

IFRS in Focus (edición en español)

En la ruta de un borrador para discusión pública revisado sobre los arrendamientos

Contenidos

Introducción

Alcance

Definición de arrendamiento

Arrendamientos de corto plazo

Inicio versus comienzo

Término del arrendamiento

Pagos de arrendamiento

Opciones de compra

Tasa de descuento

Contabilidad del arrendatario –
Reconocimiento del gasto

Contratos que contienen componentes
de arrendamiento y de no-
arrendamiento

Compra/venta en sustancia

Pagos de arrendamiento antes de la
fecha del comienzo y de incentivos de
arrendamiento

Modificaciones del contrato o cambios
en las circunstancias

Contabilidad del arrendador

Requerimientos de revelación y
presentación

Otras consideraciones sobre el
arrendamiento

Fecha efectiva y pasos siguientes

Apéndices

El resultado final

El próximo borrador para discusión pública revisado sobre el proyecto de arrendamientos se espera que proponga:

- El reconocimiento de activos y pasivos por los arrendatarios para todos los arrendamientos diferentes a los arrendamientos de corto plazo. Ya no existiría el concepto de 'arrendamiento operacional.' Las propuestas incrementarían en el estado de posición financiera los activos y pasivos relacionados con arrendamiento, afectando las ratios financieras en los acuerdos de pago de deuda.
- Dos enfoques para el reconocimiento del gasto del arrendatario, resultantes en el reconocimiento del gasto por línea recta para muchos arrendamientos de inmuebles y el reconocimiento acelerado del gasto para muchos arrendamientos de equipo.
- Una revisión de la presentación, en el estado de ingresos comprensivos, de los gastos relacionados con arrendamiento, basada en el tipo de arrendamiento. Para algunos arrendamientos actualmente clasificados como arrendamientos operacionales, el gasto por alquiler sería reemplazado por el gasto de amortización y el gasto por intereses, con el gasto total siendo reconocido más temprano en el término del arrendamiento. De acuerdo con ello, serían afectadas métricas tales como ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización ('EBITDA').
- Un modelo 'dual' para los arrendadores resultante en la aplicación del modelo de 'cuenta por cobrar y residual' o el modelo de arrendamiento operacional.
- Una prueba de 'clasificación del arrendamiento' basada en la extensión del consumo del activo subyacente.
- Revisiones a la orientación existente en áreas que incluyen identificación de arrendamiento, término del arrendamiento y pagos variables de arrendamiento.
- Requerimientos extensivos de revelación tanto para los arrendatarios como para los arrendadores.
- Aplicación ya sea del enfoque retrospectivo pleno o del enfoque retrospectivo modificado para los arrendamientos operacionales existentes; ambos requiriendo ajuste a los períodos comparativos. Las entidades que mantengan los existentes arrendamientos financieros (referidos como 'arrendamientos de capital' en los US GAAP) pueden elegir ya sea trasladar las cantidades reconocidas a la fecha de la aplicación inicial o aplicar el enfoque retrospectivo pleno.

Para más información útil por favor vea
los siguientes sitios web:

www.iasplus.com

www.deloitte.com

Introducción

En agosto de 2010, la International Accounting Standards Board (IASB) y la US Financial Accounting Standards Board (FASB) (colectivamente, 'las Juntas') emitieron un borrador para discusión pública (ED) proponiendo cambios fundamentales a la contabilidad para los acuerdos de arrendamiento. Desde enero de 2011 las Juntas han estado volviendo a deliberar las propuestas contenidas en el ED, al tiempo que han estado considerando la retroalimentación proveniente de cartas comentario, mesas redondas y sesiones de divulgación. Las Juntas sustancialmente concluyeron sus nuevas deliberaciones y han realizado cambios importantes a muchas de las propuestas contenidas en el ED de 2010. Entre esos cambios están las propuestas de que los arrendatarios reconozcan en el estado de posición financiera todos los arrendamientos con un término de arrendamiento máximo de más de 12 meses. El patrón del total de los gastos de arrendamiento no contingentes reconocido por los arrendatarios generalmente sería ya sea anticipado o según línea recta dependiendo del resultado de la nueva prueba de clasificación del arrendamiento que incluiría la consideración de las características del activo subyacente y de los términos del arrendamiento.

De manera similar a la contabilidad del arrendatario, para la contabilidad del arrendador las Juntas están proponiendo dos tipos de arrendamiento – un modelo que es similar a la actual contabilidad del arrendamiento operacional según línea recta, sin des-reconocer el activo subyacente o la ganancia/pérdida en el comienzo del arrendamiento, y el modelo de 'cuenta por cobrar y residual' (R&R = receivable and residual) que reconoce una cuenta por cobrar por arrendamiento y el interés retenido en el activo residual. La prueba de clasificación para distinguir entre los modelos del arrendador sería simétrica con la propuesta para los arrendatarios.

Dada la importancia de los cambios realizados a las propuestas realizadas en el ED, las Juntas decidieron volver a exponer para comentarios las propuestas sobre la contabilidad del arrendamiento en un borrador para discusión pública revisado que se espera sea emitido en el primer trimestre de 2013.

Esta edición de IFRS in Focus compara las propuestas que se espera se incluyan en el próximo borrador para discusión pública revisado, basado en las nuevas deliberaciones de la Junta realizadas en 2011 y 2012, con las del ED de 2010. Sin embargo, las propuestas que se anticipan pueden ser revisadas de nuevo en el proceso de finalización del borrador para discusión pública revisado. Los requerimientos contenidos en el nuevo estándar de arrendamientos dependerán del resultado de los procedimientos del debido proceso.

Alcance

El borrador para discusión pública revisado se espera que afirme las decisiones tentativas contenidas en el ED y excluyan de su alcance:

- Los arrendamientos por el derecho a explorar o usar minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.
- Los arrendamientos de acuerdos de servicios de concesión dentro del alcance de la IFRIC 12 *Acuerdos de servicios de concesión* (IFRS solamente).
- Arrendamientos de activos biológicos, incluyendo, para los US GAAP, los bosques.

De manera similar, dado que el alcance propuesto cubriría todos los activos más que solo propiedad, planta y equipo, las Juntas tentativamente decidieron que las entidades no estarían requeridas a contabilizar los arrendamientos de activos intangibles de acuerdo con el estándar propuesto de arrendamiento.

Definición de arrendamiento

La definición de arrendamiento del ED se basó ampliamente en la definición existente en la IFRIC 4 *Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento* que requiere la contabilidad del arrendamiento si un acuerdo transmite el derecho a controlar el uso de un activo específico. Los constituyentes expresaron preocupación de que la definición de arrendamiento era demasiado amplia y que muchos acuerdos de servicio serían considerados arrendamiento. La definición de arrendamiento se vuelve mucho más importante para muchos arrendatarios debido a la propuesta del ED para eliminar la contabilidad del arrendamiento operacional.

Durante las nuevas deliberaciones, las Juntas tentativamente decidieron cambiar la definición propuesta en el ED. Se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga que un contrato se consideraría un arrendamiento si el cumplimiento del contrato depende del uso de un *activo especificado* y el contrato transmite el derecho a *controlar* el uso de un activo especificado durante un período de tiempo a cambio por consideración. La propuesta revisada mantendría el concepto contenido en el ED de que el activo especificado tiene que ser ya sea explícita (e.g., mediante un número serial específico) o implícitamente identificable pero la entidad necesitaría considerar el derecho del arrendador a sustituir el activo subyacente. Un contrato no sería un arrendamiento si es práctica y económicamente factible para el propietario sustituir un activo alternativo y el propietario puede hacerlo sin consentimiento del cliente. También se espera que las propuestas revisadas resalten que el activo subyacente puede ser una porción físicamente distinta de un activo más grande (e.g., un piso de una edificación) si esa porción está especificada explícita o implícitamente. Una porción de la capacidad de un activo más grande que no es físicamente distinta (e.g., el 50 por ciento del uso de un oleoducto) no sería un activo especificado.

Se espera que el borrador para discusión pública revisado proporcione un concepto similar de control al contenido en el proyecto sobre reconocimiento de los ingresos ordinarios, por el cual un contrato transmitiría el derecho a controlar el uso de un activo especificado si el cliente tiene la capacidad para dirigir el uso, y recibir los beneficios provenientes del uso, de ese activo

durante el término del arrendamiento. Tales beneficios incluirían los beneficios económicos que surjan directamente del uso del activo, tal como los créditos renovables de energía, y el resultado físico secundario, pero excluirían los beneficios de los impuestos a los ingresos. La capacidad para dirigir el uso de un activo especificado incluiría determinar cómo, cuándo y de qué manera se usa el activo especificado. Si el cliente puede especificar el resultado o el beneficio derivado del uso del activo pero es incapaz de tomar decisiones acerca del insumo o del proceso que resulta en ese resultado, la capacidad para especificar el resultado, en y por sí misma, no sería determinativa de que el cliente tiene la capacidad para dirigir el uso del activo.

En las situaciones en que el propietario dirige cómo se usa un activo para prestar los servicios para un cliente, el cliente y el propietario estarían requeridos a valorar si el uso del activo es separable de los servicios prestados al cliente. Si el activo es separable, el acuerdo podría contener un arrendamiento. Sin embargo, si el uso de un activo es parte inseparable de los servicios solicitados por el cliente, el acuerdo no sería contabilizado como un arrendamiento. Los indicadores a usar en la determinación de si el activo es separable incluirían si el activo es vendido o arrendado por separado por el propietario y si el cliente puede usar el activo por sí mismo o junto con otros recursos disponibles.

Observación

La definición revisada de arrendamiento podría reducir de manera importante el número de contratos de tome-o-pague y de suministro sujetos a la contabilidad del arrendamiento dado que elimina la noción incluida en el modelo de la IFRIC 4 de que un acuerdo contiene un arrendamiento simplemente porque el comprador obtiene todo pero una cantidad insignificante del resultado de un activo.

Arrendamientos de corto plazo

El ED definió al arrendamiento de corto plazo como un arrendamiento con un término de arrendamiento máximo posible, incluyendo las opciones de renovación, de 12 meses o menos y propuso proporcionarles a arrendatarios y arrendadores menos alivio para esos tipos de arrendamiento. Según el ED, el arrendatario reconocería un activo y un pasivo a una cantidad sin descuento más que a una cantidad descontada y el arrendador podría elegir, sobre una base de arrendamiento-por-arrendamiento, aplicar la actual contabilidad del arrendamiento operacional. Algunos de quienes respondieron expresaron preocupación de que la excepción del ED para los arrendatarios era demasiado limitada y no era consistente con el alivio proporcionado a los arrendatarios.

Durante las nuevas deliberaciones de las propuestas contenidas en el ED, las Juntas respondieron a esta retroalimentación. Se espera que el borrador para discusión pública revisado mantenga la definición de arrendamiento de corto plazo proveniente del ED, pero a los arrendatarios y arrendadores se les proporcionaría una elección para aplicar a los arrendamientos de corto plazo un enfoque que sea similar a la actual contabilidad del arrendamiento operacional. Además, la elección para aplicar el alivio no se haría sobre una base de arrendamiento-por-arrendamiento sino que sería una elección de política de contabilidad con base en la clase de activo.

