

# EXPOSURE DRAFT ED 2010/9 DEL IASB/FASB SOBRE LA CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS: UNA NORMA CONTABLE QUE PUEDE DISPARAR LA DEUDA DE ALGUNAS EMPRESAS

**M.<sup>a</sup> JESÚS MORALES CAPARRÓS**  
**M.<sup>a</sup> AMPARO BENTABOL MANZANARES**  
**ROCÍO CAÑA PALMA**  
*Universidad de Málaga*

## **Extracto:**

**EL** objetivo de este trabajo es el análisis de la propuesta (Exposure Draft ED 2010/9) emitida de forma conjunta entre el IASB y el FASB el 17 de agosto de 2010 sobre la nueva contabilización de los arrendamientos. Dicha propuesta supone un cambio fundamental en la contabilización de los alquileres y puede llegar a tener una importante repercusión en los estados financieros de muchas empresas al incrementar de manera significativa los pasivos de las mismas, lo que justifica su análisis comparativo en orden a destacar las diferencias respecto de la actual normativa contable recogida en la NIC 17.

**Palabras clave:** arrendamiento operativo, arrendamiento financiero, *leasing*, arrendador y arrendatario.

# EXPOSURE DRAFT ED 2010/9 OF THE IASB/FASB ON THE ACCOUNTING OF THE LEASES: AN ACCOUNTING STANDARD THAT CAN INCREASE THE DEBT OF SOME COMPANIES

**M.<sup>a</sup> JESÚS MORALES CAPARRÓS**  
**M.<sup>a</sup> AMPARO BENTABOL MANZANARES**  
**ROCÍO CAÑA PALMA**  
*Universidad de Málaga*

## **Abstract:**

**T**HE aim of this work is the analysis of the proposal (Exposure Draft ED 2010/9) issued jointly between the IASB and the FASB on August 17 2010 on the new leases.

The proposal is a fundamental change in accounting for the leases and can have a significant impact on the financial statements of many companies to significantly increase the liabilities of the same which justifies its comparative analysis in order to highlight the differences from the current accounting rules in IAS 17.

**Keywords:** operating lease, leasing, lessor and lessee.

# Sumario

1. Introducción.
2. Motivaciones del proyecto.
3. El modelo propuesto.
  - 3.1. Alcance.
  - 3.2. Contabilidad del arrendatario.
  - 3.3. Contabilidad del arrendador.
4. Impacto del nuevo modelo contable en las empresas
  - 4.1. Impacto sobre los datos financieros.
  - 4.2. Impacto sobre el control interno y procesos.
  - 4.3. Impacto sobre la recopilación de la información.
  - 4.4. Impacto sobre el negocio.
  - 4.5. Impacto fiscal.
  - 4.6. Impacto en cifras de dicho cambio contable.
5. Conclusiones.

## Bibliografía.

## 1. INTRODUCCIÓN

Cuando parece que empezamos a salir de una de las recesiones económicas más significativas de la historia, se vislumbra también uno de los mayores cambios en la contabilidad de los arrendamientos desde que, a mediados de 1970, fueran emitidos los estándares internacionales relativos a su contabilización.

En septiembre de 2002 el FASB (Financial Accounting Standards Board) y el IASB (International Accounting Standards Board) se reúnen en Norwalk culminando dicha reunión con el acuerdo del mismo nombre «acuerdo Norwalk» por el que ambos organismos reguladores se comprometían a iniciar un proyecto de convergencia entre los US GAAP y las NIIF.

En 2006, el FASB y el IASB anunciaron conjuntamente, agregándolo a su Memorando de Entendimiento, que uno de los proyectos a llevarse a cabo sería la reconsideración y convergencia de las normas contables de los arrendamientos. Desde entonces gran parte de la atención de estas discusiones ha estado centrada en los aspectos contables del arrendatario. Con el reciente cambio de atención también hacia el arrendador, es comprensible que las compañías de *leasing* comiencen a prepararse para el efecto esperado sobre sus actuales políticas contables, procesos de decisión de crédito y presentación de estados financieros.

La contabilidad de los arrendamientos y la contabilidad basada en reglas están a punto de ser sometidas a una revisión fundamental. El 17 de agosto de 2010, FASB e IASB emiten el borrador para discusión pública (ED 2010/9), *leases* (arrendamientos). El ED 2010/9, publicado por el FASB como una Accounting Standards Update (ASU) propuesta, crea un nuevo modelo de contabilidad tanto para los arrendatarios como para los arrendadores y elimina el concepto de arrendamientos operativos. La propuesta, si se materializa finalmente en norma, convergería la contabilidad del FASB y del IASB en la mayoría de las áreas importantes relativas a los contratos de arrendamiento, correspondiendo las pocas diferencias que permanecerían a discrepancias con otros estándares existentes. Esencialmente, todos los arrendamientos vigentes a la fecha de aplicación inicial estarían sujetos al nuevo modelo de contabilización de arrendamientos.

El plazo para realizar comentarios a la propuesta finaliza el 15 de diciembre de 2010, tras lo cual las juntas emitirán el estándar final en junio de 2011, aunque todavía no se puede hablar de fecha efectiva que se considerará tras revisar los comentarios que reciban sobre el ED 2010/9. Además, se tendrán en cuenta todos los proyectos conjuntos que se esperan sean finalizados en el próximo año.

A continuación, tras argumentar las razones que han motivado la realización de la propuesta ED 2010/9 sobre la contabilización de los alquileres, centraremos la atención en los cambios más significativos respecto a la actual NIC 17, tanto en la contabilidad del arrendatario como del arrendador, para finalizar comentando las posibles implicaciones de dicho cambio contable en las empresas.

## 2. MOTIVACIONES DEL PROYECTO

La contabilización actual de los arrendamientos según los Estándares Internacionales de Información Financiera (IFRS) y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Estados Unidos (US GAAP) ha sido duramente criticada porque pudiera estar basada en juicios subjetivos, lo cual provoca que los inversores deban realizar ajustes en los estados financieros para estimar el efecto en balance de los arrendamientos operativos. Muchos opinan que dicha subjetividad ha dado lugar a diferencias en la contabilización de transacciones económicamente similares, pudiendo dar lugar a que las entidades, como comentaremos posteriormente, estructuren las transacciones para lograr el efecto contable deseado.

Ante tal situación, y asumiendo la responsabilidad que les corresponde, el IASB y el FASB dan un paso importante hacia la renovación de las reglas existentes con la emisión, el 19 de marzo de 2009, de un documento conjunto para discusión pública que resaltaba los puntos de vista preliminares sobre el nuevo modelo de contabilidad.

Posteriormente, el 17 de agosto de 2010, se publica el Exposure Draft (Leases) (ED 2010/9) a través del cual ambos organismos proponen, con el fin de mejorar e incrementar la información financiera de los usuarios, cambios bastantes significativos en la contabilización de los arrendamientos. Una vez que dicha propuesta se convierta en definitiva reemplazaría la actual NIC 17 «Arrendamientos» y el «ASC 840<sup>1</sup>».

Los arrendamientos constituyen una fuente importante y extendida de financiación. Es imprescindible que su contabilización proporcione a los usuarios de la información financiera una completa y comprensible imagen sobre los mismos. Los actuales estándares contables clasifican los arrendamientos como financieros o como operativos basándose en normas relativamente complejas. Debido a esta complejidad, los modelos actuales de contabilización de arrendamientos han sido criticados por no satisfacer las necesidades de información de los usuarios de la información financiera puesto que no proporcionan una fiel representación de dichas operaciones.

