



IFRS in Focus

El IASB presenta nuevamente propuestas
sobre contabilidad de arrendamientos

En esta edición de IFRS in Focus se exponen las propuestas incluidas en el borrador de norma para discusión Arrendamientos, presentado en mayo de 2013 (el “Borrador de Norma para Discusión de 2013” o las “propuestas”) y resume algunos de los cambios significativos de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) existentes.

Lo Esencial

Las propuestas afectarían considerablemente el tratamiento contable de los contratos de arrendamiento tanto por parte de los arrendatarios como de los arrendadores. Los cambios en el reconocimiento, cálculo y presentación de los arrendamientos conforme a las propuestas revisadas pueden tener un impacto importante en las métricas financieras.

Para los arrendatarios:

- Se eliminaría el tratamiento de los arrendamientos operativos fuera de balance para prácticamente todos los tipos de arrendamientos, excepto los arrendamientos a corto plazo.
- Los gastos por arrendamiento reconocidos en cada periodo podrían verse afectados de manera importante, dependiendo de la naturaleza del activo arrendado de que se trate, inmuebles o no-inmuebles.
- Será necesario hacer un análisis detallado de los pagos por arrendamiento, tanto para la clasificación del arrendamiento como para el cálculo.

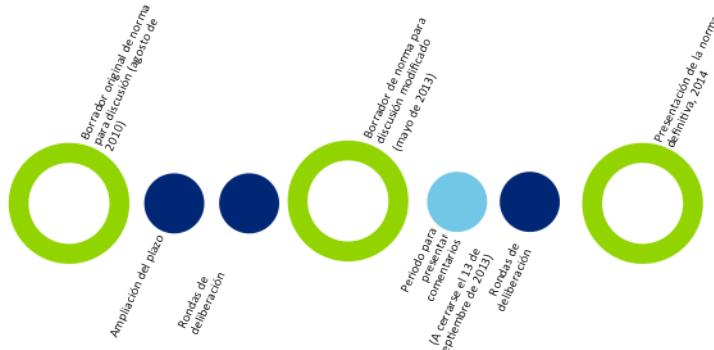
Para los arrendadores:

- La naturaleza del activo arrendado correspondiente dictará si deja de reconocerse el activo, así como el patrón de reconocimiento de ingresos. Algunos arrendamientos que antes se trataban como “arrendamientos operativos” pueden requerir que deje de reconocerse el activo subyacente y se sustituya con una cuenta (rentas) por cobrar y un activo por el valor residual.

Las propuestas requerirían que la administración ejerza juicio considerable en temas tales como: la identificación de un contrato de arrendamiento, la determinación del plazo del arrendamiento y el cálculo/valuación de los activos y pasivos por arrendamientos.

¿En dónde estamos en el proceso de emisión de la norma?
El Borrador de Norma para Discusión de 2013 es el último paso en un largo proyecto para mejorar la presentación de la información financiera de los arrendamientos conforme a las IFRS y US GAAP. El objetivo del proyecto es abordar las críticas en el sentido de que el modelo de contabilidad existente no ha podido satisfacer las necesidades de los usuarios de los estados financieros.

¿En dónde estamos en el proceso de emisión de la norma?



¿Cómo afectará a su negocio las propuestas?

Mayor número de juicios y estimaciones de la administración	Será necesario desarrollar políticas contables sólidas y (otros) controles internos como resultado de los juicios y estimaciones que requieren los arrendatarios al momento de reconocer sus activos por derecho de uso y pasivos relativos al arrendamiento y la aplicación, por parte de los arrendadores, del enfoque de cuentas (rentas) por cobrar y activo por el valor residual.
Indicadores y métricas de los estados financieros	El reconocimiento de activos por derecho de uso y pasivos relativos al arrendamiento por parte de los arrendatarios y la aplicación del enfoque de cuentas (rentas) por cobrar y activo por el valor residual por parte de los arrendadores puede afectar la relación deuda/capital, compromisos de deuda y algunos más de los principales indicadores de desempeño. El momento en que se reconozcan los ingresos y gastos puede afectar otros indicadores financieros tales como EBITDA y algunos contratos de compensación (por ejemplo, acuerdos de compensación basados en acciones).
Complejidad operativa y obtención de datos	Es necesario contar con información detallada acerca del contrato de arrendamiento para poder registrarlos, así como llevar a cabo re-evaluaciones periódicas y determinar el impacto de las modificaciones al contrato de arrendamiento (al activo arrendado). Esta información puede no estar disponible a través de los sistemas de información financiera existentes.
Consideraciones acerca de impuestos a la utilidad	Se propone la aplicación retroactiva, que puede tener consecuencias importantes en los impuestos a la utilidad diferidos al registrarse por primera vez.

