

El proyecto de arrendamientos – Una actualización para el arrendatario

Mantente actualizado



Contenido

1. Introducción	2
2. Plazo del arrendamiento	3
3. Pagos variables de arrendamiento	4
4. Esquema de reconocimiento del gasto para los arrendatarios	5
5. Siguientes pasos	6

Introducción

En agosto de 2010, el IASB y el FASB publicaron un borrador (Exposure Draft, en adelante ED) que suponía un cambio radical de las reglas contables sobre arrendamientos, estableciéndose un plazo que finalizó el 15 de diciembre de 2010 para recibir comentarios sobre sus propuestas. Durante este periodo se ha producido una amplísima contestación pública al borrador, materializada en más de setecientas cincuenta cartas de comentarios que mayoritariamente representan una reacción muy negativa a la propuesta. Estos comentarios pusieron de manifiesto que, de llevarse a cabo, estos cambios pueden tener impactos muy significativos en la información financiera reportada al mercado, no sólo en términos de presentación de los estados financieros (balances de situación, cuentas de resultados y estados de flujos de efectivo) sino también en relación a la fiabilidad de dicha información.

Nuestros comentarios

De forma previa al Exposure Draft (ED) de agosto de 2010 se emitió un Discussion Paper (DP) que ya presentaba las líneas generales por las que se pretendía que se dirigiera el proyecto. La piedra angular de ambos documentos es el modelo del registro del derecho de uso y la correspondiente obligación. Aunque este modelo ya encontró una gran oposición en el DP, los Consejos se reafirmaron en el mismo en el ED emitido.

Como hemos anticipado, es posible que el tratamiento de ciertos temas se vea modificado (plazo, pagos variables, esquema de reconocimiento del gasto, etc.). Sin embargo, el modelo del derecho de uso no ha sido uno de ellos, aunque se han suavizado determinados aspectos para evitar distorsiones que pudieran derivarse de las lógicas incertidumbres que, en relación con estos aspectos, contienen estos contratos.

En nuestra opinión, el encaje del modelo del derecho de uso con el marco conceptual es muy discutible en aquellos contratos con incertidumbres en cuanto al plazo o al importe. Adicionalmente, el principio de que un arrendamiento constituye, per se, una obligación ineludible de pago y no cancelable admite diversas matizaciones. La realidad económica se ha encargado de demostrar que supuestas obligaciones de pago, teórica y jurídicamente ineludibles de muchos contratos de arrendamiento, no lo han sido por la vía de los hechos. Pensamos que este aspecto no ha sido suficientemente analizado hasta ahora, siendo este análisis un aspecto crítico para evitar cualquier incoherencia entre el cumplimiento de la definición de activo y pasivo del marco conceptual y el desarrollo de los conceptos básicos de la nueva norma.

Puesto que uno de los objetivos esenciales es la mejora de la calidad y transparencia de la información financiera, creemos que es necesario que la propuesta final esté suficientemente analizada y articulada en su totalidad, previa a su implantación. De lo contrario la mejora pretendida en la calidad de la información no será tal, y la norma se quedará en un ámbito donde la pretendida mejora suponga, en realidad, una regresión.

Tras el análisis de los comentarios recibidos, el IASB y el FASB (los Consejos) han revisado sus propuestas, resultando nuevas decisiones sobre varios temas que podrían suponer, en algunos casos, un cambio de dirección en determinados aspectos del borrador inicial. Estos cambios abren la reflexión sobre si este nuevo enfoque puede satisfacer o no las expectativas de las empresas, usuarios y otras partes interesadas.

Ambos Consejos siguen pensando que la norma actual de arrendamientos debe cambiar y continúan manteniendo la posición de que aquellos contratos que representen una obligación ineludible de pago por el derecho de uso de un activo deben ser registrados en el balance de situación con su correspondiente pasivo; si bien, a raíz del análisis de estos últimos meses han identificado que determinadas características contractuales no deberían ser consideradas en la contabilización propuesta.