Según Bob Herz, presidente del FASB: «La finalidad de la propuesta es mejorar la transparencia de la contabilidad de los arrendamientos y también disminuir su complejidad actual.»

Si el arrendamiento es identificado como operativo, en su contabilización, ni el activo arrendado ni la obligación de pago figuran en el balance, sino que el gasto de arrendamiento se contabiliza de forma lineal durante el tiempo que dura el mismo. En concreto, se omite información relevante sobre derechos y obligaciones que cumplen con las definiciones de activos y pasivos según el marco conceptual. Dichos modelos llevan a una falta de comparabilidad interempresarial y a una complejidad relativa a la distinción entre arrendamientos financieros y operativos. Por este motivo muchos usuarios de la información financiera realizan ajustes en los estados financieros para reflejar los activos y pasivos implícitos en determinadas operaciones de arrendamientos operativos.

De hecho, los inversores lo primero que hacen al analizar unos estados financieros es actualizar los compromisos de pago futuros derivados de los arrendamientos operativos, considerándolos directa-

mente 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. Jay Tahtah, especialista en contabilidad de PwC, explica que «hasta ahora, las agencias de *rating* y los inversores calculan el coste futuro de los alquileres con una regla genérica: multiplican por siete la renta anual». Aunque Moody's y Standard & Poor's creen que la aplicación de la norma no se desviará mucho de ese cálculo global, Tahtah cree que «habrá sorpresas cuando cada empresa anuncie el impacto en su balance». (*Expansión* 15 de octubre de 2010).

Por lo tanto, una justificación al cambio en su contabilización son estos requerimientos de transparencia informativa demandada por parte de los usuarios de la información financiera.

Aunque muchos de los problemas de los actuales estándares de la contabilización de los alquileres están relacionados con el tratamiento de los arrendamientos operativos en los estados financieros de los arrendatarios, no sería congruente mantener el actual tratamiento contable de los arrendadores con el propósito que se pretende de mejorar las necesidades de información de los usuarios. Por ello Exposure Draft (Leases) (ED 2010/9) se ocupa, como ya se ha comentado anteriormente, tanto de la contabilidad del arrendatario como del arrendador. Según David Tweedie, presidente del IASB: «La industria del *leasing* juega un papel importante en muchas economías, ayudando a las empresas a gestionar el flujo de caja y capital de trabajo. Sin embargo, gran parte de los aproximadamente 640 mil millones de dólares anuales de los compromisos de arrendamiento no se presenta en el balance de los arrendatarios, lo que da una falsa impresión de los pasivos de las empresas».

Como resultado del proyecto conjunto del IASB y el FASB, para desarrollar una nueva forma de contabilizar los alquileres que asegure que los activos y pasivos implícitos en las operaciones de alquileres se reflejen en los estados financieros, en marzo de 2009 se emitió un documento conjunto (Discussion paper) seguido, en agosto de 2010, del Exposure Draft previo al estándar definitivo que, como se ha comentado, su publicación se espera para mediados de 2011.

### El caso de Iberia

Para entender mejor esta propuesta, comentaremos el caso de una empresa tan significativa como Iberia. Según las cuentas anuales del ejercicio 2009 de dicha compañía, la flota operativa del Grupo al 31 de diciembre de 2009 se desglosa como sigue:

En propiedad	8
En arrendamiento financiero	11
En arrendamiento operativo	90
<b>Total</b>	<b>109</b>

A 31 de diciembre de 2009, las futuras cuotas a pagar derivadas de los contratos de arrendamiento operativo de estos aviones ascienden a 1.509 millones de euros.

Observando estos datos y de acuerdo con las definiciones de activo y pasivo según el marco conceptual del Plan General de Contabilidad (PGC) cabe cuestionarse lo siguiente:

TABLA 1.

Activos (marco conceptual)	Preguntas	Respuesta
Recursos controlados económicamente por la empresa	¿Controla Iberia sus aviones?	SÍ
Resultante de sucesos pasados	¿Son resultantes de sucesos pasados?	SÍ
Se espera que la empresa obtenga beneficios económicos en el futuro	¿Se espera que obtenga beneficios económicos futuros?	SÍ
Pasivos (marco conceptual)	Preguntas	Respuesta
Obligaciones actuales	¿Tiene Iberia 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 se desprende 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

FUENTE: *Elaboración propia.*

Donde se evidencia el enfrentamiento actual entre las normas y el marco conceptual que justifica la necesidad de la propuesta de cambio.

### 3. EL MODELO PROPUESTO

#### 3.1. Alcance

El alcance del ED 2010/9 es similar al de los estándares existentes de contabilidad de arrendamientos actualmente vigentes, por consiguiente, la mayoría de los contratos actualmente contabilizados como arrendamientos estarían sujetos a la nueva orientación. Además, el ED 2010/9 incluye condiciones para determinar si un acuerdo contiene un arrendamiento. Las condiciones son similares a las contenidas actualmente en el ASC 840<sup>1</sup>. Algunos contratos específicamente identificados que no están dentro del alcance de la propuesta son:

- Arrendamientos de activos intangibles.
- Arrendamientos para explorar o usar minerales, petróleo, gas natural y recursos no-renovables similares.
- Arrendamientos de activos biológicos.

Los contratos que representan la compra o venta del activo subyacente también estarían excluidos del alcance del ED 2010/9 y serían contabilizados de acuerdo con otros estándares.

res contables. El ED 2010/9 señala que un contrato representa una compra o una venta de un activo si al finalizar la vida del mismo una entidad transfiere a otra el control del activo subyacente asociado a dicho contrato. Se entiende que se transfiere dicho control si:

- a) Automáticamente se transfiere el título del activo subyacente al final del contrato, o
- b) Incluye una opción de compra a precio de ganga sobre la cual, no hay duda al inicio del contrato de que el arrendatario ejercerá dicha opción.

Sin embargo, la entidad considerará todos los hechos y circunstancias relevantes y no basaría su conclusión únicamente en cómo la transacción se describe en el contrato. La determinación de si el contrato es una compra o venta se hace al inicio y no se vuelve a valorar posteriormente.

Por lo tanto, podemos decir que desaparecen los arrendamientos financieros y nos encontramos con un único tipo de arrendamientos con efectos patrimoniales.

### 3.1.1. Arrendamientos de corto plazo

Aunque en su momento tanto el FASB como el IASB discutieron sobre la excepción al alcance de los arrendamientos a corto plazo <sup>1</sup>, el ED 2010/9 no trata dicha excepción. Sin embargo, estos organismos finalmente deciden incluir el tratamiento de estos activos en el alcance de la norma aunque de forma más simplificada. La idea que subyace en este caso es no complicar el tratamiento de los arrendamientos a corto plazo que básicamente son aquellos cuyo objeto no son centrales o fundamentales para el desarrollo del negocio.

El arrendatario puede elegir, sobre una base de arrendamiento por arrendamiento (*lease by lease*) registrar el pasivo y el derecho a uso del activo arrendando sin actualizar las cuotas. Dichos pagos por arrendamiento se reconocerían en el resultado del ejercicio al término del mismo.

El arrendador que tenga un arrendamiento de este tipo podrá elegir no reconocer el derecho de cobro por el arrendamiento ni el pasivo, pero continuaría reconociendo el activo subyacente y reconocería los cobros por arrendamiento en el resultado del ejercicio al término del mismo.

