

Una reflexión crítica sobre la norma de arrendamientos (NIIF 16)

Anne M. Garvey (autora de contacto)

Profesora contratada doctora. Universidad de Alcalá de Henares (España)

anne.garvey@uah.es | <https://orcid.org/0000-0002-5630-9635>

Laura Parte

Profesora titular de Universidad.

Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED) (España)

lparte@cee.uned.es | <https://orcid.org/0000-0003-3427-9292>

Alberto Olabbarri Estévez

Senior Manager Auditoría. PriceWaterhouseCoopers. Bilbao (España)

alberto.olabbarri.estevez@pwc.com

Este trabajo ha obtenido un **accésit** del **Premio «Estudios Financieros» 2022** en la modalidad de **Contabilidad y Administración de Empresas**.

El jurado ha estado compuesto por: don Emilio Álvarez Pérez-Bedía, don Macario Cámara de la Fuente, doña María José Lázaro Serrano, don Félix Javier López Iturriaga y doña Mercedes Ortega Matesanz.

Los trabajos se presentan con seudónimo y la selección se efectúa garantizando el anonimato de los autores.

Extracto

Este trabajo presenta un análisis en profundidad de la norma de arrendamientos (NIIF 16). En primer lugar, abordamos las razones que han llevado al IASB a publicar la NIIF 16. En segundo lugar, realizamos una reflexión crítica de los aspectos más controvertidos de esta norma contable: la identificación del arrendamiento, los pagos por arrendamiento, el plazo del arrendamiento, el tipo de descuento y su impacto en los estados financieros. El desarrollo de estos puntos es fundamental para comprender la complejidad de esta normativa, así como las dificultades de su aplicación para las empresas y los retos a los que se enfrentan las firmas de auditoría. Este último punto puede ser de gran utilidad, ya que, en la reciente reforma del Plan General de Contabilidad, se ha optado por no adaptar la normativa contable de arrendamientos a la NIIF 16. Se esbozarán, por tanto, algunas medidas de simplificación que podrían hacer que esta norma sea de más fácil aplicación por todos los entes afectados. Además, se exponen los cambios en la normativa motivados por la COVID-19.

Palabras clave: arrendamientos; NIIF 16; estados contables; COVID-19.

Fecha de entrada: 04-05-2022 / Fecha de aceptación: 08-09-2022

Cómo citar: Garvey, A. M., Parte, L. y Olabbarri Estévez, A. (2022). Una reflexión crítica sobre la norma de arrendamientos (NIIF 16). *Revista de Contabilidad y Tributación*. CEF, 477, 131-162.



A critical reflexion on the lease standard (IFRS 16)

Anne M. Garvey (corresponding author)

Laura Parte

Alberto Olabarri Estévez

Abstract

This research presents an in-depth analysis of the leasing standard (IFRS 16). Firstly, we address the reasons that have led the IASB to publish IFRS 16. Secondly, we critically reflect on the most controversial aspects of this accounting standard: the identification of the lease, the lease payments, the term of the lease, the discount rate and its impact on the financial statements. The development of these points is essential to understand the complexity of this regulation, as well as the difficulties of its application for companies and the challenges that audit firms face. The latter can be very useful, since, in the recent reform of the General Accounting Plan, it has been decided not to adapt the accounting regulations for leases to IFRS 16. Therefore, some simplification measures will be outlined that could make this rule easier to be applied by all affected entities. In addition, the changes in the regulations brought about by COVID-19 are presented.

Keywords: leases; IFRS 16; accounting statements; COVID-19.

Citation: Garvey, A. M., Parte, L. y Olabarri Estévez, A. (2022). Una reflexión crítica sobre la norma de arrendamientos (NIIF 16). *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, 477, 131-162.



Sumario

1. Introducción
 2. Necesidad de modificación de la norma de arrendamientos
 3. La NIIF 16: aspectos conceptuales y aplicación práctica
 - 3.1. Identificación de un arrendamiento
 - 3.2. Plazo del arrendamiento
 - 3.3. Tasa de descuento
 - 3.4. Pagos por arrendamiento
 - 3.5. Principales impactos en los estados financieros
 4. Algunas dificultades de la aplicación de la NIIF 16 para los elaboradores de la información financiera y para los auditores
 5. Cambios en la norma de arrendamientos como consecuencia de la COVID-19
 6. Conclusiones y reflexiones
- Referencias bibliográficas

Nota: Las autoras agradecen el apoyo recibido de los proyectos de investigación UNED/Santander (2020V/EU-UNED/04) y Jóvenes Investigadores de la Comunidad de Madrid (CM/JIN/2019-044) para la elaboración de este trabajo.

1. Introducción

En enero de 2016, el IASB emitió la norma NIIF 16 que viene a sustituir a la normativa internacional sobre arrendamientos vigente en ese momento, la NIC 17. La emisión de esta norma es, junto a la publicación de la NIIF 15 sobre reconocimiento de ingresos, una de las mayores pronunciaciones en la normativa contable para las empresas españolas desde la aprobación del nuevo Plan General Contable en 2007, si bien solo impacta a aquellas empresas que formulan sus estados financieros de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF).

Se puede describir la norma, de una manera resumida y sintética, como el fin del arrendamiento operativo y su registro como arrendamientos financieros, si bien esta afirmación tiene muchos matices que se irán desgranando a lo largo de este trabajo. Cabe destacar que la aplicación de esta norma afecta a los estados financieros de manera muy relevante en el balance, en la cuenta de resultados, y en la información a desvelar en la memoria. Son varios los trabajos que han demostrado empíricamente el alcance y la magnitud de la NIIF 16 en la práctica empresarial (Beattie *et al.*, 1998; Fitó *et al.*, 2013; Morales-Díaz y Zamora-Ramírez, 2018; Pardo y Giner, 2018; Giner *et al.*, 2019; Parte *et al.*, 2021, entre otros). Además, es una norma que obliga a las empresas afectadas a aplicar una serie de asunciones y estimaciones, algunas de cierta complejidad. Por ello, la aplicación de esta normativa contable es de gran envergadura no solo para los responsables de la elaboración de la información financiera sino también para los auditores y los organismos reguladores.

Todos estos factores hacen necesario un análisis en profundidad de la aplicación de la NIIF 16. En primer lugar, abordamos las razones que han llevado al IASB a publicar la NIIF 16. En segundo lugar, realizamos una reflexión crítica de los aspectos más controvertidos de esta norma contable: la identificación del arrendamiento, el plazo del arrendamiento, el tipo de descuento y su impacto en los estados financieros. El desarrollo de estos puntos es fundamental para comprender la complejidad de esta normativa, así como las dificultades de su aplicación para las empresas y los retos a los que se enfrentan los auditores y las firmas de auditoría. Este último punto puede ser de gran utilidad, ya que, en la reciente reforma del Plan General de Contabilidad, se ha optado por no adaptar la normativa contable de arrendamientos a la NIIF 16, pero sí se ha hecho para la NIIF 15. Se analizarán, por tanto, las razones por las que el regulador ha determinado no adaptar la NIIF 16 a la normativa española y se esbo-

zarán algunas medidas de simplificación que podrían hacer que esta norma sea de más fácil aplicación por todos los entes afectados, tanto para empresas como para firmas de auditoría.

La estructura del presente trabajo es la siguiente. A continuación, examinamos la necesidad de modificar la norma sobre arrendamientos. En el apartado tercero, analizamos algunos aspectos conceptuales y la aplicación práctica de la norma incluyendo la identificación de un arrendamiento, el plazo del arrendamiento, la tasa de descuento, los pagos por arrendamiento y los principales impactos de la norma en los estados financieros. En el apartado cuarto exponemos algunas de las dificultades de la aplicación de la norma para los preparadores y los auditores de la información financiera para después mostrar los cambios en la norma de arrendamientos por la COVID-19. Por último, presentamos las conclusiones del estudio.

2. Necesidad de modificación de la norma de arrendamientos

La NIIF 16 es de reciente publicación, en el año 2016, y podría hacer pensar que la necesidad de este cambio normativo se ha detectado en las últimas décadas (IASB, 2016a). Nada más lejos de la realidad. Ya en la década de los 60 (del siglo pasado) aparecían voces críticas en Estados Unidos sobre los efectos de no contemplar los derechos de uso de un activo que derivan de un arrendamiento en los balances de las compañías. De hecho, Myers (1962) ya apuntaba dos ideas fundamentales: el reconocimiento contable y la comparabilidad. Las empresas alquilaban y no se endeudaban para adquirir activos y daban una imagen de tener un balance más saneado que aquellas que sí han adquirido los activos y se habían endeudado para ello. Pero la realidad es que se elija la opción que se elija ambas tendrán que hacer frente a pagos futuros para poder continuar con la explotación de su negocio; una por el pago de sus arrendamientos y la otra por el pago de sus cuotas de amortización de préstamo y correspondientes intereses. Sin embargo, la compañía que decide alquilar no presenta dicho pasivo en el balance.

Además, Myers (1962) postulaba que los analistas que tiendan a fijarse en el pasivo y en el endeudamiento de una empresa, seguidamente de los activos con los que cuenta la empresa, pueden llegar a conclusiones erróneas en el análisis de la empresa. Una empresa logística puede tener una ventaja competitiva si tiene una nave alquilada con un contrato a largo plazo en una ubicación estratégica. Una empresa de venta al por menor que cuente con tiendas en puntos clave de las principales ciudades con contratos de arrendamiento en vigor puede tener una importante ventaja sobre su competencia (no hay ejemplo más claro en nuestro entorno que Zara). En estos dos casos, la normativa anterior dejaba sin reflejo contable estos activos o, mejor dicho, estos derechos de uso sobre esos activos.

La nueva normativa de arrendamientos permite que los estados financieros de dos empresas sean comparables independientemente de que los activos necesarios para la subsistencia del negocio sean alquilados o en propiedad. Esta ventaja es especialmente útil para los analistas financieros. Ya no es necesario calcular y realizar ajustes en las diferentes

ratios utilizadas para comparar dos entidades o para tomar decisiones de inversión sobre una compañía. Y con esta norma se evita que activos muy valiosos para la empresa como son los derechos de uso y pasivos reales para la entidad, como es el pago de arrendamientos a largo plazo sin los cuales las compañías no podrían realizar su actividad, no fuesen reconocidos en el balance de estas.

Por ello habría que plantearse, ¿por qué no se adaptó antes la normativa a estas situaciones? ¿Cuáles son las desventajas o dificultades para aplicar una normativa como la NIIF 16? En primer lugar, esta normativa puede encontrar resistencia a su aplicación por parte de algunas entidades por diversas razones y esto es algo muy a tener en cuenta por parte del regulador. Por un lado, el reconocimiento en balance de los activos y pasivos, que anteriormente se mencionaba como ventaja, puede ser percibido como desventaja por parte de compañías que elijan el arrendamiento como su forma de explotar su negocio. Y es que reconocer un pasivo siempre es algo a lo que se resisten las empresas.