¿Qué es lo que ahora se considera un contrato de arrendamiento?

El Borrador de Norma para Discusión de 2013 define un contrato de arrendamiento como "un contrato por el que se transfiere el derecho de uso de un activo (activo subyacente) por un periodo determinado a cambio de una contraprestación". Un contrato contiene un arrendamiento si su cumplimiento depende del uso de un activo identificado (identificable, ya sea explícitamente (por ejemplo, por un número de serie específico) o implícitamente (por ejemplo, el único activo del que se dispone para satisfacer las disposiciones del contrato de arrendamiento) y el contrato transfiere el derecho para controlar el uso de un activo identificado por un periodo determinado a cambio de una contraprestación. El derecho de uso de un activo identificado se transfiere sólo si el cliente es capaz tanto de dirigir el uso del activo así como de obtener el beneficio de su uso.

Los contratos de arrendamiento que establecen un plazo máximo, incluidas las opciones de renovación a 12 meses o menos (que se definen como arrendamientos a corto plazo) serían elegibles para el tratamiento contable actual de los arrendamientos operativos. Si se opta por aplicar este beneficio, sería una elección de política contable con base en la clase del activo, en vez de decidir contrato por contrato. Los arrendamientos cancelables se considerarían arrendamientos a corto plazo si el periodo inicial no cancelable, junto con cualquier periodo de aviso, es de 12 meses o menos.

Los arrendamientos excluidos explícitamente del alcance de las propuestas incluyen (1) arrendamientos para explorar, o para usar, minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares, (2) contratos de arrendamiento de activos biológicos, (3) contratos de arrendamiento de activos intangibles, aunque la propuesta del IASB permitiría que los arrendatarios apliquen las propuestas a arrendamientos de activos intangibles y (4) los contratos de concesión de servicios dentro del alcance de la IFRIC 12, Contratos de Concesión de Servicios.

Tratándose de contratos que contengan componentes distintos del arrendamiento, la entidad tendría que separar los componentes de arrendamiento y los componentes que no se refieran al arrendamiento y contabilizar estos últimos de conformidad con otras normas.

Los arrendatarios asignarían los pagos a los componentes de arrendamiento y a los componentes que no se refieran al arrendamiento basándose en los precios observables independientes sobre una base de valores relativos de los componentes individuales. Si no hay ningún precio observable independiente para algún componente, los arrendatarios tendrían que combinar todos los componentes y registrarlos como si fuera uno solo. Si uno o más, pero no todos los componentes del contrato, muestran un precio observable independiente, la asignación se hará con base en el precio independiente de cada componente y la contraprestación restante. Si hay más de un componente de arrendamiento, estos se combinan y se registran como un solo componente de arrendamiento. Los arrendadores asignarían los pagos a los componentes de arrendamiento y a los componentes que no se refieran al arrendamiento con base en los precios de venta independientes relativos de los componentes individuales.

Observación

La definición de un contrato de arrendamiento se convertirá en un área de creciente importancia, dadas las posibles consecuencias en los estados financieros para los acuerdos que caigan dentro del alcance de la norma que se propone. Respecto de los arrendatarios, los acuerdos que sean o contengan un arrendamiento, por lo general deberán reconocerse en el estado de situación financiera. El "derecho de uso" es de un activo identificado y, por lo tanto, distinto de un contrato de prestación de servicios. La determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento se basa en una orientación similar a la de la IFRIC 4, Cómo Determinar si un Contrato Contiene un Arrendamiento, pero también se incluyen otras orientaciones útiles. Por ejemplo, los contratos por "capacidad", más que por uso de activos identificados, no se consideran arrendamientos. Los contratos de servicios respecto de los cuales se haya decidido que no contendrán un contrato de arrendamiento no quedarán dentro del alcance de la norma de arrendamiento y, por lo tanto, no se reconocerán en el estado de situación financiera de conformidad con la orientación propuesta. Asimismo, respecto de los arrendadores, la determinación de si un contrato contiene un arrendamiento dictará si se contabilizan los ingresos contractuales conforme al modelo de arrendamiento o al modelo de reconocimiento de ingresos.