## 3.2. Contabilidad del arrendatario

### 3.2.1. Modelo general

El modelo propuesto de contabilidad de arrendamientos se basa en el enfoque del derecho a uso. En el contrato de arrendamiento, el arrendatario obtiene el derecho a usar el activo durante un periodo específico. Según el modelo propuesto, este reconocerá, a la fecha de comienzo del arren-

<sup>1</sup> En el ED 2010/9 se entienden por arrendamientos a corto plazo aquellos que a la fecha de comienzo del mismo tienen una duración máxima, incluyendo las posibles prórrogas, de 12 meses o menos.

damiento<sup>2</sup>, el activo que representa el derecho a usar el bien arrendado durante el periodo de arrendamiento y el pasivo, que representa su obligación de hacer frente a los pagos del mismo.

A diferencia, en el modelo de la NIC 17, actualmente en vigor, en el caso del arrendamiento financiero, el arrendatario contabiliza su derecho a usar el activo arrendado ya sea como un activo y la obligación correspondiente. En el caso del arrendamiento operativo reconoce si se trata de un arrendamiento financiero, o reconoce las cuotas como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento. Sin embargo, según el ED 2010/9, el primer caso sería tratado como una compra estando sujeta a la normativa correspondiente y en el segundo caso se trataría como un arrendamiento.

### 3.2.2. Valoración y contabilización inicial

Tal y como se observó con anterioridad, el modelo propuesto requiere que el arrendatario reconozca, a la fecha de comienzo del arrendamiento, un activo por el derecho a uso y simultáneamente un pasivo por las obligaciones contractuales del contrato. Ambos inicialmente se medirán a la fecha de comienzo del arrendamiento.

El pasivo surgido por las obligaciones del contrato se registrará por el valor actual de los compromisos contractuales utilizando el tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario, o la tasa que el arrendador le cargue al arrendatario si se puede determinar fácilmente.

El derecho a usar el activo se mide inicialmente por el mismo importe que la obligación de hacer frente a los pagos de arrendamiento más cualesquiera costos directos iniciales recuperables –por ejemplo, comisiones y honorarios legales–. En la cuenta de resultados anual, las empresas deberán registrar el coste del alquiler como un doble gasto: por amortización del activo y como intereses de la deuda.

Además de lo ya comentado, los dos componentes principales que el arrendatario tiene que tener en cuenta cuando valora inicialmente el activo de derecho a uso y el pasivo por arrendamiento son el término del arrendamiento y los pagos por arrendamiento. Ambos aspectos se verán con más detalle a continuación.

#### EJEMPLO 1:

A comienzos del ejercicio X1, firmamos contrato de alquiler sobre un local, de cuatro años de duración con pagos anuales por años vencidos de 15.000 euros. El tipo de interés incremental de la deuda es del 4 por 100.

.../...

<sup>2</sup> El ED 2010/9 define «fecha de comienzo del arrendamiento» como «la fecha en la cual el arrendador hace disponible el activo subyacente para su uso por parte del arrendatario».

.../...

Fecha	Cuota anual	Cuota interés	Cuota amortización deuda	Total amortizado de la deuda	Resto por amortizar de la deuda
01-01-X1	–				41.626
31-12-X1	15.000	1.665	13.335	13.335	28.291
31-12-X2	15.000	1.132	13.868	27.203	14.423
31-12-X3	15.000	577	14.423	41.626	0

Realizar los asientos desde el punto de vista del arrendatario.

NIC 17		ED LEASES			
	Cargo	Abono		Cargo	Abono
A LA FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EL 01-01-X1					
No procede contabilización			Derecho de uso de activo	41.626	
			Deuda por arrendamiento		41.626
POR EL PAGO DE LA PRIMERA CUOTA Y AMORTIZACIÓN EL 31-12-X1					
Arrendamientos	15.000		Deudas por arrendamientos	13.335	
Bancos		15.000	Gastos financieros	1.665	
			Bancos		15.000
			Amortización derecho de uso	13.875	
			Derecho de uso del activo		13.875
POR EL PAGO DE LA SEGUNDA CUOTA Y AMORTIZACIÓN EL 31-12-X2					
Arrendamientos	15.000		Deudas por arrendamientos	13.868	
Bancos		15.000	Gastos financieros	1.132	
			Bancos		15.000
			Amortización derecho de uso	13.875	
			Derecho de uso del activo		13.875
POR EL PAGO DE LA SEGUNDA CUOTA Y AMORTIZACIÓN EL 31-12-X3					
Arrendamientos	15.000		Deudas por arrendamientos	14.423	
Bancos		15.000	Gastos financieros	577	
			Bancos		15.000
			Amortización derecho de uso	13.875	
			Derecho de uso del activo		13.875
EFECTOS EN LA CUENTA DE RESULTADOS					
EJERCICIO X1	15.000		EJERCICIO X1		15.540
EJERCICIO X2	15.000		EJERCICIO X2		15.007
EJERCICIO X3	15.000		EJERCICIO X3		14.452
TOTAL	45.000		TOTAL		45.000

### 3.2.3. Plazo del arrendamiento

El ED 2010/9 señala que el término plazo del arrendamiento es el «plazo más largo posible que sea más probable que no ocurra». Los periodos de prórroga o renovación del contrato de arrendamiento se tendrán en cuenta en los cálculos, siempre que resulte probable que el alquiler abarque dicho periodo. Para determinar esta probabilidad se tendrán en cuenta factores adicionales además de, como hasta ahora, la simple intencionalidad del arrendatario. Entre dichos factores el ED 2010/9 enumera los siguientes:

- Factores contractuales como por ejemplo: tasas de renovación a precios de ganga.
- Factores no contractuales tales como la existencia de mejoras importantes a las propiedades arrendadas.
- Si el activo subyacente es especializado o es crucial para las operaciones del arrendatario.
- Experiencia pasada de la entidad o intenciones de la entidad.

#### EJEMPLO 2:

El siguiente ejemplo, adaptado del párrafo B17 del ED, ilustra cómo el arrendatario determinaría el término del arrendamiento según el modelo propuesto.

El arrendatario participa en un arrendamiento a 10 años, no cancelable, con dos opciones para renovación a cinco años. Con base en la historia pasada y otros factores contractuales y no-contractuales específicos del activo arrendado, la entidad ha asignado las siguientes probabilidades a cada uno de los términos potenciales:

- Un 40 por 100 de probabilidad de mantener el contrato únicamente los 10 primeros años.
- Un 30 por 100 de probabilidad de ejercitar la primera opción de ampliación (duración 15 años).
- Un 30 por 100 de probabilidad de ejercitar las dos opciones de ampliación. (duración 20 años).

Duración	Probabilidad
10 años	40%
15 años	30%
20 años	30%

Hay un 30 por 100 de probabilidad para el término de 20 años, un 60 por 100 de probabilidad para al menos un término de 15 años, y 100 por 100 de probabilidad de que el término será al menos de 10 años. Por consiguiente, el término más largo posible que es más probable que no que ocurra es de 15 años.

### 3.2.4. Pagos del arrendamiento

El ED 2010/9 señala de manera específica que para calcular el valor actual de los pagos por arrendamiento, el arrendatario deberá incluir:

- Las cuotas contingentes.
- El valor residual garantizado.
- Los pagos esperados por sanciones de terminación del contrato.

Por lo que se refiere a las **cuotas contingentes**, en la NIC 17, se registran actualmente como gastos en el ejercicio en que incurren y no se toman en consideración para el cálculo de los pagos mínimos del arrendamiento. Ello implica que, contratos que inicialmente se podrían catalogar, según su duración como financieros, al incluir pagos contingentes se catalogan como operativos.

Por tanto, la inclusión de las cuotas contingentes dentro de los pagos del arrendamiento supone un cambio importante respecto del actual modelo contable, en el cual las cuotas contingentes, como ya se ha comentado, se excluyen generalmente del cálculo de los pagos mínimos del arrendamiento independientemente de su probabilidad de ocurrencia.