Ya desde la incorporación en las agendas del IASB y el FASB del proyecto de modificación de la norma sobre arrendamientos para sustituir los estándares existentes (NIC 17 y ASC 840) hasta su aprobación definitiva, se ha generado un amplio debate sobre ciertos aspectos recogidos en las propuestas iniciales y además ha contado con la participación activa de distintos grupos de interés que han intentado presionar al regulador para que sus intereses no se vieran perjudicados. En el proceso de consulta pública (años 2009 a 2013) se recibieron 1.745 cartas de comentarios, superando con amplio margen el número de respuestas de proyectos normativos previos, y la mayoría de ellas en contra de la propuesta (Mellado y Parte, 2017).

La literatura académica ha prestado especial atención a esta norma contable. Como ejemplos de trabajos que se han centrado en el estudio de los efectos de la NIIF 16 podemos citar los de Beattie *et al.* (1998), Mulford y Gram (2007), Fülbier *et al.* (2008), Fitó *et al.* (2013), Morales-Díaz y Zamora-Ramírez (2018), Pardo y Giner (2018), Giner *et al.* (2019) y Parte *et al.* (2021).

El trabajo de Beattie *et al.* (1998) documentaba para una muestra de 300 empresas cotizadas de Reino Unido que, en promedio, el pasivo a largo plazo no registrado representaba el 39 % de la deuda a largo plazo declarada, mientras que el activo no registrado representaba el 6 % de los activos totales. Además, la capitalización tuvo un impacto significativo en seis de los nueve índices seleccionados en el trabajo: margen de beneficio, rendimiento de los activos, rotación de activos y tres medidas de apalancamiento.

El estudio de Mulford y Gram (2007) revelaba que el aumento medio de los activos (14,6 %) fue inferior al aumento medio de los pasivos (26,4 %). Fülbier *et al.* (2008) enseñan en una muestra de 90 empresas cotizadas alemanas que la capitalización de los arrendamientos supone incrementos del activo (8,5 % en media) y del pasivo (17,3 % en media). Además, la capitalización de los arrendamientos tiene efectos en la ratio del endeudamiento (aumenta entre un 8 % y un 16,1 %), en el ebitda (aumenta en un 2,9 %) y en el resultado del ejercicio (aumenta en un 0,2 %).

Por su parte, Pardo y Giner (2018) examinan el efecto de la capitalización de los arrendamientos en las empresas del Ibex 35 durante los años 2010-2013. Los resultados ponen de manifiesto que la NIIF 16 afecta significativamente a las métricas financieras y, en particular, a la rotación de activos no corrientes y a la calidad de la deuda, seguidas de la ratio de apalancamiento y la ratio de rentabilidad económica. Además, no todos los indicadores empeoran, puesto que se observan mejoras en la ratio de rentabilidad financiera (ROE) y la ratio que relaciona el valor de mercado de la compañía con el valor contable de la misma. El trabajo de Morales-Díaz y Zamora-Ramírez (2018) señala para una muestra de 646 empresas cotizadas en el año 2015: un aumento del activo, en promedio, de un 9,96 %; un aumento del pasivo total, en promedio, de un 21,4 %; un aumento de la rentabilidad económica en un 3,07 %; y una disminución del índice de cobertura en un 13,6 %. Puede consultarse también el documento publicado por el IASB (2016b).

El trabajo de Parte *et al.* (2021) se centra en analizar los principales impactos de la NIIF 16 inmediatamente después de su implantación obligatoria en los estados financieros de los grupos españoles que componen el Ibex 35. Los resultados ponen de manifiesto variaciones importantes en el pasivo de las empresas y en los principales indicadores de la situación económica y financiera de las empresas. Además, las autoras destacan que la NIIF 16 contribuye a mejorar la comparabilidad de la información financiera y la imagen fiel de la compañía.

Todos estos estudios de investigación son ejemplos del alto impacto que una norma de estas características tiene en los estados financieros de las empresas a nivel internacional, por lo que la existencia de polémica y discusión con respecto a este cambio normativo está más que justificado.

La literatura académica también ha demostrado empíricamente que los sectores que utilizan con más frecuencia contratos de arrendamientos son los más sensibles al cambio de la normativa (véase, por ejemplo, Fitó *et al.*, 2013; Morales-Díaz y Zamora-Ramírez, 2018; Parte *et al.*, 2021), por lo que la resistencia a adaptar esta normativa no es la misma en empresas de sectores muy afectados que en otros sectores que no tienen apenas impacto.

A pesar de que el reconocimiento de los pasivos en el balance ha sido una de las principales razones por las que esta normativa ha encontrado gran oposición, no solo esta visión simplista de que un balance sin pasivos está saneado independientemente del resto de las circunstancias, ha motivado las críticas recibidas. Hay que reconocer que, de cierta manera, la entidad que decide arrendar tiene ciertas ventajas sobre la que decide comprar (también ciertas desventajas) que no se reflejan en los estados financieros con la nueva normativa al reconocer el activo y el pasivo. Estas ventajas son diversas.

Primeramente, se tiene más flexibilidad a la hora de cambiar sus activos o de deshacerse de ellos, ya que es mucho más sencillo, en términos generales, cancelar un contrato de arrendamiento que vender un activo y saldar la deuda financiera relacionada con dicho activo. En un mercado tan incierto como el actual (y más en época de pandemia y de grandes

conflictos geopolíticos), poder reestructurar un negocio de manera ágil y sin riesgo de pérdida puede ser clave en muchos negocios. Por ello muchas empresas tienden a la contratación temporal y subcontratación de personal, de manera que puedan reducir su estructura en caso de necesitarlo sin grandes costes ligados a indemnizaciones, gastos en abogados y otros posibles pasivos contingentes relacionados, como se observa actualmente en empresas cotizadas como Tubacex, que está encontrando problemas en aligerar su plantilla, enfrentándose a huelgas, decisiones judiciales que le han obligado a recontractar al personal, etc.

Ese enfoque prudente en la contratación de personal se traduce, desde un punto de vista de la inversión en activos, en arrendar en lugar de comprar. Y esto puede ser un valor en ciertos sectores y situaciones. Un ejemplo claro es el de Gamesa, que en el año 2012 tuvo que reestructurarse, despidiendo a 2.300 de sus 6.650 trabajadores (34,5%) y vendiendo activos ya no necesarios para su negocio. Ese año 2012 registró unas pérdidas netas de 640 millones de euros. Si la compañía hubiera tenido más peso en subcontrataciones y arrendamientos podría haber mitigado dicho impacto. Y ese valor no sería apreciado en estados financieros con la NIIF 16.

Pero la ventaja del arrendamiento no solo es esa flexibilidad a la hora de reestructurar un negocio. También hay una reducción del nivel del riesgo. No tener un gran volumen de activos significa no tener que hacer una gran inversión y, en consecuencia, no tener un gran riesgo de no recuperar la misma. Las compañías que arriendan no presentan riesgo en su balance, ni de recuperabilidad de activos ni de problemas de pago de los pasivos. Y en caso de que el negocio no funcione, tal y como se menciona en el párrafo anterior, se cuenta con la flexibilidad de finalizarlo o reducir su estructura sin grandes costes. Con la NIIF 16 los estados financieros presentarán un nivel de riesgo similar por lo que se pierde esta ventaja del arrendamiento a nivel de presentación en memoria (aunque a nivel de negocio siga contando con ello).

Una segunda dificultad que ha hecho que la entrada en vigor de esta normativa no se haya producido con anterioridad es la complejidad de aplicación y su coste para las entidades afectadas que analizaremos en detalle más adelante. Como se menciona en el párrafo anterior, la aplicación de la NIIF 16 genera riesgo en balance. Y eso provoca que las entidades afectadas deban hacer un análisis del deterioro de unos activos que antes no hacía. Es decir, deberá analizar si con los planes de negocio existentes los activos por derecho de uso son recuperables o no. En resumidas cuentas, hacer una prueba de deterioro de activos para casos en los que previamente a la NIIF 16 no lo hacía. Y aunque pueda parecer un tema menor, es un ejemplo muy clarificador de las dificultades que tiene esta norma. Solo realizar estas pruebas de recuperabilidad de activos por derecho de uso de manera anual o semestral tienen un coste administrativo importante. La entidad deberá contar con más personal cualificado para realizar estas tareas. El auditor de la entidad deberá revisar estas pruebas y las principales hipótesis adoptadas, lo que supondrán más horas de trabajo para el auditor y, por tanto, mayores honorarios: más coste para la entidad auditada. Y eso solo analizando una de las dificultades, como es la recuperabilidad de los activos por derecho de uso, y no en profundidad.

Entre las ventajas y dificultades en su aplicación, existen los detractores y defensores de la NIIF 16. Tal y como exponen Gill de Albornoz *et al.* (2017), la cuestión de fondo es determinar si estos contratos deben o no generar el reconocimiento de activos y pasivos en el balance. Por un lado, los defensores del enfoque de la capitalización consideran que todos los contratos de arrendamiento generan un activo, al menos por el derecho de uso adquirido, y una deuda por los pagos comprometidos. Por otro lado, los detractores del reconocimiento en el balance argumentan que las cláusulas y disposiciones legales de estos contratos hacen que la obligación que subyace a los mismos sea indeterminada e impredecible y, por tanto, dificulta su valoración de manera fiable.

Esta complejidad a la hora de estimar el pasivo, junto al resto de dificultades del modelo, han derivado en un proceso de gestación de la norma extenso, con diversas modificaciones a las propuestas iniciales y la oposición de varios grupos de interés. Pero las ventajas en la aplicación de la normativa han superado aparentemente a las dificultades, puesto que la NIIF 16 ya está en vigor.

3. La NIIF 16: aspectos conceptuales y aplicación práctica

Para poder analizar las dificultades de aplicación de la norma con detalle y así poder reflexionar y proponer mejoras o simplificaciones de la misma para así hacerla más amigable en el momento en que una entidad tenga que adaptar sus estados financieros a la NIIF 16, se debe antes entender y desmigalar la norma, sobre todo en sus puntos más complejos que son aquellos que podrían simplificarse. Solo con un entendimiento completo de la norma es posible realizar una crítica constructiva y establecer propuestas para su simplificación.

Lo que propone la NIIF 16 explicado de una manera resumida y simple (quizás excesivamente) es que ya no se registre ningún arrendamiento como tradicionalmente se contabilizaba un arrendamiento operativo, es decir, mensualmente se registra el gasto por arrendamiento correspondiente en la cuenta de pérdidas y ganancias como un gasto de explotación y se realiza el pago de la cuota al arrendador.

Los arrendamientos, con la excepción de aquellos que tengan muy bajo valor o un plazo inferior a un año (aunque hay matices que se verán más adelante), pasan a registrarse como un arrendamiento financiero. Se debe reconocer el valor del activo por derecho de uso adquirido y el pasivo por las cuotas futuras a pagar al arrendador. Mensualmente el activo generará un gasto por amortización y el pasivo actualizará su valor generando un gasto financiero. Los pagos de las cuotas realizadas al arrendador minoran el valor del pasivo.

