

# Borrador para discusión sobre el registro de los arrendamientos

Preparado por Anne Dubost y Juan José Salas

## Antecedentes

El 17 de agosto de 2010, el IASB y el FASB publicaron un borrador para discusión que propone cambios sustanciales en la contabilización de los arrendamientos y que afectará a todos estos contratos. Está previsto que la norma definitiva se publique en 2011 y sustituya a la NIC 17. El borrador no incluye una fecha de aplicación propuesta, dado que este tema se ha incluido en otro proyecto conjunto del IASB y del FASB sobre las fechas de vigencia de los proyectos que se finalizarán en 2011.

El modelo actual de contabilización de los arrendamientos ha sido criticado con frecuencia porque los arrendamientos operativos no se registran en el balance. Adicionalmente, los criterios utilizados para determinar si un arrendamiento es financiero u operativo se consideran complejos y pueden resultar en contabilizaciones muy distintas para arrendamientos con condiciones muy similares. En contestación a estas críticas, el IASB y el FASB iniciaron un proyecto conjunto para desarrollar un nuevo enfoque en la contabilización de los arrendamientos, el cual asegure que todos los activos y pasivos que surgen de los arrendamientos se recogen en el balance.

El periodo para hacer comentarios al IASB y al FASB terminó el 15 de diciembre de 2010 y varias mesas redondas están previstas durante 2011 para facilitar la comunicación entre las partes interesadas, el IASB y el FASB.

En este artículo analizamos los principales aspectos del borrador y sus implicaciones, así como las controversias creadas por el nuevo tratamiento contable a utilizar.

## Alcance

El modelo propuesto mantiene muchos de los requisitos actuales relativos a la determinación de si un acuerdo es o incluye un arrendamiento. En consecuencia, los acuerdos que se consideran arrendamientos en las normas actuales generalmente seguirán siéndolo bajo la norma propuesta. Por otra parte, el borrador excluye de su alcance los arrendamientos de inversiones inmobiliarias valorados a valor razonable conforme a la NIC 40 - Inversiones inmobiliarias.

## Nuestros comentarios

Aunque los criterios para determinar lo que es o no es un arrendamiento no cambian, este aspecto tendrá mucha más importancia que antes. Actualmente la contabilización de los contratos de arrendamiento operativo y de los contratos de servicios es similar, por lo que determinar si un contrato de servicios contiene o no un arrendamiento operativo no resulta en una contabilización muy diferente. Esto cambiará, al requerirse que los activos y pasivos de todos los arrendamientos se registren en el balance. Por tanto, la determinación de si un acuerdo incluye un arrendamiento tendrá unas implicaciones contables significativas en el modelo propuesto.

## Compraventas excluidas

Un cambio significativo respecto al tratamiento actual es el correspondiente a la exclusión del alcance de la norma de arrendamientos de los contratos que representan la compra o venta de un activo. Esto sucede, cuando se transfiere automáticamente la propiedad del activo o cuando el contrato incluye una opción de compra a un precio que se espera sea significativamente inferior al valor razonable del activo en la fecha en que la opción se pueda ejercitar. Por tanto, acuerdos que actualmente se consideran arrendamientos no lo serán en el futuro.

El borrador requiere que la evaluación de los factores y circunstancias relevantes se realice al comienzo del arrendamiento y no se modifique posteriormente.



### **Nuestros comentarios**

Se requiere el uso del juicio profesional para determinar si se transfiere tanto el control del activo como la parte irrelevante de los riesgos y beneficios asociados al activo. El borrador no analiza cómo realizar esta evaluación. Por otra parte, el borrador tampoco analiza la transición a realizar para los contratos que están registrados como arrendamientos de acuerdo con la norma actual y que serán excluidos del alcance de la nueva norma.

### **Arrendamientos a corto plazo**

El borrador permite utilizar un modelo simplificado para los arrendamientos realizados por un periodo máximo de 12 meses. De acuerdo con este modelo:

- ▶ Los arrendatarios registran sin descontar el activo por el derecho de uso y el pasivo por los pagos a realizar.
- ▶ Los arrendadores reconocen las cuotas del arrendamiento como ingresos durante el periodo correspondiente, sin registrar ningún activo ni pasivo por el arrendamiento y sin dar de baja el activo subyacente.