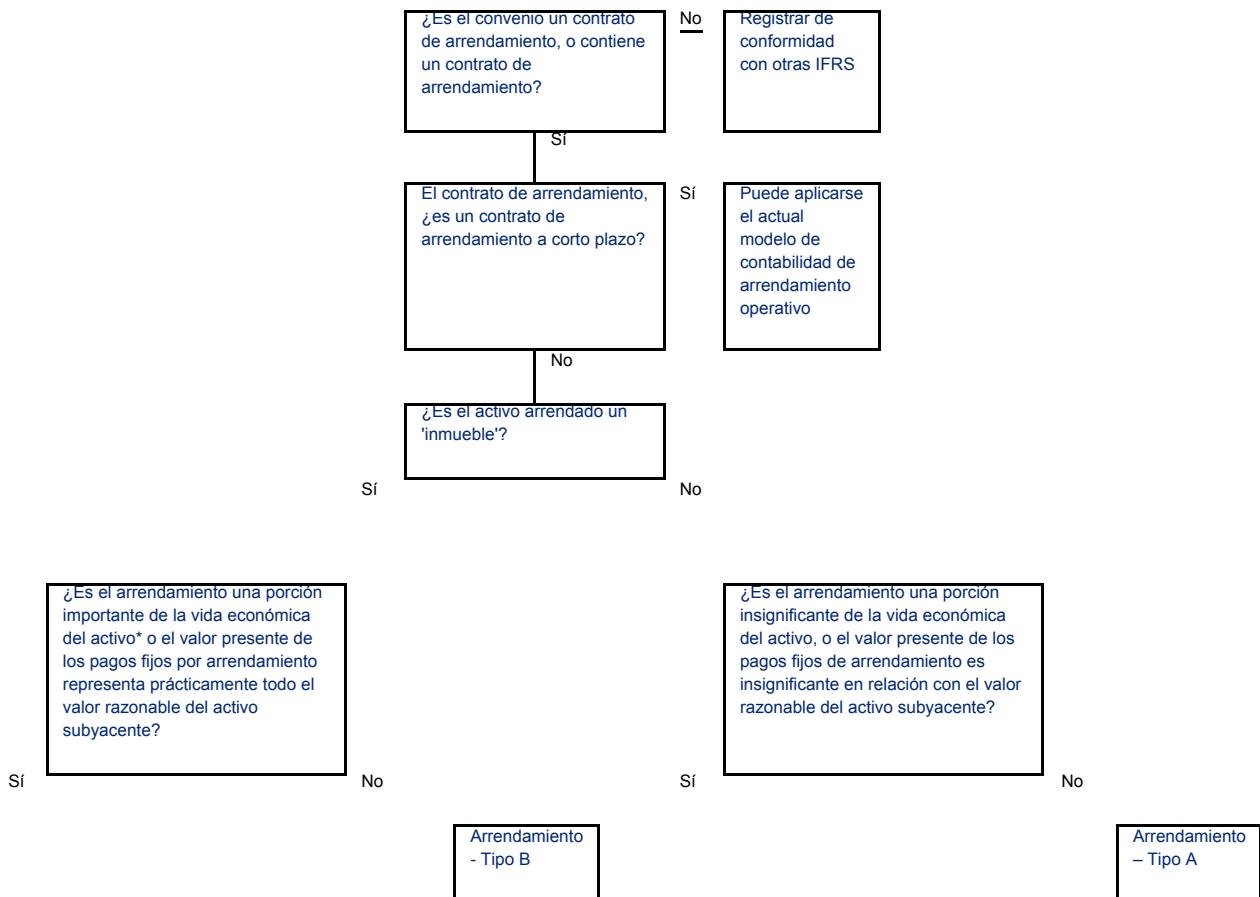
¿Qué define la clasificación de los arrendamientos?

De conformidad con las propuestas, los arrendamientos se clasificarían como "Tipo A" o "Tipo B" según la naturaleza del activo subyacente. Los arrendamientos de inmuebles, incluyendo terrenos, un edificio o parte de un edificio, se clasificarían como arrendamientos Tipo B a menos que el plazo del arrendamiento sea una parte importante de la vida económica remanente del activo subyacente o que el valor presente de los pagos fijos por arrendamiento represente prácticamente la totalidad del valor razonable del activo subyacente.

Los arrendamientos distintos de los inmuebles se clasificarían como arrendamientos Tipo A, a menos que el plazo del arrendamiento sea una porción insignificante de la vida económica del activo subyacente o que el valor presente de los pagos fijos por arrendamiento sea insignificante en comparación con el valor razonable del activo subyacente.

En el diagrama siguiente se presenta una visión general del marco de clasificación de arrendamientos que se propone.

Resumen de la clasificación de los arrendamientos que se propone para arrendatarios y arrendadores



Si el activo es un 'inmueble', el avalúo se basa en la vida económica restante, no total, del activo.

¿Cuáles son las propuestas para los arrendatarios?

