

IFRS 16

Arrendamientos

Edwin Morales Huerta
Deloitte.

21 de agosto de 2018
Bogotá, Colombia

PANEL IMPLEMENTACIÓN NIIF 16



Comité Técnico del Sector Real

Presentan



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá



Consejo Técnico de la Contaduría Pública

CTCP

Apoyan



Deloitte.



www.legis.com.co

Introducción

En enero de 2016 el IASB emitió la IFRS 16 Arrendamientos que reemplazará la IAS 17 para los periodos que inician el 1 de enero de 2019.

La IFRS 16 se basa en un modelo de control para la identificación de los arrendamientos, distinguiendo entre arrendamientos de un activo identificado y contratos de servicios.

Hay cambios significativos en la contabilidad del arrendatario. Los arrendamientos operativos, actualmente “off-balance”, estarán en balance.

A.

Desaparece el test de clasificación actual para distinguir entre arrendamientos financieros y operativos.

B.

Existirá un modelo único para todos los arrendamientos, como si fueran financieros, con excepciones limitadas.

Prácticamente no hay cambios en la contabilidad de los arrendadores, clasificándolos entre financieros y operativos.

Algunas áreas de juicio significativo son:

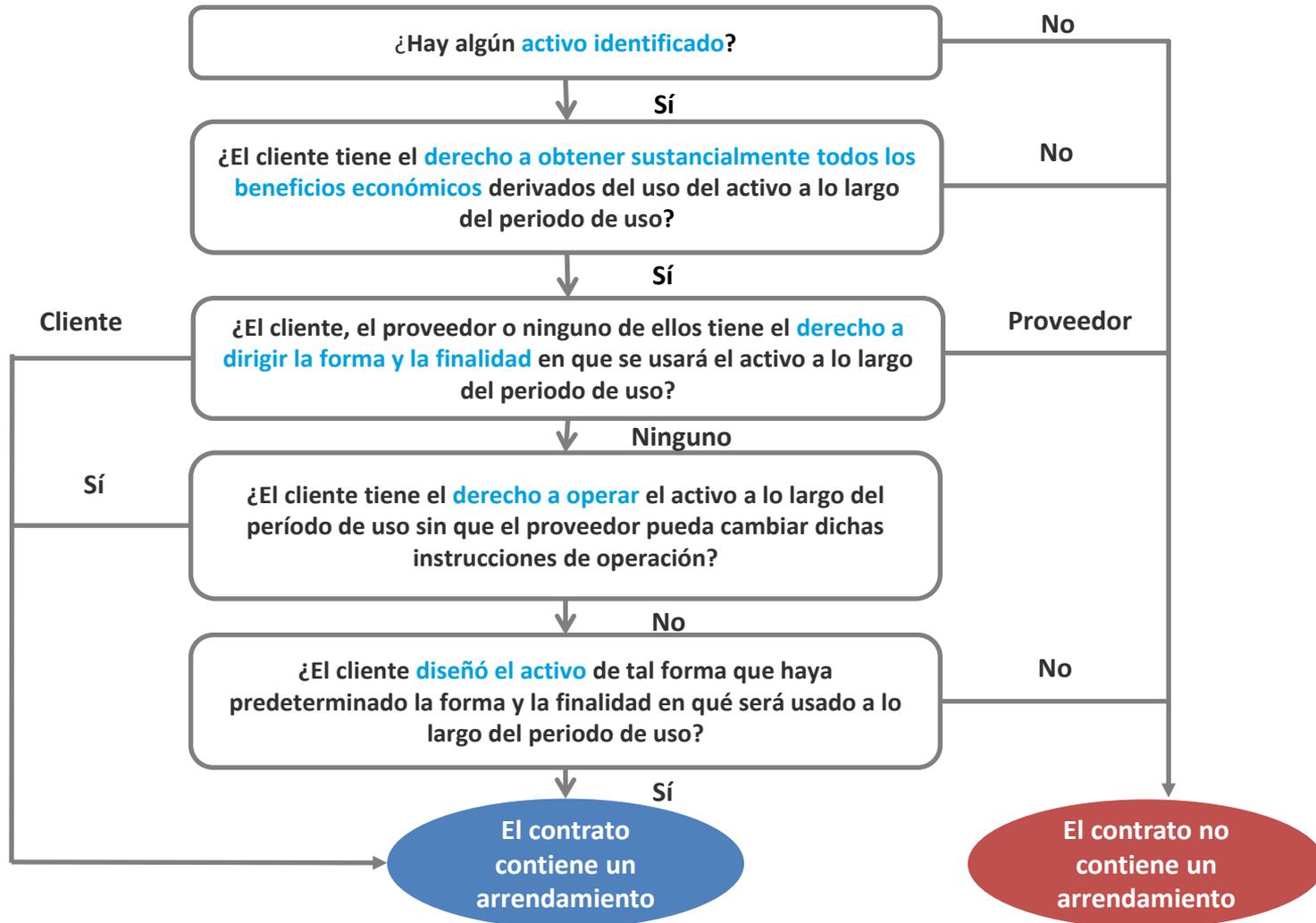
- Determinación de si el contrato es o contiene un arrendamiento
- Período
- Tasa de descuento