La elección de utilizar este modelo se realiza para cada operación en la fecha de comienzo del arrendamiento.

### **Nuestros comentarios**

Mientras que los arrendamientos a corto plazo no sufrirán variación en la contabilización del arrendador, si se producirá un cambio en la del arrendatario, que se debería evaluar si es necesario.

## **Contabilidad de los arrendatarios**

En el nuevo modelo contable del derecho de uso propuesto en el borrador, todos los arrendamientos se registrarán en el balance. El IASB y el FASB consideran que este modelo refleja mejor los activos y pasivos correspondientes a los arrendamientos y que se mejora la comparabilidad.

### **Contabilización inicial**

Los arrendatarios deberán contabilizar un pasivo por el valor actual de la obligación de realizar los pagos del arrendamiento y un activo por el derecho de uso del activo arrendado. El activo y el pasivo a registrar se basarán en los pagos que se espera realizar durante el periodo del arrendamiento.

La valoración de los pagos que se espera realizar requerirá estimaciones y juicios respecto a sucesos y condiciones futuras inciertas, incluyendo la consideración de las opciones de renovación y los pagos contingentes a realizar y la determinación del periodo del arrendamiento.

### **Nuestros comentarios**

Cuanto más complejo sea el acuerdo de arrendamiento, más compleja será su contabilización. La estimación de los pagos contingentes será uno de los aspectos más complicados, ya que las entidades tendrán que estimar sus actividades para periodos que estarán más allá de los ejercicios cubiertos por sus presupuestos. La realización de esta estimación supondrá un considerable esfuerzo, tanto en tiempo como en coste, sobre todo si se mantiene el requisito de reestimar los importes cuando haya sucesos o condiciones que hayan variado.

## Valoración posterior

El activo por el derecho de uso se amortiza en el periodo del arrendamiento o sobre la vida útil del activo subyacente si es inferior. El arrendatario puede revalorizar el activo por el derecho de uso a su valor razonable, cuando se utilice el modelo de revalorización para esa clase de activos materiales de acuerdo con la NIC 16 - Inmovilizado material. Adicionalmente, el activo por el derecho de uso estará sujeto al análisis del deterioro de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro del valor de los activos.

Los gastos por intereses se contabilizarán utilizando el método del tipo de interés efectivo y los pagos por arrendamiento reducirán el pasivo.

Una de las modificaciones más significativas del borrador propuesto es el requerimiento de evaluar de nuevo en cada cierre las estimaciones y los juicios utilizados en la determinación del pasivo, cuando los hechos y circunstancias indican que pudiera haber un cambio significativo, y hacer los ajustes necesarios para reflejar los cambios en el pasivo. Algunos aspectos que pueden suponer un cambio son las opciones para extender o cancelar el arrendamiento, los pagos contingentes, el valor residual garantizado y la determinación del periodo del arrendamiento. Las modificaciones producidas en el pasivo por cambios en el plazo del arrendamiento se registran como un ajuste al activo por el derecho de uso, mientras que las modificaciones que se deban a pagos contingentes o al valor residual garantizado se ajustan en resultados, si corresponden al periodo corriente o a ejercicios anteriores, y como un ajuste al activo por el derecho de uso, si corresponden a ejercicios futuros.

### Nuestros comentarios

Aunque, las entidades no deberán hacer un análisis detallado de los contratos de arrendamiento en cada periodo, deberán establecer procesos para identificar los cambios significativos en los hechos y circunstancias que puedan afectar a las estimaciones y juicios utilizados en la determinación de las obligaciones del arrendamiento. El proceso de revisión de los cambios significativos debería ser acumulativo, pues cambios no significativos ocurridos a lo largo del periodo de arrendamiento puede que sean significativos al acumularlos. Todo esto supondrá, por un lado, un arduo trabajo y, por otro lado, mucha variabilidad en las cifras registradas.

Para muchos arrendamientos, el total del gasto reconocido (es decir la suma del gasto por amortización y del gasto por intereses) será superior en los periodos iniciales del arrendamiento que en los últimos periodos.

