caso de los arrendamientos financieros de conformidad con la NIC 17. Además, los arrendatarios deben evaluar si es necesaria información adicional para cumplir el objetivo general. Por tanto, serán necesarios más esfuerzos y juicios de valor en la preparación de los desgloses.

Es probable que los usuarios reciban de buen grado los nuevos desgloses, ya que facilitan una base para efectuar análisis adicionales.

Los elaboradores de información financiera no estarán tan contentos. El alcance de los requerimientos de desglose sugiere que el IASB no espera que los usuarios se basen exclusivamente en la cuantificación del pasivo por arrendamiento que será incluida en el balance.

### 7.3 Desgloses de arrendadores

Normalmente, un arrendador desglosa, como mínimo, la información siguiente:

NIIF 16.90, 93–97

Arrendamiento financiero	Arrendamiento operativo
<b>Información cuantitativa</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Resultado de la venta</li> <li>– Ingresos financieros sobre la inversión neta en el arrendamiento</li> <li>– Ingresos por arrendamiento relativos a pagos variables no incluidos en la inversión neta en el arrendamiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ingresos por arrendamiento relativos a pagos variables que no dependen de un índice o una tasa</li> <li>– Otros ingresos por arrendamiento</li> <li>– Análisis detallado de vencimiento de los derechos de cobro por arrendamiento</li> </ul>

Arrendamiento financiero	Arrendamiento operativo
<b>Información cuantitativa (continuación)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Cambios significativos en el importe en libros de la inversión neta en el arrendamiento</li> <li>– Análisis detallado de vencimiento de los derechos de cobro por arrendamiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Si procede, desgloses de conformidad con la NIC 16 (por separado de otros activos), NIC 36, NIC 38, NIC 40 y NIC 41 <i>Agricultura</i></li> </ul>
<b>Información cualitativa</b>	
<p><i>NIIF 16.93</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Cambios significativos en el importe en libros de la inversión neta en el arrendamiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– N/A</li> </ul>

*NIIF 16.93*

*NIIF 16.92*

El arrendador también desglosa información cuantitativa y cualitativa sobre sus actividades de arrendamiento, tales como:

- la naturaleza de sus actividades de arrendamiento; y
- cómo gestiona el riesgo asociado con los derechos que retiene sobre el activo subyacente.



### Visión de KPMG – Más desgloses para los arrendadores

En general, se pide a los arrendadores que desglosen más información sobre arrendamientos financieros y operativos que según lo dispuesto en la NIC 17. Además, también deben evaluar si es necesaria información adicional para cumplir el objetivo general. Como resultado, serán necesarios más esfuerzos y juicios de valor en la elaboración de los desgloses. Sin embargo, en comparación con los requerimientos de desglose de los arrendatarios, los arrendadores tienen que desglosar mucha menos información.

## 8. Fecha de vigencia y transición

El IASB propone dos enfoques, que se describen a continuación. La aplicación de cualquiera de estos dos enfoques es optativa.

### 8.1 Fecha de vigencia

NIIF 16.C1

La nueva norma entra en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

Se permite la adopción anticipada a las sociedades que también adoptan la NIIF 15.



#### Visión de KPMG – La fecha de vigencia de 2019 consecuencia de las respuestas de los que elaboran la información financiera a la consulta

El personal del IASB llevó a cabo una consulta sobre la fecha de vigencia y descubrió que la mayoría de sociedades:

- consideraban que necesitarían de dos a tres años para implantar la nueva norma después de la publicación, aunque algunas defendieron una fecha de vigencia como muy tarde en el 2020 o 2021; y
- preferirían adoptar la nueva norma sobre arrendamientos después de la NIIF 15, aunque algunas querían tener la opción de adoptar ambas normas a la vez.

En cambio, los usuarios de los estados financieros querían, en general, que las sociedades aplicasen las nuevas normas del IASB a instrumentos financieros, arrendamientos e ingresos ordinarios a la vez, es decir, a partir de 2018.

Muchas sociedades agradecerán que el IASB se haya decantado más por los comentarios de los elaboradores de información financiera que por los comentarios de los usuarios. Sin embargo, queda claro que los años finales de esta década serán un periodo de cambios importantes en la contabilidad de las sociedades. Las nuevas normas del IASB sobre instrumentos financieros e ingresos ordinarios entrarán en vigor en 2018, seguidas de la norma sobre arrendamientos un año más tarde.



