

IMPLICACIONES DE LA NUEVA NIIF 16: EL FUTURO DE LOS ARRENDAMIENTOS

Belén Álvarez Pérez

*Profesora titular de Economía Financiera y Contabilidad.
Universidad de Oviedo*

EXTRACTO

El modelo que introduce la NIIF 16 elimina la distinción actual entre contratos de arrendamiento financiero y operativo. En su lugar, se desarrolla un modelo único, similar al de arrendamiento financiero actual, que implica para el arrendatario el reconocimiento en balance de casi todos los contratos de arrendamiento y que va a suponer un impacto importante en algunas de las magnitudes que sirven para realizar tanto el análisis de solvencia como el de rentabilidad de las entidades afectadas por la aplicación de esta normativa.

Palabras clave: regulación contable; arrendamientos; NIIF 16.

Fecha de entrada: 25-07-2017 / Fecha de aceptación: 01-08-2017

THE NEW ACCOUNTING REGULATION OF LEASES: IFRS 16

Belén Álvarez Pérez

ABSTRACT

The model introduced by IFRS 16 eliminates the current distinction between financial and operating leases. IFRS 16 developed a unique model, similar to the current leasing model. The new model introduced impacts especially accounting for lessees, which will have to recognise in its Balance of almost all the leases and that is going to suppose a significant impact in some of the magnitudes that serve to carry out the economic-financial analysis of entities.

Keywords: accounting regulation; leases; NIIF 16.

Sumario

1. Consideraciones previas
2. Regulación contable actual de los arrendamientos
3. Nueva regulación contable de los arrendamientos: NIIF 16
4. Impacto de la aplicación de la NIIF 16 en las cuentas anuales
 - 4.1. Cambios en el balance
 - 4.2. Cambios en la cuenta de resultados
 - 4.3. Cambios en el EFE
 - 4.4. Cambios en la memoria
5. Transición a la NIIF 16
6. Conclusiones

Bibliografía

NOTA: El presente trabajo se realiza dentro del marco de los proyectos de investigación FC-15-GRUPIN14-039 (Plan de Ciencia, Tecnología e Innovación 2013-2017 del Principado de Asturias-FEDER) y DER2015-65922-P del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad.

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

La regulación contable actual de los arrendamientos se basa en la distinción entre dos tipos de arrendamientos: el financiero (*leasing*) y el operativo, cuya principal diferencia radica en la consideración sobre si se ha producido o no la transferencia sustancial, del propietario al arrendador, de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. En caso afirmativo, estamos ante un arrendamiento financiero y, en caso contrario, el arrendamiento se clasificará como operativo. Además, esta doble tipología de arrendamientos lleva consigo dos tratamientos contables diferentes.

Dado que no siempre ha sido fácil la calificación de los contratos de arrendamiento como operativos o financieros, y que, según los reguladores internacionales, muchas veces se hacía con base en cuestiones subjetivas relacionadas con el «interés contable» de la entidad arrendadora, así como con la intencionalidad de encubrir deuda (optando por el arrendamiento operativo), el International Accounting Standards Board (IASB) decidió dar un enfoque nuevo a la contabilidad de los arrendamientos que se ha plasmado en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16¹.

La reforma de la contabilidad de los contratos de arrendamiento lleva analizándose varios años y tiene su razón de ser en la inquietud de los organismos normalizadores internacionales respecto a la falta de comparabilidad y transparencia en la información facilitada por las empresas arrendatarias en relación con las obligaciones derivadas de contratos de arrendamiento. Con el modelo actual, muchos de los compromisos de pago quedan fuera de balance, lo que dificulta la comparabilidad entre empresas (si una empresa decide comprar un bien financiándolo y otra decide arrendarlo, la primera reconoce una deuda y la segunda, según califique el arrendamiento, no lo hará).

El modelo que introduce la NIIF 16² implica para el arrendatario el reconocimiento en balance de casi todos los contratos de arrendamiento, con alguna excepción, como los de corto plazo o bienes de bajo valor, cuando hasta ahora solo reconocía los calificados como financieros.

¹ La NIIF 16 es el resultado del proyecto conjunto iniciado por el IASB junto con el regulador estadounidense FASB (Financial Accounting Standards Board), cuyo objetivo era la elaboración de una norma de convergencia entre las NIIF y los principios contables americanos (US GAAP) que facilitara la comparabilidad y las limitaciones que la normativa en vigor tiene en relación con la información ofrecida sobre los arrendamientos operativos. Finalmente, las conclusiones del IASB y el FASB acabaron siendo diferentes, pues el regulador americano mantuvo el modelo dual de arrendamientos (aunque todos ellos con reflejo en el balance). No se consiguió, por tanto, el objetivo inicial de convergencia entre FASB e IASB.

² Emitida en enero de 2016 y que sustituirá, a partir de 2019, a la actual Norma Internacional de Contabilidad 17 (NIC 17).

Esta nueva NIIF no entrará en vigor hasta enero de 2019³ pero, dada la incidencia que su aplicación puede llegar a tener en las cuentas anuales, entendemos necesario que las entidades deben empezar a prepararse y planificar la transición hacia ella.

