

## LA FUTURA NORMA CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS: NIIF 16/ASC 842. IMPACTO EN EL SECTOR HOTELERO

**Rocío Caña Palma**

*Doctora en Economía y Profesora Colaboradora.  
Departamento de Contabilidad y Gestión.  
Universidad de Málaga*

Este trabajo ha obtenido un **Accésit del Premio Estudios Financieros 2016** en la modalidad de **Contabilidad y Administración de Empresas**.

El jurado ha estado compuesto por: don Germán DE LA FUENTE ESCAMILLA, don Eric DAMOTTE, doña Clara I. MUÑOZ COLOMINA, don Alfonso OSORIO ITURMENDI y don Alberto PLACENCIA PORRERO.

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

---

### EXTRACTO

Los antecedentes del arrendamiento son antiguos como la historia misma. Desde la primera mitad del siglo XX, la contabilización de los arrendamientos ha sido objeto de preocupación por parte de la profesión contable. A lo largo de casi setenta años se han intentado emitir recomendaciones, pronunciamientos y normas por parte de los legisladores contables con el objetivo de conseguir una mayor transparencia sobre los compromisos surgidos por los arrendamientos, encontrándonos actualmente con unos nuevos estándares contables emitidos por el IASB (NIIF 16) y el FASB (ASC 842), los cuales van a suponer una revolución en la forma de contabilizar los arrendamientos, y que, al igual que los actuales estándares contables, no están exentos de polémica al establecer la inclusión en balance de los compromisos de pago derivados de los arrendamientos operativos. Además se van a producir diferencias entre ambas normas en cuanto a la presentación en resultados. Setenta años después todavía no se ha conseguido una normativa contable de arrendamientos que satisfaga a legisladores, usuarios y preparadores de la información financiera. Es objeto del presente trabajo repasar la evolución de la contabilidad de los arrendamientos centrándonos fundamentalmente en los nuevos estándares contables así como evidenciar el impacto de la futura capitalización de los arrendamientos operativos en un sector tan intensivo en el uso de los arrendamientos operativos como el hotelero.

**Palabras claves:** contabilidad de los arrendamientos, compromisos por arrendamientos, reforma, ratios, NIIF 16 y ASC 842.

---

*Fecha de entrada: 03-05-2016 / Fecha de aceptación: 12-07-2016*

## THE FUTURE OF THE LEASE ACCOUNTING STANDARD: IFRS 16/ASC 842. IMPACT IN THE HOSPITALITY INDUSTRY

Rocío Caña Palma

---

### ABSTRACT

The beginnings of the lease are as old as history itself. Since the first half of the twentieth century, the lease accounting has been subject of concern by the accounting profession. Throughout nearly seventy years have been attempted to issue recommendations, declarations and standards accounting by legislators with the aim of achieving greater transparency of the commitments arising from leases, finding us currently with the new accounting standards issued by the IASB (IFRS 16) and FASB (ASC 842), which will mean a revolution in the way of accounting for leases, which, like the current accounting standards, are not without controversy by establishing the inclusion in the balance sheet of the commitments payment derived from operating leases. Finally, there are going to produce differences between the two standards for the presentation of results. Seventy years later it has not been got a lease accounting rules that satisfy lawmakers, users and preparers of financial information. It is object of this paper to review the evolution of the lease accounting focusing mainly on the new accounting standards and demonstrate the impact of the future capitalization of the operating leases in an intensive sector in the use of operating leases as the hospitality.

**Keywords:** lease accounting, lease commitments, reform, ratios, IFRS 16 and ASC 842.

---

---

## Sumario

1. Antecedentes históricos de los arrendamientos
2. Evolución de la contabilidad de los arrendamientos
3. Críticas al modelo contable actual de los arrendamientos
4. Evolución del proyecto de reforma de la contabilidad de los arrendamientos
5. Futuro tratamiento contable de los arrendamientos: NIIF 16/ASC 842
  - 5.1. ¿Cuál es el objetivo de la nueva norma contable?
  - 5.2. ¿Cómo se van a tratar los arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor?
  - 5.3. ¿Qué se entiende por arrendamiento?
  - 5.4. ¿Se aplicará la norma a los contratos de prestación de servicios?
  - 5.5. ¿Cómo se van a clasificar los arrendamientos?
  - 5.6. ¿Cuál va a ser la fecha de entrada en vigor?
  - 5.7. ¿Cómo se van a reflejar los arrendamientos en los estados financieros del arrendatario?
6. Medidas a tomar por las empresas a lo largo del periodo de transición
7. Revisión de la literatura sobre la capitalización de los arrendamientos operativos
8. Impacto de la futura capitalización de los arrendamientos operativos en el sector hotelero
  - 8.1. Formas de gestión hotelera
  - 8.2. Reacción de las cadenas hoteleras al proyecto de reforma de la contabilidad de los arrendamientos
  - 8.3. Población y muestra
  - 8.4. Objetivos de la investigación e hipótesis
  - 8.5. Los instrumentos estadísticos
  - 8.6. Resultados
9. Conclusiones

Bibliografía

Anexo 1

## 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS ARRENDAMIENTOS

Aristóteles dijo que «la verdadera riqueza no está en la posesión de bienes, sino en el derecho de usarlos». Una empresa no tiene que ser la propietaria de sus propios recursos para obtener el beneficio de los mismos, sino que a menudo es suficiente adquirir el derecho a utilizar esta propiedad durante un periodo determinado de tiempo.

Los antecedentes del arrendamiento son tan antiguos como la historia misma. Las primeras referencias de las que se tiene constancia se encuentran en las antiguas culturas de Oriente Medio hace cinco mil años, en el pueblo sumerio (LIVJIN, 1969). Más tarde, en Babilonia, bajo el mandato del rey Hammurabi, así como en Egipto, Grecia, Pueblo Fenicio y Roma, se practicó el arrendamiento de esclavos, minas, tierras, bancos, barcos, viviendas, etc. De hecho, una de las cláusulas que se incluían en dichos contratos a través de los cuales se fletaban los buques era *contra viento y marea*, lo cual implicaba que pasara lo que pasara había que cumplir con las estipulaciones establecidas en los mismos.

Siguiendo estos inicios, el arrendamiento continuó utilizándose durante toda la Edad Media y Renacimiento hasta llegar a la Primera y Segunda Revolución Industrial, momento a partir del cual el mundo de los negocios tomó un auge sin precedentes y es durante el siglo XIX cuando empieza a utilizarse una forma de arrendamiento similar a lo que hoy entendemos como arrendamiento financiero.

Ya, en la industria minera de Estados Unidos de finales del siglo XIX, ciertos capitalistas arrendaban por periodos eventuales o temporales equipos para la explotación de los minerales en general. Por otra parte, las compañías explotadoras de los grandes ferrocarriles norteamericanos, ante la carencia de capitales para la adquisición de locomotoras, vagones u otros equipos, utilizaron dicha fórmula como última alternativa, lo que les permitió la construcción de casi toda la red ferroviaria de Estados Unidos, en tiempos de Rockefeller, Morgan y Melcon.

Posteriormente, fueron los propios departamentos financieros y comerciales de las empresas los que trataban de encontrar nuevas fórmulas para la financiación de sus equipos convirtiéndose en el origen de las primeras empresas de *leasing*. Así ocurrió por ejemplo con la empresa estadounidense de teléfonos Bell Telephone System que alquilaba los teléfonos en vez de venderlos a IBM (International Business Machine).

Es en 1952 cuando se funda la primera compañía de *leasing* tal y como lo conocemos actualmente, y en 1960 cuando aparecen las primeras sociedades en Europa a raíz de la expansión de las

sociedades americanas, interesadas en extender sus actividades en el extranjero (VIDAL, 1976). En España es en 1965 cuando aparecen las primeras sociedades de *leasing*. Destaca en 1975 la operación realizada por Renfe a través de la cual se contrataron bienes por valor de 7.000 millones aproximadamente con tres compañías españolas pertenecientes a tres grandes grupos bancarios.

Como veremos a continuación, a lo largo del siglo XX y sobre todo desde finales de los años setenta, cuando se empiezan a emitir los primeros estándares contables de la regulación de los arrendamientos, la evolución de los mismos a nivel internacional ha estado directamente relacionada con la de la normativa contable, influyendo esta de forma significativa en la utilización de los arrendamientos como forma de financiación fuera de balance.

## 2. EVOLUCIÓN DE LA CONTABILIDAD DE LOS ARRENDAMIENTOS

Ya desde la primera mitad del siglo XX, la contabilización de los arrendamientos, sobre todo desde el punto de vista de los arrendatarios, ha sido objeto de preocupación de legisladores, investigadores, preparadores y usuarios de la información financiera al utilizarse los arrendamientos como forma de financiación fuera de balance. La evolución de los mismos como forma de financiación ha estado directamente relacionada con la normativa contable, influyendo esta de manera definitiva en la forma de estructurar los contratos de arrendamientos para conseguir la clasificación contable deseada.

Se puede establecer un doble origen en los arrendamientos a largo plazo. Por un lado, tienen un origen en las operaciones de venta con arrendamiento posterior (*sale and leaseback*). Estas eran realizadas por muchas compañías que habían vendido durante la década de los cuarenta muchos de sus bienes inmuebles procediendo a realizar inmediatamente contratos de arrendamientos por un largo periodo de años. Por otra parte, en aquellos contratos de arrendamiento que surgían como la única forma de poder realizar negocios, que de otra manera no se hubieran podido llevar a cabo.

Por qué se realizaban dichas operaciones y cómo se debían revelar en los estados financieros eran ya cuestiones de interés para los investigadores contables, al considerar que los requerimientos básicos de información de los estados financieros deberían incluir alguna mención sobre los arrendamientos a largo plazo, para poder conocer la verdadera posición financiera de las empresas.

La creciente importancia de los arrendamientos como una forma de financiación fue reconocida desde muy pronto por la profesión contable. De ahí que entre 1949 y 1973, la Securities and Exchange Commission (SEC) y el American Institute of Certified Public Accountants (AICPA) emitieron dos Accounting Research Bulletin (ARB), cuatro Opinions emitidas por el Accounting Principles Board (APB), un Accounting Research Study (ARS) y tres Accounting Series Releases (ASR) para guiar tanto el registro como la información a revelar de los arrendamientos, a la espera de una norma definitiva sobre cómo regular la presentación de los arrendamientos en los estados financieros (IASB, 2007).

A lo largo de los diferentes pronunciamientos se ponen de manifiesto dos cuestiones que han ido evolucionando y que han tomado diferentes opciones. La primera cuestión sería si la base sería un enfoque basado en analogías, o bien un enfoque basado en conceptos. Un segundo problema que también se ha ido poniendo de manifiesto es si los derechos y obligaciones surgidos de los arrendamientos deben revelarse en la memoria, o reconocerse en el balance y en la cuenta de resultados. Se puede decir que estas son las dos grandes tendencias hacia las que ha ido evolucionando el regulador. Asimismo, junto a dichas cuestiones los diferentes reguladores se plantean si es oportuno establecer unos límites cuantitativos o si es suficiente con unos criterios que sirvan de referencia para establecer cuándo se produce la transferencia real de riesgos y beneficios. Estaríamos entonces ante una regulación basada en reglas y otra basada en principios (BARRAL, 2014).

Transcurrieron 25 años desde la emisión del primer pronunciamiento sobre la contabilidad de los arrendamientos, hasta que en 1976 el FASB y en 1982 el IASB emitieran, no exentas de polémica, las actuales normas para la contabilidad de los arrendamientos, FAS 13, actualmente ASC 840, «Leases», tras la nueva codificación implantada por el FASB en 2009, y la NIC 17, «Arrendamientos», respectivamente.

El objetivo de los reguladores al establecer dichas normas era intentar reducir el número de contratos de arrendamientos que quedaran fuera de balance. En ambas se establece la clasificación de los arrendamientos como financieros y operativos, exigiéndose el reconocimiento en el balance de los primeros y la revelación en la memoria de los compromisos de pago derivados de los segundos.

	<b>International Accounting Standards Board®</b>		<b>FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD</b>
<b>NIC 17</b>		<b>FAS 13</b>	
Reducir el número de contratos de arrendamientos que queden fuera de balance			
ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS (BALANCE)			
ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS (MEMORIA)			

### 3. CRÍTICAS AL MODELO CONTABLE ACTUAL DE LOS ARRENDAMIENTOS

Prácticamente desde la entrada en vigor de los actuales estándares contables de arrendamientos en los años 70 y 80, el modelo contable ha sido frecuentemente criticado al permitir la utilización de los arrendamientos operativos como forma de financiación fuera de balance. Es decir, se vuelve a repetir la misma historia que se produjo en su momento antes de la emisión de la actual normativa, cuando los reguladores, inversores y usuarios de la información financiera mostraban su preocupa-

ción por el elevado nivel que habían alcanzado las operaciones de financiación fuera de balance a través de los acuerdos de arrendamiento. Podríamos resumir las críticas realizadas en las siguientes:

1. Tras la emisión del FAS 13 en 1973 y de la NIC 17 en 1982, se empezó a poner de relieve una disminución del arrendamiento financiero y un aumento del operativo con el objetivo de mantener la financiación fuera de balance, lo cual pone de manifiesto el margen que da la norma al permitir estructurar los contratos de arrendamiento para conseguir la clasificación contable deseada. Hay sectores como, por ejemplo, el sector aéreo, el sector hotelero así como el sector del retail, donde prácticamente el 100% de los compromisos por arrendamientos se corresponden con arrendamientos operativos revelados y no reconocidos en los estados financieros.
2. En segundo lugar y relacionada con la anterior, otras de las críticas realizadas al actual modelo es que permite la utilización de los arrendamientos operativos como forma de financiar el inmovilizado mediante contratos de deuda que escapan del reconocimiento contable *off balance sheet*, presentando de esta forma una imagen de solvencia (endeudamiento) superior (inferior) a la real. Las compañías han disfrutado durante décadas de los beneficios de los arrendamientos operativos debido a que los activos arrendados como los pasivos pueden mantenerse fuera de balance solamente con notas de desglose con relación a los futuros pagos de arrendamiento (DUKE, HSEH y SU, 2009).
3. La diferenciación entre arrendamientos financieros y operativos, basada en la dicotomía del todo o nada sin admitir grados de grises entre medias, responde más a una construcción de normativa contable que a una realidad económica (SEC, 2005).
4. De ahí que lo primero que hacen los inversores al analizar unos estados financieros es actualizar los compromisos de pago derivados de los arrendamientos operativos, considerándolos directamente como un mayor apalancamiento, lo cual lleva a pensar que el mercado responde ante los arrendamientos operativos igual que para el resto de la deuda. ТАHTAH, especialista en contabilidad de PwC, explica que las agencias de *rating* y los inversores calculan el coste futuro de los alquileres con una regla genérica: multiplican por siete la renta anual, afirmando que habrá sorpresas cuando las empresas anuncien el impacto en balance (CASADO, 2010).

Para dar una idea del volumen de compromisos por arrendamientos operativos que quedan fuera de balance, el propio IASB (2016) cuantifica que los compromisos por contratos de arrendamientos de las sociedades cotizadas en el mundo que elaboran sus estados financieros bajo NIIF o US GAAP alcanzan los tres trillones de dólares de los cuales el 85% corresponde, es decir, 2,8 millones, a compromisos por arrendamientos operativos que quedan fuera de balance.

5. La existencia de umbrales o puntos de corte *bright lines* en el caso del FASB llegan a fomentar operaciones que, cumpliendo con la letra de la norma, infrinjan claramente el espíritu de la misma. Es decir, operaciones que cumpliendo con los requisitos del

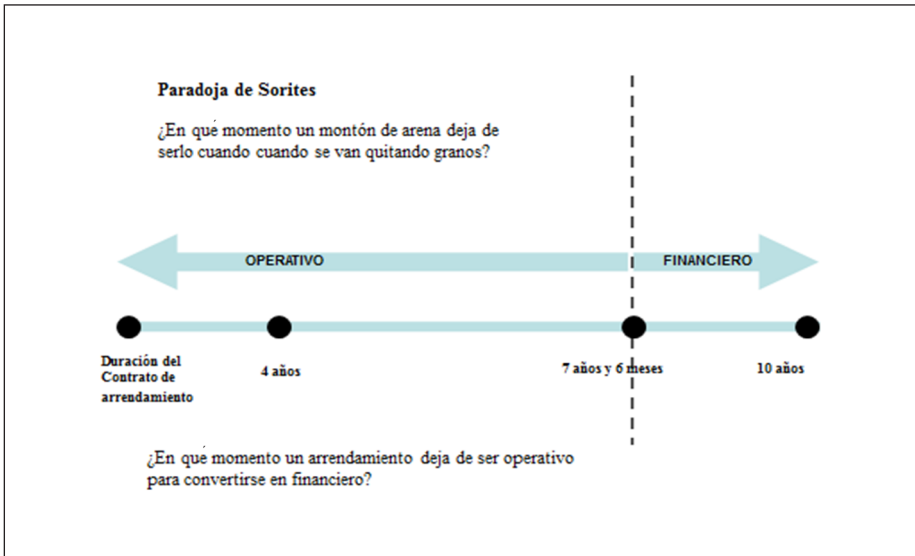
marco conceptual para considerarse activo y pasivo, no se registren como tales. Por ejemplo, mediante arrendamientos que cubran el 74% (75% límite de la norma) de la vida económica del activo o bien por un valor actual de los compromisos de pago del 89% (90% límite de la norma) sobre el valor razonable del bien objeto del arrendamiento.

A modo ilustrativo ponemos el siguiente ejemplo:

**EJEMPLO 1**

Firmamos un contrato de arrendamiento sobre una máquina, a la que se le estima una vida útil de 10 años. En este caso, y dependiendo de la duración del contrato tendríamos:

Duración del contrato	Clasificación del arrendamiento
7 años y 4 meses	Arrendamiento operativo
7 años y 6 meses	Arrendamiento financiero



- 6. Otra de las críticas realizadas al modelo actual se basa en que los derechos y obligaciones derivados de los mismos cumplirían con las definiciones de activos y pasivos



del actual marco conceptual. David Tweedie (antiguo presidente del IASB) citado por FITÓ, MOYA y ORGAZ (2013: 343), afirma que: «el actual tratamiento contable de los arrendamientos omite información relevante con relación a derechos y obligaciones que cumplen con la definición de activos y pasivos en los marcos conceptuales de los organismos».

Para entender mejor dichas críticas, nos parece ilustrativo comentar el caso de un grupo hotelero tan importante como NH Hoteles. Según las cuentas anuales del ejercicio 2015 de dicho grupo, los compromisos por arrendamiento operativo a dicha fecha ascienden a 2.230 (millones de euros) representando dicho importe un 141 % aproximadamente sobre el total del pasivo y un 82 % sobre el total del activo. Asimismo de los 363 hoteles explotados por dicha cadena 208 son explotados en régimen de arrendamiento clasificados como operativos, un 58 % del total de la cartera de hoteles. Con base en dicha información y de acuerdo con las definiciones de activo y pasivo según el marco conceptual del IASB, cabe cuestionarse lo siguiente:

Activos (marco conceptual)	Preguntas	Respuesta
Recursos controlados económicamente por la empresa.	¿Controla NH sus hoteles?	SÍ
Resultante de sucesos pasados.	¿Son resultantes de sucesos pasados?	SÍ
Se espera que la empresa obtenga beneficios económicos futuros.	¿Se espera que obtenga beneficios económicos futuros?	SÍ
Pasivos (marco conceptual)	Preguntas	Respuesta
Obligaciones actuales.	¿Tiene NH obligaciones actuales derivadas de sus arrendamientos?	SÍ
Surgidas a raíz de sucesos pasados.	¿Surgidas a raíz de sucesos pasados?	SÍ
Para cuya extinción la empresa desprenderse de recursos que puedan producir beneficios o rendimientos económicos en el futuro.	¿Se tiene que desprender de recursos para la cancelación de las mismas?	SÍ

A través de este ejemplo se evidencia el enfrentamiento actual entre la norma contable y el marco conceptual, al permitir que determinados elementos, que cumplen con las definiciones de activo y pasivo según el marco conceptual, queden fuera de balance.

#### 4. EVOLUCIÓN DEL PROYECTO DE REFORMA DE LA CONTABILIDAD DE LOS ARRENDAMIENTOS

En respuesta a las críticas que acabamos de comentar, ya en 1996 el G4+1, grupo que integra a los reguladores de Australia, Canadá, Estados Unidos, Nueva Zelanda y Reino Unido y

el entonces IASC (antecesor del IASB), se plantea la necesidad de un nuevo tratamiento para la contabilidad de los arrendamientos. Como resultado de dicho proyecto se obtuvo en 1996, el informe *Accounting for leases: A new approach. Recognition by lessors of assets and liabilities arising under lease contracts* (MCGREGOR, 1996). En dicho informe se concluye la necesidad de llevar a cabo una reforma en la contabilidad de los arrendamientos debido principalmente a la arbitrariedad así como a la falta de comparabilidad que introduce el doble sistema de reconocimiento de los arrendamientos entre financieros y operativos.

Manteniéndose en la misma línea, un nuevo informe fue emitido en el año 2000 *Leases: Implementation of a new approach*, firmado en este caso por NAILOR y LENNARD (2000). Esos informes ya adelantaban las líneas en las que se basa la propuesta de contabilización de arrendamientos de la que estamos hablando, poniéndose de manifiesto las carencias del enfoque actual a la hora de reconocer los activos y pasivos que surgen de los contratos de arrendamiento.

Dicho proyecto de arrendamiento del G4+1 se impulsa por el Accounting Standard Board (ASB) británico, en el que sir David Tweedie, presidente en dicho momento del Consejo del IASB, tenía un papel relevante. A tal respecto, nos parece interesante mencionar la nota emitida por la Finance & Lease Association británica (2000) con el expresivo titular: *Think again, Sir David: Lease Accounting Reform is not as simple as you think*.

A raíz del escándalo de Enron, el supervisor de valores norteamericano (SEC) realizó un informe sobre las transacciones fuera de balance (SEC, 2005), estimándose para las compañías cotizadas norteamericanas en 1,25 trillones de dólares el volumen de compromisos derivados de los arrendamientos operativos y que permanecían fuera de balance. Ese organismo se suma a las críticas ya conocidas sobre la contabilidad de los arrendamientos, poniéndose de manifiesto en dicho informe, que ese enfoque de «todo o nada» puede dar lugar a transacciones diferentes reconocidas de la misma manera, mientras que transacciones similares puedan recibir tratamientos opuestos, originando una falta de comparabilidad entre los balances y los ratios de las empresas sobre todo en cuanto a los ratios relacionados con el endeudamiento. Además afirma que el diseño de la norma contable mediante puntos de corte ha permitido desarrollar toda una línea de negocio para abogados, asesores y bancos de inversión cuya única ventaja para el cliente era conseguir el tratamiento contable deseado. Este informe considera que la norma contable del FASB es deficiente y debe ser objeto de mejora, animando a desarrollar ese proyecto de forma conjunta con el IASB. Fue la iniciativa del G4+1 más la postura de la SEC la que impulsó al FASB y al IASB a incluir en su agenda en el 2006 un proyecto conjunto para la reforma de la contabilidad de los arrendamientos.

El paso definitivo hacia la renovación de las reglas existentes se produce con la emisión, el 19 de marzo de 2009, de un *Discussion Paper* (DP 2009/1), *Leases, Preliminary Views*, donde se plantean las cuestiones conceptuales básicas del nuevo modelo de regulación de los arrendamientos así como las líneas generales por las que se pretendía que se dirigiera el proyecto (MOLINA y MORA, 2015).

Fruto de ese trabajo conjunto se emitieron dos borradores (ED/2010) *Leases* y (ED/2013) *Leases*, siendo la piedra angular de ambos y sobre lo que no cabía discusión alguna la inclusión en balance de los derechos y obligaciones derivados de los contratos de arrendamiento.

Tras la emisión de ambos borradores, se recibieron un elevado número de cartas de comentarios (**figura 1**) sobre todo por parte de los preparadores de la información financiera mostrando su desacuerdo con muchos aspectos de la misma, a raíz de las cuales se realizaron las correspondientes deliberaciones, centradas fundamentalmente en aspectos relacionados con la definición de arrendamiento, plazo del arrendamiento, pagos variables, impacto en el resultado, etc. A pesar de dichas deliberaciones lo que sí tenían claro los consejos desde un principio es que la incorporación al balance de los activos y pasivos derivados de los arrendamientos no tenía marcha atrás.

Figura 1. Cartas de comentarios enviadas al IASB y al FASB por parte de los preparadores de la información financiera

Documento	Total cartas recibidas	Cartas preparadores	% Preparadores
DP/2009 .....	302	193	64%
ED/2010 .....	786	554	70%
ED/2013 .....	636	453	71%

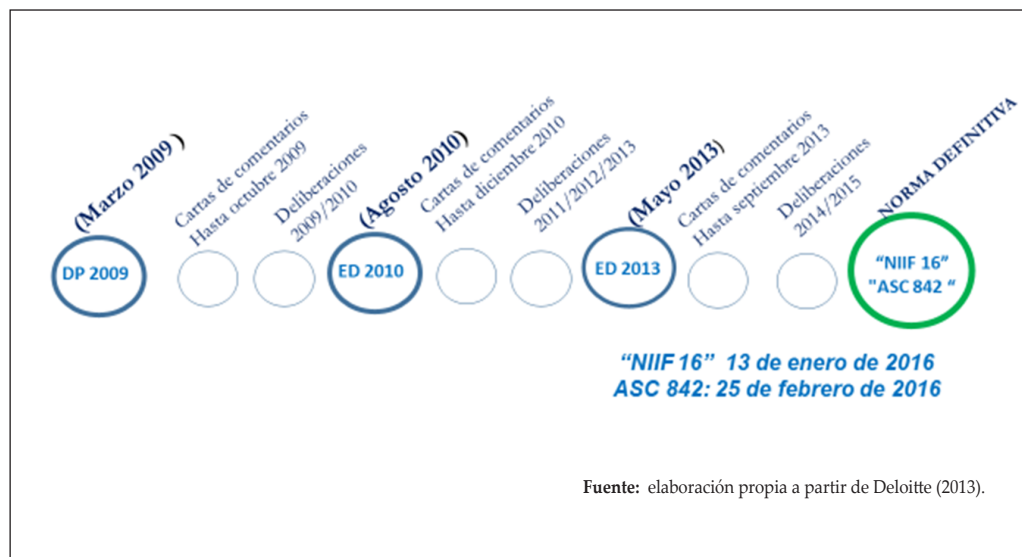
Fuente: BARRAL (2014).

En marzo de 2015, el IASB completó las deliberaciones del proyecto confirmando que se cerrarían todas las cuestiones abiertas sin que fuera necesaria la emisión de un nuevo borrador. Asimismo, finalmente se descarta la reforma de la contabilidad del arrendador, centrándose solo en la contabilidad del arrendatario. A partir de dicho momento, parece ser que se separa el camino conjunto emprendido por el FASB y el IASB en el año 2006, ya que, como veremos a continuación, existen diferencias entre las normas emitidas finalmente por ambos organismos principalmente en lo relativo a la presentación en la cuenta de resultados.

Por otra parte, si bien en un principio se argumenta que la propuesta trata de evitar que las empresas estructuren los contratos con la finalidad de conseguir determinada representación, la justificación conceptual de la modificación reside, tal y como afirman MOLINA y MORA (2015), en la insuficiencia del modelo para recoger el fondo económico de la operación.

Para MOLINA, DE VICENTE y RAMÍREZ (2011: 68) la nueva norma supondría «[...] una evolución del concepto de activo, considerándolo como un conjunto de servicios futuros que pueden ser transferidos. La contrapartida implica reconocer un pasivo por el compromiso derivado del contrato firmado, siempre que sea irrevocable, dado que el IASB entiende que es una obligación actual derivada de un suceso pasado cuya cancelación implicará el sacrificio de flujos de caja futuros [...]».

Figura 2. Evolución del proyecto de reforma de la contabilidad de los arrendamientos



## 5. FUTURO TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS: NIIF 16/ASC 842

El 13 de enero, el IASB ha publicado la nueva norma de arrendamientos NIIF 16, «Leases», que va a sustituir los criterios de reconocimiento, valoración y desglose contenidos en la actual NIC 17. Por su parte, el FASB ha publicado el 25 de febrero el ASC 842, «Leases», el cual sustituirá los criterios de reconocimiento, valoración y desglose contenidos en el actual ASC 840, «Leases». Los dos organismos están convencidos de que la implantación de ambas normas presentará unos beneficios que superan ampliamente los costes relacionados con dicho proceso.

Con la publicación de ambas normas se acaba un largo proceso que, como ya hemos comentado anteriormente, se inició en 2009 de forma conjunta por el IASB y por el FASB, y que no se ha visto exento de importantes discrepancias como las manifestadas por alguno de los sectores que recurren de forma habitual a este tipo de contratos como elementos propios de sus modelos de negocio, los cuales han manifestado su preocupación por el coste que supondría la aplicación de la nueva norma así como por las implicaciones que podría tener sobre determinados ratios económico-financieros.

Tal y como reconoció el presidente del IASB, Hans Hoogervost: «los nuevos requisitos contables llevan a la contabilidad de los arrendamientos al siglo XXI, poniendo fin a las conjeturas con relación al cálculo de las obligaciones por arrendamiento, a menudo sustanciales» (IASB, 2016b).

A pesar de ser una historia que empezó de forma conjunta, las conclusiones finales del IASB y del FASB van a ser diferentes en ciertos aspectos. El más significativo es que el FASB ha decidido finalmente seguir con un modelo dual para el arrendatario, en el que todos los arrendamientos estarán igualmente en balance, pero será diferente la forma de presentarlos en la cuenta de resultados, siendo similar el efecto en resultados al recogido actualmente tanto en la NIC 17 como en el FAS 13.

