

Caso práctico nuevo tratamiento contable de los arrendamientos según la NIIF 16.

Gregorio Labatut Serer

<http://gregorio-labatut.blogspot.com.es/>

Universidad de Valencia.

Tras un largo proceso de revisión y discusión el Accounting Estándar Board (IASB) aprobó la nueva NIIF/IFRS 16 Arrendamientos en enero de 2016. Esta NIIF establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de arrendamiento de las dos partes en un contrato, es decir, el arrendatario (inquilino) y el arrendador.

Esta norma sustituirá a la NIC/IAS 17 Arrendamientos, y a las interpretaciones correspondientes sobre ella.

La fecha efectiva de aplicación es el 1 de enero de 2019, aunque para que sea aplicada en España previamente debe ser adoptada por la Unión Europea y posteriormente adaptada a nuestro Plan General de Contabilidad por el ICAC, pero no obstante nos señala el camino a seguir.

En cuanto a la Unión Europea, la NIIF 16 no ha pasado todavía el “endorsement advice positivo” del EFRAG (European Financial Reporting Advisory)¹, aunque está previsto primer trimestre de este año.

No obstante, en los momentos actuales el EFRAG ya ha expreado la opinión de que la NIIF 16 cumple las características cualitativas necesarias, no plantea problemas, no es contraria al principio de imagen fiel, mejora la información financiera en comparación con la norma a la que sustituye, y no pondrá a las entidades europeas en desventaja competitiva respecto a las empresas norteamericanas. Pero, por contra el EFRAG no se ha pronunciado sobre si la norma alcanzaría un equilibrio adecuado de coste-beneficio y ha dejado pendiente su aprobación definitiva, y ha solicitado que se puedan formular comentarios sobre el proyecto de adopción hasta el 13 de marzo de 2017.

La nueva concepción del contrato de arrendamiento establecido por la nueva NIIF 16 ha derivado de la preocupación por las obligaciones (deudas) que pudieran tener las empresas y que no se recogían en los balances, esto es los denominados “pasivos fuera de balance”. Hay que tener en cuenta que al firmar cualquier contrato de arrendamiento el arrendatario tiene desde el principio el derecho al uso del activo y la obligación de pagar

¹ Organismo de la Unión Europea encargado de supervisar y refrendar las Normas Internacionales de Información Financiera.

en el futuro las cuotas de alquiler comprometidas, y todo esto en la mayor parte de los contratos firmados no aparecía en los balances de las compañías, al ser catalogados como arrendamientos operativos.

Con la nueva NIIF 16, desaparece los dos conceptos actuales de arrendamiento (financiero y operativo) y solamente se habla de un solo concepto de arrendamiento. Por lo que es fundamental determinar cuándo una operación puede catalogarse como arrendamiento y cuando no.

En este sentido, párrafo 9 de la NIIF 16 indica que “Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación”.

Obsérvese que para que un contrato sea un arrendamiento, hay que prestar especial atención a que el contrato conceda:

- Derecho a controlar el uso de un activo identificado. Por lo que es necesario que el activo se encuentre descrito.
- Durante un periodo de tiempo. No hace falta que sea durante casi toda su vida útil, sino un periodo de tiempo determinado siempre superior a un año.

Por lo tanto, las cuestiones claves, para que un contrato sea catalogado como arrendamiento son:

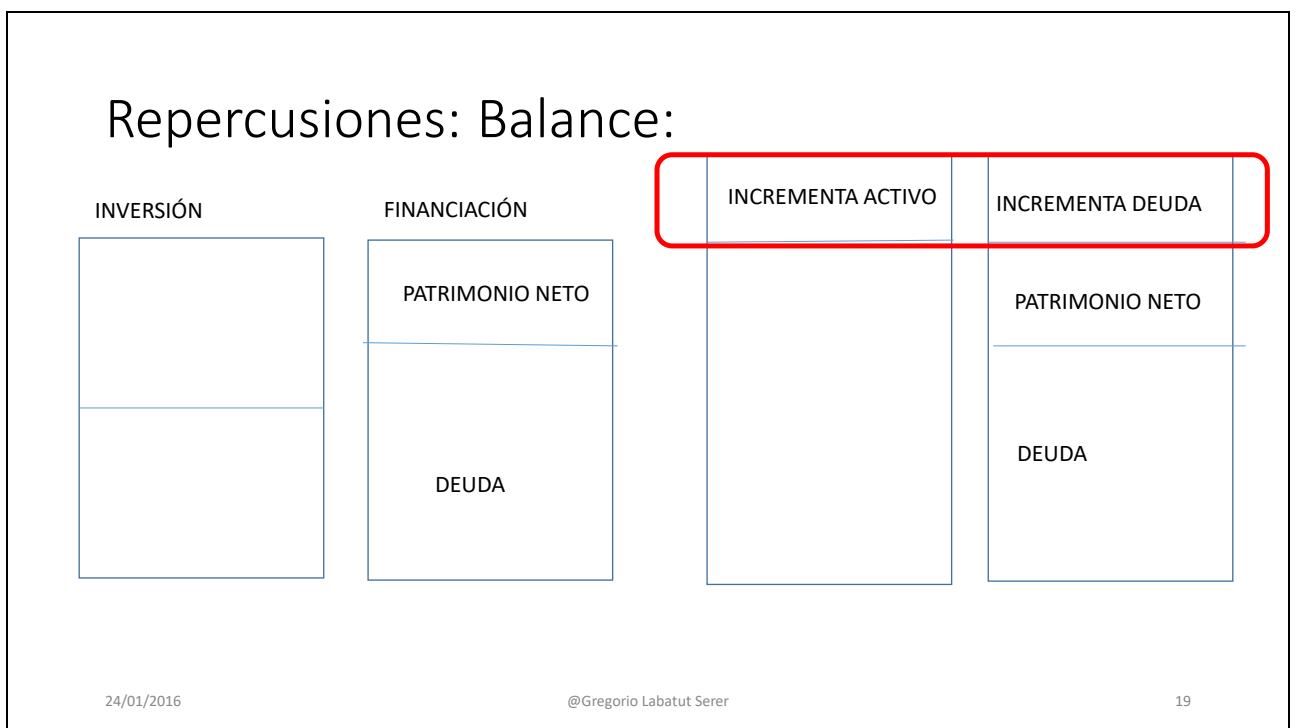
- Conlleve el derecho a controlar el uso de un determinado activo o parte de un activo. Control de un activo identificable. ACTIVO.
- Por un periodo de tiempo determinado superior a un año.
- A través de una contraprestación. PASIVO.

Solamente existen dos excepciones al tratamiento general y son las debidas a:

- Plazo de arrendamiento: Arrendamientos a corto plazo. Un año o menos.
- Cuantía: Arrendamientos sobre activos de escaso valor (se entiende a tabletas, ordenadores, mobiliario de oficina pequeño, teléfonos, etc.).

Para valorar estos pagos futuros comprometidos por el contrato de arrendamiento y hacerlos aparecer en el balance, la NIIF 16 en su párrafo 26 establece que en la fecha de comienzo del arrendatario se medirá el pasivo por el valor presente de los pagos futuros comprometidos, y para ello se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esto no fuera así, se utilizará la tasa incremental de los préstamos para la empresa, que será aquel tipo de interés al que el arrendatario podría financiarse en mercado para una operación de vencimiento y riesgo similar.

Las repercusiones que tiene esta operación en el balance es un incremento de la ratio de endeudamiento, porque si bien es cierto que incrementa el activo, en la misma media incrementa el pasivo, mientras que, al mantenerse el patrimonio neto, la imagen de la empresa será más endeudada. Puede verse en el cuadro núm. 1 siguiente.



Cuadro núm. 1. Repercusiones en el balance.

