

IFRS in Focus (edición en español)

IASB propone enmendar el IFRS 16 Arrendamientos en relación con las concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19

Contenidos

Antecedentes

La enmienda propuesta

Determinaciones de transición, fecha efectiva y período para comentarios

Información adicional

Contactos clave

Este *IFRS in Focus* aborda las enmiendas propuestas al IFRS 16 *Leases* [NIIF 16 *Arrendamientos*] que se establecen en el borrador para discusión pública Draft ED/2020/2 *Covid-19-Related Rent Concessions (Proposed amendment to IFRS 16)* [Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 (Enmienda propuesta a la NIIF 16)] (el 'ED') publicado en abril de 2020 por la International Accounting Standards Board (IASB).

- Los cambios propuestos en el ED enmendarían el IFRS 16 para:
 - proporcionar a los arrendatarios un expediente práctico que alivia al arrendatario de valorar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación del arrendamiento;
 - requiere que los arrendatarios que apliquen el expediente práctico contabilicen las concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 como si no fueran modificaciones del arrendamiento;
 - requiere que los arrendatarios que apliquen el expediente práctico revelen ese hecho; y
 - requiere que los arrendatarios apliquen el expediente práctico retrospectivamente de acuerdo con el IAS 8, pero no requieren que re-emitan cifras de período anterior.
- No se proponen cambios a la contabilidad del arrendador.
- La enmienda propuesta sería efectiva para los períodos anuales que presentación de reporte que comienen en o después del 1 de junio de 2020. La aplicación temprana está propuesta sea permitida, incluyendo en los estados financieros todavía no autorizados para emisión a la fecha en que la enmienda sea publicada.
- Los comentarios sobre las propuestas están solicitados para el 8 de mayo de 2020.

Antecedentes

El COVID-19 ha llevado a que muchos arrendadores proporcionen alivio a 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 puede ser una consecuencia de que un gobierno fomente 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 de arrendamiento tal y como este término es definido en el estándar y, si es así, el arrendatario tiene que remedir el pasivo de arrendamiento mediante usar una tasa de descuento revisada. IASB ha sido informado de que los arrendatarios enfrentarían importantes desafíos prácticos en la identificación de cuáles concesiones de arrendamiento relacionadas con COVID-19 satisfacen la definición de modificaciones de arrendamiento y, para las que lo sean, en la aplicación de la contabilidad requerida.

Para más información por favor vea los siguientes sitios web:

www.iasplus.com

www.deloitte.com

La enmienda propuesta tiene la intención de proporcionar a los arrendatarios alivio práctico en la contabilidad de las concesiones de alquiler que surgen como resultado del COVID-19.

Observación

IASB no está proponiendo cambios a la contabilidad del arrendador porque no espera que los arrendadores enfrenten los mismos desafíos prácticos que los arrendatarios en la contabilidad para las concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19. Al llegar a esta conclusión, IASB consideró que:

- Para muchos arrendadores con un volumen grande de arrendamientos, el arrendamiento es una parte central de sus negocios.
- A diferencia de los arrendatarios, los arrendatarios recientemente no han implementado un nuevo modelo de contabilidad para sus arrendamientos.
- Muchos de los arrendamientos de inmuebles para los cuales concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 están siendo proporcionadas serían arrendamientos operacionales para el arrendador. La contabilidad del arrendador para las modificaciones de los arrendamientos operacionales no requiere remedición de cantidades reconocidas en el estado de posición financiera del arrendador.
- En el caso de un arrendamiento financiero, los arrendadores aplican a las modificaciones los requerimientos contenidos en el IFRS 9 *Instrumentos financieros*. La información que esta contabilidad proporciona es considerada útil para los usuarios de los estados financieros del arrendador y es consistente con la contabilidad requerida para otros instrumentos financieros contenidos en el alcance del IFRS 9.

La enmienda propuesta

Expediente práctico

IASB propone que el IFRS 16 sea enmendado, mediante adicionar el siguiente expediente práctico:

El arrendatario puede elegir no valorar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación de 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 como contabilizaría contabilizando el cambio aplicando el IFRS 16 si el cambio no fuera una modificación de arrendamiento.

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

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

Los arrendatarios que apliquen la exención estarían requeridos a revelar ese hecho.

Observación

IASB fue consciente del riesgo de que el expediente práctico sea aplicado demasiado ampliamente, lo cual podría resultar en consecuencias no-intencionales. Por consiguiente, IASB está proponiendo limitar el alcance del expediente práctico de manera que aplique solo a las concesiones de alquiler que ocurran como consecuencia directa de COVID-19.

El expediente práctico es un apartarse de los requerimientos contenidos en el IFRS 16 y está propuesto solo para proporcionar a los arrendatarios 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 los cambios en los pagos de arrendamiento) pueden preferir aplicar los requerimientos existentes a todos los cambios en los contratos de arrendamiento durante el COVID-19. IASB, por consiguiente, propone permitir, pero no requerir, 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 arrendamientos 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 reducción en los pagos de arrendamiento como un pago de arrendamiento variable negativo. Esto significa que el arrendatario generalmente reconocería el pago variable en utilidad o pérdida en el cual el evento o condición ocurre. El arrendatario también des-reconocería esa parte del pasivo de arrendamiento que haya sido extinguida por el condonamiento de pagos de arrendamiento. Esto es consistente con el IFRS 9:3.3.1, que requiere que la entidad remueva de su balance general una parte del pasivo financiero cuando, y solo cuando, es extinguido.
- El cambio en los pagos de arrendamiento que reduce los pagos en un período, pero proporcionalmente incrementa los pagos en otro (de manera tal que no haya cambio en la consideración general, solo cambia la oportunidad de los pagos individuales), mediante continuar reduciendo el pasivo de arrendamiento 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 total (por lo tanto, la consideración total es menor) el cambio en los pagos de arrendamiento incorpora tanto una condonación de pagos como pagos de arrendamiento diferidos.

El pasivo de arrendamiento es reconocido por el arrendatario aplicando el expediente práctico representaría el valor presente de los pagos de arrendamiento futuros adeudados por el arrendador.

Determinaciones de transición, fecha efectiva y período para comentarios

Se propone que los arrendatarios estén requeridos a aplicar la enmienda retrospectivamente de acuerdo con el IAS 8 *Políticas de contabilidad, cambios en estimados de contabilidad y errores*, pero no requerir que ellos re-emitan cifras de período anterior. En lugar de ello, el arrendatario reconocería cualquier diferencia que surja en la aplicación 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.

El arrendatario aplicará la enmienda para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de junio de 2020. La aplicación temprana es permitida, incluyendo en estados financieros todavía no autorizados para emisión a la fecha cuando la enmienda sea publicada.

Los comentarios sobre las propuestas son solicitados para el 8 de mayo de 2020.

Información adicional

Si usted tiene cualesquier preguntas acerca de las enmiendas al IFRS 16 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@tohmatsu.co.jp
Singapore	James Xu	ifrs-sg@deloitte.com

Europe-Africa

Belgium	Thomas Carlier	ifrs-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	ifrs-it@deloitte.it
Luxembourg	Martin Flaunet	ifrs@deloitte.lu
Nehterlands	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.

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 implicados) 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 - April 2020 - IASB proposes to amend IFRS 16 Leases regarding COVID-19-related rent concessions** – Traducción realizada por Samuel A. Mantilla, asesor de investigación contable de Deloitte & Touche Ltda., Colombia.