Representa el derecho que tiene el arrendatario de usar el activo arrendado.

Representa la obligación que tiene el arrendatario de hacer los pagos del arrendamiento.

Balance general		\$
Propiedad, planta y equipo		44,521
Activos del arrendamiento	18,757	
Otros		26,703
Total de activos no circulantes		89,981
Total de activos circulantes		38,086
Activos totales	128,067	
Préstamos		22,533
Pasivos del arrendamiento	21,233	
Otros pasivos		57,264
Pasivos totales		101,030
Capital		27,037
Total de pasivos y capital	128,067	

Determinar si un contrato es o contiene un arrendamiento



Determinar si un contrato es o contiene un arrendamiento

Ejemplo 1:

Contrato entre el Cliente y un transportista de carga (Proveedor) que proporciona el uso de 10 vagones de ferrocarril de un tipo particular por cinco años.

Los vagones de ferrocarril están especificados en el contrato. Solo pueden ser sustituidos por reparaciones o mantenimiento.

El Cliente tiene uso exclusivo de los vagones de ferrocarril durante el período del contrato.

El Cliente tiene el derecho a cambiar cómo y para qué propósito los vagones son usados. Dirige cuándo y dónde los vagones son usados y que bienes son transportados.

Los derechos del Proveedor incluyen restricciones en tipos especificados de carga pero son solo de protección. El proveedor tiene control de las locomotoras requeridas para transportar los vagones del ferrocarril, pero no le da derecho a controlar el uso de los vagones.

¿El contrato es un arrendamiento desde la perspectiva de IFRS 16?

Sí, el contrato tiene características de arrendamiento de acuerdo con la IFRS 16.

Elementos para los cálculos

Comparación entre la IAS 17 y la IFRS 16

Ejemplo 2:

Compañía “A” celebró un contrato de arrendamiento con una validez de 5 años para utilizar la Oficina 7. El contrato está dentro del alcance de la IFRS 16.

Acordó un pago fijo de \$50.000 al año durante la vigencia del contrato.

Como se trata del arrendamiento de una propiedad, la tarifa implícita del arrendamiento no puede ser determinada con facilidad. Sin embargo, la tasa de interés incremental de la Compañía “A” para un crédito con términos y garantías similares es de 4.25%.

La Compañía “A” determinó que el activo de derecho de uso debe ser depreciado bajo el método de línea recta sobre la vigencia del arrendamiento.

¿Qué diferencias hay entre la contabilidad de este contrato bajo la IAS 17 y la IFRS 16?