En cuanto a las repercusiones en la cuenta de Pérdidas y Ganancias, se sustituirá los gastos por arrendamientos, que ya no se van a contabilizar, por la amortización del activo y los intereses, en consecuencia, aumentará al EBITDA. Puede verse en el cuadro núm. 2. Siguiente.

Repercusiones: Cuenta Resultados.

Ingresos explotación (-) Gastos de explotación (-) Arrendamientos.	Ingresos explotación (-) Gastos de explotación (-) Arrendamientos.
EBITDA (-) Amortizaciones	EBITDA (Aumenta) (-) Amortizaciones (aumenta)
EBIT (-) Financieros	EBIT (Aumenta) (-) Financieros (Aumenta)
Resultado antes de impuestos (-) Impuestos RESULTADO	Resultado antes de impuestos (-) Impuestos RESULTADO

24/01/2016

@Gregorio Labatut Serer

20

Cuadro núm. 1. Repercusiones en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Por lo tanto, se trata de que, si una empresa necesita un activo para realizar su explotación y éste no es adquirido por la empresa, sino arrendado, aparezca en el balance la misma situación que si lo hubiera adquirido, esto es, la inversión y la financiación.

Si la empresa necesita el activo para llevar a cabo la explotación de su negocio, no importa si es de su propiedad o no, lo que importa es el uso y la explotación que puede hacer del mismo, siempre y cuando se produzca el control económico sobre el mismo, aunque no sea durante toda su vida económica.

Afectará fundamentalmente a sectores en los cuales se utilizan activos arrendados necesarios para la explotación, como, por ejemplo, supermercados, entidades financieras, compañías aeronáuticas, etc.

Veamos un caso práctico:

Supongamos un contrato de alquiler durante dos años de un avión de transporte de pasajeros a una compañía aérea. El contrato comienza el 1 de Enero de x1, y abarcará hasta el 31 de diciembre del año x3. Los pagos mensuales establecidos en el contrato son 100.000 euros al mes, de los que 20.000 euros son servicios de seguros (12.000) y mantenimiento (8.000).

Obviamente, en este caso, no es posible determinar el tipo de interés implícito en el contrato por lo tanto aplicaremos la tasa incremental por préstamos del arrendatario, que suponemos se establece en el 4,5% anual.

Evidentemente cumple todas las condiciones establecidas para que el contrato sea considerado un arrendamiento.

Como las cuotas son mensuales, lo primero que vamos a hacer es convertir el tipo de interés anual del 6 % en un rédito mensual y como el tipo de interés que ofrecen los bancos por imperativo del Banco de España es un tanto nominal, es decir, tipo de interés anual en simple, basta con dividir el 4,5 % entre 12 meses. $4,5 \% / 12 = 0,375 \%$ mensual.

El segundo problema es que las cuotas por el alquiler a pagar mensualmente son prepagables (se pagan al principio del mes), en consecuencia, el valor actual de las cuotas prepagables será igual a:

$$V_0 = \left[c \times \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right] \times (1 + i)$$

Donde:

V_0 = Valor actual de los pagos futuros.

C = pagos mensuales excluyendo los servicios: $100.000 - 20.000 = 80.000$ euros.

i = tipo interés mensual

En nuestro caso:

$$V_0 = \left[80.000 \times \frac{1 - (1 + 0,00375)^{-n}}{0,00375} \right] \times (1 + 0,00375) = 1.839.725,68 \text{ euros.}$$

El cuadro de amortización sería el siguiente:

Meses	capital pendiente	cuota	interes	amortización
0	1.839.725,68	80.000,00	-	80.000,00
1	1.759.725,68	80.000,00	6.598,97	73.401,03
2	1.686.324,66	80.000,00	6.323,72	73.676,28
3	1.612.648,37	80.000,00	6.047,43	73.952,57
4	1.538.695,81	80.000,00	5.770,11	74.229,89
5	1.464.465,91	80.000,00	5.491,75	74.508,25
6	1.389.957,66	80.000,00	5.212,34	74.787,66
7	1.315.170,00	80.000,00	4.931,89	75.068,11
8	1.240.101,89	80.000,00	4.650,38	75.349,62
9	1.164.752,27	80.000,00	4.367,82	75.632,18
10	1.089.120,09	80.000,00	4.084,20	75.915,80
11	1.013.204,29	80.000,00	3.799,52	76.200,48
12	937.003,81	80.000,00	3.513,76	76.486,24
13	860.517,57	80.000,00	3.226,94	76.773,06
14	783.744,51	80.000,00	2.939,04	77.060,96
15	706.683,56	80.000,00	2.650,06	77.349,94
16	629.333,62	80.000,00	2.360,00	77.640,00
17	551.693,62	80.000,00	2.068,85	77.931,15
18	473.762,47	80.000,00	1.776,61	78.223,39
19	395.539,08	80.000,00	1.483,27	78.516,73
20	317.022,35	80.000,00	1.188,83	78.811,17
21	238.211,19	80.000,00	893,29	79.106,71
22	159.104,48	80.000,00	596,64	79.403,36
23	79.701,12	80.000,00	298,88	79.701,12
24	- 0,00		- 0,00	0,00
TOTALES		1.920.000,00	80.274,32	1.839.725,68

Con respecto a la amortización mensual del activo, supongamos que es lineal:
 $1.839.725,68/24 = 76.655,24$ euros mensuales.

Obsérvese que el efecto total en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el total de los dos años es el mismo siguiendo el criterio actual de registro contable de los arrendamientos que el registro según la NIIF 16, donde está la diferencia es en la imputación a cada uno de los años.

Con los criterios actuales (anteriores a la NIIF 16), la cuenta de pérdidas y ganancias se veía afectada solamente por el gasto por arrendamiento. El total de gasto por arrendamiento imputado correspondería a:

Imputación el gasto a la cuenta de Pérdidas y Ganancias.	
	Gasto por arrendamiento
Año 1	960.000
Año 2	960.000
TOTAL	1.920.000

Ahora bien, con los nuevos criterios de la NIIF 16, el gasto total imputado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias será el siguiente:

Imputación el gasto a la cuenta de Pérdidas y Ganancias.			
	Gasto por amortizaciones	Gasto por intereses	TOTAL
Año 1	919.863	60.792	980.655
Año 2	919.863	19.482	939.345
TOTAL	1.839.726	80.274	1.920.000

¿Dónde está la diferencia?, pues en la imputación que no es lineal, sino decreciente, y como veremos posteriormente en la estructura de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, pues el gasto por arrendamiento forma parte del EBITDA, mientras que las amortizaciones y los gastos por intereses no forman parte del EBITDA. El EBITDA será superior según el nuevo criterio de la NIIF 16, y por otro lado el resultado financiero será inferior.

Los asientos contables serán los siguientes:

Mes 0. Firma del contrato de arrendamiento

1.839.725,68	Inmovilizado (derecho al uso)	(523) Proveedores de inmovilizado a corto plazo	979.208,11
		(173) Proveedores de inmovilizado a largo plazo	860.517,57

Mes 0. Pago de la primera cuota: 100.000 euros más el IVA 21 %

80.000	(523) Proveedores de inmovilizado a corto plazo	Tesorería	121.000
12.000	(625) Primas de seguros		
8.000	(629) Otros servicios		

21.000	(472) H.P. Iva soportado		
--------	--------------------------	--	--

Mes 1. Pago segunda cuota: 100.000 euros más el IVA 21 %

73.401,03	(523) Proveedores de inmovilizado a corto plazo	Tesorería	12.100
12.000	(625) Primas de seguros		
8.000	(629) Otros servicios		
6.598,97	(662) Intereses de deudas.		
21.000	(472) H.P. Iva soportado		

Mes 1. Reclasificación del largo plazo a corto plazo.