#### Visión de KPMG – La adopción anticipada podría aportar ventajas, pero tiene un coste

La posibilidad de adoptar la NIIF 16 al mismo tiempo que la NIIF 15 podría resultar interesante para algunos. Por ejemplo, es posible que los arrendadores que ofrecen contratos con múltiples componentes prefieran no reexpresar el mismo contrato cuando llegue 2018 con arreglo a las nuevas normas sobre ingresos ordinarios y sobre instrumentos financieros, y otra vez en 2019 con arreglo a la nueva norma sobre arrendamientos. Otras sociedades preferirán simplemente adoptar las tres normas importantes a la vez, para evitar ineficiencias y disponer de una información más clara sobre las tendencias en ejercicios futuros.

Sin embargo, las sociedades tendrán que hacer frente a reducciones en la capacidad en sus departamentos de finanzas y de política contable durante ese periodo importante de cambios en la contabilidad. Por razones prácticas, es posible que prefieran espaciar los esfuerzos derivados de la implantación de las normas.

## 8.2 Definición de arrendamiento en el momento de la transición

NIIF 16.C3

En el momento de la transición a la NIIF 16, las sociedades pueden elegir entre:

- aplicar la nueva definición de arrendamiento a todos sus contratos; o
- aplicar una excepción práctica y utilizar la norma anterior en los contratos existentes que sean, o contengan, arrendamientos.

Una sociedad que opta por aprovechar la excepción práctica:

- aplica la NIIF 16 a los arrendamientos identificados previamente de conformidad con la NIC 17 y la CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento;
- no aplica la NIIF 16 a los contratos identificados previamente como contratos que no contienen arrendamientos de conformidad con la NIC 17 y la CINIIF 4; y
- aplica la definición de arrendamiento de la NIIF 16 para evaluar si los contratos suscritos tras la fecha de la aplicación inicial de la nueva norma son, o contienen, arrendamientos.

NIIF 16.C2

La fecha de la aplicación inicial es el comienzo del ejercicio sobre el que informa una sociedad que aplica por primera vez la norma.

NIIF 16.C4

Si se opta por la excepción práctica, se aplica a todos los contratos suscritos antes de la fecha de la aplicación inicial, y los requerimientos de la NIIF 16 se aplican a los contratos suscritos (o modificados) a partir de la fecha de la aplicación inicial.



### Visión de KPMG – La excepción práctica que permite aplicar la norma anterior a la definición de arrendamiento en el momento de la transición es una exención relevante

La excepción práctica que permite aplicar la norma anterior a la definición de arrendamiento en el momento de la transición es una exención relevante. Sin esta exención, las sociedades estarían obligadas a reevaluar todas las decisiones anteriores sobre si los contratos existentes contienen arrendamientos o no. Por tanto, la excepción práctica será probablemente bien acogida.



Sin embargo, no será adoptada por todas las sociedades. Por ejemplo, una empresa compradora en virtud de un contrato de compra de energía que es un arrendamiento operativo según los requerimientos actuales, pero no es un arrendamiento según la NIIF 16, preferirá posiblemente aplicar la nueva definición de arrendamiento, en lugar de incluir en el balance el contrato de compra de energía.

Las sociedades que son parte de contratos de ese tipo querrán evaluar detenidamente si aplican la nueva exención en la transición y deberán sopesar lo siguiente:

- los ahorros en costes que se lograrían si aplican la exención en la transición, frente a
- la necesidad de aplicar el nuevo modelo de contabilidad de arrendamientos a los contratos que no estarían incluidos en la contabilidad de arrendamientos de acuerdo con la nueva definición.

Otros aspectos a considerar incluirán el número, la magnitud y la duración de esos contratos, y el alcance de la falta de coherencia en la contabilidad de los contratos suscritos antes y después de la fecha en la que la sociedad aplica la NIIF 16.

## 8.3 Enfoque del arrendatario en la transición

NIIF 16.C5

Un arrendatario puede:

- adoptar la norma retroactivamente; o
- seguir un enfoque retroactivo modificado.

NIIF 16.C6

El arrendatario aplica su decisión de forma coherente a todos sus arrendamientos.

