

Nuevas reglas contables

IFRS 16

Arrendamiento

Antecedentes

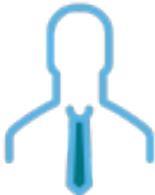
La junta de Normas Internacionales de Contabilidad ó IASB por sus siglas en inglés, ha desarrollado una nueva norma, la IFRS 16, que reemplaza la IAS 17, la cual es vigente a partir del 1 de enero de 2019 y es permitido aplicarla de forma anticipada siempre y cuando ya se haya adoptado la IFRS 15.

Objetivos

Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que presente fielmente esas transacciones.

Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

Reconocimiento general

	
Arrendatario	Arrendador
Reconoce la mayoría de los arrendamientos en el balance general como financiamiento de la compra del derecho de uso de un activo.	Continúa clasificando los arrendamientos como operativos y financieros, los contabiliza de forma similar a la IAS 17.

¿Qué cambia en el balance de la arrendataria? ¿Qué cambia

en el Estado de Resultados de la Arrendataria?

Excepciones al reconocimiento general

Si un arrendamiento cae en alguno de los siguientes supuestos:

- Arrendamiento de corto plazo (12 meses o menos)
- Arrendamiento para los cuales el activo subyacente sea de valor bajo (US\$5,000 o menos, IFRS 16: Bases para Conclusión)

El arrendatario reconocerá los pagos por rentas asociadas con los arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Elementos que integran la medición inicial del activo por derecho de uso

- El importe de la mediación inicial del pasivo por arrendamiento
- Los pagos por arrendamiento realizados antes o, a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos
- Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario
- Estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento

Mediación posterior del Activo por derecho

- Costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor.
- Ajustes por la mediación del pasivo por arrendamiento.

Si el valor del activo por derecho de uso llega a cero al remedir el pasivo por arrendamiento, estos ajustes van contra resultados.

Depreciación	
Transferencia de propiedad	
Sí	No
Depreciar sobre la vida útil del activo	Depreciar por el término de contrato

Medición inicial de Pasivo por arrendamiento

En la fecha de comienzo, el arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor

presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha.

Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente.

Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

¿Cuándo se debe remedir el pasivo por arrendamiento?

- Cuando se produce un cambio en el plazo del arrendamiento
- Cuando se produce un cambio en la evaluación del ejercicio de la opción a compra
- Cuando se produce un cambio en los pagos por arrendamiento
- Cuando se produce un cambio en los pagos relacionados a la garantía del valor residual

Cambio en el plazo del arrendamiento

Ejemplo

El arrendatario tiene la opción de ampliar el plazo del arrendamiento y lo más probable es que decida hacerlo.

En este caso se debe remedir el pasivo por arrendamiento ajustándose al nuevo plazo y utilizando una nueva tasa de descuento.

Cambio en la evaluación del ejercicio de la opción a compra

Ejemplo

Al principio del arrendamiento el arrendatario avalúo que no ejercería la opción de compra, sin embargo en el transcurso del contrato reconsidera que lo más probable es que si se ejerza la opción de compra.

De acuerdo a lo anterior se debe de incorporar el valor de la opción a compra para la remediación del pasivo por arrendamiento utilizando una nueva tasa de descuento.

Cuando se produce un cambio en los pagos por arrendamiento

Ejemplo

Un contrato cuyas rentas son modificadas en base al INPC; cada vez que se modifique la renta se debe remedir el pasivo por arrendamiento utilizando la tasa de descuento de la primera medición.

NOTA: Únicamente en el caso e que el cambio en la renta se deba a un cambio en la tasa de interés variable (*por ejemplo la TIIIE*), al remedir el pasivo por arrendamiento se tiene que actualizar la tasa de descuento.

Cuando se produce un cambio en los pagos relacionados a la garantía del valor residual

Ejemplo

El principio del arrendamiento, el arrendatario se obligó contractualmente a pagar al término del contrato el valor residual de \$500,000. En el transcurso del arrendamiento este monto se modificó contractualmente a \$400,00.

Al ocurrir esto se debe remedir el pasivo por arrendamiento utilizado la tasa de descuento de la primera medición.

Transición contable

Se reconocerá un pasivo por arrendamiento en la fecha de aplicación inicial para los arrendamientos anteriormente clasificados como un arrendamiento operativo utilizando la IAS 17.

Este pasivo por arrendamiento se medirá al valor presente las rentas restantes, descontadas usando la tasa incremental por préstamos del arrendatario en la fecha de aplicación inicial.