## Transición

Los arrendatarios deberán reconocer el pasivo correspondiente a los pagos a realizar y el activo por el derecho de uso para los arrendamientos en vigor en la fecha de primera aplicación de la norma propuesta. La fecha de primera aplicación es el inicio del primer ejercicio comparativo incluido en los estados financieros en los que la entidad tenga que aplicar la nueva norma.

### Nuestros comentarios

Algunos arrendamientos financieros registrados de acuerdo con la actual norma serán excluidos del alcance del modelo propuesto. Aunque no está claro como se registrarán estos acuerdos en la transición, esperamos que sean registrados como activos adquiridos con pago aplazado.

En la actual norma los arrendamientos operativos no están sujetos al análisis de deterioro. Con el nuevo modelo si lo estarán, por lo que habrá que analizarlo en la fecha de primera aplicación.



## Principales modificaciones para el arrendatario

	Modelo propuesto	Norma actual
<b>Reconocimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Todos los arrendamientos se tienen que registrar en el balance (un activo por el derecho de uso y un pasivo por los pagos a realizar).</li> <li>▶ Se excluyen del alcance de la norma los contratos de arrendamiento que representan la compra de un activo, ya sea por transferirse la propiedad del activo o por incluir una opción de compra a un precio que se espera sea significativamente inferior al valor razonable del activo en la fecha en que la opción se pueda ejercitar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Los arrendamientos se clasifican como financieros (reconociéndose en el balance) o como operativos dependiendo de la sustancia de la transacción.</li> </ul>
<b>Valoración</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ El plazo del arrendamiento es el periodo más largo posible que es más probable que ocurra que no ocurra. Por tanto, incluye las renovaciones que sea probable que se realicen.</li> <li>▶ La valoración de los pagos del arrendamiento se realiza incluyendo los pagos contingentes inciertos.</li> <li>▶ En la valoración del pasivo se incluye el importe esperado que el arrendatario pagará por el valor residual garantizado (la diferencia esperada entre el valor residual garantizado y el valor esperado al final del plazo del arrendamiento).</li> <li>▶ El activo por el derecho de uso se valora al valor razonable (menos amortización y deterioro) si esa es la política contable utilizada para esa clase de activos materiales.</li> <li>▶ Requiere que el pasivo se vuelva a estimar si hay cambios en los hechos y circunstancias relativos al plazo del arrendamiento o a los pagos estimados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ El plazo del arrendamiento sólo incluye el periodo no revocable y las renovaciones para las que se tenga certeza razonable de que el arrendatario vaya a ejercitarlas.</li> <li>▶ La valoración de los activos y pasivos registrados por los arrendamientos financieros se basa sólo en los pagos mínimos por el arrendamiento.</li> <li>▶ Los pagos contingentes se excluyen de los pagos mínimos por el arrendamiento.</li> <li>▶ Los pagos mínimos por el arrendamiento incluyen el importe del valor residual garantizado.</li> <li>▶ El activo correspondiente a un arrendamiento financiero se valora al valor razonable (menos amortización y deterioro) si esa es la política contable utilizada para esa clase de activos materiales.</li> <li>▶ No se vuelve a estimar el pasivo.</li> </ul>
<b>Presentación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ El activo por el derecho de uso se presenta separado de los activos propios.</li> <li>▶ Todos los arrendamientos suponen un gasto por amortización y un gasto financiero, salvo para los arrendamientos a corto plazo para los que utilice el modelo simplificado.</li> <li>▶ Los pagos del arrendamiento se clasifican como actividades de financiación y se incluyen en un epígrafe separado del estado de flujos de efectivo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Los activos correspondientes a los arrendamientos financieros se presentan junto con el resto de activos materiales o propiedades de inversión.</li> <li>▶ Si se contabilizan como arrendamientos operativos se registra un gasto por alquileres.</li> <li>▶ Los pagos de los arrendamientos operativos se incluyen como actividades de explotación en el estado de flujos de efectivo.</li> <li>▶ La parte de los pagos de los arrendamientos financieros que reduce el pasivo pendiente de pago se clasifica como actividades de financiación en el estado de flujos de efectivo, mientras que la parte correspondiente a los intereses se clasifica como actividades de explotación o de financiación, dependiendo del criterio seguido por la entidad.</li> </ul>