En este trabajo plasmaremos, en primer lugar, la regulación contable que rige la valoración de los arrendamientos actualmente, para posteriormente analizar los cambios que la aplicación de la NIIF 16 supondrán en la contabilidad del arrendatario (que es la que sufre las modificaciones), así como las consecuencias de su aplicación en las cuentas anuales y, por extensión, en el análisis de las mismas. Finalmente, haremos una breve referencia a la problemática que puede surgir en el momento de su primera aplicación y las diversas soluciones que ha previsto el IASB al respecto.

2. REGULACIÓN CONTABLE ACTUAL DE LOS ARRENDAMIENTOS

El Plan General de Contabilidad (PGC) dedica la Norma de Registro y Valoración 8.^a a los arrendamientos y aquí surge el primer «problema» en la calificación entre operativo y financiero.

Cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo se califica como arrendamiento financiero. Presunción que se considera en aquellos arrendamientos de activos en los que hay opción de compra y no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción. También se presumirá, salvo prueba en contrario, dicha transferencia, aun cuando no exista opción de compra, en los siguientes casos:

- Contratos en los que la propiedad del activo se transfiere, o de sus condiciones se deduzca que se va a transferir, al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.
- Contratos en los que el plazo del arrendamiento coincida o cubra la mayor parte de la vida económica del activo. Entendiendo por plazo del arrendamiento el periodo no revocable para el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier periodo adicional en el que este tenga derecho a continuar con el arrendamiento.
- En aquellos casos en los que, al comienzo del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento suponga la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado.
- Cuando las especiales características de los activos objeto del arrendamiento hagan que su utilidad quede restringida al arrendatario.

³ Puede anticiparse su aplicación al ejercicio 2018 si se aplica a la vez que la NIIF 15, «Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes».

Esta nueva NIIF no entrará en vigor hasta enero de 2019³ pero, dada la incidencia que su aplicación puede llegar a tener en las cuentas anuales, entendemos necesario que las entidades deben empezar a prepararse y planificar la transición hacia ella.

En este trabajo plasmaremos, en primer lugar, la regulación contable que rige la valoración de los arrendamientos actualmente, para posteriormente analizar los cambios que la aplicación de la NIIF 16 supondrán en la contabilidad del arrendatario (que es la que sufre las modificaciones), así como las consecuencias de su aplicación en las cuentas anuales y, por extensión, en el análisis de las mismas. Finalmente, haremos una breve referencia a la problemática que puede surgir en el momento de su primera aplicación y las diversas soluciones que ha previsto el IASB al respecto.

2. REGULACIÓN CONTABLE ACTUAL DE LOS ARRENDAMIENTOS

El Plan General de Contabilidad (PGC) dedica la Norma de Registro y Valoración 8.^a a los arrendamientos y aquí surge el primer «problema» en la calificación entre operativo y financiero.

Cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo se califica como arrendamiento financiero. Presunción que se considera en aquellos arrendamientos de activos en los que hay opción de compra y no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción. También se presumirá, salvo prueba en contrario, dicha transferencia, aun cuando no exista opción de compra, en los siguientes casos:

- Contratos en los que la propiedad del activo se transfiere, o de sus condiciones se deduzca que se va a transferir, al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.
- Contratos en los que el plazo del arrendamiento coincida o cubra la mayor parte de la vida económica del activo. Entendiendo por plazo del arrendamiento el periodo no revocable para el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier periodo adicional en el que este tenga derecho a continuar con el arrendamiento.
- En aquellos casos en los que, al comienzo del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento suponga la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado.
- Cuando las especiales características de los activos objeto del arrendamiento hagan que su utilidad quede restringida al arrendatario.

³ Puede anticiparse su aplicación al ejercicio 2018 si se aplica a la vez que la NIIF 15, «Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes».

- Cuando el arrendatario pueda cancelar el contrato y las pérdidas sufridas por el arrendador sean asumidas por el arrendatario.
- Cuando los resultados derivados de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaigan sobre el arrendatario.
- Cuando el arrendatario pueda prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que sean sustancialmente inferiores a los del mercado.

En el caso de determinarse que el arrendamiento tiene naturaleza financiera, la normativa actual señala que el arrendatario, en el momento inicial, registrará un activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre:

- El valor razonable del activo arrendado.
- El valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, entre los que se incluye el pago por la opción de compra cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio y cualquier otro pago garantizado. Se excluyen las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles.

Adicionalmente, los gastos directos iniciales inherentes a la operación en los que incurra el arrendatario deberán considerarse como mayor valor del activo. Para el cálculo del valor actual se utilizará el tipo de interés implícito del contrato y, si este no se puede determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares.

La carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Lógicamente, el arrendatario aplicará a los activos que tenga que reconocer en el balance como consecuencia del arrendamiento los criterios de amortización, deterioro y baja que les correspondan según su naturaleza.

En el caso de arrendamiento operativo, el PGC señala que los gastos correspondientes al arrendatario, derivados de los acuerdos del contrato, serán considerados como gasto del ejercicio en el que los mismos se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

3. NUEVA REGULACIÓN CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS: NIIF 16

Previamente a la valoración de los arrendamientos, la NIIF 16 identifica qué entiende por arrendamiento y, por tanto, por contrato objeto de aplicación de la norma de valoración. Así, establece que:

«Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación».