Elementos para los cálculos

Comparación entre la IAS 17 y la IFRS 16

Período	Año						
	0	1	2	3	4	5	
Pago de renta		\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000
Tasa	4.25%						
IAS 17 Arrendamiento operativo							
<i>Estado de posición financiera</i>							
No se reconocen activos ni pasivos							
<i>Estado de resultados</i>							
- Gasto por arrendamiento		\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000
IFRS 16 Arrendamiento							
<i>Estado de posición financiera</i>							
- Pasivo por arrendamiento	\$ 221,036	\$ 180,430	\$ 138,099	\$ 93,968	\$ 47,962	\$ -	\$ -
- Activo por arrendamiento	\$ 221,036	\$ 176,829	\$ 132,622	\$ 88,415	\$ 44,207	\$ -	\$ -
<i>Estado de resultados</i>							
- Gasto por intereses		\$ 9,394	\$ 7,668	\$ 5,869	\$ 3,994	\$ 2,038	\$ -
- Depreciación		\$ 44,207	\$ 44,207	\$ 44,207	\$ 44,207	\$ 44,207	\$ 44,207
Características comunes			Pagos del arrendamiento \$\$\$	Periodo del arrendamiento 	Tasa de descuento %		

Elementos para los cálculos

Período

El período de arrendamiento se determina en la fecha de inicio **con base en el plazo no cancelable del arrendamiento**, incluyendo:

- Períodos cubiertos por una **opción de extensión del arrendamiento**, siempre que el arrendatario posea una certeza razonable de ejercer dicha opción, y
- Períodos cubiertos por una **opción de cancelar el arrendamiento**, siempre que el arrendatario posea una certeza razonable de no ejercer dicha opción.

Paso 1

Determinar el período no cancelable del arrendamiento

Paso 2

Determinar si las renovaciones son ejecutables

Paso 3

Evaluar las opciones de extensión y terminación del contrato.



JUICIO

- ❖ La evaluación de la "certeza razonable" es un asunto de juicio.
- ❖ Considera todos los hechos y circunstancias relevantes que generen un incentivo económico para el arrendatario (por ejemplo, los términos y condiciones contractuales, las mejoras significativas a la propiedad arrendada; los costos por la cancelación del contrato, etc.)