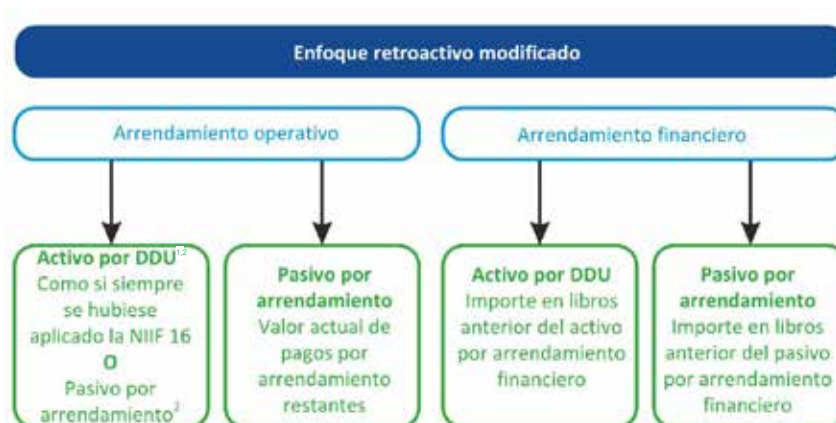
### 8.3.1 Enfoque retroactivo modificado – Valoración

NIIF 16.C7

Si un arrendatario opta por aplicar la NIIF 16 utilizando el enfoque retroactivo modificado, no reexpresa la información comparativa, sino que reconoce el efecto acumulado de aplicar inicialmente la norma como un ajuste al patrimonio neto en la fecha de la aplicación inicial.

NIIF 16.C8–C11

El enfoque retroactivo modificado se aplica de la siguiente manera.



1. Según el enfoque retroactivo modificado, el arrendatario elige para cada arrendamiento cómo valorar el activo por DDU en el momento de la transición a la NIIF 16.
2. El arrendatario valorará el activo por derecho de uso contabilizado como una inversión inmobiliaria utilizando el modelo de valor razonable de la NIC 40 desde la fecha de aplicación inicial. El arrendador no tiene que realizar ningún ajuste de transición por arrendamientos contabilizados como inversiones inmobiliarias valoradas utilizando el modelo de valor razonable de la NIC 40.




NIIF 16.C8

El arrendatario puede elegir, en función de cada arrendamiento, cómo valorar el activo por derecho de uso mediante uno de estos dos métodos:

- como si la NIIF 16 se hubiese aplicado siempre (pero mediante el uso del tipo de interés incremental en la fecha de la aplicación inicial); o
- a un importe igual al pasivo por arrendamiento (con sujeción a determinados ajustes).




NIIF 16.BC287

 **Visión de KPMG – Todos los métodos de transición tienen pros y contras**

El IASB decidió no exigir que los arrendatarios siguiesen un enfoque retroactivo total, porque los costes de hacerlo podrían ser significativos y pudieran compensar los beneficios.

Un enfoque retroactivo total exige que las sociedades determinen el importe en libros de todos los arrendamientos existentes en el ejercicio comparativo más reciente, como si esos arrendamientos hubiesen sido siempre contabilizados de conformidad con la NIIF 16. Este proceso podría ser inviable para las sociedades con miles de arrendamientos. Como no se reexpresa la información comparativa según el enfoque retroactivo modificado en la transición, es necesario desglosar información adicional para ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender el efecto de aplicar la NIIF 16 por primera vez.

A la inversa, un enfoque retroactivo total facilitaría mejor información a los usuarios de los estados financieros al aumentar la comparabilidad. Algunas partes interesadas parecen estar a favor de aplicar la norma retroactivamente.

Un arrendatario puede elegir aplicar la norma...	Coste	Comparabilidad
Retroactivamente a todos los ejercicios contables o		
Como un <i>big bang</i> en la fecha de aplicación inicial		

### 8.3.2 Enfoque retroactivo modificado – Excepciones prácticas para arrendamientos

NIIF 16.C10

Cuando se aplica el enfoque retroactivo modificado a los arrendamientos operativos anteriores, el arrendatario puede emplear una o varias de las siguientes excepciones prácticas en función de cada arrendamiento.

- Aplicar un único tipo de descuento a una cartera de arrendamientos con características razonablemente similares.
- Basarse en una evaluación anterior de si los arrendamientos son onerosos de conformidad con la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes* inmediatamente antes de la fecha de la aplicación inicial como alternativa a revisar el deterioro del valor.

- Contabilizar como arrendamientos a corto plazo aquellos cuyo periodo finaliza en el intervalo de 12 meses desde la fecha de la aplicación inicial.
- Excluir los costes directos iniciales de la valoración del activo por derecho de uso en la fecha de la aplicación inicial.
- Utilizar información conocida a posteriori, por ejemplo al determinar el periodo de arrendamiento si el contrato contiene opciones para prorrogar o cancelar el arrendamiento.