## Contabilidad de los arrendadores

El borrador para discusión propone que los arrendadores apliquen el modelo del derecho de uso utilizando dos enfoques. Para cada arrendamiento, los arrendadores aplicarán bien el enfoque de la obligación de cumplimiento o bien el enfoque de la baja en cuentas, dependiendo de si mantienen la exposición a los riesgos y beneficios asociados al activo subyacente o no. Se utilizará el enfoque de la obligación de cumplimiento para contabilizar los arrendamientos cuando se sigue manteniendo una exposición significativa a los riesgos y beneficios asociados con el activo subyacente. Cuando no se mantiene esta exposición significativa se utilizará el enfoque de la baja en cuentas.

El enfoque a utilizar se determinará al comienzo del arrendamiento y no se podrá modificar posteriormente.

De acuerdo con los dos métodos, los arrendadores contabilizarán un activo en su balance por el derecho de recibir las cuotas del arrendamiento. La cuenta a cobrar se reconocerá al valor actual de las cuotas que se espera recibir durante el periodo del arrendamiento, descontando los intereses que el arrendador cobra al arrendatario e incluyendo los costes directos incurridos por el arrendador.

La cuenta a cobrar se reconocerá de forma similar al pasivo registrado por el arrendatario, sin embargo se producirán diferencias debidas a los distintos juicios y estimaciones que realizarán:

- ▶ El arrendatario tendrá más información sobre sus intenciones de renovar el arrendamiento y, por tanto, los plazos del arrendamiento podrán ser diferentes.
- ▶ El arrendador incluirá los pagos contingentes que puedan valorarse fiablemente, mientras que el arrendatario los incluirá sin esta restricción.
- ▶ El arrendador incluirá los costes directos incurridos que no se incluirán en el pasivo del arrendatario.

Después del reconocimiento inicial, la cuenta a cobrar por el arrendamiento se valorará al coste amortizado y se reestimarà en cada cierre de ejercicio de forma similar a lo que se hace con el pasivo del arrendatario.

### Nuestros comentarios

La determinación de si un arrendador mantiene los riesgos y beneficios significativos asociados con el activo subyacente es crítica para determinar el enfoque de contabilización utilizado por el arrendador. Esto requiere realizar juicios significativos que deberán estar adecuadamente documentados. A este respecto, el borrador no define el término significativo y no proporciona unas guías suficientes para determinar el enfoque a utilizar.

### Enfoque de la obligación de cumplimiento

Bajo el enfoque de la obligación de cumplimiento, se considera que el activo arrendado sigue siendo un recurso económico del arrendador, el cual se compromete a permitir que el arrendatario lo utilice durante el periodo del arrendamiento.

El arrendador mantendrá el activo arrendado en su balance y continuará amortizándolo. Además, registrará una cuenta a cobrar y un pasivo por el arrendamiento (obligación de cumplimiento) por su obligación de permitir que el arrendatario utilice el activo arrendado.

En el reconocimiento inicial, el pasivo por el arrendamiento será equivalente a la cuenta a cobrar por el arrendamiento, sin considerar los costes iniciales directos incurridos por el arrendador. El arrendador generalmente contabilizará los ingresos por el arrendamiento linealmente, de una manera similar a los arrendamientos operativos en el modelo actual. Los ingresos por intereses sobre la cuenta a cobrar se contabilizarán en el periodo del arrendamiento utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Después del reconocimiento inicial, el arrendador tiene que evaluar de nuevo en cada cierre el valor de la cuenta a cobrar. Cualquier ajuste en la cuenta a cobrar debido a cambios en el periodo estimado del arrendamiento se registrará ajustando el pasivo. Mientras que los cambios en la cuenta a cobrar que se deban a modificaciones en los pagos contingentes esperados o en el valor residual garantizado se ajustan en resultados, si corresponden al periodo corriente o a ejercicios anteriores, y como un ajuste al pasivo por el arrendamiento por la parte correspondiente a ejercicios futuros.



### Ejemplo:

Un arrendador alquila durante dos años una máquina, cuyo coste de adquisición son 360.000 euros. La máquina tiene una vida útil de 15 años y el arrendamiento no tiene opciones de renovación. El coste anual del arrendamiento son 50.000 euros que se pagan al final de cada año. El arrendador carga un interés del 11% y el valor actual total de las cuotas a cobrar son 85.000 euros.