Elementos para los cálculos

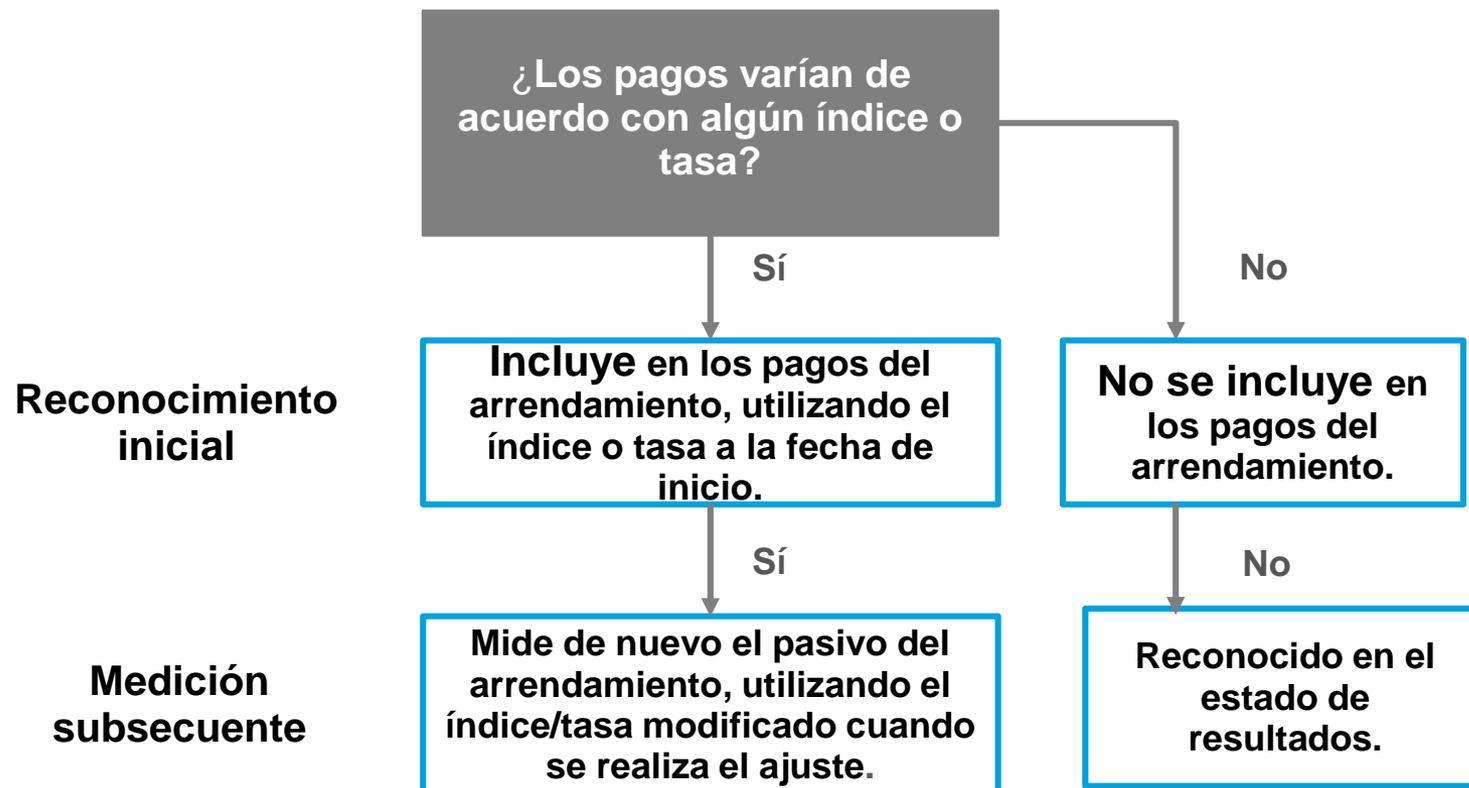
Pagos



Elementos para los cálculos

Pagos variables

La parte de los pagos realizados por el arrendatario al arrendador por el derecho de utilizar el activo durante el período del arrendamiento que varía debido a cambios en los hechos o circunstancias ocurridos después de la fecha de inicio, distintos al simple transcurrir del tiempo.



Elementos para los cálculos

Ejemplo pagos variables

*Supuesto: El pago se incrementa anualmente de acuerdo con el índice de precios local. Al final del año 1, la renta asciende a \$52,500.

Período	Año					
	0	1	2	3	4	5
Pago de renta		\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000
Tasa	4.25%					
IFRS 16 Arrendamiento						
Estado de posición financiera						
- Pasivo por arrendamiento	\$ 221,036	\$ 180,430	\$ 138,099	\$ 93,968	\$ 47,962	\$ -
- Activo por arrendamiento	\$ 221,036	\$ 176,829	\$ 132,622	\$ 88,415	\$ 44,207	\$ -
Estado de resultados						
- Gasto por intereses		\$ 9,394	\$ 7,668	\$ 5,869	\$ 3,994	\$ 2,038
- Depreciación		\$ 44,207	\$ 44,207	\$ 44,207	\$ 44,207	\$ 44,207

