

Noviembre de 2020

Normas NIIF®

Proyecto de Norma PN/2020/4

# Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior

## Modificación propuesta a la NIIF 16

Recepción de comentarios hasta el 29 de marzo de 2021

## **Proyecto de Norma**

# **Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior Modificación propuesta a la NIIF 16**

*Recepción de comentarios hasta el 29 de marzo de 2021*

Exposure Draft ED/2020/4 *Lease Liability in a Sale and Leaseback* is published by the International Accounting Standards Board (Board) for comment only. Comments need to be received by **29 March 2021** and should be submitted by email to [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org) or online at <https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment/>.

All comments will be on the public record and posted on our website at [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org) unless the respondent requests confidentiality. Such requests will not normally be granted unless supported by a good reason, for example, commercial confidence. Please see our website for details on this policy and on how we use your personal data.

**Disclaimer:** To the extent permitted by applicable law, the Board and the IFRS Foundation (Foundation) expressly disclaim all liability howsoever arising from this publication or any translation thereof whether in contract, tort or otherwise to any person in respect of any claims or losses of any nature including direct, indirect, incidental or consequential loss, punitive damages, penalties or costs.

Information contained in this publication does not constitute advice and should not be substituted for the services of an appropriately qualified professional.

**Copyright © 2020 IFRS Foundation**

**All rights reserved.** Reproduction and use rights are strictly limited. Please contact the Foundation for further details at [permissions@ifrs.org](mailto:permissions@ifrs.org).

Copies of Board publications may be ordered from the Foundation by emailing [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org) or visiting our webshop at <https://shop.ifrs.org>.

This Spanish translation of the Exposure Draft *Lease Liability in a Sale and Leaseback* and related material contained in this publication has been approved by the Review Committee appointed by the IFRS Foundation. The Spanish translation is the copyright of the IFRS Foundation.



The Foundation has trade marks registered around the world (Marks) including 'IAS®', 'IASB®', the IASB® logo, 'IFRIC®', 'IFRS®', the IFRS® logo, 'IFRS for SMEs®', the IFRS for SMEs® logo, 'International Accounting Standards®', 'International Financial Reporting Standards®', the 'Hexagon Device', 'NIIF®' and 'SIC®'. Further details of the Foundation's Marks are available from the Foundation on request.

The Foundation is a not-for-profit corporation under the General Corporation Law of the State of Delaware, USA and operates in England and Wales as an overseas company (Company number: FC023235) with its principal office in the Columbus Building, 7 Westferry Circus, Canary Wharf, London, E14 4HD.

## **Proyecto de Norma**

Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento  
Posterior

Modificación propuesta a la NIIF 16

*Recepción de comentarios hasta el 29 de marzo de 2021*

El Proyecto de Norma PN/2020/4 *Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior* se publica por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) únicamente para recibir comentarios. La fecha límite para recibir los comentarios es el **29 de marzo de 2021** y deben enviarse por correo electrónico a [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org) o en línea a: <https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment/>.

Todos los comentarios se pondrán en conocimiento del público y se publicarán en nuestro sitio web [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org) a menos que quien responda solicite confidencialidad. Estas solicitudes normalmente no se concederán a menos que las sustenten buenas razones, tales como confidencialidad comercial. Por favor, visite nuestro sitio web sobre detalles de esta política y cómo utilizamos sus datos personales.

**Descargo de responsabilidad:** En la medida en que lo permita la legislación aplicable, el Consejo y la Fundación IFRS (Fundación), expresamente declinan toda responsabilidad, como quiera que surja de esta publicación o cualquier traducción de ella, tanto si es de carácter contractual, civil o de otra forma, con cualquier persona con respecto a toda reclamación o pérdida de cualquier naturaleza incluyendo pérdidas directas, indirectas, imprevistas o resultantes, daños punitivos o multa civil, penalizaciones o costos.

La información contenida en esta publicación no constituye asesoría y no debiera ser sustituta de los servicios de un profesional adecuadamente cualificado.

**Copyright © 2020 IFRS Foundation**

**Todos los derechos reservados.** Los derechos de reproducción y uso están estrictamente limitados. Para detalles adicionales, por favor contacte con [permissions@ifrs.org](mailto:permissions@ifrs.org).

Pueden ordenarse copias de las publicaciones del Consejo en la Fundación enviando un correo electrónico a [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org) o visitando nuestra tienda web en <https://shop.ifrs.org>.

La traducción al español del Proyecto de Norma *Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior* y del material relacionado contenido en esta publicación ha sido aprobada por el Comité de Revisión nombrado por la Fundación IFRS. Los derechos de autor de la traducción al español son propiedad de la Fundación IFRS.



La Fundación tiene registradas marcas comerciales en todo el mundo (Marcas) incluyendo IAS®, 'IASB®', el logo IASB®, 'IFRIC®', 'IFRS®', el logo IFRS®, 'IFRS for SMEs®', el logo IFRS for SMEs®, 'International Accounting Standards®', 'International Financial Reporting Standards®', el logo en forma de "hexágono," 'NIIF®' y 'SIC®'. El titular de la licencia tiene a disposición de quien lo solicite información adicional sobre las marcas de la Fundación.

La Fundación es una corporación sin fines de lucro según la Ley General de Corporaciones del Estado de Delaware, EE. UU. y opera en Inglaterra y Gales como una empresa internacional (Número de compañía: FC023235) con su sede principal en Columbus Building, 7 Westferry Circus, Canary Wharf, London, E14 4HD.

PASIVO POR ARRENDAMIENTO EN UNA VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR  
MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA NIIF 16

**ÍNDICE**

	<i>desde la página</i>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	6
<b>INVITACIÓN A COMENTAR</b>	7
<b>[PROYECTO] MODIFICACIÓN A LA NIIF 16 <i>ARRENDAMIENTOS</i></b>	9
<b>[PROYECTO] MODIFICACIÓN A LOS EJEMPLOS ILUSTRATIVOS QUE ACOMPAÑAN A LA NIIF 16</b>	12
<b>APROBACIÓN POR EL CONSEJO DEL PROYECTO DE NORMA <i>PASIVO POR ARRENDAMIENTO EN UNA VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR</i> PUBLICADO EN NOVIEMBRE DE 2020</b>	18
<b>FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES DEL PROYECTO DE NORMA <i>PASIVO POR ARRENDAMIENTO EN UNA VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR</i></b>	19
<b>OPINIÓN ALTERNATIVA DE LA SRA. FRANÇOISE FLORES SOBRE EL PROYECTO DE NORMA <i>PASIVO POR ARRENDAMIENTO EN UNA VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR</i></b>	26

## Introducción

---

En este Proyecto de Norma, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) propone modificar la NIIF 16 *Arrendamientos*. La modificación propuesta viene a especificar el método que un arrendatario-vendedor utilizaría en la medición inicial del activo por derecho de uso y pasivo, que surge de una transacción de venta con arrendamiento posterior y cómo mediría posteriormente este pasivo el arrendatario-vendedor. La modificación propuesta se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior en las que, aplicando el párrafo 99 de la NIIF 16, la transferencia del activo satisface los requerimientos para ser contabilizada como la venta del activo.

### ¿Por qué publica el Consejo este Proyecto de Norma?

El Comité de Interpretaciones de las NIIF (Comité) recibió una consulta sobre una transacción de venta con arrendamiento posterior que incluía pagos por arrendamiento variables. La consultaba preguntaba sobre la forma en que el arrendatario-vendedor mide el activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y, por ello, determina la ganancia o pérdida a reconocer en la fecha de la transacción. El Comité concluyó que la NIIF 16 proporciona una base adecuada para que un arrendatario-vendedor determine la contabilización de la transacción de venta con arrendamiento posterior en la fecha de la transacción, y publicó una decisión de agenda que explica esta conclusión.

Sin embargo, los debates del Comité sobre este tema destacaron la ausencia en la NIIF 16 de requerimientos de medición posteriores específicos para las transacciones de venta con arrendamiento posterior. El Consejo tuvo conocimiento de opiniones diversas sobre la forma en que la medición posterior del pasivo surgido de una transacción de venta con arrendamiento posterior podría conducir a diferencias materiales o con importancia relativa en los estados financieros de un arrendatario-vendedor que realice este tipo de transacciones. Por ello, el Consejo propone modificar la NIIF 16 para añadir requerimientos de medición posteriores aplicables a las transacciones de venta con arrendamiento posterior. Para facilitar esta modificación propuesta, el Consejo está proponiendo también especificar el método que un arrendatario-vendedor utiliza en la medición inicial del activo por el derecho de uso y del pasivo que surge de estas transacciones.