El objetivo de esta nota informativa es comentar los principales aspectos en los que se han centrado las discusiones y que son: (i) el plazo del arrendamiento, (ii) el tratamiento de los pagos variables de arrendamiento, y (iii) el esquema de reconocimiento de gastos. Previsiblemente el nuevo ED que se emitirá en el primer semestre del 2012 se centrará en el tratamiento de estas características contractuales.

Cabe señalar, en cualquier caso, que el criterio de registrar un activo por el derecho de uso con su pasivo correspondiente, propuesta ampliamente contestada, se mantiene sin cambios.

Este documento busca proporcionar a nuestros clientes un resumen de las deliberaciones producidas para que sirva de alerta en la siguiente ronda de discusiones pues la participación de todas las partes afectadas será un factor crítico para desarrollar la nueva norma contable.

Plazo del arrendamiento

El ED define el plazo del arrendamiento como el término "más largo posible que sea más probable que ocurra" ("more likely than not"), requiriendo por lo tanto que el ejercicio de algunas opciones de renovación sea reflejado en la medición inicial del arrendamiento.

En las discusiones, los Consejos han decidido tentativamente que el plazo del arrendamiento debe ser definido para el arrendatario como, al menos, el periodo no-cancelable por el cual el arrendatario ha contratado el alquiler con el arrendador, incluyendo cualquier periodo adicional que pudiera existir como resultado del ejercicio de opciones para ampliar o terminar el arrendamiento siempre que dicho ejercicio suponga un "incentivo económico significativo" para la sociedad. Para determinar al comienzo del arrendamiento si hay una opción que da lugar a periodos adicionales dado el eventual "incentivo económico significativo", los arrendatarios deben considerar factores específicos del contrato, del activo y de la entidad. Otros factores como por ejemplo los basados en el mercado -la eventual fluctuación del valor de los precios del alquiler- también deberán ser considerados en esta evaluación inicial.

Una vez concluido sobre el plazo del arrendamiento esta conclusión deberá ser revaluada. Si se pone de manifiesto un cambio en el pasivo por el arrendamiento como consecuencia de la revaluación, el arrendatario ajustaría su obligación para hacer los pagos de arrendamiento y su activo por el derecho de uso.

Los siguientes ejemplos son los que se han discutido para determinar si algún factor debería ser considerado como un incentivo económico significativo:

Factores	Ejemplos
Basados en el contrato	Términos que, por ejemplo, puedan suponer una indemnización importante en caso de terminación anticipada del contrato, la obligación de incurrir en costes significativos para restaurar el activo antes de devolverlo al arrendador o la existencia de opciones de renovación o compra a precios muy ventajosos.
Basados en el activo	Características como la existencia de inversiones relevantes en mejoras al activo arrendado realizadas por el arrendatario, personalización del activo y localización geográfica.
Específicos de la entidad	La práctica histórica de la entidad, intención de la gerencia y también la práctica habitual de la industria.
Basados en el mercado	Valores de mercado para el alquiler o el activo.

La exclusión de los factores basados en el mercado tiene la intención de evitar la volatilidad constante en los estados financieros basada únicamente en los cambios en las condiciones del mercado. Sin embargo, esta decisión tentativa puede parecer muy teórica

en su aplicación, especialmente si a la complejidad del análisis se le añade un volumen importante de contratos. Consideremos el ejemplo de una sociedad que ha suscrito un contrato de arrendamiento que incluye opciones de renovación por un importe fijo. Al comienzo del arrendamiento, la entidad puede determinar que no tiene un incentivo económico significativo para ejercer las opciones de renovación y por consiguiente no incluirlas en el plazo inicial del arrendamiento. Supongamos que en algún punto del periodo del arrendamiento, como consecuencia de las fluctuaciones del mercado las opciones de renovación resultan en la posibilidad de un precio de alquiler muy ventajoso. Según la revisión actual del proyecto, la intención es que estos factores no se consideren al ser de mercado, si bien, dado que se debe considerar y reevaluar el contrato en función de factores específicos de la empresa, como la intención de la dirección, sería difícil evitar el reevaluar los activos y pasivos relacionados con el contrato de arrendamiento.

