

IFRS industry insights

El proyecto de arrendamientos – Una actualización para la industria de servicios financieros

Las Juntas tentativamente decidieron confirmar el modelo del derecho de uso para los arrendatarios excepto para los arrendamientos de corto plazo que tengan un término de arrendamiento máximo posible de 12 meses o menos.

En agosto 2010, IASB y FASB (las “Juntas”) dieron un paso importante para la revisión de las reglas de contabilidad existentes para el arrendamiento, haciéndolo mediante la emisión de un conjunto de propuestas contenidas en la forma de un borrador para discusión pública (ED). Las propuestas afectarán de manera importante la contabilidad de los contratos de arrendamiento tanto para los arrendatarios como para los arrendadores de todas las industrias. Luego de la emisión del ED, las Juntas han realizado amplia actividad de difusión. El período para comentarios, que terminó el 15 diciembre 2010, generó cerca de 750 respuestas, y derivó en sesiones de mesas redondas que incluyeron participantes provenientes de todas las circunscripciones, incluyendo preparadores, usuarios y auditores provenientes de una amplia sección de industrias. Muchos de quienes respondieron señalaron que las propuestas afectarían de manera importante sus indicadores clave de desempeño, sus convenios de pago de deuda y su capacidad para obtener financiación. Como resultado, esas personas que respondieron consideran que habría el deseo de arrendamientos de corto plazo y una disminución general en el arrendamiento de activos.

Quienes respondieron de parte de la industria de servicios financieros, que comúnmente actúan como arrendatarios y como arrendadores, expresaron preocupación acerca de una serie de propuestas contenidas en el ED, incluyendo reconocimiento de activos y pasivos, patrón del reconocimiento del gasto para los arrendatarios, contratos que tienen componentes de arrendamiento y servicio, pagos variables de arrendamiento y término del arrendamiento. Las Juntas recientemente discutieron esos temas y tomaron algunas decisiones tentativas que difieren de las propuestas contenidas en el ED. Varios quienes respondieron de parte de la industria de servicios financieros también expresaron preocupación acerca de las propuestas contenidas en el ED en relación con la contabilidad del arrendador, pero las Juntas sólo recientemente iniciaron la re-deliberación sobre la contabilidad del arrendatario. En futuros IFRS Industry Insights le actualizaremos a usted sobre las decisiones tentativas alcanzadas en relación con la contabilidad del arrendador.

Reconocimiento de activos y pasivos

El ED introdujo el modelo del derecho de uso para la contabilidad del arrendatario. Según este modelo propuesto, el arrendatario reconocería un activo que



representa el derecho del arrendatario a usar el activo arrendado durante el término del arrendamiento y un pasivo que representa su obligación para hacer los pagos de arrendamiento.

Varios de quienes respondieron de parte de la industria de servicios financieros expresaron preocupación acerca del efecto potencial que el reconocimiento del activo de derecho de uso tendría en los requerimientos de capital financiero para las instituciones financieras reguladas. Esos de quienes respondieron señalaron que los reguladores pueden tratar al activo de derecho de uso como un activo intangible (resultando en su deducción del capital regulatorio). Esto incrementaría los costos para las instituciones financieras. Muchos de quienes respondieron consideran que el activo de derecho de uso debe ser presentado de acuerdo con la naturaleza del elemento arrendado subyacente; esto es, incluido en propiedad, planta y equipo o en propiedades para inversión.

Las Juntas tentativamente decidieron confirmar el modelo del derecho de uso para los arrendatarios excepto para los arrendamientos de corto plazo que tengan un término de arrendamiento máximo posible de 12 meses o menos. Por consiguiente, para todos los arrendamientos diferentes a los arrendamientos de corto plazo, el arrendatario reconocería el activo de derecho de uso que represente su derecho a usar el activo durante el término del arrendamiento y el pasivo para hacer esos pagos.