Observación

Los arrendamientos cancelables darían satisfacción a la definición de arrendamientos de corto plazo si el período no-cancelable, junto con el período de terminación o de notificación, es 12 meses o menos. Los arrendamientos cancelables se refieren a los arrendamientos que sean cancelables tanto por el arrendatario como por el arrendador con pagos mínimos de terminación o incluirían opciones de renovación que tengan que ser acordadas tanto por el arrendatario como por el arrendador. Por ejemplo, un arrendatario participa en un arrendamiento que tiene un período inicial no-cancelable de tres meses. Luego de tres meses, el arrendamiento continúa hasta nueva notificación. Ya sea el arrendatario o el arrendador pueden cancelar el arrendamiento en cualquier punto luego del período inicial no-cancelable sujeto a una sanción de terminación de un mes. En este ejemplo, el término máximo del arrendamiento es cuatro meses (período no-cancelable inicial de tres meses con un período efectivo de notificación de un mes como resultado de la sanción por terminación). En este ejemplo, el arrendatario y el arrendador podrían aplicar la contabilidad de arrendamiento de corto plazo.

Inicio versus comienzo

El ED propuso que el acuerdo de arrendamiento sea medido a la fecha de inicio del arrendamiento y luego reconocido al comienzo del arrendamiento. Quienes respondieron expresaron preocupación de que entre el inicio y el comienzo del arrendamiento podrían desarrollarse ganancias y pérdidas y que los supuestos acerca de las opciones y los alquileres contingentes podrían cambiar entre las dos fechas conduciendo a cambios en la contabilidad antes que comience el arrendamiento. Para simplificar esta contabilidad, durante las nuevas deliberaciones de las propuestas contenidas en el ED, las Juntas tentativamente decidieron que la medición y el reconocimiento iniciales del arrendamiento se deben aplicar a la fecha de comienzo del arrendamiento.

Término del arrendamiento

El ED propuso que el término del arrendamiento sea medido como el “término más largo posible que sea más probable que no que ocurra”, teniendo en cuenta las opciones para renovar. Las cartas comentario expresaron oposición casi unánime a esto ya sea en los terrenos conceptuales, argumentando que una opción de renovación no representa un pasivo hasta tanto el

arrendatario haya ejercido la opción, o por razones prácticas observando que estimar el término del arrendamiento sería gravoso y costoso de implementar y podría resultar en estimados no-confiables para los arrendamientos con múltiples opciones de renovación. Al volver a deliberar las propuestas contenidas en el ED, las Juntas estuvieron de acuerdo con muchas de las preocupaciones expresadas en las cartas comentario y tentativamente decidieron sobre el uso de un umbral más alto para definir el término del arrendamiento.

Se espera que el borrador para discusión pública revisado defina el 'término del arrendamiento' como el período no-cancelable para el cual el arrendatario haya 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 para extender el arrendamiento, o para que la entidad no ejerza la opción para terminar el arrendamiento. Los criterios que las entidades usarían para determinar si hay un incentivo económico importante son los similares a los contenidos en la orientación actual para la identificación de cuándo se deben incluir en el término del arrendamiento los períodos de renovación.

Los criterios que las entidades usarían al comienzo del arrendamiento cuando evalúen si hay un incentivo económico importante incluyen:

Factor	Ejemplo
Factores basados-en-el-contrato	Términos que se escriben en el contrato de arrendamiento, 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 importantes por la terminación temprana del contrato, la obligación del arrendatario para incurrir los costos materiales para restaurar el activo antes de devolvérselo al arrendador y la existencia de opciones de renovación o compra a precio de ganga.
Factores basados-en-el-activo	Características del activo subyacente arrendado, que existen ya sea al comienzo del arrendamiento o subsiguientemente, que podrían crear un incentivo económico importante para ejercer una opción, incluyendo la existencia de mejoramientos importantes al inmueble 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	Alquiler del mercado o valores del activo.

Se espera que las próximas propuestas revisadas requieran volver a valorar el término del arrendamiento cuando los factores relevantes cambien tan significativamente que el arrendatario comenzaría o dejaría de tener un incentivo económico importante para renovar. Sin embargo, los factores basados-en-el-mercado no serían considerados al volver a valorar. Los cambios en los pagos de arrendamiento que se deban a la nueva valoración resultarían en que el arrendatario ajuste su obligación para hacer los pagos de arrendamiento y su activo de derecho-de-uso, tal y como se ilustra en el Apéndice A. los arrendadores que apliquen el modelo R&R, tal y como se discute en la sección 'contabilidad del arrendador' abajo, ajustarían los activos y pasivos reconocidos, mientras que los arrendatarios que apliquen el modelo del arrendamiento operacional contabilizarían los cambios en los ingresos de arrendamiento prospectivamente a partir de la fecha de la nueva valoración.

Observación

Las entidades pueden tener preocupaciones con el carácter práctico de la aplicación de algunos de los factores, particularmente cuando realicen la nueva valoración

Por ejemplo, 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 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 del arrendamiento, la apreciación del valor del activo subyacente (un factor basado-en-el-mercado) resulta en que la opción de renovación se convierta en una ganga importante. Si bien la orientación propuesta establece que los factores basados-en-el-mercado no deben ser considerados como parte de la nueva valoración, se consideraría la intención de la administración dado que es un factor específico-de-la-entidad. Las tasas del mercado serían un factor en la intención de la administración y por consiguiente pueden ser difíciles de excluir.

Pagos de arrendamiento

Para estimar los pagos de arrendamiento que incluyen alquileres contingentes el ED habría requerido el uso del enfoque del promedio ponderado del resultado esperado. Muchos de quienes respondieron al ED objetaron esta propuesta, observando que el enfoque podría agregar importante volatilidad a las ganancias y podría ser costoso de implementar.

Como resultado de las nuevas deliberaciones de la Junta, el borrador para discusión pública revisado se espera que cambie las propuestas contenidas en el ED por requerir que arrendatarios y arrendadores apliquen el modelo R&R para incluir los pagos variables que:

- estén estructurados de manera tal que en sustancia sean pagos fijos de arrendamiento (comúnmente referidos como 'pagos mínimos de arrendamiento disfrazados');
- se basen en un índice o en una tasa, caso en el cual los índices o la tasa que prevalezca (spot) al comienzo del arrendamiento sería usada para calcular los pagos variables de arrendamiento; o
- se espere sean pagados por el arrendatario según garantías del valor residual (i.e., diferencia entre el valor residual esperado y el valor residual garantizado). Los arrendadores, de otro modo, sólo reconocerían al final del arrendamiento las cantidades que se espere sean recibidas en relación con el valor residual o las garantías.

Los arrendatarios estarían requeridos a volver a valorar el estimado de los pagos variables de arrendamiento según garantías del valor residual y cuando los pagos se basen en un índice o en una tasa.

Los pagos variables que no se basen en un índice o en una tasa y en sustancia no sean pagos fijos de arrendamiento serían excluidos de la medición del pasivo de arrendamiento del arrendatario y, para la aplicación que el arrendador haga del modelo R&R, la cuenta por cobrar por arrendamiento del arrendador. Arrendatarios y arrendadores reconocerían como gasto los pagos variables de arrendamiento cuando se incurra en ellos o como ingresos cuando se ganen.

Indicadores de pagos fijos de arrendamiento en-sustancia

Durante las nuevas deliberaciones de las propuestas contenidas en el ED, el personal de IASB desarrolló los posibles indicadores para identificar los 'pagos fijos de arrendamiento en-sustancia' que incluyen los acuerdos de arrendamiento basados en un factor que no esté relacionado con el activo subyacente, los acuerdos en los cuales el pago variable de arrendamiento tenga un nivel importante de incertidumbre, los acuerdos para compensar los pagos fijos de arrendamiento por debajo del mercado, los acuerdos en los cuales el desempeño en el acuerdo de arrendamiento se base en un nivel mínimo de resultado o de ventas que sea requerido por el acuerdo de arrendamiento, los acuerdos que tengan valor inmediato para el arrendador sin considerar los incrementos futuros en la tasa o índice o los acuerdos que no incluyan ningún pago fijo. Sin embargo, no se 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'. Se espera que el borrador para discusión pública revisado proporcione orientación adicional que incluya los factores que deban ser considerados

Observación

Con base en nuestras observaciones a las reuniones de la Junta, las Juntas parece que están introduciendo una medida anti-evasión designada para capturar los pagos mínimos de arrendamiento en-sustancia que se estructuran solamente para permitir la exclusión de los pagos de alquiler de la medición del activo de derecho-de-uso y del pasivo de arrendamiento.

Nueva valoración de un índice o de una tasa

Como resultado de las decisiones tentativas alcanzados al volver a deliberar las propuestas contenidas en el ED, se espera que el próximo borrador para discusión pública proponga que los pagos de arrendamiento que dependan de un índice o de una tasa sean valorados de nuevo 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 la nueva valoración serían reflejados en utilidad o pérdida en 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 en la extensión en que el cambio se relacione con períodos futuros de presentación de reporte. Sin embargo, los cambios en la cuenta por cobrar por arrendamiento del arrendador según el modelo R&R como resultado de la nueva valoración serían reconocidos inmediatamente en utilidad o pérdida.

El Apéndice B ilustra las propuestas revisadas para volver a valorar los pagos variables de arrendamiento que se basen en un índice o en una tasa.

Observación

La inconsistencia propuesta en el tratamiento de los cambios en los pagos de arrendamiento que dependan de un índice o de una tasa por los arrendatarios y los arrendadores no parece que tenga una base conceptual. En lugar de ello, la contabilidad propuesta del arrendador fue lograda por las Juntas en un intento para simplificar el requerimiento de contabilidad para separar los cambios del período corriente de presentación de reporte de los de períodos futuros de presentación de reporte.

Si bien las Juntas tentativamente decidieron que los arrendatarios estarían requeridos a separar la variabilidad del pago de arrendamiento como resultado de un cambio en un índice o en una tasa entre los cambios relacionados con el período corriente de presentación de reporte y los cambios relacionados con períodos futuros de presentación de reporte, el personal de las dos Juntas tiene la intención de desarrollar orientación adicional sobre los métodos a ser usados en la asignación de los cambios en las tasas o índices para reflejar el patrón en el cual serán consumidos o fueron consumidos los beneficios económicos del activo de derecho-de-uso.

Si bien el enfoque de la contabilidad del arrendamiento ofrece simplicidad cuando se le compara con el modelo del arrendatario, también puede conducir a volatilidad importante en la utilidad o pérdida del arrendador dado que los cambios en la cuenta por cobrar por arrendamiento del arrendador como resultado de la nueva valoración serían reconocidos inmediatamente en utilidad o pérdida en oposición a ser reconocidos proporcionalmente durante el restante término de arrendamiento.

Medición subsiguiente y nueva valoración de las garantías del valor residual

Durante las nuevas deliberaciones de las propuestas contenidas en el ED, las Juntas discutieron la medición subsiguiente y la nueva valoración de la cantidad que se espera sea pagada por el arrendatario según la garantía del valor residual. Como resultado, se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga que la cantidad de la garantía del valor residual incluida en la medición inicial del activo de derecho-de-uso del arrendatario sea 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 no se puede determinar fácilmente el patrón de consumo, se usaría el método de amortización por línea recta.