La propuesta establecida en este Proyecto de Norma mejoraría los requerimientos para las transacciones de venta con arrendamiento posterior de la NIIF 16. La propuesta no cambiaría los principios utilizados en los requerimientos de la venta con arrendamiento posterior de la NIIF 16, ni tampoco la contabilización de los arrendamientos que no están relacionados con las transacciones de venta con arrendamiento posterior.

## Invitación a comentar

El Consejo invita a comentar sobre las propuestas de este Proyecto de Norma, en concreto sobre las preguntas señaladas a continuación. Los comentarios serán de mayor utilidad si:

- (a) tratan las preguntas en los términos señalados;
- (b) indican el párrafo o párrafos específicos a los que se refieren;
- (c) contienen razones claras;
- (d) identifican cualquier redacción de la propuesta que sea difícil de traducir; e
- (e) incluyen, en caso de que sean procedentes, las alternativas que el Consejo debería considerar.

El Consejo está solicitando comentarios solo sobre los temas abordados en este Proyecto de Norma.

## Preguntas para quienes respondan

### **Pregunta 1—Medición del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior [párrafos 100(a)(i), 100A y 102B de la modificación [en proyecto] de la NIIF 16]**

La modificación [en proyecto] a la NIIF 16 *Arrendamientos* se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior en las que, siguiendo el párrafo 99 de la NIIF 16, la transferencia del activo satisface los requerimientos para ser contabilizada como la venta del activo. La modificación [en proyecto] propone:

- (a) requerir que un arrendatario-vendedor determine la medición inicial del activo por derecho de uso comparando el valor presente de los pagos por arrendamiento esperados, descontados usando la tasa especificada en el párrafo 26 de la NIIF 16, con el valor razonable del activo vendido [párrafo 100(a)(i)];
- (b) especificar qué pagos están comprendidos en los pagos por arrendamiento esperados por las transacciones de venta con arrendamiento posterior (párrafo 100A); y
- (c) especificar la forma en que un arrendatario-vendedor mide posteriormente el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior (párrafo 102B).

¿Está de acuerdo con esta propuesta? ¿Por qué sí o por qué no? Si está en desacuerdo con la propuesta, por favor, explique lo que sugiere en su lugar y por qué.

### **Pregunta 2—Transición (párrafo C20E y de la modificación [en proyecto] a la NIIF 16)**

El párrafo C20E de la modificación [en proyecto] a la NIIF 16 propone que un arrendatario-vendedor aplique la modificación [en proyecto] a la NIIF 16 de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*, a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16. Sin embargo, si la aplicación retroactiva a una transacción de venta con arrendamiento posterior que incluye pagos por arrendamiento variables solo es posible con el uso del razonamiento en retrospectiva, el arrendatario-vendedor determinaría los pagos por arrendamiento esperados para esa transacción al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en que se aplique por primera vez la modificación.

¿Está de acuerdo con esta propuesta? ¿Por qué sí o por qué no? Si está en desacuerdo con la propuesta, por favor, explique lo que sugiere en su lugar y por qué.

## Plazo

El Consejo considerará todos los comentarios recibidos por escrito hasta el 29 de marzo de 2021.

## Cómo comentar

Por favor, envíen sus comentarios de forma electrónica:

En línea <https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment/>

Por correo electrónico [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org)

Todos los comentarios se pondrán en conocimiento del público y se publicarán en nuestro sitio web, a menos que se solicite confidencialidad y aceptemos su solicitud. Normalmente no se aceptan estas solicitudes a menos que se basen en una buena razón, por ejemplo, confidencialidad comercial. Por favor, visite nuestro sitio web sobre detalles de esta política y cómo utilizamos sus datos personales.

## Modificación [en proyecto] a la NIIF 16 *Arrendamientos*

Se modifican los párrafos 100, 102 y C2 y se añaden los párrafos 100A, 102A, 102B, C1C y C20E. Se añade un nuevo encabezamiento antes del párrafo C20E. El texto nuevo ha sido subrayado y el texto eliminado ha sido tachado.

### Transacciones de venta con arrendamiento posterior

...

#### Evaluación de si la transferencia del activo es una venta

...

#### La transferencia del activo es una venta

100 Si la transferencia de un activo por el arrendatario-vendedor satisface los requerimientos de la NIIF 15 para ser contabilizada como una venta del activo:

- (a) el vendedor-arrendatario:
  - (i) Inicialmente medirá el activo por derecho de uso que surge de la venta con arrendamiento posterior en la proporción del importe en libros anterior del activo que se relaciona con los derechos de uso conservados por el arrendatario-vendedor. El arrendatario-vendedor determinará esa proporción comparando el valor presente de los pagos por arrendamiento esperados (véase el párrafo 100A), descontados usando la tasa especificada en el párrafo 26 con el valor razonable del activo vendido. Por consiguiente, el arrendatario-vendedor reconocerá solo el importe de cualquier ganancia o pérdida relacionada con los derechos transferidos al arrendador-comprador.
  - (ii) Reconocerá un pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. El arrendatario-vendedor medirá inicialmente el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento esperados (véase el párrafo 100A) que no han sido pagados en la fecha de comienzo, descontados usando la tasa especificada en el párrafo 26.

...

100A Afectos de la aplicación de los párrafos 100 y 102B, los pagos por arrendamiento esperados comprenden los pagos siguientes relacionados con el derecho a utilizar el activo durante el plazo de arrendamiento a tasas de mercado:

- (a) pagos fijos (incluyendo pagos fijos en esencia), menos los incentivos del arrendamiento;
- (b) pagos por arrendamiento variables (independientemente de que dependan de un índice o una tasa);
- (c) importes que espera pagar el arrendatario-vendedor como garantías de valor residual; y
- (d) pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario-vendedor ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

...

102 La entidad medirá cualquier ajuste potencial requerido por el párrafo 101 sobre la base del más fácilmente determinable, entre los siguientes:

- (a) la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación por la venta y el valor razonable del activo; y

- (b) la diferencia entre el valor presente de los pagos contractuales por el arrendamiento y el valor presente de los pagos por arrendamiento esperados ~~pagos por el arrendamiento a tasas de mercado~~.

102A El arrendatario-vendedor medirá posteriormente:

- (a) El activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior, aplicando los párrafos 29 a 35.
- (b) El pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior, aplicando el párrafo 102B.

102B El arrendatario-vendedor medirá posteriormente el pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior:

- (a) Incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento (véase el párrafo 37).
- (b) Reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento esperados para el periodo sobre el que se informa, como se determinó en la fecha de inicio, o si es aplicable, los pagos revisados por arrendamiento esperados para el periodo sobre el que se informa, como se determinó en la fecha la nueva medición.
- (c) Midiendo nuevamente el importe en libros como se especifica en el párrafo 36(c), excepto en las circunstancias descritas en el párrafo 42(b). Al aplicar los párrafos 40(a) y 45, los pagos por arrendamiento revisados como se describe en esos párrafos serán los pagos revisados por arrendamiento esperados en la fecha de la nueva medición. Excepto cuando haya un cambio en la duración del arrendamiento o una modificación del arrendamiento [véanse los párrafos 40(a) y 45], el arrendatario-vendedor no medirá nuevamente el pasivo por arrendamiento para reflejar un cambio en los pagos por arrendamiento variables futuros.
- (d) Reconociendo cualquier diferencia entre los pagos reales realizados por el arrendamiento [excluyendo cualquier condición superior a la del mercado descrita en el párrafo 101(b)] y los pagos por arrendamiento esperados para el periodo sobre el que se informa, como se especifica en el párrafo 38. Si existen insuficiencias en los pagos reales efectuados (es decir, si los pagos efectuados son inferiores a los pagos adeudados) o se producen recuperaciones de estas insuficiencias, el arrendatario-vendedor ajustará también el importe en libros del pasivo por arrendamiento y hará el ajuste correspondiente como se especifica en el párrafo 38.

...

## Apéndice C

### Fecha de vigencia y transición

---

#### Fecha de vigencia

---

...

*Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior* [en proyecto], emitido en [mes, año], modificó los párrafos 100, 102 y C2 y añadió los párrafos 100A, 102A, 102B y C20E. Un arrendatario-vendedor aplicará esa modificación para periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir [fecha a decidir después de la exposición pública]. Se permite su aplicación anticipada.

#### Transición

---

C2 A efectos de los requerimientos de los párrafos C1 a C20E~~C19~~, la fecha de aplicación inicial es el comienzo del periodo anual sobre el que se informa en que la entidad aplique esta Norma por primera vez.

...