La decisión tentativa requeriría que las instituciones financieras reconozcan activos y pasivos en el estado de posición financiera para todos los arrendamientos diferentes a los arrendamientos de corto plazo. No está claro cómo los reguladores tratarán el activo de derecho de uso. Adicionalmente, muchas instituciones financieras tienen subsidiarias de arrendamiento que arriendan activos a los clientes con base en el tratamiento “por fuera de balance” que las actuales reglas de contabilidad permiten para los arrendamientos operacionales. Las instituciones financieras que sean arrendadores necesitarán analizar de manera estrecha los términos de los contratos existentes y nuevos y considerar la afectación potencial que las propuestas tendrán en su actual modelo de negocios.

... las Juntas respaldaron el uso de los indicadores contenidos en el IAS 17 como la base para determinar la clasificación del arrendamiento.

Patrón del 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, con el gasto total reconocido más temprano en el término del arrendamiento. Quienes respondieron de parte de la industria de servicios financieros expresaron preocupación con que el patrón propuesto del reconocimiento de la utilidad o pérdida que surja de la carga inicial de los gastos por intereses que se describe en el ED, dado que quienes respondieron observaron que esto puede impactar los indicadores clave de desempeño (e.g., ratio de apalancamiento) usados por algunos reguladores y por algunos usuarios del estado financiero. Muchos de quienes respondieron también consideran que el ED resultaría en:

- divergencia adicional de los pagos de efectivo hechos en contratos de arrendamiento y de los beneficios económicos que se ofrecen mediante las transacciones de arrendamiento; y
- distorsión de las métricas de desempeño del contrato de arrendamiento dado que todos los activos y pasivos de arrendamiento no están vinculados.

En abril 2011, las Juntas tentativamente decidieron que deben existir dos tipos de arrendamientos para los arrendatarios y los arrendadores – arrendamientos financieros y otros-distintos-a-financieros – y la determinación de si un arrendamiento es un arrendamiento financiero u otro-distinto-a-financiero se basaría en los indicadores existentes contenidos en los párrafos 7-12 del IAS 17 *Arrendamientos*. Para los arrendamientos tanto financieros como otros-distintos-a-financieros, el pasivo para hacer los pagos de arrendamiento y el activo de derecho de uso serían medidos inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento. Sin embargo, el patrón del reconocimiento del gasto para el arrendamiento financiero sería sobre una base acelerada, mientras que el patrón del gasto para el arrendamiento que es otro-distinto-a-financiero sería con base en la línea recta. El pasivo para hacer los pagos de arrendamiento sería medido usando el método de interés efectivo y la amortización/depreciación del activo de derecho de uso se basaría en la diferencia entre la cantidad a línea recta y la cantidad del gasto por intereses, a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo del gasto total de arrendamiento. La cantidad del gasto por intereses y amortización/depreciación sería presentado en un solo elemento de línea como gasto por alquiler en utilidad o pérdida.

La decisión tentativa para tener dos tipos de arrendamiento abordaría las preocupaciones expresadas por quienes respondieron de parte de la industria de servicios financieros en relación con el patrón acelerado del reconocimiento del gasto para los arrendamientos. Si bien la decisión tentativa agregaría un paso al análisis mediante requerir que los arrendatarios determinen la clasificación apropiada del arrendamiento, las Juntas respaldaron el uso de los indicadores contenidos en el IAS 17 como la base para determinar la clasificación del arrendamiento. Se espera que en una reunión futura las Juntas discutan los indicadores específicos para la determinación de la clasificación del arrendamiento.

Contratos que contienen componentes tanto de arrendamiento como de servicio

El ED define arrendamiento como “el contrato en el cual se transmite el derecho a usar un activo o activos especificados, durante un período de tiempo, a cambio por consideración.” El ED incluye los siguientes dos principios, con base en la orientación existente en la IFRIC 4 *Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento*, en relación con esa definición:

- el cumplimiento del contrato depende de proporcionar un activo o activos especificados; y
- el contrato transmite el derecho a controlar el uso del activo especificado, durante el período de tiempo acordado.