El arrendatario volvería a valorar la cantidad que se espera sea pagada según la garantía del valor residual 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 de períodos corriente o anterior serían reconocidos en utilidad o pérdida, mientras que los cambios relacionados con períodos futuros ajustarían el activo de derecho-de-uso.

El derecho del arrendador a recibir los pagos de arrendamiento no incluiría las garantías del valor residual.

Opciones de compra

En un apartarse del ED, se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga que las opciones de compra sean contabilizadas de manera similar a las opciones para renovar. Por consiguiente, las opciones de compra que le proporcionen al arrendatario con un "incentivo económico importante para ejercer" serían incluidas en el pasivo para hacer los pagos de arrendamiento. Además, la orientación de la nueva valoración para las opciones de compra debe ser la misma que para el término de arrendamiento.

Tasa de descuento

El ED observó que la tasa que el arrendador le carga al arrendatario podría ser la tasa incremental de préstamos del arrendatario; la tasa implícita en el arrendamiento; o, para los arrendamientos de propiedad, el rendimiento sobre la propiedad. Sin embargo, no se estableció jerarquía para el uso de esas tasas. Durante las nuevas deliberaciones de las propuestas contenidas en el ED, las Juntas tentativamente decidieron que el borrador para discusión pública revisado debe establecer una jerarquía para el uso de esas tasas. Las propuestas revisadas aclararían que si está disponible la tasa que el arrendador le carga al arrendatario, esa tasa debe ser usada más que la tasa incremental de préstamos del arrendatario. De otra manera, se debe usar la tasa incremental de préstamos del arrendatario.

La tasa de descuento sería valorada de nuevo solamente cuando haya un cambio en los pagos de arrendamiento que sea debido a un cambio en la valoración de si el arrendatario tiene un incentivo económico importante para ejercer la opción para extender el arrendamiento.

Contabilidad del arrendatario – Reconocimiento del gasto

El patrón del reconocimiento del gasto para los arrendatarios propuesto en el ED difiere de manera importante de la actual contabilidad del arrendamiento operacional. Según el ED, el gasto por alquiler generalmente habría sido eliminado y reemplazado por el gasto por amortización en intereses.

El reconocimiento propuesto del gasto es una función de tratar al acuerdo de arrendamiento como una financiación. El activo de derecho-de-uso sería amortizado sobre una base sistemática (típicamente, línea recta) que refleje el patrón de consumo de los

beneficios económicos futuros esperados. Inversamente, el pasivo sería amortizado usando el método de interés efectivo, lo cual resulta en mayor gasto por intereses en los primeros periodos.

Sin embargo, como resultado de las preocupaciones expresadas por muchos constituyentes respecto de que el patrón propuesto en el ED para el reconocimiento del gasto por arrendamiento no refleja la economía de todos los tipos de arrendamiento, las nuevas deliberaciones de la Junta resultaron en la reversa de las propuestas esbozadas en el ED. Se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga dos tipos de arrendamientos para los propósitos del reconocimiento del gasto – un enfoque que resulta en un patrón acelerado del reconocimiento del gasto basado en el que fue propuesto en el ED (el enfoque de interés y amortización [I&A = interest and amortisation]) y un enfoque que resulta en un patrón de línea recta para el reconocimiento del gasto (el enfoque del solo gasto de arrendamiento [SLE = single lease expense]).

Según ambos enfoques, el arrendatario inicialmente reconocería el activo de derecho-de-uso y el pasivo para hacer los pagos de arrendamiento al valor presente de los pagos de arrendamiento.

El arrendatario que aplique el enfoque I&A subsiguientemente mediría el pasivo a costo amortizado; reconociendo en utilidad o pérdida el gasto. El activo de derecho-de-uso sería amortizado/depreciado usando un método sistemático y racional. Por consiguiente, el patrón del reconocimiento del gasto sería sobre una base acelerada. El gasto por amortización/depreciación sería presentado por separado en utilidad o pérdida.

El arrendatario que aplique el enfoque de SLE subsiguientemente al reconocimiento inicial mediría el pasivo a costo amortizado mientras que el activo de derecho-de-uso sería medido como una cifra de balance de manera tal que el gasto total de arrendamiento sería reconocido sobre una base de línea recta independiente de si esto representa el patrón de consumo del activo subyacente. El gasto total de arrendamiento sería presentado en utilidad o pérdida como un solo elemento de línea.

Se espera que las propuestas que están por venir propongan una nueva prueba para la clasificación del arrendamiento al determinar si los arrendatarios aplican el enfoque de I&A o de SLE, con base en la extensión del consumo del activo subyacente (i.e, si el arrendatario adquiere y consume más que una porción insignificante de la utilidad del activo subyacente). Sin embargo, el principio debe ser aplicado usando un expediente práctico basado en la naturaleza del activo subyacente.

Según el expediente práctico, se presume que los arrendamientos de propiedad, definidos como terreno y/o edificación o parte de una edificación, deben ser contabilizados como un arrendamiento SLE. Sin embargo, esta presunción es refutada si:

- el término del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo subyacente; o
- el valor presente de los pagos fijos de arrendamiento corresponde a sustancialmente todo el valor razonable del activo subyacente.

Observación

La valoración de las pruebas del expediente práctico para los arrendamientos de inmuebles puede derivar en diferentes resultados dependiendo de si el terreno y las edificaciones se valoran como una unidad de cuenta o si se tratan por separado. Esto no fue discutido por las Juntas.

Para los arrendamientos de activos diferentes a propiedad, se presume que los arrendamientos deben ser contabilizados como un arrendamiento I&A a menos que:

- el término de arrendamiento sea una porción insignificante de la vida económica del activo subyacente; o
- el valor presente de los pagos fijos de arrendamiento sea insignificante en relación con el valor razonable del activo subyacente.

Al comienzo del arrendamiento el arrendatario determinaría la clasificación del arrendamiento. La entidad no estaría requerida a volver a valorar su clasificación a menos que el arrendamiento sea subsiguientemente modificado y contabilizado como un arrendamiento nuevo.

El Apéndice C ilustra ejemplos de los enfoques del arrendatario que se espera sean propuestos en el borrador para discusión pública revisado.

Observación

Al volver a deliberar las propuestas contenidas en el ED, las Juntas consideraron mantener la prueba de la clasificación contenida en el actual IAS 17 *arrendamientos* pero rechazaron esa alternativa, en parte, porque las Juntas consideraron que la nueva prueba de clasificación del arrendamiento es más fácil de aplicar. Adicionalmente, de acuerdo con el punto de vista de muchos miembros de la Junta, se espera que el expediente práctico capture de mejor manera la economía de las diferentes transacciones de arrendamiento.

El impacto de la revisión propuesta a la prueba de la clasificación del arrendamiento es que probablemente impacte de manera más importante a los arrendatarios de activos diferentes a inmuebles. Los arrendamientos de equipo que actualmente se clasifican como arrendamientos operacionales según el IAS 17 es probable que, según la nueva prueba de clasificación del arrendamiento, sean contabilizados usando el enfoque de I&A; por lo tanto resultando en la aceleración de los gastos en el estado de ingresos comprensivos.

Deterioro del activo de derecho-de-uso

Consistentes con el ED, se espera que las propuestas que están por venir propongan que el activo de derecho-de-uso estarían sujetas a la prueba de deterioro de una manera similar a los otros activos de larga vida. Si el activo de derecho-de-uso por un arrendamiento contabilizado según el enfoque SLE se deteriora, el arrendatario ajustaría la amortización subsiguiente del activo de derecho-de-uso para asegurar que el gasto por línea recta es mantenido a través de lo que resta del arrendamiento a menos que, a causa del deterioro, el gasto total de arrendamiento por cualquier período subsiguiente sería más bajo que el gasto por intereses en la obligación de arrendamiento. En tales situaciones, más que continuar el enfoque del gasto por línea recta, la amortización subsiguiente del activo de derecho-de-uso sería consistente con el enfoque de I&A. De acuerdo con ello, si el activo de derecho-de-uso está deteriorado completamente según el enfoque de SLE, el arrendatario subsiguientemente reconocería el gasto por arrendamiento de una manera consistente con desenrollar el pasivo para hacer los pagos de arrendamiento.

Contratos que contienen componentes de arrendamiento y de no-arrendamiento

Según el ED, para el contrato que contiene elementos tanto de arrendamiento como de servicio, los servicios que sean 'distintos' habrían sido separados y contabilizados por separado de los elementos de arrendamiento (los elementos que no sean distintos habrían sido contabilizados como parte del contrato de arrendamiento). Sin embargo, al volver a deliberar las propuestas contenidas en el ED, las Juntas tentativamente decidieron eliminar el criterio de distinto y generalmente requieren que la entidad separen de los elementos de arrendamiento todos los elementos de no-arrendamiento y contabilicen los elementos de no-arrendamiento de acuerdo con otros estándares. Por lo tanto, todos los elementos de no-arrendamiento típicamente serían separados de la contabilidad del arrendamiento, independiente de si los elementos de no-arrendamiento son distintos. Los arrendadores asignarían los pagos a los componentes de arrendamiento y a los componentes de no-arrendamiento de una manera consistente con los métodos de asignación contenidos en el proyecto de ingresos ordinarios. Los arrendatarios asignarían los pagos a los componentes de arrendamiento y de no-arrendamiento con base en los precios de compra observables relativos de los componentes individuales. Si no hay precios de compra observables, los arrendatarios contabilizarían todos los pagos como un arrendamiento.

Observación

El ED resultó en muchas preguntas acerca de si ciertos elementos comunes en muchos arrendamientos (e.g., impuestos a la propiedad, seguros y mantenimiento del área común) satisfacen la definición de servicio distinto. La decisión tentativa de las Juntas durante las nuevas deliberaciones para eliminar la orientación de distinto versus no-distinto, y en lugar de ello, requerir la separación de todos los elementos de no-arrendamiento de los elementos de arrendamiento es para aclarar que tales elementos típicamente no serían parte del pasivo de arrendamiento que es reconocido en el estado de posición financiera.

Compra/venta en sustancia

El ED propuso excluir los contratos que al final del contrato automáticamente transfieren el título del activo subyacente o que incluyen una opción de compra a precio de ganga y transfieren toda excepto una cantidad trivial de los riesgos y beneficios asociados con el activo subyacente. Al volver a deliberar las propuestas contenidas en el ED, las Juntas tentativamente decidieron que las compras/ventas en sustancia no serían abordadas o excluidas de manera explícita del alcance del estándar final. Por consiguiente, si el acuerdo no contiene un arrendamiento, debe ser contabilizado de acuerdo con los otros estándares que sean aplicables.

Pagos de arrendamiento antes de la fecha del comienzo y de incentivos de arrendamiento

El borrador para discusión pública revisado se espera que proponga que cualesquiera pagos de arrendamiento realizados por el arrendatario antes que el activo esté disponible para uso (fecha del comienzo) deben ser contabilizados como pagos anticipados para el activo de derecho-de-uso. Esos pagos anticipados serían luego agregados al activo de derecho-de-uso en la fecha del comienzo. Este tema no fue abordado en el ED.

Además, dado que el ED no discutió los pagos de incentivos de arrendamiento, una pregunta común contenida en las cartas comentario fue cómo contabilizar esos pagos. Al volver a deliberar las propuestas contenidas en el ED, las Juntas tentativamente decidieron que el arrendatario debe incluir los incentivos de arrendamiento en la medición inicial del activo de derecho-de-uso (i.e., los ingresos del arrendador reducirían el activo de derecho-de-uso).

