

IFRS in Focus (edición en español)

IASB finaliza enmienda al IFRS 16 Arrendamientos en relación con las concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19

Contenidos

Antecedentes

La enmienda

Determinaciones de transición y fecha efectiva

Información adicional

Contactos clave

Este *IFRS in Focus* aborda las enmiendas al IFRS 16 *Leases* [NIIF 16 *Arrendamientos*] publicadas por la International Accounting Standards Board (IASB) en mayo 2020, tituladas *Covid-19-Related Rent Concessions* [Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19]. Esta es una actualización de nuestro *IFRS in Focus* sobre el borrador para discusión pública (ED) de abril 2020.

- IASB enmienda el IFRS 16 para:
 - Proporcionarles a los arrendatarios un expediente práctico que alivia al arrendatario de valorar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento;
 - Requiere que los arrendatarios que apliquen el expediente práctico contabilicen las concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 como si no fueran modificaciones de arrendamiento.
 - Requiere que los arrendatarios que apliquen el expediente práctico revelen si el expediente práctico ha sido aplicado a todos los contratos elegibles, o, si no, información acerca de la naturaleza de los contratos a los cuales haya sido aplicado el expediente práctico; y
 - Requiere que los arrendatarios apliquen retrospectivamente el expediente práctico, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación de las enmiendas como un ajuste a las ganancias retenidas de apertura (u otro componente de patrimonio, según sea aplicado) al comienzo del período anual de presentación de reporte en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda.
- No se hacen cambios con relación a la contabilidad del arrendador.
- La enmienda es efectiva para los períodos anuales de presentación de reporte que comiencen en o después del 1 de junio de 2020. La aplicación temprana es permitida, incluyendo en los estados financieros todavía no autorizados para emisión al 28 de mayo de 2020. La enmienda también está disponible para los reportes intermedios.

Antecedentes

El COVID-19 ha llevado a que muchos arrendadores proporcionen alivio para los arrendatarios mediante diferir o aliviarlos de cantidades que de otra manera serían por pagar. En algunos casos esto es mediante negociación entre las partes, pero también puede ser consecuencia de que un gobierno fomenta o requiera que el alivio sea proporcionado.

El IFRS 16 requiere que los arrendatarios valoren si los cambios a los contratos de arrendamiento son modificaciones del arrendamiento tal y como este término está definido en el estándar y, si es así, el arrendatario tiene que volver a medir el pasivo de arrendamiento usando una tasa de descuento revisada. IASB ha sido advertido de que los arrendatarios enfrentarían importantes desafíos prácticos en la identificación de cuáles concesiones de arrendamiento relacionadas con COVID-19 satisfacen la definición de las modificaciones del arrendamiento y, para las que lo hagan, en la aplicación de la contabilidad requerida.

Para proporcionar alivio práctico para los arrendatarios en la contabilidad para las concesiones de alquiler que surjan como resultado del COVID-19 IASB ha propuesto en abril de 2020 una enmienda al IFRS 16 contenida en el ED/2020/2 *Covid-19-Related Rent Concessions* [Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19].

Para más información por favor
vea los siguientes sitios web:

www.iasplus.com

www.deloitte.com

Observación

IASB consideró la retroalimentación recibida de los arrendadores sobre el ED en relación con los desafíos prácticos que están enfrentando en relación con volúmenes grandes de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19. Sin embargo, IASB decidió no enmendar la contabilidad del arrendador porque no hay evidencia suficiente para emprender emisión del estándar. Al llegar a esta conclusión, IASB consideró que:

- El IFRS 16 no especifica cómo un arrendador contabiliza un cambio en los pagos de arrendamiento que no es una modificación del arrendamiento, por consiguiente, un expediente similar para los arrendadores requeriría la introducción de nuevos principios de reconocimiento y medición, los cuales todavía pueden no abordar todos los desafíos prácticos que los arrendadores estén enfrentando, y su desarrollo puede no ser factible en la franja de tiempo requerida (i.e. como una respuesta práctica a la pandemia del COVID-19).
- Hay un vínculo integral entre los requerimientos de la modificación del arrendamiento para los arrendadores según el IFRS 16 y los requerimientos relacionados contenidos en el IFRS 15 *Ingresos ordinarios provenientes de contratos con clientes* (para arrendamientos operacionales) y el IFRS 9 *Instrumentos financieros* (para arrendamientos financieros), lo cual haría difícil desarrollar un expediente práctico para los arrendadores sin crear inconsistencias entre esos estándares IFRS y deteriorando la calidad de la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros.
- A diferencia de los arrendatarios, los arrendadores recientemente no han implementado un nuevo modelo de contabilidad para sus arrendamientos.

IASB es del punto de vista de que la contabilidad para las concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 usando los requerimientos existentes de contabilidad del arrendador proporciona información útil para los usuarios de los estados financieros.

La enmienda**Expediente práctico**

IASB enmienda el IFRS 16 mediante adicionar el siguiente expediente práctico:

El arrendatario puede elegir no valorar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación del arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección contabilizará cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 de la misma manera que como contabilizaría el cambio aplicando el IFRS 16 si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El expediente práctico aplicaría solo a las concesiones de alquiler que ocurran como consecuencia directa del COVID-19 y solo si se satisfacen todas las condiciones siguientes:

- a) El cambio en los pagos de arrendamiento resulta en una consideración revisada para el arrendamiento que es sustancialmente la misma, o menor, que la consideración para el arrendamiento inmediatamente precedente al cambio;
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo los pagos originalmente debidos en o antes del 30 de junio de 2020 (una concesión de alquiler daría satisfacción a esta condición si resulta en pagos de arrendamiento reducidos en o antes del 30 de junio de 2021 y los pagos de arrendamiento incrementados que se extienden más allá del 30 de junio de 2021); y
- c) No hay cambio importante a otros términos y condiciones del arrendamiento.

Observación

En el ED, IASB propuso que el expediente práctico solo debe estar disponible para los pagos de arrendamiento originalmente debidos en 2020. Sin embargo, muchos de quienes respondieron al ED han sugerido extender este período hasta junio 2021 para así también capturar las concesiones de alquiler otorgadas ahora y con una duración de 12 meses. IASB estuvo de acuerdo con esas personas que respondieron y revisó la fecha.

Los arrendatarios que apliquen la exención estarían requeridos a revelar que han aplicado el expediente práctico a todas las concesiones de alquiler que satisfagan las condiciones, o, si no es aplicada a todas las concesiones de alquiler, información acerca de la naturaleza de los contratos a los cuales haya aplicado el expediente práctico. Los arrendatarios también tendrían que revelar la cantidad reconocida en utilidad o pérdida para reflejar los cambios en los pagos de arrendamiento que surjan de las concesiones de alquiler a las cuales el arrendatario haya aplicado el expediente práctico.

Observación

IASB era consciente del riesgo de que el expediente práctico sea aplicado demasiado ampliamente, lo cual resultaría en consecuencias no-intencionales. Por lo tanto, IASB limitó el alcance del expediente práctico de manera que aplique solo a las concesiones de alquiler que ocurran como consecuencia directa del COVID-19.

El expediente práctico es un apartarse de los requerimientos contenidos en el IFRS 16 y es proporcionado solo para darles a los arrendatarios un alivio práctico durante el COVID-19. IASB decidió que los arrendatarios no deben estar requeridos a apartarse de los requerimientos contenidos en el IFRS 16 – algunos arrendatarios (por ejemplo, los que tienen sistemas para abordar cambios en pagos del arrendamiento) pueden preferir aplicar los requerimientos existentes a todos los cambios en los contratos de arrendamiento durante el COVID-19. IASB por consiguiente permite, pero no requiere, que el arrendatario aplique el expediente práctico.

Si el arrendatario escoge aplicar el expediente práctico, aplicaría el expediente práctico consistentemente a todos los contratos de arrendamiento con características similares y en circunstancias similares.

Contabilidad para los cambios en los pagos de arrendamiento aplicando la exención

El arrendatario que aplique el expediente práctico generalmente contabilizaría:

- La condonación o renuncia de pagos de arrendamiento como un pago variable de arrendamiento. El arrendatario también des-reconocería la parte del pasivo de arrendamiento que haya sido extinguida por la condonación de los pagos de arrendamiento.
- El cambio en los pagos de arrendamiento que reduce pagos en un período, pero proporcionalmente incrementa los pagos en otros (tal que no hay cambio en la consideración general para el arrendamiento y solo la oportunidad de los cambios de pagos individuales), mediante continuar reconociendo intereses sobre el pasivo y reducir ese pasivo por los pagos hechos al arrendador.

Si los pagos de arrendamiento son reducidos en un período, pero incrementados por una cantidad más baja en un período posterior (por lo tanto, la consideración total es más baja), el cambio en los pagos de arrendamiento incorpora tanto una condonación de pagos como pagos de arrendamiento diferidos.

El pasivo de arrendamiento reconocido por un arrendatario que aplique el expediente práctico representaría el valor presente de los pagos futuros de arrendamiento adeudados al arrendador.

Determinaciones de transición y fecha efectiva

Los arrendatarios están requeridos a aplicar retrospectivamente la enmienda, reconociendo cualquier diferencia que surja en la aplicación inicial de la enmienda en el saldo de apertura de ganancias retenidas (u otro componente de patrimonio, según sea apropiado) al comienzo del período anual de presentación de reporte en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda.

En el período de presentación de reporte en el cual el arrendatario aplica por primera vez la enmienda, el arrendatario no está requerido a revelar la información requerida por el parágrafo 28(f) del IAS 8 *Políticas de contabilidad, cambios en estimados de contabilidad y errores*, i.e. la cantidad del ajuste por cada elemento de línea afectado o su efecto en ganancias por acción.

El arrendatario aplicará la enmienda para los períodos anuales de presentación de reporte que comiencen en o después del 1 de junio de 2020. La aplicación temprana es permitida, incluyendo en los estados financieros todavía no autorizados para emisión al 28 de mayo de 2020.

Observación

A pesar de la redacción “períodos anuales de presentación de reporte”, la enmienda también está disponible para reportes financieros intermedios.

Información adicional

Si usted tiene cualesquiera preguntas acerca de la enmienda al IAS 1 por favor hable con su contacto usual de Deloitte o entre en contacto con un contacto identificado en este *IFRS in Focus*.

La Deloitte Accounting Research Tool (DART) [Herramienta de investigación de contabilidad, de Deloitte] es una biblioteca comprensiva en línea de literatura de contabilidad y revelaciones financieras. [iGAAP on DART](#) permite el acceso a todos los estándares IFRS, vinculando a y desde:

- Manuales iGAAP autorizados y actualizados, de Deloitte, que proporcionan orientación para la presentación de reportes según los estándares IFRS; y
- Estados financieros modelos para entidades que reportan según los estándares IFRS.

Para solicitar una suscripción a DART, haga clic [aquí](#) para comenzar el proceso de solicitud y seleccionar el paquete iGAAP.

Contactos clave

Líder global IFRS

Veronica Poole

ifrsglobalofficeuk@deloitte.co.uk

Centros de excelencia IFRS

Americas

Argentina	Fernando Lattuca	arifrscoe@deloitte.com
Canada	Karen Higgins	ifrs@deloitte.ca
LATCO	Miguel Millan	mx-ifrs-coe@deloitte.com
United States	Robert Uhl	iasplus-us@deloitte.com

Asia-Pacific

Australia	Anna Crawford	ifrs@deloitte.com.au
China	Stephen Taylor	ifrs@deloitte.com.hk
Japan	Shinya Iwasaki	ifrs@tohatsu.co.jp
Singapore	James Xu	ifrs-sg@deloitte.com

Europe-Africa

Belgium	Thomas Carlier	lfrs-belgium@deloitte.com
Denmark	Jan Peter Larsen	ifrs@deloitte.dk
France	Laurence Rivat	ifrs@deloitte.fr
Germany	Jens Berger	ifrs@deloitte.de
Italy	Massimiliano Semprini	lfrs-it@deloitte.it
Luxembourg	Martin Flaunet	ifrs@deloitte.lu
Netherlands	Ralph Ter Hoeven	ifrs@deloitte.nl
Russia	Maria Proshina	ifrs@deloitte.ru
South Africa	Nita Ranchod	ifrs@deloitte.co.za
Spain	Jose Luis Daroca	ifrs@deloitte.es
Switzerland	Nadine Kusche	ifrsdesk@deloitte.ch
United Kingdom	Elizabeth Chrispin	deloitteifrs@deloitte.co.uk



Deloitte se refiere a uno o más de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, su red de firmas miembros, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembros son entidades legalmente separadas e independientes. DTTL (también referida como "Deloitte Global") y cada una de sus firmas miembros son entidades legalmente separadas e independientes. DTTL no presta servicios a clientes. Para conocer más, por favor vea www.deloitte.com/about.

Deloitte es un proveedor global líder de servicios de auditoría y aseguramiento, consultoría, asesoría financiera, asesoría de riesgos, impuestos y relacionados. Nuestra red de firmas miembros en más de 150 países y territorios sirve a cuatro de cinco compañías de Fortune Global 500®. Conozca cómo los 312,000 profesionales de Deloitte generan un impacto que trasciende en www.deloitte.com.

Esta comunicación solo contiene información general, y nadie de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red global de firmas miembros o sus entidades relacionadas (colectivamente, la "organización de Deloitte") por medio de esta comunicación, está prestando asesoría o servicios profesionales. Antes de tomar cualquier decisión o realizar cualquier acción que pueda afectar sus finanzas o sus negocios, usted debe consultar un asesor profesional calificado.

No se hacen representaciones, garantías o compromisos (expresos o implícitos) respecto de la exactitud o completitud de la información contenida en esta comunicación, y nadie de DTTL, sus firmas miembros, entidades relacionadas, empleados o agentes estarán obligados o serán responsables por cualquier pérdida o daño que de cualquier manera surja directa o indirectamente en conexión con cualquier persona que se base en esta comunicación. DTTL y cada una de sus firmas miembros, y sus entidades relacionadas, son entidades legalmente separadas e independientes.

© 2020 Para información, contacte a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Esta es una traducción al español de la versión oficial en inglés del **IFRS in Focus – May 2020 – IASB finalises amendment to IFRS 16 Leases regarding COVID-19-related rent concessions** – Traducción realizada por Samuel A. Mantilla, asesor de investigación contable de Deloitte & Touche Ltda., Colombia.