Con este resumen se podría pensar que la norma es muy simple. Sin embargo, la valoración de activo por derecho de uso y el pasivo asociado es complejo y cuenta con muchas variables que hay que definir y, en muchos casos, estimar, por lo que cuenta con un alto grado de incertidumbre ante lo que va a pasar a futuro. Estas estimaciones, a realizar por

la dirección financiera de las compañías, son un reto que también el auditor debe superar, ya que será su tarea comprobar que en cada entidad auditada las diferentes variables se han estimado de manera razonable.

Para poder entender y analizar la NIIF 16 de una manera ordenada y estructurada se subdivide este análisis en cinco apartados: identificación de un arrendamiento, plazo del arrendamiento, tipo de descuento a aplicar, definición del pago por arrendamiento y principales impactos contables.

3.1. Identificación de un arrendamiento

Como se ha mencionado anteriormente, la nueva normativa afecta a todos los arrendamientos con la única excepción de aquellos de bajo valor, y a los que sean de corto plazo, es decir, con un plazo de arrendamiento inferior al año. Cabe hacer una matización en los arrendamientos definidos como de bajo valor. Y es que se podría caer en la tentación por parte de algunas entidades de desgranar un activo de manera que siempre tuviera bajo valor. Es decir, sirva como ejemplo, pactar un contrato de arrendamiento de un coche arrendando, de manera separada, el volante, el motor, las ruedas y el resto de los componentes. Y de esta manera concluir que se trata de un arrendamiento de activos de bajo valor. Esto la norma lo impide definiendo el bajo valor como un activo subyacente si se cumplen dos condiciones: «a) el arrendatario puede beneficiarse del uso del activo subyacente por sí solo o junto con otros recursos fácilmente disponibles para él; y b) el activo subyacente no depende en medida apreciable de otros activos subyacentes, ni está estrechamente interrelacionado con ellos» (Comisión Europea, 2017). Es decir, en el caso del arrendamiento de un vehículo por partes, al ser activos que están interrelacionados y dependen entre sí para funcionar, no se podría definir como de bajo valor, puesto que habría que considerar el conjunto de activos para valorar si es o no de bajo valor.

Exceptuando los casos de activo de bajo valor y el de arrendamiento de corto plazo, parecería que la definición de lo que es un arrendamiento sería sencilla. Sin embargo, la definición de lo que es un arrendamiento cambia en la NIIF 16 respecto a lo que se indicaba en la NIC 17, por lo que tenemos un primer escollo nada más empezar a aplicar la norma: definir qué es o no es arrendamiento, que no es tan evidente como en la NIC 17.

Según la NIC 17, cualquier acuerdo de cesión de uso de un activo por un periodo definido a cambio de cuotas es un arrendamiento y cuando se traspasan todos los riesgos y beneficios el arrendamiento es financiero (Comisión Europea, 2008). Por su parte, la NIIF 16 da importancia, para definir si hay o no arrendamiento, al control del uso en lugar de al derecho de uso. Así, aparece el concepto de control y se desarrolla en 23 párrafos adicionales, lo que da idea de la complejidad de la norma, pues este primer paso ya tiene de por sí un gran desarrollo en la norma. Para simplificar la evaluación de si el contrato constituye o no un arrendamiento, la norma establece un conjunto de condiciones que pueden resu-

mirse en tres pasos: a) comprobar si existe un activo identificado, b) verificar si la entidad obtiene esencialmente todos los beneficios económicos por explotar el activo y c) comprobar si la entidad tiene el derecho a dirigir el uso del activo.

Para que exista arrendamiento debe existir un activo concreto especificado. Es decir, debe haber un acuerdo sobre un activo concreto como una nave, un coche, una oficina o una plaza de garaje. Si una entidad contrata el uso de unas plazas de garaje en un aparcamiento, pero no se identifican cuáles y, por tanto, podrá aparcar en un número determinado de plazas, pero en cualquier plaza libre en cada momento, no estaríamos hablando de arrendamiento, puesto que no es un activo identificado.

Adicionalmente, si el proveedor del contrato puede sustituir el activo unilateralmente, a pesar de que esté debidamente identificado, se entenderá que no existe arrendamiento, al no tener el control de este activo. Si una entidad alquila una planta específica de un edificio de oficinas, pero el proveedor puede, unilateralmente, cambiar la ubicación a otra de las plantas, no se consideraría que el activo está definido. Para poder concluir este último concepto se debe evaluar la capacidad del proveedor de sustituir el activo. La norma habla de que el proveedor debe tener derecho «sustantivo» de sustituir el activo y esto no es solo derecho contractual de sustituirlo sino capacidad técnica y económica de llevar a cabo tal sustitución. Si una entidad alquila cinco plantas de un edificio de oficinas y el proveedor solo cuenta en ese edificio con siete plantas, difícilmente podrá sustituirlas, al no contar con suficientes plantas para dicho cambio. Habrá ocasiones en las que el cliente no pueda saber esto, y en ese caso, la norma sí que da una solución práctica y sencilla a esta situación ya que matiza que «si el cliente no puede determinar fácilmente si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustantivo, presumirá que todo derecho de sustitución es no sustantivo» (Comisión Europea, 2017).

El segundo paso consistiría en el análisis de si el cliente se beneficia esencialmente de todos los beneficios económicos de uso del activo, lo que la NIC 17 utilizaba para diferenciar el arrendamiento financiero. Para ello basta entender si el cliente obtiene esos beneficios durante todo el periodo de uso dentro del alcance definido por el contrato (explotación de una nave durante tres años, uso de un coche durante cinco años con un límite de 100 mil kilómetros al año). Si dentro de ese alcance se obtienen todos los beneficios, estamos ante un arrendamiento.

Por último, quedaría analizar si el cliente tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado en el contrato de arrendamiento. El cliente tiene el derecho a dirigir el uso durante todo el periodo de uso solo si tiene derecho a dar instrucciones sobre el modo y los fines de uso del activo durante todo el periodo de uso o las decisiones pertinentes están predefinidas y el cliente tiene derecho a explotar el activo durante todo el periodo de uso o ha diseñado el activo (o aspectos específicos del activo) de tal forma que predetermina el modo y los fines de uso de dicho activo. En resumen, dirige el uso del activo o no hay dirección en el uso del activo (por ejemplo, una planta en un edificio de oficinas en el que ya

está predeterminado el calendario y el horario de apertura) o está diseñado de tal manera que es específico para el cliente (por ejemplo, una nave diseñada específicamente con las indicaciones del cliente para su explotación para una actividad muy concreta).

Siguiendo estas directrices se define si un contrato contiene un arrendamiento o no lo hace. Como se puede observar, contratos que en la anterior norma NIC 17 estarían calificados como arrendamiento, por ejemplo, el alquiler de un espacio de aparcamiento sin especificar las plazas concretas, ya no lo sería bajo la NIIF 16, que se contabilizaría como un gasto de explotación para la compañía cliente de ese contrato, sin existir arrendamiento alguno a reconocer en el balance ni desglosar en la memoria.

Por otro lado, bajo el paraguas de la NIIF 16 también se dan casos de contratos de arrendamiento que en la NIC 17 no estaban reconocidos como tales. El ejemplo más claro podemos encontrarlo en ciertos servicios de transportes, los cuales bajo la NIC 17 no se contemplarían como arrendamiento, pero sí podrían considerarse con la aplicación de la NIIF 16. Por ejemplo, si se contrata con una naviera un servicio de transporte de mercancías por barco durante un periodo de tres años, en los que se reserva el uso de la capacidad completa de un buque específico durante ese periodo y en el que el cliente tiene la capacidad de dirigir como opera el buque, con la aplicación de la NIIF 16 no se interpretaría como un contrato de servicios de transporte, sino que cumpliría las condiciones para ser definido como arrendamiento y, por tanto, se debería reconocer como tal en los estados financieros del cliente de dicho contrato.

3.2. Plazo del arrendamiento

El plazo del arrendamiento es una de las variables más importantes para la contabilización de un arrendamiento en la NIIF 16. El cálculo se basa en el descuento de flujos de los pagos a realizar por el arrendatario, por lo que el plazo de arrendamiento es fundamental. En el Código de Comercio se indica que en un contrato de arrendamiento «la duración ha de ser determinada, pues el de duración ilimitada es nulo» (Díaz Vales, 2020). Sin embargo, la problemática se genera debido a que es muy habitual en este tipo de acuerdos de periodos que pueden renovarse o revocarse por una de las partes en algunos casos o ambas partes en otros. Esto complica la definición del plazo contractual y entra en juego un componente estimativo elevado. La norma define el plazo a tener en cuenta como el «no revocable» y existen fórmulas en los contratos de arrendamiento por las cuales al final de un periodo una parte puede revocar el contrato; en otros casos al final del periodo total de arrendamiento una parte puede extender el plazo.

En este sentido la norma aclara lo siguiente:

un arrendamiento dejará de ser exigible cuando tanto el arrendatario y como el arrendador tengan derecho a rescindirlo sin autorización de la otra parte expo-

niéndose tan solo a una penalización insignificante. Si solo el arrendatario tiene derecho a rescindir un arrendamiento, tal derecho se considerará una opción de rescindir el arrendamiento de la que dispone el arrendatario y que la entidad tomará en consideración al determinar el plazo del arrendamiento. Si solo el arrendador tiene derecho a rescindir el arrendamiento, el periodo no revocable del mismo incluirá el lapso de tiempo durante el cual puede ejercerse la opción de rescindir el arrendamiento (Comisión Europea, 2017).

Por lo tanto, no tiene la misma interpretación que las opciones de rescisión las tenga solo el arrendador, solo el arrendatario, o ambas partes. Una interpretación similar debe hacerse con las opciones de prórroga. Queda claro entonces que, cuando las opciones recaen únicamente en el arrendador o en ambas partes, no existe componente estimativo. Los periodos se incluyen siempre y cuando no haya penalidades relevantes. En el gráfico 1 se presenta un resumen de lo indicado en la norma de arrendamientos.

Gráfico 1. Periodos a tener en cuenta para el plazo de arrendamiento

	Arrendatario	Arrendador	Ambas partes
Periodo no revocable	Se incluye	Se incluye	Se incluye
Los periodos cubiertos por la opción de prorrogar	Se incluye, si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción	Se incluye	Se incluye
Los periodos cubiertos por la opción de rescindir	Se incluye el periodo cubierto por la opción de rescindir si el arrendatario tiene la certeza razonable de que no ejercerá esa opción	Se incluye	Se incluye, si ambas partes tienen derecho a rescindir sin autorización de la otra parte exponiéndose tan solo a una penalización insignificante

Fuente: elaboración propia.

Se observa que cuando los derechos de prorrogar o rescindir el contrato recaen única y exclusivamente en el arrendatario, solo se incluyen en caso de que el arrendatario tenga la certeza razonable de ejercerlos (si es opción de prorrogar) o de no ejercerlos (si es opción de rescindir). Pero ¿qué es certeza razonable? Si bien la norma no define como tal lo que es certeza razonable, sí da una serie de indicaciones sobre los factores que se deben tener en cuenta a la hora de evaluar si la certeza es razonable o no lo es. Estos factores, tanto

técnicos como económicos, pretenden evaluar y concluir si es o no razonable que el arrendatario abandone o no abandone las instalaciones arrendadas en el momento de la opción.