### **Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior**

C20E Un arrendatario-vendedor aplicará *Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior* [en proyecto] (véase el párrafo C1C de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8, a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de la aplicación inicial. Sin embargo, si la aplicación retroactiva a una transacción de venta con arrendamiento posterior que incluye pagos por arrendamiento variables solo sería posible con el uso del razonamiento en retrospectiva, el arrendatario-vendedor determinará los pagos por arrendamiento esperados (véase el párrafo 100A) para esa transacción al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que el arrendatario-vendedor aplique por primera vez la modificación (fecha de la aplicación inicial de la modificación). En estas circunstancias, el arrendatario-vendedor:

- (a) medirá el pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior al valor presente de los pagos por arrendamiento esperados restantes en la fecha de la aplicación inicial de la modificación, descontados usando la tasa especificada en el párrafo 37;
- (b) medirá el activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior por su importe en libros como si la modificación hubiera sido aplicada desde la fecha de comienzo, pero haciendo la medición mediante el uso de los pagos por arrendamiento esperados restantes en la fecha de la aplicación inicial de la modificación más los pagos reales realizados por el arrendamiento hasta la fecha; y
- (c) reconocerá el efecto acumulado de la aplicación de la modificación como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio según proceda) en la fecha de aplicación inicial de la modificación.

## [Proyecto] Modificación a los Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la NIIF 16

### Transacciones de venta con arrendamiento posterior (párrafos 98 a 103)

El Ejemplo Ilustrativo 24 ha sido modificado. El texto nuevo ha sido subrayado y el texto eliminado ha sido tachado. En este ejemplo ilustrativo, los encabezamientos "arrendatario-vendedor" y "comprador-arrendador" no se modifican; se reproducen en la forma en que aparecen en los ejemplos ilustrativos publicados.

EI11 El ejemplo 24 ilustra la aplicación de los requerimientos de los párrafos 99 a 102 de la NIIF 16 para un arrendatario-vendedor y un arrendador-comprador.

#### **Ejemplo 24—Transacción de venta con arrendamiento posterior con pagos fijos y superiores a las condiciones de mercado**

*Una entidad (arrendatario-vendedor) vende un edificio a otra entidad (arrendador-comprador) por 2.000.000 u.m. en efectivo. Inmediatamente antes de la transacción, el edificio estaba registrado por un costo de 1.000.000 u.m. Al mismo tiempo, el arrendatario-vendedor contrata con el arrendador-comprador el derecho a usar el edificio por 18 años, con pagos anuales de 120.000 u.m. pagaderos al final de cada año. Los términos y condiciones de la transacción son tales que la transferencia del edificio, por el arrendatario-vendedor, satisface los requerimientos para determinar cuándo se satisface la obligación de desempeño según la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes. Por consiguiente, el arrendatario-vendedor y el arrendador-comprador contabilizan la transacción como una venta con arrendamiento posterior. ~~El ejemplo ignora los costos directos iniciales.~~*

*El valor razonable del edificio en la fecha de la venta es de 1.800.000 u.m. Puesto que la contraprestación por la venta del edificio no es a valor razonable, el arrendatario-vendedor y el arrendador-comprador realizan ajustes para medir el producto de la venta al valor razonable. Aplicando el párrafo 101(b) de la NIIF 16, el importe del exceso en el precio de venta de 200.000 u.m. (2.000.000 u.m. - 1.800.000 u.m.) se reconoce como financiación adicional proporcionada por el arrendador-comprador al arrendatario-vendedor.*

*La tasa de interés implícita en el arrendamiento es del 4,5% ~~por ciento anual~~ por año, que es fácilmente determinable por el arrendatario-vendedor. El valor presente de los pagos anuales (18 pagos de 120.000 u.m. descontados al 4,5% ~~por ciento anual~~ por año) asciende a 1.459.200 u.m. de las cuales 200.000 u.m. están relacionadas con la financiación adicional y 1.259.200 u.m. con el arrendamiento—correspondiente a los 18 pagos anuales de 16.447 u.m. y 103.553 u.m., respectivamente.*

*El arrendador-comprador clasifica el arrendamiento del edificio como un arrendamiento operativo.*

#### Arrendatario-vendedor

En la fecha de comienzo el arrendatario-vendedor medirá el activo por derecho de uso que surge de la venta con arrendamiento posterior del edificio comparando el valor presente de los pagos por arrendamiento esperados, descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento con valor razonable del edificio [párrafo 100(a)(i) de la NIIF 16] ~~en la proporción del importe en libros anterior del activo que se relaciona con el derecho de uso conservado por el arrendatario-vendedor, que es de 699.555.~~ Sobre esta base, el arrendatario-vendedor mide el activo por derecho de uso por 699.555 u.m. ~~Esto está calculado como: 1.000.000 (el importe en libros del edificio) - 1.800.000 u.m. (el valor razonable del edificio) x 1.259.200 u.m. (el valor presente de los pagos por arrendamiento esperados descontados por el activo por derecho de uso por 18 años) ÷ 1.800.000 (el valor razonable del edificio).~~

La ganancia en la venta del edificio asciende a 800.000 u.m. (1.800.000 u.m. - 1.000.000 u.m.). Aplicando el párrafo 100(a)(i) de la NIIF 16 el arrendatario-vendedor reconoce solo el importe de la ganancia que se relaciona con los derechos transferidos al arrendador-comprador de 240.355 u.m. calculado de la forma siguiente. La ganancia en la venta del edificio asciende a 800.000 u.m. (1.800.000 u.m. - 1.000.000 u.m.), de las cuales:

(a) 559.645 u.m. (800.000 u.m. - ~~1.800.000 u.m.~~ × 1.259.200 ÷ 1.800.000 u.m.) se relacionan con

PASIVO POR ARRENDAMIENTO EN UNA VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR  
MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA NIIF 16

**Ejemplo 24—Transacción de venta con arrendamiento posterior con pagos fijos y superiores a las condiciones de mercado**

el derecho a usar el edificio conservado por el arrendador-vendedor; y

(b)  $240.355 \text{ u.m. } [800.000 \text{ u.m. } \div \cancel{1.800.000 \text{ u.m.}} \times (1.800.000 \text{ u.m. } - 1.259.200 \text{ u.m. } \div \cancel{1.800.000 \text{ u.m.}})]$  se relacionan con los derechos transferidos al arrendador-comprador.

En la fecha de comienzo, el arrendatario-vendedor contabiliza la transacción de la forma siguiente.

Efectivo	2.000.000 u.m.	
Activos por derecho de uso	699.555 u.m.	
Edificio		1.000.000 u.m.
<u>Pasivo por arrendamiento</u>		<u>1.259.200 u.m.<sup>(a)</sup></u>
Pasivo financiero		<u>200.000 u.m.</u>
		<del>1.459.200 u.m.</del>
Ganancia sobre los derechos transferidos	240.355 u.m.	

Arrendador-comprador

En la fecha de comienzo, el arrendador-comprador contabiliza la transacción de la forma siguiente.

Edificio	1.800.000 u.m.
Activo financiero	200.000 u.m. (18 pagos de 16.447 u.m., descontados al 4,5% <del>por ciento</del> anual)
Efectivo	2.000.000 u.m.

En la fecha de comienzo, el arrendador-comprador contabiliza el arrendamiento tratando las 103.553 u.m. de los pagos anuales de 120.000 u.m. como pagos por arrendamiento. Las restantes 16.447 u.m. de pagos anuales recibidos del arrendatario-vendedor se contabilizan como (a) pagos recibidos para liquidar el activo financiero de 200.000 u.m. y (b) ingresos por intereses.

(a) Con la aplicación del párrafo 100(a)(ii) de la NIIF 16, la medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior es igual al valor presente de los pagos por arrendamiento esperados, descontados en este ejemplo usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

Se añaden el párrafo EI12 y el Ejemplo Ilustrativo 25. Este párrafo y el ejemplo ilustrativo no han sido subrayados para facilitar la lectura.

EI12 El ejemplo 25 ilustra la aplicación de los requerimientos de los párrafos 99 a 102B de la NIIF 16 para un arrendatario-vendedor en una transacción de venta con arrendamiento posterior con pagos por arrendamiento variables.