Se van a poner de manifiesto diferencias en áreas en las que con la actual norma no se identificaban tratamientos contables distintos en cuanto a la presentación en resultados de aquellos arrendamientos considerados como operativos por parte del FASB. Muchas empresas que elaboran sus estados financieros bajo el entorno del IASB aceptarían de menor grado la norma emitida por el FASB. Finalmente, se han defraudado las expectativas de unos mercados globales cuyo objetivo era conseguir dar un paso más en la armonización contable internacional.

A continuación vamos a exponer los aspectos más significativos de dicha reforma contable a través de las respuestas dadas por los consejos a las principales cuestiones que se han ido planteando a lo largo de la evolución de dicho proyecto de reforma contable de la contabilidad de los arrendamientos. Asimismo, nos vamos a centrar en la contabilidad del arrendatario, ya que apenas se van a producir cambios en la contabilidad del arrendador. Al comentar los diferentes aspectos vamos a hablar de la norma en general para aquellos casos en los que no se producen diferencias entre ambas haciendo referencia específica a cada una de ellas en el caso de que se produzcan diferencias.

## 5.1. ¿CUÁL ES EL OBJETIVO DE LA NUEVA NORMA CONTABLE?

Independientemente de las diferencias que acabamos de comentar, el objetivo principal de ambas normas es el reconocimiento en el balance de los activos y pasivos derivados de todos los arrendamientos clasificados como operativos tanto por la NIC 17 como por el FAS 13. En ambos casos se van a producir excepciones de contratos que quedarán fuera del ámbito de aplicación de la norma como por ejemplo: arrendamientos para explotar o utilizar minerales, petróleo, gas natural así como recursos similares no renovables; acuerdos de concesión de servicios, licencias de propiedad intelectual, arrendamientos de activos biológicos así como otros derechos obtenidos en virtud de contratos de licencias.

## 5.2. ¿CÓMO SE VAN A TRATAR LOS ARRENDAMIENTOS A CORTO PLAZO Y ARRENDAMIENTOS DE ACTIVOS DE BAJO VALOR?

Como respuesta a la preocupación manifestada por muchas empresas en relación con los arrendamientos a corto plazo así como a los de bajo valor, se ha incluido en ambas normas una simplificación práctica al permitir contabilizar los arrendamientos como un gasto en ambos casos.

Se entiende por *arrendamiento a corto plazo* aquel que no incluye una opción de compra y que posee una duración desde la fecha de inicio igual o inferior a 12 meses. La elección de apli-

car esta excepción a los arrendamientos a corto plazo deberá hacerse para cada clase de activo arrendado. En cuanto a la elección para arrendamientos de activos de bajo valor podrá aplicarse de forma individualizada para cada arrendamiento. La excepción de *bajo valor* no es usual conceptualmente, puesto que se aplica en términos absolutos, en lugar de tener en cuenta el tamaño de la entidad, no estando pensada en términos de materialidad del arrendamiento.

### 5.3. ¿QUÉ SE ENTIENDE POR ARRENDAMIENTO?

Por lo que respecta a la definición de arrendamiento, no existen diferencias entre la NIIF 16 y el ASC 842. Se diferencia un arrendamiento y un contrato de servicios en función de la capacidad del cliente de controlar el activo objeto del arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si otorga al cliente el derecho a ejercer el control del uso del activo identificado durante un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- a) El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos procedentes del uso de un activo identificado.
- b) El derecho de dirigir el uso de dicho activo.

Por lo tanto, será necesario prestarle mucha atención a los distintos componentes de los contratos para determinar si contienen un arrendamiento o bien suponen una prestación de servicios, lo cual supondrá un trabajo adicional que no se realizaba hasta ahora.

Las entidades deberán identificar al inicio del arrendamiento si un contrato es o contiene un arrendamiento, y esta conclusión únicamente se reevaluará en caso de modificación de los términos de las condiciones del contrato. Respecto a los contratos previamente clasificados como arrendamientos, se permite aplicar la norma a aquellos que previamente se han identificado como arrendamientos, no siendo necesaria su reevaluación, o no aplicar la norma a los que previamente no se habían identificado como tales.

La definición hace hincapié en el concepto de control debido a la decisión del IASB de que para controlar el uso de un activo deben darse dos elementos. El cliente deberá poseer no solamente el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo a lo largo de todo el periodo de uso, sino también la facultad de dirigir el uso de dicho activo. Esta definición es coherente con el concepto de control de la NIIF 15, «Ingresos procedentes de contratos con clientes», así como las propuestas del IASB sobre la definición de control en su borrador sobre el marco conceptual.

Se ha intentado alinear el concepto de *control del uso* con el concepto del control que se incluye en la NIIF 15, «Ingresos procedentes de contratos con clientes». Dicha norma emitida en mayo de 2014 es el resultado de uno de los proyectos de convergencia entre el IASB y el FASB. La NIIF 15 ha sido calificada por alguna empresa internacional en el *Financial Times* (DELOITTE, 2014) como la *joya de la corona* del esfuerzo de convergencia contable, dado que permitirá comparar de forma

globalizada una magnitud tan relevante como la cifra de negocios, y ya que el proyecto de convergencia no está pasando por sus mejores momentos, podría ser una de las últimas normas conjuntas.

Actualmente, las compañías no centran su atención en identificar los distintos componentes de un contrato de arrendamiento, ya que su tratamiento contable es con frecuencia prácticamente similar. Con la nueva norma, y en cuanto a los contratos que contengan componentes distintos del arrendamiento, la entidad tendrá que separar los componentes de arrendamiento y los componentes que no se refieran al arrendamiento y contabilizar estos últimos de conformidad con otras normas. Los arrendatarios asignarían los pagos a los componentes de arrendamiento y a los componentes que no se refieran al arrendamiento basándose en los precios observables independientes sobre una base de valores relativos de los componentes individuales.

Las entidades deberán identificar al inicio del arrendamiento si un contrato es o contiene un arrendamiento, y esta conclusión únicamente se reevaluará en caso de modificación de los términos de las condiciones del contrato.

Respecto a los contratos previamente clasificados como arrendamientos, se permite aplicar la norma a contratos que previamente se han identificado como arrendamientos, no siendo necesaria su reevaluación, o no aplicar la norma a lo que previamente no se habían identificado como tales. A tal respecto, las compañías deberán evaluar si el ahorro de trabajo que supone el no tener que reevaluar los contratos de arrendamiento les compensa el incremento que se puede producir en el pasivo del balance o bien si prefieren reevaluar todos los contratos de arrendamiento en vigor para poder sacar todos los componentes que no cumplen con la definición de arrendamiento e intentar de esta forma minimizar en gran medida el posible impacto en el balance. Todo dependerá del volumen de compromisos por arrendamientos operativos así como del incremento sobre el total del pasivo que representarían los mismos.

#### 5.4. ¿SE APLICARÁ LA NORMA A LOS CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS?

En cuanto a la comparación entre los contratos de arrendamientos y los contratos por prestación de servicios, el argumento de los consejos es señalar que se trataría de operaciones solo aparentemente similares, por lo que no se podría aplicar un tratamiento análogo. En los arrendamientos de bienes, la prestación del arrendador finaliza con la entrega del bien, surgiendo en ese momento la obligación para el arrendatario, mientras que en los contratos de servicios la actividad del prestador del mismo culminará con la ejecución del servicio, no habiendo surgido aún la obligación para el receptor. Las prestaciones de servicios que impliquen el uso de un activo fijo y su similitud con los contratos de arrendamiento han obligado a depurar el concepto de arrendamiento, exigiendo para este último que el activo esté especificado y definiendo más claramente qué se entiende por tal.

Actualmente la contabilización de los contratos de arrendamiento operativo y de los contratos de prestación de servicios es similar, por lo que determinar si un contrato corresponde a

una prestación de servicios o a un arrendamiento operativo no resulta relevante. Esto cambiará al requerirse que los activos y pasivos de todos los arrendamientos se registren en el balance. La futura norma no afectará a la contabilización de los contratos de servicios y en el caso de que en un mismo contrato se combine la prestación de un servicio y un arrendamiento, las cantidades relacionadas con los servicios no se incorporarán al balance, ya que la futura norma se aplicará solo a los arrendamientos o a los componentes de arrendamientos dentro de un mismo contrato.

Por lo tanto, la definición de un contrato de arrendamiento, la cual requiere la realización de una serie de juicios y estimaciones, se convertirá en un área de creciente importancia, dadas las posibles consecuencias en los estados financieros para los acuerdos que caigan dentro del alcance de la norma que se propone.

Asimismo, con el fin de distinguir una obligación de pago que surja como consecuencia de un contrato de arrendamiento de la obligación de pago que surja como consecuencia de un contrato de ejecución, como son los contratos de servicios, los consejos argumentan que, en un arrendamiento, en el momento en que se cede el control del activo y la gestión del mismo al arrendatario se está cumpliendo la obligación contraída por el arrendador. El arrendatario asumirá los riesgos y ventajas derivados del uso del activo concreto, estando de esa forma ejecutada la obligación del contrato por parte del arrendador. Sin embargo, en un contrato de ejecución, como puede ser el de un servicio, lo que se garantiza es la prestación de un servicio que se irá ejecutando en el futuro y, por tanto, no existe obligación de pago mientras ese servicio no se haya ejecutado.

## 5.5. ¿CÓMO SE VAN A CLASIFICAR LOS ARRENDAMIENTOS?

Es en el tema de la clasificación donde se produce la mayor diferencia entre la NIIF 16 y el ASC 842. En la NIIF 16 desaparece el test de clasificación actual eliminándose la diferenciación entre arrendamiento financiero y operativo de forma que todos los contratos se van a reconocer de forma muy similar a la que actualmente se desarrolla en la NIC 17 para los arrendamientos financieros. Pero aunque desaparezca el test de clasificación actual, será necesario pasar un nuevo test cada vez que se firme un contrato de arrendamiento para identificar los componentes que son y no son arrendamiento dentro de cada uno de ellos.

Por lo que respecta al ASC 842, se sigue manteniendo la doble clasificación de los arrendamientos como financieros y operativos, eliminándose en este caso las denominadas *bright lines* establecidas en el ASC 840 y que tantas críticas han desatado a lo largo de los últimos años al permitir diseñar los contratos que cumpliendo con la letra de la norma infringían el espíritu de la misma.

Por lo tanto, mientras que en la NIIF 16 se considera, con las debidas excepciones, un solo tipo de arrendamiento, el ASC 842 sigue manteniendo la clasificación de los arrendamientos operativos como financieros. Por lo tanto, en este caso suponemos que apenas se van a producir cambios en la clasificación de los arrendamientos antes y después de la primera aplicación de la norma, por lo que prácticamente la totalidad de los arrendamientos que estaban clasificados como



financieros van a seguir estando clasificados como tal, salvo los que se han realizado utilizando las denominadas *bright lines* para conseguir la clasificación como operativos y que con la nueva norma sí deberían ser clasificados como financieros. En cuanto a los arrendamientos que estaban clasificados como operativos, la novedad será la incorporación en el balance del activo y pasivo correspondiente, pero sin que se produzcan cambios en el patrimonio.

Por lo tanto, a pesar de un proyecto que se inició de forma conjunta en el 2009, las normas finales difieren en algunos aspectos. Finalmente, el FASB ha preferido seguir con un modelo dual para el arrendatario, en el que todos los arrendamientos estarán en balance igualmente, pero tendrán una distinta presentación en la cuenta de pérdidas y ganancias, utilizando para calificar el tipo de arrendamiento, forma e importe en que este se presenta en la cuenta de resultados, criterios similares a los actuales de la NIC 17. Por lo tanto, y a pesar de los orígenes del proyecto, no se va a producir finalmente la deseada convergencia entre ambas normas.

## 5.6. ¿CUÁL VA A SER LA FECHA DE ENTRADA EN VIGOR?

La NIIF 16 es aplicable para los ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada a las entidades que apliquen la NIIF 15, «Ingresos procedentes de contratos con clientes», con anterioridad o en la misma fecha de aplicación inicial de la NIIF 16. En el caso del ASC 842 se establece que dicha norma entrará en vigor para los ejercicios que comiencen después del 15 de diciembre de 2018 en el caso de entidades de interés público. Para el resto de entidades dicha norma será efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 15 de diciembre de 2019.

## 5.7. ¿CÓMO SE VAN A REFLEJAR LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDATARIO?

### a) Reconocimiento inicial-Derecho de uso

Por lo que respecta al reconocimiento inicial, no se producen diferencias entre ambas normas, no ocurriendo lo mismo con el reconocimiento posterior. El arrendatario deberá reconocer en la fecha de inicio del arrendamiento un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento. La fecha de inicio de un arrendamiento se define en la norma como la fecha en la que el arrendador pone el activo subyacente a disposición del arrendatario para su uso.

El coste del derecho de uso de los activos incluye las siguientes partidas:

- El importe de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento.
- Cualquier pago por arrendamiento abonado al arrendador con anterioridad al comienzo o en la misma fecha, una vez descontado cualquier incentivo recibido por el arrendamiento.

- Cualquier coste directo inicial incurrido por el arrendatario.
- Una estimación de los costes en los que incurrirá el arrendatario para el desmantelamiento y retiro del activo subyacente, o para restaurar el activo subyacente al nivel exigido en los términos y condiciones del arrendamiento o en el sitio en el que se encuentre ubicado.

## b) Reconocimiento inicial-Pasivo por arrendamiento

Las entidades deberán valorar los pasivos por arrendamiento al valor actual de sus cuotas de arrendamiento, descontadas utilizando el tipo de interés implícito en el arrendamiento, si dicho interés puede determinarse fácilmente. Si una entidad no es capaz de calcular el tipo de interés implícito en el arrendamiento, el arrendatario deberá utilizar el tipo de interés incremental de sus préstamos.

Los pasivos por arrendamiento incluirán:




- Cuotas fijas (cuotas en sustancia fijas) menos cualquier incentivo del arrendamiento que se vaya a recibir del arrendador. Se deben incluir las cuotas fijas con independencia de la forma en la que se hayan estructurado en el contrato. Es decir, se pretenden incluir los pagos que podrían ser teóricamente variables pero que realmente son inevitables siendo fijos en esencia.
- Cuotas variables (contingentes) que dependen de un índice (por ejemplo, índice de precios al consumo) o de un tipo de interés (por ejemplo, tipo de interés de referencia). Los contratos de arrendamiento también pueden incluir cuotas variables relacionadas con el desempeño futuro (por ejemplo, en función de las ventas) o uso del activo subyacente. En este caso, y tras muchas deliberaciones al respecto, los consejos decidieron que las mismas se reconocerían en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se produzcan. En definitiva, las cuotas contingentes basadas en el uso o en el desempeño no son controladas por la entidad, y la obligación no surge hasta que no se toma la decisión en el futuro. Por el contrario, las cuotas vinculadas a un índice o tasa son obligaciones actuales de las que habría que estimar la cuantía. Por tanto, la decisión sobre las primeras es sobre su reconocimiento, cuándo existe el pasivo; mientras que en las segundas es de valoración, es decir, cuánto es el sacrificio de activos estimados para cancelar la obligación.
- Importes que el arrendatario espera pagar en virtud de garantías de valor residual.
- Precio de ejercicio de la opción de compra si el arrendatario tiene certeza razonable del ejercicio de dicha opción.
- Pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el periodo de arrendamiento refleja el ejercicio de la opción de terminarlo por parte del arrendatario (si existe una certeza razonable al respecto).