Se considera que el contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo si el arrendatario tiene el derecho de:

- Obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del activo identificado.
- Dirigir el uso del activo identificado (cómo y para qué utilizarlo).

En el caso de modificación de los términos o condiciones del contrato, las entidades deberán reevaluarlo para determinar si sigue existiendo, o conteniendo, un arrendamiento.

En principio, no son cambios sustanciales en relación con la definición existente en la actualidad, donde se hace especial hincapié en el control del elemento arrendado⁴. Tampoco lo supone el recordatorio que hace la NIIF 16 de que, en el caso de un contrato que es, o contiene, un arrendamiento, las entidades contabilizarán cada componente del arrendamiento como un arrendamiento de forma separada de los componentes del contrato que no constituyen un arrendamiento (por ejemplo, servicios de mantenimiento).

La gran novedad de la NIIF 16 es que elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que hasta ahora distinguía entre los contratos de arrendamiento financiero, que se registran dentro del balance, y los operativos, para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al de arrendamiento financiero actual.

Por tanto, desaparece el test de clasificación actual que valía para determinar si un contrato de arrendamiento era calificado de operativo o financiero. Todos los arrendamientos van a pasar a reconocerse en el balance como si fueran compras financiadas.

Una vez calificado un contrato como de arrendamiento (por entender que se adquiere el derecho a controlar el uso de un activo por un periodo de tiempo fijado y a cambio de una contraprestación), el arrendatario debe reconocer, simultáneamente:

- Un activo por el «derecho de uso» del activo arrendado que se valorará inicialmente por el importe inicial del pasivo más cualquier pago realizado antes del día de inicio, los costes directos incurridos por el arrendatario y la estimación, en su caso, de los costes de desmantelamiento y retiro del activo.
- Un pasivo por igual cuantía que el activo registrado y que refleja la obligación de pago de las cuotas futuras comprometidas. El pasivo se reconocerá inicialmente

⁴ La NIIF 16 incluye reglas detalladas para determinar si se cumplen las condiciones de control (similares a las actuales).

por el valor actual de los pagos futuros del arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del arrendamiento⁵ o, en caso de que no se pueda obtener, al tipo de interés al que el arrendatario se financiaría en el mercado para una operación de vencimiento y riesgo similar.

Posteriormente, el activo se amortizará según su vida útil y se reconocerá su posible deterioro, y el pasivo se valorará según la norma de valoración de pasivos financieros.

Tanto el «derecho de uso» como el pasivo surgido del reconocimiento del arrendamiento deben presentarse en el balance de las entidades separados del resto de activos y pasivos, según corresponda. Si bien se admite la presentación conjunta siempre que se haga mención expresa en la memoria de los activos que están sujetos a contrato de arrendamiento.

La valoración establecida por la NIIF implica que el reconocimiento de los gastos por arrendamiento no va a ser lineal a lo largo del periodo de duración del contrato, tal y como ocurre en los arrendamientos que hasta ahora se calificaban, y valoraban, como operativos. Esto es así porque, aunque en la mayoría de los casos la amortización escogida para el activo sea lineal, no lo son los gastos financieros derivados del pasivo, que habitualmente serán decrecientes.

De todo lo anterior puede concluirse que la NIIF 16 ha adoptado como modelo de valoración para todos los arrendamientos el que hasta ahora se atribuía a los calificados como financieros o *leasing*.

4. IMPACTO DE LA APLICACIÓN DE LA NIIF 16 EN LAS CUENTAS ANUALES

La aplicación de la NIIF 16 tendrá especial impacto en aquellas empresas que utilizan asiduamente arrendamientos que hasta ahora eran calificados como operativos (por ejemplo, aerolíneas, compañías de transporte, hoteleras, etc.). Enumeraremos los impactos en función del estado contable al que afecten.

4.1. CAMBIOS EN EL BALANCE

- Al inicio del contrato se incrementará el activo al introducir el valor de los derechos de arrendamiento en el momento de la firma (luego disminuirá a medida que se amortiza dicho activo).

⁵ El tipo de interés implícito del arrendamiento es el tipo que hace que el valor actual de la suma de las cuotas de arrendamiento en la fecha de inicio más el valor residual del activo sea igual al valor razonable del activo arrendado más cualquier coste directo inicial del arrendador (es decir, tasa interna de retorno –TIR– del arrendador). El IASB señala que, en muchos casos, este interés implícito será similar al tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

- El pasivo también se incrementará al figurar el valor actual de las cuotas pendientes de pago (disminuye a lo largo de la vida del contrato según se pagan las cuotas).

Al incrementar el nivel de deuda, los ratios de solvencia a corto plazo (solvencia, tesorería⁶, etc.) disminuirán al aumentar el denominador y permanecer inalterado el numerador; consecuentemente, las empresas «parecerán» tener más dificultades para atender a sus compromisos de deuda que hasta ahora.

Algo similar ocurre con los ratios de solvencia a largo plazo. Así, por ejemplo, el ratio de garantía⁷ disminuirá porque, aunque al inicio del periodo de arrendamiento, el activo y el pasivo se incrementan en el mismo importe; a medida que avanza dicho periodo, el valor del activo se reduce siguiendo el ritmo de la amortización, y el pasivo lo hace según se pagan las cuotas, que van netas de intereses, por lo que el activo se reduce a mayor velocidad que el pasivo y el ratio será menor que antes de introducir esta nueva forma de valoración de la NIIF 16.