Los factores económicos se centran en dos variables: precio y costes. Por la parte del precio, se refiere al precio del activo en el mercado de alquiler enfrentado al precio firmado en el contrato de arrendamiento. Si el mercado ha experimentado un alza de precios respecto a lo que el arrendatario tiene ya acordado por contrato, no tiene sentido que no prorrogue (o que revoque) el contrato que tiene en vigor, ya que sería mucho más costoso acudir al mercado a por un activo alternativo en una situación de alza de precios. Este factor será indicativo de que el arrendatario prorrogará (o no revocará) el periodo adicional del contrato. Una situación de mercado inversa, con precios en caída, será indicativo de todo lo contrario.

Respecto a los costes, se debe tener en cuenta todos los costes en los que deba incurrir el arrendatario en cambiar el arrendamiento del activo. Si se está ante el arrendamiento de una nave, deberá evaluarse el coste de localizar una nueva nave en alquiler, los costes de negociación del nuevo contrato, los costes del traslado a la nueva nave y los costes de devolución de la nave antigua al propietario, ya que los contratos de arrendamiento suelen incluir cláusulas en las que se especifica que el activo debe devolverse al propietario en el mismo estado que se entregó. Por lo que habría que incurrir en costes para dejar la nave en estado adecuado para su devolución. Si al presupuestar estos costes se llega a la conclusión de que son muy elevados, sería un factor que añadiría razonabilidad a que el arrendatario renovará (o no revocará) el periodo opcional.

Entrando en los factores técnicos se pueden resumir en dos: las mejoras significativas de los bienes arrendados y la importancia del activo subyacente. En el caso de las mejoras significativas, la norma se refiere a algo habitual cuando estamos ante el alquiler de una nave con el objetivo de utilizarla para producción. Es frecuente en esta situación que el arrendatario realice mejoras y adaptaciones del diseño de la nave con el objeto de mejorar la eficiencia productiva, suponiendo modificaciones en costes, margen y productividad, que todo director de producción de una compañía manufacturera busca en la planificación del trabajo. Es por ello por lo que, en esos casos, es más razonable que el arrendatario tenga intención de extender (por no decir, perpetuar) su estancia en dichas instalaciones por el plazo más largo posible de tiempo. En estos casos, como los expuestos anteriormente (arrendamiento de vehículos, impresoras, maquinaria concreta), estas mejoras no suelen darse, por lo que es más probable que el arrendatario pueda prescindir de estos activos de manera más flexible.

En segundo lugar, deberá evaluarse la importancia del activo subyacente arrendado. En algunos casos el activo arrendado puede ser clave para el negocio de la entidad por lo que habrá una certeza importante de que se va a continuar arrendando el plazo más largo posible. Un ejemplo claro puede ser el alquiler de unas oficinas por parte de un bufete de abogados. En muchas ocasiones, las oficinas son clave para la buena marcha de un bufete ya que sus características pueden hacer que el negocio funcione por encima incluso de la experiencia de sus propios abogados. Solo habría que pensar en el éxito que puede tener un bufete de prestigio que se ubicará en unas oficinas en un edificio destartado de un ba-

rrio del extrarradio de la ciudad. Podría estar condenado al fracaso solo por haber alquilado la oficina inadecuada. En cambio, un bufete ubicado en el centro financiero de una ciudad importante, en un edificio señorial, con unas buenas condiciones de arrendamiento, puede tener la clave para triunfar en su actividad.

Una vez analizados todos los factores facilitados por la norma para entender si la certeza del arrendatario a la hora de decidir ejercer o no ejercer una opción es razonable, se debe tener en cuenta que el arrendatario tiene en muchos casos que estimar cuál será su decisión en un periodo de tiempo determinado, más allá de esos factores. Y aquí es donde se encuentra el componente estimativo de la definición del plazo de arrendamiento. Y es que la dirección financiera de la entidad que está en esta situación debe, arrendamiento a arrendamiento, definir cuál será la decisión razonable que tomará en unos años sobre la continuidad o no de un arrendamiento teniendo en cuenta la situación de mercado actual, el plan de negocio de la compañía en los próximos años y el plan estratégico definido por el consejo de administración.

Al estar ante una variable estimada, cada año se deberá reevaluar si el plazo de arrendamiento fijado sigue siendo razonable o se debe realizar un recálculo de la contabilización del arrendamiento con un nuevo plazo de arrendamiento. Es obvio que, si contractualmente se pacta un nuevo plazo, se deberá hacer una reevaluación, en la parte que no ha resultado afectada por el componente estimativo en la definición del plazo de arrendamiento. El componente estimativo afecta a la certeza razonable del arrendatario a la hora de ejercer o no ejercer los derechos de prórroga y revocación. Diversos cambios en factores de mercado (por ejemplo, hundimiento de los precios del mercado de alquiler o cambios relevantes en la tecnología) pueden causar que la estimación realizada inicialmente ya no sea de aplicación en ejercicios siguientes y deba reevaluarse el plazo de arrendamiento. Este tipo de factores están fuera del control del arrendatario y en cada ejercicio se deben tener en cuenta y reestimar los plazos de arrendamiento (de todos los arrendamientos vigentes).

Otro tipo de circunstancias sí caen bajo el control del arrendatario, como son las decisiones estratégicas a largo plazo, la política de arrendamiento versus compra, la capacidad productiva que se desea tener, entre otras. Estas variables corresponden puramente a decisiones de negocio que la dirección de la entidad deberá tener en cuenta a la hora de volver a evaluar sus plazos de arrendamiento. Sirva como ejemplo que, si una empresa como Zara decidiera reubicar sus tiendas, abandonando las principales avenidas de las grandes ciudades para ubicarse exclusivamente en centros comerciales, tendría que reevaluar todos los plazos de arrendamiento, asumiendo que en sus tiendas en los centros de las ciudades revocará el periodo rescindible en cuanto pueda.

Por todo lo expuesto, queda claro que la definición del plazo de arrendamiento va mucho más allá de la simple lectura e interpretación de un contrato. El plazo debe ser evaluado, estimado y decidido por la dirección de la compañía que contabilice sus arrendamientos bajo la NIIF 16, con la dificultad que tiene realizar esa estimación para cada contrato de arrendamiento individual.

3.3. Tasa de descuento

Tal y como se ha mencionado en el epígrafe anterior, el cálculo del activo y del pasivo inicial en la contabilización de la NIIF 16 se basa en el descuento de flujos de los pagos a realizar por el arrendatario. En el epígrafe anterior se hacía énfasis a la importancia en ese cálculo del plazo de arrendamiento y a continuación analizamos el tipo de descuento a aplicar.

La norma de arrendamientos indica que los pagos por arrendamiento se descontarán utilizando interés implícito en el arrendamiento, que se define como «el tipo de interés con arreglo al cual el valor actual de a) los pagos por arrendamiento y b) el valor residual no garantizado es igual a la suma de i) el valor razonable del activo subyacente y ii) cualquier coste directo inicial del arrendador» (Comisión Europea, 2017). Es decir, el tipo que iguala el valor presente de los pagos del arrendamiento y su valor residual con el valor razonable del activo y los costes del arrendador es el tipo de interés implícito del arrendamiento. Para calcularlo se necesita conocer el valor razonable del activo subyacente y los costes iniciales del arrendador. Y esa información normalmente la posee el arrendador. No sería habitual que un arrendador facilitase información detallada de esta índole al arrendatario.

Si bien el arrendatario, apoyándose en tasadores expertos, podría estimar tanto el valor razonable del activo subyacente como los costes iniciales del arrendador, en todo caso estaría estimándolos. Y la norma dice claramente que el tipo deberá «determinarse fácilmente» no estimarse. Y es que determinar y estimar son conceptos diferentes, y más desde el punto de vista de una norma contable. Por ello, se está considerando de forma generalizada que el tipo de interés implícito del arrendamiento nunca es (o lo es solo en casos muy concretos) fácilmente determinable, por lo que se acude al segundo concepto que permite la norma en caso de que el primero no se pueda determinar: el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.

La norma define un nuevo concepto para calcular el tipo de descuento para usar en el cálculo del valor actual del pasivo por arrendamiento. El tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario se define como «el tipo de interés que el arrendatario tendría que pagar para tomar prestados, con un plazo y una garantía similares, los fondos necesarios para obtener un activo de valor semejante al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido» (Comisión Europea, 2017). Es decir, el tipo de interés que tendría que pagar en caso de decidir endeudarse para obtener ese activo durante el mismo periodo de tiempo.

Esta definición del tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario tiene cinco conceptos clave a desarrollar: el arrendatario, el plazo similar, la garantía similar, el valor semejante y el entorno económico parecido. Se pueden resumir de la siguiente manera:

- El arrendatario: el tipo de interés incremental es solo del arrendatario, es específico de esa entidad. No se puede calcular teniendo en cuenta una entidad similar,

se debe calcular para la entidad concreta, con su situación concreta de liquidez, apalancamiento y posición negociadora con entidades de crédito y prestamistas.

- El plazo similar: el préstamo deberá cubrir un plazo similar al del arrendamiento. Aquí se debe tener en cuenta lo desarrollado en el epígrafe 3.2, ya que el plazo de arrendamiento es difícil de definir y debe reevaluarse cada año. Por lo que el tipo de interés incrementa el endeudamiento, que deberá también reevaluarse según la reevaluación del plazo del arrendamiento.
- La garantía similar: la garantía que exigirá el prestador será equivalente a la que pudiese exigir el arrendador. *A priori*, en una inversión sin riesgo de impago relevante, se debería analizar la garantía que esperase el arrendatario por parte de un prestador, dado su perfil de riesgo.
- Valor semejante: sería el valor del hipotético préstamo, que debería ser similar al valor de los pagos acordados por contrato en el plazo de arrendamiento. De nuevo, a reevaluar en caso de que el plazo de arrendamiento cambie cada ejercicio.
- Entorno económico parecido: se debe evaluar la obtención de financiación en el país y en la moneda del arrendamiento. No será lo mismo arrendar en Argentina en pesos argentinos, con la problemática de esa moneda, que hacerlo en dólares en Estados Unidos. Esa misma casuística hay que traspasarla a la obtención de un préstamo que lo financiaría; no es lo mismo pedir un préstamo en pesos argentinos que en dólares, ambos préstamos tendrían tipos de interés muy diferentes, aunque fueran del mismo importe.

A pesar de que la definición del tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario parece clara una vez matizados todos los conceptos de la misma, lo cierto es que la norma no define una fórmula específica para calcular este tipo de interés incremental. Por ello, se puede partir de un tipo de interés de mercado y hacer los correspondientes ajustes teniendo en cuenta cada uno de los diferentes conceptos a considerar (el arrendatario, el plazo similar, la garantía similar, el valor semejante y el entorno económico parecido).