Los activos y pasivos por derechos de uso podrán presentarse por separado en el balance o incluirse en el mismo renglón con los activos y pasivos similares y hacer una revelación en la memoria.

Por lo que respecta al FASB, en el momento de la valoración inicial se incorporará al balance un activo por el derecho de uso y un pasivo tanto en el caso de los arrendamientos operativos como financieros, teniendo en cuenta en este último caso y en el caso de que se traten de arrendamientos financieros, el posible efecto en el patrimonio.

En la **figura 3** se observa como todos los arrendamientos operativos que hasta ahora permanecían fuera de balance se incorporan al mismo, por lo que aumentará el tamaño de los balances de una gran cantidad de empresas.

Figura 3. Incorporación al balance de los derechos y obligaciones derivados de los arrendamientos operativos

	NIC 17/FAS 13		NIIF 16
	Arrendamientos financieros	Arrendamientos operativos	Todos los arrendamientos ASC 842 Arrendamientos operativos y financieros
Activos		-	
Pasivos	\$, €	-	\$, €
Derechos y obligaciones fuera de balance	-	 \$, €	-

Fuente: elaboración propia a partir de IASB (2016c).

### c) Reconocimiento posterior

En cuanto al reconocimiento posterior sí se van a producir diferencias importantes entre la NIIF 16 y el ASC 842.

Según la NIIF 16, el derecho de uso será objeto de amortización sistemática durante el plazo del arrendamiento. Se reconocerá en las cuentas un gasto financiero por los intereses re-

lacionados con el pago de las cantidades aplazadas. De esta forma, el gasto de arrendamiento lineal que se desprende de la actual norma se verá sustituido por un gasto de amortización constante y por unos gastos financieros decrecientes, lo que alterará el resultado final del ejercicio (**figura 4**). Procedimiento similar al establecido por la NIC 17 y por el nuevo ASC 842 para los arrendamientos financieros. Asimismo, el derecho de uso de los activos podrá ser ajustado como resultado de ciertos cambios en el pasivo por arrendamiento de manera posterior al inicio del arrendamiento.

Por lo que respecta al pasivo, el arrendatario lo deberá ir incrementando para reflejar el interés devengado (y reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias), deducir las cuotas que se van pagando del pasivo y recalcular de nuevo el valor contable para reflejar cualquier revisión, modificación del arrendamiento o revisión de las denominadas cuotas «en sustancia» fijas.

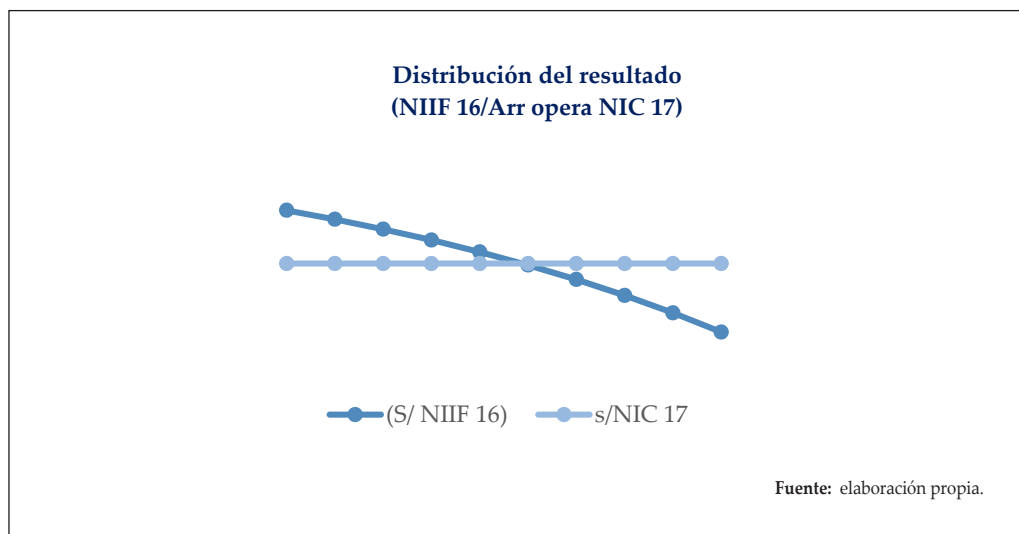
Figura 4. Comparación efectos en resultados antes y después de la capitalización de los arrendamientos operativos

	NIC 17/FAS 13		(NIIF 16)	ASC 842	ASC 842
Cuenta de resultados ....	Arrendamientos financieros	Arrendamientos operativos	Todos los arrendamientos	Arrendamientos financieros	Arrendamientos operativos
Gastos operativos (excluidos amortización) .....	-	Gasto arrendamiento	-		Gasto arrendamiento
Ebitda .....			AUMENTA		
Amortización .....	Amortización		Amortización	Amortización	
Resultado de explotación			AUMENTA		
Gastos financieros .....	Intereses		Intereses	Intereses	

Fuente: elaboración propia a partir de IASB (2016c).

El diferente tratamiento del derecho de uso del activo (amortización generalmente lineal) y el pasivo por arrendamiento (a coste amortizado) sería el impacto más significativo de la NIIF 16 sobre el resultado neto del arrendatario, ya que da lugar a una distribución decreciente del gasto (debido al mayor gasto financiero al principio), frente al modelo actual de arrendamiento operativo en la NIC 17, que distribuye el gasto de forma uniforme a lo largo de todo el periodo del arrendamiento (**figura 5**). Para arrendamientos ya existentes, se reducirá el gasto en arrendamientos antiguos y se espera que el efecto sea mínimo para aquellas compañías que mantienen un volumen de activos arrendados con diferentes momentos de inicio y fin.

Figura 5. Distribución del gasto antes y después de la capitalización de los arrendamientos operativos



En el caso del ASC 842, diferirán en función de cómo hayan sido clasificados dichos arrendamientos. Para los financieros, los arrendatarios deberán reconocer de forma separada los gastos financieros en el pasivo y el gasto de amortización en el derecho de uso. No se producen diferencias por lo tanto con la actual forma de reconocimiento de los arrendamientos financieros. En el caso de los arrendamientos operativos, se reconocerá un gasto por alquiler lineal durante el periodo del arrendamiento, por lo que la diferencia entre el gasto lineal y el importe de los intereses devengados se deducirá del importe del activo.

Debido a la presión recibida por parte del Congreso de los Estados Unidos, a través del cual se ha transmitido la preocupación de las empresas al FASB, se ha conseguido que el efecto en resultados derivado de la incorporación al balance de los arrendamientos operativos no difiera del actual. Por lo que, para las empresas americanas, el impacto de la nueva norma va a ser mucho menor que para las empresas que elaboran sus cuentas bajo los pronunciamientos del IASB. Si van a ver incrementado el tamaño de su balance, algo que ya tenían en cuenta los inversores a la hora de analizar los estados financieros a través de la información revelada en la memoria. En esta norma al final se contempla la doble clasificación de los arrendamientos como operativos y financieros, similar a la clasificación que se contempló en el ED/2013 donde se establecía una clasificación de los mismos como arrendamientos tipo A y tipo B.

Asimismo, y por lo que respecta al estado de flujos de efectivo la nueva norma no tendrá ningún efecto en la variación total, pero sí a nivel intermedio. Aumentará el flujo de efectivo de las actividades de explotación, al repartirse el gasto entre amortización e intereses, disminuyendo el flujo de efectivo de las actividades de financiación.

#### d) Revisión del pasivo por arrendamiento

El arrendatario deberá revisar el pasivo por arrendamiento en las siguientes circunstancias:

- Cuando se produzca un cambio en el importe esperado a pagar en virtud de una garantía de valor residual.
- Cuando se produzca un cambio en las futuras cuotas de arrendamiento para reflejar la variación en un índice o en un tipo de interés utilizado para determinar dichas cuotas.
- Cuando se produzca un cambio en la duración del arrendamiento como resultado de una modificación en el periodo no cancelable del mismo.
- Cuando se produzca un cambio en la evaluación de una opción de compra del activo subyacente.

El arrendatario deberá reconocer el importe de la modificación del pasivo por arrendamiento como un ajuste en el derecho de uso de un activo a menos que el valor contable del derecho de uso del activo se haya reducido a cero. En este caso, el arrendatario deberá reconocer cualquier cantidad restante en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con la reforma de la contabilidad de los arrendamientos, como reconocen los consejos, se pretende reconocer el pasivo y evitar así el abuso de la norma. Por lo tanto, y dado que la inclusión de normas antiabusos sería incompatible con una regulación basada en principios, los consejos justifican los cambios normativos basándose en argumentos conceptuales.

### 6. MEDIDAS A TOMAR POR LAS EMPRESAS A LO LARGO DEL PERIODO DE TRANSICIÓN

Como ya hemos comentado anteriormente el periodo de transición desde la emisión de ambas normas hasta su entrada en vigor va a ser de tres años aproximadamente. El motivo sería, desde nuestro punto de vista, tener en cuenta el tiempo y el coste necesario para implementar la nueva norma.

Los cambios que tendrán que realizar las empresas serán más o menos significativos dependiendo del volumen de contratos de arrendamientos que mantenga y de la mayor o menor complejidad de los mismos, de los sistemas contables disponibles, de los controles internos, etc. (MORALES, 2016). La empresa deberá recopilar información sobre el volumen de contratos que se verán afectados por el nuevo sistema contable así como sobre el estado actual del sistema de gestión administrativa y contable de los contratos de arrendamiento.

Ahora les toca a las empresas empezar a estudiarla con calma a lo largo del periodo de transición a lo largo del cual las empresas tendrán que considerar los siguientes aspectos:

1. Los análisis de impactos necesarios, fundamentalmente aquellos cualitativos que puedan implicar juicios. Por ejemplo, aquellos relativos a la definición de arrendamiento, periodo de arrendamiento, pagos de arrendamiento (fijos y variables o contingentes), tipo de interés, etc.
2. Será necesario evaluar la necesidad de realizar cambios en sistemas y procesos, para poder gestionar y realizar un seguimiento de los diferentes contratos que componen la cartera de los arrendamientos, así como buscar la información necesaria para poder cumplir con las necesidades de información a desglosar en los estados financieros. Los manuales internos tendrán que adaptarse a la nueva norma. Asimismo, en empresas con una importante descentralización geográfica deberá realizarse un importante trabajo de recopilación de información así como de unificación de sistemas.
3. Estudiar la necesidad de realizar cambios en la política de distribución de dividendos.
4. Estudiar las posibles implicaciones fiscales.
5. Estudiar el impacto de la norma sobre ratios importantes para el negocio y cómo podrían afectar los mismos a las condiciones establecidas en los contratos de deuda (*covenants*), condiciones de remuneración a la dirección, tipos de interés de financiación, etc. Todo esto podrá dar lugar a cambios en las negociaciones.
6. Las empresas tendrán que preparar la forma de comunicar todas las implicaciones de la futura norma contable a los usuarios, tanto internos como externos, de la información financiera.
7. Renegociación de los contratos de arrendamiento. Consideramos que a lo largo del periodo de transición, las empresas con un volumen importante de arrendamientos operativos van a intentar renegociar las condiciones establecidas en los actuales a través de medidas como:
  - Reducir el plazo de los contratos. Cuanto menor sea el plazo comprometido del arrendamiento menor será el pasivo a reconocer, por lo que se espera que probablemente muchas empresas decidan acortar los plazos de sus contratos de arrendamiento.
  - Aumentar los pagos variables no referenciados a un índice o tasa, ya que estos no se incluyen en el reconocimiento inicial del pasivo, en detrimento de los pagos fijos y variables que estén referenciados a un índice o tasa.
  - A raíz de la entrada en vigor tanto del FAS 13 como de la NIC 17 aumentaron significativamente los arrendamientos operativos en detrimento de los financieros. Una de las críticas realizadas a los actuales estándares contables de los arrendamientos es el permitir diseñar los contratos de tal forma que al amparo de la norma permita conseguir la clasificación contable deseada.
  - ¿Nos podríamos encontrar en este caso con situaciones similares a las que se produjeron en dicho momento? ¿Van a volver a utilizar las empresas la

norma contable de tal forma que al amparo de la Teoría Positiva de la Contabilidad (WATTS y ZIMMERMAN, 1978) poder conseguir los efectos contables deseados? Será la investigación a lo largo de periodo de transición así como a partir de la entrada en vigor de la nueva norma la que nos permitirá contestar dicha pregunta.

Tras comentar estos aspectos lo que sí queda claro es que las empresas con un uso intensivo del arrendamiento operativo tienen por delante un amplio trabajo para que en el momento de aplicación de la nueva norma por primera vez tengan toda la información preparada y organizada para que la aplicación de la misma se pueda aplicar sin incidencias. Asimismo, se abre una posible línea de negocio para despacho de abogados, asesores, etc., que ayuden a las empresas a organizar todo lo necesario para la aplicación de la norma.

La reforma de los arrendamientos implica un cambio que va a transformar en cierto modo el concepto así como la valoración de los activos de las compañías por lo que «no se trataría de un simple cambio contable sino de una norma con importantes efectos económicos».

Las empresas deberán hacer algo más que convertir la información revelada en la memoria sobre los compromisos por arrendamientos operativos para poder cumplir con los requisitos establecidos en la nueva norma contable sobre los arrendamientos y para poder reflejar los activos y pasivos derivados de los compromisos por arrendamiento (EY, 2016). Asimismo, merece la pena destacar que aquellos grupos internacionales que tengan que preparar estados contables bajo los ámbitos normativos del IASB y del FASB deberán mantener dos modelos distintos de arrendamiento, con la complejidad que ello supondría.

Tal y como comenta FITÓ (2012: 1): «Habrà que esperar a que la norma definitiva entre en vigor para conocer cuál será el comportamiento de las empresas, donde es de esperar que reaccionen cambiando sus sistemas de financiación con el fin de evitar el incremento de la deuda registrada. Esta relación causa efecto entre los cambios en la normativa contable y las consecuencias, deseadas o no, que se derivan de los mismos, pone de manifiesto que en el marco de las decisiones empresariales, la contabilidad sí importa».

## 7. REVISIÓN DE LA LITERATURA SOBRE LA CAPITALIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Pocas normas contables han generado tanta controversia, de ahí que exista una amplia literatura científica relacionada con la capitalización de los compromisos derivados de los arrendamientos. Tras el cambio en 1976 de la normativa del arrendamiento a través del SFAS 13 y en 1982 a través de la NIC 17, en el que se pasa de no reconocer ningún arrendamiento en el balance a capitalizar los denominados arrendamientos financieros, aparecen numerosos estudios que tratan



de describir los posibles impactos derivados de la aplicación de dichas normas. Posteriormente, y a raíz de la propuesta actual de cambio de la contabilidad de los arrendamientos, gran parte de la literatura contable relativa a los arrendamientos se refiere al debate sobre la capitalización o no de los arrendamientos operativos en los estados financieros del arrendatario, intentando algunos estudios evaluar el impacto potencial de los cambios propuestos mientras que otros tratan de evaluar los efectos de la propuesta desde otras perspectivas.

Aunque ya se habían realizado estudios sobre el impacto de la capitalización de los arrendamientos con anterioridad a la emisión de los actuales estándares contables, es a partir de los años noventa cuando se empiezan a incrementar de forma significativa los estudios realizados con el objetivo de simular la capitalización de los arrendamientos operativos en los estados financieros del arrendatario. Posteriormente, y a partir de los años noventa, muchos de dichos estudios se han basado en el método desarrollado por IMHOFF, LIPE y WRIGHT (1991) denominado *Constructive Capitalization Method* para tratar de analizar cuál sería el efecto de la capitalización de los arrendamientos operativos en los estados financieros del arrendatario.

La mayor parte de dichos estudios tratan de estimar cuál sería el efecto de la capitalización de los arrendamientos operativos en los estados financieros del arrendatario a través del impacto en los principales ratios financieros, principalmente en la rentabilidad económica y los ratios relacionados con el endeudamiento. Muchos de estos estudios se han basado y han ido complementando el método desarrollado en 1991 por IMHOFF, LIPE y WRIGHT en 1991, destacando los estudios realizados por BEATTIE, EDWARDS y GOODACRE (1998); GOODACRE (2003); FÜLBIER, LIRIO y PFERDEHIRT (2008); DUKE, HSIEH y Su (2009); JAMAL (2011); así como el de WONG y MAHESH (2015). A nivel nacional destacan los trabajos de BARRAL, GÓMEZ y MOLINA (2006); FITÓ, MOYA y ORGAZ (2013); BARRAL, CORDOBÉS y RAMÍREZ (2014) así como PARDO, GINER y CAMACHO (2015).

Tras la revisión de dichos estudios, consideramos que existe evidencia suficiente del impacto tan significativo que tendría esta capitalización de los arrendamientos operativos en los ratios de balance, principalmente en los ratios utilizados para medir el apalancamiento. También resultaría afectado aunque en menor medida la rentabilidad económica, así como los ratios que se utilizan para medir la rotación de los activos. Dichas variaciones en los ratios darían lugar a variaciones importantes en los *rankings* de las compañías que se elaboran con base en los ratios financieros.

Asimismo, existen importantes variaciones intersectoriales siendo los sectores que recurren de forma habitual a este tipo de contratos como elementos propios de sus modelos de negocio los que resultarían más afectados. Empresas de servicios, tales como compañías aéreas, hoteles, empresas comerciales, etc., así como empresas del sector energético y telecomunicaciones son las que sufrirían un importante impacto en los ratios analizados. Por otra parte, en cuanto a la tipología de activos arrendados registrados como operativos en la mayoría de los casos se corresponden con bienes básicos para el desarrollo de la actividad. Así para las compañías aéreas son los aviones, para las compañías hoteleras los propios hoteles, para las empresas comerciales los inmuebles donde se realizan las ventas al público, etc.

Tras una revisión de la literatura académica sobre la capitalización de los arrendamientos operativos desde diferentes vertientes, nos parece interesante comentar una serie de trabajos realizados desde el ámbito profesional sobre el impacto principalmente de la propuesta de reforma de la contabilidad de los arrendamientos.

En Estados Unidos la SEC (2005), a raíz del escándalo Enron, y como ya hemos comentado en los epígrafes anteriores, realizó un estudio donde se revelaba que el 63,3 % de las compañías americanas revelaban compromisos de pagos por arrendamientos operativos y un 22 % reconocían y revelaban sobre arrendamientos financieros. El valor de los compromisos de pago de los arrendamientos operativos ascendería a 1.252.006 millones de dólares, siendo el ratio de compromisos futuros por arrendamientos operativos sobre financieros de 25 a 1.

En juego está según PwC (2010), a través de un estudio realizado sobre 3.000 empresas de diferentes sectores, un aumento del 58 % de la deuda reflejada en los balances si se aplica la norma propuesta de registrar los compromisos de pago futuros por alquileres, ascendiendo dicho incremento en el caso del comercio minorista a un 217 %. El incremento en el ebitda sería del 18 %, ya que el gasto de arrendamiento sería sustituido por los gastos financieros y la amortización de los derechos de uso.

En el año 2012 una coalición de varias organizaciones entre ellas la United States Chamber of Commerce encargaron un informe *The Economic Impact of the current IASB and FASB Exposure Draft on Leases* con el objetivo de examinar el impacto económico de la propuesta para la contabilización de los arrendamientos. Según este estudio, dicho resultado afectaría negativamente a la creación de empleo, a la salud del sector inmobiliario así como a los pasivos de las compañías cotizadas. Se estimó un incremento de los pasivos en 1,5 trillones de dólares, una pérdida de unos 190.000 empleos así como una reducción en el PIB de unos 27,5 billones de dólares. Tras el mencionado informe, dicha coalición realizó un llamamiento tanto al IASB como al FASB para que llevaran a cabo un análisis exhaustivo de los costes y beneficios derivados de dicha propuesta.

Según afirma CASADO (2016), se calcula que las empresas del IBEX aflorarán pasivos por 40.000 millones de euros, señalando como empresas más afectadas a Telefónica (alquileres futuros de redes y otros activos), Inditex (alquiler de tiendas de Zara y otras marcas), IAG (contratos de alquiler de aviones), Meliá y NH (hoteles explotados en régimen de arrendamiento operativo).

## 8. IMPACTO DE LA FUTURA CAPITALIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS EN EL SECTOR HOTELERO

Tras comentar los aspectos más significativos de la futura norma contable de los arrendamientos, y tras la consideración de varios sectores de actividad, hemos seleccionado el sector hotelero para estudiar los efectos de la misma por dos motivos fundamentalmente.

En primer lugar, como se pone de manifiesto en algunos de los estudios referidos en el epígrafe anterior, por el importante volumen de compromisos por arrendamientos operativos revelados en las cuentas anuales de las grandes cadenas hoteleras a nivel mundial, ascendiendo a finales del ejercicio 2014 a 25.517 millones de euros aproximadamente, siendo desde nuestro punto de vista una importante forma de financiación para dicho sector. Asimismo, en el trabajo de FITÓ, MOYA y ORGAZ (2013), así como en el de PwC (2010), donde se compara cuál sería el impacto por sectores de la capitalización de los arrendamientos operativos, se evidencia como los hoteles serían uno de los sectores más afectados.

En segundo lugar, hemos optado por la actividad hotelera, debido a la escasa literatura específica existente sobre el uso y efectos de los arrendamientos operativos en este sector, para así intentar contribuir con nuestro trabajo a las investigaciones realizadas al respecto.

## 8.1. FORMAS DE GESTIÓN HOTELERA

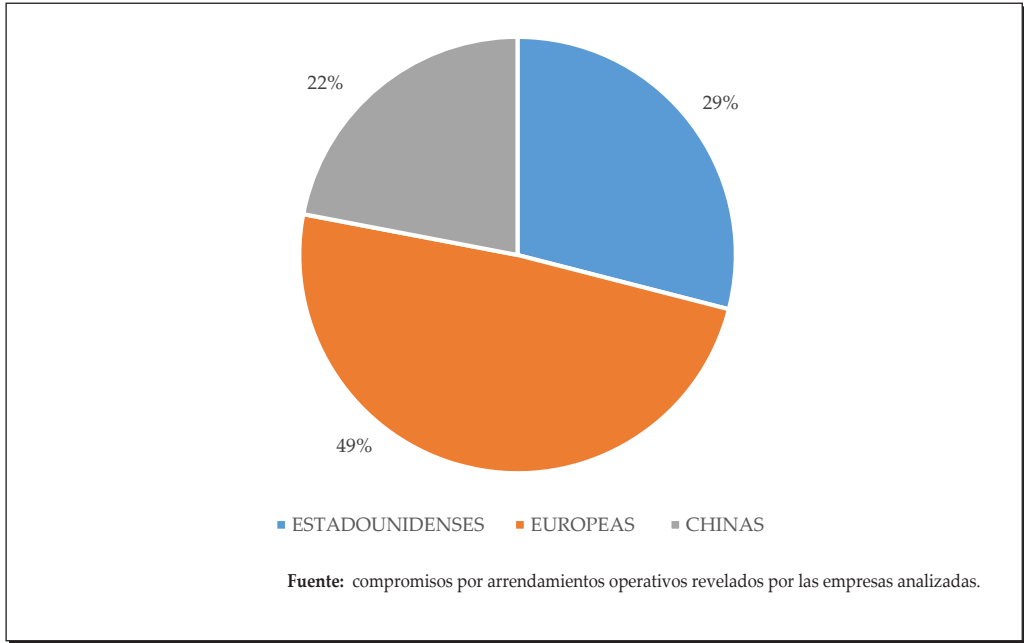
Antes de centrarnos en la utilización de los arrendamientos operativos en el sector hotelero así como las implicaciones económicas y contables que tendría la capitalización de los mismos derivada de la futura norma contable, creemos necesario comentar, en primer lugar, las distintas formas de gestión hotelera, al ser el arrendamiento una de ellas.

Pero antes de estudiar el arrendamiento operativo en el sector hotelero, nos parece interesante comentar las distintas formas de gestión hotelera así como la importancia de cada una de ellas. Existen cuatro formas de gestión hotelera: propiedad, alquiler, gestión y franquicia siendo diferente el peso de cada una de ellas en función de la titularidad de las cadenas hoteleras.

Hasta finales de los años noventa la política de expansión de las grandes cadenas hoteleras se realizaba a través de una política de compra de nuevos hoteles, explicada por los bajos precios del sector inmobiliario, pero a partir de dicho momento se empezó a desarrollar el arrendamiento y otras formas de gestión. Sin embargo, ya en el año 61 Gabriel Escarrer abrió en régimen de arrendamiento el primer hotel de la futura Sol Meliá. Posteriormente, sobre todo a partir del año 2000 el arrendamiento se ha convertido en una importante forma de gestión hotelera permitiendo la expansión tanto nacional como internacional de muchas cadenas hoteleras

En la **figura 6**, se observa como casi la mitad de dicho volumen de compromisos por arrendamientos operativos corresponden a las cadenas hoteleras europeas. Aunque son las cadenas norteamericanas las que explotan el mayor número de hoteles, no ocurre lo mismo con el volumen de compromisos por arrendamientos operativos debido a que las cadenas europeas se han centrado más en la propiedad y el arrendamiento como forma de gestión mientras que las norteamericanas se han expandido a lo largo de los últimos años principalmente a través de hoteles explotados en régimen de franquicia. Destaca también el importante volumen de las cadenas chinas, el cual se ha incrementado de forma exponencial a lo largo de los últimos diez años.

Figura 6. **Porcentaje volumen compromisos por arrendamientos operativos**



## 8.2. REACCIÓN DE LAS CADENAS HOTELERAS AL PROYECTO DE REFORMA DE LA CONTABILIDAD DE LOS ARRENDAMIENTOS

Como ya hemos comentado anteriormente, se ha producido un rechazo generalizado por parte de los preparadores de la información financiera a la futura norma de contabilidad de los arrendamientos, quedando patente el mismo a través de las cartas de comentarios enviadas tanto al FASB como al IASB por parte de los preparadores de la información financiera.

En nuestro caso y para el sector hotelero, hemos realizado una búsqueda a través de la base de datos de dichas cartas disponibles tanto en las páginas del FASB ([www.fasb.org](http://www.fasb.org)) como del IASB ([www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)).







Tras revisar el contenido de las cartas de comentarios enviadas por las distintas cadenas hoteleras, en lo que están de acuerdo todas las compañías es en la dificultad que supondría la realización de los juicios y estimaciones relacionados con los plazos de arrendamiento y con las cuotas contingentes. Asimismo, prácticamente todas manifiestan que los costes de aplicación de la nueva norma superarían a los beneficios obtenidos de la misma. Entre las cadenas hoteleras que han mostrado mayor oposición a la nueva norma contable de los arrendamientos, destaca la cadena hotelera española NH y la francesa Accor, siendo precisamente dichas cadenas las que se

van a ver más afectadas tanto por el incremento del ratio de endeudamiento como por la disminución del ROA (figura 7).

El rechazo generalizado de la reforma por parte de las empresas es coherente con la Teoría Positiva de la Contabilidad, en concreto en lo referente a los efectos económicos de los contratos de deuda y la de los costes políticos. En el caso concreto del proyecto de reforma de la norma sobre arrendamiento, el incremento del ratio de endeudamiento de las entidades es un efecto fundamental del cambio. Existe además la creencia de que un cambio de modelo tan radical puede acabar trasladándose a las regulaciones nacionales y a las entidades de menor tamaño que no cotizan en los mercados de valores.

A tal respecto, nos parece interesante comentar que hay determinadas cadenas hoteleras españolas como son Room Mate y Vincci Hoteles que tienen un importante volumen de compromisos por arrendamientos y que se verían afectadas junto a otras cadenas hoteleras españolas por una futura modificación de la contabilidad de los arrendamientos en el Plan General de Contabilidad.

Figura 7. Impacto del ratio de endeudamiento (*debt/equity*) y en el ROA en las cadenas hoteleras que han mostrado sus discrepancias ante el FASB y el IASB a través de las cartas de comentarios

	Diferencia ratio endeudamiento ( <i>debt/equity</i> )	Diferencia ROA	Compromisos arrendamientos operativos (millones euros)
	78 %	(30 %)	3.816
	15 %	(11 %)	2.524
	141 %	(45 %)	2.157
	12 %	(14 %)	875
	20 %	(8 %)	557
	10 %	(11 %)	448
Fuente: elaboración propia.			

### 8.3. POBLACIÓN Y MUESTRA

El ámbito de estudio de nuestro trabajo son las grandes cadenas hoteleras internacionales. Para ello, a partir del *ranking* de las 50 grandes cadenas hoteleras a nivel mundial (Hotels, 2015), hemos seleccionado aquellas cadenas hoteleras que cotizan en bolsa, representando las mismas un 74 % sobre el total de hoteles, y un 71 % sobre el total de habitaciones de las cadenas hoteleras a nivel mundial (**figura 8**). Hemos partido de dicho *ranking*, ya que es uno de los más utilizados en los estudios de diversos ámbitos realizados del sector hotelero.

De dichos grupos cotizados todos excepto el grupo chino Shanghai Jin Jiang International Hotel Group<sup>1</sup>, que cotiza en la bolsa de Shanghái, se regulan bajo los parámetros establecidos por los dos grandes sistemas contables vigentes en la actualidad: el de las NIIF desarrolladas por el IASB y el de los ASC desarrollados por el FASB. Por otra parte, y aunque no sea un grupo cotizado, hemos considerado interesante incluir en nuestro análisis el grupo español Barceló, ya que elabora sus cuentas consolidadas con base en las NIIF.