**Ejemplo 25—Transacción de venta con arrendamiento posterior con pagos por arrendamiento variables**

*Parte 1—Venta de un elemento de propiedades, planta y equipo, y el reconocimiento y medición del activo por derechos de uso y el pasivo por arrendamiento que surgen del arrendamiento posterior*

*Una entidad (arrendatario-vendedor) vende un edificio a otra entidad (arrendador-comprador) por 1.800.000 u.m. en efectivo (el valor razonable del edificio en la fecha de la venta). Inmediatamente antes de la transacción, el edificio estaba registrado por un costo de 1.000.000 u.m. Al mismo tiempo, el arrendatario-vendedor suscribe un contrato con el arrendador-comprador por el derecho de uso del edificio por cinco años. El contrato requiere que el arrendatario-vendedor realice pagos anuales calculados al 7% de los ingresos de actividades ordinarias del arrendatario-vendedor generados usando el edificio durante cada uno de los cinco años, con un pago mínimo anual de 85.000 u.m. en cada año (los pagos son a tasas de mercado). Los ingresos de actividades ordinarias esperados y los pagos por arrendamiento esperados para cada uno de los cinco años son:*

<b>Año</b>	<b>Ingresos de actividades ordinarias esperados u.m.</b>	<b>Pagos por arrendamiento esperados u.m.</b>
1	1.300.000	91.000
2	1.400.000	98.000
3	1.450.000	101.500
4	1.480.000	103.600
5	1.500.000	105.000

*Los términos y condiciones de la transacción son tales que la transferencia del edificio por el arrendatario-vendedor satisface los requerimientos para determinar cuándo se satisface una obligación de desempeño según la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes. Por consiguiente, el arrendatario-vendedor contabiliza la transacción como una venta con arrendamiento posterior.*

*La tasa de interés implícita en el arrendamiento no puede determinarse fácilmente. La tasa incremental de los préstamos tomados por el arrendatario-vendedor es del 3,5% anual. El valor presente de los pagos por arrendamiento esperados (descontado al 3,5% anual) es de 449.642 u.m.*

En la fecha de comienzo, el arrendatario-vendedor mide el activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior del edificio comparando el valor presente de los pagos por arrendamiento esperados, descontados usando su tasa incremental de los préstamos tomados, con el valor razonable del edificio (párrafo 100(a)(i) de la NIIF 16). Sobre esta base, el arrendatario-vendedor mide el activo por derecho de uso por 249.801 u.m. como  $1.000.000$  (el importe en libros del edificio)  $\times$   $449.642$  u.m. (el valor presente de los pagos por arrendamiento esperados por los cinco años del activo por derecho de uso)  $\div$   $1.800.000$  (el valor razonable del edificio).

La ganancia en la venta del edificio asciende a 800.000 u.m. ( $1.800.000$  u.m. -  $1.000.000$  u.m.). Aplicando el párrafo 100(a)(i) de la NIIF 16 el arrendatario-vendedor reconoce solo el importe de la ganancia que se relaciona con los derechos transferidos al arrendador-comprador de 600.159 u.m. calculadas de la forma siguiente:

- (a) 199.841 u.m. ( $800.000$  u.m.  $\times$   $449.642$  u.m.  $\div$   $1.800.000$  u.m.) relacionadas con el derecho de uso del edificio, conservado por el arrendador-vendedor; y
- (b) 600.159 u.m. [ $800.000$  u.m.  $\times$  ( $1.800.000$  u.m. -  $449.642$  u.m.)  $\div$   $1.800.000$  u.m.]] relacionadas con los derechos transferidos al arrendador-comprador.

PASIVO POR ARRENDAMIENTO EN UNA VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR  
MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA NIIF 16

**Ejemplo 25—Transacción de venta con arrendamiento posterior con pagos por arrendamiento variables**

En la fecha de comienzo, el arrendatario-vendedor contabiliza la transacción de la forma siguiente:

Efectivo	1.800.000 u.m.
Activos por derecho de uso	249.801 u.m.
Edificio	1.000.000 u.m.
Pasivo por arrendamiento	449.642 u.m. <sup>(a)</sup>
Ganancia sobre los derechos transferidos	600.159 u.m.

*Parte 2A—Medición posterior*

El arrendatario-vendedor espera consumir los beneficios económicos futuros del activo por derecho de uso uniformemente a lo largo del plazo del arrendamiento y, por ello, deprecia el activo por derecho de uso de forma lineal.

El arrendatario-vendedor paga 92.000 u.m. en el Año 1, 96.000 u.m. en los Años 2 y 3 y 104.000 u.m. en los Años 4 y 5 por el arrendamiento (calculado como el 7% de los ingresos de actividades ordinarias generados usando el edificio).

El activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior son:

Año	Pasivo por arrendamiento				Activos por derecho de uso		
	Saldo inicial	Pagos por arrendamiento esperados <sup>(b)</sup>	Gastos por intereses del 3,5% <sup>(c)</sup>	Saldo final	Saldo inicial	Cargo por depreciación	Saldo final
	u.m.	u.m.	u.m.	u.m.	u.m.	u.m.	u.m.
1	449.642	(91.000)	15.738	374.380	249.801	(49.960)	199.841
2	374.380	(98.000)	13.103	289.483	199.841	(49.960)	149.881
3	289.483	(101.500)	10.132	198.115	149.881	(49.960)	99.921
4	198.115	(103.600)	6.934	101.449	99.921	(49.960)	49.961
5	101.449	(105.000)	3.551	-	49.961	(49.961)	-

Aplicando el párrafo 102B(d) de la NIIF 16, el arrendatario-vendedor reconoce en el resultado del periodo la diferencia entre los pagos reales realizados por el arrendamiento y los pagos por el arrendamiento esperados (no existen insuficiencias en los pagos reales realizados):

Año	Pagos reales realizados por el arrendamiento	Pagos por arrendamiento esperados	Diferencia en el resultado del periodo
	u.m.	u.m.	u.m.
1	92.000	91.000	(1.000)
2	96.000	98.000	2.000
3	96.000	101.500	5.500
4	104.000	103.600	(400)
5	104.000	105.000	1.000

*Parte 2B—Medición posterior incluyendo una modificación del arrendamiento*

Supóngase los mismos hechos que en la Parte 2A excepto que, al comienzo del Año 3, el arrendatario-vendedor y el arrendador-comprador acuerdan modificar el arrendamiento original para calcular los pagos anuales por el arrendamiento como el 6% de los ingresos de actividades ordinarias del arrendatario-vendedor generados

**Ejemplo 25—Transacción de venta con arrendamiento posterior con pagos por arrendamiento variables**

usando el edificio por el resto del plazo del arrendamiento (desde el Año 3 al Año 5), con el mismo pago mínimo anual de 85.000 u.m. Los ingresos de actividades ordinarias del arrendatario-vendedor desde el Año 3 al Año 5 permanecen sin cambios. La tasa incremental de los préstamos tomados del arrendatario al comienzo del Año 3 es del 3% anual. El arrendatario-vendedor determina los pagos revisados por arrendamiento esperados de la forma siguiente:

Año	Ingresos de actividades ordinarias esperados	Pagos por arrendamiento esperados (revisados)
	u.m.	u.m.
3	1.450.000	87.000
4	1.480.000	88.800
5	1.500.000	90.000

El arrendatario-vendedor paga 88.000 u.m. en los Años 3 y 4, y 92.000 en el Año 5 por el arrendamiento (calculado como el 6% de los ingresos de actividades ordinarias generados usando el edificio).

El activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento previos a la modificación que surgen del arrendamiento posterior son:

Año	Pasivo por arrendamiento				Activos por derecho de uso		
	Saldo inicial	Pagos por arrendamiento esperados	gastos por intereses del 3,5%	Saldo final	Saldo inicial	Cargo por depreciación	Saldo final
	u.m.	u.m.	u.m.	u.m.	u.m.	u.m.	u.m.
1	449.642	(91.000)	15.738	374.380	249.081	(49.960)	199.841
2	374.380	(98.000)	13.103	289.483	199.841	(49.960)	149.881
3	289.483				149.881		

Aplicando el párrafo 102B(c) de la NIIF 16, en la fecha de vigencia de la modificación (al comienzo del Año 3), el arrendatario-vendedor mide nuevamente el pasivo por arrendamiento sobre la base de: (a) los pagos revisados por arrendamiento esperados de 87.000 u.m. en el Año 3, 88.800 u.m. en el Año 4 y 90.000 u.m. en el Año 5 y (b) la tasa incremental revisada de los préstamos tomados del arrendatario vendedor de 3% anual. Aplicando el párrafo 46(b) de la NIIF 16, el arrendatario-vendedor reconoce la diferencia entre el importe en libros del pasivo modificado (250.531 u.m.) y el pasivo por arrendamiento inmediatamente anterior a la modificación (289.483 u.m.) de 38.952 u.m. como un ajuste al activo por derecho de uso.

Pasivo por arrendamiento 38.952 u.m.

Activos por derecho de uso 38.952 u.m.

El activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento modificados que surgen del arrendamiento posterior son:

Año	Pasivo por arrendamiento				Activos por derecho de uso		
	Saldo inicial	Pagos por arrendamiento esperados <sup>(d)</sup>	Gastos por intereses del 3% <sup>(e)</sup>	Saldo final	Saldo inicial	Cargo por depreciación	Saldo final
	u.m.	u.m.	u.m.	u.m.	u.m.	u.m.	u.m.
3	250.531	(87.000)	7.516	171.047	110.929	(36.976)	73.953
4	171.047	(88.800)	5.132	87.379	73.953	(36.976)	36.977
5	87.379	(90.000)	2.621	-	36.977	(36.977)	-

PASIVO POR ARRENDAMIENTO EN UNA VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR  
MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA NIIF 16

**Ejemplo 25—Transacción de venta con arrendamiento posterior con pagos por arrendamiento variables**

Aplicando el párrafo 102B(d) de la NIIF 16, el arrendatario-vendedor reconoce en el resultado del periodo la diferencia entre los pagos reales realizados por el arrendamiento y los pagos por el arrendamiento esperados (no existen insuficiencias en los pagos reales realizados):

Año	Pagos reales realizados por el arrendamiento	Pagos por arrendamiento esperados	Diferencia en el resultado del periodo
	u.m.	u.m.	u.m.
1	92.000	91.000	(1.000)
2	96.000	98.000	2.000
3	88.000	87.000	(1.000)
4	88.000	88.800	800
5	92.000	90.000	(2.000)

- (a) Con la aplicación del párrafo 100(a)(ii) de la NIIF 16, la medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior iguala al valor presente de los pagos por arrendamiento esperados, descontados en este ejemplo usando la tasa incremental de los préstamos tomados por el arrendatario-vendedor.
- (b) Aplicando el párrafo 102B(b) de la NIIF 16, el arrendatario-vendedor reduce el importe en libros del pasivo por arrendamiento para reflejar los pagos por arrendamiento esperados como determinó en la fecha de comienzo.
- (c) Aplicando el párrafo 102B(a) de la NIIF 16, el arrendatario-vendedor incrementa el importe en libros del pasivo por arrendamiento para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento usando la tasa incremental de los préstamos tomados de este ejemplo.
- (d) Aplicando el párrafo 102B(b) de la NIIF 16, el arrendatario-vendedor reduce el importe en libros del pasivo por arrendamiento para reflejar los pagos por arrendamiento esperados, como determinó en la fecha de la nueva medición.
- (e) Aplicando el párrafo 102B(a) de la NIIF 16 el arrendatario-vendedor incrementa el importe en libros del pasivo por arrendamiento para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento usando la tasa incremental revisada de los préstamos tomados de este ejemplo.

## **Aprobación por el Consejo del Proyecto de Norma *Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior* publicado en noviembre de 2020**

---

El Proyecto de Norma *Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior* que propone una modificación a la NIIF 16 se aprobó para su publicación por 12 de los 13 miembros del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. La Sra. Flores votó en contra de su publicación. Su opinión alternativa se expone después de los Fundamentos de las Conclusiones.

Hans Hoogervorst	Presidente
Suzanne Lloyd	Vicepresidenta
Nick Anderson	
Tadeu Cendon	
Martin Edelmann	
Françoise Flores	
Zach Gast	
Jianqiao Lu	
Bruce Mackenzie	
Thomas Scott	
Rika Suzuki	
Ann Tarca	
Mary Tokar	

## Fundamentos de las Conclusiones del Proyecto de Norma Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior

Estos Fundamentos de las Conclusiones acompañan, pero no forman parte, de este Proyecto de Norma Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior. En ellos se resumen las consideraciones hechas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) al desarrollar el Proyecto de Norma. Cada uno de los miembros individuales del Consejo dio mayor peso a algunos factores que a otros.

### Antecedentes

---

- FC1 El Comité de Interpretaciones de las NIIF (Comité) recibió una consulta sobre una transacción de venta con arrendamiento posterior en la que, aplicando el párrafo 99 de la NIIF 16 *Arrendamientos*, la transferencia del activo satisface los requerimientos para ser contabilizada como la venta del activo. La consulta preguntaba sobre la forma en que mide el arrendatario-vendedor el activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y, por ello, determina la ganancia o pérdida a reconocer en la fecha de la transacción. El Comité concluyó que los requerimientos del párrafo 100 de la NIIF 16 proporcionan una base adecuada para que un arrendatario-vendedor determine la contabilización de la transacción de venta con arrendamiento posterior en la fecha de la transacción. Por ello, el Comité publicó una decisión de agenda en junio de 2020 explicando esta conclusión.
- FC2 Sin embargo, los debates del Comité destacaron las mejoras que podrían realizarse, en la NIIF 16, añadiendo requerimientos de medición posteriores para las transacciones de venta con arrendamiento posterior. Los requerimientos que se aplican en el reconocimiento inicial de un arrendamiento que es parte de una transacción de venta con arrendamiento posterior difieren de los del reconocimiento inicial de un arrendamiento que no está relacionado con estas transacciones. Por ello, el activo y pasivo por derecho de uso que surgen de un arrendamiento posterior podrían medirse de forma diferente del activo y pasivo por derecho de uso que surgen de un arrendamiento que no está relacionado con las transacciones de venta con arrendamiento posterior. La NIIF 16 no incluye requerimientos de medición posteriores específicos para las transacciones de venta con arrendamiento posterior. Por consiguiente, no siempre está claro cómo medir posteriormente el pasivo que surge de un arrendamiento posterior, en concreto cuando los pagos por el arrendamiento incluyen pagos que no cumplen la definición de pagos por arrendamiento de la NIIF 16.
- FC3 El Consejo tuvo conocimiento de opiniones diversas sobre que la forma en que la medición posterior del pasivo, surgido de una transacción de venta con arrendamiento posterior, podría conducir a diferencias materiales o con importancia relativa en los estados financieros de un arrendatario-vendedor que realice estas transacciones. Las transacciones de venta con arrendamiento posterior, a menudo, implican la venta de elementos de propiedades, planta y equipo de alto valor con una larga vida útil; por ello, la contabilización de estas transacciones puede tener un efecto material o con importancia relativa a largo plazo sobre la situación financiera de los arrendatarios-vendedores. Por tanto, es importante para los usuarios de los estados financieros que los arrendatarios-vendedores apliquen los requerimientos de la NIIF 16, de forma congruente, a las transacciones de venta con arrendamiento posterior, tanto en el reconocimiento inicial como posteriormente. Por consiguiente, el Consejo propone una modificación a la NIIF 16 para mejorar los requerimientos de medición inicial, especificando el método que un arrendatario-vendedor utiliza en la medición inicial del activo y pasivo por derecho de uso que surgen en una transacción de venta con arrendamiento posterior, y añadiendo requerimientos de medición posterior para ese pasivo.

### Modificación propuesta a la NIIF 16

---

- FC4 La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* excluye de su alcance "derechos y obligaciones surgidos de arrendamientos a los que sea aplicable la NIIF 16". Cuando la transferencia de un activo, en una transacción de venta con arrendamiento posterior, satisface los requerimientos de la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes* para contabilizarse como una venta, el Consejo consideró si el pasivo que surge del arrendamiento posterior debiera considerarse un pasivo por arrendamiento al cual se aplica la NIIF 16. El Consejo concluyó que el pasivo debe considerarse un pasivo por arrendamiento porque:
- (a) Una transacción de venta con arrendamiento posterior contiene un arrendamiento, como se describe en el párrafo 9 de la NIIF 16. El arrendatario-vendedor transfiere un activo al

arrendador-comprador a cambio de la contraprestación recibida, e inmediatamente obtiene el derecho a controlar el uso del activo por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación pagadera.

- (b) El párrafo 100 de la NIIF 16 especifica los requerimientos para la medición de un activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior. Si el arrendatario-vendedor tiene el derecho a utilizar el activo, entonces, la obligación del arrendatario-vendedor de realizar pagos al arrendador-comprador a lo largo del plazo del arrendamiento es un pasivo que se relaciona con ese derecho de uso.
- FC5 Por ello, este Proyecto de Norma aclara que el pasivo que surge del arrendamiento posterior es un pasivo por arrendamiento al cual se aplica la NIIF 16. El Proyecto de Norma también propone requerimientos de medición posterior para el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior que se basan en los requerimientos de los párrafos 36 a 38 de la NIIF 16.
- FC6 Cuando los pagos por el arrendamiento en una transacción de venta con arrendamiento posterior cumplen la definición de pagos por arrendamiento de la NIIF 16, el Consejo espera que los arrendatarios-vendedores apliquen fundamentalmente los requerimientos de medición posterior de los párrafos 36 a 38 de la NIIF 16, como lo harían al medir posteriormente otros pasivos por arrendamiento.
- FC7 Sin embargo, los párrafos 36 a 38 de la NIIF 16 especifican los requerimientos de medición posterior para los pasivos por arrendamiento que solo reflejan pagos que cumplen la definición de pagos por arrendamiento. Los pagos por arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa (y que no son pagos fijos en esencia) no se ajustan a la definición de pagos por arrendamiento pero, no obstante, se reflejarían en la medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior aplicando los requerimientos del párrafo 100(a) de la NIIF 16 (véase el párrafo FC11). Por consiguiente, la modificación propuesta especifica los requerimientos de medición posterior que se aplicarían al pasivo por arrendamiento que surge de una transacción de venta con arrendamiento posterior.
- FC8 La modificación propuesta se aplica a todas las transacciones de venta con arrendamiento posterior, pero se espera que afecte las transacciones de venta con arrendamiento posterior que incluyen pagos por arrendamiento variables.