Una aproximación más específica sería utilizar como punto de partida, un tipo de interés fácilmente observable para un préstamo de perfil de pagos similar a los pagos del arrendamiento. En un préstamo de estas características, donde ya se habrían tenido en cuenta las variables arrendatario, plazo y valor, solo sería necesario realizar pequeños ajustes para obtener el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendamiento. Se puede entender que, para una compañía, consultar con su entidad financiera el tipo de interés que se le cobraría un préstamo con un perfil de pagos similar al arrendamiento, es una gestión relativamente sencilla, por lo que se contaría con un punto de partida contrastado y contrastable (importante esto último para la tarea del auditor). En el trabajo de Morales-Díaz y Zamora-Ramírez (2018) se obtiene la tasa de descuento utilizando tanto el riesgo de crédito de la entidad como la tasa de recuperación de la garantía real, considerando que cumple

con el requisito de la norma, aunque no se contemplara en los documentos anteriores a la publicación definitiva de la misma.

Al igual que en el plazo de arrendamiento, la definición del tipo de descuento, excepto si es el tipo de interés implícito del arrendamiento, ya que este debe siempre determinarse y no estimarse, contiene un componente estimativo relevante, como son los ajustes que deben realizarse para tener en cuenta todos los factores para el cálculo del tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.

3.4. Pagos por arrendamiento

La NIIF 16 para el cálculo de la contabilización señala que «en la fecha de comienzo, el arrendatario valorará el pasivo por arrendamiento al valor actual de los pagos por arrendamiento que no estén abonados en esa fecha» (Comisión Europea, 2017). Esta definición implica un desarrollo más detallado de qué conceptos entran dentro de «pagos por arrendamiento», puesto que en algunos casos la contraprestación a pagar al arrendador va más allá del simple pago de una cuota fija mensual.

En esta situación, y a diferencia del tipo de descuento, en el que la norma no acababa de definir una fórmula para su cálculo, la NIIF 16 sí da un detalle punto a punto de qué pagos deben incluirse en el concepto de pago por arrendamiento. Esta guía facilita la determinación del pago total y, por tanto, la definición del asiento inicial de contabilización en la aplicación de la NIIF 16.

La norma recoge indicaciones concretas:

en la fecha de comienzo, los pagos por arrendamiento incluidos en la valoración del pasivo por arrendamiento comprenderán los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento que no hayan sido abonados en dicha fecha: a) pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos los incentivos de arrendamiento a cobrar; b) los pagos por arrendamiento variables que dependan de un índice o un tipo, inicialmente, valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo; c) los importes que se espera que abone el arrendatario en concepto de garantías de valor residual; d) el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción; y e) los pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el arrendatario de la opción de rescindir el arrendamiento (Comisión Europea, 2017).

Es importante aclarar dos conceptos: qué son los pagos fijos en esencia y qué es un pago variable con arreglo a un índice o tipo. Los pagos fijos en esencia corresponden a aquellos que son inevitables para el arrendatario. Es decir, los que son pagos fijos (las cuo-

tas mensuales a pagar por el arrendatario) y los que, sin ser puramente fijos, son tan inevitables que, en esencia, lo son. Por ejemplo, si un pago solo deja de producirse en caso de que algo ocurra (por ejemplo, no se hace frente al pago si el activo no puede explotarse por una circunstancia climatológica o de fuerza mayor) pero que es algo que remotamente ocurrirá o, si ocurre, se subsanará en muy poco tiempo, se puede interpretar que no es variable, ya que la condición que debe darse no ocurrirá o no tendrá un impacto relevante si sucede. De esta forma, un pago, aunque se haya definido como variable es, esencialmente, fijo y, por tanto, debe tenerse en cuenta para el cálculo del pasivo del arrendatario.

Los pagos variables que dependan de un tipo o índice también se incluirán en el cálculo del pasivo del arrendatario bajo la NIIF 16. Es decir, si en un contrato se acuerda que el pago fijo mensual se incrementará cada ejercicio en un porcentaje fijo (por ejemplo, un 5 %) o en un porcentaje basado en un índice oficial (por ejemplo, los aumentos del PIB, IPC, precios del alquiler), ese incremento variable se calculará y se incluirá dentro del pasivo por arrendamiento. En cambio, si el pago variable responde a otro tipo de cálculo no ligado a un índice o tipo, no se incluirá en el cálculo del pasivo por arrendamiento. Por ejemplo, si en un contrato de arrendamiento de un local comercial se pacta una renta fija mensual y una variable que debe calcularse según un porcentaje de las ventas producidas en ese local comercial, la renta fija formará parte del pasivo por arrendamiento.

La parte variable en función de las ventas en ningún caso será parte de ese pasivo, ya que es un pago variable que no depende de un índice, si no del rendimiento comercial del local. Incluso en los casos en los que haya un histórico en que el local comercial vende un mínimo determinado todos los meses, ese mínimo no se considerará pago fijo ya que, en esencia no lo son, puesto que no es inevitable que las ventas alcancen ese mínimo, y se podría evitar por parte del arrendatario cerrando un mes, por ejemplo.

Para que en el pasivo por arrendamiento se incluya el pago del ejercicio de la opción de compra final por parte del arrendatario, debe existir una certeza razonable de que el arrendatario vaya a ejecutar dicha opción. De la misma manera, los pagos por penalizaciones por rescisión se incluyen cuando el arrendatario tenga la certeza de que va a rescindirlos. Estas dos decisiones tienen, de nuevo, un componente estimativo, por lo que el arrendatario tendrá que ser capaz de estimar previamente estas circunstancias.

Se debe tener en cuenta que estas dos últimas decisiones (la inclusión o no del pago de la opción de compra y del pago de las penalizaciones por rescisión) deben ser coherentes con las decisiones tomadas en la definición del plazo de arrendamiento. Carecería de sentido alguno que se haya considerado el plazo total de arrendamiento ya que no hay certeza de que se vaya a rescindir en ningún momento y posteriormente se incluya el pago de penalizaciones por rescisión en el cálculo del pasivo por arrendamiento. De la misma forma, sería totalmente incoherente considerar en el plazo de arrendamiento que no se va a llegar a finalizar el plazo sin revocarlo previamente y luego considerar el pago de la opción final de compra en el cálculo del pasivo. Todas las decisiones tomadas en la definición del plazo de arrendamiento deben ser posteriormente tenidas en cuenta para la coherencia del

cálculo tanto del tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario como para el cálculo del pago total del arrendamiento.

Una vez definidas las variables de los epígrafes anteriores, la entidad estará en disposición de calcular su pasivo por arrendamiento, lo que supone el primer paso del cálculo final, ya que de la valoración del pasivo se deriva la valoración del activo. La valoración inicial del activo se compone del pasivo por arrendamiento total añadiéndole los desembolsos iniciales en los que se incurre, los costes directos iniciales y la estimación de los costes de restauración. Los costes directos iniciales son aquellos en los que se incurre en la firma del contrato de arrendamiento (por ejemplo, un pago al arrendatario anterior como compensación por rescindir el contrato) y los costes de restauración corresponden a la estimación de los costes a incurrir a futuro para que el activo se devuelva en las condiciones exigidas por el contrato de arrendamiento, para desmantelarlo o rehabilitar el mismo.

De esta manera queda definido el valor inicial del pasivo por arrendamiento, que se incrementará por el gasto financiero devengado en cada ejercicio y disminuirá según los pagos del arrendamiento, y del activo por derecho de uso, sujeto a amortizaciones y deterioros. Con todo ello, se podrá analizar el impacto de la primera adopción de la NIIF 16 en la entidad.

3.5. Principales impactos en los estados financieros

Una vez que se han desmigado y comprendido los aspectos fundamentales de la norma, es momento de analizar el impacto de aplicación de la NIIF 16 en los estados financieros de las compañías. Los principales efectos se pueden resumir como sigue:

- Activos por derecho de uso:
 - Amortización lineal.
 - Pruebas de recuperabilidad y registro de posibles deterioros según la NIC 36.
 - Ajuste por la reevaluación del valor del pasivo por arrendamiento.
- Pasivos por arrendamiento:
 - Actualización del valor como gasto financiero.
 - Amortización por los pagos de arrendamiento.
 - Reevaluación posterior por modificaciones en el arrendamiento.
- Pagos por arrendamiento variables no dependientes de un índice o tasa:
 - Registro en la cuenta de pérdidas y ganancias como gastos de explotación.

De esta forma quedan resumidos los impactos contables de la aplicación de la NIIF 16. Además, tal y como establece la norma, los efectos en el balance y la cuenta de resultados vendrán acompañados de información adicional a desglosar en la memoria.

En las próximas líneas profundizaremos en algunos aspectos. Desde el punto de vista del arrendador, el análisis es sencillo, ya que la NIIF 16 no presenta cambios relevantes respecto a la NIC 17 en lo que a la contabilidad del arrendador se refiere. Se mantiene una clasificación entre arrendamiento financiero y arrendamiento operativo y dicha clasificación depende de un análisis del traspaso de los riesgos y beneficios del activo (a diferencia del enfoque de la NIIF 16 para el arrendatario y el concepto de control del activo). En caso de que se concluya que el arrendamiento es operativo, el arrendador mantendrá el activo en su balance mientras que, si se concluye que el arrendamiento es financiero, el arrendador mantendrá una cuenta a cobrar en su balance, calculada como la inversión neta en el arrendamiento. Este enfoque, por tanto, no presenta cambios significativos en comparación con la normativa anterior.

Por ello, es lógico centrar el análisis en la contabilidad desde el punto de vista del arrendatario, donde la norma presenta cambios muy significativos respecto a la NIC 17. En las próximas líneas examinamos algunos de los principales efectos de la primera aplicación de la norma, que derivará en el reconocimiento inicial de un pasivo por arrendamiento y un activo por derecho de uso, que tendrá un valor similar, siendo siempre el activo mayor, ya que como se ha comentado anteriormente, su valoración se define por el valor del pasivo por arrendamiento añadiendo costes adicionales. Así, la contabilización de un arrendamiento, en un primer momento, afecta principalmente al balance, excepto por la activación de los costes de restauración estimados, que se registran en la cuenta de resultados.

En el caso de una aplicación inicial retrospectiva de la NIIF 16, la compañía debe analizar cada arrendamiento y los cambios que se producen desde el origen, siendo la contrapartida una cuenta de reservas. Si bien el asiento inicial de aplicación de la NIIF 16 puede parecer sencillo, se requiere tener en cuenta todos los pasos descritos en los epígrafes anteriores, que deben aplicarse en cada contrato de arrendamiento. Esto daría lugar a un asiento inicial por cada contrato de arrendamiento existente, que también podrían presentarse de forma agregada en un asiento resumen final.

Una vez realizada la valoración inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento que, como se ha podido comprobar, está muy relacionada en tanto en cuanto la parte más relevante de la valoración del activo por derecho de uso es el propio pasivo por arrendamiento. Sin embargo, los criterios de valoración posterior, de ambas magnitudes, tienen pocas cosas en común, y tendrá efectos importantes en la cuenta de resultados a diferencia de la valoración inicial.