Modificaciones del contrato o cambios en las circunstancias

El ED no abordó cómo contabilizar las modificaciones a los acuerdos de arrendamiento. Al volver a deliberar las propuestas contenidas en el ED, las Juntas tentativamente decidieron que la modificación que sea un cambio importante resultaría en la terminación del contrato existente y que el contrato modificado debe ser tratado como un arrendamiento nuevo. Además, cualesquiera cambios que afectarían la determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento debe resultar en la re-valoración de si el acuerdo contiene un arrendamiento.

Contabilidad del arrendador

Para los arrendadores el ED propuso un modelo de contabilidad híbrido o dual. La selección del modelo depende de si el arrendador mantiene la exposición ante los riesgos o beneficios importantes asociados con el activo subyacente. El arrendador que mantiene la exposición a los riesgos o beneficios importantes asociados con el activo subyacente habrían mantenido el activo subyacente en su estado de posición financiera y reconocido una cuenta por cobrar y una obligación de desempeño. Si el arrendador no mantuvo la exposición a los riesgos o beneficios importantes, el activo subyacente habría sido des-reconocido y reemplazado con una cuenta por cobrar y el activo residual y la utilidad puede ser reconocida al comienzo del arrendamiento. Muchos de quienes respondieron al ED señalaron que las propuestas de la contabilidad del arrendamiento necesitan importantes desarrollo y refinamiento adicionales y que los arrendadores necesitarían orientación adicional para determinar cuál enfoque aplicar. Además, muchos de quienes respondieron consideraron que el modelo actual de contabilidad del arrendador "no fue roto" y cuestionaron si los costos de implementación del nuevo modelo estaban acompañados por un mejoramiento en la información financiera.

Al volver a deliberar las propuestas contenidas en el ED, las Juntas tentativamente confirmaron el modelo dual de contabilidad para los arrendadores (excluyendo los arrendamientos de corto plazo). Sin embargo, la naturaleza de los modelos del arrendador que se espera que sea incluida en el borrador para discusión pública revisado es única a partir de la propuesta en el ED.

Los arrendadores aplicarían una prueba de clasificación del arrendamiento que sea simétrica con la propuesta para los arrendatarios. La prueba de la clasificación del arrendamiento determinaría si la entidad aplica el modelo R&R o el modelo de arrendamiento operacional similar a los requerimientos actuales contenidos en el IAS 17. Esto es, los arrendadores aplicarían el modelo R&R a los arrendamientos en los cuales el arrendador se considere haya vendido más que una porción insignificante de la utilidad del activo subyacente para el arrendador que el arrendatario luego consuma durante el término de arrendamiento. El modelo de arrendamiento operacional sería aplicado para los arrendamientos en los cuales el arrendador no se considere que haya vendido más que una porción insignificante del activo subyacente para el arrendatario. La prueba de la clasificación del arrendamiento sería realizada solamente al comienzo del arrendamiento a menos que el arrendamiento sea subsiguientemente modificado y contabilizado como un arrendamiento nuevo.

Según el modelo R&R, el arrendador reemplazaría el activo subyacente con una cuenta por cobrar de arrendamiento medida como el valor presente de los pagos de arrendamiento descontados usando la tasa que el arrendador le carga al arrendatario y un activo residual medido como la asignación del valor en libros del activo subyacente. Los arrendadores reconocerían la utilidad relacionada con la porción arrendada del activo por cualquier diferencia entre la cuenta por cobrar de arrendamiento reconocida y el costo des-reconocido.

El activo residual comprende el activo residual bruto, medido al valor presente del valor residual estimado al final del término del arrendamiento descontado usando la tasa que el arrendador le carga al arrendatario, neto de utilidad diferida. La utilidad diferida es medida como la diferencia entre el activo residual bruto y la asignación del valor en libros del activo subyacente arrendado.

La utilidad diferida es representativa de la utilidad implícita en el activo residual. El arrendador primero tiene que asignar el valor en libros del activo subyacente, haciéndolo entre la porción arrendada (i.e., costo des-reconocido) y la porción retenida por el arrendador (i.e., activo residual). La asignación se basaría en la ratio del valor presente de los pagos de arrendamiento al valor razonable del activo subyacente que está siendo arrendado.

Por ejemplo, si la utilidad total en el activo subyacente (i.e., la diferencia entre el valor razonable y el valor en libros del activo subyacente) es UM 200 y el 60 por ciento del valor en libros del activo subyacente fue des-reconocido (i.e., el valor presente de la cuenta por cobrar de arrendamiento representa el 60 por ciento del valor razonable del activo subyacente), UM 120 (UM 200 x 60 por ciento) de la utilidad sería des-reconocido al comienzo del arrendamiento por la porción del activo subyacente arrendado y UM 80 de utilidad estaría implícita en el activo residual.

El patrón de reconocimiento de la utilidad o pérdida luego de la medición inicial del acuerdo de arrendamiento es una función del tratamiento del acuerdo de arrendamiento como un acuerdo de financiación. La cuenta por cobrar de arrendamiento sería amortizada usando el método de interés efectivo, si bien el activo residual bruto sería acrecentado al valor residual estimado al final del término del arrendamiento usando la tasa que el arrendador le carga al arrendatario; resultando por lo tanto en un patrón acelerado del reconocimiento de los ingresos. La utilidad diferida no sería reconocida en utilidad o pérdida sino hasta tanto el activo residual es vendido, re-arrendado u ocurre una re-valoración de la cuenta por cobrar de arrendamiento.

El modelo de arrendamiento operacional sería similar a la contabilidad del arrendamiento operacional según el IAS 17. El arrendador continuaría reconociendo el activo subyacente. Los pagos de arrendamiento serían reconocidos sobre una base de línea recta durante el término del arrendamiento a menos que otra base más sistemática y racional sea más representativa del patrón del tiempo del beneficio del usuario. La cuenta por cobrar de arrendamiento no sería reconocida al comienzo del arrendamiento.

El Apéndice D ilustra ejemplos de los modelos del arrendador que se espera sean propuestos en el borrador para discusión pública revisado.

Observación

En el desarrollo de las propuestas que se espera sean incluidas en el borrador para discusión pública revisado, las Juntas consideraron las múltiples interacciones del enfoque de cuenta por cobrar y residual, incluyendo un modelo que consideró la certeza de la utilidad en la transferencia del activo de derecho-de-uso (similar a las propuestas para el reconocimiento de los ingresos ordinarios). En últimas, las Juntas encontraron que en modelo R&R es el conceptualmente más sólido y consistente con las decisiones alcanzadas sobre el modelo de contabilidad del arrendatario. Sin embargo, algunos miembros de la Junta y constituyentes han expresado preocupación por la carencia de simetría entre el modelo de contabilidad del arrendador y el modelo propuesto de reconocimiento de los ingresos ordinarios.

Pagos variables de arrendamiento

Las Juntas discutieron la medición subsiguiente del activo residual del arrendador según el modelo R&R cuando el contrato de arrendamiento incluye pagos variables de arrendamiento que no se reconozcan como parte de la cuenta por cobrar de arrendamiento al comienzo del arrendamiento. Se espera que el borrador para discusión pública proponga que cuando la tasa que el arrendador le carga al arrendatario refleja una expectativa observable de pagos de arrendamiento variables, el arrendador subsiguientemente ajustaría el activo residual con base en su expectativa de los pagos variables de arrendamiento y reconocería un gasto cuando se reciben los pagos variables de arrendamiento. Cualquier diferencia entre los pagos variables de arrendamiento actual y esperado no resultaría en un ajuste adicional al activo residual. Sin embargo, cuando la tasa que el arrendador le carga al arrendatario no refleja una expectativa de pagos variables de arrendamiento, el arrendador no haría ningún ajuste subsiguiente al activo residual con relación a los pagos variables de arrendamiento.

Por ejemplo, el arrendamiento de un vehículo tiene pagos fijos en los cuales durante el término del arrendamiento se permite un nivel particular de kilometraje. Si se excede el kilometraje especificado, un alquiler adicional basado en el exceso de kilómetros es debido al final del contrato. Al comienzo del arrendamiento, el arrendador no tiene expectativa de que el arrendatario usará el vehículo más allá del kilometraje especificado, de manera que el cargo por exceso en kilometraje se incluye simplemente para proteger el retorno del arrendador sobre el activo subyacente. El arrendador ha fijado el precio del contrato con base en los pagos fijos y el valor residual esperado, asumiendo que el número de kilómetros conducido por el arrendatario no permitirá el kilometraje permitido según los términos de los pagos fijos. Se separa la fijación del precio por el componente variable. Por consiguiente, el arrendador probablemente no haría ningún ajuste subsiguiente al activo residual si el uso del vehículo va más allá del kilometraje especificado.

Sin embargo, considere un arrendamiento de propiedad que tiene un pago fijo mínimo más pagos que dependen de las ventas que el arrendatario haga de esa propiedad. Al comienzo del arrendamiento, el arrendador tiene la expectativa de un nivel particular de ventas por el arrendatario, y por consiguiente, una expectativa de los pagos de arrendamientos variables a ser recibidos. El arrendador ha incluido los pagos variables contenidos en el contrato para proporcionarle al arrendatario algún alivio en el período inicial de operación o durante tiempos económicos turbulentos y para recibir una parte del rendimiento al revés del arrendatario debido a la inversión que el arrendador hace en el activo subyacente. En este ejemplo, es probable que el arrendador haya fijado el precio del contrato de manera que el total de los pagos fijos y variables proporcionarían el rendimiento deseado en el activo subyacente. Si es así, el arrendador subsiguientemente ajustaría el activo residual con base en su expectativa de los pagos variables de arrendamiento y reconocería el gasto cuando se reciben los pagos variables de arrendamiento.

Observación

Las Juntas reconocieron las complejidades prácticas con la anterior decisión tentativa, pero observaron que la ausencia de un ajuste al activo residual cuando haya una expectativa de que los pagos variables de arrendamiento podría exagerar la utilidad durante el término de arrendamiento o necesitaría el deterioro del valor residual. Ambos resultados fueron vistos como que potencialmente conducen a oportunidades de restructuración, al tiempo que resulta en valuación inconsistente del activo residual dependiendo de la fijación del precio subyacente del contrato de arrendamiento.

Sin embargo, las Juntas señalaron que esperaban que ocurran poco frecuentemente los ajustes a los activos residuales con relación a los pagos variables de arrendamiento.

Medición subsiguiente

Según el modelo R&R que se espera sea propuesto en el borrador para discusión pública revisado, la cuenta por cobrar de arrendamiento sería valorada por deterioro de acuerdo con el IFRS 9 *Instrumentos financieros* o el IAS 39 *Instrumentos financieros: clasificación y medición* (IFRS solamente) y el Topic 310 *Cuentas por cobrar* en la FASB Accounting Standards Codification® (US GAAP solamente).

El activo residual sería valorado por deterioro de acuerdo con el IAS 36 *Deterioro del valor de los activos* (IFRS solamente) y el Topic 360 *Propiedad, planta y equipo* (US GAAP solamente). Según los IFRS estaría prohibida la revaluación del activo residual.