#### Reconocimiento inicial

Registro de la cuenta a cobrar y del pasivo

▶ Cuenta a cobrar	85.000	
▶ Pasivo por el arrendamiento		85.000

#### En el primer año

Registro de la amortización del activo subyacente

▶ Amortización (360.000/15 años)	24.000	
▶ Amortización acumulada		24.000

Registro del ingreso y de la reducción del pasivo

▶ Pasivo por el arrendamiento	42.500	
▶ Ingresos ordinarios (85.000/2 años)		42.500

Registro de los intereses devengados

▶ Cuenta a cobrar	9.350	
▶ Ingreso financiero (85.000 X 11%)		9.350

Registro del cobro recibido

▶ Tesorería	50.000	
▶ Cuenta a cobrar		50.000

El arrendador debe presentar los importes brutos de los activos arrendados, de la cuenta a cobrar y del pasivo por el arrendamiento en el balance, pero reflejando el importe total por su importe neto en el activo o en el pasivo, según corresponda.

Los importes correspondientes a los ingresos y gastos se presentarán, por su importe bruto, en la rúbrica correspondiente de la cuenta de resultados, separados del resto de ingresos financieros, ingresos ordinarios y amortizaciones. Sin embargo, el FASB propone que estos importes se reflejen por el importe neto total de ingresos o gastos por arrendamientos en un epígrafe separado. Esta presentación sería consistente con lo requerido para el balance.

### Ejemplo de presentación

▶ Efectivo		100
▶ Inmovilizado material		1.000
▶ Inmovilizado arrendado	300	
▶ Cuenta a cobrar por el arrendamiento	90	
▶ Pasivo por el arrendamiento	(70)	
▶ Activos netos arrendados		<u>320</u>
▶ Total activos		<u>1.420</u>

### Nuestros comentarios

Aunque muchos contratos que se clasifican actualmente como arrendamientos operativos se registrarán de acuerdo con el enfoque de la obligación de cumplimiento, hay que verificar que realmente el arrendador mantiene los riesgos y beneficios del activo.

El borrador requiere que los activos y pasivos correspondientes al arrendamiento se presenten como se ha indicado, sin embargo no indica cómo hacerlo. Por ejemplo, no indica como separar la parte corriente y no corriente.

### Enfoque de la baja en cuentas

Bajo el enfoque de la baja en cuentas, se considera que se transfieren al arrendatario algunos de los beneficios económicos asociados con el activo arrendado al comienzo del arrendamiento.

El arrendador dará de baja la parte del valor del activo arrendado que representa el derecho del arrendatario a utilizar el activo subyacente durante el periodo del arrendamiento. La parte restante del valor en libros del activo subyacente se registra en el balance como un activo residual. La asignación del valor en libros entre el importe dado de baja y el activo residual se realiza en base a los valores razonables relativos de las cuotas a recibir y del activo subyacente en la fecha de inicio del arrendamiento, y no se evaluará de nuevo en el futuro, salvo en caso de deterioro o cuando una nueva evaluación del activo por el derecho de uso provoque un cambio en el activo residual. Por otra parte, se registra la cuenta a cobrar por el arrendamiento por su valor actual.

El enfoque de baja en cuentas supone el registro de un resultado en el momento del inicio del arrendamiento. Esto sucede cuando el valor actual de las cuotas a cobrar sea distinto al valor del activo dado de baja.

Los ingresos por intereses sobre la cuenta a cobrar por arrendamiento se contabilizarán en el periodo del arrendamiento utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Después del reconocimiento inicial, cualquier ajuste en la cuenta a cobrar debido a cambios en el periodo estimado del arrendamiento se registrará ajustando el activo residual, mientras que los cambios que se deban a modificaciones en los pagos contingentes

esperados o en el valor residual garantizado se registrarán en la cuenta de resultados. A este respecto, hay que considerar que las modificaciones en los pagos contingentes esperados suponen que el arrendador retiene los riesgos y beneficios del activo y que probablemente el arrendamiento se debería registrar de acuerdo con el enfoque de la obligación de cumplimiento en vez de con este enfoque.