De hecho, la prueba de deterioro, en línea con lo indicado por la NIC 36, conlleva modificaciones relevantes:

- A los activos netos previamente registrados habrá que añadirles los activos por derecho de uso reconocidos en el balance como consecuencia de la aplicación de la NIIF 16.
- En el cálculo de los flujos libres de caja habrá que realizar modificaciones relevantes para calcular los flujos libres según la NIIF 16. Cabe tener en cuenta que ciertos costes reconocidos inicialmente transitarán por la cuenta de resultados, en concepto de gastos de amortización y gastos financieros, lo que mejorará el ebitda y, por tanto, los flujos libres de caja del negocio. Adicionalmente, habrá que tener en cuenta los posibles costes de sustitución de los contratos de arrendamiento, que tiene efecto en los flujos libres de caja, que en este caso empeorarán. El neto de ambos efectos supondrá, en la mayoría de las situaciones, una mejora de los flujos libres de caja.
- Una modificación del coste medio ponderado del capital (CMPC) será requerida. Si en una prueba de deterioro, las partidas para calcular el CMPC son el coste del capital propio y el coste del capital ajeno, y estos son los que se promedian ponderadamente, con la NIIF 16 aparece una tercera partida, el coste del capital arrendado, es decir, el tipo de descuento utilizado para el cálculo del pasivo por arrendamiento. Generalmente se referirá al tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario. Por tanto, para el cálculo del CMPC, se debe ponderar y tener en cuenta: la remuneración del capital propio, el tipo de interés del endeudamiento ajeno y el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario. En definitiva, el CMPC que se utiliza en las pruebas de deterioro tiene que ser ajustado con la aplicación de la NIIF 16.

Por otro lado, las principales causas de modificación de un arrendamiento serían:

- Cambios en el plazo de arrendamiento: las circunstancias pueden cambiar debido a la evolución del mercado de alquiler, del negocio del arrendatario o del plan estratégico del arrendatario que hagan que las hipótesis iniciales utilizadas en la definición del plazo de arrendamiento ya no sean válidas. Si el precio del mercado de alquiler desciende o se produce una caída en el volumen de ventas del sector del arrendatario puede llevarle a tomar decisiones estratégicas en relación con los arrendamientos. Estos factores modificarían el plazo de arrendamiento, lo que implicaría recalcular la valoración del pasivo por arrendamiento; a la baja si el plazo de arrendamiento ha disminuido y al alza si el plazo de arrendamiento ha aumentado.
- Modificaciones en los pagos por arrendamiento: si se producen renegociaciones en el contrato de arrendamiento que supongan incrementos o decrementos de los pagos fijos, en esencia, por el arrendamiento o pagos variables basados en índices o tipos, el pasivo por arrendamiento debería recalcularse en ese sentido, modificando a su vez el activo por derecho de uso.

- Opción de compra: de la misma manera que se evalúan las modificaciones en los plazos de arrendamiento, se debe comprobar que la hipótesis inicial sobre ejercer o no ejercer la opción de compra final sigue o no en vigor. Un cambio en la estimación de dicha decisión cambiará la valoración del pasivo por arrendamiento.

En cualquiera de estas opciones por las que el pasivo por arrendamiento deba ser recalculado deberá utilizar un tipo de descuento revisado, no el tipo de descuento original usado en la primera valoración del pasivo por arrendamiento. Es decir, deberá volver a definirse el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario para recalcular la valoración del pasivo por arrendamiento. En caso de no producirse modificaciones en el arrendamiento que lleven a recalcular el pasivo por arrendamiento, no se evaluará el valor del pasivo por arrendamiento por la revisión del tipo de descuento. La revisión del tipo de descuento solo se realizará cuando se produzcan modificaciones en las condiciones del arrendamiento.

Como excepción, si la modificación del arrendamiento se debe a un cambio en los importes a abonar por garantía del valor residual o se produce un cambio en el índice o tipo que determinan pagos variables, el cálculo del nuevo valor del pasivo por arrendamiento se hará utilizando un tipo de descuento sin revisar, usando el originalmente utilizado, salvo que los cambios en el índice o tipo se deban a cambios en los tipos de interés. En ese caso sí se utilizará el tipo de descuento revisado.

Por último, nunca hay que olvidar, aunque en ocasiones se hace, el impacto de una normativa como la NIIF 16 en la formulación del estado de flujos de efectivo. Especialmente la NIIF 16, una norma que ha supuesto que ciertos gastos se pasen de ser explotación a ser financieros y, por tanto, los pagos relacionados a los mismos no sean clasificados como pagos de las actividades de explotación si no pagos en las actividades de inversión o financiación.

4. Algunas dificultades de la aplicación de la NIIF 16 para los elaboradores de la información financiera y para los auditores

Una vez recorrido el camino para entender la NIIF 16, la complejidad de la norma es evidente. Diversas y distintas variables son necesarias para la contabilización de un arrendamiento bajo el paraguas de la NIIF 16 y muchas de esas variables están sujetas a estimaciones. Estimaciones que en cada cierre de ejercicio pueden verse modificadas y, por tanto, dar lugar a reevaluaciones en la contabilización del arrendamiento.

Estas complejidades afectan tanto a los elaboradores de la información financiera como a los auditores de cuentas, que se ven en la obligación de comprobar que todas las estimaciones y decisiones adoptadas por la dirección de la compañía auditada son razonables y que el registro de los arrendamientos según la NIIF 16 muestran la imagen fiel de la compañía.

Un primer escollo en la aplicación de la NIIF 16 es que, antes de efectuar cualquier análisis, se debe realizar un inventario detallado de todos los arrendamientos de la compañía, con las características de cada uno de ellos (plazos, precios, opciones de prórroga/revocación, condiciones sobre el activo subyacente, etc.). Y esta tarea, que quizás no parezca la más compleja, vistos todos los pasos a realizar, tiene su dificultad en grupos multinacionales con un gran número de filiales, teniendo cada una de ellas sus arrendamientos con sus características especiales en cada país. Así, ya de entrada, completar este inventario es un reto importante para las compañías. Otro reto tanto para las compañías como para el auditor es asegurarse de que la totalidad de este inventario de arrendamientos esté garantizado. Cualquier omisión de un arrendamiento en un inventario de estas características puede tener un impacto considerable en los estados financieros de una compañía.

Si bien es cierto que la tarea es ardua, ya que en los ejercicios posteriores al de la primera aplicación bastaría con tener un control adecuado de las altas y bajas de ese inventario, el esfuerzo inicial para asegurarse de la totalidad e integridad de la información es importante. Y respecto a la integridad, el auditor deberá realizar mediante muestreos la revisión de un buen número de contratos de arrendamiento, para asegurarse de que la calidad de la información del inventario de arrendamientos es adecuada. Y hay que tener en cuenta que, en grupos multinacionales, el auditor deberá enfrentarse a contratos de gran dificultad. No solo por la barrera idiomática que pueda presentarse por la existencia de contratos de arrendamiento en multitud de países sino porque el auditor español contará con conocimientos profundos de la normativa de arrendamientos estatal y tendrá amplia experiencia en la revisión de contratos de arrendamiento con modelos y usos propios de la normativa española. En esta casuística, en cambio, se deberá enfrentar a modelos contractuales más propios de normativas anglosajonas, latinoamericanas y otras procedencias más o menos exóticas.

Si bien las grandes firmas pueden apoyarse en los componentes de su red internacional, puede ser un problema de calado para firmas pequeñas o medianas sin redes internacionales tan potentes. Y esto, en el contexto actual, donde de manera internacional se quiere dar cabida a más firmas en la auditoría de grandes grupos, supone una barrera relevante. Para auditores locales, se debe entender que no suelen acceder a auditoría de grandes grupos internacionales por lo que, *a priori*, no deberían encontrarse con una problemática de esta índole.

Dejando de lado la dificultad inicial de construir un inventario de calidad de los arrendamientos de una compañía, la aplicación de la norma presenta también complejidades a la hora de establecer cuándo hay o no un arrendamiento, definir el plazo de arrendamiento y calcular la tasa de descuento a aplicar en la actualización de valor de los pagos futuros para la valoración del pasivo por arrendamiento.

La definición de cuándo hay o no un arrendamiento no presenta una dificultad mayúscula, en tanto en cuanto de la lectura de un contrato de arrendamiento con las indicaciones dadas por la normativa es fácil (o por lo menos no muy difícil). Sin embargo, cuando la situación enfrenta a la compañía (y posteriormente al auditor) a la lectura de decenas o cientos de contratos para definir uno a uno, si se está o no ante un arrendamiento, puede provocar cierto

vértigo a la hora de aplicar la NIIF 16. Es cierto que es una dificultad derivada del número de contratos y, tal y como se ha mencionado antes, limitada a la primera aplicación, puesto que a futuro basta con llevar a cabo un correcto control de las altas y las bajas. Sin embargo, esto supone un coste administrativo elevado para las empresas que deben reforzar sus departamentos financieros para dar respuesta a los cambios normativos de los últimos años, como los requeridos en la NIIF 15 o la aquí analizada NIIF 16. Este mismo incremento en costes también se ve reflejado en los honorarios de auditoría, ya que las firmas deberán realizar horas de trabajo adicionales para auditar los procedimientos relacionados con la NIIF 16. Es por eso por lo que algunas compañías no se han visto capacitadas para adoptar la NIIF 16 de manera anticipada, cosa que sí han hecho aquellas que cuentan con mayor capacidad de recursos.

Una vez definido si existe o no un arrendamiento, el primer punto que supone cierta complejidad es la definición del plazo. De nuevo existe la dificultad en el volumen de información a manejar, puesto que habrá que definir el plazo de cada contrato de arrendamiento uno a uno, lo que supone para la dirección realizar una estimación sobre las decisiones de negocio a tomar en cada uno de los activos arrendados. Aunque la compañía cuente con toda la información para definir en cada arrendamiento si ejercerá o no las opciones de prórroga y de revocación, en el entorno actual donde la evolución tecnológica es cada vez más y más rápida, es complejo poder decidir si un activo será aún de provecho en unos años o si, por el contrario, un cambio tecnológico motivará la sustitución del mismo, buscando para ello un nuevo activo a arrendar.

En un entorno tan cambiante como el actual en el que los directivos de las grandes compañías temen un cambio radical en los modelos de negocio y que los negocios tradicionales quedarán obsoletos en pocos años, definir un periodo en el que un activo arrendado va a ser útil para una entidad tiene mucha incertidumbre. Algo tan simple de definir, *a priori*, como es el arrendamiento de vehículos para los comerciales de una compañía también está expuesto a un alto nivel de incertidumbre, debido a la pandemia actual de la COVID-19. Muchos modelos de trabajo están cambiando, con visitas no presenciales y reuniones por videollamada con la consecuente desaparición de los viajes de visita a clientes y otro tipo de desplazamientos. Un modelo mixto de visitas presenciales y virtuales puede surgir lo que supondrá tomar decisiones, por ejemplo, de ejercer la prórroga del arrendamiento de un elemento de transporte sea incierto.