Cuentas por cobrar de arrendamiento transferidas/titularizadas

Las Juntas discutieron la medición de las cuentas por cobrar de arrendamiento según el modelo R&R que eran tenidas para el propósito de la venta y la orientación para el des-reconocimiento a ser aplicada cuando las cuentas por cobrar de arrendamiento se transfieran o vendan. Las Juntas tentativamente decidieron que el arrendador no mediría a valor razonable la cuenta por cobrar de arrendamiento, aún si parte o toda la cuenta por cobrar de arrendamiento es tenida para el propósito de venta. De igual manera, el arrendador aplicaría los requerimientos existentes de des-reconocimiento contenidos en el IFRS 9 o el IAS 39 (IFRS solamente) o el Topic 860 *Transferencias y servicio* (US GAAP solamente) a las cuentas por cobrar de arrendamiento, pero asignaría el valor en libros de la cuenta por cobrar de arrendamiento con base en su valor razonable excluyendo cualesquiera elementos de opción y pagos variables de arrendamiento que no se transfieran.

Requerimientos de revelación y presentación

Presentación - Arrendatario

El borrador para discusión pública revisado se espera que proponga que los arrendatarios presenten el activo de derecho-de-uso como si el activo subyacente fuera propiedad del arrendatario. Se espera que las entidades puedan escoger presentar los activos de derecho-de-uso y los pasivos de arrendamiento ya sea por separado dentro del estado de posición financiera o dentro de un elemento de línea más grande. Si se toma la última posición, la revelación de esos activos y pasivos, y el elemento de línea en el cual se incluyen, estaría requerida en las notas a los estados financieros.

Según el enfoque I&A que se espera sea propuesto, los arrendatarios deben presentar por separado, en estado de ingresos comprensivos, los gastos por intereses y los gastos por amortización. Según el enfoque SLE que se espera sea propuesto, los arrendatarios combinarían los gastos por intereses y el ajuste del activo de derecho-de-uso como un solo gasto de arrendamiento en el estado de ingresos comprensivos.

Las Juntas también discutieron la clasificación del efectivo pagado por los varios componentes de arrendamiento dentro del estado de flujos de efectivo. Se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga que según el enfoque I&A:

- el efectivo pagado en relación tanto con el principal como los intereses debe ser clasificado con los requerimientos que sean aplicables de los IFRS o de los US GAAP;
- el efectivo pagado por los pagos variables de arrendamiento que no se incluyan en la medición del pasivo de arrendamiento deben ser clasificados como un flujo de efectivo de operación.

El efectivo pagado según el enfoque SLE propuesto y para los arrendamientos de corto plazo que se excluyan del pasivo de arrendamiento debe ser clasificado como un flujo de efectivo de operación.

Los arrendatarios estarían requeridos a incluir como una revelación complementaria de la transacción que no sea en efectivo la adquisición de un activo de derecho-de-uso a cambio por un pasivo para hacer los pagos de arrendamiento por los arrendamientos contabilizados según los enfoques tanto de I&A como de SLE.

Observación

La propuesta de las Juntas para no combinar el gasto de amortización y de intereses y etiquetarlo como un gasto de arrendamiento para los arrendamientos clasificados según el enfoque I&A podría afectar a las entidades que tengan contratos de “costo-más”. Esos contratos a menudo permitirán el reembolso del gasto por alquiler pero no del gasto por intereses. Esto podría presentar problemas prácticos para los arrendatarios en el cumplimiento con las propuestas que se espera sean incluidas en el borrador para discusión pública revisado.

Revelación – Arrendatario

Al volver a deliberar las propuestas contenidas en el ED, las juntas generalmente aprobaron mantener los requerimientos de revelación del ED pero hacer ciertos cambios editoriales y agregar nuevas revelaciones. Las revelaciones más importantes requeridas que se espera sean propuestas en el borrador para discusión pública revisado incluyen:

- conciliación de los saldos inicial y final de los activos de derecho-de-uso, desagregados por clase de activo subyacente y segregados entre los arrendamientos contabilizados como arrendamientos I&A y los contabilizados como arrendamientos SLE (IFRS solamente);
- conciliación separada de los saldos inicial y final de los pasivos para hacer los pagos de arrendamiento segregados entre los arrendamientos contabilizados como arrendamientos I&A y los contabilizados como arrendamientos SLE;
- análisis de maduración de los flujos de efectivo no-descontados que se incluyan en el pasivo para hacer los pagos de arrendamiento, con conciliación de la cantidad reportada en el estado de posición financiera;
- agregado de los gastos relacionados con los pagos variables de arrendamiento que no se incluyan en el pasivo para hacer los pagos de arrendamiento.

Las nuevas deliberaciones de las propuestas contenidas en el ED resultaron en que las Juntas propongan eliminar los requerimientos contenidos en el ED para revelar (a) la existencia y los términos principales de cualesquiera opciones para que el arrendatario compre el activo subyacente y (b) los costos directos iniciales incurridos en el arrendamiento.

Presentación – Arrendador

Se espera que las Juntas propongan que la cuenta por cobrar de arrendamiento y el activo residual según el modelo R&R sean presentados ya sea por separado en el estado de posición financiera según la denominación ‘activos de arrendamiento’, o agregados como un solo elemento de línea (‘activos de arrendamiento’) en el estado de posición financiera con revelación separada en las notas a los estados financieros. El activo residual bruto y la utilidad diferida que se resalta en el modelo R&R serían presentados juntos como activo residual neto en el estado de posición financiera o en las notas a los estados financieros.

Para los arrendamientos clasificados según el modelo R&R, se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga que el estado de ingresos comprensivos presente el acrecentamiento del activo residual como ingresos por intereses y la amortización de los costos directos iniciales como una compensación de los ingresos netos. Los ingresos de arrendamiento y los gastos de arrendamiento serían reportados ya sea bruto o neto con la base de presentación que de mejor manera refleje el modelo de negocios del arrendador. Por ejemplo, si el modelo de negocios del arrendador usa los arrendamientos como un medio alternativo de realización del valor de los bienes que de otra manera vendería, se espera que las propuestas requieran del arrendador la presentación separada de los ingresos por arrendamiento y de los gastos de arrendamiento. Sin embargo, si el modelo de negocios del arrendador usa los arrendamientos para los propósitos de proporcionar financiación, se espera que las propuestas requieran que el arrendador netee los ingresos de arrendamiento y los gastos de arrendamiento en un solo elemento de línea en el estado de ingresos comprensivos.

Se espera que las próximas propuestas permitan que el arrendador presente los ingresos y gastos provenientes de las transacciones de arrendamiento haciéndolo por separado de los otros ingresos y gastos en el estado de ingresos comprensivos o revele esas cantidades en las notas a los estados financieros. Si se revelan, las notas deben hacer referencia a los elementos de línea en los cuales se presenten los ingresos y gastos.

Las Juntas también discutieron la clasificación, en el estado de flujos de efectivo, de los ingresos de efectivo provenientes de los pagos de arrendamiento. Se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga que los ingresos de efectivo provenientes de los pagos de arrendamiento sean clasificados como flujos de efectivo de operación, excepto los ingresos de efectivo relacionados con las cuentas por cobrar titularizadas. La orientación existente sería aplicada en la clasificación de los flujos de efectivo provenientes de las cuentas por cobrar titularizadas.

Revelación – Arrendador

Al volver a deliberar las propuestas contenidas en el ED, las Juntas aprobaron mantener la mayoría de los requerimientos de revelación contenidos en el ED pero hicieron ciertos cambios editoriales y agregaron nuevas revelaciones. Las revelaciones más importantes requeridas que se espera sean propuestas en el borrador para discusión pública revisado para los arrendamientos contabilizados según el modelo R&R incluyen:

- Conciliación de los saldos inicial y final de la cuenta por cobrar de arrendamiento y el activo residual.
- Análisis de maduración de los flujos de efectivo no-descontados que se incluyan en la cuenta por cobrar de arrendamiento, con conciliación de las cantidades reportadas en el estado de posición financiera.
- Información acerca de la exposición que el arrendador tiene frente a los riesgos o beneficios asociados con el activo subyacente, incluyendo su estrategia de administración del riesgo, el valor en libros del activo residual que esté cubierto por garantías del valor residual y la porción no garantizada del valor en libros del activo residual y si tiene otros medios para reducir su exposición ante el riesgo del activo residual (i.e., acuerdos de recompra con el fabricante a quien el arrendador le compró el activo subyacente u opciones para venderle el activo subyacente al fabricante).

Se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga una sola revelación que detalle todos los diversos componentes de los ingresos (e.g., para los arrendamientos contabilizados según el modelo R&R, la utilidad reconocida al comienzo de arrendamiento, los ingresos por intereses en la cuenta por cobrar de arrendamiento y el acrecentamiento del activo residual; para los arrendamientos contabilizados según el modelo de arrendamiento operacional y los arrendamientos de corto plazo para los cuales el arrendador elija no aplicar el modelo R&R, los ingresos provenientes de pagos de arrendamiento no-contingentes; y los ingresos variables por pago de arrendamiento para todos los arrendamientos). Sin embargo, no se espera que las propuestas revisadas de FASB e IASB converjan en el área de las revelaciones intermedias de los componentes de los ingresos. Se espera que el borrador para discusión pública revisado de FASB proponga la revelación desagregada de los diversos componentes de ingresos en los estados financieros intermedios consistente con las propuestas para los estados financieros anuales. Sin embargo, no se espera que el borrador para discusión pública revisado de IASB proponga la desagregación de los ingresos de arrendamiento a menos que esa información sea importante para los estados financieros intermedios. En lugar de ello, en los períodos intermedios los arrendadores desagregarían los ingresos de arrendamiento agregados.

En un cambio en relación con las propuestas contenidas en el ED, no se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga que el arrendador revele los costos directos iniciales incurridos en el período de presentación de reporte e incluidos en la cuenta por cobrar de arrendamiento.

Para los arrendamientos excluidos del alcance del modelo R&R, se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga las siguientes revelaciones:

- análisis de maduración de los pagos de arrendamiento no-cancelables futuros no-descontados, separado del análisis de maduración para el modelo R&R.
- el costo y el valor en libros de los activos en arrendamiento o tenidos para arrendamiento por clases principales de acuerdo con la naturaleza o función y la cantidad del total de la depreciación acumulada a la fecha del último estado de posición financiera presentado.
- información acerca de los arrendamientos que se excluyan del alcance del modelo R&R tal como la base y los términos a partir de los cuales se determinan los pagos variables de arrendamiento, la existencia y los términos de las opciones y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

Otras consideraciones sobre el arrendamiento

Sub-arriendos

El ED no incluyó orientación detallada sobre el sub-arriendo, diferente a observar que el arrendador intermediario en un sub-arriendo “contabilizaría los activos y pasivos que surgen del arrendamiento cabeza de acuerdo con el modelo del arrendatario” y “contabilizaría los activos y pasivos que surjan del sub-arriendo de acuerdo con el modelo del arrendador.” Al volver a deliberar las propuestas contenidas en el ED, las Juntas reafirmaron esta orientación sobre la contabilidad para los sub-arriendos y en el borrador para discusión pública revisado se espera que proporcionen orientación similar. Cuando determina cuál modelo de contabilidad del arrendador aplicar a un acuerdo de sub-arriendo, el arrendador intermediario debe evaluar la transacción que es la base del activo subyacente arrendado, no el activo de derecho-de-uso. De manera similar, el sub-arrendatario determinaría si aplicar el enfoque I&A o SLE con base en el activo subyacente arrendado. Como resultado, la valoración de si el sub-arrendatario consume una porción más-que-insignificante del activo arrendado – y en consecuencia, cuál modelo deben aplicar el arrendador intermediario y el sub-arrendatario – se centrará en la vida útil económica y el valor razonable del activo subyacente arrendado.