En el Borrador de Norma para Discusión de 2013 se propone la aplicación de un modelo de "derecho de uso" para todos los arrendamientos excepto arrendamientos a corto plazo. Conforme a este modelo, los arrendatarios reconocerían, en el estado de situación financiera, un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento por cada contrato de arrendamiento. El activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento se calcularían inicialmente al valor presente de los pagos del arrendamiento. Los costos directos iniciales que se deroguen como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento pueden capitalizarse a través del activo por derecho de uso. La clasificación del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario determinaría la valuación posterior del activo por derecho de uso y, en consecuencia, el patrón para reconocimiento de gastos.

Tratándose de arrendamientos Tipo A, el arrendatario amortizaría los activos por derecho de uso utilizando un método sistemático. Además, los gastos por intereses del pasivo por arrendamiento se reconocerían utilizando el método de interés efectivo conforme al cual, el gasto por intereses por lo general se reduciría con el tiempo, mientras que es probable que la amortización del activo por derecho de uso se mantenga constante (conforme al método de línea recta) o disminuya con el tiempo (conforme al método de saldos decrecientes). Por consiguiente, el gasto total resultante del contrato de arrendamiento se registraría hacia el principio. Este patrón de reconocimiento de gastos es congruente con el tratamiento de los arrendamientos financieros conforme a la actual contabilidad de arrendamientos.

Respecto de arrendamientos Tipo B, el arrendatario reconocería un gasto por arrendamiento conforme al método de línea recta.

Observación

La propuesta de introducir una nueva línea divisoria en el modelo de arrendamientos puede generar un gran debate en virtud de que uno de los objetivos originales del proyecto fue eliminar la línea arbitraria que existe entre los contratos de arrendamiento operativo y de arrendamiento financiero. En el borrador original de norma para discusión

de los arrendamientos del Consejo (IASB), que se publicó en agosto de 2010 (Borrador de Norma para Discusión de 2010) la propuesta era que los arrendatarios deberían aplicar un modelo único, es decir, el modelo de derecho de uso, a todos los arrendamientos que cayeran en el ámbito de las propuestas. Esta propuesta habría dado lugar a un patrón acelerado de reconocimiento de gastos de todos los arrendamientos. Sin embargo, muchos miembros del Consejo expresaron que el patrón de reconocimiento de gastos propuesto en el Borrador de Norma para Discusión de 2010 no reflejaba la sustancia económica para todos los tipos de arrendamientos. Por lo tanto, al reintroducir dos tipos de arrendamientos para fines de reconocimiento de gastos se intenta dar respuesta a estas inquietudes. De conformidad con las propuestas revisadas, la mayor parte de los arrendamientos que no sean propiedades se sujetará al mismo patrón de reconocimiento inicial de gastos que generó preocupación en respuesta al Borrador de Norma para Discusión de 2010.

¿Cuáles son las propuestas para los arrendadores?

Los arrendadores podrán optar por aplicar el modelo de contabilidad de arrendamiento operativo existente para los arrendamientos a corto plazo. Tratándose de contratos de arrendamiento que no son a corto plazo o arrendamientos a corto plazo respecto de los cuales el arrendador no ha decidido aplicar el modelo actual de contabilidad de arrendamientos operativos, los arrendadores tendrían que clasificar los arrendamientos de una manera similar a la que usan los arrendatarios.

Respecto de los arrendamientos Tipo A, el arrendador dejaría de reconocer el activo arrendado y reconocería una cuenta por cobrar por los pagos por arrendamiento y un activo residual. El activo residual representa el derecho del arrendador al valor residual del activo arrendado al final del plazo del arrendamiento. El activo residual se valoraría como (a) el monto neto del activo residual bruto, valuado a valor presente del valor residual estimado al final del plazo del arrendamiento, y (b) si la hubiera, la ganancia diferida. La ganancia por el activo residual se diferiría hasta la venta o renovación del arrendamiento del activo subyacente. Aunque los dos componentes del activo residual neto se presentarían como una sola cantidad, las entidades deben calcular ambos componentes para aplicar los requisitos contables posteriores. Los arrendadores se verían obligados

a reconocer por adelantado la ganancia o pérdida relacionada con la porción arrendada del activo.

Posteriormente, el arrendador registraría la cuenta por cobrar por arrendamiento a costo amortizado conforme al método de interés efectivo, reconociendo ingresos por intereses a la tasa que el arrendador cobre al arrendatario. Además, posteriormente, el arrendador incrementaría el activo residual bruto durante el plazo del arrendamiento hasta por una cantidad igual al valor residual esperado del activo arrendado al final del contrato de arrendamiento, utilizando también la tasa que el arrendador cobre al arrendatario en el contrato de arrendamiento.