## **Enfoque para desarrollar requerimientos de medición para las transacciones de venta con arrendamiento posterior**

- FC9 Al desarrollar los requerimientos de venta con arrendamiento posterior de la NIIF 16, el Consejo consideró si requerir que los arrendatarios-vendedores midan inicialmente el activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior de la misma forma que los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento. Este enfoque habría dado lugar a que los arrendatarios-vendedores reconozcan las ganancias o pérdidas totales de la venta del activo. El Consejo rechazó este enfoque porque, en su opinión, el reconocimiento de las ganancias o pérdidas totales de la venta no reflejaría la esencia económica de una transacción de venta con arrendamiento posterior. En su lugar, el párrafo 100(a) de la NIIF 16 requiere que los arrendatarios-vendedores:
- (a) midan el activo por derecho de uso que surge de una venta con arrendamiento posterior por la proporción del importe en libros anterior del activo que se relaciona con los derechos de uso retenidos por el arrendatario-vendedor; y
- (b) reconozcan solo el importe de cualquier ganancia o pérdida relacionada con los derechos transferidos al arrendador-comprador.
- FC10 El párrafo FC266 de la NIIF 16 explica que, aunque un arrendatario-vendedor pueda haber transferido la propiedad legal del activo al arrendador-comprador, al llevar a cabo un arrendamiento de ese mismo activo por un periodo de tiempo, no ha transferido todos los derechos implícitos en la propiedad legal del activo. Es decir, el arrendatario-vendedor ha transferido solo su participación en el valor del activo al final del arrendamiento posterior y retenido su derecho a usar el activo por el plazo del arrendamiento. Por consiguiente, el Consejo concluyó que reconocer solo el importe de la ganancia o pérdida que se relaciona con los derechos transferidos al arrendador-comprador—y, así, no reconocer el importe de la ganancia o pérdida que se relaciona con los derechos retenidos por el arrendatario-vendedor—refleja adecuadamente la esencia económica de una transacción de venta con arrendamiento posterior.
- FC11 La medición inicial de un pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior se deriva, entonces, de la forma en que el activo por derecho de uso se mide—y se determina la ganancia o la pérdida—aplicando el párrafo 100(a) de la NIIF 16. En consecuencia, la medición inicial del pasivo por arrendamiento habitualmente refleja el valor del derecho de uso retenido por el arrendatario-vendedor. Esto

PASIVO POR ARRENDAMIENTO EN UNA VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR  
MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA NIIF 16

significa que, para una transacción de venta con arrendamiento posterior que incluye pagos por arrendamiento que son variables, la medición inicial reflejaría habitualmente los pagos por arrendamiento esperados a tasas de mercado. Los pagos esperados podrían incluir pagos por arrendamiento variables que no cumplen la definición de pagos por arrendamientos de la NIIF 16—por ejemplo, los pagos por arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa, y los cambios futuros en pagos procedentes de cambios en el índice o tasa de referencia para pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa.

- FC12 Al desarrollar la modificación propuesta, el Consejo consideró dos formas de medir posteriormente el pasivo por arrendamiento que surge de una transacción de venta con arrendamiento posterior—la medición posterior del pasivo por arrendamiento:
- (a) de forma congruente con su medición inicial, incluyendo todos los pagos independientemente de si cumplen la definición de pagos por arrendamiento (párrafo FC13); y
  - (b) de la misma forma que otros pasivos por arrendamiento, excluyendo los pagos que no cumplen la definición de pagos por arrendamiento (párrafo FC14).
- FC13 De forma congruente con su visión de la esencia económica de la transacción (como se explica en el párrafo FC10), el Consejo concluyó que los arrendatarios-vendedores deberían medir posteriormente el pasivo por arrendamiento de una forma que impida el reconocimiento de una ganancia o pérdida sobre el derecho de uso que retiene el arrendatario-vendedor a través del arrendamiento posterior. Por ello, el Consejo decidió proponer requerimientos de medición posterior para el pasivo por arrendamiento que son congruentes con su medición inicial, así como con el objetivo y razones del Consejo cuando desarrolló los requerimientos de venta con arrendamiento posterior de la NIIF 16. Este enfoque requeriría que el arrendatario-vendedor incluya todos los pagos en la medición del pasivo por arrendamiento, con lo que se evitaría el reconocimiento de una ganancia o pérdida adicional asociada con la venta del activo cuando no haya ocurrido ninguna transacción o acontecimiento que dé lugar a dicha ganancia o pérdida.
- FC14 Por el contrario, la medición posterior del pasivo por arrendamiento, surgido de un arrendamiento posterior, de la misma forma que otros pasivos por arrendamiento podría dar lugar a que el arrendatario-vendedor reconozca toda o parte de la ganancia o pérdida que se relaciona con el derecho de uso que retiene a través del arrendamiento posterior. Por ejemplo, la aplicación de este enfoque a una transacción de venta con arrendamiento posterior que incluye pagos por arrendamiento que son variables y no dependen de un índice o tasa, el arrendatario-vendedor excluiría los pagos variables de la medición posterior del pasivo por arrendamiento y reconocería una ganancia sobre la nueva medición. El arrendatario-vendedor reconocería una ganancia, aun cuando no hubiera ocurrido ninguna transacción o suceso que dé lugar a esa ganancia.
- FC15 El Consejo destacó que su propuesta con respecto a la medición de los pasivos por arrendamiento que surgen en una transacción de venta con arrendamiento posterior no cambiaría los requerimientos de medición para otros pasivos por arrendamiento, ni tampoco la base para dichos requerimientos, como se explica en los párrafos FC163 a FC169 de la NIIF 16. La propuesta del Consejo se refiere solo a las transacciones de venta con arrendamiento posterior, y es congruente con sus razones para desarrollar los requerimientos de venta con arrendamiento posterior de la NIIF 16. El Consejo concluyó que no sería apropiado reconsiderar los requerimientos de venta con arrendamiento posterior de la NIIF 16 de forma más global en este momento, antes de la revisión posterior a la implementación de la Norma.

### **Requerimientos de medición de transacciones de venta con arrendamiento posterior**

- FC16 Como se explica en el párrafo FC9, el párrafo 100(a) de la NIIF 16 requiere que los arrendatarios-vendedores midan el activo por derecho de uso que surge de una venta con arrendamiento posterior en la proporción del importe en libros anterior del activo que se relaciona con los derechos de uso retenidos por el arrendatario-vendedor. Sin embargo, la NIIF 16, no establece un método para determinar esa proporción y, por consiguiente, no establece un método para determinar la medición inicial del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior.
- FC17 El Consejo concluyó que requerir que los arrendatarios-vendedores determinen la medición inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento surgidos de un arrendamiento posterior usando el valor presente de los pagos por arrendamiento esperados sería la forma más eficaz de lograr su objetivo, al establecer los requerimientos de medición posterior para el pasivo por arrendamiento (véase el párrafo FC13). Ello se debe a que ese enfoque daría lugar a propuestas de requerimientos más simples y comprensibles que si se aplicara cualquiera de los enfoques alternativos (véanse los párrafos FC22 a FC26). Este enfoque eliminaría posibles diferencias en el método que utilizan los arrendatarios-vendedores para medir inicialmente el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamientos que surgen de un

arrendamiento posterior, facilitando así una mayor congruencia al contabilizar las transacciones de venta con arrendamiento posterior.