Observación

Consistente con el ED, no se espera que las próximas propuestas propongan cualesquiera excepciones de medición para los sub-arriendos. Por consiguiente, las propuestas que se anticipan puedan resultar en un arrendador intermediario, dependiendo de los hechos y circunstancias, midiendo el pasivo de arrendamiento relacionado con el arrendamiento cabeza de manera diferente de su activo de arrendamiento relacionado con el sub-arriendo del mismo activo subyacente. Por ejemplo, pueden surgir diferencias a partir de la determinación de la tasa de descuento apropiada dado que el arrendamiento cabeza puede ser calculado usando la tasa incremental de préstamos del arrendatario al comienzo del arrendamiento (si no se conoce la carga que el arrendador le carga al arrendatario), mientras que el sub-arriendo aplicaría la tasa que el sub-arrendador le carga al arrendatario.

Derivados implícitos

El ED guardó silencio sobre cómo contabilizar los derivados implícitos incluidos en los contratos de arrendamiento. Al volver a deliberar las propuestas contenidas en el ED, las Juntas tentativamente decidieron mantener la actual orientación de contabilidad. Por consiguiente, según las propuestas que se anticipan, las entidades estarían requeridas a valorar si los contratos de arrendamiento incluyen derivados implícitos que deban ser separados y contabilizados de acuerdo con la orientación aplicable del instrumento financiero.

Sanciones por opción del término

Se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga que la contabilidad para las sanciones por opción del término sea consistente con la contabilidad de las opciones para ampliar o terminar un arrendamiento. Por lo tanto, en los pagos de arrendamiento reconocidos se debe incluir la sanción si el arrendatario estaría requerido a pagar la sanción si no renueva el arrendamiento y el período de renovación no ha sido incluido en el término del arrendamiento.

Diferencias de cambio

El ED no abordó la contabilidad para las diferencias de cambio. Durante las nuevas deliberaciones de las propuestas contenidas en el ED, las Juntas discutieron la contabilidad de los arrendatarios para los arrendamientos denominados en una moneda extranjera. Se espera que el borrador para discusión pública proponga que las diferencias de cambio relacionadas con el pasivo para hacer los pagos de arrendamiento sean reconocidas en utilidad o pérdida. Esto es consistente con la orientación sobre la diferencia de cambio existente en los IFRS.

Transacciones de venta-y-retroarriendo

Según las propuestas contenidas en el ED, el umbral para lograr una venta en una transacción de venta-y-retroarriendo habría sido más alto que si se aplicaran las propuestas según el proyecto de reconocimiento de ingresos ordinarios. Muchos de quienes respondieron al ED observaron esta inconsistencia. Por consiguiente, en las nuevas deliberaciones, las Juntas tentativamente decidieron eliminar la propuesta del ED. En lugar de ello, se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga que las entidades apliquen los requerimientos según el próximo estándar de reconocimiento de ingresos ordinarios, una vez sea finalizado, en la determinación de si se satisfacen las condiciones para una venta. Si se satisfacen tales condiciones, el vendedor/arrendatario usarían el “enfoque de todo el activo” al contabilizar la transacción – des-reconociendo todo el activo subyacente y reconociendo el activo de derecho-de-uso asociado con el retroarriendo. Además, consistente con el ED, se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga que las ganancias o pérdidas no se difieran si la consideración es a valor razonable.

Observación

Cuando se aplique el próximo estándar de reconocimiento de ingresos ordinarios para determinar si el activo subyacente ha sido vendido en una transacción de venta-y-retroarriendo, la entidad debe evaluar toda la transacción. Esto es, la entidad debe considerar si mantendrá la posesión física del activo en arriendo. Sin embargo, la existencia del arrendamiento no puede impedir que la entidad contabilice toda la transacción como una venta y retroarriendo. Las Juntas concluyeron que el arrendamiento “no le transfiere el control del activo subyacente al arrendatario; en lugar de ello, transfiere el derecho a controlar el uso del activo subyacente durante el término del arrendamiento.” Por consiguiente, provisto que el vendedor/arrendatario no tiene la capacidad para dirigir el uso de, y obtener sustancialmente todos los beneficios que restan de, el activo, la transacción puede calificar para la contabilidad de venta-y-retroarriendo más que como un acuerdo de financiación.

Para abordar las preocupaciones relacionadas con las transacciones de venta-y-retroarriendo que incluyen una opción de compra o de venta del activo subyacente, se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga que si el vendedor/arrendatario puede recomprar el activo, la entidad concluiría que la venta no ha ocurrido y que toda la transacción sería tratada como un acuerdo de financiación.

Transición

El ED estableció que todos los arrendamientos vigentes a la fecha de la aplicación inicial estarían sujetos a la contabilidad de arrendamiento propuesta. El ED definió la fecha de la aplicación inicial como “el comienzo del primer período comparativo presentado en los primeros estados financieros en los cuales la entidad aplique esta orientación” y requirió que arrendatarios y arrendadores apliquen las determinaciones del nuevo modelo mediante usar un enfoque retrospectivo simplificado a partir de esa fecha.

Al volver a deliberar las propuestas contenidas en el ED, las Juntas hicieron varias propuestas en relación con los requerimientos de transición relacionados con la implementación del estándar de arrendamientos propuesto. La propuesta más importante le daría tanto a arrendadores como arrendatarios una opción en relación con cómo aplicar el nuevo estándar a los arrendamientos existentes clasificados actualmente como arrendamientos operacionales. Esto es, la propuesta permitiría que las entidades apliquen ya sea un enfoque retrospectivo pleno para la implementación o un enfoque retrospectivo modificado que intentaría simular el enfoque retrospectivo pleno sin requerir la aplicación onerosa de la aplicación retrospectiva plena.

También se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga que los arrendatarios y arrendadores que tengan arrendamientos de capital/financieros ya sean trasladen las cantidades registradas a partir de la fecha de la aplicación inicial o apliquen el enfoque retrospectivo pleno.

Para los arrendamientos operacionales existentes, se espera que las propuestas revisadas permitan que arrendatarios o arrendadores (para los arrendamientos contabilizados según el modelo R&R) apliquen un enfoque de transición retrospectivo modificado según el cual estarían disponibles los siguientes alivios para la transición:

- No se requeriría la evaluación de los costos directos iniciales para los contratos que comiencen antes de la fecha efectiva.
- Estaría permitido el uso de la retrospectiva cuando se prepare información comparativa que incluya la determinación de si o no un contrato es o contiene un arrendamiento.

Para los arrendatarios que apliquen el enfoque retrospectivo modificado, se espera que el borrador para discusión pública modificado proponga que, a la fecha de la aplicación inicial, el arrendatario:

- Mida el pasivo de arrendamiento como el valor presente de los pagos de arrendamiento restantes descontados usando la tasa incremental de préstamos del arrendatario a partir de la fecha efectiva de cada portafolio de arrendamientos con características razonablemente similares. La tasa incremental de préstamos para cada portafolio de arrendamientos debe tener en consideración el apalancamiento total del arrendatario, que incluye los arrendamientos contenidos en otros portafolios.
- Para los arrendamientos contabilizados según el enfoque I&A, mida el activo de derecho-de-uso como la cantidad proporcional del pasivo para hacer los pagos de arrendamiento al comienzo del arrendamiento en relación con los pagos de arrendamiento restantes, con la diferencia registrada como ganancias retenidas.
- Para los arrendamientos contabilizados según el enfoque SLE, mida el activo de derecho-de-uso como una cantidad igual al pasivo de arrendamiento.
- En la adopción, elimine cualesquiera alquileres pagados por anticipado o causados, haciéndolo como un ajuste del activo de derecho-de-uso.

Según las propuestas que se anticipan, el ajuste del efecto acumulado sería reconocido en ganancias retenidas de apertura a la fecha de la aplicación inicial por el cambio neto en los activos y pasivos reconocidos.

Para los arrendadores que apliquen el enfoque retrospectivo modificado, se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga que, a la fecha de la aplicación inicial, el arrendador des-reconozca el activo subyacente y reconozca una cuenta por cobrar por los pagos de arrendamiento futuros estimados, descontada a la tasa que el arrendador le carga al arrendatario, y el activo residual. La tasa que el arrendador le carga al arrendatario sería determinada a la fecha del comienzo del arrendamiento. El activo residual sería determinado tal y como se propone según el modelo R&R usando información a la fecha de la aplicación inicial. Cualquier saldo existente de pago de arriendo hecho por anticipado o causado resultaría en un ajuste de la base del costo del activo subyacente que se des-reconoce a la fecha de la aplicación inicial.

Según las propuestas que se anticipan, el ajuste del efecto acumulado sería reconocido en ganancias retenidas de apertura a la fecha de la aplicación inicial por el cambio neto en los activos y pasivos reconocidos.

Observación

Si bien la propuesta anticipada, que permite la aplicación retrospectiva para los arrendamientos de capital/financieros, puede proporcionar alivios, si en últimas se finaliza, para arrendatarios y arrendadores que apliquen la orientación de arrendamientos propuesta, como resultado de la propuesta puede existir una diferencia inicial de medición tanto para los activos de arrendamiento como para los pasivos de arrendamiento.

Por ejemplo, mientras que la orientación actual contenida en el IAS 17 (IFRS solamente) y el Topic 840 Arrendamientos requiere que el arrendador incluya cualquier valor residual garantizado por el arrendatario, una parte relacionada con el arrendatario o un tercero no relacionado con el arrendador que sea financieramente capaz de descargar las obligaciones según la garantía con los pagos mínimos de arrendamiento, las propuestas anticipadas de las Juntas no permitirían la inclusión de las garantías del valor residual en el derecho que el arrendador tiene a recibir los pagos de arrendamiento.

Las Juntas también discutieron las revelaciones de la transición. Como resultado de esas discusiones, se espera que el borrador para discusión pública revisado proponga que las revelaciones de la transición sean consistentes con las requeridas por el IAS 8 *Políticas de contabilidad, cambios en estimados y errores* (IFRS solamente) o el Topic 250 *Cambios de contabilidad y correcciones de errores* (US GAAP solamente) excepto que las entidades no estarían requeridas a revelar el efecto del cambio en ningún elemento de línea del estado financiero afectado para el período corriente y cualesquiera períodos anteriores ajustados retrospectivamente.

IASB también discutió cómo quien adopta por primera vez los IFRS aplicaría el estándar propuesto de arrendamientos en sus primeros estados financieros IFRS. Se espera que el borrador para discusión pública revisado de IASB proponga que a quien adopte por primera vez los IFRS le esté permitido aplicar a todos sus contratos de arrendamiento las determinaciones y los alivios de transición que sean aplicables a los arrendamientos operacionales de un preparador IFRS existente. Además, a quien adopte por primera vez le estaría permitido medir inicialmente el activo de derecho-de-uso a valor razonable en su estado de posición financiera IFRS de apertura y usar esa cantidad como el costo estimado.