Los cambios valorativos en los arrendamientos también pueden afectar a la rentabilidad de las empresas. En el caso de la rentabilidad sobre la inversión o ROA (que divide el resultado entre los activos medios), el incremento de los activos para un mismo nivel de beneficios supondrá una disminución del mismo. No ocurrirá lo mismo con la rentabilidad de los fondos propios o ROE (resultado entre patrimonio neto medio) que, en principio, no tendría por qué verse afectada.

4.2. CAMBIOS EN LA CUENTA DE RESULTADOS

- Variaciones en el resultado de explotación y el financiero. Se eliminan los gastos por arrendamiento, pasando a reflejarse los «nuevos gastos» que surgen: la amortización y los gastos financieros. El primero, se recoge en el resultado de explotación y el segundo, en el resultado financiero. Por tanto, *ceteris paribus*, el resultado de explotación aumentará al liberarse de parte de los gastos que se registraban con la anterior normativa y el resultado financiero disminuirá.
- Incremento del EBITDA⁸. Para el cálculo de esta magnitud se parte del resultado de explotación y se eliminan los gastos correspondientes a las depreciaciones y las amortizaciones⁹. Con la aplicación de la actual norma de valoración de los arren-

⁶ Solvencia = Activo corriente/Pasivo corriente; Tesorería = Efectivo + Inversiones financieras c/p/ Pasivo corriente.

⁷ Garantía = Activo total/Pasivo total.

⁸ Beneficio antes de restar intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (recursos generados antes de restar intereses e impuestos). Medida útil para analizar la capacidad de la empresa para generar recursos con independencia de la forma de financiación y de los impuestos.

⁹ También puede calcularse partiendo del resultado antes de impuestos eliminando los gastos financieros y los derivados de amortizaciones y depreciaciones.

damientos, los gastos derivados de los operativos forman parte de los gastos de explotación y, por tanto, de los incluidos en el cálculo del EBITDA; a partir de la aplicación de la NIIF 16, dejarán de existir esos gastos por arrendamiento que se derivaban de los calificados como arrendamientos operativos (al pasar todos a valorarse como los financieros), por lo que la cuantía de gastos de explotación será menor, y consecuentemente, en igualdad de condiciones, el EBITDA será mayor.

En los actuales arrendamientos operativos, el gasto es generalmente lineal (las cuotas por arrendamientos suelen ser iguales durante todo el periodo de duración del contrato); con el nuevo modelo, el gasto será generalmente decreciente, mayor al inicio del arrendamiento y menor al final (cuanto mayor sea el tipo de interés de la operación, mayor será esta diferencia). Esto conlleva que, a largo plazo, la evolución del resultado neto de las entidades sea diferente por el «simple cambio» de una norma valorativa, de modo que, si comparásemos los resultados obtenidos aplicando la valoración en vigor frente a la NIIF 16, y si el resto de componentes se mantuvieran igual, los resultados tenderían a ser crecientes.

Además, lógicamente, se verán afectados ratios basados en el beneficio como los que analizan la capacidad de atender a los gastos financieros (EBITDA/Gastos financieros) o los que miden la capacidad de hacer frente tanto a los gastos financieros como a la amortización de la deuda (EBITDA/Gastos financieros + Devolución fondos ajenos).

4.3. CAMBIOS EN EL EFE

Este estado contable es el menos afectado. Solo supondrá que los pagos que antes se reflejaban en el epígrafe «Flujos de efectivo de las actividades de explotación» pasan a reflejarse en «Flujos de efectivo de las actividades de financiación», con lo que el primero aumenta y el segundo disminuye. Según la normativa actual, los arrendamientos operativos generan el registro de gastos de explotación y los pagos de dichos gastos la disminución de los flujos de explotación; con la aplicación de la NIIF 16, los pagos lo serán por endeudamiento financiero, por lo que son los flujos de actividades de financiación los que disminuirán.

Consecuentemente, también se verán afectados algunos de los ratios usados para medir la cobertura de la deuda como, por ejemplo, los que relacionan los flujos de efectivo de las actividades de explotación con el total de la deuda financiera media de la empresa (Flujos efectivo explotación/Deuda financiera media).

4.4. CAMBIOS EN LA MEMORIA

En la memoria aumentará la información que hay que facilitar sobre los arrendamientos; por ejemplo, debería reflejarse información sobre las restricciones que pueden derivarse de los contratos, la duración de los mismos, etc., de modo que se ayude a los usuarios de los estados contables a comprender las posibles consecuencias de los contratos de arrendamiento llevados a cabo por la entidad.

5. TRANSICIÓN A LA NIIF 16

La NIIF 16 será de aplicación a todos los contratos a excepción de los de corto plazo, esto es, los que tengan una duración inferior al año y que no se realicen con opción de compra, que podrán seguir contabilizándose como un gasto; o si el activo subyacente es de bajo valor (aunque la norma no concreta el alcance de la expresión «bajo valor», en los fundamentos de las conclusiones se señala que el IASB entiende que tendrán dicha categoría los activos nuevos que no superen los 5.000 dólares¹⁰).