### Visión de KPMG – Una variedad de resultados posibles en la transición

NIIF 16.BC287

Aplicar la NIIF 16 por primera vez será un proceso que exigirá una inversión de tiempo y dinero para muchas sociedades. Tendrán que recopilar datos clave sobre todos los arrendamientos, especialmente los que actualmente se clasifican como arrendamientos operativos según la NIC 17.

El IASB ha procurado reducir los costes de transición mediante la introducción de una serie de excepciones prácticas. Algunas excepciones son opciones de políticas contables; algunas se aplican por clase de activo subyacente y algunas pueden elegirse para cada arrendamiento. Algunas sociedades se encontrarán con una elección abrumadora de opciones de combinaciones y variantes.

De hecho, la mayoría de las empresas verán que tienen una variedad de posibles resultados contables en el momento de la transición. Además de evaluar el equilibrio entre costes y comparabilidad a la hora de decidir cómo hacer la transición a la nueva norma, conviene que las sociedades completen una modelización detallada para comprender cómo sería su balance de apertura en cada caso.

## 8.4 Enfoque del arrendador en la transición

NIIF 16.14

Salvo en el caso de los subarrendamientos y las transacciones de venta con arrendamiento posterior (véase 8.5 y 8.6), un arrendador no aplica ajustes en la transición, sino que contabiliza sus arrendamientos de conformidad con la NIIF 16 desde la fecha de transición.

## 8.5 Subarrendamientos en el momento de la transición

NIIF 16.C15

En la fecha de la aplicación inicial, un arrendador intermediario reevalúa los subarrendamientos existentes que fueron clasificados como arrendamientos operativos conforme a la NIC 17, para determinar si cada subarrendamiento debería clasificarse como arrendamiento operativo o como arrendamiento financiero según la NIIF 16. Esta evaluación se lleva a cabo sobre la base de los términos y condiciones contractuales restantes del arrendamiento principal y del subarrendamiento.

En el caso de los subarrendamientos clasificados como arrendamientos operativos según la NIC 17, pero que son arrendamientos financieros según la NIIF 16, el arrendador contabiliza el subarrendamiento como un nuevo arrendamiento financiero suscrito en la fecha de la aplicación inicial.



### Visión de KPMG – Muchos subarrendamientos podrían ser reclasificados en la transición

Según la NIIF 16, un arrendador intermediario evalúa la clasificación del subarrendamiento con referencia al activo por derecho de uso asociado con el arrendamiento principal, y no con referencia al activo subyacente. Por consiguiente, muchos subarrendamientos que fueron clasificados por un arrendador intermediario como arrendamientos operativos según la NIC 17 serán clasificados como arrendamientos financieros según la NIIF 16.

## 8.6 Venta con arrendamiento posterior en el momento de la transición

*NIIF 16.C16*

Un vendedor-arrendatario no reevalúa las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de la aplicación inicial para determinar si la venta tuvo lugar de conformidad con la NIIF 15.

*NIIF 16.C17*

En el caso de una transacción de venta con arrendamiento posterior contabilizada como venta y arrendamiento financiero conforme a la NIC 17, el vendedor-arrendatario:

- contabiliza el arrendamiento posterior del mismo modo que todo arrendamiento financiero que exista en la fecha de la aplicación inicial; y
- sigue amortizando la ganancia de la venta durante el periodo de arrendamiento.

En el caso de una transacción de venta con arrendamiento posterior contabilizada como venta y arrendamiento operativo conforme a la NIC 17, el vendedor-arrendatario:

- contabiliza el arrendamiento posterior del mismo modo que cualquier otro arrendamiento operativo que exista en la fecha de la aplicación inicial; y
- ajusta el activo por derecho de uso del arrendamiento posterior por las ganancias o pérdidas diferidas correspondientes a condiciones fuera de mercado reconocidas en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de la aplicación inicial.




### Visión de KPMG – Excepciones en la transición para ventas con arrendamiento posterior


Las disposiciones transitorias relativas a las transacciones de venta con arrendamiento posterior son coherentes con las disposiciones transitorias generales que se aplican a todos los arrendamientos. Como consecuencia, un vendedor-arrendatario no está obligado a aplicar la contabilidad retroactiva al elemento de venta y contabiliza el arrendamiento posterior del mismo modo que otros arrendamientos existentes en la fecha de la aplicación inicial.