- FC18 Al adoptar esta decisión, el Consejo reconoció que, para un arrendamiento que no está relacionado con transacciones de venta con arrendamiento posterior, un arrendatario excluye de la medición del pasivo por arrendamiento los pagos por arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa (y que no son en esencia pagos fijos). Al desarrollar la NIIF 16, el Consejo había destacado las preocupaciones sobre el alto nivel de incertidumbre en la medición que se produciría al incluir estos pagos variables en la medición del pasivo por arrendamiento, así como sobre el costo asociado con estas estimaciones, debido al alto volumen de arrendamientos mantenidos por algunos arrendatarios.
- FC19 Sin embargo, para transacciones de venta con arrendamiento posterior, el Consejo espera que los arrendatarios-vendedores pudieran estimar razonablemente los pagos por arrendamiento esperados, porque los arrendatarios-vendedores están en una posición diferente a los arrendatarios que realizan un arrendamiento que no está relacionado con las transacciones de venta con arrendamiento posterior. En concreto:
- (a) Un arrendatario-vendedor posee y controla el activo subyacente hasta la transacción de venta con arrendamiento posterior. Por ello, los arrendatarios-vendedores deberían tener acceso a la información que les permitiera estimar razonablemente el valor razonable del activo subyacente y los pagos por arrendamiento esperados. El Consejo también observó que los arrendatarios-vendedores necesitarían tener esa información para evaluar si llevar a cabo transacciones, así como el precio al que se realizarían.
  - (b) Con la aplicación de los requerimientos del párrafo 101 de NIIF 16, ya se requiere que los arrendatarios-vendedores consideren si los pagos por el arrendamiento son a tasas de mercado, así como si el valor razonable de la contraprestación es igual al valor razonable del activo subyacente.
  - (c) Los arrendatarios-vendedores generalmente no tienen altos volúmenes de transacciones de venta con arrendamiento posterior que incluyan pagos por arrendamiento variables.
- FC20 Por consiguiente, este Proyecto de Norma propone que:
- (a) Al aplicar el párrafo 100(a) de la NIIF 16 a la medición inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, un arrendatario-vendedor determine la proporción del activo vendido que se refiere al derecho de uso que retiene, comparando el valor presente de los pagos por arrendamiento esperados con el valor razonable del activo vendido.
  - (b) Al medir posteriormente el pasivo por arrendamiento, el arrendatario-vendedor reduciría el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento esperados para el periodo sobre el que se informa, como se determinó en la fecha de inicio—es decir, el valor contable se reduciría para reflejar tanto el importe de esos pagos como el momento en que se esperaba su pago en la fecha de inicio. El arrendatario-vendedor generalmente reconocería en el resultado del periodo cualquier diferencia entre los pagos por arrendamiento esperados y los pagos reales realizados por el arrendamiento. Cualquier insuficiencia en los pagos reales realizados (o recuperaciones de insuficiencias) se reconocería como un ajuste al importe en libros del pasivo por arrendamiento.
- FC21 Este Proyecto de Norma también propone especificar los pagos que comprenden los pagos por arrendamiento esperados por las transacciones de venta con arrendamiento posterior. El uso del Consejo del término "esperados" es congruente con otros usos del término de la NIIF 16 y, por ejemplo, no considera el riesgo crediticio esperado.

### **Enfoques alternativos considerados**

- FC22 El Consejo consideró, pero rechazó, dos enfoques alternativos que lograrían el objetivo que pretendía para la medición posterior del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior (véase el párrafo FC13), pero habrían sido más difíciles de comprender y aplicar de forma congruente que el enfoque propuesto. Ambos enfoques habrían propuesto requerimientos relacionados solo con la medición posterior del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior, y, por ello, no habrían propuesto establecer el método usado para determinar la medición inicial del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento. Dichos enfoques son:
- (a) el enfoque de pagos por arrendamiento imputados (párrafo FC24); y
  - (b) el enfoque de la tasa de descuento imputada (párrafo FC25).
- FC23 Para ilustrar estos enfoques con un ejemplo, supóngase un arrendatario-vendedor vende un activo y lo arrienda posteriormente por cinco años con los pagos anuales por arrendamiento de 100.000 u.m. El

## PASIVO POR ARRENDAMIENTO EN UNA VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA NIIF 16

arrendatario-vendedor determina la medición inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento que surgen del arrendamiento posterior, comparando el valor razonable del derecho de uso retenido con el valor razonable del activo vendido. Con la aplicación de los requerimientos existentes del párrafo 100(a) de la NIIF 16, el arrendatario-vendedor mide inicialmente el pasivo por arrendamiento por 450.000 u.m. La tasa incremental de los préstamos tomados del arrendatario-vendedor es del 3,2% (la tasa de interés implícita en el arrendamiento no puede ser fácilmente determinada).

- FC24 Al medir posteriormente el pasivo por arrendamiento, los pagos por arrendamiento imputados habrían requerido que un arrendatario-vendedor imputara los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento. Estos pagos imputados se determinarían como aquellos que, cuando se descuentan utilizando la tasa de descuento del párrafo 37 de la NIIF 16 (es decir, la tasa de interés implícita en el arrendamiento —si es que puede determinarse fácilmente— o la tasa incremental de los préstamos tomados del arrendatario-vendedor), dan como resultado el importe en libros del pasivo por arrendamiento en el reconocimiento inicial. En el ejemplo establecido en el párrafo FC23, el arrendatario-vendedor habría imputado los pagos por arrendamiento incluidos en la medición inicial del pasivo por arrendamiento como un pago anual por arrendamiento de 98.821 u.m.—98.821 u.m. es el pago anual que, cuando se descuenta al 3.2% (tasa incremental de los préstamos tomados del arrendatario-vendedor) da lugar a 450.000 u.m. (el importe en libros del pasivo por arrendamiento en el reconocimiento inicial).
- FC25 En cambio, el enfoque de la tasa de descuento imputada habría requerido que el arrendatario-vendedor: (a) considerase los pagos de arrendamiento esperados como los pagos de arrendamiento incluidos en la medición inicial del pasivo por arrendamiento; y después, (b) imputara la tasa de descuento como la que daría lugar al importe en libros del pasivo por arrendamiento en el reconocimiento inicial. Es decir, en lugar de usar la tasa de descuento del párrafo 37 de la NIIF 16, se habría requerido que el arrendatario-vendedor imputara una tasa de descuento que, al aplicar los pagos por arrendamiento esperados, diera lugar al importe en libros del pasivo por arrendamiento en el reconocimiento inicial. En el ejemplo, establecido en el párrafo FC23, el arrendatario-vendedor habría imputado una tasa de descuento del 3,62% a usar al medir posteriormente el pasivo por arrendamiento—3,62% es la tasa que, al aplicarla a los pagos anuales por arrendamiento esperados de 100.000 u.m. da 450.000 u.m. (el importe en libros del pasivo por arrendamiento en el reconocimiento inicial).
- FC26 El Consejo rechazó ambos enfoques porque habrían sido difíciles de comprender y aplicar de forma congruente. En concreto:
- (a) Con el enfoque de los pagos por arrendamiento, los pagos por arrendamiento que imputa un arrendatario-vendedor podrían diferir de los pagos por arrendamiento contractuales esperados, si el arrendatario-vendedor mide inicialmente el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento usando un método distinto del valor presente de los pagos por arrendamiento esperados. El Consejo concluyó que este resultado complicaría las propuestas, especialmente cuando se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior con pagos fijos. Por ejemplo, en el ejemplo del párrafo FC24, los pagos por arrendamiento imputados serían de 98.821 u.m., mientras que los pagos por arrendamiento contractuales son de 100.000 u.m.—esta diferencia habría sido tratada como un pago por arrendamiento variable.
  - (b) Con el enfoque de la tasa de descuento imputada, la tasa de descuento que se imputaría podría ser diferente de la tasa de interés implícita en el arrendamiento y la tasa incremental de los préstamos tomados del arrendatario-vendedor. Por ejemplo, en el ejemplo del párrafo FC25, la tasa de descuento imputada sería 3.62%, mientras que la tasa incremental de los préstamos tomados del arrendatario-vendedor es de 3.2%.

### **Nuevas evaluaciones o modificaciones del arrendamiento relacionadas con la transacción de venta con arrendamiento posterior**

- FC27 Si existe un cambio en el plazo del arrendamiento, o se modifica éste y el arrendatario-vendedor no contabiliza la modificación como un arrendamiento separado, los párrafos 40(a) y 45 de la NIIF 16 requieren que el arrendatario mida nuevamente el pasivo por arrendamiento descontando los pagos por arrendamiento revisados usando la tasa de descuento revisada. El Consejo observó que, en una transacción de venta con arrendamiento posterior, que incluye pagos por arrendamiento variables, un cambio en el plazo del arrendamiento o una modificación de éste podría dar lugar a la nueva medición del pasivo por arrendamiento sobre una base diferente de su medición inicial—por ejemplo, excluyendo los pagos por arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa. Por las razones señaladas en el párrafo FC10, el Consejo concluyó que este resultado no reflejaría la esencia económica de una transacción de venta con

arrendamiento posterior y sería incongruente con la medición inicial, y con el enfoque propuesto para la medición posterior, del pasivo por arrendamiento que surge en esa transacción.

