

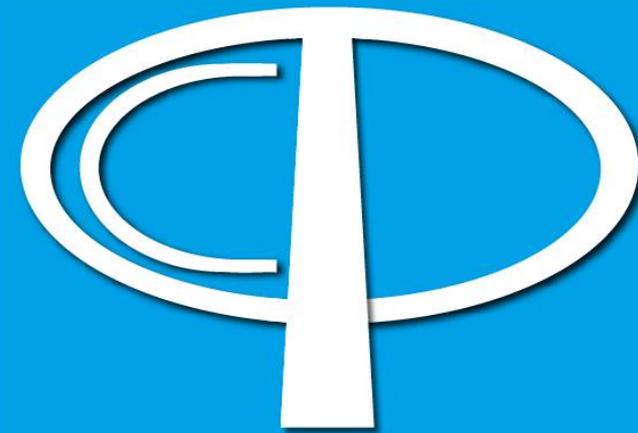
NIIF 16 - ARRENDAMIENTOS

1 de Enero de 2019

AUTOR: Luís Henry Moya Moreno

Fecha: 26 de Noviembre de 2018

Lugar: Universidad del Atlántico



*Consejo Técnico de la
Contaduría Pública*

NORMATIVIDAD EN COLOMBIA



GOBIERNO
DE COLOMBIA



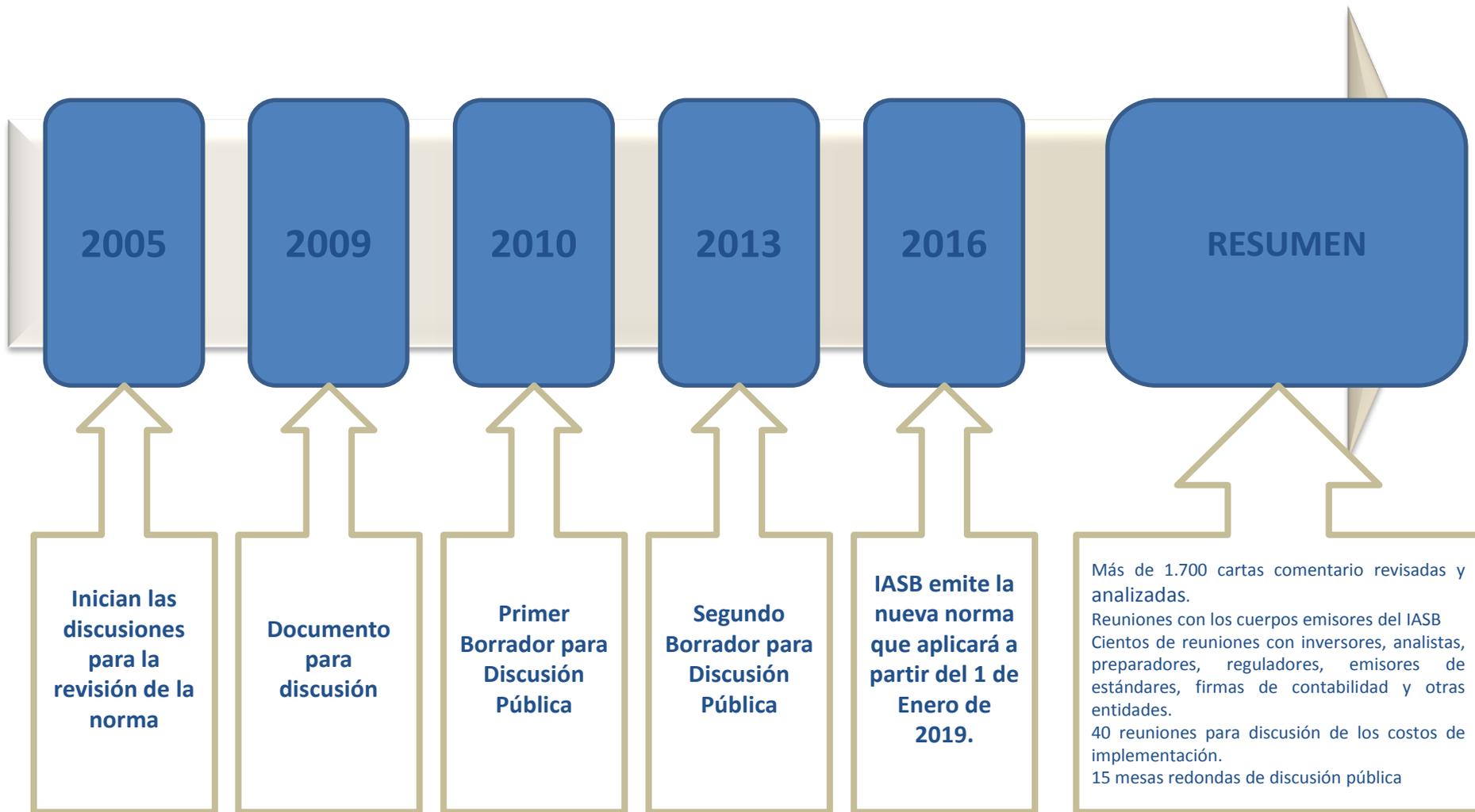
MINCIT



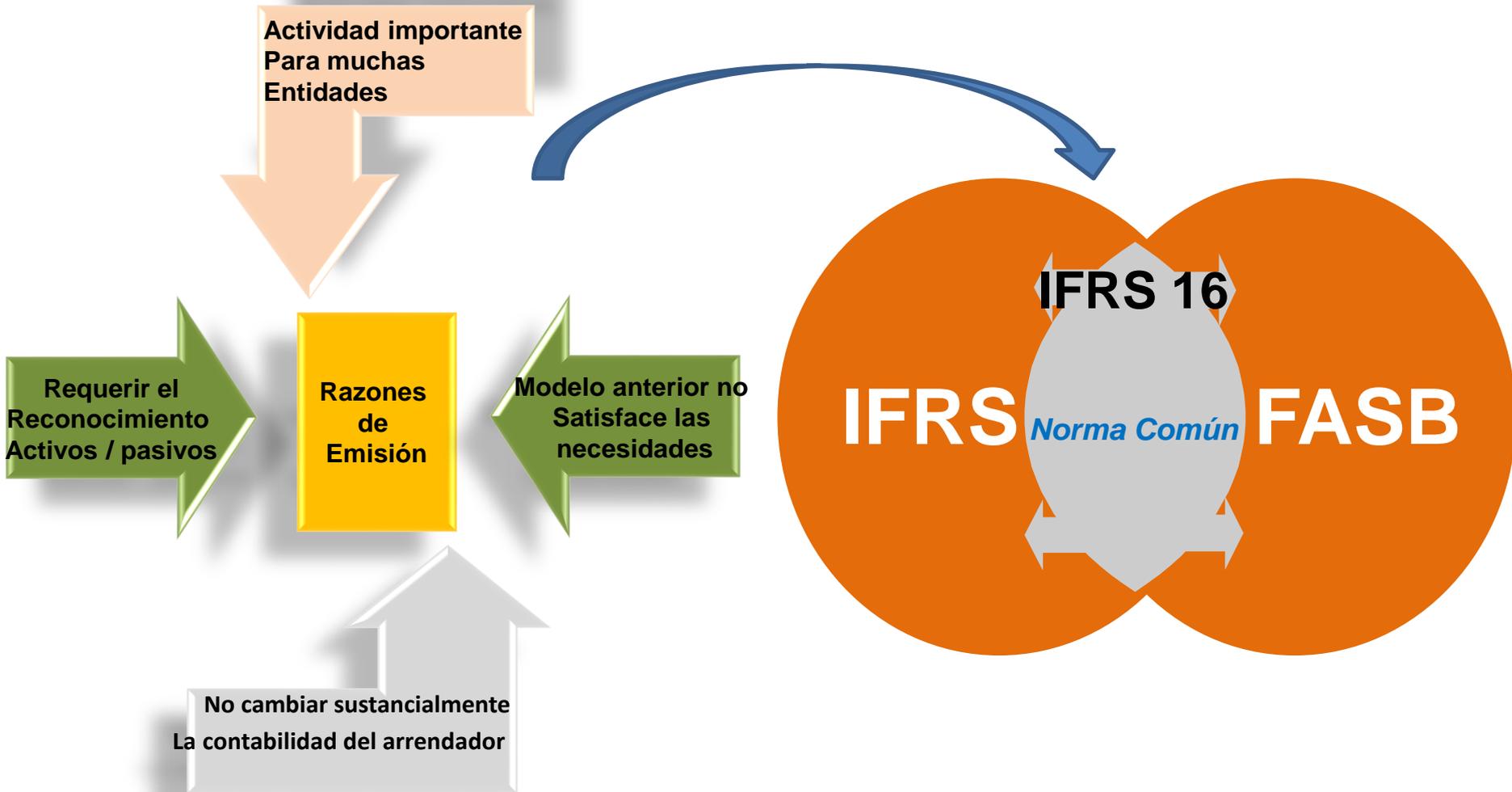
Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.