Con la nueva propuesta, las cuotas contingentes deberán ser estimadas y registradas al comienzo del arrendamiento. Asimismo, y por lo que respecta a las cuotas contingentes que dependan de un índice o tasa, el ED 2010/9 señala que el arrendatario utilice tasas o índices prospectivos para determinar dichas cuotas si las mismas están fácilmente disponibles. Si no lo están, el arrendatario utilizaría las tasas o índices que prevalezcan. Podemos decir que el objetivo de la propuesta es incluir, siempre que sea posible, la mayor parte de las cuotas contingentes desde el momento inicial de la valoración, afectando por tanto al activo y al pasivo.

Por lo que se refiere al **valor residual garantizado**, este ya se toma en consideración para la determinación del valor actual de los pagos mínimos. Pero de momento no sucede lo mismo en el supuesto de un arrendamiento operativo, siendo intención del IASB/FASB que con la nueva contabilización sí se incluya dicho pago en la valoración del activo y del pasivo.

Por último y por lo que se refiere a la **opción de compra**, actualmente y según la NIC 17, si el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente más reducido que su valor razonable en el momento en que la opción sea ejercitable, de forma que, al inicio del arrendamiento, sea razonablemente cierto que la opción será ejercida, los pagos mínimos por el arrendamiento incluirán tanto los pagos mínimos a realizar durante el plazo de arrendamiento hasta la fecha esperada de ejercicio de la opción de compra como el pago necesario para ejercitar la opción de compra.

Según el ED 2010/9, si bien las opciones de compra se consideran parte del análisis en el momento de determinar si el contrato de arrendamiento representa la compra o venta del activo subyacente (véase Alcance), según el modelo propuesto si se determina que el contrato está dentro del alcance de la contabilidad del arrendamiento, la opción de compra sería contabilizada solamente

cuando se ejerce. El precio de esta opción no sería considerado como parte de los pagos del arrendamiento sino como parte del coste de adquisición del activo subyacente. La idea que subyace tras ello es que no se contabilice ninguna opción de compra que no se va a ejercitar, ya que si se ejerce ya no podemos hablar de arrendamiento sino de compra.

**TABLA 2.**

NIC 17	ED LEASES
<b>Pagos mínimos</b>	<b>Pagos del arrendamiento</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Excluye cuotas contingentes</li> <li>• Valores residuales garantizados</li> <li>• Incluye opción de compra</li> <li>• No se considera</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incluye cuotas contingentes</li> <li>• Valores residuales garantizados</li> <li>• No incluye opción de compra</li> <li>• Sanciones esperadas</li> </ul>

FUENTE: *Elaboración propia.*

**EJEMPLO 3:**

A comienzos del ejercicio X1, firmamos contrato de alquiler sobre un local, de tres años de duración con pagos anuales por años vencidos de 15.000 euros. El tipo de interés incremental de la deuda es del 4 por 100. Adicionalmente pagaremos como cuota contingente el 2 por 100 de la cifra de negocios, estimándose que esos pagos ascenderán a 3.000 euros para cada uno de los años.

	Cuota anual	Cuota interés	Cuota amortización deuda	Total amortizado de la deuda	Resto por amortizar de la deuda
01-01-X1	–				49.952
31-12-X1	18.000	1.998	16.002	16.002	33.950
31-12-X2	18.000	1.358	16.642	32.644	17.308
31-12-X3	18.000	692	17.308	49.952	0

NIC 17			ED LEASES		
	Cargo	Abono		Cargo	Abono
A LA FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EL 01-01-X1					
No procede contabilización			Derecho de uso de activo	49.952	
			Deuda por arrendamiento		49.952
POR EL PAGO DE LA PRIMERA CUOTA Y AMORTIZACIÓN EL 31-12-X1					
Arrendamientos	18.000		Deudas por arrendamientos	16.002	
Bancos		18.000	Gastos financieros	1.998	
					.../...
					.../...

.../...

NIC 17			ED LEASES		
	Cargo	Abono		Cargo	Abono
.../...			Bancos		18.000
			Amortización derecho de uso	16.651	
			Derecho de uso del activo		16.651
POR EL PAGO DE LA SEGUNDA CUOTA Y AMORTIZACIÓN EL 31-12-X2					
Arrendamientos	18.000		Deudas por arrendamientos	16.642	
Bancos		18.000	Gastos financieros	1.358	
			Bancos		18.000
			Amortización derecho de uso	16.651	
			Derecho de uso del activo		16.651
POR EL PAGO DE LA TERCERA CUOTA Y AMORTIZACIÓN EL 31-12-X3					
Arrendamientos	18.000		Deudas por arrendamientos	17.308	
Bancos		18.000	Gastos financieros	692	
			Bancos		18.000
			Amortización derecho de uso	16.651	
			Derecho de uso del activo		16.651
EFECTOS EN LA CUENTA DE RESULTADOS					
EJERCICIO X1	18.000		EJERCICIO X1		18.649
EJERCICIO X2	18.000		EJERCICIO X2		18.009
EJERCICIO X3	18.000		EJERCICIO X3		17.343
TOTAL	54.000		TOTAL		54.000

### 3.2.5. Valoraciones posteriores

Después del comienzo del arrendamiento, el arrendatario registrará los gastos por amortización, amortizando el activo por derecho-a-uso, haciéndolo sobre una base sistemática hasta el final del término del arrendamiento o durante la vida útil del activo subyacente si es más corta. El arrendatario registrará los gastos por intereses sobre la obligación pendiente, haciéndolo mediante el método del coste. El arrendatario usará la NIC 36<sup>3</sup> (ASC 350)<sup>4</sup> para evaluar, al cierre del ejercicio, el correspondiente deterioro del activo por derecho-a-uso.

El ED 2010/9 propone que al cierre de cada ejercicio se tomen en consideración los cambios habidos que afecten a la probabilidad del ejercicio de la opción de compra, cambios en el valor resi-

<sup>3</sup> NIC 36, «Deterioro de valor de los activos».

<sup>4</sup> FASB Accounting Standards Codification Topic 350, Intangibles-Goodwill and Other.

dual garantizado, cambios en los pagos previstos de cuotas contingentes, cambios que afectan a las prórrogas o renovaciones del contrato, etc. Es decir, se pretende que se tengan en cuenta dichos cambios a la hora de valorar en la fecha de cierre las obligaciones de pago derivadas del contrato. Si como resultado de esta revaloración se produce un cambio en la duración del arrendamiento, el arrendatario tendría que ajustar tanto el activo por derecho-a-uso así como las obligaciones de pago por el alquiler. Los cambios en los alquileres contingentes, las sanciones por terminación y los valores residuales garantizados serían registrados en el resultado si el cambio surge del periodo actual o de periodos anteriores. Todos los otros cambios serían registrados como ajuste al activo de derecho-a-uso y a la obligación de hacer los pagos por alquiler.

La propuesta para que el arrendatario evalúe regularmente si hay factores y circunstancias nuevas relacionadas con el término del contrato de arrendamiento será difícil de conseguir, y representa un cambio importante respecto al modelo actual.

### 3.3. Contabilidad del arrendador

#### 3.3.1. Modelo general

El ED 2010/9 propuesto describe dos modelos de contabilidad para los arrendadores determinando el modelo a aplicar a cada contrato de arrendamiento en función de su exposición o no a los riesgos y ventajas asociados al activo subyacente. En el primer caso, es decir, si se encuentra expuesto, aplicaría el enfoque de **«performance recognition approach»** (enfoque de la obligación de desempeño). En caso contrario, es decir, si no se encuentra expuesto, aplicaría el enfoque de **«derecognition approach»** (enfoque de baja en cuentas). La determinación del modelo apropiado a aplicar se haría solo al inicio del arrendamiento. Por lo que respecta al riesgo de crédito del arrendatario no será considerado en el análisis previo para la determinación del modelo.