### Ejemplo:

Un fabricante de ordenadores alquila un ordenador durante 3 años a un cliente, con un opción de renovar el contrato por un año más. Las cuotas por el arrendamiento ascienden a 1.200 euros al año, que se pagan al final de cada año. El valor contable del ordenador son 2.500 euros, su valor razonable son 3.300 euros y su vida útil es de 4 años. El arrendador carga un interés del 10%.

El arrendador considera que el plazo más probable del alquiler son 3 años. El valor actual de las cuotas de los tres años al inicio del arrendamiento son 3.000 euros (1.200 euros cada año descontados al 10%). El arrendador asume que el valor razonable del derecho a recibir las cuotas del arrendamiento es igual al valor actual de dichas cuotas.

#### Reconocimiento inicial

Determinación de la parte del activo a cancelar

$$\text{Valor contable del activo} \times \frac{\text{Valor razonable de las cuotas a cobrar}}{\text{Valor razonable del activo}} = 2.500 \times \frac{3.000}{3.300} = 2.275$$

Determinación del activo residual

$$2.500 - 2.275 = 225$$

Registro de la cuenta a cobrar y del ingreso

▶ Cuenta a cobrar	3.000	
▶ Ingreso ordinario		3.000

Registro de la cancelación del activo y del reconocimiento del activo residual

▶ Coste de ventas	2.275	
▶ Activo residual		225
▶ Existencias		2.500

#### En el primer año

Registro de los intereses devengados

▶ Cuenta a cobrar	300	
▶ Ingresos financieros		300

Registro del cobro recibido

▶ Tesorería	1.200	
▶ Cuenta a cobrar		1.200

#### En el segundo año

Debido a cambios en las circunstancias, el arrendador considera que es más probable que no que se ejercite la opción para renovar el arrendamiento durante el cuarto año. El arrendador registra el aumento de la cuenta a cobrar por el valor actual de la cuota del cuarto año, cancela el activo residual (asumiendo que el ordenador no tendrá valor residual al final de su vida útil) y reconoce el beneficio por la diferencia. El valor actual al final del año 2 de la cuota del cuarto año de 1.200 euros son 980 euros.

Registro de la cuenta a cobrar y del ingreso

▶ Cuenta a cobrar	980	
▶ Ingreso ordinario		980

Registro de la cancelación del activo residual

▶ Coste de ventas	225	
▶ Activo residual		225



### Nuestros comentarios

Mientras que hay que utilizar el valor razonable de las cuotas a recibir para determinar el importe a dar de baja del activo subyacente y para reconocer el activo residual, el valor actual de las cuotas a recibir no tiene que coincidir necesariamente con dicho valor razonable, pues el valor actual sólo incluirá las cuotas que son más probable que no que se reciban, mientras que el valor razonable considerará todos los posibles plazos del arrendamiento y los pagos inciertos de los periodos opcionales.

Aunque muchos contratos que se clasifican actualmente como arrendamientos financieros se registrarán de acuerdo con el enfoque de la baja en cuentas, hay que verificar que realmente el arrendador no mantiene los riesgos y beneficios de la parte del activo cancelada.

Para los arrendamientos bajo el enfoque de la baja en cuentas, el arrendador contabilizará el activo residual por su valor razonable en la fecha de primera aplicación y cancelará cualquier activo subyacente que se mantenga en el balance.

### Nuestros comentarios

El borrador no indica en qué fecha hay que definir el enfoque a aplicar por el arrendador a los arrendamientos existentes, si hay que hacerlo considerando la situación a la fecha de inicio del arrendamiento o en la fecha de primera aplicación de la nueva norma. Hacerlo a una fecha u otra puede suponer conclusiones distintas.

Además, en algunos casos el arrendador no podrá determinar razonablemente el tipo de interés cargado en el arrendamiento en su fecha de inicio.