ANTECEDENTES



RAZONES DE EMISIÓN



CAMBIOS

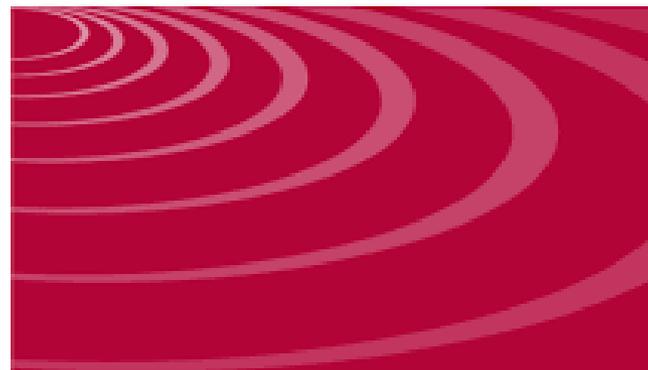
Reemplaza:

- ❖ **NIC 17 Arrendamientos;**
- ❖ **CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento;**
- ❖ **SIC-15 Arrendamientos Operativos— Incentivos; y**
- ❖ **SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.**

Enero de 2016

Norma NIIF[®]

NIIF 16 Arrendamientos

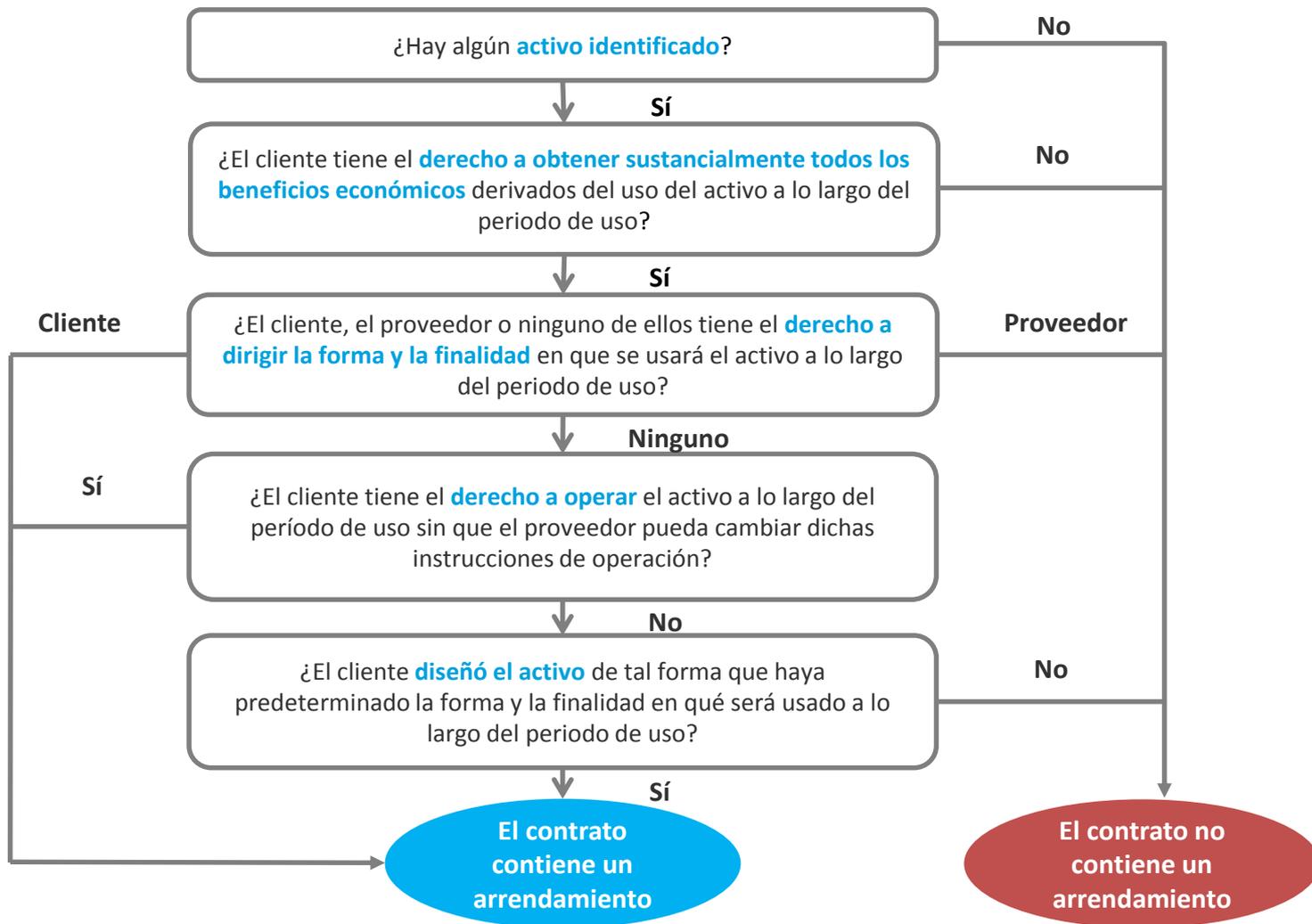


¿PORQUÉ ES IMPORTANTE?