De las cadenas hoteleras seleccionadas, hemos elegido para nuestro estudio el periodo 2005-2014. La selección de dicho periodo no ha sido por casualidad, sino porque es el año 2005 el primer ejercicio de aplicación obligatoria de las NIIF para los grupos hoteleros europeos.

Figura 8. *Ranking* mundial por habitaciones de las cadenas hoteleras cotizadas

Ranking mundial	Compañía	Habitaciones	Hoteles
1	Hilton Worldwide (EE. UU.) .....	715.062	4.322
2	Marriot International (EE. UU.) .....	714.765	4.175
3	Intercontinental Hotel Groups (R. U.) .....	710.295	4.840
4	Wyndham Hotel Group (EE. UU.) .....	660.826	7.645
5	Choice Hotels International (EE. UU.) .....	500.000	6.300
6	Accor (Francia) .....	482.296	3.717
			.../...

<sup>1</sup> La tercera gran cadena hotelera china que hemos incluido en nuestro trabajo es el grupo hotelero Shanghai Jin Jiang International que como hemos comentado anteriormente cotiza en la bolsa de Shanghái presentando sus estados financieros con base en los Hong Kong Financial Reporting Standards (HKFRS) siendo similar en lo fundamental la forma de reconocer y revelar los arrendamientos con respecto a la NIC 17 y al ASC 840.

Ranking mundial	Compañía	Habitaciones	Hoteles
.../...			
8	Starwood Hotels & Resorts (EE. UU.) .....	354.225	1.222
9	Shanghai Jin Jiang International (China) .....	352.538	2.910
11	Home Inns & Hotel Management (China) .....	296.075	2.609
12	China Lodging Group (China) .....	209.955	1.995
14	Hyatts Hotel Corporation (EE. UU.) .....	155.265	587
17	Meliá Hotels International (España) .....	98.829	377
22	Extended Stay Hotels (EE. UU.) .....	75.995	682
24	Whitbread (R. U.) .....	59.138	697
25	NH Hotel Group (España) .....	57.127	363
28	MGM Resorts International (EE. UU.) .....	46.908	20
33	Walt Disney Co (EE. UU.) .....	39.751	43
34	Caesars Entertainment Corp (EE. UU.) .....	37.820	30
39	Millenium & Copthorne Hotels (R. U.) .....	33.367	120
42	Barceló Hotels & Resorts (España) .....	31.230	100
	<b>Total cadenas cotizadas</b> .....	<b>6.559.236</b>	<b>48.524</b>
	<b>Total cadenas hoteleras</b> .....	<b>8.876.023</b>	<b>68.238</b>
	<b>% sobre el total</b> .....	<b>74 %</b>	<b>71 %</b>
<b>Fuente:</b> elaboración propia a partir del <i>ranking</i> publicado por la revista <i>Hotels</i> , 2015.			

#### 8.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN E HIPÓTESIS

¿Han utilizado las cadenas hoteleras la norma contable de tal forma que, al amparo de la Teoría Positiva de la Contabilidad (WATTS y ZIMMERMAN, 1978), poder conseguir la clasificación de los mismos como operativos quedando de dicha forma fuera de balance?

A raíz de la anterior pregunta, se formulan los siguientes objetivos e hipótesis de nuestra investigación:

<p><b>Objetivo 1</b></p> <p>Hipótesis 1.1.</p> <p>Hipótesis 1.2.</p> <p>Hipótesis 1.3.</p>	<p>Cuantificar a nivel global el efecto en los ratios más significativos, tales como el retorno sobre activos (ROA) (Resultado de la explotación/Total activo) y el ratio de endeudamiento (Total pasivo/Patrimonio neto) de la inclusión de los compromisos por arrendamientos operativos revelados en la memoria pero que se encuentran fuera de balance.</p> <p>La capitalización de los arrendamientos operativos tendrá un impacto notable en el ROA.</p> <p>La capitalización de los arrendamientos operativos tendrá un impacto notable en el endeudamiento de las cadenas hoteleras.</p> <p>Si el efecto de dichos ratios resulta significativo a lo largo de los años analizados evidenciaría la importancia de los arrendamientos como forma de financiación y como forma de gestionar los activos a lo largo de los mismos.</p>
<p><b>Objetivo 2</b></p> <p>Hipótesis 2.1.</p> <p>Hipótesis 2.2.</p> <p>Hipótesis 2.3.</p>	<p>Cuantificar si existen diferencias en el ROA y en el ratio de endeudamiento en función de la titularidad de las cadenas hoteleras.</p> <p>El efecto en el ROA es independiente de la titularidad de las cadenas hoteleras.</p> <p>El efecto del endeudamiento es independiente de la titularidad de las cadenas hoteleras.</p> <p>Existen diferencias significativas en el efecto en el ROA y en el endeudamiento entre las diferentes cadenas hoteleras.</p>

Nuestra investigación se desarrolla a partir de la información consolidada publicada por cadenas hoteleras internacionales que cotizan en bolsa. El trabajo de campo ha consistido en recabar las cuentas así como otros informes anuales de las compañías y su posterior lectura para la extracción de la información relevante al objeto de nuestro trabajo para el periodo 2005-2014 (anexo 1). Además de los balances y las cuentas de resultados se han revisado las memorias de todas las compañías para buscar la nota correspondiente a los compromisos de pago derivados de los arrendamientos operativos así como otros informes anuales publicados en las webs de las cadenas hoteleras donde también hemos podido encontrar información relevante para nuestro estudio, sobre todo en cuanto a la forma de gestión hotelera y en cuanto a las políticas de gestión de activos.

Las cadenas hoteleras seleccionadas las hemos dividido en tres grupos en función de la titularidad de las mismas (estadounidenses, europeas y chinas), que prácticamente coinciden con las cadenas hoteleras que siguen los parámetros del FASB (norteamericanas y chinas), con la excepción de la cadena china Shanghai Jin Jiang, y las que siguen los parámetros del IASB (europeas).

Tal y como hemos comentado anteriormente, existe un amplio volumen de trabajos académicos que han tratado de simular el efecto de la capitalización de los arrendamientos operativos en los estados financieros del arrendatario, en muchos de los cuales se han realizado determinadas suposiciones sobre la duración de los arrendamientos, periodo transcurrido así como sobre el tipo de interés de descuento. En nuestro caso, tal y como hace la SEC (2005) cuyo objetivo, entre otros, era conocer el volumen de compromisos por arrendamientos no revelados por parte de las compañías así como cuantificar el efecto de la capitalización de los mismos, consideramos



un tipo de descuento cero. Las compañías no proporcionan dicha información y desde nuestro punto de vista el hecho de realizar suposiciones y estimaciones principalmente sobre la duración del arrendamiento así como sobre la tasa de descuento a aplicar no implicaría que se obtengan mejores resultados en la investigación que si no se realizan dichas suposiciones. El objetivo de nuestra investigación no es cuantificar exactamente el valor descontado de los compromisos de pago derivados de los arrendamientos sino, como ya hemos comentado, poder obtener evidencia de la utilización de los arrendamientos operativos de las cadenas hoteleras como forma de financiación así como del impacto futuro de la capitalización de los mismos.

## 8.5. LOS INSTRUMENTOS ESTADÍSTICOS

En la **figura 9**, se presentan los principales resultados descriptivos para los ejercicios 2005, 2010 y 2014, ya que por limitaciones a la extensión del trabajo no se pueden mostrar los resultados de todo el periodo analizado. Por lo que respecta a la primera parte de nuestro estudio, es decir, el impacto que tendría la capitalización de los arrendamientos sobre el ROA y el endeudamiento, nuestro objetivo es comparar dichos ratios antes y después de la capitalización de los arrendamientos operativos. Para ello, lo primero que tenemos que ver es si los ratios financieros siguen una distribución normal.

Figura 9. Principales resultados descriptivos para los ejercicios 2005, 2010 y 2014

### Resultados descriptivos totales

Variables	N	2014	2014	2010	2010	2005	2005
		Media	DS	Media	DS	Media	DS
CAO .....		1.343	1.161	1.396	1.608	1.483	2.655
Dif EN .....	19	92 %	170 %	104 %	194 %	85 %	130 %
Dif ROA .....	19	-22 %	21 %	-24 %	21 %	-24 %	22 %

### Resultados descriptivos cadenas hoteleras estadounidenses

Variables	N	2014	2014	2010	2010	2005	2005
		Media	DS	Media	DS	Media	DS
CAO .....		823	738	2.967	2.269	1.340	2.418
Dif EN .....	9	11 %	5 %	14 %	10 %	29 %	46 %
Dif ROA .....	9	-9 %	4 %	-9 %	7 %	-13 %	15 %

**Resultados descriptivos cadenas hoteleras europeas**

Variables	N	2014	2014	2010	2010	2005	2005
		Media	DS	Media	DS	Media	DS
CAO .....		1.803	1.453	2.159	1.959	2.253	3.420
Dif EN .....	7	76 %	58 %	87 %	44 %	79 %	56 %
Dif ROA .....	7	-27 %	15 %	-32 %	13 %	-29 %	15 %

**Resultados descriptivos cadenas hoteleras chinas**

Variables	N	2014	2014	2010	2010	2005	2005
		Media	DS	Media	DS	Media	DS
CAO .....	3	1.831	1.145	744	288	116	62
Dif EN .....	3	372 %	318 %	415 %	387 %	267 %	267 %
Dif ROA .....	3	-52 %	33 %	-52 %	27 %	-50 %	33 %

La literatura previa como FÜLBIER, LIRIO y PFERDEHIRT (2008), GOODACRE (2003) o FITÓ (2012) indican que los ratios financieros no siguen una distribución normal y entonces no se pueden aplicar tests paramétricos para analizar la diferencia de los mismos antes y después de la capitalización.

En nuestro trabajo, hemos podido confirmar que para la muestra objeto de estudio, los ratios no siguen una distribución normal y, por lo tanto, hemos aplicado el test no paramétrico de Wilcoxon para obtener evidencia sobre si existen diferencias significativas entre las variables antes y después de un determinado cambio entre ellas. En este caso si el nivel de significación es menor o igual a 0,05 se rechaza la hipótesis nula y, por lo tanto, la diferencia entre los ratios analizados antes y después de la capitalización de los arrendamientos sería significativa.

Asimismo y una vez aplicado dicho test estadístico nos planteamos la siguiente pregunta: ¿sería diferente el impacto en las variables y ratios en función de la titularidad de las cadenas hoteleras? Es decir, ¿se verían afectados las variables y los ratios de la misma forma para todas las cadenas hoteleras en función de su titularidad? Para ello vamos a realizar la prueba de Kruskal-Wallis, aplicable para variables que no siguen una distribución normal, para comprobar si existe diferencia entre el impacto en los ratios la titularidad de las cadenas hoteleras y en función del tamaño. En este caso si el nivel de significancia es menor o igual a 0,05 se rechazaría la hipótesis nula de que no existe diferencia entre los correspondientes ratios o variables.

## 8.6. RESULTADOS

OBJETIVO 1. Cuantificar a nivel global el efecto en los ratios más significativos, tales como el retorno sobre activos (ROA) (Resultado de la explotación/Total activo) y el ratio de endeudamiento (Total pasivo/Patrimonio neto) de la inclusión de los compromisos por arrendamientos operativos revelados en la memoria pero que se encuentran fuera de balance.

*Hipótesis 1.1. La capitalización de los arrendamientos tendrá un impacto notable en el ROA.* El contraste de nuestra hipótesis 1.1 queda confirmada a través del test de Wilcoxon para el ejercicio 2014 (**figura 10**). Partiendo de los datos del ejercicio 2014, el nivel de significación para la comparación del ROAa y del ROAd es  $< 0,005$  contrastándose nuestra hipótesis de que la capitalización de los arrendamientos tendrá un impacto significativo en el ROA de las cadenas hoteleras.

*Hipótesis 1.2. La capitalización de los arrendamientos tendrá un impacto notable en el endeudamiento de las cadenas hoteleras.* El contraste de nuestra hipótesis 1.2 queda confirmada a través del test de Wilcoxon para el ejercicio 2014 (**figura 10**). Partiendo de los datos del ejercicio 2014, el nivel de significación para la comparación del ratio de endeudamiento antes y después es  $< 0,005$  contrastándose nuestra hipótesis de que la capitalización de los arrendamientos tendrá un impacto significativo en el endeudamiento de las cadenas hoteleras.

*Hipótesis 1.3. Si el efecto de dichos ratios resulta significativo a lo largo de los años analizados evidenciaría la importancia de los arrendamientos operativos como forma de financiación y como forma de gestionar los activos a lo largo de los mismos.*

En este caso, hemos podido contrastar para todos los años 2005, 2010 y 2014 (**figura 10**) el impacto significativo de los mismos, lo cual nos permite contrastar nuestra hipótesis 1.3 de la importancia de los arrendamientos operativos como forma de financiación y como forma de gestionar los activos a lo largo de los mismos.

OBJETIVO 2. Cuantificar si existen diferencias en el ROA y en el ratio de endeudamiento en función de la titularidad de las cadenas hoteleras.

*Hipótesis 2.1. El efecto en el ROA es independiente de la titularidad de las cadenas hoteleras.*

En este caso (**figuras 11, 12 y 13**), si comparamos el resultado de dicha prueba para las distintas cadenas hoteleras, observamos que en todas ellas el ROA se vería significativamente afectado por la capitalización de los arrendamientos para el ejercicio 2014, por lo que queda contrastada nuestra hipótesis de que el efecto del ROA es independiente de la titularidad de las cadenas hoteleras.

Para el ejercicio 2010 el impacto en el ROA también sería significativo para los tres grupos de análisis. Sin embargo en el ejercicio 2005, observamos que para las cadenas chinas la variación en el ROA no resultaría estadísticamente importante, lo cual se explica por el escaso nivel

tanto de hoteles como de compromisos por arrendamientos en dicho año. Es a partir de dicho año cuando se empieza a producir un incremento exponencial tanto de hoteles como de compromisos por arrendamientos, llegando casi a igualar en el año 2014 al total de hoteles explotados en régimen de arrendamiento por las cadenas norteamericanas.

*Hipótesis 2.2. El efecto en el endeudamiento es independiente de la titularidad de las cadenas hoteleras.*

En este caso al igual que ocurre con el ROA, el impacto resultaría significativo para 2014 (**figuras 11, 10 y 13**) para todas las cadenas, por lo que contrastamos nuestra hipótesis de que el efecto del endeudamiento es independiente de la titularidad de las cadenas.

Para los años anteriores, el impacto en el endeudamiento también sería significativo, tanto para las cadenas norteamericanas como para las europeas. Sin embargo, en el caso de las cadenas chinas, se observa como en el ejercicio 2005 no resultaría significativo, lo cual se explica por el aumento exponencial de los compromisos por arrendamientos operativos experimentado por dichas cadenas a lo largo de los últimos años.