Observación

Aunque el arrendador no incluye los pagos por arrendamiento variables (excepto los que dependen de una tasa o los que, en esencia, son pagos fijos) al calcular la cuenta por cobrar por arrendamiento, tienen que considerarse en el cálculo del valor residual. En las Bases para Conclusiones, los Consejos explican que "el activo residual bruto no sólo representa el valor presente del valor residual esperado del activo subyacente al final del plazo del arrendamiento, sino que también representa el valor presente de los pagos por arrendamiento variables esperados durante el plazo del arrendamiento". En consecuencia, el ingreso que se obtiene a través de pagos por arrendamiento variables esperados se libera en resultados en cada periodo con el correspondiente consumo del activo residual. Esto quiere decir que los arrendadores tendrán que estimar los pagos por arrendamiento variables esperados al momento del cálculo inicial del activo residual. Esto se basa en la opinión de que, para el arrendador, el rendimiento total sobre el activo arrendado debe captar todos los flujos de efectivo del activo. Lógicamente, los que no se reflejen en la cuenta por cobrar por arrendamiento deben ser parte del activo residual.

Respecto de los arrendamientos Tipo B, el arrendador aplicaría un modelo que en general sea congruente con el modelo actual de contabilidad de arrendamientos operativos. El arrendador seguiría reconociendo el activo arrendado en su estado de situación financiera. Los pagos por arrendamiento se reconocerían conforme al método de línea recta durante la vigencia del contrato

de arrendamiento a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de beneficios para el usuario.

Observación:

El Borrador de Norma para Discusión de 2010 contiene dos enfoques para la contabilidad del arrendador basados en la noción de definir, si el arrendador, retuvo la exposición a riesgos o beneficios importantes asociados con el activo subyacente. Se recibieron comentarios diversos acerca de la propuesta del Borrador de Norma para Discusión de 2010. Algunos estuvieron a favor de mantener un solo enfoque, mientras que otros cuestionaron si los costos para poner en marcha el modelo propuesto iban acompañados de una mejora en la información financiera. Aunque en la segunda ronda de deliberaciones, los Consejos decidieron que la propuesta de contabilidad del arrendador debe tener dos enfoques, los Consejos también hicieron cambios considerables a los dos enfoques que se aplicarían.

¿Qué pasa con los contratos de arrendamiento que incluyen plazos de vigencia variables?

El Borrador de Norma para 2013 incluye la propuesta de que el plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable por el que el arrendatario contrató con el arrendador el arrendamiento del activo subyacente. También incluye periodos cubiertos por opciones para ampliar el contrato de arrendamiento cuando haya un incentivo económico importante para ejercer esa opción y periodos cubiertos por una opción para cancelar el contrato de arrendamiento si existiera algún impedimento importante de tipo económico para no ejercer una opción para cancelarlo.

En la fecha de inicio, al hacer esta evaluación, una entidad tendría que considerar factores basados en el contrato, en el activo, en la entidad y en el mercado.

El plazo del arrendamiento se reevaluaría si se diera un cambio importante en uno o más de los factores, distinto(s) de factores basados en el mercado (por ejemplo, la renta que se aplica en el mercado para un activo comparable), de tal manera que la entidad tuviera, o ya no tuviera, un incentivo económico importante para ejercer la opción de extender o cancelar el contrato de arrendamiento.

Observación

En el Borrador de Norma para Discusión de 2010 se propuso que el plazo del arrendamiento se calculara como el "plazo más largo posible que fuera más probable que no ocurra", tomando en cuenta opciones para renovarlo. Las cartas de comentarios expresaban una oposición casi unánime a esto, tanto por razones conceptuales, argumentando que una opción de renovación no representa un pasivo hasta que el arrendatario realmente ha ejercido la opción, como por razones prácticas, haciendo notar que la estimación del plazo del arrendamiento sería gravoso y su implementación, costosa, además de que podría resultar en estimaciones poco confiables respecto de los arrendamientos con múltiples opciones de renovación. En la segunda ronda de deliberaciones, los Consejos reconocieron las preocupaciones planteadas en las cartas de comentarios y decidieron tentativamente que se usara un umbral más alto para definir el plazo del arrendamiento. El umbral revisado va más acorde con el tratamiento actual por el cual se incluyen opciones de renovación en el plazo de arrendamiento sólo cuando se esté "razonablemente seguro" de que pueden ejercerse. Aunque este enfoque es más acorde con el enfoque actual y debe ser entendido en la práctica, todavía pudieran existir diferencias prácticas en la determinación del periodo del arrendamiento conforme a las propuestas en comparación con la práctica actual. Por ejemplo, el modelo actual de contabilidad de arrendamientos no requiere la reevaluación del plazo del arrendamiento si está vigente. Además, conforme a la IAS 17, Arrendamientos, sólo se incluyen opciones de renovación en el plazo del arrendamiento cuando son "razonablemente seguras" – las propuestas del Borrador de Norma para Discusión de 2013 estuvieron impulsadas por una consideración más amplia de los incentivos económicos y, por lo tanto, pueden resultar en una determinación diferente según la norma vigente.