- ❖ La mayoría de Entidades alquilan activos.
- ❖ Según la NIIF 16, los arrendatarios incluirán los arrendamientos en los estados financieros
- ❖ La nueva definición de arrendamiento se convierte en la nueva prueba dentro y fuera del estado financiero.
- ❖ Cambios en varios indicadores financieros.
- ❖ Los usuarios de la información financiera quieren comprender el impacto en el negocio.



¿ CÚANDO UN CONTRATO CONTIENE UN ARRENDAMIENTO?



CAMBIOS IMPORTANTES EN LOS ARRENDATARIOS

Balance

Activo

= “Derecho de Uso”
del activo subyacente

Pasivo

= Obligación de
efectuar pagos por el
arrendamiento

A
r
r
e
n
d
a
t
a
r
i
o

Resultados

Gasto por arrendamiento

Amortización

+ Intereses

= Reconocimiento
anticipado del gasto
total por el
arrendamiento

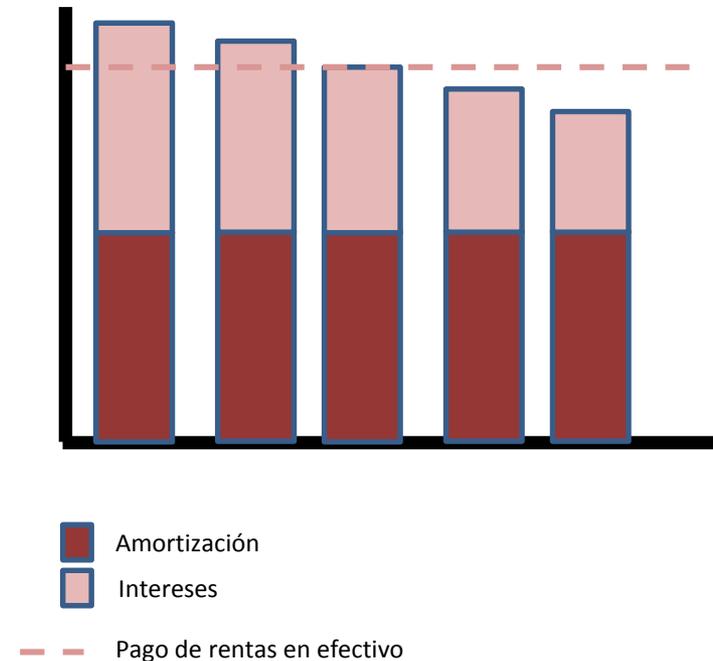
IMPACTO EN EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Las Entidades con arrendamientos operativos, tendrán aparentemente más activos, pero a la vez tendrán mayor endeudamiento (más pasivos financieros)

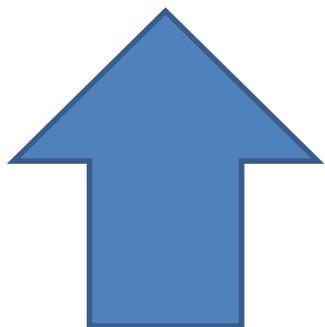


IMPACTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS

El gasto total por el arrendamiento, se reconocerá por anticipado, incluso cuando las rentas en efectivo son constantes