Situación similar ocurre con los arrendamientos de camiones y otros elementos de transporte de mercancías. Si bien la pandemia de la COVID-19 ha favorecido que el consumo en los hogares suba, principalmente en la modalidad *online* con entrega a domicilio, también supone un incremento de la necesidad de contar con elementos de transporte de mercancías, acorde con el cambio de comportamiento de los consumidores, que afecta directamente a estos elementos. Y es que la, cada vez más extendida, preocupación por el cambio climático y la sostenibilidad que tanto preocupa a consumidores, administradores, inversores o reguladores, hace que el proceso de electrificación de los transportes de mercancías vaya a acelerarse en los próximos años. De nuevo un escollo para la aplicación de la NIIF 16, ya que es muy complicado estimar cuándo será tecnológicamente viable cambiar una flota com-

pleta de vehículos de transporte a un modelo electrificado y, por tanto, estimar qué plazo de arrendamiento se deberá utilizar en los arrendamientos de vehículos de transporte actuales.

El actual contexto de incertidumbre dificulta al auditor comprobar si las estimaciones realizadas por la dirección financiera de una compañía son totalmente razonables. Es muy sencillo para una compañía, que tiene interés en que el resultado de la aplicación de la NIIF 16 derive en la contabilización del pasivo por arrendamiento más pequeño posible, argumentar que ante la incertidumbre se ha tomado la decisión de aplicar el plazo de arrendamiento más corto posible según sus contratos, es decir, revocar o no prorrogar en todos los casos.

Teniendo en cuenta que en España es habitual encontrar contratos de arrendamiento en los que existe anualmente una opción por parte del arrendatario para prorrogar el contrato, es un hecho que en todos esos casos el plazo de arrendamiento dependerá únicamente de la estimación que realice el arrendatario. Si bien será difícil argumentar al auditor que un contrato de esas características sea de corto plazo y, por tanto, no esté sujeto a la NIIF 16 (por ejemplo, no será razonable que no se aplique la NIIF 16 por ser contrato de corto plazo en la nave en la que opera la compañía, puesto que no sería razonable pensar que en un periodo tan breve de tiempo una compañía puede cambiar la ubicación de toda su operativa), sí que se podrán argumentar periodos relativamente cortos, como cuatro o cinco años, de acuerdo con posibles cambios tecnológicos que requieran a la empresa cambiar su planta productiva. En esos casos, el juicio profesional del auditor es fundamental, aunque en entornos tan cambiantes es cada vez menos habitual que el auditor tenga experiencia previa en juzgar posibles cambios tecnológicos de ese calado con implicaciones en las decisiones estratégicas de la propia empresa. En muchos casos, ni la propia dirección de las compañías tiene el conocimiento necesario para predecir y tomar decisiones, ya que es una situación que no ha existido previamente. De acuerdo con la opinión de Molina-Sánchez (2019), la comunidad académica ha realizado un notable esfuerzo, pues la norma contiene en su aplicación práctica elevadas dosis de juicio profesional, y a su vez este esfuerzo permite incrementar el bagaje competencial en el ámbito contable así como la resolución de cuestiones que surjan en el futuro con mayor rapidez y homogeneidad.

El siguiente punto de especial complejidad es la definición del tipo de descuento. Su complejidad es tal que la primera opción que da la norma, el tipo de interés implícito del arrendamiento es automáticamente descartado en la mayoría de los casos por no ser nunca fácilmente determinable, tal y como la norma exige. Por tanto, solo queda la opción viable de definir el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario, variable que tampoco es fácil de definir y que, como se ha visto previamente, la norma no facilita una fórmula concreta para su cálculo, si no que solo ofrece algunas aclaraciones a tener en cuenta para su definición. Algunos expertos indican que la norma en este sentido es insuficiente (véase, por ejemplo, Rojas, 2019).

Adicionalmente, la norma deja muy claro que este tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario debe ser específico para cada activo y cada entorno económico,

es decir, cada arrendamiento deberá tener definido un tipo concreto, sin que haya posibilidad de establecer un tipo de descuento para la compañía y que este cubra todos los arrendamientos. Todo ello hace que la definición del tipo de descuento a aplicar sea uno de los puntos candentes y de mayor complejidad a la hora de aplicar la NIIF 16.

Todas las dificultades anteriormente expuestas son afrontadas por los departamentos financieros (y por los auditores) de los grandes grupos que aplican las normas internacionales de información financiera en la formulación de las cuentas anuales. La mayoría de estas empresas son grupos cotizados, grupos internacionales o filiales de dichos grupos. Se trata de perfiles de empresas con departamentos financieros fuertes, con recursos para atraer a personal cualificado, y que, normalmente, son auditadas por las firmas de auditoría internacionales de más prestigio. Por tanto, podría concluirse que, a pesar de tener que enfrentarse a grandes retos en la aplicación de IFRS 16, estas compañías cuentan con las herramientas y los recursos necesarios para superar los retos que se les presentan. Pero ¿cómo afrontaría un cambio normativo de ese calado una empresa más pequeña? Un departamento financiero pequeño y sin experiencia en normativa internacional de una empresa auditada por una firma local ¿puede superar todas estas dificultades?

Se ha hablado mucho en los últimos tiempos de la adaptación del Plan General de Contabilidad español (PGC), por ejemplo, a los requerimientos de las NIIF 15 y 9, estando siempre en duda la transposición de la NIIF 16 a nuestra normativa contable local. Y es que parecía claro que el impacto de las NIIF 15 y 9 en las pequeñas empresas podía ser poco significativo, pero la NIIF 16, al afectar a todos los arrendamientos, puede tener impacto relevante en todas las empresas del país independientemente de su tamaño.

Finalmente, el regulador español decidió no adaptar la normativa española a la NIIF 16, tal y como publicó Ortiz (2019) en la firma de auditoría BDO:

la diferencia más acusada es que el proyecto no incorpora al Plan General Contable la NIIF 16 Arrendamientos, en vigor desde el 1 de enero de 2019, norma con un efecto significativo sobre los estados financieros de gran parte de las compañías. Como el propio legislador aclara, debido al «cambio radical» de enfoque de la NIIF 16, considera oportuno no adoptarla, por lo menos por el momento.

Las propias firmas, tal y como se observa en el artículo de BDO, consideran que la norma supone un cambio muy significativo por lo que de alguna manera el legislador ha preferido ser cauto y no adoptarla. Y, tal como se ha mencionado anteriormente, muchas empresas no tienen la capacidad técnica y de recursos para adoptarla si no existe una simplificación. Molina y Mora (2015) proponen hacer un análisis con detalle de las ventajas y desventajas de la norma y rigor la oportunidad de trasladar este cambio normativo al PGC. Molina-Sánchez y Vicente Lama (2020) consideran prematuro adentrar al tejido empresarial con menores recursos para la preparación de información según la NIIF 16, aunque sí aconsejan la obligación de revelación de los compromisos por arrendamientos.

5. Cambios en la norma de arrendamientos como consecuencia de la COVID-19

Una reflexión adicional sobre la NIIF 16 puede realizarse a la luz de los cambios introducidos por la COVID-19. Cuando el legislador internacional fijó que anualmente las condiciones del arrendamiento debían reevaluarse no esperaba que hubiera modificaciones en los arrendamientos tan notables como los que ha ocasionado la pandemia de la COVID-19. En este caso, no es necesario presentar una propuesta de mejora que simplifique esta casuística, ya que el CNIC (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad) se ha anticipado con la propuesta de modificar la NIIF 16 para contemplar esta situación.

De hecho, el CNIC emitió el 28 de mayo de 2020 una modificación a la NIIF 16 sobre arrendamientos, tras un periodo de comentarios que finalizó el 24 de abril. La propuesta incluye una simplificación práctica a la norma y además se ha publicado un documento con guías de actuación sobre los criterios de contabilización derivados de las modificaciones de arrendamiento. En concreto, el regulador ha aceptado que la reducción en los pagos por arrendamiento producidos por concesiones hechas al arrendatario a raíz de la situación pandémica de la COVID-19 se contabilicen directamente en la cuenta de resultados como un ingreso, sin necesidad de reevaluar la valoración del pasivo por arrendamiento y, por extensión, la valoración del activo por derecho de uso. Esta modificación es un indicativo de que la norma necesita alguna simplificación y, por tanto, la necesidad de que la NIIF 16 esté en la hoja de ruta del ICAC.

6. Conclusiones y reflexiones

El objetivo de este artículo es realizar un análisis crítico y constructivo de la NIIF 16 así como proponer un conjunto de mejoras, de manera que su adopción por las empresas, sobre todo aquellas de menor tamaño sea más sencilla. En este epígrafe destacamos los principales puntos expuestos en el trabajo, como cierre de la radiografía realizada a la normativa de arrendamientos.

Sin lugar a duda la NIIF 16 es una norma necesaria puesto que mejora la comparación de los estados financieros de las compañías. De hecho, un buen número de magnitudes y ratios que anteriormente no eran directamente comparables entre entidades y había que ajustar según los activos en propiedad y los activos arrendados, ahora presentan menos problemas de comparabilidad. Así, variables como el ebitda, la ratio de endeudamiento, la ratio de apalancamiento financiero, los gastos financieros, el activo, etc., son más comparables entre las entidades independientemente de sus decisiones de inversión y sus decisiones de arrendar.

La NIIF 16 ha permitido a las empresas poner en valor en su balance activos arrendados que eran clave para su negocio y que con la normativa anterior no figuraban en el balance de situación. En los ejemplos expuestos en este artículo de empresas con arrendamientos clave para sus negocios (Inditex con el arrendamiento de locales comerciales para sus firmas

de moda como Zara), se observa como existen casos en los que puede ser muy relevante para una compañía valorar los contratos de arrendamiento en vigor en su activo y poderlos comparar con los de otras entidades.

Para aquellas entidades que consideran una desventaja la aplicación de la NIIF 16 por la aparición de un pasivo, ya que los preparadores de la información financiera y los usuarios pueden considerar que una empresa con más pasivos es «peor» que una empresa equivalente con menos pasivos, la norma obliga a unos desgloses de información en memoria que explican perfectamente la aplicación de la NIIF 16. Por tanto, los detractores de esta norma no deberían tener razones para serlo. Es una normativa necesaria y su aplicación tiene muchas ventajas para las partes implicadas. Si bien es entendible que exista cierto rechazo por su complejidad, no se puede discutir que los resultados de su aplicación son beneficiosos para conocer la imagen fiel de una entidad. Las dificultades y complejidades de la norma son un punto de mejora que hay que poner encima de la mesa, pero que no cambian esta primera conclusión: es una norma necesaria.

Sin embargo, es una norma contable compleja. Su aplicación requiere un conjunto de cálculos y estimaciones que no son fáciles de entender y requieren una lectura muy detenida y conocimientos previos en la materia. Los usuarios que no estén familiarizados con temas contables y financieros les resultará muy difícil entender e interpretar correctamente esta norma. Son los expertos en normativa contable los que están más preparados para un entendimiento profundo y completo de la norma. Eso la convierte en una norma muy interesante de analizar, ya que contiene un amplio espectro de conceptos contables necesarios para su correcta aplicación como pruebas de deterioro de activos, valor actual de flujos, tasas de descuento y muchos más.