Nuestros comentarios

De manera abrumadora las respuestas al ED han estado en desacuerdo con la propuesta inicial tanto por aspectos conceptuales (argumentando que la opción de renovación no representa un pasivo en tanto en cuanto el arrendatario no haya ejercido la opción) como por razones prácticas (poniendo de manifiesto que la estimación del plazo del arrendamiento sería costosa de implementar y mantener y podría resultar en estimaciones poco fiables para los arrendamientos con múltiples opciones de renovación).

La decisión tentativa actual de incluir las opciones de renovación en el plazo del arrendamiento cuando haya un 'incentivo económico significativo' para ejercer la opción podría considerarse como un cambio en relación con el ED. Aun así, esta potencial mejora no evita la dificultad práctica de aplicación de la norma, no da adecuada respuesta a las dudas conceptuales planteadas en las cartas de comentarios y sigue introduciendo un factor que conlleva una alta carga de subjetividad e incertidumbre.

Pagos variables de arrendamiento

El ED requiere que los arrendatarios estimen el total de pagos del arrendamiento durante el plazo del alquiler usando el enfoque de la probabilidad ponderada del resultado esperado. Los alquileres contingentes, las indemnizaciones por cancelación y las garantías del valor residual se incluirían en esta estimación. Además, en caso de que hubiera un cambio importante en los hechos y/o en las circunstancias, el pasivo debería revaluarse.

En las nuevas deliberaciones, los Consejos han decidido tentativamente que los pagos variables de arrendamiento no se deben incluir en la valoración del pasivo por los pagos de arrendamiento, a menos que esos pagos representen:

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

Pagos basados en un índice o tasa

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

Estos pagos además deberán ser revaluados en cada cierre contable usando el índice o tasa que exista al final de cada periodo. Los cambios en el pasivo del arrendatario como resultado de esta actualización se reflejarán en la cuenta de pérdidas y ganancias si corresponden al período actual y como un ajuste al activo de derecho de uso los relacionados con períodos futuros.

Nuestros comentarios

La inclusión de los pagos variables en el pasivo por el arrendamiento (y, por ende, en el derecho de uso) fue mayoritariamente objetada en las respuestas al ED, por razones tanto conceptuales como prácticas, dado lo costoso de su implementación, la dificultad de realizar estimaciones sobre todo aquellas a largo plazo, así como por la alta volatilidad de resultados que implican.

En este caso, los Consejos tentativamente han modificado sus propuestas hacia posiciones que seguramente generarán una menor volatilidad. Sin embargo, todavía quedan elementos importantes de subjetividad e incertidumbre que, en nuestra opinión, junto al coste de implantación desaconsejan su aplicación, por cuanto no se justifica el potencial objetivo de mejora que persiguen ambos Consejos con la emisión de la nueva normativa contable.

Pagos variables que en sustancia son pagos fijos

Si bien se introduce este concepto, no existe una definición acerca de los factores que deben considerarse para determinar qué pagos son en sustancia fijos. Por consiguiente, no está clara la extensión de esta definición, aunque ya se ha indicado la intención de incluir una guía en este sentido en la re-exposición del borrador.

En las discusiones sí han surgido algunos posibles ejemplos por parte del equipo del IASB, como acuerdos en los cuales el pago variable de arrendamiento tiene un nivel insignificante de incertidumbre.

Pagos por garantías del valor residual

Se incluirá también en el pasivo por el arrendamiento la cantidad que se espera sea pagada por un arrendatario en concepto de garantía del valor residual. El importe de la garantía del valor residual incluida en la medición inicial del activo de derecho de uso se amortizaría sobre una base sistemática desde la fecha del comienzo del arrendamiento hasta el final del plazo del arrendamiento, o durante la vida útil del activo subyacente, si ésta es menor. El método de amortización debe reflejar el patrón con el cual se consumen los beneficios económicos del activo de derecho de uso, salvo que no se pueda determinar confiablemente en cuyo caso se usará el método de amortización lineal.