El vendedor-arrendatario no aplica el enfoque de reconocimiento parcial de las ganancias a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial. Esta decisión simplificará la transición para las sociedades que hayan realizado muchas transacciones de ese tipo en la fecha de la aplicación inicial.

## 9. Próximos pasos

La planificación del proyecto de implantación exige tiempo y dedicación. Sin embargo, podría resultar de utilidad plantearse ahora unas pocas preguntas sencillas, simplemente para hacerse una idea de la magnitud del reto que se avecina...

Tema	Preguntas y comentarios	
<b>Definición de arrendamiento</b>	<b>¿Sabe qué transacciones son, o contienen, arrendamientos?</b>	<input type="checkbox"/>
	<b>¿Optará por aplicar la definición de arrendamiento de la norma anterior a los contratos existentes en el momento de la transición?</b>	<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– En muchos casos, la definición de arrendamiento será obvia, y una transacción que es un arrendamiento hoy seguirá siéndolo en 2019. Sin embargo, la definición de arrendamiento ha cambiado significativamente y afectará a muchas transacciones habituales, por ejemplo, contratos de compra de energía y contratos de transporte.</li> <li>– También es preciso tomar una decisión importante en el momento de la transición: ¿dedicará el tiempo y el dinero necesarios para reevaluar las transacciones existentes y, por tanto, excluirá algunas de esas transacciones de la contabilidad de arrendamientos, o aplicará la norma anterior a los contratos existentes y la nueva definición únicamente a los nuevos?</li> </ul>	
<b>Datos de los arrendamientos</b>	<b>¿Dispone de una base de datos de todos los arrendamientos?</b>	<input type="checkbox"/>
	<b>¿Cuenta con los sistemas y procesos necesarios para calcular los activos y pasivos por arrendamiento?</b>	<input type="checkbox"/>
	<b>Sus actuales desgloses sobre compromisos por arrendamientos operativos, ¿son completos y precisos?</b>	<input type="checkbox"/>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Algunas sociedades disponen de bases de datos que recogen todos los datos de sus arrendamientos, pero no siempre es así. Ahora es el momento de empezar a evaluar si los sistemas actuales cuentan con la información necesaria para aplicar la nueva norma.</li> <li>– La nota sobre compromisos por arrendamiento operativo no siempre será la máxima prioridad en una época en la que deben presentarse muchos informes. Ahora es el momento de comprobar que incluye todos los arrendamientos que próximamente reflejará en el balance para evitar sorpresas en la transición.</li> </ul>	

Tema	Preguntas y comentarios	
<b>Cláusulas de deuda (covenants)</b>	<p data-bbox="639 521 1214 584"><b>La aplicación de la nueva norma, ¿afectará a las cláusulas de deuda y de otro tipo?</b></p> <ul data-bbox="639 622 1414 920" style="list-style-type: none"> <li>- Muchos contratos financieros contienen cláusulas que se aplican por referencia a los "PCGA congelados", es decir, un cambio en la política contable no afectará a las cláusulas. Pero no siempre es así en todos los casos.</li> <li>- Dada la magnitud del cambio contable - debido a que las nuevas normas sobre instrumentos financieros, arrendamientos e ingresos ordinarios se van a aplicar en 2018 - 2019 - es hora de repasar todo para identificar cláusulas que quizás convenga renegociar antes de que la norma entre en vigor.</li> </ul>	<input data-bbox="1289 517 1358 584" type="checkbox"/>
<b>Venta con arrendamiento posterior</b>	<p data-bbox="639 963 1257 1025"><b>¿Comprende el impacto de la nueva norma en las transacciones de venta con arrendamiento posterior?</b></p> <ul data-bbox="639 1055 1426 1480" style="list-style-type: none"> <li>- La mayoría de sociedades y usuarios saben que la nueva norma sobre arrendamientos elimina la venta con arrendamiento posterior como propuesta de financiación fuera del balance.</li> <li>- Pero existe más de un modo de volver a incluir en el balance una venta con arrendamiento posterior.</li> <li>- Si la transacción es una verdadera venta conforme a la NIIF 15, se incluye en el balance como una venta con arrendamiento posterior existente, es decir, el pasivo se valora al coste.</li> <li>- Si la transacción no es una verdadera venta conforme a la NIIF 15, se incluye en el balance como una financiación conforme a la NIIF 9, y es posible que sea necesario hacer una reevaluación continua a valor razonable con cambios en resultados.</li> </ul>	<input data-bbox="1289 958 1358 1025" type="checkbox"/>
<b>Ratios financieros</b>	<p data-bbox="639 1516 1203 1597"><b>¿Comprende el impacto de la nueva norma en las ratios financieras, KPI (indicadores clave de rendimiento), etc.?</b></p> <p data-bbox="639 1630 1235 1742"><b>Las exenciones optativas, como las aplicadas a arrendamientos a corto plazo y a arrendamientos de elementos de poco valor, ¿tendrán un efecto material en sus estados financieros?</b></p> <ul data-bbox="639 1778 1362 2056" style="list-style-type: none"> <li>- La mayoría de sociedades y usuarios saben que la nueva norma incluye más arrendamientos en el balance, aumenta el apalancamiento, etc.</li> <li>- Pero, ¿cuáles son los demás efectos? <ul data-bbox="671 1935 1362 2056" style="list-style-type: none"> <li>- Es posible que sea necesaria una modelización detallada para predecir el impacto del reconocimiento anticipado del gasto total por arrendamiento al cambiar desde la contabilidad de arrendamientos operativos al modelo DDU.</li> </ul> </li> </ul>	<input data-bbox="1289 1512 1358 1579" type="checkbox"/>          <input data-bbox="1289 1630 1358 1697" type="checkbox"/>