En general, los dos modelos tienen la intención de ajustarse al tipo de negocio de la entidad de manera que la entidad que esté en el negocio de arrendar un activo a múltiples inquilinos durante su vida económica, típicamente seguiría el enfoque de **«performance recognition approach»** (obligación de desempeño). Por el contrario, los fabricantes y distribuidores de activos que usen el arrendamiento como un mecanismo para vender el activo, o las compañías que usen el arrendamiento como medio para obtener ingresos por financiación, típicamente aplicarían el enfoque de **«derecognition approach»** (enfoque de baja en cuentas).

Según el enfoque de **«performance recognition approach»** (obligación de desempeño), el bien objeto del arrendamiento se seguirá manteniendo en los libros del arrendador, el cual reconocerá un activo y un pasivo igual al valor presente de los cobros esperados. El arrendador reconocerá unos ingresos por arrendamiento a medida que se vaya cediendo el uso del activo y se devengarán unos intereses financieros por la actualización del valor de los derechos de cobro del arrendamiento.

Según el **enfoque de «derecognition approach»** (enfoque de baja en cuentas), una parte del activo arrendado se elimina de los libros del arrendador, reconocerá por ello un activo por el derecho a recibir los cobros que surjan del contrato. Quedará un activo residual por la parte del valor del acti-

vo que no haya transferido, reconocerá un beneficio a la firma del contrato y se devengarán unos intereses financieros por la actualización del valor de los derechos de cobro del arrendamiento. El reconocimiento del beneficio en el momento de la firma del contrato tendrá un efecto importante en la cuenta de resultados con las correspondientes implicaciones fiscales.

El arrendador valorará el activo por el derecho a recibir los pagos de arrendamiento y los correspondientes ingresos de la misma manera que para el enfoque de obligación de desempeño. El importe del activo subyacente a dar de baja se calcularía tal y como sigue:

$$\text{Importe AS} = \frac{\text{VRcr}}{\text{VRas}} \times \text{VCas}$$

AS: activo subyacente

VRcr: valor razonable de los cobros a recibir

VRas: valor razonable del activo subyacente

VCas: valor contable del activo subyacente

#### EJEMPLO 4:

##### Performance recognition approach

Firmamos un contrato de arrendamiento sobre un local, de duración tres años con pagos anuales de 15.000 euros. El tipo de interés incremental de la deuda para nuestra sociedad es del 4 por 100.

Fecha	Cuota anual	Cuota interés	Cuota amortización deuda	Total amortizado de la deuda	Resto por amortizar de la deuda
01-01-X1	-				41.626
31-12-X1	15.000	1.665	13.335	13.335	28.291
31-12-X2	15.000	1.132	13.868	27.203	14.423
31-12-X3	15.000	577	14.423	41.626	0

Realizar los asientos desde el punto de vista del arrendador.

NIC 17			ED LEASES		
	Cargo	Abono		Cargo	Abono
A LA FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EL 01-01-X1					
No procede contabilización			Créditos por arrendamientos	41.626	
			Obligaciones de alquileres		41.626
				...	...
				...	...

.../...

NIC 17			ED LEASES		
	Cargo	Abono		Cargo	Abono
.../...					
POR EL PAGO DE LA PRIMERA CUOTA Y AMORTIZACIÓN EL 31-12-X1					
Bancos	15.000		Bancos	15.000	
Ingresos por arrendamiento		15.000	Créditos por arrendamientos		13.335
			Ingresos financieros		1.665
			Obligaciones de alquileres	13.875	
			Amortización de obligaciones de alquileres		13.875
POR EL PAGO DE LA SEGUNDA CUOTA Y AMORTIZACIÓN EL 31-12-X2					
Bancos	15.000		Bancos	15.000	
Ingresos por arrendamientos		15.000	Créditos por arrendamientos		13.868
			Ingresos financieros		1.132
			Obligaciones de alquileres	13.875	
			Amortización de obligaciones de alquileres		13.875
POR EL PAGO DE LA TERCERA CUOTA Y AMORTIZACIÓN EL 31-12-X3					
Bancos	15.000		Bancos	15.000	
Ingresos por arrendamientos		15.000	Créditos por arrendamientos		14.423
			Ingresos financieros		577
			Obligaciones de alquileres	13.875	
			Amortización de obligaciones de alquileres		13.875
EFECTOS EN LA CUENTA DE RESULTADOS					
EJERCICIO X1	15.000		EJERCICIO X1		15.540
EJERCICIO X2	15.000		EJERCICIO X2		15.007
EJERCICIO X3	15.000		EJERCICIO X3		14.452
TOTAL	45.000		TOTAL		45.000

**EJEMPLO 5:**

Tenemos en libros una maquinaria especializada contabilizada por 30.000 euros. Firmamos un contrato de arrendamiento en el que cobraremos 15.000 euros anuales pospagables, siendo la duración del contrato de tres años. Se estima que el valor razonable de la maquinaria es de 45.000 euros y que el valor residual llegado el tercer año será de 2.000 euros. El tipo de interés es del 4 por 100.

.../...

.../...

Fecha	Cuota anual	Cuota interés	Cuota amortización deuda	Total amortizado de la deuda	Resto por amortizar de la deuda
01-01-X1	-				41.626
31-12-X1	15.000	1.665	13.335	13.335	28.291
31-12-X2	15.000	1.132	13.868	27.203	14.423
31-12-X3	15.000	577	14.423	41.626	0

$$\text{Importe AS} = \frac{\text{VRcr (41.626 €)}}{\text{Vras (45.000 €)}} \times \text{VCas (30.000 €)} = 27.751 \text{ €}$$

AS: activo subyacente

VRcr: valor razonable de los cobros a recibir

Vras: valor razonable del activo subyacente

VCas: valor contable del activo subyacente

NIC 17				ED LEASES	
	Cargo	Abono		Cargo	Abono
A LA FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EL 01-01-X1					
No procede contabilización			Créditos por arrendamientos Maquinaria Beneficios por operaciones de arrendamiento	41.626	27.751 13.875
POR EL PAGO DE LA PRIMERA CUOTA Y AMORTIZACIÓN EL 31-12-X1					
Bancos Ingresos por arrendamiento	15.000	15.000	Bancos Créditos por arrendamientos Ingresos financieros	15.000	13.335 1.665
POR EL PAGO DE LA SEGUNDA CUOTA Y AMORTIZACIÓN EL 31-12-X2					
Bancos Ingresos por arrendamientos	15.000	15.000	Bancos Créditos por arrendamientos Ingresos financieros	15.000	13.868 1.132
POR EL PAGO DE LA TERCERA CUOTA Y AMORTIZACIÓN EL 31-12-X3					
Bancos Ingresos por arrendamientos	15.000	15.000	Bancos Créditos por arrendamientos Ingresos financieros	15.000	14.423 577
EFECTOS EN LA CUENTA DE RESULTADOS					
EJERCICIO X1	15.000		EJERCICIO X1 (1)		29.415
EJERCICIO X2	15.000		EJERCICIO X2		15.007
EJERCICIO X3	15.000		EJERCICIO X3		14.452
TOTAL	45.000		TOTAL		58.874
(1) La diferencia en el resultado entre ambos modelos coincide con el beneficio dado por la venta del activo que se da de baja en los estados financieros del arrendador.					

