

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-011793
Fecha de Radicado	15 de abril de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0238
Tema	Reconocimiento arrendamientos a la luz de la NIIF 16

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) En atención a la solicitud de la referencia comedidamente me permito solicitar su orientación con relación a la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos, teniendo en cuenta la siguiente situación:

La empresa posee contratos de arrendamiento operativo para establecimientos de comercio a largo plazo entendiéndose mayores a 15 años de los cuales se realizó el cálculo de los valores totales de pago de las alícuotas mensuales a valor futuro y posteriormente reconocimiento a valor presente generando diferencias temporarias entre el valor de la alícuota que genera la matriz de cálculo y el valor realmente pagado generando un impuesto diferido, depreciación y costo por intereses. En la aplicación de esta metodología surgen las siguientes inquietudes:

1. En estos contratos se establece el valor de los arrendamientos como cuota fija y se incrementa todos los años de acuerdo al IPC, sin embargo, en la facturación mensual de arrendamientos los valores reconocidos son variables hasta en un 40% del valor de la alícuota y esta variación puede disminuir o aumentar. Por esta razón nuestras tablas de amortización son modificadas de manera mensual afectando depreciación activos y pasivos por derecho de uso de una manera variable, de acuerdo a los pagos variables el impuesto diferido no tiene un comportamiento homogéneo durante el periodo, es por esta razón acudimos a ustedes para obtener orientación sobre qué valor se debe imputar mensualmente como canon de arrendamiento.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

2. *En la elaboración de la Matriz de cálculo del arrendamiento se establece una tasa de riesgo la que establece el mercado inmobiliario y no el incremento del IPC año anterior establecido en el contrato. ¿Es correcto usar la tasa de riesgo del sector inmobiliario y no el IPC?*

3. *¿Para hacer los cálculos y proyecciones debemos utilizar el IPC del año inmediatamente anterior? Por ejemplo, para el año 2021 aplicar el IPC del año 2020.*

4. *Tenemos contratos de arrendamiento Mixtos es decir el canon de arrendamiento es variable dependiendo del porcentaje de ventas y una parte del canon como cuota fija, ¿este contrato hace parte del alcance de la IFRS 16?*

5. *¿Según los requerimientos de la IFRS 16 es necesario ajustar las tasas de interés cada año? (...)*

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Con respecto a la pregunta del peticionario, sea lo primero advertir que las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

Así las cosas, los requerimientos establecidos para el tema de arrendamientos para una entidad clasificada en el grupo 1, son los incorporados en la NIIF 16, que hace parte del anexo 1 del DUR 2420 de 2015; una compilación de dichos marcos puede encontrarse en la página www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones, compilaciones.

En lo concerniente a la forma de cálculo y la diferencia entre las alícuotas cobradas por el arrendador versus las calculadas por la entidad, el CTCP no es competente para pronunciarse al respecto.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

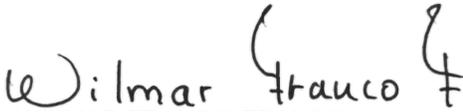
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Avila Rincón
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20