Tema	Preguntas y comentarios 
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La presentación en la cuenta de resultados cambiará, ya que el gasto por arrendamiento operativo se sustituye por la amortización del activo por DDU y el gasto por intereses.</li> <li>- ¿Redefinirá medidas no previstas en los PCGA, como el EBITDA, para reflejar el nuevo modelo de arrendamientos?</li> <li>- ¿Cómo presentará los pagos por arrendamiento variables?</li> <li>- ¿Sabe qué impacto tendrán las exenciones optativas en sus KPI? ¿Ha decidido cuáles va a elegir?</li> </ul>
<b>Opciones de transición</b>	<p data-bbox="639 831 1209 891"><b>¿Ha pensado en cómo realizar la transición a la nueva norma?</b> <input data-bbox="1289 824 1358 898" type="checkbox"/></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La nueva norma ofrece una amplia variedad de opciones de transición, que contienen muchas excepciones prácticas. La cuestión clave reside en si aplicar la norma:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- retroactivamente, algo que exigirá costes y esfuerzos adicionales pero se logrará una mayor coherencia en los ejercicios comparativos; o</li> <li>- a modo de big bang en la fecha de la aplicación inicial, algo que exigirá menos información histórica pero que podría afectar a los datos sobre tendencias en muchos ejercicios futuros.</li> </ul> </li> </ul>

## Anexo: Comparación con los PCGA estadounidenses

Se ha logrado la convergencia de los principales aspectos de las versiones según las NIIF y los PCGA estadounidenses. Cabe destacar que ambas versiones de la norma incorporan modelos de contabilidad del arrendatario en el balance. Sin embargo, existen varias diferencias, incluidas las siguientes:



Tema	NIIF 16	PCGA estadounidenses
<b>Modelo de contabilidad del arrendatario</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Modelo único de contabilidad de arrendamientos</li> <li>– Sin prueba para la clasificación de arrendamientos</li> <li>– Todos los arrendamientos en el balance:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso (DDU) y un pasivo por arrendamiento</li> <li>- Se trata como compra financiada de un activo</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Modelo dual de contabilidad de arrendamientos</li> <li>– Prueba para la clasificación de arrendamientos basada en los criterios de clasificación de la NIC 17</li> <li>– Todos los arrendamientos en el balance:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los arrendamientos financieros se tratan como compra financiada de un activo</li> <li>- En los arrendamientos operativos se suele reconocer de forma lineal el gasto total por arrendamiento</li> </ul> </li> </ul>
<b>Modelo de contabilidad del arrendador</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Los requerimientos del arrendador se basan sustancialmente en las normas vigentes en la actualidad de las NIIF y los PCGA estadounidenses. Por lo tanto, existen varias diferencias entre los nuevos requerimientos de la contabilidad del arrendador en estos dos conjuntos de normas, que reflejan diferencias que ya existían previamente</li> </ul>	