## 4. IMPACTO DEL NUEVO MODELO CONTABLE EN LAS EMPRESAS

El impacto que el nuevo modelo contable puede tener sobre las empresas puede ser de diversa índole. En este epígrafe nos referiremos a las principales implicaciones sobre las empresas arrendatarias y que se pueden resumir en las siguientes:

- Impacto sobre los datos financieros.
- Impacto sobre el control interno y procesos.
- Impacto sobre la recopilación de la información.
- Impacto sobre el negocio.
- Impacto fiscal.
- Impacto en cifras de dicho cambio contable.

### 4.1. Impacto sobre los datos financieros

El modelo propuesto cambiará la presentación del balance y la cuenta de resultados. Los ratios de apalancamiento y capital pueden verse afectados negativamente por el incremento del balance. No se contabilizará el gasto por arrendamiento, sino que será reemplazado por la amortización y el gasto por intereses. Asimismo, podrá cambiar significativamente el momento del reconocimiento del gasto. Supondrá un impacto significativo sobre algunos indicadores del rendimiento, tales como el EBITDA (beneficio bruto operativo). La utilidad de este último ratio disminuirá al dejar de incluir el coste de los alquileres. Todo ello, a priori, sin que cambien los flujos de caja subyacentes ni la actividad empresarial. Por otra parte, la reevaluación continua aumentará la volatilidad de los ratios clave.

En términos generales, este impacto del modelo propuesto será mayor en los sectores que arriendan activos de alto valor y bienes inmuebles (tales como en el sector de la distribución minorista, servicios profesionales, transporte y logística, telecomunicaciones, sanidad y financiero).

### 4.2. Impacto sobre el control interno y procesos

Hasta ahora las entidades no han necesitado procesos ni controles sólidos sobre sus arrendamientos. Además de no requerirse la contabilización en el balance del arrendamiento operativo, los modelos existentes para el arrendatario no exigían generalmente la revisión periódica del contrato de arrendamiento. La propuesta de que deben reevaluarse los contratos de arrendamiento (por ejemplo, en cuanto a cambios en el periodo esperado del arrendamiento, o los pagos contingentes estimados) exigirá a la entidad diseñar procesos y controles para asegurar la adecuada gestión y contabilización de todos los contratos de arrendamiento en cada cierre. Asimismo, generalmente,

habrá que destinar más recursos a la supervisión y la evaluación de las estimaciones y la actualización de los saldos.

#### 4.3. Impacto sobre la recopilación de la información

El modelo propuesto no contempla en este punto la posibilidad de que se sigan aplicando las normas actuales a los contratos de arrendamiento suscritos antes de la entrada en vigor de la nueva norma. La dirección necesitará analizar todos sus contratos y, en su caso, recatalogarlos así como recopilar datos sobre el periodo del arrendamiento, las opciones de renovación y los pagos, con el fin de evaluar los importes a incluir en el balance. Es posible que la recopilación y el análisis de la información lleven bastante tiempo y supongan un esfuerzo importante, en función del número de contratos, las fechas de entrada en vigor y los registros disponibles.

#### 4.4. Impacto sobre el negocio

Las entidades necesitarán llevar a cabo una revisión de los cambios propuestos para evaluar su impacto en sus indicadores financieros y de rendimiento (incluyendo *covenants*) y su impacto fiscal, así como para asegurar el cumplimiento de la nueva norma.

Los cambios exigirán que anualmente deba recopilarse más información y que deban tomarse más decisiones basadas en juicio. Los cambios afectarán a los ratios y métricas financieras, a las decisiones acerca de si arrendar o comprar, a los impuestos, a los procesos y controles contables.

Posiblemente los arrendatarios consideren necesario renegociar o reestructurar contratos ya existentes y establecer el diseño de los futuros. Las estructuras empresariales y legales que apoyan el arrendamiento también podrían tener que reconsiderarse con el fin de evaluar si siguen siendo efectivas.

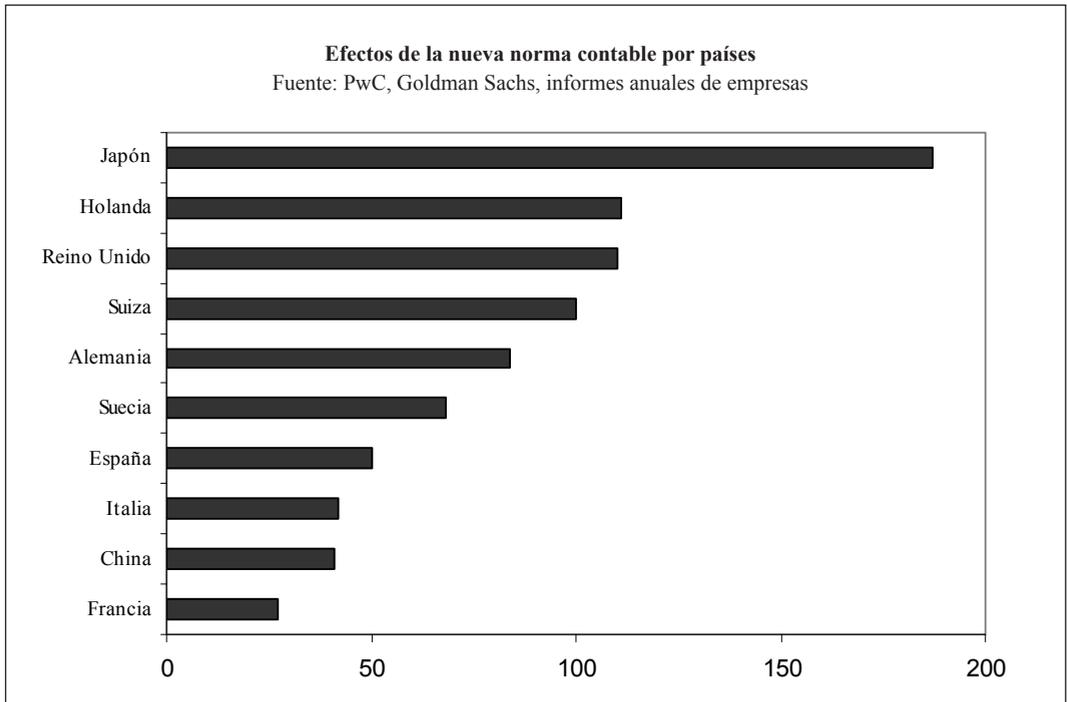
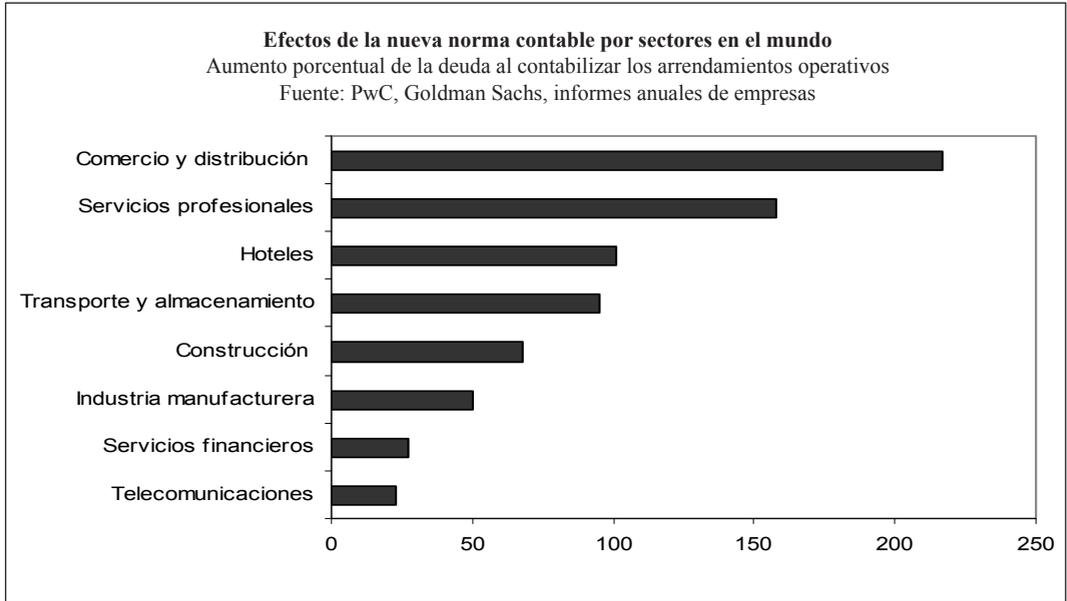
#### 4.5. Impacto fiscal