¿Qué pasa con arrendamientos con pagos variables?

En el Borrador de Norma para Discusión de 2013 se propone que los pagos por arrendamiento puedan ser pagos fijos (o los que, en esencia, sean fijos) y pagos variables, basados en un índice o una tasa (por ejemplo, el INPC o la LIBOR). También se incluirían penalizaciones por terminación del contrato y pagos de opciones de compra, si al determinar el plazo del arrendamiento se toman en consideración. Tanto los arrendatarios como los arrendadores excluirían de los pagos por arrendamiento los pagos variables por arrendamiento que se basen

en el uso o el rendimiento del activo arrendado y se reconocerían en los resultados del periodo en el que ocurrían. Sin embargo, para los arrendadores, los pagos variables por arrendamiento esperados (que no sean los que se basen en un índice o una tasa o sean, en esencia, pagos fijos) deberán incluirse en el cálculo inicial del activo residual.

Los arrendatarios incluirían los montos que se espera que se paguen al amparo de las garantías de valor residual en el cálculo del pasivo por arrendamiento. Los arrendadores sólo reconocerían los montos recibidos o por cobrar al amparo de las garantías de valor residual como pagos por arrendamiento cuando la otra parte también reciba los beneficios del activo residual al final del plazo del arrendamiento. En todas las demás situaciones, el arrendador tendría que reconocer la garantía de valor residual hasta el final del contrato de arrendamiento, pero si la tomaría en consideración al evaluar los activos residuales por deterioro durante el plazo del arrendamiento.

Los arrendatarios y los arrendadores tendrían que reevaluar los pagos variables basados en un índice o una tasa a la fecha de cada informe, usando el tipo de cambio spot. En la medida en que algún cambio de re evaluación afectara el periodo actual, el arrendatario debería reconocer el cambio a través de resultados. Los cambios relativos a periodos futuros darían lugar a un cambio en el activo por derecho de uso activo y el pasivo por arrendamiento. Por el contrario, el arrendador reconocería en resultados todos los cambios en los pagos por arrendamiento que dependan de un índice o una tasa.

Observación:

En el Borrador de Norma para Discusión de 2010 se habría requerido el uso de un enfoque de resultados esperados por probabilidades ponderadas para estimar los pagos por arrendamiento que incluyeran rentas contingentes. Se recibieron muchos comentarios al Borrador de Norma para Discusión de 2010 objetando esta propuesta y haciendo notar que el enfoque podría añadir una gran volatilidad a las ganancias y que el costo de su implementación sería elevado. En las siguientes rondas de deliberaciones, los Consejos en general decidieron excluir los pagos variables por arrendamiento de los activos por arrendamiento y los pasivos reconocidos por los arrendatarios. En las propuestas del Borrador de Norma para Discusión de 2013 se intenta equilibrar la complejidad de incluir pagos contingentes y las inquietudes relativas

a la estructuración que surgirían si se excluyeran todos los pagos contingentes. Sin embargo, todavía será necesario aplicar mucho juicio para identificar los pagos que en los contratos se describen como variables, pero que, en esencia, son fijos y por lo tanto deben ser incluidos como activos y pasivos por arrendamiento. En el Borrador de Norma para Discusión de 2013 no se da mucha explicación u orientación sobre lo que constituye, en esencia, un pago fijo. En la Base para Conclusiones, los Consejos explican que consideraron suficiente dejar éste como un principio y no proporcionar más orientación.

El requisito propuesto para arrendadores, de reconocer inmediatamente en resultados los cambios en el derecho a recibir pagos por arrendamiento derivados de movimientos en un índice o una tasa, representa un cambio relevante según la práctica actual. Esta propuesta podría resultar en una gran volatilidad de las ganancias y es incompatible con las propuestas para los arrendatarios.

¿Cómo se presentarán los contratos de arrendamiento en los estados financieros?

Arrendatarios

Estado de situación financiera

El arrendatario registraría un activo por derecho de uso y un pasivo de arrendamiento por todos los arrendamientos que no cayeran dentro de la definición de contrato de arrendamiento a corto plazo. Los activos y pasivos por derecho de uso pueden presentarse por separado en el estado de situación financiera o incluirse en el mismo renglón como activos similares y pasivos similares y hacer una revelación por separado en las notas a los estados financieros. Activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento se distinguirían entre Arrendamientos Tipo A y Tipo B, ya sea en el estado de situación financiera o en las notas.