Impuestos a los ingresos y a otros

Ni en el ED ni en sus nuevas deliberaciones las Juntas no abordaron ninguna materia relacionada con los impuestos a los ingresos. Sin embargo, las propuestas que se espera sean incluidas en el borrador para discusión pública revisado pueden impactar de manera importante los impuestos a los ingresos.

La clasificación de los arrendamientos para los propósitos de la presentación de reportes tributarios a menudo se basa en factores económicos establecidos por la ley y las reglas regulatorias de carácter administrativo. Por consiguiente, muchos arrendamientos pueden requerir un análisis independiente de los hechos y circunstancias específicos a fin de establecer la clasificación apropiada. Dado que las propuestas que se espera sean incluidas en el borrador para discusión pública revisado afectan muchos arrendamientos vigentes a la fecha de la aplicación inicial, las entidades necesitarán tener en mente las consecuencias importantes del impuesto diferido que puedan surgir a partir de la aplicación inicial si se finalizan esas propuestas.

Históricamente, la clasificación de los arrendamientos para los propósitos tributarios puede haber seguido el tratamiento de la contabilidad financiera ya sea como un arrendamiento de capital/financiero o un arrendamiento de capital. Por consiguiente, según la orientación actual de la contabilidad, la entidad puede haber tenido arrendamientos operacionales para los propósitos tanto de la información financiera como tributarios; en ese caso, no existiría diferencia temporales para esos arrendamientos ausente la existencia de cualesquiera reglas tributarias únicas que sean aplicables en una jurisdicción que difiera de los IFRS.

Según las propuestas que se anticipan, dejaría de existir la clasificación de los arrendamientos operacionales (ausentes las excepciones que se esbozan arriba) y pueden diferir las cantidades que se reconozcan en el estado de posición financiera. Como resultado, las consecuencias del impuesto diferido de los arrendamientos nuevos y existentes también tendrían que ser abordadas. Por consiguiente, pueden resultar nuevas diferencias temporales. Aún si se modifican las leyes tributarias para conformarlas a esos cambios, la oportunidad probablemente no coincidiría con la adopción de cualquier estándar revisado.

Los problemas tributarios adicionales que resultan de las propuestas incluyen:

- Si al inicio la excepción del reconocimiento inicial puede ser aplicada al activo de derecho-de-uso del arrendamiento y al pasivo de arrendamiento, caso en el cual no se registrarían impuestos diferidos.
- Si los activos de arrendamiento existentes deben ser considerados el “mismo activo”.

De manera similar, las propuestas que se anticipan pueden proporcionar ciertas implicaciones tributarias si las propuestas se finalizan, incluyendo las siguientes:

- El impacto de las propuestas en el EBITDA puede resultar en un cambio en el efectivo tributario dependiendo de cómo responda la ley tributaria, si lo hace.
- El impacto de las propuestas puede resultar en volatilidad incrementada en la tasa tributaria efectiva. Por ejemplo, el gasto de arrendamiento para la información financiera puede ser una carga anticipada para un sub-conjunto más grande de arrendamientos según el modelo propuesto de las Juntas, pero las deducciones tributarias a menudo se dan proporcionalmente durante la vida del arrendamiento. De manera similar, cuando el activo financiero es deteriorado o ajustado, habrá un impacto negativo para la tasa tributaria efectiva.

- Los cambios en las ratios deuda-a-patrimonio como resultado de pasivos de arrendamiento adicionales en el estado de posición financiera para los arrendatarios puede tener una implicación tributaria por los análisis de sub-capitalización en una variedad de jurisdicciones.

Además, las propuestas que se anticipan pueden tener consecuencias potenciales en otros impuestos. Por ejemplo, muchas jurisdicciones imponen impuestos a la propiedad además de los impuestos a los ingresos corporativos. Como el impuesto a la propiedad a menudo se basa en el valor de la propiedad, planta y equipo, la clasificación relevante del activo de derecho-de-uso como un componente de propiedad, planta y equipo o como un activo intangible si se finalizan las propuestas puede impactar los niveles tributarios valorados. Adicionalmente, pueden ser impactados los factores del prorrateo estatal en los EEUU cuando la asignación del ingreso a los estados se base en factores que incluyan un factor de propiedad.

Fecha efectiva y pasos siguientes

Las Juntas no tomarán una decisión final sobre la fecha efectiva del nuevo estándar sino hasta tanto completen sus deliberaciones sobre el borrador para discusión pública revisado. Si bien las Juntas no han discutido la potencial fecha efectiva para el estándar final de arrendamientos, discutieron la fecha efectiva que corresponde al proyecto de ingresos ordinarios y observaron que tal fecha no sería anterior al 1 enero 2015. El proyecto de arrendamientos va más de un año atrás del proyecto de ingresos ordinarios. Por consiguiente, nosotros esperaríamos que la fecha efectiva para el estándar final de arrendamientos no sea antes del 1 enero 2015.

En su reunión conjunta de julio 2012, las Juntas completaron sustancialmente sus nuevas deliberaciones sobre el proyecto de arrendamientos (ausente ciertas nuevas deliberaciones de FASB que ocurran en una fecha posterior y cualesquiera problemas que se identifiquen durante el proceso de redacción del borrador para discusión pública revisado) e instruyeron a sus respectivos personales para que comiencen a redactar el borrador para discusión pública revisado. Se espera que en el primer trimestre de 2013 las Juntas emitan el borrador para discusión pública revisado, con un período de 120 días para comentarios.

Apéndice A

Contabilidad del arrendatario, incluyendo la re-valoración de las opciones de renovación

El siguiente ejemplo ilustra la aplicación del modelo de derecho-de-uso para el arrendatario en la fecha del comienzo del arrendamiento y subsiguientemente cuando haya un cambio en las expectativas del arrendatario acerca de si hay un incentivo económico importante para ejercer una opción de renovación.

Patrón de hechos	
Término del arrendamiento	10 años
Pago anual de arrendamiento en los años 1-5	UM 2,000,000
Pago anual de arrendamiento en los años 6-10	UM 2,500,000
Opción de renovación años 11-15	UM 3,000,000
Concesiones	Ninguna
Valor residual garantizado	Ninguno
Opción de compra	Ninguna
Tasa incremental de préstamos del arrendatario al comienzo del arrendamiento*	7 por ciento
Tasa incremental de préstamos del arrendatario en la fecha de la re-valoración*	8 por ciento
* Se usa la tasa incremental de préstamos porque en este ejemplo no se conoce la tasa que el arrendador le carga al arrendatario.	

Asúmase que el arrendamiento es clasificado como un arrendamiento I&A de acuerdo con la sección anterior 'Contabilidad del arrendatario – Medición subsiguiente.' La siguiente tabla resume los saldos del activo-de-derecho de uso y del pasivo de arrendamiento, del arrendatario, así como también la amortización y los gastos por intereses durante el término del arrendamiento.

Contabilidad del arrendatario para el término inicial del arrendamiento

Año	Pago de alquiler base	Finalización activo de derecho-de-uso	Finalización pasivo de arrendamiento	Amortización	Gasto por intereses al 7 por ciento	Porción principal del pago de arrendamiento	Gasto de arrendamiento
0		UM 15,508,855	UM 15,508,855				
1	UM 2,000,000	13,957,970	14,594,475	UM 1,550,885	UM 1,085,620	UM 914,380	UM 2,636,505
2	2,000,000	12,407,084	13,616,088	1,550,886	1,021,613	978,387	2,572,499
3	2,000,000	10,856,199	12,569,214	1,550,885	953,126	1,046,874	2,504,011
4	2,000,000	9,305,313	11,449,059	1,550,886	897,845	1,120,155	2,430,731
5	2,000,000	7,754,428	10,250,493	1,550,885	801,434	1,198,566	2,352,319
6	2,500,000	6,203,542	8,468,028	1,550,886	717,535	1,782,465	2,268,421
7	2,500,000	4,652,657	6,560,790	1,550,885	592,762	1,907,238	2,143,647
8	2,500,000	3,101,771	4,520,045	1,550,886	459,255	2,040,745	2,010,141
9	2,500,000	1,550,886	2,336,448	1,550,885	316,403	2,183,597	1,867,288
10	2,500,000	-	-	1,550,886	163,552	2,336,448	1,714,438
	22,500,000			15,508,855	6,991,145	15,508,855	22,500,000

Al final del año 2 el arrendatario realizó mejoramientos importantes al local arrendado y por consiguiente re-valoró el término del arrendamiento. Como resultado de la re-valoración, el arrendatario determinó que ahora hay un incentivo económico importante para ejercer la opción de renovación al final del año 10. El cálculo que se presenta abajo ilustra la contabilidad para el término de arrendamiento extendido.

Al final del año 6:

- Valor en libros del activo de arrendamiento: UM 6,203,542 (vea la tabla arriba).
- Valor en libros del pasivo de arrendamiento: UM 8,468,028 (vea la tabla arriba).

Nuevo valor presente del pasivo de arrendamiento, considerando el término de arrendamiento revisado: UM 17,084,600.

(Vea la tabla que se presenta abajo. Observe que el nuevo valor presente de los pagos del año 7 al año 15 se calcula a la nueva tasa incremental de préstamos del 8 por ciento).

El asiento de contabilidad en la fecha de la re-valoración es tal y como sigue:

	Débito	Crédito
Activo de derecho-de-uso	UM 8,616,572*	
Pasivo de arrendamiento		UM 8,616,572
Para registrar el impacto de la re-valoración de la opción de renovación (UM 17,084,600 – UM 8,468,028)		

* De una manera consistente con el ED, los cambios en los pagos de arrendamiento que se deban a la re-valoración resultarían en que el arrendatario ajuste su obligación para hacer los pagos de arrendamiento y el activo de derecho-de-uso serían ajustado para reflejar cualquier cambio en el pasivo para hacer los pagos de arrendamiento. En otras palabras, el activo y el pasivo de arrendamiento generalmente serían ajustados por la misma cantidad cuando el período de renovación se adicione a la medición.

Contabilidad del arrendatario luego de la re-valoración y la inclusión de la opción adicional de renovación

Año	Pago de alquiler base	Finalización activo de derecho-de-uso	Finalización pasivo de arrendamiento	Amortización	Gasto por intereses al 7 por ciento	Porción principal del pago de arrendamiento	Gasto de arrendamiento
		UM 14,820,114	UM 17,084,600				
7	UM 2,500,000	13,173,435	15,951,368	UM 1,646,679	UM 1,366,768	UM 1,133,232	UM 3,013,447
8	2,500,000	11,526,755	14,727,477	1,646,680	1,276,109	1,223,891	2,922,789
9	2,500,000	9,880,076	13,405,676	1,646,679	1,178,199	1,321,801	2,824,878
10	2,500,000	8,233,397	11,978,130	1,646,679	1,072,454	1,427,546	2,719,133
11	3,000,000	6,586,717	9,936,380	1,646,680	958,250	2,041,750	2,604,930
12	3,000,000	4,940,038	7,731,290	1,646,679	794,910	2,205,090	2,441,589
13	3,000,000	3,293,359	5,349,794	1,646,679	618,504	2,381,496	2,265,183
14	3,000,000	1,646,679	2,777,778	1,646,680	427,984	2,572,016	2,074,664
15	3,000,000	-	-	1,646,679	222,222	2,777,778	1,886,901
	25,000,000			14,820,114	7,915,400	17,084,600	22,735,514

Apéndice B

Contabilidad para los pagos variables de arrendamiento basados en un índice o tasa

El siguiente ejemplo, que está adaptado de los ejemplos que se discutieron durante la reunión de las Juntas realizada en julio de 2011, ilustra los requerimientos para re-valorar los pagos variables de arrendamiento que se basan en un índice. Las Juntas tentativamente decidieron que las entidades deben usar el índice que exista al final de cada período de presentación de reporte, más que una tasa futura (forward rate) para revalorar los pagos variables relacionados con el índice. Por consiguiente, al final de cada período de presentación de reporte, las entidades re-medirían el pasivo de arrendamiento usando el índice al final del período de presentación de reporte. Este ejemplo ilustra el impacto que la re-valoración tendría durante todo el término de arrendamiento con base en los índices actuales.