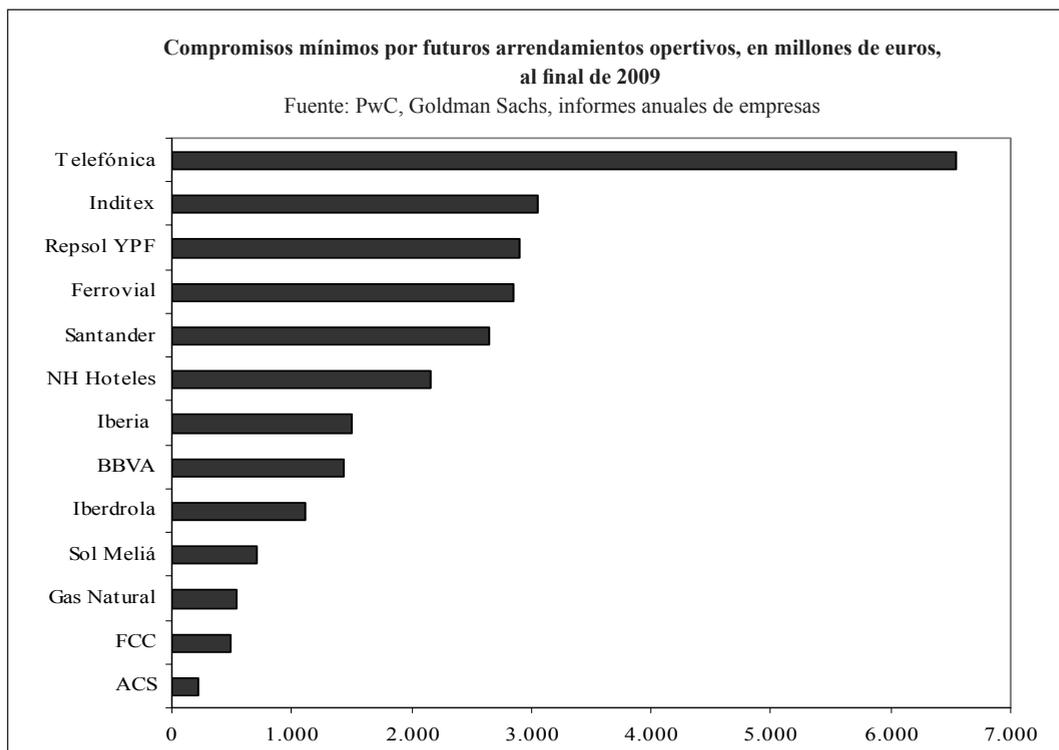
El modelo propuesto para contabilizar los contratos de arrendamiento puede tener impacto en su tratamiento fiscal en la medida en que la contabilización a efectos fiscales se base en principios contables. Dado que no existe un concepto uniforme del arrendamiento a efectos fiscales, el efecto del modelo contable propuesto variará significativamente en función de la jurisdicción.

#### 4.6. Impacto en cifras de dicho cambio contable

En juego está según un estudio de 3.000 mil empresas realizado por Price Waterhouse Coopers y la Universidad de Róterdam (2010), un aumento del 58 por 100 de la deuda reflejada en los balan-

ces si se aplica la norma propuesta de registrar los compromisos de pago futuros por alquileres, ascendiendo dicho incremento en el caso del comercio minorista (distribución) a un 217 por 100.





Según un estudio realizado por *Expansión*, las 35 mayores firmas de la bolsa española añadirán un mínimo de 40.000 millones a su volumen de deuda, lo que supone un aumento del 16 por 100. A continuación vamos a comentar brevemente cómo afectaría dicha norma a algunas de las principales firmas de nuestro país, así como también algunos comentarios en la prensa especializada (*Expansión* 15 de noviembre de 2010) motivados por la preocupación generada ante esta propuesta de cambio tan significativa en la contabilidad de los arrendamientos:

**Telefónica.** Por volumen, Telefónica es la empresa española con más compromisos futuros por alquiler de activos (redes, inmuebles y equipos, entre otros), ya que ascienden a **6.547** millones de euros. En términos relativos, el impacto se suaviza un poco, ya que supondría un aumento de un 12 por 100 de la deuda.

Marta Solo, directora de Políticas Contables de Telefónica, alega al IASB que «el balance se verá afectado por un gran número de activos y pasivos en base a criterios subjetivos».

**Inditex.** Inditex no tiene deuda, ya que se financia al cobrar de sus clientes antes de pagar a sus proveedores, y porque apenas posee tiendas en propiedad. Con la nueva norma contable, la apuesta de Inditex por el alquiler de inmuebles hará aflorar una deuda de más de **3.000** millones de euros.

Ignacio Fernández, director financiero de Inditex, dice en una carta al IASB que la norma «no mejorará la calidad de la información financiera. Por el contrario, corre el riesgo de introducir ele-

mentos de confusión. Puede aflorar información engañosa al agregar datos de miles de contratos de alquiler por todo el mundo».

**Iberia.** Como ya hemos comentado anteriormente, la mayor parte de la flota de Iberia está bajo contrato de arrendamientos operativos. Asumir como deuda estos compromisos elevará la deuda de la aerolínea en **1.509** millones de euros. Su aliada British Airways, empresa con la que Iberia se está fusionando, añadiría otros **1.200** millones de euros aproximadamente.

Fuentes de Iberia, por su parte, indican que aunque su ratio de deuda empeore, «los analistas e inversores ya han sido informados del efecto de la norma y está recogido en el valor de la empresa».

**NH Hoteles.** NH Hoteles tiene 2.151 millones de euros en compromisos futuros por el alquiler de establecimientos que gestiona la cadena. Al incorporar los compromisos de pago futuros por los arrendamientos, la deuda de la empresa hotelera se triplicaría.

**Santander.** Durante el ejercicio 2007 y 2008 el Santander ha realizado una de las mayores operaciones inmobiliarias realizadas en España. El banco ha vendido la mayor parte de sus inmuebles (excepto la sede social) procediendo inmediatamente a la realización de contratos de arrendamientos a largo plazo sujetos a una serie de condiciones, que fueron contabilizados conforme a la normativa actual como arrendamientos operativos. Esta operación le permitió aflorar unas importantísimas plusvalías así como la obtención de una gran liquidez para afrontar importantes operaciones. Según las cuentas anuales del ejercicio 2009, «el valor presente de los pagos mínimos en que incurrirá el Grupo durante el periodo de obligado cumplimiento (al considerarse que no se van a ejercitar las prórrogas ni las opciones de compras existentes) asciende a 31 de diciembre de 2009 a 2.650 millones de euros».