Estado de utilidad integral y estado de flujos de efectivo

La presentación de los gastos relacionados con el contrato de arrendamiento en el estado de utilidad integral y el efectivo pagado por arrendamiento, en el estado de flujos de efectivo, depende de la clasificación del arrendamiento.

Respecto de los arrendamientos clasificados como Tipo A, el arrendatario registraría por separado, en el estado de utilidad integral, la amortización y depreciación del activo y los intereses sobre el pasivo por arrendamiento. El arrendatario tendría que separar el monto total de efectivo

pagado por concepto de capital (presentándolo dentro de actividades de financiamiento) y la porción de los intereses (presentándola conforme a lo dispuesto en la IAS 7, Estado de Flujos de Efectivo).

Respecto de los arrendamientos clasificados como Tipo B, el arrendatario registraría el contrato de arrendamiento en el estado de utilidad integral y el estado de flujos de efectivo de manera similar a un arrendamiento operativo conforme a las normas contables existentes; es decir, el arrendatario registraría la amortización y depreciación del activo y los intereses sobre el pasivo por arrendamiento, como una sola cantidad (gastos de arrendamiento), en el estado de utilidad integral y reconocería el efectivo pagado dentro de actividades de operación, en el estado de flujos de efectivo.

Arrendadores

Estado de situación financiera

Respecto de los arrendamientos clasificados como Tipo A, el arrendador registraría por separado, en el estado de situación financiera, o revelaría por separado en las notas, las cuentas (rentas) por cobrar y los activos residuales.

La presentación seguiría siendo compatible con la práctica actual en los arrendamientos clasificados como Tipo B.

Estado de utilidad integral y estado de flujos de efectivo

Los ingresos y los gastos relativos al contrato de arrendamiento se presentarían, como brutos o netos, en el estado de utilidad integral considerando la presentación que refleje mejor el modelo de negocio del arrendador. En cuanto a los arrendamientos clasificados como Tipo A, el arrendador presentaría la acumulación del activo residual como ingresos por intereses.

Los ingresos de efectivo por arrendamiento se clasificarán como actividades de operación en el estado de flujos de efectivo.

¿Qué revelaciones serán necesarias?

En el Borrador de Norma para Discusión de 2013 se propone ampliar los requisitos de revelación tanto para los arrendatarios como para los arrendadores, que se diseñaron para facilitar a los usuarios de los estados financieros la comprensión de montos, tiempos e incertidumbres de los flujos de efectivo que se derivan de los arrendamientos.

Algunos de los requisitos de revelación más importantes para los arrendatarios incluyen los siguientes:

- Una descripción de sus actividades de arrendamiento, incluyendo información sobre rentas contingentes y opciones de extensión de plazos;
- Un análisis de madurez en el que se mencionen los pagos de arrendamiento no descontados, con una conciliación contra el monto que se presente en el estado de situación financiera; y
- Una conciliación de los saldos iniciales y finales de los activos y pasivos reconocidos por el arrendatario.

Algunos de los requisitos de revelación más importantes para los arrendadores incluyen los siguientes:

- Una descripción de sus actividades de arrendamiento, incluyendo información sobre rentas contingentes y opciones de plazos;

- Un cuadro que refleje todos los elementos de ingresos relacionados con arrendamientos;
- Un análisis de vencimientos en el que se mencionen los flujos de efectivo no descontados que estén incluidos en el derecho a recibir pagos por arrendamiento; y
- Una conciliación de los saldos iniciales y finales del derecho a recibir pagos por arrendamiento y activos residuales.

Tema	Propuestas
Modificaciones a los contratos	Las modificaciones a los términos y condiciones contractuales que resulten en un cambio importante a los contratos de arrendamiento vigentes, deberán contabilizarse como contratos nuevos, reconociendo las diferencias en los resultados.
Tasa de descuento	<p>Los arrendatarios deberán descontar los pagos por arrendamiento usando la tasa cobrada por el arrendador (por ejemplo, la tasa implícita en el arrendamiento, o el rendimiento de la propiedad), si está disponible. De lo contrario, debe utilizarse la tasa de endeudamiento incremental del arrendatario. En cualquier caso, la tasa de descuento debe reflejar la naturaleza de la transacción, así como los términos específicos del contrato de arrendamiento.</p> <p>Los arrendadores deberán descontar los pagos por arrendamiento usando la tasa que cobran en los contratos de arrendamiento.</p> <p>Sólo deberá volver a determinarse la tasa de descuento cuando haya un cambio en el plazo del arrendamiento, en los factores relevantes para determinar si el arrendatario tiene (o ya no tiene) un incentivo económico importante para ejercer una opción para comprar el activo subyacente o en la tasa de interés de referencia (si los pagos variables se determinan usando dicha tasa).</p>
Deterioro	Tanto arrendatarios como arrendadores seguirían la orientación de la IAS 36, Deterioro de Activos, al evaluar el activo por derecho de uso y el activo residual. Los arrendadores evaluarían por deterioro la cuenta (renta) por cobrar al igual que lo hacen con otros activos financieros conforme a la IAS 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Valuación.