Si el contrato contiene un arrendamiento, pero también contiene un componente de servicio, el ED generalmente no aplicaría a los componentes de servicio “distintos” del contrato. Un componente de servicio sería considerado “distinto” si la entidad u otra entidad ya sea vende por separado un servicio idéntico o similar o la entidad podría vender el servicio por separado porque el servicio tiene una función distinta y un margen de utilidad distinto. Los arrendatarios y los arrendadores asignarían los pagos requeridos según el contrato, haciendo lo entre los componentes distintos de servicio y arrendamiento, en proporción al precio de venta independiente de cada componente. Sin embargo, si el arrendatario o el arrendador es incapaz de asignar los pagos, todo el contrato sería contabilizado como un arrendamiento. Si el componente de servicio no es distinto del componente arrendamiento, todo el contrato sería contabilizado como un arrendamiento.

Quienes respondieron de parte de la industria de servicios financieros observaron que el ED no especificó si elementos tales como seguros de propiedad, impuestos a la propiedad y mantenimiento darían satisfacción a la prueba de distinto; observaron para el arrendatario que el impuesto a la propiedad y el seguro de propiedad a menudo es un costo que pasa-a-través-de y pueden no satisfacer la prueba de margen distinto, si bien el mantenimiento puede no ser considerado distinto en los entornos más comunes del mantenimiento del área.

... la decisión tentativa para requerir la separación de los componentes arrendamiento y no-arrendamiento requeriría que los arrendatarios determinen los componentes arrendamiento y no-arrendamiento del acuerdo.

En marzo 2011, las Juntas tentativamente decidieron que en los contratos que incluyen componentes tanto de arrendamiento como de no-arrendamiento, los arrendatarios y los arrendadores identificarían y contabilizarían por separados los componentes de no-arrendamiento contenidos en el contrato. La orientación distinto versus no-distinto incluida en el ED no sería trasladada al estándar final. Además, las Juntas tentativamente decidieron que a los arrendatarios se les requeriría asignar entre los componentes arrendamiento y no-arrendamiento con base en sus precios de compra independientes relativos. Si el precio de compra de un componente contenido en un contrato que contiene un arrendamiento es observable, el arrendatario aplicaría el método residual para asignar el precio al componente para el cual no haya precios de compra observables. Las Juntas tentativamente decidieron que los arrendatarios tratarían todo el contrato como un arrendamiento cuando no haya precios observables para cualesquiera de los componentes.

La decisión tentativa de las Juntas para eliminar la orientación distinto versus no-distinto que fue incluida en el ED aborda las preocupaciones de la industria acerca de distinguir entre elementos que son distintos y no-distintos. Sin embargo, la decisión tentativa para requerir la separación de los componentes arrendamiento y no-arrendamiento requeriría que los arrendatarios determinen los componentes arrendamiento y no-arrendamiento del acuerdo. También, la decisión tentativa para asignar los pagos requeridos según el contrato, haciéndolo con base en precios de compra observables, requerirá que los arrendatarios obtengan, de los arrendadores o de terceros, la información relacionada con la fijación del precio de los componentes.

Pagos de arrendamiento variables

El ED requerirá el uso del enfoque de la probabilidad ponderada del resultado estimado, para estimar los pagos de arrendamiento incluyendo alquileres contingentes, sanciones por opción del término y garantías del valor residual. Muchos de quienes respondieron de parte de la industria de servicios financieros expresaron preocupaciones de que la propuesta resultaría en estimados no confiables y alta volatilidad en las ganancias como resultado de la revaloración requerida del estimado.