Período	Año							
	0	Año 1 original	Ajuste	Año 1 modificado	2	3	4	5
Pago de renta		\$ 50,000			\$ 52,500	\$ 52,500	\$52,500	\$52,500
Tasa	4.25%							
IFRS 16 Arrendamiento								
Estado de posición financiera								
- Pasivo por arrendamiento	\$ 221,036	\$ 180,430	\$ 9,022	\$ 189,452	\$ 145,004	\$ 98,666	\$50,360	\$ -
- Activo por arrendamiento	\$ 221,036	\$ 176,829	\$ 9,022	\$ 185,851	\$ 139,388	\$ 92,925	\$46,463	\$ -
Estado de resultados								
- Gasto por intereses		\$ 9,394			\$ 8,052	\$ 6,163	\$ 4,193	\$ 2,140
- Depreciación		\$ 44,207			\$ 46,463	\$ 46,463	\$46,463	\$46,463

Elementos para los cálculos

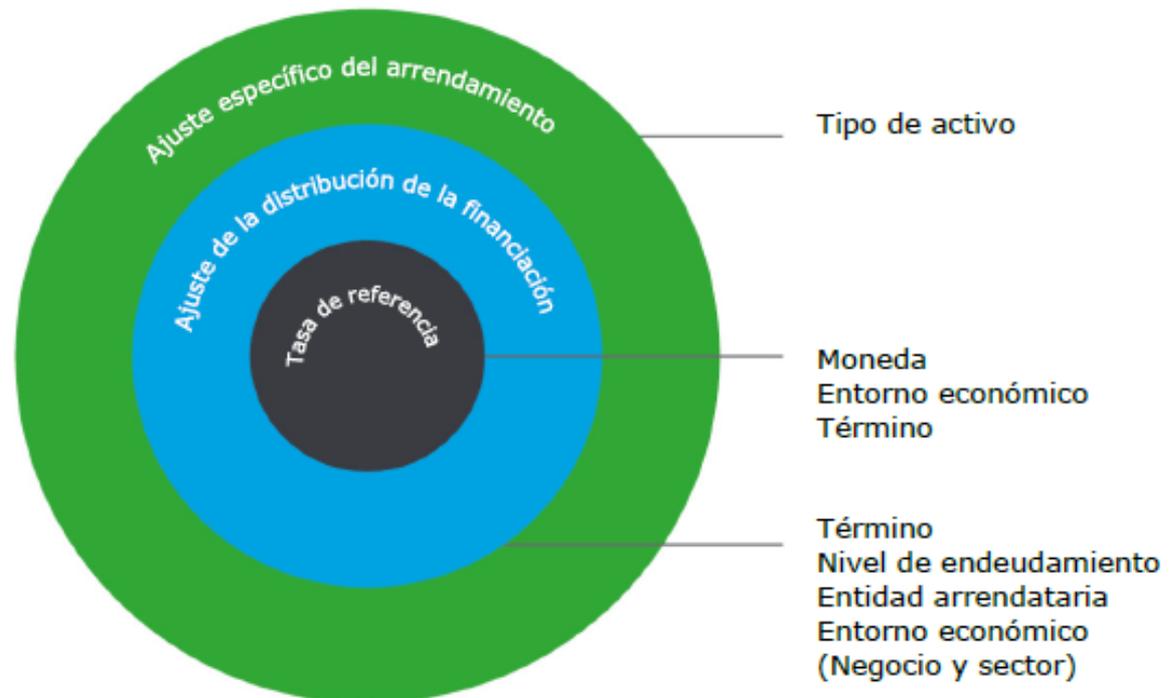
Tasa de descuento

La tasa de interés implícita en el arrendamiento

Es la tasa de interés que genera que el valor presente de los pagos de arrendamiento y el valor residual no garantizado equivalgan a la suma del valor razonable del activo y los costos directos iniciales del arrendador.

Si la tasa de interés implícita no puede ser determinada...

Utiliza la tasa de interés incremental del arrendatario.



AGRADECIMIENTO

Edwin Morales

E-MAIL:

edwmorales@deloittemx.com

PANEL IMPLEMENTACIÓN NIIF 16



Comité Técnico del Sector Real

Presentan



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Bogotá



Consejo Técnico de la Contaduría Pública

CTCP

Apoyan



Deloitte.



www.legis.com.co