IMPACTO EN LOS INDICADORES FINANCIEROS



Estado de Resultados

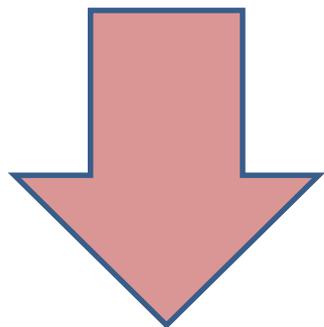
EBITDA

Estado de Situación Financiera

Total Activo

Indicadores

Apalancamiento



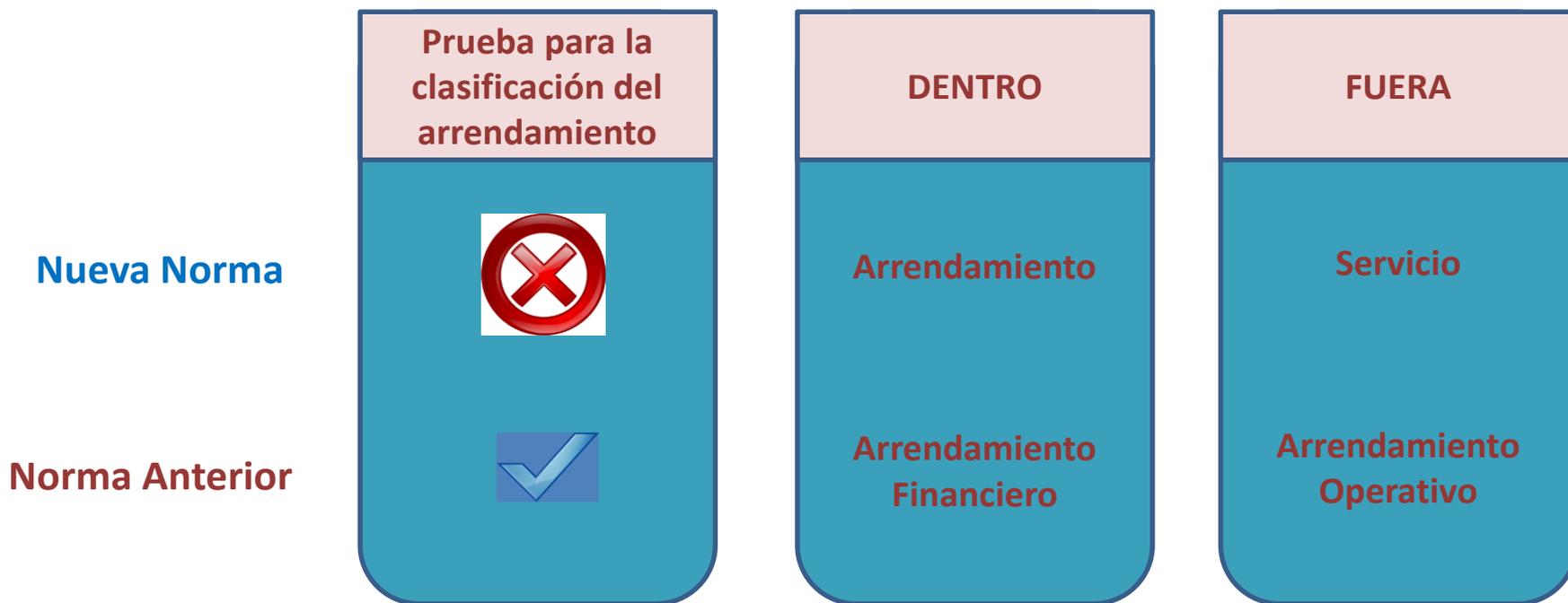
**Disminución
(En los primeros Años)**

Activos Netos

- **Cobertura de Intereses**
- **Rotación de Activos**

DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO

Se debe realizar una nueva prueba dentro / fuera del balance:



DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTOS - CONTROL

La nueva definición se centra en quién controla el activo y es posible que cambie qué contratos se consideran arrendamientos



No es Arrendamiento



Es Arrendamiento

DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTOS - EXENCIONES

Dos exenciones optativas principales facilitan la aplicación de la norma

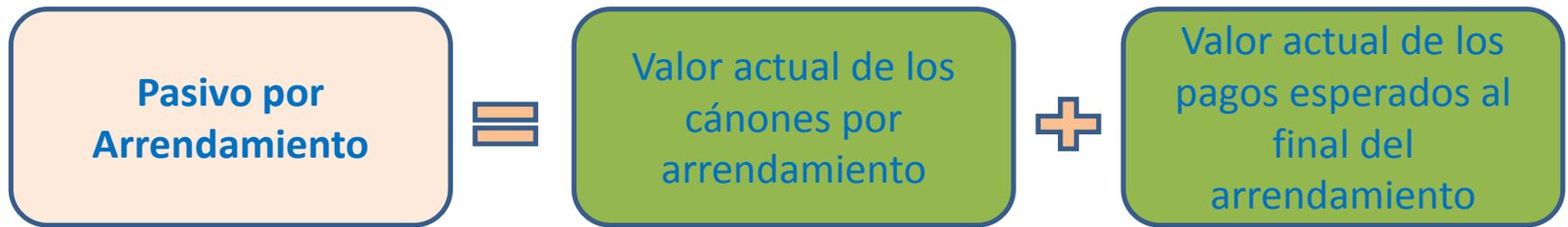


**Arrendamiento a corto plazo
 ≤ 12 meses**



**Arrendamiento de poco valor
Cada Entidad define éste valor**

VALORACIÓN DEL PASIVO FINANCIERO



PAGOS POR ARRENDAMIENTOS VARIABLES

Qué pagos por arrendamientos variables se incluyen en el pasivo por arrendamiento?



Pago basados en una tasa o un índice



Pago basados en rotación o uso

CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR

La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la práctica actual

.... Pero no es coherente con el nuevo modelo de contabilidad para el arrendatario