## Transición

Los arrendadores deberán contabilizar las cuentas a cobrar correspondientes a todos los arrendamientos en curso en la fecha de primera aplicación de la norma propuesta (fecha de inicio del primer ejercicio comparativo incluido en los estados financieros en los que la entidad tenga que aplicar la nueva norma), considerando la situación del arrendamiento a dicha fecha (periodo restante del arrendamiento, pagos contingentes, valor residual garantizado y pagos por cancelaciones anticipadas). Las cuentas a cobrar se valorarán al valor actual de los pagos por arrendamiento restantes, descontados al tipo de interés cargado en el arrendamiento en la fecha de inicio del mismo, y realizando los ajustes por deterioro necesarios.

Para los arrendamientos bajo el enfoque de la obligación de cumplimiento, los arrendadores contabilizarán un pasivo por el arrendamiento y volverán a registrar en su balance cualquier activo subyacente previamente dado de baja. El pasivo por el arrendamiento se valorará sobre la misma base que la cuenta a cobrar. Los activos previamente dados de baja se valorarán a su valor neto contable, ajustado por cualquier deterioro o revaluación.

## Principales modificaciones para el arrendador

	Modelo propuesto	Norma actual
<b>Reconocimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Todos los arrendamientos se tienen que registrar en el balance.</li> <li>▶ Para el enfoque de la obligación de cumplimiento se registra un activo y un pasivo por el derecho de uso al inicio del arrendamiento.</li> <li>▶ Para el enfoque de la baja en cuentas se da de baja parte del activo y el importe restante se clasifica como un activo residual. Además se registra la cuenta a cobrar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Los arrendamientos se clasifican como financieros o como operativos dependiendo de la sustancia de la transacción.</li> <li>▶ Para los arrendamientos financieros se da de baja el activo y se registra la cuenta a cobrar.</li> <li>▶ Para los arrendamientos financieros la cuenta a cobrar incluye el valor residual no garantizado. Sin embargo, no hay normativa emitida sobre como estimar este valor.</li> </ul>
<b>Valoración</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ El plazo del arrendamiento es el periodo más largo posible que es más probable que ocurra que no ocurra. Por tanto, incluye las renovaciones que sea probable que se realicen.</li> <li>▶ La valoración de los pagos del arrendamiento se realiza incluyendo los pagos contingentes inciertos que se pueden valorar razonablemente.</li> <li>▶ En la valoración del valor presente de las cuotas del arrendamiento se incluye el importe esperado que el arrendatario pagará por el valor residual garantizado y que el arrendador pueda valorar razonablemente (la diferencia esperada entre el valor residual garantizado y el valor esperado al final del plazo del arrendamiento).</li> <li>▶ Un valor residual garantizado por un tercero no vinculado al arrendador no se incluye en los pagos del arrendamiento.</li> <li>▶ Para el enfoque de la baja en cuentas, el valor residual no se reestima salvo que haya deterioro.</li> <li>▶ Requiere que la cuenta a cobrar se vuelva a estimar si hay cambios en los hechos y circunstancias relativos al plazo del arrendamiento o a los pagos estimados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ El plazo del arrendamiento sólo incluye el periodo no renovable y las renovaciones para las que se tenga certeza razonable de que el arrendatario vaya a ejercitarlas.</li> <li>▶ La valoración de los activos y pasivos registrados por los arrendamientos financieros se basa sólo en los pagos mínimos por el arrendamiento.</li> <li>▶ Los pagos contingentes se excluyen de los pagos mínimos por el arrendamiento.</li> <li>▶ Los pagos mínimos por el arrendamiento incluyen el importe del valor residual garantizado.</li> <li>▶ Un valor residual garantizado por un tercero no vinculado al arrendador se incluye en los pagos del arrendamiento.</li> <li>▶ Para los arrendamientos financieros no se registra un activo residual, pero el valor residual no garantizado que se incluye en la cuenta a cobrar es reestimado regularmente.</li> <li>▶ Generalmente no se vuelve a estimar el pasivo, salvo por cambios en el valor residual no garantizado.</li> </ul>