En abril 2011, las Juntas tentativamente decidieron que los pagos variables de arrendamiento no se deben incluir en la medición del pasivo del arrendatario para hacer los pagos de arrendamiento ni en la cuenta por cobrar del arrendador a menos que los pagos variables de arrendamiento sean pagos mínimos de arrendamiento disfrazados. Los pagos mínimos de arrendamiento disfrazados son pagos variables de arrendamiento que se estructuran de tal manera que en sustancia son pagos fijos de arrendamiento. Se espera que el estándar final incluya orientación para ayudar en la identificación de los pagos mínimos de arrendamiento disfrazados.

La decisión tentativa de las Juntas para limitar el reconocimiento de los pagos variables de arrendamiento a los pagos mínimos de arrendamiento disfrazados aborda las preocupaciones expresadas por quienes respondieron. Se espera que en el futuro cercano las Juntas discutan los posibles requerimientos de revelación para los acuerdos de pago variable de arrendamiento.

Término del arrendamiento

El ED define el término del arrendamiento como el "término más largo posible que es más probable que no que ocurra." Las cartas comentario de manera abrumadora estuvieron en desacuerdo con esta propuesta dado que muchos de quienes respondieron piensan que la opción de renovación no representa un pasivo hasta que el arrendatario haya ejercido la opción y que la estimación del término del arrendamiento sería gravosa y costosa de implementar y podría resultar en estimados no confiables para los arrendamientos con múltiples opciones de renovación.

En febrero 2011, las Juntas tentativamente decidieron que el "término del arrendamiento" debe ser definido por el arrendatario y el arrendador como el período no-cancelable durante el cual el arrendatario ha contratado con el arrendador arrendar el activo subyacente, junto con cualesquiera opciones para extender o terminar el arrendamiento cuando haya un "incentivo económico importante" para que la entidad ejerza la opción de extender el arrendamiento, o para que la entidad no ejerza la opción de terminar el arrendamiento. Factores tales como la existencia de una opción de renovación a precio de ganga y la sanción por no renovar el arrendamiento serían considerados en la determinación del término del arrendamiento pero la práctica pasada y la intención de la administración no lo serían. El término del arrendamiento sería revalorizado solamente cuando haya un cambio importante en los hechos y circunstancias.

La decisión tentativa para incluir la opción de renovación en el término del arrendamiento cuando haya un "incentivo económico importante" para ejercer la opción representa un cambio en relación con el ED dado que eleva el umbral para cuando las opciones de renovación se incluirán en el término del arrendamiento. Se requerirá juicio, pero la decisión tentativa está más estrechamente alineada con el IAS 17 que usa el umbral de "razonablemente cierto." La decisión tentativa para revalorar el término del arrendamiento representará un cambio en relación con la orientación actual.

De cara al futuro

Las Juntas todavía tienen una serie de problemas para discutir y necesitarán determinar si es necesaria la re-exposición de las propuestas. Se espera que el estándar final sea emitido a finales del 2011. Nosotros le proporcionaremos 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 – May 2011 – The Leases Project – An update for the financial services 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 hace referencia, individual o conjuntamente, a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad del Reino Unido no cotizada limitada mediante garantía y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad con personalidad jurídica propia e independiente. Consulte la página www.deloitte.com/about si desea obtener una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios de auditoría, tributación, consultoría y asesoramiento financiero a clientes públicos y privados en un amplio espectro de sectores. Con una red de firmas miembro interconectadas a escala global extendida por 150 países, Deloitte aporta las mejores capacidades y unos amplios conocimientos expertos a escala local que ayudan a sus clientes a tener éxito allí donde operan. Los 170.000 profesionales de Deloitte están comprometidos para convertirse en modelo de excelencia.

Esta publicación contiene exclusivamente información de carácter general, y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro o entidades asociadas (conjuntamente, la “Red Deloitte”), pretenden, por medio de esta publicación, prestar servicios o asesoramiento profesionales. Antes de tomar cualquier decisión o adoptar cualquier medida que pueda afectar a su situación financiera o a su negocio, debe consultar a un asesor profesional cualificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte se hace responsable de las pérdidas sufridas por cualquier personal que actúe basándose en esta publicación.