Prueba para la clasificación del arrendamiento



Arrendamientos Financieros y Operativos

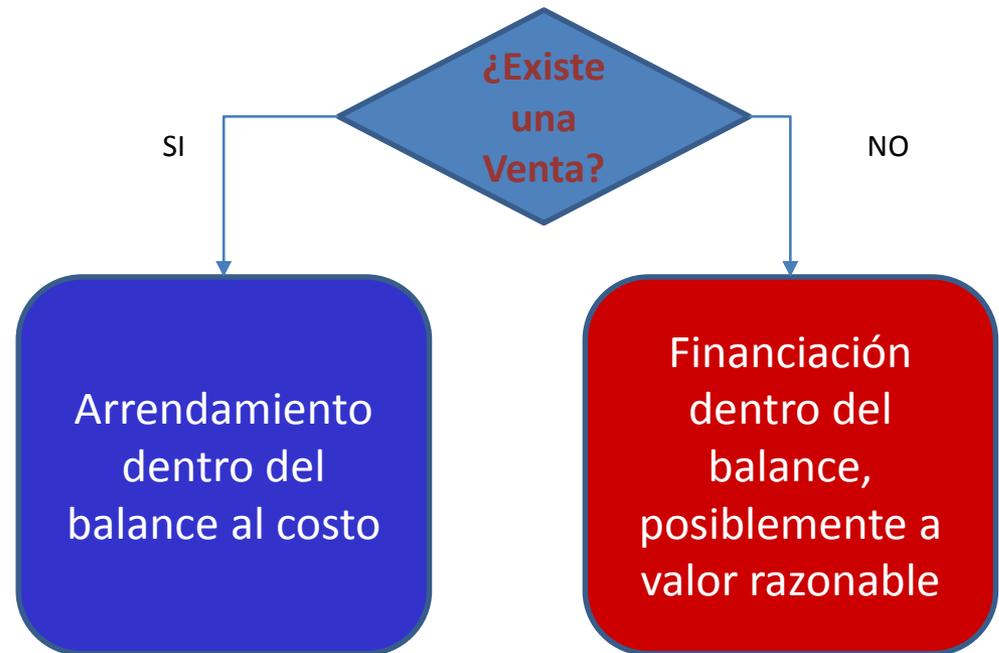


Modelo de Contabilidad coherente para Arrendadores y Arrendatarios



VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR

La NIIF 16 básicamente pone fin a la venta con arrendamiento posterior como estructura de financiación fuera de balance



CONTABILIDAD DE LOS ARRENDATARIOS



Con una duración superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor.

Modelo de contabilización único para Arrendamiento Financiero

Activos

Se medirán por el derecho de uso de forma análoga a otros activos no financieros (tales como propiedades, planta y equipo).

Se reconocerá la depreciación del activo por derecho de uso

Pasivos

Se medirán de forma similar a otros pasivos financieros.

Los intereses del pasivo por arrendamiento se reconocerá como gasto

PRIMERA APLICACIÓN

Alternativas en la Primera Aplicación

Primera Alternativa

Consiste en rehacer los estados comparativos como si siempre se hubiera aplicado la NIIF 16 (aplicación retrospectiva total siguiendo la NIC 8). En este sentido, el ajuste se realiza en **reservas en la apertura** del primer ejercicio comparativo. Si la primera aplicación es en el ejercicio que comienza el 01-01-2019 y termina el 31-12-2019, el ajuste contra reservas se realiza el 01-01-

2018 x(siendo el ejercicio 2018 el ejercicio comparativo). El balance de apertura a 01-01-2018 también debe desglosarse siguiendo la NIC 1 (párrafo 40A).

Segunda Alternativa

No se rehacen los estados comparativos. El efecto en fondos propios se reconoce en la apertura del ejercicio actual (en el ejemplo anterior en el 01-01-2019).

En el caso de arrendamientos que anteriormente eran operativos el pasivo a 01-01-2019 se calcula descontando los flujos de caja futuros (remanentes, esto es, desde 01-01-2019 hacia adelante) utilizando el tipo de interés de deuda del arrendatario (considerando el colateral correspondiente) en la fecha de primera aplicación (a 01/01/2019). El activo se valora como el pasivo (ajustado por cualquier prepago o devengo anterior a la fecha de primera aplicación).

En el caso de arrendamientos que anteriormente eran financieros se mantienen los activos y pasivos reconocidos bajo NIC 17.

Tercera Alternativa

La Alternativa 3 es como la Alternativa 2 pero con la diferencia de que el activo se valora a 01-01- 2019 como si se hubiera aplicado NIIF 16 desde el inicio del contrato (pero descontando los flujos al tipo de interés de la fecha de primera aplicación). Esto es, se calcula el activo al inicio y a 01-01- 2019 se analiza qué importe falta por amortizar. La diferencia entre el pasivo y el activo se reconoce contra reservas a 01-01-2019.

EJERCICIO DE APLICACIÓN



EJERCICIO

Compañía “Alfa” celebró un contrato de arrendamiento con un plazo de 5 años para utilizar la Oficina 302. El contrato está dentro del alcance de la IFRS 16. Se acordó un pago fijo de \$500.000 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 “Alfa” para un crédito con términos y garantías similares es de 4.25%. La Compañía “Alfa” 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?