Tema	NIIF 16	PCGA estadounidenses
<b>Modelo de contabilidad del arrendador (continuación)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No existe restricción al reconocimiento del beneficio de venta al comienzo en arrendamientos financieros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beneficio de venta no reconocido al comienzo de arrendamientos que cumplen las condiciones para ser clasificados como arrendamientos financieros únicamente debido a la participación de terceros aparte del arrendatario, aunque el importe en libros y el valor razonable del activo subyacente sean diferentes</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- N/A – la contabilidad del arrendamiento apalancado no está prevista en las NIIF</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los arrendamientos apalancados existentes se aplicará la norma anterior y quedarán exentos de la nueva norma</li> </ul>
<b>Arrendamientos entre partes vinculadas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No existen guías específicas con respecto a la contabilidad de transacciones de arrendamiento entre partes vinculadas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contabilizar arrendamientos entre partes vinculadas con arreglo a sus términos contractuales, aunque difieran de la sustancia del acuerdo</li> <li>- Desglosar transacciones de arrendamiento entre partes vinculadas</li> </ul>
<b>Excepciones prácticas y exenciones específicas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exención optativa del arrendatario para arrendamientos de elementos de poco valor; es decir, activos con un valor máximo de 5.000 USD cuando son nuevos, aunque sean materiales de forma agregada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sin exención para arrendamientos de elementos de poco valor</li> </ul>
<b>Pagos por arrendamiento variables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los arrendatarios reevalúan los pagos por arrendamiento variables con arreglo a un índice o tasa cuando:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los pagos por arrendamiento se recalculan por otros motivos (por ejemplo, una reevaluación debido a un cambio en el periodo de arrendamiento)</li> <li>- Existe un cambio contractual en los flujos de efectivo (es decir, cuando entra en vigor un ajuste en los pagos por arrendamiento en función de un índice o tasa de acuerdo con las condiciones del arrendamiento)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los arrendatarios reevalúan los pagos por arrendamiento variables con arreglo a un índice o tasa únicamente cuando los pagos por arrendamiento se recalculan por otros motivos (por ejemplo, una reevaluación debido a un cambio en el periodo de arrendamiento)</li> </ul>



Tema	NIIF 16	PCGA estadounidenses
<b>Venta con arrendamiento posterior</b>	– N/A	– Si el arrendamiento posterior es un arrendamiento financiero, no se reconoce ninguna venta
	– La ganancia por la venta (en condiciones de mercado) está restringida a la participación residual en el activo subyacente	– La ganancia por la venta (en condiciones de mercado) está basada en la totalidad del activo subyacente
	– Toda opción sustantiva de recompra impide el reconocimiento de la venta (con independencia del precio de ejercicio)	– La opción de recompra no impide el reconocimiento de la venta si el precio de ejercicio es el valor razonable en el momento del ejercicio y el activo subyacente es un equipo no especializado, fácilmente disponible
<b>Sub-arrendamientos</b>	– El subarrendador considera que el activo por DDU es el activo arrendado al determinar la clasificación del subarrendamiento	– El subarrendador considera que el activo subyacente es el activo arrendado al determinar la clasificación del subarrendamiento
<b>Tipo de descuento</b>	– N/A – no existe el concepto de non-public business entities (entidades empresariales no cotizadas) según las NIIF	– Los arrendatarios que son non-public business entities (entidades empresariales no cotizadas) pueden elegir como política contable el uso de un tipo de descuento libre de riesgo
<b>Fecha de vigencia</b>	– Ejercicios contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019 – Se permite su adopción anticipada si se adopta también la NIIF 15	– Ejercicios fiscales que comiencen a partir del 15 de diciembre de 2018 – Se permite su adopción anticipada, incluso antes de la adopción de la versión estadounidense de la norma sobre ingresos
<b>Presentación, desgloses y transición</b>	– Existen varias diferencias en cuanto a los requerimientos de presentación, desgloses y transición. Son mayoritariamente una consecuencia de las diferencias entre los modelos de contabilidad del arrendatario y las diferencias entre otros requerimientos de las NIIF y los PCGA estadounidenses que afectan a los arrendamientos; por ejemplo, diferencias en los requerimientos de desgloses generales aplicables a todos los pasivos financieros.	

## Acerca de esta publicación

Esta publicación ha sido elaborada por el grupo KPMG International Standards Group (que forma parte de KPMG IFRG Limited).