Tema	Propuestas
Inicio versus comienzo	Inicialmente, tanto arrendatarios como arrendadores clasificarían, valuarían y reconocerían los activos por arrendamiento y los pasivos por arrendamiento a la fecha en que el arrendamiento entre en vigor. Esta es la fecha en la que el arrendador pone el activo subyacente a disposición del arrendatario.
Costos directos iniciales	Los costos directos iniciales (que se definen según la IAS 17) se capitalizarían y agregarían al activo por derecho de uso del arrendatario y al monto reconocido como cuenta (renta) por cobrar del arrendador.
Operaciones de venta y posterior arrendamiento a la parte vendedora	Para determinar si el cesionario ha obtenido el control de los activos (lo que indica una operación de venta), las entidades aplicarían los requisitos de la norma propuesta para reconocimiento de ingresos para establecer cuándo se cumple la obligación de desempeño. Cuando se determina que se ha realizado una venta, tanto el cedente y el cesionario registran una transacción de arrendamiento al vendedor como cualquier otro contrato de arrendamiento. Se diferirían las ganancias o pérdidas si la contraprestación por la venta no es por su valor razonable, o si los pagos por arrendamiento no reflejan las tarifas actuales del mercado.
Subarrendamientos	Los subarrendamientos se registrarían contablemente como transacciones independientes del contrato de arrendamiento original. El sub-arrendador aplicaría al arrendatario el tratamiento contable del contrato de arrendamiento original y la contabilidad del arrendador sobre el subarrendamiento. Al clasificar un subarrendamiento, la entidad realizaría la evaluación correspondiente en relación con el activo subyacente y no con el activo por derecho de uso.

¿Qué medidas de transición se proponen?

En el Borrador de Norma para Discusión de 2013 se propone la aplicación de las propuestas a todos los arrendamientos existentes al comienzo del periodo comparativo más antiguo que se presente.

Las entidades tendrían la opción de aplicar un enfoque retrospectivo completo o un enfoque retrospectivo modificado al momento de la transición. Según el enfoque retrospectivo completo, tanto arrendatarios como arrendadores aplicarían la norma definitiva a partir de la fecha en que entre en vigor el contrato de arrendamiento. Por su parte, el enfoque retrospectivo modificado libera de ciertas disposiciones al momento de la transición, como permitir que los arrendatarios apliquen una sola tasa de descuento a la cartera de contratos de arrendamiento (previamente clasificados como arrendamientos operativos) con características similares. Respecto de los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos financieros,

estos no necesitan ser re evaluados y los requisitos propuestos se aplican efectivamente a la valuación posterior.

Una entidad también puede usar un enfoque retrospectivo en la transición, como el juicio para determinar si un contrato contiene un arrendamiento, al clasificar un contrato de arrendamiento o determinar el plazo del arrendamiento, si el contrato incluye opciones para ampliar el arrendamiento o cancelarlo.

Observación

El enfoque retrospectivo modificado aporta varios medios prácticos para la aplicación de las disposiciones de los requisitos propuestos para los arrendamientos existentes. Sin embargo, aún es necesario que las entidades reclasifiquen sus contratos de arrendamiento vigentes según los nuevos criterios de clasificación.

www.deloitte.com/mx

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría, impuestos, consultoría y asesoría financiera, a clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios. Cuenta con alrededor de 200,000 profesionales, todos comprometidos a ser el modelo de excelencia.

Tal y como se usa en este documento, "Deloitte" significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., la cual tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría fiscal, asesoría financiera y otros servicios profesionales en México, bajo el nombre de "Deloitte".

Esta publicación sólo contiene información general y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro, ni ninguna de sus respectivas afiliadas (en conjunto la "Red Deloitte"), presta asesoría o servicios por medio de esta publicación. Antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar sus finanzas o negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte, será responsable de pérdidas que pudiera sufrir cualquier persona o entidad que consulte esta publicación.