76.773,06	(173) Proveedores a largo plazo	(523) Proveedores de inmovilizado a corto plazo	76.773,06
-----------	---------------------------------	---	-----------

Mes 1. Amortización mensual:

76.655,24	(681) Amortización inmovilizado material	(281) Amortización acumulada del inmovilizado material	76.655,24
-----------	--	--	-----------

Mes 2. Pago tercera cuota: 100.000 euros más el IVA 21 %

73.676,28	(523) Proveedores de inmovilizado a corto plazo	Tesorería	121.000
12.000	(625) Primas de seguros		
8.000	(629) Otros servicios		
6.323,72	(662) Intereses de deudas.		
21.000	(472) H.P. Iva soportado		

Mes 2. Reclasificación del largo plazo a corto plazo.

77.060,96	(173) Proveedores a largo plazo	(523) Proveedores de inmovilizado a corto plazo	77.060,96
-----------	---------------------------------	---	-----------

Mes 2. Amortización mensual:

76.655,24	(681) Amortización inmovilizado material	(281) Amortización acumulada del inmovilizado material	76.655,24
-----------	--	--	-----------

Mes 3. Pago cuarta cuota: 100.000 euros más el IVA 21 %

73.952,57	(523) Proveedores de inmovilizado a corto plazo	Tesorería	121.000
12.000	(625) Primas de seguros		
8.000	(629) Otros servicios		
6.047,43	(662) Intereses de deudas.		
21.000	(472) H.P. Iva soportado		

Mes 3. Reclasificación del largo plazo a corto plazo.

77.349,94	(173) Proveedores a largo plazo	(523) Proveedores de inmovilizado a corto plazo	77.349,94
-----------	---------------------------------	---	-----------

Mes 3. Amortización mensual:

76.655,24	(681) Amortización inmovilizado material	(281) Amortización acumulada del inmovilizado material	76.655,24
-----------	--	--	-----------

Y así sucesivamente.

Vamos a ver a continuación que repercusión tiene esto sobre las Cuentas Anuales.

Supongamos que sin tener en cuenta la operación de arrendamiento, la empresa tiene la situación patrimonial siguiente:

Balance:

ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
Activo no corriente	1.000.000	Patrimonio neto	900.000
Activo corriente	500.000	Deudas a largo plazo	300.000
		Deudas a corto plazo	300.000
TOTAL	1.500.000	TOTAL	1.500.000

Si el arrendamiento se contabilizara con el criterio actual, será un gasto del ejercicio y no afectará al balance.

Por lo que el Fondo de Maniobra = 500.000 – 300.000 = 200.000

Consejo General de Economistas

Ratio de endeudamiento = Deudas/Patrimonio neto y Pasivo = $(300.000 + 300.000)/1.500.000 = 40 \%$.

Ratio de circulante: Activo corriente/deudas a corto plazo = $500.000/300.000 = 1,66$

Situación patrimonial bastante saneada.

Ahora bien, contabilizando el arrendamiento según los criterios de la NIIF 16, la situación patrimonial será la siguiente:

ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
Activo no corriente	2.839.726	Patrimonio neto	900.000
Activo corriente	500.000	Deudas a largo plazo	1.160.518
		Deudas a corto plazo	1.279.208
TOTAL	3.339.726	TOTAL	3.339.726

Por lo tanto, los efectos en:

Fondo de Maniobra: $500.000 - 1.279.208 = - 779.208$ (disminuye)

Ratio de endeudamiento: $(1.160.518 + 1.279.208)/3.339.726 = 73,05 \%$. (Aumenta)

Ratio de circulante: Activo corriente/deudas a corto plazo = $500.00/1.279.208 = 0,39$ (disminuye)

Las diferencias son obvias. La situación patrimonial de la empresa cambia totalmente.

Un saludo cordial para todos los amables lectores.

Gregorio Labatut Serer

<http://gregorio-labatut.blogspot.com.es/>

Universidad de Valencia.