*Hipótesis 2.3. Existen diferencias significativas en el efecto en el ROA y en el endeudamiento entre las diferentes cadenas hoteleras.*

Por último y para acabar de estudiar el efecto de la capitalización de los arrendamientos operativos en el ROA y en el endeudamiento, y una vez que hemos contrastado el efecto significativo que tendría la futura norma contable sobre dichos ratios, nos hacemos la siguiente pregunta:

¿Sería diferente el impacto entre las diferentes cadenas hoteleras?

Para contestar a esta pregunta hemos realizado la prueba de Kruskal-Wallis (**figura 14**). Se puede observar que tanto para el ejercicio 2014 como para los anteriores existirían diferencias significativas tanto en el ROA como en el endeudamiento entre las distintas cadenas hoteleras. Por lo tanto, queda contrastada nuestra hipótesis de que el impacto en dichos ratios sería diferente entre las cadenas hoteleras. Es decir, para todas las cadenas hoteleras el impacto en dichos ratios sería significativo pero existirían diferencias importantes entre las mismas.

Figura 10. Resultado test Wilcoxon para el total de la muestra

	2014				2010				2005			
VAR.	N	Media	DS	Wt	N	Media	DS	Wt	N	Media	DS	Wt
ROAa	19	0,09	0,08		19,00	1,98	4,64		19	0,09	0,12	
												.../...

2014					2010				2005						
.../...															
ROAd	19	0,07	0,08	Sig.	0,002	19,00	1,04	1,94	Sig.	0,001	19	0,07	0,11	Sig.	0,010
dif		-0,02	-0,01			0,00	-0,94	-2,70				-0,01	-0,02		
EN a	19	0,72	3,19			19,00	1,13	0,48			19	1,24	1,88		
EN d	19	1,60	3,91	Sig.	0,001	19,00	0,07	0,10	Sig.	0,001	19	2,42	3,06	Sig.	0,010
Dif		0,88	0,72			0,00	-1,06	-0,38				1,18	1,18		
Fuente: elaboración propia.															

Figura 11. Resultado test Wilcoxon para cadenas estadounidenses

2014					2010				2005						
VAR.	N	Media	DS	Wt	N	Media	DS	Wt	N	Media	DS	Wt			
ROAa	9	0,10	0,10		9,00	0,17	0,12		9,00	0,13	0,16				
ROAd	9	0,09	0,09	Sig.	0,043	9,00	0,14	0,10	Sig.	0,014	9,00	0,12	0,14	Sig.	0,024
Dif		-0,01	-0,01			0,00	-0,03	-0,02			0,00	-0,02	-0,01		
EN a	9	0,99	4,30			9,00	1,20	0,66			9,00	0,98	2,58		
EN d	9	1,11	4,72	Sig.	0,038	9,00	0,07	0,13	Sig.	0,039	9,00	1,48	3,08	Sig.	0,024
Dif		0,12	0,42			0,00	-1,12	-0,52			0,00	0,50	0,50		
Fuente: elaboración propia.															

Figura 12. Resultado test Wilcoxon para cadenas europeas

2014					2010				2005						
VAR.	N	Media	DS	Wt	N	Media	DS	Wt	N	Media	DS	Wt			
ROAa	7	0,08	0,08		7,00	1,35	0,85		7,00	0,06	0,03				
ROAd	7	0,07	0,07	Sig.	0,026	7,00	0,87	0,44	Sig.	0,027	7,00	0,05	0,03	Sig.	0,02
.../...															

2014				2010				2005				
.../...												
dif		-0,02	-0,01		0,00	-0,48	-0,41		0,00	-0,02	0,00	
EN a	7	0,35	2,37		7,00	1,18	0,23		7,00	1,43	0,44	
EN d	7	1,18	3,02	Sig. 0,043	7,00	0,06	0,06	Sig. 0,018	7,00	2,55	1,04	Sig. 0,018
Dif		0,83	0,65		0,00	-1,12	-0,17		0,00	1,12	0,60	

Fuente: elaboración propia.

Figura 13. Resultado test Wilcoxon para cadenas chinas

2014					2010				2005			
VAR.	N	Media	DS	Wt	N	Media	DS	Wt	N	Media	DS	Wt
ROAa	3	0,06	0,01		3,00	8,89	10,18		3,00	-0,01	0,12	
ROAd	3	0,03	0,03	Sig. 0,013	3,00	4,15	3,87	Sig. 0,002	3,00	0,01	0,05	Sig. 0,061
dif		-0,03	0,02		0,00	-4,74	-6,31		0,00	0,02	0,07	
EN a	3	0,78	0,19		3,00	0,83	0,06		3,00	1,55	1,95	
EN d	3	4,07	3,19	Sig. 0,001	3,00	0,07	0,03	Sig. 0,044	3,00	4,90	5,47	Sig. 0,055
dif		3,29	3,01		0,00	-0,76	-0,03		0,00	3,35	3,52	

Fuente: elaboración propia.

Figura 14. Prueba de Kruskal-Wallis

2014	Dif ROA	Dif End
Sig. Asintótica .....	0,008	0,003
2010	Dif ROA	Dif End
Sig. Asintótica .....	0,003	0,002
2005	Dif ROA	Dif End
Sig. Asintótica .....	0,04	0,016

## 9. CONCLUSIONES

Los antecedentes del arrendamiento son tan antiguos como la historia misma, habiendo pasado por diferentes culturas y civilizaciones hasta llegar a la situación actual, llegando a ser una importante fuente de financiación para las empresas.

Ya desde la primera mitad del siglo XX, la contabilización de los arrendamientos ha sido objeto de preocupación de legisladores, investigadores, preparadores y usuarios de la información financiera. Por qué se realizaban dichas operaciones y cómo se debían revelar en los estados financieros eran ya cuestiones de interés para los investigadores contables.

Transcurrieron 25 años desde la emisión del primer pronunciamiento sobre la contabilidad de los arrendamientos, hasta que en 1976 el FASB y en 1982 el IASB emitieran, no exentas de polémica, las actuales normas para la contabilidad de los arrendamientos. En ambas se establece la clasificación de los arrendamientos como financieros y operativos, exigiéndose el reconocimiento en el balance de los primeros y la revelación en la memoria de los compromisos de pago derivados de los segundos.

Ha sido fuertemente criticado el margen que permite el actual modelo de financiar el inmovilizado de las sociedades mediante contratos de deuda que escapan del reconocimiento contable *off balance sheet*.

Debido a la importancia de las críticas recibidas por el actual modelo contable de los arrendamientos, en los años 2010 y 2013 el FASB y el IASB emiten de forma conjunta sendos borradores para la reforma de la contabilidad de los arrendamientos cuya piedra angular es la capitalización de los compromisos de pago derivados de los arrendamientos operativos. Finalmente, las nuevas normas contables, NIIF 16 y el ASC 842, han sido emitidas por el IASB y por el FASB el 19 de enero y el 25 de febrero, respectivamente. Dichas normas afectarán principalmente a la contabilidad del arrendatario sin que se vayan a producir cambios significativos en la contabilidad del arrendador.

Finalmente, y debido a las elevadas presiones recibidas por el FASB por parte de los políticos, al ser un organismo emisor de un solo país, parece ser que finalmente no se va a producir la ansiada convergencia en la contabilidad de los arrendamientos ya que, aunque en ambos casos no hay dudas de la incorporación en balance de los activos y pasivos derivados por arrendamientos, sí se van a producir diferencias en la presentación de resultados, al permitir el FASB una presentación más próxima a los criterios que actualmente se están aplicando en la NIC 17 para los arrendamientos operativos.

Los indicadores habituales utilizados por los inversores, entidades financieras y por las propias empresas, como el ebit, ebitda, los ratios de apalancamiento, ROA, rotación de activos, etc., se verán afectados de forma significativa, circunstancia que habrá que tener en cuenta a la hora de realizar comparaciones con la información disponible de años anteriores.

A lo largo del periodo de transición hasta la entrada en vigor de las mismas, las empresas deberán tomar una serie de medidas relacionadas con la recopilación de información, mejora de los sistemas de control interno, revisión de todos los contratos, etc. Incluso se renegociarán los contratos de arrendamiento para intentar disminuir el plazo de los mismos así como incrementar los pagos variables que no formen parte del pasivo reconocido para intentar mitigar en la medida de lo posible el futuro impacto de la norma. Además, las empresas se verán obligadas a renegociar las condiciones establecidas en sus convenios de deudas antes de la entrada en vigor de la norma. No se trata de un simple cambio contable, sino que estamos ante una norma con importantes efectos económicos.

Tanto el FASB como el IASB, aunque con discrepancias, están convencidos de que la implantación de la futura norma contable, superará ampliamente los costes necesarios para dicho proceso.

La contabilización de los arrendamientos ha sido siempre una cuestión controvertida y no exenta de polémica. A lo largo de casi setenta años se han intentado emitir recomendaciones, pronunciamientos y normas por parte de los legisladores contables con el objetivo de conseguir una mayor transparencia sobre los compromisos surgidos por los arrendamientos, encontrándonos actualmente con unos nuevos estándares contables emitidos por el IASB y el FASB respectivamente, los cuales van a suponer una revolución en la forma de contabilizar los arrendamientos, y que, al igual que los actuales estándares contables, no están exentos de polémica. Setenta años después todavía no se ha conseguido una normativa contable de arrendamientos que satisfagan a legisladores, usuarios y preparadores de la información financiera.

Nunca una norma contable había generado tanta controversia, de ahí que exista una amplia literatura científica relacionada con las implicaciones derivadas de la capitalización de los compromisos derivados de los arrendamientos, tanto tras la emisión de los actuales estándares contables al pasar de no reconocer ningún arrendamiento en el balance a capitalizar los denominados arrendamientos financieros, como posteriormente y a raíz de la propuesta actual de cambio de la contabilidad de los arrendamientos.

Tras la revisión de la literatura sobre el impacto que tendría la capitalización de los arrendamientos operativos en los estados financieros de las compañías, existe evidencia suficiente del impacto tan significativo que se produciría tanto a nivel del activo como del pasivo, siendo el ROA y los ratios de endeudamiento los que sufrirían un mayor impacto mostrando un mayor nivel de apalancamiento. Dichas variaciones en los ratios darían lugar a variaciones importantes en los *rankings* de las compañías que se elaboran con base en los ratios financieros.

Será la investigación *ex-post* la que permita determinar si realmente se van a producir diferencias importantes entre la información revelada por las empresas y la reconocida cuando entre en vigor la futura norma.

La percepción de los usuarios y los preparadores de la información ante la reforma de la contabilidad de los arrendamientos difiere en términos de coste-beneficio. Mientras que la mayor parte de los usuarios apoyan la propuesta basándose en el beneficio que tendría sobre la fiabilidad de la información financiera, los preparadores parecen no verla con buenos ojos.



Uno de los sectores más afectados por la futura norma sería el hotelero debido al importante volumen de compromisos por arrendamientos operativos revelados en los correspondientes estados financieros, ya que este sector recurre de forma habitual a este tipo de contratos como forma de gestión de sus modelos de negocio, así como también debido a la respuesta adversa mostrada a través de las cartas de comentarios enviadas tanto al IASB como al FASB. La capitalización de los arrendamientos operativos tendrá un impacto significativo en el ROA y en el endeudamiento, tanto a nivel global como en función de la titularidad de las cadenas hoteleras, existiendo a su vez diferencias significativas en dicho impacto en función de la titularidad de las mismas.

Hasta que la norma definitiva no entre en vigor, no podremos a ciencia cierta saber cuál será la reacción de las cadenas hoteleras ante la misma, aunque se puede esperar que empiecen, o incluso ya han empezado, a tomar medidas para mitigar el efecto de dicha norma. Medidas como, por ejemplo, renegociar los contratos de arrendamientos para reducir la duración de los mismos, o bien, aumentar las cuotas contingentes o parte variables de los pagos para reducir el volumen de los compromisos derivados de los arrendamientos, ante lo cual se nos abre un interesante campo de investigación.

---

## Bibliografía

BARRAL, A. [2006]: «Impacto de la propuesta de reforma internacional sobre arrendamientos», *Revista de AECA*, 76, págs. 31-38.

– [2014]: *El posicionamiento de los preparadores en la reforma de la Norma Internacional de Contabilidad sobre Arrendamientos*, Tesis Doctoral. Universidad de Córdoba.

BARRAL, A.; CORDOBÉS, M. y RAMÍREZ, J. [2014]: «Los arrendamientos operativos: impacto de su reconocimiento en los estados financieros y en la política de financiación de las compañías españolas y del Reino Unido», *Revista de Contabilidad*, 1 17 (2), págs. 212-223.

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), págs. 233-254.

CASADO, R. [2010]: «Una vara de medir que mide a empresas e inversores», *Expansión*, 14 de noviembre.

– [2016]: «Una nueva norma contable subirá la deuda del Ixer en 40.000 millones», *Expansión*, 13 de enero.

DELOITTE [2013]: *El IASB presenta nuevamente propuestas sobre contabilidad de arrendamientos*, junio.

– [2014]: *NIIF 15. Ingresos procedentes de contratos con clientes. El IASB emite la nueva norma de reconocimiento de ingresos ordinarios*, julio.

DUKE, J.; HSIEH, S. y SU, Y. [2009]: «Operating and synthetic leases: Exploiting financial benefits in the post-Enron era», *Advances in Accounting*, 25(1), págs. 28-39.

EY [2016]: *IFRS Practical Matters. Leases make their way onto the balance sheet*.

FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD (FASB) [1976]: *Statement of Financial Accounting Standards No. 13 Accounting for Leases*, Ed. FASB, Norwalk.

- [2010]: *Proposed Accounting Standards Update: Leases. Exposure Draft. (Topic 840)*, Ed. FASB, Norwalk.
  - [2011]: *Accounting Standards Codification Topic 840 Leases*, Ed. FASB, Norwalk.
  - [2013]: *Accounting Standards Codification Topic 842 Leases. A revision of the 2010 proposed FASB Accounting Standards Update, Leases (Topic 840)*, Ed. FASB, Norwalk.
  - [2016]: *Accounting Standards Codification Topic 842 Leases*. Ed. FASB, Norwalk.
- FINANCE & LEASING ASSOCIATION [2000]: *Think again, Sir David: Leases Accounting Reform is not as simple you think*, enero.
- FITÓ, M. [2012]: «En el alquiler, la contabilidad sí importa», *El Economista*, 22 de octubre.
- 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*, 42(159), págs. 341-369.
- FÜLBIER, R.; LIRIO, J. y PFERDEHRT, M. [2008]: «Impact of Lease Capitalization on Financial Ratios of Listed German Companies», *Schmalenbach Business Review*, 60, págs. 122-124.
- GOODACRE, A. [2003]: «Operating lease finance in the UK retail sector», *The International Review of Retail, Distribution and Consumer Research*, 13(1), págs. 99-125.
- HOTELS [2015]: *Ranking of the world's biggest hotel companies*, julio/agosto.
- IMHOFF, E.; LIPE, R. y WRIGHT, D. [1991]: «Operating Leases: Impact of Constructive Capitalization», *Accounting Horizons*, 5(1), págs. 51-63.
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS COMMITTEE (IASC) [1982]: *International Accounting Standard 17, Accounting for Leases*, Ed. IASC, Londres.
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD (IASB) [2007]: *Information for Observers. Board Meeting 22 March 2007. Project: Leases. History of lease accounting (Agenda Paper 12C)*, Ed. IASB, Londres.
- [2009]: *Discussion Paper DP/2009/1, Leases, Preliminary Views*. March. Ed. IASB, Londres.
  - [2010]: *Exposure Draft ED/2010/9, Leases*. August. Ed. IASB, Londres.
  - [2013]: *Exposure Draft ED/2013/6, Leases*. May. Ed. IASB, Londres. Leases-Standard-May-2013.
  - [2016]: *IFRS 16. Leases*.
  - [2016b]: *IASB shines light on leases by bringing them onto the balance sheet*.
  - [2016c]: *Effects Analysis*.
- JAMAL, K. [2011]: «A perspective on the joint IASB/FASB exposure draft on accounting for leases», *Accounting Horizons*, 25(4), págs. 861-871.
- LIVIJN, C. [1969]: *5000 años de leasing*, Informe anual de Saljfinans AB. Suecia.
- MCGREGOR, W. [1996]: *Accounting for Leases: A New Approach. Recognition by Lessors of Assets and Liabilities Arising under Lease Contracts*, Ed. FASB, Norwalk.
- MOLINA, H.; DE VICENTE, M. y RAMÍREZ, J. [2011]: «Los arrendamientos desde el punto de vista de los arrendadores», *XVI Congreso Aeca*, Granada.