EJERCICIO

Derecho de Uso

Años	Vr. Inicial	Vr. Residual	Base Dep.	Dep. Año	Adición	Retiro	Deterioro	Saldo
1	2.210.364	-	2.210.364	442.073	-	-	-	1.768.292
2	1.768.292			442.073	-	-	-	1.326.219
3	1.326.219			442.073	-	-	-	884.146
4	884.146			442.073	-	-	-	442.073
5	442.073			442.073	-	-	-	-

Pasivo Financiero

Año	Vr. Inicial	Interes	Abono Capital	Saldo
1	2.210.364	93.940	500.000	1.804.305
2	1.804.305	76.683	500.000	1.380.988
3	1.380.988	58.692	500.000	939.680
4	939.680	39.936	500.000	479.616
5	479.616	20.384	500.000	- 0

EJERCICIO

COMPARACIÓN NIC 17 VS NIIF 16							
<i>Años</i>							
Período	0	1	2	3	4	5	
Pago Anual	-	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	
Tasa 4,25%							
NIC 17 - Arrendamientos - Operativo							
Estado de Situación Financiera	No se reconoce Activos ni pasivos						
Estado de Resultados							
Gasto por arrendamiento		500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	2.500.000
NIIF 16 - Arrendamientos - Financiero							
Estado de Situación Financiera							
Activo por Arrendamiento	2.210.364	1.768.292	1.326.219	884.146	442.073	-	
Pasivo por Arrendamiento	2.210.364	1.804.305	1.380.988	939.680	479.616	-	
Estado de Resultados							
Gasto por intereses		93.940	76.683	58.692	39.936	20.384	
Depreciación		442.073	442.073	442.073	442.073	442.073	
Total Gastos		536.013	518.756	500.765	482.009	462.457	2.500.000

ELEMENTOS DE CÁLCULO

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.

