

NIIF 16 ARRENDAMIENTOS

LO QUE USTED DEBE SABER SOBRE ESTA NORMA

Panamá, 20 de octubre de 2017

NEXIA NEWS No.14

Preparado por:

Bartolomé Mafla H., CPA, MT, Socio Director y de Impuestos

María A. González M., C.P.A. y Abogada

Comité Técnico, Nexia Auditores (Panamá)

¿Qué establece esta Norma?

- Los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.
- Una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financieros y los flujos de efectivo de la entidad.

¿Cuándo inicia su aplicación?

A partir del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada de esta Norma para entidades que apliquen la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes que entra a regir a partir del 1 de enero de 2018.

¿Qué se derogan con esta nueva NIIF?

- 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.

¿Por qué se emite esta nueva Norma?

- Porque es una actividad recurrente y significativa en las empresas por ser un medio de acceder a activos, financiamiento y reducir los riesgos de la propiedad de activos.

- Es un nuevo enfoque para la contabilidad de los arrendamientos que requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos por los derechos y obligaciones creados por los arrendamientos.
- Dará una representación más fiel de los activos y pasivos de un arrendatario y, junto con las mejoras de la información a revelar, proporcionará mayor transparencia del apalancamiento financiero y del capital empleado por un arrendatario.

Cuando no aplica

- En Arrendamientos para explorar o utilizar minerales, petróleo, gas natural y recursos similares no renovables;
- Contratos incluidos en el ámbito de aplicación de la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios;
- Para los arrendadores, licencias de propiedad intelectual incluidas en el ámbito de la NIIF15 Ingresos procedentes de contratos con clientes; y
- Para los arrendatarios, arrendamientos de activos biológicos dentro del ámbito de aplicación de la NIC 41 Agricultura y derechos en virtud de contratos de licencias incluidos en los ámbitos de aplicación de la NIC 38 Activos Intangibles como películas, grabaciones de videos, reproducciones, manuscritos, patentes y copyrights.

NIIF 16 ARRENDAMIENTOS

LO QUE USTED DEBE SABER SOBRE ESTA NORMA

Reconocimiento

El arrendatario deberá reconocer en la fecha de inicio del arrendamiento un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento. La fecha de inicio es la fecha en la que el arrendador pone el activo subyacente a disposición del arrendatario para su uso.

Valoración del Derecho de uso del activo

El costo del derecho de uso de los activos incluyen partidas tales como:

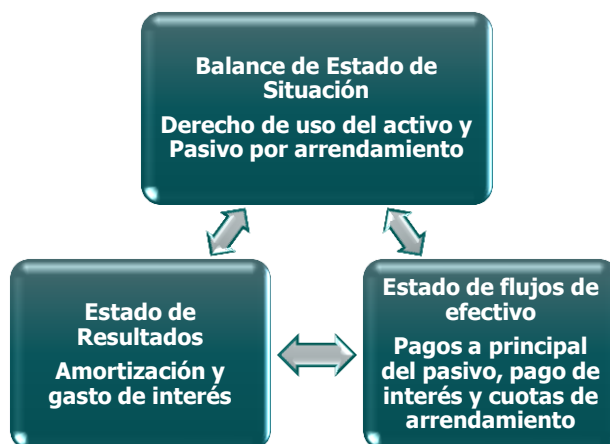
- Valor inicial del pasivo por arrendamiento.
- Pagos por arrendamiento abonado al arrendador con anterioridad a la fecha de comienzo o en la misma fecha, una vez descontado cualquier incentivo recibido por el arrendamiento.
- Costos directos iniciales incurridos por el arrendatario.
- Una estimación de los costos en los que incurrirá el arrendatario para el desmantelamiento y retiro del activo subyacente, o para restaurar el activo subyacente al nivel exigido en los términos y condiciones del arrendamiento.

Pasivo por arrendamiento

- Los pasivos por arrendamiento al valor actual de sus cuotas de arrendamiento, descontadas utilizando el tipo de interés implícito en el arrendamiento, si puede determinarse fácilmente.
- Cuotas variables que dependen de un índice o de un tipo de interés.
- Importe que el arrendatario espera pagar en virtud de garantías de valor residual.
- Precio de ejercicio de la opción de compra si el arrendatario tiene certeza razonable del ejercicio de dicha opción,

- Pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el período del arrendamiento refleja el ejercicio de la opción de terminarlo por parte del arrendatario.

Veamos como se muestran en los estados financieros:



Registros contables (Arrendatario)

Como ejemplo podemos indicar que en los registros contable se utilizarían las siguientes denominaciones de cuentas en su contabilización inicial

- 1) Activo por derecho de uso.
Pasivo por arrendamiento
Efectivo
Estimación de reparaciones

Posterior a la contabilización inicial se debe registrar la depreciación del activo por derecho a uso y los pagos del financiamiento que incluyen el gasto financiero y la disminución al capital.

NIIF 16 ARRENDAMIENTOS

LO QUE USTED DEBE SABER SOBRE ESTA NORMA

Exenciones al principio general para los arrendamientos

- La norma permitirá contabilizar los arrendamientos a corto plazo (una duración desde la fecha de inicio igual o inferior a 12 meses) y los arrendamientos de activo de bajo valor directamente como un gasto.
- Forma de contabilizar: Gasto en base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento (es decir, seguir como los actuales arrendamientos operativo).
- La elección de aplicar esta excepción a los arrendamientos debe hacerse a nivel de cada clase de activos arrendados.

Con la introducción de esta Norma, se busca que el arrendatario y el arrendador proporcione información adicional cualitativa y cuantitativa relevante para mejor comprensión de los usuarios de los estados financieros.

En la siguiente gráfica se muestra cómo puede determinar que existe un contrato que contiene un arrendamiento:

