

IFRS industry insights

El proyecto de arrendamientos – Una actualización para la industria de negocios de consumo



La decisión tentativa para limitar la extensión en la cual los pagos variables de arrendamiento se estiman al inicio y subsiguientemente se vuelven a valorar puede, en alguna extensión, mitigar las preocupaciones expresadas por quienes respondieron de parte de la industria de bienes de consumo.

IASB y FASB (las 'Juntas') han tenido discusiones adicionales sobre su proyecto conjunto sobre la contabilidad del arrendamiento. Se llegó a decisiones tentativas acerca de varios temas, incluyendo pagos variables de arrendamiento, término de arrendamiento, arrendamientos de corto plazo y el patrón de reconocimiento de gastos para los arrendatarios. Esos son algunos de los temas respecto de los cuales quienes respondieron a nombre de la industria de bienes de consumo expresaron preocupación en sus cartas comentario sobre el borrador para discusión pública emitido en Agosto 2010 ('el ED'). En esta edición de nuestra serie de IFRS Industry Insights para la industria de bienes de consumo, discutimos esos temas y el efecto que las decisiones tentativas pueden tener en la industria de bienes de consumo.

Tal y como se esperó, las Juntas también decidieron tentativamente volver a exponer sus propuestas revisadas.

Pagos variables de arrendamiento

El ED requeriría que los arrendatarios y los arrendadores estimen el total de pagos de arrendamiento a ser pagados o recibidos durante el término de arrendamiento usando el enfoque de la probabilidad ponderada del resultado esperado. Los alquileres contingentes, las sanciones por el término de la opción y las garantías del valor residual necesitarían ser consideradas al desarrollar ese estimado. La revaloración en los períodos futuros sería requerida si hubiere un cambio importante en los hechos y circunstancias. Muchos de quienes respondieron de parte de la industria de bienes de consumo expresaron preocupaciones de que las propuestas serían costosas de implementar y podrían resultar en estimados no confiables y de alta volatilidad en las ganancias como resultado de la revaloración de los estimados en el total de los pagos de arrendamiento.

En sus nuevas deliberaciones, las Juntas tentativamente decidieron que los pagos variables de arrendamiento no se deben incluir ni en la medición del pasivo del arrendatario para hacer los pagos de arrendamiento ni en la cuenta por cobrar que el arrendatario tenga por el arrendamiento a menos que esos pagos representen:

- pagos variables de arrendamiento que estén estructurados de manera tal que en sustancia sean pagos fijos de arrendamiento (a los cuales comúnmente se les refiere como 'pagos mínimos de arrendamiento disfrazados');
- la cantidad de la garantía del valor residual que se espere sea pagada por el arrendatario; o
- un índice o tasa del pago derivado.

Para los pagos de arrendamiento que se basen en un índice o tasa, los índices de la tasa que prevalezca (contado) al comienzo del arrendamiento serían usados para calcular el pago variable de arrendamiento.

Los arrendatarios estarían requeridos a volver a valorar el estimado de los pagos variables de arrendamiento según las garantías del valor residual y cuando esos pagos se basen en un índice o tasa. Las Juntas todavía no han discutido la revaloración de los pagos variables de arrendamiento para los arrendadores.

La decisión tentativa para limitar la extensión en la cual los pagos variables de arrendamiento se estiman al inicio y subsiguientemente se vuelven a valorar puede, en alguna extensión, mitigar las preocupaciones expresadas por quienes respondieron de parte de la industria de bienes de consumo.

Los pagos de arrendamiento que dependan de un índice o tasa serían revalorados por el arrendatario usando el índice o tasa que exista al final de cada período de presentación de reporte.

Indicadores de pagos fijos de arrendamiento en sustancia

El personal de IASB desarrolló varios posibles ejemplos de 'pagos fijos de arrendamiento en sustancia,' incluyendo pagos de arrendamiento basados en un factor que no esté relacionado con el activo subyacente y acuerdos en los cuales el pago variable de arrendamiento tiene un nivel insignificante de incertidumbre. Un indicador potencial que puede ser de relevancia para la industria de negocios de consumo es el de los alquileres basados en ventas en un acuerdo donde se requiere un nivel mínimo de ventas para continuar usando el activo arrendado.

Sin embargo, las Juntas no tomaron decisiones sobre los factores que se deben considerar y por consiguiente no está clara la extensión en la cual los pagos variables de arrendamiento serían considerados 'pagos fijos de arrendamiento en sustancia.' La re-exposición del borrador para discusión pública se espera que proporcione orientación adicional sobre los factores que se deben considerar.

Medición y revaloración subsiguiente de las garantías del valor residual

Las Juntas también discutieron la medición y revaloración subsiguiente de la cantidad que se espere sea pagada por un arrendatario según la garantía del valor residual. La cantidad de la garantía del valor residual incluida en la medición inicial del activo de derecho-de-uso del arrendatario sería amortizada sobre una base sistemática a partir de la fecha del comienzo del arrendamiento hasta el final del término de arrendamiento, o durante la vida útil del activo subyacente, si es más corta. El método de amortización debe reflejar el patrón con el cual se consumen los beneficios económicos del activo de derecho-de-uso. Si el patrón de consumo no se puede determinar confiablemente, se debe usar el método de amortización de línea recta.

El arrendatario revaloraría la cantidad que espera pagar según la garantía del valor residual, haciéndolo si los hechos y circunstancias señalan que hay un cambio importante en la cantidad que se espera sea pagable según la garantía. Los cambios en el pasivo del arrendatario que surjan del período actual o de períodos anteriores serían reconocidos en utilidad o pérdida, mientras que los cambios relacionados con períodos futuros serían reflejados mediante un ajuste al activo de derecho-de-uso.

Revaloración de un índice o tasa

Los pagos de arrendamiento que dependan de un índice o tasa serían revalorados por el arrendatario usando el índice o tasa que exista al final de cada período de presentación de reporte. Los cambios en el pasivo del arrendatario como resultado de una revaloración serían reflejados en utilidad y pérdida hasta la extensión en que el cambio se relacione con el período actual de presentación de reporte y como un ajuste al activo de derecho-de-uso hasta la extensión en que el cambio se relacione con períodos futuros de presentación de reporte.

Ejemplo 1: medición inicial de los pagos variables de arrendamiento

Lo siguiente ilustra un indicador potencial de los pagos de arrendamiento fijos en sustancia tal y como se discutió durante la reunión de las Juntas en abril 2011.

Un arrendatario participa en un arrendamiento a 10 años de espacio de venta al por menor que requiere pagos variables de arrendamiento mensuales del 5 por ciento de las ventas al por menor con un piso de ventas mensuales de UM 100,000. Dado que con base en las ventas el arrendatario está requerido a hacer pagos mínimos de UM 100,000, los pagos de arrendamiento mensuales de UM 5,000 (UM 100,000 x 5 por ciento) serían incluidos en el reconocimiento y medición iniciales del pasivo de arrendamiento a cargo del arrendatario y en la cuenta por cobrar por arrendamiento del arrendador.

Ejemplo 2: Revaloración de pagos variables de arrendamiento que dependen de un índice o tasa

Lo siguiente ilustra el requerimiento para revalorar los pagos variables de arrendamiento con base en una tasa, adaptado del ejemplo del personal de IASB que se discutió durante la reunión de las Juntas en julio 2011.

Un arrendatario entra en un arrendamiento por cinco años de una edificación con un pago base de UM 100,000 por año (pagado anualmente cumplido el período) en el cual el pago base será ajustado cada año por el cambio en la tasa de inflación. Los pagos variables de arrendamiento se calculan a la tasa de inflación del lugar/100. La tasa incremental de endeudamiento del arrendatario es el 6 por ciento y la tasa de inflación al comienzo del arrendamiento es 104.06. el arrendamiento inicialmente mediría el pasivo de arrendamiento a UM 438,339 calculado como el valor presente de CU 104,060 por año durante 5 años descontado al 6 por ciento.

La siguiente tabla resume los saldos del activo de derecho-de-uso y el pasivo de arrendamiento, del arrendatario, así como también amortización, intereses y gastos variables de arrendamiento durante el término de arrendamiento, incluyendo los efectos de la revaloración de los pagos de arrendamiento debidos a los cambios en la tasa de inflación.

Año	Pagos de arrendamiento base	Tasa de inflación	Pagos actuales	Activo de derecho-de-uso al final	Pasivo de arrendamiento al final	Amortización	Gastos por intereses	Gasto variable de arrendamiento	Gasto total	Valor presente del gasto variable de arrendamiento adicional*
0		104.06		UM 438,339	UM 438,339					
1	UM 100,000	104.23	UM 104,230	351,260	361,168	UM 87,668	UM 26,300	UM 170	UM 114,138	UM 589
2	100,000	104.50	104,500	264,167	279,330	87,815	21,670	270	109,755	722
3	100,000	104.86	104,860	176,771	192,250	88,056	16,760	360	105,175	660
4	100,000	106.88	106,880	90,291	100,830	88,386	11,535	2,020	101,041	1,906
5	100,000	107.53	107,530	-	-	90,291	6,050	650	96,991	-
Total	504,060		528,000			442,215	82,315	3,470	528,000	

* Esta cantidad representa el valor presente del gasto variable de arrendamiento adicional relacionado con los períodos futuros que incrementarán el pasivo de arrendamiento y el activo de derecho-de-uso como resultado de la revaloración.

El arrendatario ajustaría su obligación para hacer los pagos de arrendamiento y su activo de derecho-de-uso, haciéndolo cuando ocurran cambios a los pagos de arrendamiento debidos a una revaloración.

Término de arrendamiento

El ED define el término de arrendamiento como el 'término más largo posible que sea más probable que no que ocurra', requiriendo por lo tanto que el ejercicio de algunas opciones de renovación sea reflejado en la medición inicial del arrendamiento. De manera abrumadora quienes respondieron estuvieron en desacuerdo con la propuesta ya sea a partir de fundamentos conceptuales (argumentando que la opción de renovación no representa un pasivo hasta tanto el arrendatario haya ejercido la opción) o por razones prácticas (observando que la estimación del término de arrendamiento sería gravosa y costosa de implementar y podría resultar en estimados no confiables para los arrendamientos con múltiples opciones de renovación).

Las Juntas han decidido tentativamente que el término de arrendamiento debe ser definido para el arrendatario y el arrendador como el período no-cancelable por el cual el arrendatario ha contratado con el arrendador arrendar el activo subyacente, junto con cualesquiera opciones para ampliar o terminar el arrendamiento cuando haya un 'incentivo económico importante' para que la entidad ejerza la opción de ampliar el arrendamiento, o no ejercer la opción para terminar el arrendamiento. Al determinar al comienzo del arrendamiento si hay un 'incentivo económico importante' los arrendatarios y los arrendadores considerarían los factores con base-en-el-contrato, con base-en-el-activo, específicos-de-la-entidad y basados-en-el-mercado.

La revaloración del término de arrendamiento sería requerida. Sin embargo, los factores basados-en-el-mercado no se considerarían en la revaloración. La exclusión de los factores

basados-en-el-mercado tiene la intención de aliviar las preocupaciones acerca de la volatilidad importante al-interior-del-período en los estados financieros basada únicamente en los cambios en las condiciones del mercado. El arrendatario ajustaría su obligación para hacer los pagos de arrendamiento y su activo de derecho-de-uso, haciéndolo cuando ocurran cambios a los pagos de arrendamiento debidos a una revaloración.

La decisión tentativa para incluir las opciones de renovación en el término de arrendamiento cuando haya un ‘incentivo económico importante’ para ejercer la opción representa un cambio en relación con el ED porque incrementa el umbral para incluir las opciones de renovación en el término de arrendamiento.

Los siguientes son ejemplos del personal de IASB sobre los factores que serían usados al determinar si hay un incentivo económico importante:

Factor	Ejemplo
Factores basados-en-el-contrato	Términos que estén escritos en el contrato de arrendamiento y que podrían crear un incentivo económico importante para ejercer una opción a la fecha del comienzo, o subsiguientemente si hay un cambio en el contrato de arrendamiento, incluyendo sanciones sustanciales por la terminación temprana del contrato, la obligación de que el arrendatario incurra en costos materiales para restaurar el activo antes de devolverlo al arrendador y la existencia de opciones de renovación o compra a precios de ganga.
Factores basados-en-el-activo	Características del activo subyacente arrendado que existen ya sea al comienzo del arriendo o subsiguientemente y que podrían crear un incentivo económico importante para ejercer una opción, incluyendo la existencia de mejoramientos importantes al arrendamiento instalados por el arrendatario, personalización del activo y localización geográfica.
Factores específicos-de-la-entidad	Práctica histórica de la entidad, intención de la administración y práctica común de la industria.
Factores basados-en-el-mercado	Valores de mercado para el alquiler o el activo

Las entidades pueden tener preocupaciones con la practicabilidad de la aplicación de algunos de los factores, particularmente cuando realizan la revaloración. Considere un ejemplo en el cual una entidad participa en un acuerdo de arrendamiento que incluye opciones de renovación a tasa fija. Al comienzo del arrendamiento, la entidad determina que no tiene un incentivo económico importante para ejercer las opciones de renovación y por consiguiente no las incluye en el término inicial del arrendamiento. En algún punto durante el término de arrendamiento, las opciones de renovación se vuelven un precio de ganga importante como

resultado de las fluctuaciones del mercado. Si bien la orientación propuesta establece que los factores basados-en-el-mercado no se deben considerar como parte de la revaloración, se consideraría la intención de la administración. Las tasas de mercado se factorizarían en la intención de la administración y por consiguiente serían difíciles de excluir.

La decisión tentativa para incluir las opciones de renovación en el término de arrendamiento cuando haya un 'incentivo económico importante' para ejercer la opción representa un cambio en relación con el ED porque incrementa el umbral para incluir las opciones de renovación en el término de arrendamiento. La consideración de los factores específicos-de-la-entidad representaría un cambio en relación con la práctica actual y puede tener un efecto en la determinación del término de arrendamiento. Sin embargo, no está claro cómo en el análisis se sopesarían los factores específicos-de-la-entidad con los otros factores.

Ejemplo

Lo siguiente ilustra el uso de un factor potencial en la revaloración del término de arrendamiento, discutido durante la reunión de las Juntas en mayo 2011.

Un minorista participa en un nuevo arrendamiento a 5 años de espacio para venta al por menor que incluye una opción de renovación a cinco años a tasas de mercado. El espacio para venta al por menor ha sido ocupado por el minorista durante varios años y está ubicado en una localización geográfica preferencial que tiene inigualable visibilidad para el cliente y cercanía a los centros de entrega. En este ejemplo, si bien los períodos de renovación son a tasas de mercado, la localización geográfica favorable y la historia de renovación que tenga el minorista puede crear un incentivo económico importante para que el arrendatario ejerza la opción de renovación. Sin embargo, se necesitaría considerar todos los factores y sopesar de manera apropiada con base en los hechos y circunstancias del arrendatario. Todavía no está claro si ciertos indicadores se deben considerar más convincentes en la evaluación de si existe un incentivo económico importante.

Arrendamientos de corto plazo

El ED propuso un método de contabilidad simplificado que proporcionaría alivio muy limitado tanto para los arrendatarios como para los arrendadores que participen en arrendamientos de corto plazo, definidos como los arrendamientos con un término máximo posible de 12 meses o menos (incluyendo los períodos de renovación). Arrendatarios y arrendadores podrían elegir, sobre una base de arrendamiento-por-arrendamiento, aplicar los siguientes requerimientos simplificados para los arrendamientos de corto plazo:

- al arrendatario se le permitiría medir el pasivo de arrendamiento inicialmente a la cantidad sin descuento de los pagos de arrendamiento y el activo de derecho-de-uso a la cantidad sin descuento de los pagos de arrendamiento más los costos directos iniciales; y
- el arrendador continuaría reconociendo el activo subyacente en el estado de posición financiera y los pagos de arrendamiento en utilidad y pérdida durante el término de arrendamiento.

Si bien la mayoría de quienes respondieron de parte de la industria de negocios de consumo respaldó el enfoque de contabilidad simplificada del arrendamiento para los arrendamientos de corto plazo, muchos prefirieron alinear el enfoque simplificado de arrendamiento con el modelo propuesto del arrendador y por consiguiente no reconocer en el estado de posición financiera los arrendamientos de corto plazo. Tales personas que respondieron expresaron preocupación acerca de la necesidad de identificar, rastrear y reconocer un número importante de arrendamientos de corto plazo. Muchos de quienes respondieron también observaron que el requerimiento para asumir la renovación en la definición propuesta de 'arrendamiento de corto plazo' era inconsistente con la orientación para los otros arrendamientos.

Las Juntas anunciaron su intención de volver a exponer las propuestas revisadas que surgen de su proyecto conjunto sobre la contabilidad del arrendamiento.

Las Juntas tentativamente han decidido que el reconocimiento de los activos y pasivos de arrendamiento no sería requerido para los arrendamientos de corto plazo. En lugar de ello, los pagos de arrendamiento podrían ser reconocidos en utilidad o pérdida de una manera consistente con los requerimientos actuales para los arrendamientos operacionales. Las entidades ya no tendrían que tomar esta decisión con una base de arrendamiento-por-arrendamiento; más aún, harían una elección de política de contabilidad con base en la clase del activo. La definición de arrendamiento de corto plazo contenida en el ED, sin embargo, sería mantenida. Por consiguiente, al determinar si un arrendamiento es de corto plazo, la entidad asumiría que se ejercieron cualesquiera opciones de renovación.

La decisión que no requiere el reconocimiento de los arrendamientos de corto plazo en el estado de posición financiera del arrendatario puede proporcionar algún alivio a las entidades que participen en arrendamientos de corto plazo. Sin embargo, el alivio sería limitado para los arriendos que incluyan opciones de renovación a causa del requerimiento para suponer que ocurren las renovaciones.

Ejemplo

Lo siguiente ilustra la determinación de si un arrendamiento que incluye una opción de renovación puede aplicar el enfoque de contabilidad de arrendamiento simplificado para los arrendamientos de corto plazo con base en la discusión de la reunión de las Juntas en junio 2011.

Un minorista participa en un arrendamiento de equipo a 6 meses con dos opciones de renovación a 6 meses. El minorista concluye que no hay incentivo económico importante para que renueve el arrendamiento. En este ejemplo, el minorista no sería elegible para aplicar la contabilidad simplificada que se ofrece para los arrendamientos de corto plazo dado que el máximo término de arrendamiento posible, incluyendo las opciones para renovar o ampliar, excede los 12 meses.

Patrón de reconocimiento del gasto para los arrendatarios

El ED propuso que el gasto por alquiler sería reemplazado por el gasto por amortización y el gasto por intereses. Muchos de quienes respondieron al ED no estuvieron de acuerdo con la propuesta porque resultaría en:

- gastos más elevados en los períodos iniciales del arrendamiento (debido al uso del método de tasa de interés efectivo en la contabilidad del gasto por intereses); y
- divergencia adicional de los pagos en efectivo realizados en los contratos de arrendamiento.

Además, para los arrendamientos previamente contabilizados como arrendamientos operacionales, algunos usuarios del estado financiero señalaron que preferirían ver los pagos de arrendamiento tratados como gastos por alquiler en utilidad o pérdida.

Las Juntas tentativamente decidieron que debe existir un tipo de arrendamiento para la contabilidad del arrendatario que sea consistente con el ED. El arrendatario reconocería el activo del derecho-de-uso y el pasivo para hacer los pagos de arrendamiento al valor presente de los pagos de arrendamiento. El activo de derecho-de-uso sería amortizado/depreciado usando un método sistemático y racional y el método de interés efectivo sería aplicado al pasivo para hacer los pagos de arrendamiento. Por consiguiente, el patrón de reconocimiento del gasto sería sobre una base acelerada para todos los arrendamientos diferentes a los arrendamientos de corto plazo. El uso del método de interés efectivo para asignar los pagos de arrendamiento entre los gastos por intereses y la reducción del pasivo de arrendamiento resultaría en más altos gastos por intereses en los períodos iniciales para los arrendatarios en la industria de negocios de consumo y podría afectar las medidas de desempeño incluyendo cobertura de intereses, ingresos operacionales y ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA), sin cambio en los flujos de efectivo subyacentes o en la actividad de negocios.

Re-exposición de las decisiones tentativas y mirada al futuro

Las Juntas anunciaron su intención de volver a exponer las propuestas revisadas que surgen de su proyecto conjunto sobre la contabilidad del arrendamiento. Las Juntas observaron que si bien no han completado todas sus deliberaciones, las decisiones tentativas alcanzadas hasta la fecha son suficientemente diferentes de las publicadas en el ED para requerir la re-exposición. Se espera completar las deliberaciones, incluyendo la consideración del período para comentarios, durante el tercer trimestre de 2011 y el borrador para discusión pública revisado publicado durante el cuarto trimestre de 2011.

Continuaremos proporcionándole a usted actualizaciones periódicas cuando las Juntas lleguen a decisiones importantes.

Esta es una traducción al español de la versión oficial en inglés de **IFRS industry insights – September 2011 – The Leases Project – An update for the consumer business industry**, publicado por Deloitte LLP (UK) – Traducción realizada por Samuel A. Mantilla, asesor de investigación contable de Deloitte & Touche Ltda., Colombia, con la revisión técnica de César Cheng, Socio Director General de Deloitte & Touche Ltda., Colombia.

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía, y su red de firmas miembros, cada una como una entidad única e independiente y legalmente separada. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

Deloitte presta servicios de auditoría, impuestos, consultoría y asesoramiento financiero a organizaciones públicas y privadas de diversas industrias. Con una red global de Firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda sus capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos del negocio. Aproximadamente 182.000 profesionales de Deloitte se comprometen a ser estándar de excelencia.

Limitación de responsabilidad

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía, y su red de firmas miembros, cada una como una entidad única e independiente y legalmente separada. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

Deloitte presta servicios de auditoría, impuestos, consultoría y asesoramiento financiero a organizaciones públicas y privadas de diversas industrias. Con una red global de Firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda sus capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos del negocio. Aproximadamente 182.000 profesionales de Deloitte se comprometen a ser estándar de excelencia.