En términos generales, los cambios de normativa contable se aplican de modo retrospectivo, si bien, para simplificar y facilitar su aplicación, el IASB ha habilitado para este caso varias alternativas:

- Método retrospectivo. El arrendatario determinará los valores contables de todos los arrendamientos existentes en el primer periodo comparativo como si estos se hubieran contabilizado siempre aplicando la NIIF 16. Es decir, se aplicará la norma habitual ante cambios de criterio contable: aplicación de forma retroactiva, calculándose su efecto desde el ejercicio más antiguo para el que se disponga de información y modificación de las cifras afectadas en la información comparativa de los ejercicios a los que le afecte el cambio de criterio contable.
- Método retrospectivo modificado. Si se opta por este método, la empresa no necesita rehacer la información comparativa, aunque sí tendrá que registrar el efecto acumulado de la primera aplicación como un ajuste al saldo inicial de las reservas a la fecha de esa primera aplicación.
- Método de actualización acumulada. La valoración del pasivo y el activo que surgen al transformar un arrendamiento operativo en financiero se hará por el valor actual de los pagos pendientes hasta el vencimiento del contrato.

Escoger uno u otro es elección libre de cada entidad pero, en términos generales, el modelo retrospectivo modificado es el de más fácil implantación para las entidades por la simplificación y menor coste que supone el no tener que rehacer la información comparativa de todos los ejercicios a los que afecte el cambio normativo.

6. CONCLUSIONES

Los cambios en el modelo contable para adaptarlo a la NIIF 16 dependerán del volumen de contratos de arrendamientos que mantenga la empresa, así como de los sistemas de control interno

¹⁰ La expresión «bajo valor» es poco usual y tremendamente subjetiva, pese al intento del IASB en sus conclusiones de «materializarla». Lo que sí se señala claramente en la norma es que esta excepción solo será aplicable a activos arrendados que no dependan significativamente de otros ni se encuentren interrelacionados con ellos. Así como que la valoración debe realizarse en función del valor del activo cuando es nuevo.

que tenga instaurados en su organización. Lógicamente, la adaptación será más fácil y rápida cuanto menor sea el volumen de arrendamientos que tengan de los actualmente calificados como operativos y que con la nueva normativa serán reclasificados o, más bien, valorados como financieros.

La implantación de la nueva regulación puede influir en las negociaciones relacionadas con los arrendamientos; por ejemplo, en los periodos de duración de los mismos. Cuanto menor sea el periodo, menor será el pasivo a reconocer, lo que puede favorecer que se acorten los plazos comprometidos de los contratos de arrendamiento.

También puede verse afectada la incidencia de las operaciones de *lease-back* o venta con arrendamiento posterior. A veces, se usaba este tipo de contratos para «sacar» activos del balance. Las empresas vendían y arrendaban a continuación, no figurando así el bien en sus estados contables. Con la nueva normativa, esto no ocurrirá; los bienes permanecerán en el balance de la entidad.

Es cierto que la nueva normativa de arrendamientos favorecerá la transparencia y la comparabilidad entre entidades, pero también obligará a los analistas a «aprender» una nueva forma de leer los estados contables, pues algunas de las variaciones que se van a producir, por ejemplo, en el balance, no van a responder a operaciones reales, sino a modificaciones valorativas. Las empresas no van a estar más endeudadas, sino que van a reflejar una deuda en los balances que hasta ahora permanecía oculta en la memoria, que era donde se informaba (o debía hacerse) de las características de los contratos de arrendamiento que mantenían.

Con la entrada en vigor y aplicación de las nuevas normas de valoración de arrendamientos, las empresas tienen por delante un importante trabajo de análisis de los impactos que ello va a suponer no solo en sus cuentas anuales, sino en algunos indicadores clave de negocio. Asimismo, deberán revisar sus contratos y plantearse, nuevamente, posturas estratégicas a largo plazo que les permitan tomar decisiones sobre, por ejemplo, la elección entre arrendamiento o compra de activos.

Así pues, a las empresas les esperan tiempos de adaptación y planificación de modo que puedan adecuar sus sistemas y procesos a las modificaciones valorativas y exigencias informativas que les supondrá la implementación de la NIIF 16.

Bibliografía

FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD [2016]: *Accounting Standards Codification ASC 842*.

INTERNATIONAL FINANCIAL STANDARDS BOARD [1997]: *Norma Internacional de Contabilidad NIC 17, «Arrendamientos»*.

– [2016]: *Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16, «Arrendamientos»*.

Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. BOE núm. 278, de 20 de diciembre de 2007.

- Cuando el arrendatario pueda cancelar el contrato y las pérdidas sufridas por el arrendador sean asumidas por el arrendatario.
- Cuando los resultados derivados de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaigan sobre el arrendatario.
- Cuando el arrendatario pueda prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que sean sustancialmente inferiores a los del mercado.

En el caso de determinarse que el arrendamiento tiene naturaleza financiera, la normativa actual señala que el arrendatario, en el momento inicial, registrará un activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre:

- El valor razonable del activo arrendado.
- El valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, entre los que se incluye el pago por la opción de compra cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio y cualquier otro pago garantizado. Se excluyen las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles.

Adicionalmente, los gastos directos iniciales inherentes a la operación en los que incurra el arrendatario deberán considerarse como mayor valor del activo. Para el cálculo del valor actual se utilizará el tipo de interés implícito del contrato y, si este no se puede determinar, el tipo de interés del arrendatario para operaciones similares.

La carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Lógicamente, el arrendatario aplicará a los activos que tenga que reconocer en el balance como consecuencia del arrendamiento los criterios de amortización, deterioro y baja que les correspondan según su naturaleza.

En el caso de arrendamiento operativo, el PGC señala que los gastos correspondientes al arrendatario, derivados de los acuerdos del contrato, serán considerados como gasto del ejercicio en el que los mismos se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

3. NUEVA REGULACIÓN CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS: NIIF 16

Previamente a la valoración de los arrendamientos, la NIIF 16 identifica qué entiende por arrendamiento y, por tanto, por contrato objeto de aplicación de la norma de valoración. Así, establece que:

«Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación».

Se considera que el contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo si el arrendatario tiene el derecho de:

- Obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del activo identificado.
- Dirigir el uso del activo identificado (cómo y para qué utilizarlo).

En el caso de modificación de los términos o condiciones del contrato, las entidades deberán reevaluarlo para determinar si sigue existiendo, o conteniendo, un arrendamiento.

En principio, no son cambios sustanciales en relación con la definición existente en la actualidad, donde se hace especial hincapié en el control del elemento arrendado⁴. Tampoco lo supone el recordatorio que hace la NIIF 16 de que, en el caso de un contrato que es, o contiene, un arrendamiento, las entidades contabilizarán cada componente del arrendamiento como un arrendamiento de forma separada de los componentes del contrato que no constituyen un arrendamiento (por ejemplo, servicios de mantenimiento).

La gran novedad de la NIIF 16 es que elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que hasta ahora distinguía entre los contratos de arrendamiento financiero, que se registran dentro del balance, y los operativos, para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al de arrendamiento financiero actual.

Por tanto, desaparece el test de clasificación actual que valía para determinar si un contrato de arrendamiento era calificado de operativo o financiero. Todos los arrendamientos van a pasar a reconocerse en el balance como si fueran compras financiadas.

Una vez calificado un contrato como de arrendamiento (por entender que se adquiere el derecho a controlar el uso de un activo por un periodo de tiempo fijado y a cambio de una contraprestación), el arrendatario debe reconocer, simultáneamente:

- Un activo por el «derecho de uso» del activo arrendado que se valorará inicialmente por el importe inicial del pasivo más cualquier pago realizado antes del día de inicio, los costes directos incurridos por el arrendatario y la estimación, en su caso, de los costes de desmantelamiento y retiro del activo.
- Un pasivo por igual cuantía que el activo registrado y que refleja la obligación de pago de las cuotas futuras comprometidas. El pasivo se reconocerá inicialmente

⁴ La NIIF 16 incluye reglas detalladas para determinar si se cumplen las condiciones de control (similares a las actuales).

por el valor actual de los pagos futuros del arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del arrendamiento⁵ o, en caso de que no se pueda obtener, al tipo de interés al que el arrendatario se financiaría en el mercado para una operación de vencimiento y riesgo similar.

Posteriormente, el activo se amortizará según su vida útil y se reconocerá su posible deterioro, y el pasivo se valorará según la norma de valoración de pasivos financieros.

Tanto el «derecho de uso» como el pasivo surgido del reconocimiento del arrendamiento deben presentarse en el balance de las entidades separados del resto de activos y pasivos, según corresponda. Si bien se admite la presentación conjunta siempre que se haga mención expresa en la memoria de los activos que están sujetos a contrato de arrendamiento.

La valoración establecida por la NIIF implica que el reconocimiento de los gastos por arrendamiento no va a ser lineal a lo largo del periodo de duración del contrato, tal y como ocurre en los arrendamientos que hasta ahora se calificaban, y valoraban, como operativos. Esto es así porque, aunque en la mayoría de los casos la amortización escogida para el activo sea lineal, no lo son los gastos financieros derivados del pasivo, que habitualmente serán decrecientes.

De todo lo anterior puede concluirse que la NIIF 16 ha adoptado como modelo de valoración para todos los arrendamientos el que hasta ahora se atribuía a los calificados como financieros o *leasing*.

4. IMPACTO DE LA APLICACIÓN DE LA NIIF 16 EN LAS CUENTAS ANUALES

La aplicación de la NIIF 16 tendrá especial impacto en aquellas empresas que utilizan asiduamente arrendamientos que hasta ahora eran calificados como operativos (por ejemplo, aerolíneas, compañías de transporte, hoteleras, etc.). Enumeraremos los impactos en función del estado contable al que afecten.

4.1. CAMBIOS EN EL BALANCE

- Al inicio del contrato se incrementará el activo al introducir el valor de los derechos de arrendamiento en el momento de la firma (luego disminuirá a medida que se amortiza dicho activo).

⁵ El tipo de interés implícito del arrendamiento es el tipo que hace que el valor actual de la suma de las cuotas de arrendamiento en la fecha de inicio más el valor residual del activo sea igual al valor razonable del activo arrendado más cualquier coste directo inicial del arrendador (es decir, tasa interna de retorno –TIR– del arrendador). El IASB señala que, en muchos casos, este interés implícito será similar al tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

- El pasivo también se incrementará al figurar el valor actual de las cuotas pendientes de pago (disminuye a lo largo de la vida del contrato según se pagan las cuotas).