Sería necesario reevaluar el pago por la garantía del valor residual si los hechos y circunstancias señalan que hay un cambio importante en la cantidad esperada a pagar. Los cambios en el pasivo del arrendatario como resultado de esta revaloración se reflejarán en la cuenta de pérdidas y ganancias si corresponden al período actual y como un ajuste al activo de derecho de uso los relacionados con períodos futuros.

Esquema de reconocimiento del gasto para los arrendatarios

El ED original propone que el gasto por alquiler operativo actual sea reemplazado por el gasto por amortización y el gasto por intereses.

En este punto, tentativamente se ha decidido mantener la propuesta del ED en línea con la reaffirmación del modelo del derecho de uso. El arrendatario reconocería

el activo del derecho de uso y el pasivo para hacer los pagos de arrendamiento al valor presente de dichos pagos. El activo del derecho de uso se amortizaría usando un método sistemático y racional y se aplicará el método del tipo de interés efectivo al pasivo por los pagos de arrendamiento.

Nuestros comentarios

En una gran cantidad de los comentarios al ED remitidos se pone de manifiesto que los Consejos no hicieron un análisis en profundidad de todas las implicaciones que tenía el nuevo modelo propuesto sobre la cuenta de resultados, centrándose, exclusivamente, en los efectos sobre el balance de situación. Adicionalmente, estos comentarios mostraban su total desacuerdo con esta modificación por entender que no contribuía a mejorar ni la información financiera ni la realidad de los negocios. Las empresas, desde hace años, pagan alquileres por el uso de determinados activos. Justificar que estos pagos deben registrarse contablemente como amortización de derechos y gastos financieros es, cuanto menos, cuestionable.

Puede cuestionarse igualmente si este tratamiento contable es un fiel reflejo de la realidad económica, lo que parece claro es que la presentación del gasto por alquiler en dos conceptos distintos, por un lado la amortización, por otro el gasto financiero del pasivo, lógicamente, afectará a medidas tradicionales del negocio pues modificará las partidas de la cuenta de resultados, en lo relativo a resultados operativos, resultados financieros, depreciación y amortización (EBITDA).

El cambio de estas magnitudes contables afectará también a la relación de la empresa con otros actores, pues modifica partidas y ratios que pueden estar utilizándose como referencias contractuales; por ejemplo, *covenants* en contratos de préstamo con entidades financieras o incluso acuerdos actuales con arrendadores referenciados de forma variable a partidas como el resultado de explotación, sin que las transacciones económicas hayan tenido cambio alguno. Todo ello implicará la necesidad de realizar un análisis de estos impactos para actuar en consecuencia, renegociando condiciones contractuales y modificando contratos.

Por otra parte, el uso del método del tipo de interés efectivo en el pasivo del pago por arrendamiento supone un mayor gasto por interés en los períodos iniciales, resultando, comparativamente con las reglas actuales para los arrendamientos operativos, un gasto global decreciente por el alquiler y, por tanto, una rentabilidad mayor en los períodos finales, situación completamente diferente de aquella que, seguramente, utilizan los gestores para controlar el negocio. En ejemplos como el mencionado en el párrafo anterior de contratos de alquiler referenciados a magnitudes variables de resultados no hay que minusvalorar efectos de negocio como que la posición negociadora de la empresa frente a su arrendador puede quedar debilitada cuando se van acercando los períodos de renovación, dado que la rentabilidad contable en los años finales del contrato será superior.

Otro problema muy significativo que genera el modelo propuesto es el impacto en la cuenta de resultados y los flujos de efectivo, lo que puede causar problemas en relación con la distribución de dividendos a los accionistas. El modelo propuesto puede generar pérdidas contables en períodos iniciales, poniendo sociedades en posibles causas de disolución, aunque los flujos de efectivo sean positivos. En períodos finales del contrato resultará en beneficios que no tendrán una generación de efectivo suficiente para su distribución.

De lo anterior, resulta evidente que este asunto tiene efectos directos y colaterales muy relevantes y encontrará fuertes críticas, pues no sólo no representa una mejora sino que genera un problema significativo para las empresas y desde luego no contribuye a mejorar la calidad de los estados financieros y la información que proporcionan.