- FC28 Por ejemplo, en una transacción de venta con arrendamiento posterior que incluye pagos por arrendamiento variables vinculados al rendimiento futuro del activo, supóngase que se modifica el arrendamiento para cambiar solo el cálculo de los pagos por el arrendamiento. Es decir, antes y después de la modificación, los pagos por el arrendamiento son pagos por arrendamiento variables vinculados al rendimiento futuro del activo. Sin ninguna aclaración sobre la aplicación del párrafo 45 de la NIIF 16, el arrendatario-vendedor en esta situación podría medir nuevamente el pasivo por arrendamiento, para excluir esos pagos por arrendamiento variables porque no cumplen la definición de pagos por arrendamiento, dando lugar al reconocimiento de una ganancia relacionada con el derecho de uso retenido por el arrendatario-vendedor.
- FC29 Por consiguiente, este Proyecto de Norma propone que, al medir nuevamente el pasivo por arrendamiento para reflejar un cambio en la duración del arrendamiento o una modificación del arrendamiento relacionada con una transacción de venta con arrendamiento posterior, los pagos por arrendamiento revisados (como describen los párrafos 40(a) y 45 de la NIIF 16) serían los pagos revisados por arrendamiento esperados en la fecha de la nueva medición. Esta propuesta daría lugar a medir posteriormente el pasivo por arrendamiento sobre la misma base que su medición inicial en estas circunstancias.
- FC30 Con excepción de los cambios en la duración del arrendamiento o las modificaciones de éste, en opinión del Consejo no sería muy beneficioso requerir al arrendatario-vendedor que midiera nuevamente el pasivo por arrendamiento si las expectativas del arrendatario-vendedor sobre los pagos futuros por arrendamiento variables cambiaran. La NIIF 16 ya incluye varias simplificaciones para la medición de los pasivos por arrendamiento para pagos por arrendamiento variables surgidos de un arrendamiento que no está relacionado con las transacciones de venta con arrendamiento posterior. Por consiguiente, este Proyecto de Norma propone que un arrendatario-vendedor no mida nuevamente el pasivo por arrendamiento para reflejar un cambio en los pagos futuros por arrendamiento variables relacionados con una transacción de venta con arrendamiento posterior, distintos de los que se refieren a los cambios en el plazo del arrendamiento o a las modificaciones de éste.

## Ejemplo

- FC31 El Consejo concluyó que el desarrollo de un ejemplo con asientos de diario mejoraría la comprensión de la modificación propuesta. Por ello, este Proyecto de Norma propone añadir un ejemplo a los ejemplos ilustrativos que acompañan la NIIF 16 para ilustrar la forma en que el arrendatario-vendedor contabiliza una transacción de venta con arrendamiento posterior que incluye pagos por arrendamiento variables.

## Transición

---

- FC32 El Consejo concluyó que los beneficios esperados de la aplicación retroactiva de acuerdo con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* superarían los costos. Esto es porque:
- (a) Las transacciones de venta con arrendamiento posterior, a menudo, implican la venta de elementos de propiedades, planta y equipo de alto valor con una larga vida útil. La contabilización de estas transacciones podría tener un efecto material o con importancia relativa a largo plazo sobre la situación financiera de los arrendatarios-vendedores. Por ello, es importante para los usuarios de los estados financieros que los arrendatarios-vendedores apliquen la NIIF 16 de forma congruente a esas transacciones.
  - (b) Aunque la modificación propuesta se aplica a todas las transacciones de venta con arrendamiento posterior que han tenido lugar después de la aplicación inicial de la NIIF 16, se espera que afecte las que incluyen pagos por arrendamiento variables. Por ello, para la mayoría de los arrendatarios-vendedores, la modificación propuesta afectaría solo las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas a partir de 2019 que incluyan pagos por arrendamiento variables.
- FC33 La aplicación retroactiva de la modificación propuesta podría implicar el uso del razonamiento en retrospectiva para las transacciones de venta con arrendamiento posterior que incluyan pagos por arrendamiento variables y para los cuales el arrendatario-vendedor no haya aplicado todavía una contabilidad congruente con la modificación propuesta. Esto es porque la aplicación retroactiva requeriría que el arrendatario-vendedor estime los pagos por arrendamiento esperados en la fecha de inicio de la transacción de venta con arrendamiento posterior.

PASIVO POR ARRENDAMIENTO EN UNA VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR  
MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA NIIF 16

- FC34 El Consejo espera que sean escasas las circunstancias que podrían implicar el uso del razonamiento en retrospectiva, porque es probable que muchas transacciones de venta con arrendamiento posterior solo incluyan pagos fijos. No obstante, el Consejo propone requerimientos de transición específicos en el párrafo C20E para evitar el uso del razonamiento en retrospectiva y para asegurar que los arrendatarios-vendedores apliquen el mismo enfoque si surgen esas circunstancias.

## **Opinión alternativa de la Sra. Françoise Flores sobre el Proyecto de Norma *Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior***

---

- OA1 La Sra. Flores está de acuerdo en que el Consejo debería proponer una modificación a la NIIF 16 en la medida en que se aplicaría a circunstancias en las que existen pagos por arrendamiento (como se definen en el párrafo 27 de la NIIF 16). En circunstancias en las que los pagos por el derecho a usar un activo son pagos variables vinculados al rendimiento futuro, la Sra. Flores no está de acuerdo con el punto de partida del Consejo para el análisis y, en consecuencia, con las conclusiones del Consejo como se resumen en los párrafos FC11 a FC15 del Proyecto de Norma.
- OA2 La Sra. Flores considera que el tema debe examinarse nuevamente, comenzando por la consulta inicialmente enviada al Comité de Interpretaciones de las NIIF. El análisis debería reconocer como un primer paso—y no simplemente mencionar, como en el párrafo FC11, que el análisis del Consejo contradice la definición de pagos por arrendamiento de la NIIF 16—que la NIIF 16 incluye un conflicto implícito entre sus requerimientos de venta con arrendamiento posterior y su definición de pagos por arrendamiento y el pasivo por arrendamiento relacionado. En opinión de la Sra. Flores, la resolución de este conflicto implícito requiere la emisión de una norma que incorpore el reconocimiento inicial. La Sra. Flores considera que es necesario un análisis completo del principio que debería prevalecer en el reconocimiento inicial de una transacción de venta con arrendamiento posterior que incluye pagos variables con respecto a la esencia económica de la transacción, a las opiniones del Consejo expresadas en el párrafo FC169 de la NIIF 16 (alto nivel de incertidumbre de la medición y si existe un pasivo) y a los requerimientos de la venta con arrendamiento posterior que son una excepción al modelo básico. En opinión de la Sra. Flores, actualmente se carece de este análisis.
- OA3 Contrariamente a la explicación del Consejo del párrafo FC266 de la NIIF 16 (que forma la base de la modificación propuesta), un arrendatario-vendedor deja de tener el mismo derecho a usar el activo por la duración del arrendamiento que tenía antes de la transacción—ahora tiene que compartir los beneficios con el arrendador-comprador. El arrendatario-vendedor ya no asume el riesgo de demanda del activo y, por consiguiente, no está expuesto a ninguna salida de efectivo hasta que el activo funcione y en la medida en que lo haga, lo que difiere de la exposición económica de otros arrendatarios-vendedores. En opinión de la Sra. Flores, este cambio significativo en las circunstancias económicas del arrendatario-vendedor conlleva una discontinuidad que puede justificar la baja total en la contabilidad del activo vendido y el reconocimiento de cualquier ganancia relacionada en su totalidad.
- OA4 Además, la Sra. Flores considera que el Consejo tomó la decisión correcta de excluir los pagos variables vinculados al rendimiento futuro de la definición de pagos por arrendamiento. Ella está de acuerdo con las razones expuestas en el párrafo FC169 de la NIIF 16 entre las cuales no existe pasivo en la fecha de inicio (el pasivo por arrendamiento surge con el rendimiento) y surgiría un alto nivel de incertidumbre de la medición al estimar los pagos esperados. La Sra. Flores destaca que, en las circunstancias que han surgido durante la pandemia del covid-19, los arrendatarios-vendedores expuestos únicamente a pagos vinculados con el rendimiento futuro registrarían, de conformidad con la contabilidad propuesta en el Proyecto de Norma, una ganancia si cesan sus actividades. En opinión de la Sra. Flores, esta ganancia sería un reflejo no fidedigno de su rendimiento económico. Ella también señala que, en su opinión, la propuesta del Proyecto de Norma llevaría a un alto nivel de incertidumbre de la medición que el Consejo consideró era mejor evitar al desarrollar la NIIF 16.