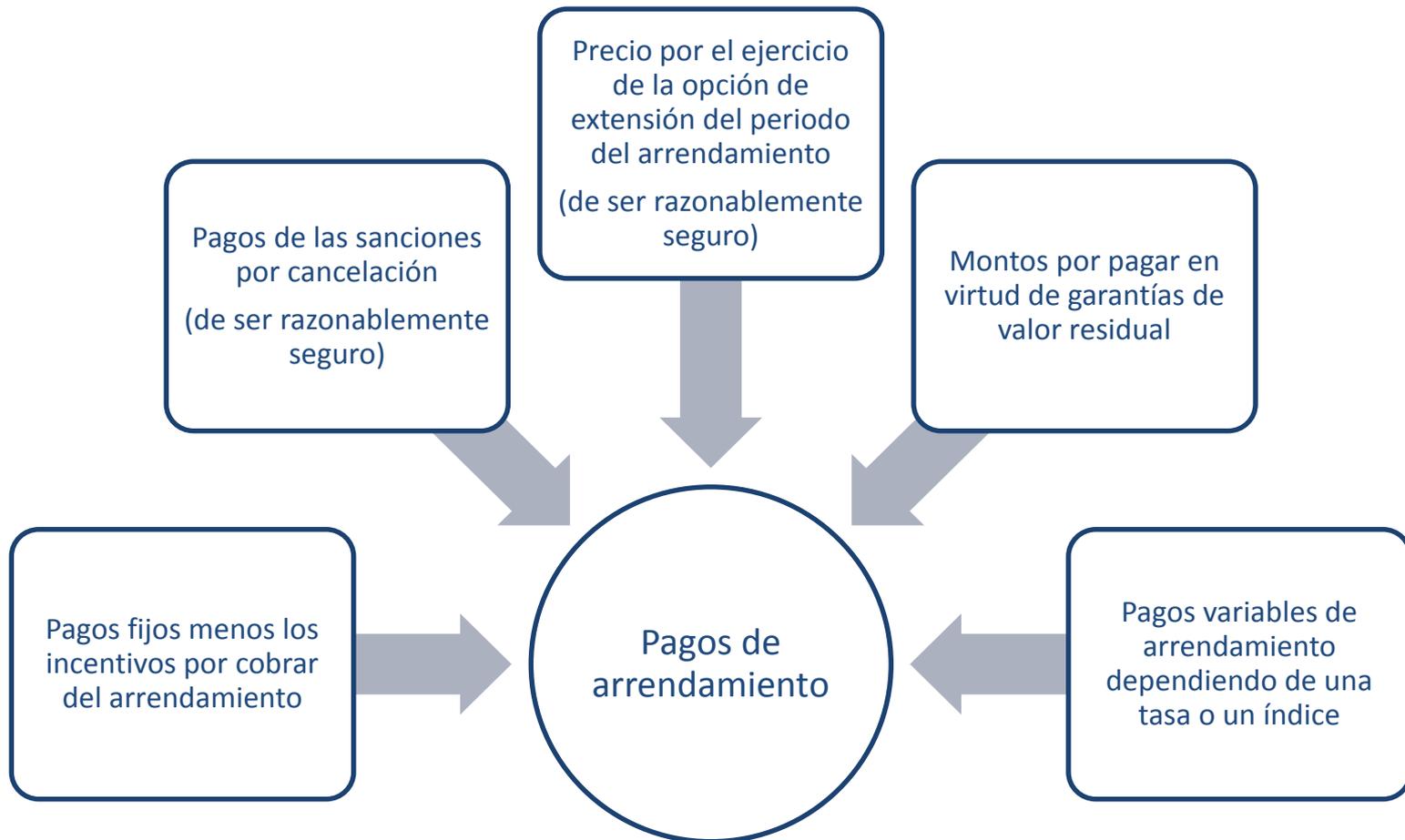


Juicio

- 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 DE CÁLCULO

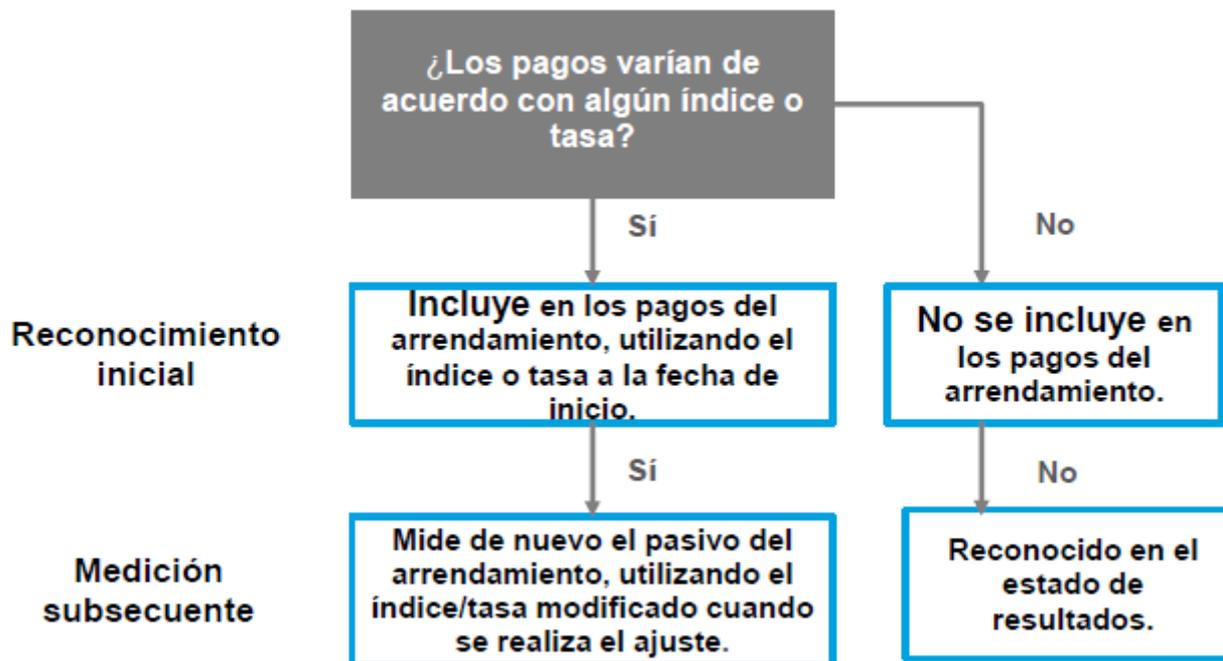
Pagos



ELEMENTOS DE CÁLCULO

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 DE CÁLCULO

Período	Años					
	0	1	2	3	4	5
Pago Anual	-	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Tasa 4,25%						
NIIF 16 - Arrendamientos - Financiero						
Estado de Situación Financiera						
Activo por Arrendamiento	2.210.364	1.768.292	1.326.219	884.146	442.073	-
Pasivo por Arrendamiento	2.210.364	1.804.305	1.380.988	939.680	479.616	-
Estado de Resultados						
Gasto por intereses		93.940	76.683	58.692	39.936	20.384
Depreciación		442.073	442.073	442.073	442.073	442.073

Período	Años							
	0	1	Ajuste	1	2	3	4	5
Pagos Anuales		500.000		525.000	525.000	525.000	525.000	525.000
NIIF 16 - Arrendamientos - Financiero								
Estado de Situación Financiera								
Activo por Arrendamiento	2.210.364	1.768.292	90.215	1.858.507	1.393.880	929.253	464.627	-
Pasivo por Arrendamiento	2.210.364	1.450.037	90.215	1.894.520	1.450.037	986.664	503.597	-
Estado de Resultados								
Gasto por intereses		93.940			80.517	61.627	41.933	21.403
Depreciación		442.073			464.627	464.627	464.627	464.627
Total Gastos		536.013			545.144	526.253	506.560	486.030

GRACIAS!!!

AUTOR

E-MAIL: Imoya@mincit.gov.co



Facebook /Consejo Técnico CTCP



@CTCP_

www.ctcp.gov.co

consultasctcp@mincit.gov.co