Al incrementar el nivel de deuda, los ratios de solvencia a corto plazo (solvencia, tesorería⁶, etc.) disminuirán al aumentar el denominador y permanecer inalterado el numerador; consecuentemente, las empresas «parecerán» tener más dificultades para atender a sus compromisos de deuda que hasta ahora.

Algo similar ocurre con los ratios de solvencia a largo plazo. Así, por ejemplo, el ratio de garantía⁷ disminuirá porque, aunque al inicio del periodo de arrendamiento, el activo y el pasivo se incrementan en el mismo importe; a medida que avanza dicho periodo, el valor del activo se reduce siguiendo el ritmo de la amortización, y el pasivo lo hace según se pagan las cuotas, que van netas de intereses, por lo que el activo se reduce a mayor velocidad que el pasivo y el ratio será menor que antes de introducir esta nueva forma de valoración de la NIIF 16.

Los cambios valorativos en los arrendamientos también pueden afectar a la rentabilidad de las empresas. En el caso de la rentabilidad sobre la inversión o ROA (que divide el resultado entre los activos medios), el incremento de los activos para un mismo nivel de beneficios supondrá una disminución del mismo. No ocurrirá lo mismo con la rentabilidad de los fondos propios o ROE (resultado entre patrimonio neto medio) que, en principio, no tendría por qué verse afectada.

4.2. CAMBIOS EN LA CUENTA DE RESULTADOS

- Variaciones en el resultado de explotación y el financiero. Se eliminan los gastos por arrendamiento, pasando a reflejarse los «nuevos gastos» que surgen: la amortización y los gastos financieros. El primero, se recoge en el resultado de explotación y el segundo, en el resultado financiero. Por tanto, *ceteris paribus*, el resultado de explotación aumentará al liberarse de parte de los gastos que se registraban con la anterior normativa y el resultado financiero disminuirá.
- Incremento del EBITDA⁸. Para el cálculo de esta magnitud se parte del resultado de explotación y se eliminan los gastos correspondientes a las depreciaciones y las amortizaciones⁹. Con la aplicación de la actual norma de valoración de los arren-

⁶ Solvencia = Activo corriente/Pasivo corriente; Tesorería = Efectivo + Inversiones financieras c/p/ Pasivo corriente.

⁷ Garantía = Activo total/Pasivo total.

⁸ Beneficio antes de restar intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (recursos generados antes de restar intereses e impuestos). Medida útil para analizar la capacidad de la empresa para generar recursos con independencia de la forma de financiación y de los impuestos.

⁹ También puede calcularse partiendo del resultado antes de impuestos eliminando los gastos financieros y los derivados de amortizaciones y depreciaciones.

damientos, los gastos derivados de los operativos forman parte de los gastos de explotación y, por tanto, de los incluidos en el cálculo del EBITDA; a partir de la aplicación de la NIIF 16, dejarán de existir esos gastos por arrendamiento que se derivaban de los calificados como arrendamientos operativos (al pasar todos a valorarse como los financieros), por lo que la cuantía de gastos de explotación será menor, y consecuentemente, en igualdad de condiciones, el EBITDA será mayor.

En los actuales arrendamientos operativos, el gasto es generalmente lineal (las cuotas por arrendamientos suelen ser iguales durante todo el periodo de duración del contrato); con el nuevo modelo, el gasto será generalmente decreciente, mayor al inicio del arrendamiento y menor al final (cuanto mayor sea el tipo de interés de la operación, mayor será esta diferencia). Esto conlleva que, a largo plazo, la evolución del resultado neto de las entidades sea diferente por el «simple cambio» de una norma valorativa, de modo que, si comparásemos los resultados obtenidos aplicando la valoración en vigor frente a la NIIF 16, y si el resto de componentes se mantuvieran igual, los resultados tenderían a ser crecientes.

Además, lógicamente, se verán afectados ratios basados en el beneficio como los que analizan la capacidad de atender a los gastos financieros (EBITDA/Gastos financieros) o los que miden la capacidad de hacer frente tanto a los gastos financieros como a la amortización de la deuda (EBITDA/Gastos financieros + Devolución fondos ajenos).

4.3. CAMBIOS EN EL EFE

Este estado contable es el menos afectado. Solo supondrá que los pagos que antes se reflejaban en el epígrafe «Flujos de efectivo de las actividades de explotación» pasan a reflejarse en «Flujos de efectivo de las actividades de financiación», con lo que el primero aumenta y el segundo disminuye. Según la normativa actual, los arrendamientos operativos generan el registro de gastos de explotación y los pagos de dichos gastos la disminución de los flujos de explotación; con la aplicación de la NIIF 16, los pagos lo serán por endeudamiento financiero, por lo que son los flujos de actividades de financiación los que disminuirán.

Consecuentemente, también se verán afectados algunos de los ratios usados para medir la cobertura de la deuda como, por ejemplo, los que relacionan los flujos de efectivo de las actividades de explotación con el total de la deuda financiera media de la empresa (Flujos efectivo explotación/Deuda financiera media).