Siguientes pasos

Aunque todavía no se han terminado las deliberaciones, IASB y FASB han decidido exponer nuevamente el borrador debido a que las decisiones tentativas alcanzadas hasta la fecha son suficientemente diferentes de las publicadas en el ED. Se esperan completar las deliberaciones estos meses y que se publique el borrador revisado para discusión pública en el primer semestre del 2012.

La emisión de un nuevo borrador permitirá abrir un nuevo período de comentarios que está pendiente de definir.

Nuestros comentarios

Desde nuestro punto de vista, aunque algunas de las decisiones preliminares, que aún deben confirmarse en el nuevo borrador, podrían ser consideradas como una evolución positiva, opinamos que la dirección del proyecto aún dista bastante no sólo de dar respuesta a las legítimas críticas realizadas, sino también de constituir realmente una mejora de la calidad de la información.

El encaje conceptual del modelo del derecho de uso, la alta dosis de subjetividad e incertidumbre que aun conlleva y la volatilidad en la cuenta de resultados, abren un interrogante muy profundo acerca de si la mejora pretendida se obtiene realmente.

Será fundamental por tanto analizar el borrador que está por emitirse y ejercer la máxima influencia para modificar aquellos aspectos que todavía sean claves para lograr una norma de arrendamientos que efectivamente contribuya a la mejora de la calidad y transparencia de la información financiera.

Entendemos que si la norma no está totalmente estructurada y articulada, con una coherencia total entre el marco conceptual y los principios que la misma defina, difícilmente podrá argumentarse que constituye realmente un avance en materia de calidad de la información financiera.

Continuaremos proporcionándole actualizaciones periódicas en la medida en que se tomen decisiones relevantes.

Contacto

Departamento Técnico IFRS España – Spain IFRS Centre of Excellence

Cleber Custodio

Socio

clcustodio@deloitte.es

Raúl Fidalgo

rfidalgo@deloitte.es

Marta Lorenzo

malorenzo@deloitte.es

Joaquín Sánchez-Horneros

jsanchezhorneros@deloitte.es

Si desea información adicional, por favor, visite www.deloitte.es

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, (*private company limited by guarantee*, de acuerdo con la legislación del Reino Unido) y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad independiente. En www.deloitte.com/about se ofrece una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios de auditoría, asesoramiento fiscal y legal, consultoría y asesoramiento en transacciones corporativas a entidades que operan en un elevado número de sectores de actividad. La firma aporta su experiencia y alto nivel profesional ayudando a sus clientes a alcanzar sus objetivos empresariales en cualquier lugar del mundo. Para ello cuenta con el apoyo de una red global de firmas miembro presentes en más de 150 países y con aproximadamente 182.000 profesionales que han asumido el compromiso de ser modelo de excelencia.

Esta publicación contiene exclusivamente información de carácter general, y Deloitte Touche Tohmatsu Limited, Deloitte Global Services Limited, Deloitte Global Services Holdings Limited, la Verein Deloitte Touche Tohmatsu, así como sus firmas miembro y las empresas asociadas de las firmas mencionadas (conjuntamente, la "Red Deloitte"), no pretenden, por medio de esta publicación, prestar servicios o asesoramiento en materia contable, de negocios, financiera, de inversiones, legal, fiscal u otro tipo de servicio o asesoramiento profesional. Esta publicación no podrá sustituir a dicho asesoramiento o servicios profesionales, ni será utilizada como base para tomar decisiones o adoptar medidas que puedan afectar a su situación financiera o a su negocio. Antes de tomar cualquier decisión o adoptar cualquier medida que pueda afectar a su situación financiera o a su negocio, debe consultar con un asesor profesional cualificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte se hace responsable de las pérdidas sufridas por cualquier persona que actúe basándose en esta publicación.

© 2012 Deloitte, S.L.

Diseñado y producido por CIBS, Dpto. Comunicación, Imagen Corporativa y Business Support, Madrid.