- MOLINA, H. y MORA, A. [2015]: «Cambios conceptuales en la contabilidad de los arrendamientos: retos normativos y académicos», *Spanish Accounting Review* 18(1), págs. 99-113.
- MORALES, J. [2016]: «La Nueva Revolución contable de los arrendamientos-efectos contables y económicos», *Revista Contable*, 43, págs. 8-24.
- NAILOR, H. y LENNARD, A. [2000]: *Leases: Implementation of a New Approach*, Ed. FASB, Norwalk.
- PARDO, F.; GINER, B. y CANCHO, R. [2015]: *Operating Leases: An Analysis of the Economic Reasons and the Impact of Capitalization on Ibx 25 Companies*.
- PRICEWATERHOUSECOOPERS (PWC) [2010]: *The Future of Leasing: Research on Impact of Companies' Financial Ratios. Research on Impact of Companies' Financial Ratios*, New York.
- SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION (SEC) [2005]: *Report and Recommendations Pursuant to Section 401(c) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002*.
- UNITED STATES CHAMBER OF COMMERCE [2012]: *The Economic Impact of the current IASB and FASB Exposure Draft on Leases*.
- VIDAL, C. [1976]: *El Leasing, una innovación en la técnica de la financiación*, Instituto de Estudios Fiscales, Instituto de Planificación Contable, Madrid.
- WATT, R. y ZIMMERMAN, J. [1978]: «Towards a positive theory of the determination of accounting standards», *The Accounting Review*, 53, págs. 112-134.
- WONG, K. y MAHESH, J. [2015]: «The Impact of Lease Capitalisation on Financial Statements and Key Ratios: Evidence from Australia», *Australian Accounting, Business and Finance Journal*, vol. 9 (3), págs. 27-44.

## ANEXO 1

### Relación de cuentas e informes anuales de las cadenas hoteleras utilizados para nuestro estudio y páginas web consultadas

Hilton Worldwide Holdings Inc.	
2005	Form 10-K
2005	Annual reports & accounts
2006	Form 10-K
2006	Annual reports & accounts
2007	Annual reports & accounts
2008	Annual reports & accounts
2009	Annual reports & accounts
2010	Annual reports & accounts
2011	Annual reports & accounts
2012	Annual reports & accounts
2013	Form 10-K
2013	Annual reports & accounts
2014	Form 10-K
2014	Annual reports & accounts
<a href="http://ir.hiltonworldwide.com/financial-reporting/annual-reports">http://ir.hiltonworldwide.com/financial-reporting/annual-reports</a>	
<a href="http://www.sec.gov/search/search.htm">http://www.sec.gov/search/search.htm</a>	

Marriott International, INC.	
2005	Form 10-K
2005	Annual reports & accounts
2006	Form 10-K
.../...	

Marriott International, INC.	
.../...	
2006	Annual reports & accounts
2007	Form 10-K
2007	Annual reports & accounts
2008	Form 10-K
2008	Annual reports & accounts
2009	Form 10-K
2009	Annual reports & accounts
2010	Form 10-K
2010	Annual reports & accounts
2011	Form 10-K
2011	Annual reports & accounts
2012	Form 10-K
2012	Annual reports & accounts
2013	Form 10-K
2013	Annual reports & accounts
2014	Form 10-K
2014	Annual Reports & Accounts
<a href="http://investor.shareholder.com/mar/reports.cfm">http://investor.shareholder.com/mar/reports.cfm</a>	
<a href="http://www.sec.gov/search/search.htm">http://www.sec.gov/search/search.htm</a>	

Choice Hotels International, INC.	
2005	Form 10-K
2005	Annual reports & accounts
.../...	

Choice Hotels International, INC.	
.../...	
2006	Form 10-K
2006	Annual reports & accounts
2007	Form 10-K
2007	Annual reports & accounts
2008	Form 10-K
2008	Annual reports & accounts
2009	Form 10-K
2009	Annual reports & accounts
2010	Form 10-K
2010	Annual reports & accounts
2011	Form 10-K
2011	Annual reports & accounts
2012	Form 10-K
2012	Annual reports & accounts
2013	Form 10-K
2013	Annual reports & accounts
2014	Form 10-K
2014	Annual reports & accounts
<a href="http://investor.choicehotels.com/phoenix.zhtml?c=99348&amp;p=irol-reportsannual">http://investor.choicehotels.com/phoenix.zhtml?c=99348&amp;p=irol-reportsannual</a>	
<a href="http://www.sec.gov/search/search.htm">http://www.sec.gov/search/search.htm</a>	

Starwood Hotels & Resorts Worldwide, INC.	
2005	Form 10-K
.../...	

Starwood Hotels & Resorts Worldwide, INC.	
.../...	
2005	Annual reports & accounts
2006	Form 10-K
2006	Annual reports & accounts
2007	Form 10-K
2007	Annual reports & accounts
2008	Form 10-K
2008	Annual reports & accounts
2009	Form 10-K
2009	Annual reports & accounts
2010	Form 10-K
2010	Annual reports & accounts
2011	Form 10-K
2011	Annual reports & accounts
2012	Form 10-K
2012	Annual reports & accounts
2013	Form 10-K
2013	Annual reports & accounts
2014	Form 10-K
2014	Annual reports & accounts
<a href="http://www.starwoodhotels.com/corporate/about/investor/">http://www.starwoodhotels.com/corporate/about/investor/</a>	
<a href="http://www.sec.gov/search/search.htm">http://www.sec.gov/search/search.htm</a>	

Hyatt Hotel Corporation	
2005	Annual reports & accounts
2006	Annual reports & accounts
2007	Annual reports & accounts
2008	Annual reports & accounts
2009	Form 10-K
2010	Form 10-K
2010	Annual reports & accounts
2011	Form 10-K
2011	Annual reports & accounts
2012	Form 10-K
2012	Annual reports & accounts
2013	Form 10-K
2013	Annual reports & accounts
2014	Form 10-K
2014	Annual reports & accounts
<a href="http://investors.hyatt.com/investor-relations/financial-reporting/annual-reports/default.aspx">http://investors.hyatt.com/investor-relations/financial-reporting/annual-reports/default.aspx</a>	
<a href="http://www.sec.gov/search/search.htm">http://www.sec.gov/search/search.htm</a>	

Extended Stay America, INC.	
2005	Annual reports & accounts
2006	Annual reports & accounts
2007	Annual reports & accounts
2008	Annual reports & accounts
2009	Annual reports & accounts
.../...	



<b>Extended Stay America, INC.</b>	
.../...	
2010	Annual reports & accounts
2011	Annual reports & accounts
2012	Annual reports & accounts
2013	Form 10-K
2013	Annual reports & accounts
2014	Form 10-K
2014	Annual reports & accounts
<a href="http://www.aboutstay.com/GenPage.aspx?IID=4409177&amp;GKP=1073750121">http://www.aboutstay.com/GenPage.aspx?IID=4409177&amp;GKP=1073750121</a>	
<a href="http://www.sec.gov/search/search.htm">http://www.sec.gov/search/search.htm</a>	

<b>MGM Resorts International</b>	
2005	Form 10-K
2005	Annual reports & accounts
2006	Form 10-K
2006	Annual reports & accounts
2007	Form 10-K
2007	Annual reports & accounts
2008	Form 10-K
2008	Annual reports & accounts
2009	Form 10-K
2009	Annual reports & accounts
2010	Form 10-K
2010	Annual reports & accounts
.../...	

MGM Resorts International	
.../...	
2011	Form 10-K
2011	Annual reports & accounts
2012	Form 10-K
2012	Annual reports & accounts
2013	Form 10-K
2013	Annual reports & accounts
2014	Form 10-K
2014	Annual reports & accounts
<a href="http://mgmresorts.investorroom.com/annual-reports">http://mgmresorts.investorroom.com/annual-reports</a>	
<a href="http://www.sec.gov/search/search.htm">http://www.sec.gov/search/search.htm</a>	

Caesars Entertainment Corporation	
2005	Form 10-K
2006	Form 10-K
2007	Form 10-K
2008	Form 10-K
2009	Form 10-K
2010	Form 10-K
2011	Form 10-K
2012	Form 10-K
2013	Form 10-K
2014	Form 10-K
<a href="http://investor.caesars.com/financials.cfm">http://investor.caesars.com/financials.cfm</a>	
<a href="http://www.sec.gov/search/search.htm">http://www.sec.gov/search/search.htm</a>	

Intercontinental Hotel Group (IHG)	
2005	Annual report and financial statements
2005	Annual review and summary financial statement
2006	Annual report and financial statements
2006	Annual review and summary financial statement
2007	Annual report and financial statements
2007	Annual review and summary financial statement
2008	Annual report and financial statements
2008	Annual review and summary financial statement
2009	Annual report and financial statements
2009	Annual review and summary financial statement
2010	Annual report and financial statements
2010	Annual review and summary financial statement
2011	Annual report and financial statements
2011	Annual review and summary financial statement
2012	Annual report and financial statements
2012	Annual review and summary financial statement
2013	Corporate review
2013	Annual form 20-F
2014	Corporate review
2014	Annual form 20-F

[http://www.ihgplc.com/index.asp?pageid=56&data=Reports#ref\\_reports](http://www.ihgplc.com/index.asp?pageid=56&data=Reports#ref_reports)

<b>Accor</b>	
2005	Registration document
2006	Registration document
2007	Registration document
2008	Registration document
2009	Consolidated financial statements and notes
2010	Consolidated financial statements and notes
2011	Consolidated financial statements and notes
2012	Consolidated financial statements and notes
2013	Consolidated financial statements and notes
2013	Consolidated financial statements and notes
<p><a href="http://www.accorhotels-group.com/en/finance/financial-library/regulated-information/annual-financial-report.html">http://www.accorhotels-group.com/en/finance/financial-library/regulated-information/annual-financial-report.html</a></p>	

<b>Meliá Hotels International</b>	
2005	Memoria anual
2005	Informe financiero
2006	Memoria anual
2006	Informe financiero
2007	Memoria anual
2007	Informe financiero
2008	Memoria anual
2008	Informe financiero
2009	Memoria anual
2009	Informe financiero
.../...	

<b>Meliá Hotels International</b>	
.../...	
2010	Memoria anual
2010	Informe financiero
2011	Memoria anual
2011	Informe financiero
2012	Memoria anual
2012	Informe financiero
2013	Informe financiero
2013	Informe anual y RSC
2014	Informe financiero
2014	Informe anual y RSC
<a href="http://www.meliahotelsinternational.com/es/accionistas-e-inversores/informacion-financiera/informes-anuales">http://www.meliahotelsinternational.com/es/accionistas-e-inversores/informacion-financiera/informes-anuales</a>	

<b>Whitbread</b>	
2005-2006	Annual report and accounts
2006-2007	Annual report and accounts
2007-2008	Annual report and accounts
2008-2009	Annual report and accounts
2009-2010	Annual report and accounts
2010-2011	Annual report and accounts
2011-2012	Annual report and accounts
2012-2013	Annual report and accounts
2013-2014	Annual report and accounts
.../...	

Whitbread	
.../...	
2014-2015	Annual report and accounts
<a href="https://www.whitbread.co.uk/investors/reports-and-presentations/annual-reports-accounts.html">https://www.whitbread.co.uk/investors/reports-and-presentations/annual-reports-accounts.html</a>	

Barceló Corporación Empresarial, Sa	
2005	Memoria anual
2006	Memoria anual
2007	Memoria anual
2008	Memoria anual
2009	Memoria anual
2010	Memoria anual
2011	Memoria anual
2012	Memoria anual
2013	Memoria anual
2014	Memoria anual
<a href="https://www.barcelo.com/BarceloGroup/es_ES/Images/memoria-grupo-barcelo-2013-es30-139836.pdf">https://www.barcelo.com/BarceloGroup/es_ES/Images/memoria-grupo-barcelo-2013-es30-139836.pdf</a>	

Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited	
2005	Annual report
2006	Annual report
2007	Annual report
2008	Annual report
2009	Annual report
.../...	

Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited	
.../...	
2010	Annual report
2011	Annual report
2012	Annual report
2013	Annual report
2014	Annual report
<a href="http://www.jinjianghotels.com.cn/en/InvestorRelations.aspx?cid=14">http://www.jinjianghotels.com.cn/en/InvestorRelations.aspx?cid=14</a>	

Homeinns Hotel Group	
2005	Annual report (Form 20-F)
2006	Annual report (Form 20-F)
2007	Annual report (Form 20-F)
2008	Annual report (Form 20-F)
2009	Annual report (Form 20-F)
2010	Annual report (Form 20-F)
2011	Annual report (Form 20-F)
2012	Annual report (Form 20-F)
2013	Annual report (Form 20-F)
2014	Annual report (Form 20-F)
<a href="http://english.homeinns.com/phoenix.zhtml?c=203641&amp;p=irol-IRHome">http://english.homeinns.com/phoenix.zhtml?c=203641&amp;p=irol-IRHome</a>	

China Lodging Group, Limited	
2005	Annual report (Form 20-F)
2006	Annual report (Form 20-F)
.../...	

China Lodging Group, Limited	
.../...	
2007	Annual report (Form 20-F)
2008	Annual report (Form 20-F)
2009	Annual report (Form 20-F)
2010	Annual report (Form 20-F)
2011	Annual report (Form 20-F)
2012	Annual report (Form 20-F)
2013	Annual report (Form 20-F)
2014	Annual report (Form 20-F)
<a href="http://ir.huazhu.com/annuals.cfm">http://ir.huazhu.com/annuals.cfm</a>	