4.4. CAMBIOS EN LA MEMORIA

En la memoria aumentará la información que hay que facilitar sobre los arrendamientos; por ejemplo, debería reflejarse información sobre las restricciones que pueden derivarse de los contratos, la duración de los mismos, etc., de modo que se ayude a los usuarios de los estados contables a comprender las posibles consecuencias de los contratos de arrendamiento llevados a cabo por la entidad.

5. TRANSICIÓN A LA NIIF 16

La NIIF 16 será de aplicación a todos los contratos a excepción de los de corto plazo, esto es, los que tengan una duración inferior al año y que no se realicen con opción de compra, que podrán seguir contabilizándose como un gasto; o si el activo subyacente es de bajo valor (aunque la norma no concreta el alcance de la expresión «bajo valor», en los fundamentos de las conclusiones se señala que el IASB entiende que tendrán dicha categoría los activos nuevos que no superen los 5.000 dólares¹⁰).

En términos generales, los cambios de normativa contable se aplican de modo retrospectivo, si bien, para simplificar y facilitar su aplicación, el IASB ha habilitado para este caso varias alternativas:

- Método retrospectivo. El arrendatario determinará los valores contables de todos los arrendamientos existentes en el primer periodo comparativo como si estos se hubieran contabilizado siempre aplicando la NIIF 16. Es decir, se aplicará la norma habitual ante cambios de criterio contable: aplicación de forma retroactiva, calculándose su efecto desde el ejercicio más antiguo para el que se disponga de información y modificación de las cifras afectadas en la información comparativa de los ejercicios a los que le afecte el cambio de criterio contable.
- Método retrospectivo modificado. Si se opta por este método, la empresa no necesita rehacer la información comparativa, aunque sí tendrá que registrar el efecto acumulado de la primera aplicación como un ajuste al saldo inicial de las reservas a la fecha de esa primera aplicación.
- Método de actualización acumulada. La valoración del pasivo y el activo que surgen al transformar un arrendamiento operativo en financiero se hará por el valor actual de los pagos pendientes hasta el vencimiento del contrato.

Escoger uno u otro es elección libre de cada entidad pero, en términos generales, el modelo retrospectivo modificado es el de más fácil implantación para las entidades por la simplificación y menor coste que supone el no tener que rehacer la información comparativa de todos los ejercicios a los que afecte el cambio normativo.

6. CONCLUSIONES

Los cambios en el modelo contable para adaptarlo a la NIIF 16 dependerán del volumen de contratos de arrendamientos que mantenga la empresa, así como de los sistemas de control interno

¹⁰ La expresión «bajo valor» es poco usual y tremendamente subjetiva, pese al intento del IASB en sus conclusiones de «materializarla». Lo que sí se señala claramente en la norma es que esta excepción solo será aplicable a activos arrendados que no dependan significativamente de otros ni se encuentren interrelacionados con ellos. Así como que la valoración debe realizarse en función del valor del activo cuando es nuevo.

que tenga instaurados en su organización. Lógicamente, la adaptación será más fácil y rápida cuanto menor sea el volumen de arrendamientos que tengan de los actualmente calificados como operativos y que con la nueva normativa serán reclasificados o, más bien, valorados como financieros.

La implantación de la nueva regulación puede influir en las negociaciones relacionadas con los arrendamientos; por ejemplo, en los periodos de duración de los mismos. Cuanto menor sea el periodo, menor será el pasivo a reconocer, lo que puede favorecer que se acorten los plazos comprometidos de los contratos de arrendamiento.

También puede verse afectada la incidencia de las operaciones de *lease-back* o venta con arrendamiento posterior. A veces, se usaba este tipo de contratos para «sacar» activos del balance. Las empresas vendían y arrendaban a continuación, no figurando así el bien en sus estados contables. Con la nueva normativa, esto no ocurrirá; los bienes permanecerán en el balance de la entidad.

Es cierto que la nueva normativa de arrendamientos favorecerá la transparencia y la comparabilidad entre entidades, pero también obligará a los analistas a «aprender» una nueva forma de leer los estados contables, pues algunas de las variaciones que se van a producir, por ejemplo, en el balance, no van a responder a operaciones reales, sino a modificaciones valorativas. Las empresas no van a estar más endeudadas, sino que van a reflejar una deuda en los balances que hasta ahora permanecía oculta en la memoria, que era donde se informaba (o debía hacerse) de las características de los contratos de arrendamiento que mantenían.

Con la entrada en vigor y aplicación de las nuevas normas de valoración de arrendamientos, las empresas tienen por delante un importante trabajo de análisis de los impactos que ello va a suponer no solo en sus cuentas anuales, sino en algunos indicadores clave de negocio. Asimismo, deberán revisar sus contratos y plantearse, nuevamente, posturas estratégicas a largo plazo que les permitan tomar decisiones sobre, por ejemplo, la elección entre arrendamiento o compra de activos.

Así pues, a las empresas les esperan tiempos de adaptación y planificación de modo que puedan adecuar sus sistemas y procesos a las modificaciones valorativas y exigencias informativas que les supondrá la implementación de la NIIF 16.

Bibliografía

FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD [2016]: *Accounting Standards Codification ASC 842*.

INTERNATIONAL FINANCIAL STANDARDS BOARD [1997]: *Norma Internacional de Contabilidad NIC 17, «Arrendamientos»*.

– [2016]: *Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16, «Arrendamientos»*.

Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. BOE núm. 278, de 20 de diciembre de 2007.