### Contenido

Preparamos nuestras publicaciones de la serie *First Impressions* en el momento de publicación de una nueva norma o cualquier modificación en los requerimientos de las normas existentes. Incluyen un análisis de los elementos clave de la nueva norma y se destacan las áreas que pueden dar lugar a un cambio en la práctica.

En esta edición se examinan los requerimientos de la NIIF 16 Arrendamientos, publicada por el IASB en enero de 2016.

El texto de esta publicación hace alusión a la NIIF 16 y a otras normas concretas emitidas a 1 de enero de 2016.

Serán necesarios más análisis e interpretaciones para que una entidad considere el posible impacto de las propuestas considerando sus propios hechos, circunstancias y transacciones particulares. La información contenida en esta publicación se basa en observaciones iniciales desarrolladas por KPMG International Standards Group, que podrían cambiar.

### Agradecimientos

Quisiéramos agradecer los esfuerzos realizados por los autores principales de esta publicación: Almudena Cossío Capdevila, Sylvie Leger, Brian O'Donovan y Frank Richter de KPMG International Standards Group. Nos gustaría dar las gracias a los siguientes revisores por su aportación: Kimber Bascom y Ramon Jubels.

También expresamos nuestro agradecimiento a los miembros del equipo global de la NIIF sobre arrendamientos de KPMG por sus aportaciones:

Kimber Bascom (responsable)	Estados Unidos
Archana Bhutan	India
Judit Boros	Hungría
Una Curtis	Irlanda
Karine Dupre	Francia
Ramon Jubels	Brasil
Wolfgang Laubach	Alemania
Sylvie Lege	Canadá
Andrew Marshall	Reino Unido
Brian O'Donovan (responsable adjunto)	Reino Unido
Genevieve Naik	Sudáfrica
Mag Stewart	Canadá
Julie Santoro	Estados Unidos
Kenny Tan	Singapur
Beth Zhang	China

# Manténgase informado



**Consulte las páginas [kpmg.com/ifrs](http://kpmg.com/ifrs) y [kpmg.es](http://kpmg.es) para mantenerse al tanto de las últimas novedades en las NIIF.**

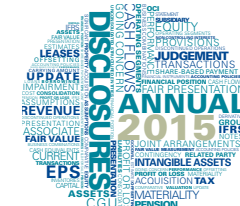
Tanto si utiliza las NIIF por primera vez como si ya las aplica actualmente, podrá encontrar resúmenes sencillos de novedades recientes, directrices detalladas sobre requerimientos complejos y herramientas prácticas como ejemplos de desgloses y resumen de desgloses requeridos.

## Le ayudamos a abordar las NIIF de hoy...



Insights into IFRS (Las NIIF comentadas)

Le ayudamos a abordar las NIIF de hoy...



Guías para estados financieros

Ejemplos de desgloses y listas resumen sobre las NIIF



Normas que acaban de entrar en vigor



PCGA estadounidenses

## ... y a prepararse para las NIIF de mañana



Noticias sobre las NIIF



Boletines sobre las NIIF



NIIF para bancos



NIIF 15 por sectores

### Principales normas nuevas y en fase de desarrollo



Ingresos ordinarios



Instrumentos financieros



Arrendamientos



Contratos de seguro (en desarrollo)

### Modificaciones en las normas existentes



Combinaciones de negocios y consolidación



Presentación y desgloses

Para acceder a una amplia variedad de documentación y directrices sobre contabilidad, auditoría y presentación de información financiera, consulte la página Accounting Research Online de KPMG. Este servicio de suscripción por Internet puede ser una herramienta valiosa para cualquiera que desee mantenerse informado en el actual entorno dinámico. Si desea probarlo gratis durante 15 días, regístrese hoy en [aro.kpmg.com](http://aro.kpmg.com).



[kpmg.es](http://kpmg.es)



© 2016 KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la red KPMG de firmas independientes afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), sociedad suiza. Todos los derechos reservados

KPMG y el logotipo de KPMG son marcas registradas de KPMG International Cooperative ("KPMG International"), sociedad suiza

La información aquí contenida es de carácter general y no va dirigida a facilitar los datos o circunstancias concretas de personas o entidades. Si bien procuramos que la información que ofrecemos sea exacta y actual, no podemos garantizar que siga siéndolo en el futuro o en el momento en que se tenga acceso a la misma. Por tal motivo, cualquier iniciativa que pueda tomarse utilizando tal información como referencia, debe ir precedida de una exhaustiva verificación de su realidad y exactitud, así como del pertinente asesoramiento profesional.