## Principales modificaciones para el arrendador

	Modelo propuesto	Norma actual
<b>Deterioro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La NIC 39 requiere que en cada fecha de cierre se evalúe el deterioro de la cuenta a cobrar.</li> <li>▶ Para el enfoque de la obligación de cumplimiento, la NIC 36 requiere que en cada fecha de cierre se evalúe si el activo está deteriorado.</li> <li>▶ Para el enfoque de la baja en cuentas, la NIC 36 requiere que en cada fecha de cierre se evalúe si el activo residual está deteriorado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La NIC 39 requiere que en cada fecha de cierre se evalúe el deterioro de la cuenta a cobrar de los arrendamientos financieros.</li> <li>▶ La NIC 36 requiere que en cada fecha de cierre se evalúe si los activos de los arrendamientos operativos están deteriorados.</li> </ul>
<b>Presentación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Para los arrendadores que apliquen el enfoque de la obligación de cumplimiento:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Se presenta en el balance el importe neto total de la cuenta a cobrar, el activo subyacente y el pasivo por el arrendamiento.</li> <li>▶ Se presentan en la cuenta de resultados los ingresos financieros, los rendimientos del arrendamiento y el gasto por amortización separados de los ingresos y gastos correspondientes.</li> <li>▶ Se presentan en un epígrafe separado del estado de flujos de efectivo los cobros recibidos como actividades de explotación.</li> </ul> </li> <li>▶ Para los arrendadores que apliquen el enfoque de la baja en cuentas:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Se presenta en el balance la cuenta a cobrar separada del resto de activos financieros y el activo residual separado del resto de activos materiales.</li> <li>▶ Se presentan en la cuenta de resultados los ingresos financieros separados del resto de ingresos financieros y los rendimientos y gastos del arrendamiento se incluyen separados o netos dependiendo del criterio aplicado por el arrendador.</li> <li>▶ Se presentan en un epígrafe separado del estado de flujos de efectivo los cobros recibidos como actividades de explotación.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ No hay requerimientos especiales sobre su presentación.</li> </ul>

## Otros cambios propuestos

### Ventas con arrendamiento posterior

Las transacciones de venta con arrendamiento posterior ya no proporcionarán financiación fuera del balance, dado que todos los arrendamientos se contabilizarán en el mismo. El borrador establece los criterios que deben cumplirse para que las partes de una transacción de venta con arrendamiento posterior puedan aplicar esta contabilización (es decir, para que puedan contabilizar separadamente la venta/compra del activo y el arrendamiento). Para poder aplicar la contabilización de venta con arrendamiento posterior bajo el modelo propuesto, se debe considerar que el activo subyacente ha sido vendido en base a la evaluación de que al final del contrato, tanto el control del activo como todos los riesgos y beneficios asociados han sido transferidos al arrendador/comprador.

Si la transacción no cumple los criterios para contabilizarse como venta con arrendamiento posterior se registrará como una transacción de financiación, tanto por el arrendatario como por el arrendador.

## Conclusión

El modelo propuesto supone un cambio significativo respecto al modelo actual, por lo que la determinación de los efectos de estos cambios en una entidad puede conllevar un trabajo considerable. Para un análisis más detallado de los efectos de esta norma, hemos preparado una publicación, "Proposed accounting for leases", a la que se puede acceder en el siguiente enlace: [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Proposed\\_accounting\\_for\\_leases\\_GL\\_IFRS/\\$FILE/Proposed\\_accounting\\_for\\_leases\\_GL\\_IFRS.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Proposed_accounting_for_leases_GL_IFRS/$FILE/Proposed_accounting_for_leases_GL_IFRS.pdf)

### Nuestros comentarios

La guía de aplicación del borrador propuesto define las condiciones, que no existen en las NIIF actuales, para prohibir que un activo transferido sea contabilizado como una venta. Por lo tanto, ahora será más complicado calificar una transacción como venta con arrendamiento posterior.

### Subarriendos

En una transacción de subarriendo una parte (el intermediario) actúa como arrendador y como arrendatario del mismo activo. Esto significa que por una parte obtiene el derecho de uso del activo subyacente gracias al primer arrendamiento, y por otra actúa como arrendador en el subarriendo, en el cual traspasa el derecho de uso del activo subyacente a otra parte por un periodo idéntico o inferior. El borrador no proporciona requisitos de valoración distintos para los activos y pasivos que surgen de una transacción de subarriendo. El modelo de contabilización del arrendatario aplicará a los activos y pasivos que surjan del primer arrendamiento, y el modelo de contabilización del arrendador aplicará a los activos y pasivos que surjan del subarriendo.