Como se ha ido desarrollando en el presente documento, son varios los pasos para aplicar esta norma que cuentan con cierto grado de complejidad y en algunos casos incluso con componentes de estimación los que, a su vez, generan incertidumbre sobre la contabilización de los arrendamientos de acuerdo con la NIIF 16. La definición de si existe o no un arrendamiento ya es una primera fase complicada que tiene muchos más conceptos a analizar en comparación con la NIC 17. El concepto de control, la existencia de un activo identificado, la capacidad del arrendador para sustituir el activo, etc., todos ellos son conceptos novedosos que deben ser analizados en detalle por las entidades que apliquen la NIIF 16 y que, ya de primeras, suponen un importante paso adelante en cuanto a complejidad respecto a la NIC 17. Y es solo el primer paso.

La definición del plazo de arrendamiento cuenta con un importante componente de estimación, adicional a la complejidad de analizar todos los contratos de arrendamiento de una entidad para determinar el plazo del contrato y las diferentes opciones de prórroga y revocación según cada contrato. El componente de estimación, derivado de la necesidad de definir si una opción de prórroga o revocación será ejercida por el arrendatario, incluye incertidumbre en el modelo, ya que esas decisiones pueden verse modificadas con el tiempo debido a cambios tecnológicos, en el proceso de producción o en los precios de mercado. Esto obliga al arrendatario a realizar una reevaluación anual del plazo, por lo que no se trata de un trabajo que deba hacerse únicamente en el momento inicial. De hecho,

ese análisis debe realizarse anualmente arrendamiento a arrendamiento, y podría derivar en conclusiones diferentes al cierre de cada ejercicio, según las circunstancias.

Esto añade, aún más si cabe, dificultad del modelo de contabilización que propone la NIIF 16. Y, sin embargo, la complejidad del modelo no acaba con la definición de la existencia de un arrendamiento y la definición del plazo del arrendamiento. Aún queda por determinar uno de los puntos más complejos de la norma: la tasa de descuento a aplicar en el cálculo del pasivo por arrendamiento. Como se ha visto anteriormente, la propia norma da una primera alternativa para el cálculo que a efectos prácticos no es utilizable casi en ningún caso por no ser fácilmente determinable el tipo de interés implícito del arrendamiento. Esta dificultad ha hecho que la normativa dé una segunda opción: el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario. Esta alternativa, si bien sí es calculable, la normativa no da indicaciones concretas para su cálculo por lo que deja abierto a distintas posibilidades de cálculo para las entidades. Esto lleva a pensar que la norma tiene escollos que deben ser perfilados.

Además, la definición de los pagos por arrendamiento que deben entrar en consideración en el cálculo del pasivo por arrendamiento. Y existen otros pagos futuros que entran en juego a la hora de definir el valor del activo por derecho de uso que deben ser estimado, como lo es el pago futuro por desmantelamiento. Es decir, la norma contiene conceptos complejos, que son difíciles de definir y que, en algunos casos, ser estimados.

Por último, la aparición de un activo por derecho de uso obliga a las compañías a adaptar sus pruebas de deterioro de activos a distintos niveles, según el efecto que la NIIF 16 haya tenido sobre las diferentes variables que se utilizan en tales pruebas. Habrá que adaptar por tanto el importe de los activos a recuperar, los flujos de caja libres y la tasa CMPC. A los activos a recuperar habrá que sumarles los nuevos activos por derecho de uso afluídos por la NIIF 16. A los flujos de caja libres habrá que restarles los pagos por arrendamiento incluidos en el pasivo por arrendamiento, ya que desde un punto de vista contable serán amortización y gastos financieros, variando, por tanto, los flujos de financiación y de explotación del negocio. Por último, la CMPC deberá ser ajustada por la tasa de descuento utilizada para el cálculo del pasivo por arrendamiento, ponderando el peso del pasivo por arrendamiento respecto a la financiación ajena y la financiación propia. Los argumentos anteriores avalan la gran complejidad de la norma, que debe ser afrontada con un gran nivel de preparación, formación y experiencia.

Otro punto de interés es la dificultad de su aplicación en la práctica empresarial. Es necesario que las compañías cuenten con los recursos necesarios para poder dar los pasos necesarios que requiere la NIIF 16 y, en muchos casos, las empresas no cuentan con tales recursos. El número de arrendamientos vigentes en ciertas compañías, sobre todo en determinados sectores, puede ser muy elevado, lo que lleva a que solo el inventariar todos los contratos de arrendamientos vigentes exija contar con recursos importantes. Y una vez realizado ese inventariado, analizar cada contrato de arrendamiento uno por uno, para, posteriormente, realizar los pasos anteriormente explicados con la complejidad de los mismos. Y todos estos pasos aplicados a cada arrendamiento individual uno a uno, teniendo cada uno su plazo de arrendamiento concreto y su tasa de descuento que habrá que aplicar para el cálculo del pasivo por arrendamiento y del activo por derecho de uso.

Esta dificultad de aplicación afecta de la misma manera a los auditores de cuentas. Las cuatro grandes firmas de auditoría (denominadas *Big Four*) junto con otras grandes firmas de menor tamaño (Auren, BDO, Grant Thornton, Mazars o PKF Attest, entre otras) seguramente contarán con recursos suficientes para contabilizar los arrendamientos según la NIIF 16. Sin embargo, para firmas más pequeñas y, en especial, para auditores locales es un desafío afrontar un cambio normativo de este calado.

De hecho, en la revisión reciente del PGC no se adopta la NIIF 16 pero sí la NIIF 15 y la NIIF 9. Cabe también mencionar que la NIIF 16 es una norma que, como se ha analizado en este documento, tiene impactos contables relevantes en los estados financieros de muchas empresas, en el activo, en el pasivo, en la cuenta de resultados, en el estado de flujos de efectivo y en la información a facilitar en la memoria.

A nuestro juicio, la NIIF 16 necesita modificaciones que la simplifiquen, sobre todo de cara a que se adopte de manera generalizada para todas las empresas. Una solución podría ser el uso, de manera optativa, de un plazo de diez años como plazo de arrendamiento general de todos los arrendamientos de una entidad. Este plazo de diez años estaría alineado con el plazo definido por una resolución del ICAC como el horizonte temporal a utilizar para el reconocimiento de créditos fiscales y diferencias temporarias, es decir, activos por impuesto diferido en general (véase ICAC, 2016). Otra propuesta podría ser la simplificación de la definición de la tasa de descuento. Por tanto, la NIIF 16 debe estar en la hoja de ruta del ICAC.

Referencias bibliográficas

- Beattie, V., Edwards, K. y Goodacre, A. (1998). The impact of constructive operating lease capitalisation on key accounting ratios. *Accounting and Business Research*, 28(4), 233-254.
- Comisión Europea. (2008). Reglamento (UE) N.º 2008/1126 del Consejo, de 3 de noviembre de 2008, sobre la Norma Internacional de Contabilidad 17. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32008R1126&from=ES> (acceso en marzo de 2022).
- Comisión Europea. (2017). Reglamento (UE) N.º 2017/1986 del Consejo, de 31 de octubre de 2017, sobre la Norma Internacional de Información Financiera 16. eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/ALL/?uri=uriserv:OJ.L_.2017.291.01.0001.01.SPA (acceso en abril de 2022).
- Díaz Vales, F. (2020). *Materias Jurídicas: máster auditoría de cuentas por la UAH 2020* (capítulo 4). ICJCE.
- Fitó, M., Moya, S. y Orgaz, N. (2013). Considering the effects of operating lease capitalization on key financial ratios. *Revista española de financiación y contabilidad*, 159, 341-369.
- Fülbier, R. U., Silva, J. L. y Pferdehirt, M. H. (2008). Impact of Lease Capitalization on financial ratios of listed German companies. *Schmalenbach Business Review*, 60, 122-144.

- Gill de Albornoz B., Rusanescu S. y Cabedo P. (2017). Las nuevas normas contables de arrendamientos: causas y potenciales efectos económicos. *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, 406, 207-246.
- Giner, B., Merello, P. y Pardo, F. (2019). Assessing the impact of operating lease capitalization with dynamic Monte Carlo simulation. *Journal of Business Research*, 101, 836-845.
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC). (2016). Resolución de 9 de febrero de 2016. <https://www.boe.es/eli/es/res/2016/02/09/3> (acceso en abril de 2022).
- International Accounting Standards Board (IASB). (2016a). Leases. International Financial Reporting Standard No. 16. *IFRS Foundation*.
- International Accounting Standards Board (IASB). (2016b). Effects Analysis. IFRS 16 Leases. *IFRS Foundation*.
- Mellado, L. y Parte, L. (2017). Determinants of Corporate Lobbying Intensity in the Lease Standard-Setting Process. *Revista de Contabilidad - Spanish Accounting Review*, 20(2), 131-142.
- Molina, H. y Mora, A. (2015). Cambios conceptuales en la contabilidad de los arrendamientos: retos normativos y académicos. *Revista de Contabilidad*, 18(1), 99-113.
- Molina-Sánchez, H. (2019). Las novedades para los arrendatarios que trae la NIIF 16. Arrendamientos y una primera aproximación a cómo se ha efectuado la transición en los grupos consolidados del IBEX 35. *Revista de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas*, 127, septiembre, 58-64.
- Molina-Sánchez, H. y de Vicente Lama, M. (2020). Análisis sobre los principales impactos de la hipotética aplicación de los criterios de la NIIF 16. «Arrendamientos» en cuentas individuales. *AECA: Revista de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas*, 129, 5-9.
- Morales-Díaz, J. y Zamora-Ramírez, C. (2018). Effects of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach. *Accounting in Europe*, 15(1), 1-33.
- Mulford, C. y Gram, M. (2007). The Effects of Lease Capitalization on Various Financial Measures: An Analysis of the Retail Industry. *Journal of Applied Research in Accounting and Finance*, 2(2), 3-13.
- Myers, J. H. (1962). Reporting of leases in financial statements. In Accounting research study no. 04. *Guides, Handbooks and Manuals*, 150.
- Ortiz, E. (2019). Proyecto de modificación del PGC y normas complementarias: cambios relevantes y adopción parcial de normativa NIIF. *BDO*. <https://www.bdo.es/es-es/blogs/coordenadas-bdo/febrero-2019/modificacion-del-plan-general-contable> (acceso en abril de 2022).
- Pardo, F. y Giner, B. (2018). The capitalization of operating leases: Analysis of the impact on the IBEX 35 companies. *Intangible Capital*, 14(3), 445-483.
- Parte, L., Garvey, A. M. y Alcalde Silveira, A. (2021). Los efectos de la NIIF 16 en el primer año de su implantación. Un análisis en los grupos cotizados del Ibex 35. *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, 464, 159-194.
- Rojas, B. (2019). *NIIF 16: el reto de la tasa de descuento*. KPMG Colombia. <https://home.kpmg/co/es/home/insights/2019/01/niif16-el-reto-de-la-tasa-de-interes-de-descuento.html> (acceso en abril de 2022).