Tanto el Santander como otras entidades financieras, como por ejemplo el BBVA, tienen miles de millones de euros en compromisos de alquiler de sus oficinas y sucursales. La asociación europea de banca ha advertido de que «algunas entidades podrían necesitar más capital», como consecuencia de la nueva norma, para cumplir con los ratios de fondos propios sobre deuda.

David Tweedie, presidente del IASB, asegura que «la propuesta mejorará y completará la información financiera que las empresas dan a los inversores. Hasta ahora gran parte de los 640.000 millones de dólares (476.000 millones de euros) de compromisos por alquileres operativos de las empresas en el mundo no aparecen en los balances». Según Tweedie, «el sistema actual da una falsa impresión sobre la deuda y apalancamiento de las compañías. Nuestras propuestas darán una mejor y más completa información financiera sobre los contratos de alquiler a los inversores y otros interesados». Pero en el IASB no hay unanimidad. Uno de los miembros, Stephen Cooper, ha votado en contra de algunos aspectos de la norma. En concreto, se opone a incluir en el balance el coste de los alquileres cuya renta es variable y el coste de las opciones de prórroga de los arrendamientos, al entender que son inciertos.

Jay Tahtah, especialista en contabilidad de PwC, cree que la inclusión en el balance de los alquileres no tiene marcha atrás. «Lo que está en juego ahora es si se incluyen o no las rentas varia-

bles y el potencial coste de las opciones de renovación de los alquileres, como propone el IASB. Las empresas de distribución como Inditex van a pelear fuerte para evitarlo».

En esta dura pelea, el Gobierno español a través del ICAC puede echar una mano. El ICAC apoya el cambio contable, pero cree que las rentas variables y las opciones de renovación no deberían incluirse en el balance, porque son «difíciles de determinar»:

## 5. CONCLUSIONES

1. Actualmente, los contratos de arrendamientos operativos se reconocen en la cuenta de resultados como un gasto de explotación en el ejercicio en que se paga la renta, por lo que fuera del balance, en la memoria, las empresas calculan los compromisos mínimos por pagos de alquiler que tienen previstos en los próximos ejercicios, lo cual provoca que los inversores tengan que realizar ajustes en los estados financieros para estimar el efecto de dicho apalancamiento. Ante esta situación y para mejorar la satisfacción de los inversores y otros usuarios de la información contable, las autoridades contables de Europa y EE.UU. han elaborado de forma conjunta un borrador donde se propone una nueva contabilización de los alquileres basado en el derecho a uso. Dicho borrador «Exposure Draft Leases» (ED 2010/9) publicado en agosto de 2010 propone la inclusión en el balance del coste de los futuros alquileres operativos. Tanto el FASB como el IASB tienen la intención de que la norma sea aprobada en 2011. Los comentarios a dicha propuesta se pueden recibir hasta el 15 de diciembre de 2010.
2. Según la propuesta, los contratos de alquiler aparecerán en el activo como «un derecho de uso» de los activos arrendados registrándose en el pasivo las obligaciones derivadas de los compromisos del contrato, valorados ambos por el valor actual de los compromisos de pagos futuros. En la cuenta de resultados anual, las empresas deberán registrar el coste del alquiler como un doble gasto: por amortización del activo y como intereses de la deuda. La norma elevará el beneficio bruto operativo o evitada (al sacar el coste de los alquileres) y reducirá el beneficio neto al comienzo del alquiler, cuando son mayores los intereses. Asimismo, y a lo largo de la vida del contrato, se deberán tener en cuenta, reflejándose tanto en el activo como en el pasivo, todas aquellas circunstancias que puedan originar un cambio en la duración, condiciones o importe del contrato. Con esta propuesta, desaparece la clasificación entre arrendamiento financiero y operativo y nos encontramos con un único tipo de arrendamientos con efectos patrimoniales, lo cual evitaría que los arrendatarios clasifiquen los contratos según su intencionalidad y no en base a las características implícitas del contrato.
3. Para la contabilidad de los arrendadores se proponen dos modelos, dependiendo de si el arrendador se encuentra expuesto o no a los riesgos y ventajas asociados con el activo. En el primer caso, se aplicaría el modelo de la obligación de desempeño (*performance recognition approach*) y en el segundo caso se aplicaría el modelo del desreconocimiento o baja (*derecognition approach*).

4. No se trata de un simple cambio contable. La información que deberán dar las empresas puede generar sorpresas cuando revelen el coste total de todos sus contratos de alquiler hasta la terminación de los mismos.
5. Nos podemos hacer la siguiente pregunta: ¿por qué decidieron el IASB y el FASB que no se permitiría que a los contratos de arrendamiento existentes se les aplicara el tratamiento anterior?

Si todos los contratos de arrendamiento tuvieran una duración de uno o dos años, el periodo de transición sería corto. Algunos contratos de arrendamiento se contabilizarían de acuerdo con las normas anteriores y algunos de acuerdo con las normas propuestas. Sin embargo, debido a que muchos contratos tienen una duración mucho mayor, la aplicación del tratamiento anterior a los arrendamientos ya existentes crearía, en la opinión de los miembros del IASB y el FASB, un periodo demasiado largo de falta de comparabilidad que no sería aceptable.

En consecuencia, aunque el IASB y el FASB prevean una aplicación retroactiva «simplificada», el esfuerzo requerido puede ser sustancial.

6. Todos los expertos coinciden en que la inclusión en el balance de los alquileres no tiene marcha atrás. Sobre lo que no acaba de haber unanimidad y está en juego, es si se incluyen o no las rentas variables y el coste potencial de las opciones de renovación de los alquileres. Las empresas van a pelear fuerte para evitarlo.

## Bibliografía

Discussion Paper (Leases) (DP/2009/1).

DOMÍNGUEZ, J.L. [2010]: «Contabilización futura de los alquileres: principales cambios e impactos». *Revista del Colegio de Censores Jurados de Cuentas de Cataluña*, n.º 57, abril.

Expansión. Disponible en [www.expansion.com](http://www.expansion.com).

Exposure Draft (Leases) (ED/2010/9).

FASB Accounting Standards Codification Topic 840. Leases.

FASB Accounting Standards Codification Topic 350, Goodwill and Other.

IASB «Discussion Paper DP/2009/1 Leases».

IASB «Exposure Draft ED/2010/9 Leases».

MORALES CAPARRÓS, M.J., BENTABOL MANZANARES, M.A. y CAÑA PALMA, R. [2005]: «Los inmuebles en las NIIF: contabilización del arrendamiento financiero». *Técnica Contable*, n.º 675, mayo.

- [2006]: «Los inmuebles en la Circular 4/2004 del Banco de España y las NIIF: un caso práctico de arrendamiento financiero. *RCyT*. CEF, n.º 276 marzo.

Norma Internacional de Contabilidad n.º 17, «Arrendamientos».

Norma Internacional de Contabilidad n.º 36, «Deterioro del valor de los activos».

Norma Internacional de Contabilidad n.º 39, «Instrumentos financieros: reconocimiento y medición».

PERRAMON COSTA, J. [2010]: «Armonización contable internacional: ultimátum 2011». *Partida doble*.

Price Waterhouse Coopers/Rotterdam School of Management [2010]: «Are you ready for the new lease standard».

Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

Circular 4/2004, de 22 de diciembre, del Banco de España a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

**Páginas web consultadas:**

Deloitte. Normas Internacionales: [www.iasplus.com](http://www.iasplus.com)

IFRS: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

FASB: [www.fasb.org](http://www.fasb.org)

Ernst&Young. Normas Internacionales: [www.ey.com/GL/en/Issues/IFRS/IFRS-outlook-current-issue](http://www.ey.com/GL/en/Issues/IFRS/IFRS-outlook-current-issue)