Un arrendatario participa en un arrendamiento a 5 años de una edificación con un pago base de UM 100,000 por año (pagado año vencido) 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 spot / 100. La tasa incremental de préstamos del arrendatario es 6 por ciento y la tasa de inflación al comienzo del arrendamiento es 104.06. El arrendatario inicialmente mediría el pasivo de arrendamiento a UM 438,339 calculado como el valor presente de UM 104,060 por año durante 5 años descontado al 6 por ciento.

Asuma que el arrendamiento está clasificado como un arrendamiento I&A de acuerdo con la sección 'Contabilidad del arrendatario – Medición subsiguiente', arriba. La siguiente tabla resume los saldos del activo de derecho-de-uso y del pasivo de arrendamiento, del arrendatario, así como también la amortización, los intereses y los gastos variables de arrendamiento durante el término del arrendamiento, incluyendo los efectos de la re-valoración de los pagos de arrendamiento debido a los cambios en la tasa de inflación.

Año	Pagos de arrendamiento base	Tasa de inflación	Pagos actuales	Finalización del activo de derecho-de-uso	Finalización del pasivo de arrendamiento	Amortización	Gasto por intereses	Gasto variable de arrendamiento	Gasto total	Valor presente del gasto adicional variable de arrendamiento ¹
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	105,176	660
4	100,000	106.88	106,880	90,291	100,830	88,386	11,535	2,020	101,940	1,906
5	100,000	107.53	107,530	-	-	90,291	6,050	650	96,991	-
	500,000		528,000			442,215	82,315	3,470	528,000	

¹ Esta cantidad representa el valor presente del gasto adicional variable de arrendamiento relacionado con períodos futuros que incrementará el pasivo de arrendamiento y el activo de derecho-de-uso como resultado de la re-valoración. Si bien las Juntas tentativamente decidieron que los arrendatarios estarían requeridos a separar la variabilidad del pago de arrendamiento como resultado del cambio en un índice y tasa entre los cambios relacionados con el período actual de presentación de reporte y los cambios relacionados con los períodos futuros de presentación de reporte, los personales de las Juntas tienen la intención de desarrollar orientación adicional sobre los métodos a ser usados en la asignación de los cambios en las tasas o índices para reflejar el patrón en el cual los beneficios económicos del activo de derecho-de-uso serán consumidos o fueron consumidos. La anterior presentación refleja una posibilidad discutida durante la reunión de las Juntas realizada en julio de 2011.

Apéndice C

Ejemplo de la contabilidad del arrendatario

El siguiente modelo de contabilidad del arrendatario, adaptado de los ejemplos que se discutieron durante la reunión de las Juntas realizada en junio de 2012, tiene la intención de ilustrar la aplicación de las propuestas usando patrones de hechos muy simples. En la práctica, los cálculos que se presentan abajo pueden ser considerablemente más complejos dependiendo de los hechos y circunstancias.

Patrón de hechos	
Término del arrendamiento	5 años
Pagos anuales de arrendamiento	UM 60
Alquileres contingentes	Ninguno
Garantías del valor residual	Ninguna
Sanciones por el término de la opción	Ninguna
Tasa de interés implícita en el arrendamiento	6 por ciento
Valor presente de los pagos anuales de arrendamiento al comienzo del arrendamiento	UM 253

Asúmase que el anterior patrón de hechos corresponde al arrendamiento de equipo en el cual el equipo tiene una vida útil de 5 años y que el valor razonable del equipo es UM 260. La nueva prueba de la clasificación del arrendamiento requeriría que este arrendamiento sea clasificado como un arrendamiento I&A. Esto porque el activo subyacente no es un inmueble, el término del arrendamiento es por más que una parte insignificante de la vida económica del activo y el valor presente de los pagos de arrendamiento no es insignificante comparado con el valor razonable del activo. La siguiente tabla resume los saldos del activo de derecho-de-uso y del pasivo de arrendamiento, del arrendatario, así como también la amortización y los gastos por intereses durante el término del arrendamiento como resultado de esta clasificación.

Año	Pagos de alquiler base	Finalización del activo de derecho-de-uso	Finalización del pasivo de arrendamiento	Amortización	Gasto por intereses al 6 por ciento
0		UM 253	UM 253		
1	UM 60	202	208	UM 51	UM 15
2	60	152	160	50	12
3	60	101	110	51	10
4	60	51	57	50	7
5	60	-	-	51	3
	300			253	47

Ahora asúmase que el anterior patrón de hechos corresponde al arrendamiento de una edificación que al comienzo del arrendamiento tiene una vida útil restante de 50 años y el valor razonable de la edificación al comienzo del arrendamiento es UM 25,000. La nueva prueba de la clasificación del arrendamiento requeriría que este arrendamiento sea clasificado como un arrendamiento SLE. Esto porque el activo es un inmueble, el término del arrendamiento es por menos que una parte importante de la vida económica del activo y el valor presente de los pagos de arrendamiento no es una cantidad sustancialmente igual al valor razonable del activo. La siguiente tabla resume los saldos del activo de derecho-de-uso y del pasivo de arrendamiento, del arrendatario, así como también el total de los gastos de arrendamiento durante el término del arrendamiento como resultado de esta clasificación.

Año	Pagos de alquiler base	Finalización del activo de derecho-de-uso ¹	Finalización del pasivo de arrendamiento ²	Gasto total de arrendamiento ³
0		UM 253	UM 253	
1	UM 60	208	208	UM 60
2	60	160	160	60
3	60	110	110	60
4	60	57	57	60
5	60	-	-	60
	300			300

¹ El activo de derecho-de-uso será ajustado en cada período por la diferencia entre la cantidad del gasto de arrendamiento por línea recta menos el interés que surge en el pasivo de arrendamiento por el período.

² El pasivo de arrendamiento sería medido a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

³ El gasto total de arrendamiento será reconocido sobre una base de línea recta durante el término del arrendamiento (UM 300/5 años).

Apéndice D

Ejemplo de contabilidad del arrendador

El siguiente modelo de contabilidad del arrendador, adaptado de los ejemplos que se discutieron durante la reunión de las Juntas realizada en octubre de 2011, tiene la intención de ilustrar la aplicación de las propuestas usando patrones de hechos muy simples. En la práctica los cálculos que se presentan abajo pueden ser considerablemente más complejos dependiendo de los hechos y las circunstancias.

Patrón de hechos	
Término del arrendamiento	3 años
Pagos anuales de arrendamiento	UM 30
Alquileres contingentes	Ninguno
Garantías del valor residual	Ninguna
Sanciones por el término de la opción	Ninguna
Vida útil estimada del activo subyacente	6 años
Tasa implícita de retorno en el arrendamiento	8.38 por ciento
Valor presente de los pagos anuales de arrendamiento al comienzo del arrendamiento	UM 77
Valor razonable estimado del activo residual al final del término del arrendamiento	UM 55
Valor presente estimado del activo residual al comienzo del arrendamiento	UM 43
Valor en libros del activo subyacente	UM 100
Valor razonable del equipo al comienzo del arrendamiento	UM 120

Asúmase que el arrendamiento está clasificado según el modelo R&R de acuerdo con la sección 'Contabilidad del arrendador' arriba.

Año	Cuenta por cobrar de arrendamiento	Activo residual bruto ¹	Utilidad diferida	Activo residual neto ²	Ganancia en ventas ⁴	Interés en cuenta por cobrar	Reversa de intereses por activo residual	Total ingresos de arrendamiento
0	UM 77	UM 43	UM 7	UM 36	UM 13			UM 13
1	53	47	7	40	-	UM 6	UM 4	10
2	28	51	7	44	-	4	4	8
3	-	55	7	48	-	3	4	7
					13	13	12	38

¹ El activo residual bruto se mide al valor presente del valor residual estimado al final del término del arrendamiento (UM 55), descontado usando la tasa que el arrendador le carga al arrendatario (8.38 por ciento), y subsiguientemente acrecentado usando la tasa implícita en el arrendamiento.

² La utilidad diferida se mide como la diferencia entre el activo residual bruto (UM 43) y la asignación del valor en libros del activo subyacente arrendado $[(UM\ 100 - (UM\ 100 \times (UM\ 77/UM\ 120))]$, o la porción del total de la utilidad del activo subyacente retenida por el arrendador $[(UM\ 120 - UM\ 100) \times (1 - (UM\ 77/UM\ 120))]$. El arrendador no reconocería en utilidad o pérdida ninguna utilidad diferida hasta tanto el activo residual sea vendido o vuelto a ser arrendado.

³ El activo residual bruto y la utilidad diferida se presentan como un activo residual neto.

⁴ La utilidad reconocida al comienzo del arrendamiento representa la diferencia entre la cuenta por cobrar de arrendamiento (UM 77) y la porción del valor en libros del activo subyacente des-reconocido (UM 100 menos UM 36).

Ahora asúmase que el mismo arrendamiento se clasifica según el modelo del arrendamiento operacional de acuerdo con la sección 'Contabilidad del arrendador' arriba.

Año	Activo subyacente neto	Ingreso de arrendamiento bruto	depreciación	Ingreso de arrendamiento, Neto
0	UM 100			
1	90	UM 30	UM 15	UM 15
2	80	30	15	15
3	70	30	15	15
		90	45	45

Tal y como se observó arriba, la utilidad total reconocida durante el término del arrendamiento (UM 38) según el enfoque R&R es menor que la utilidad total reconocida según el modelo del arrendamiento operacional (UM 45) porque según el enfoque R&R no se reconoce ninguna utilidad en el activo residual (UM 7) hasta tanto el activo de arrendamiento sea vendido o vuelto a ser arrendado al final del término del arrendamiento.

Contactos clave

Oficina global IFRS

Director administrativo global – Clientes y mercados

Joel Osnoss

ifrglobalofficeuk@deloitte.co.uk

Director administrativo global, IFRS Técnico

Veronica Poole

ifrglobalofficeuk@deloitte.co.uk

Comunicaciones globales IFRS

Mario Abela y Neil Lavery

ifrglobalofficeuk@deloitte.co.uk

Centros de excelencia IFRS

Americas

Canada

Karen Higgins

iasplus@deloitte.ca

LATCO

Fermin del Valle

iasplus-LATCO@deloitte.com

United States

Robert Uhl

iasplusamericas@deloitte.com

Asia-Pacific

Australia

Anna Crawford

iasplus@deloitte.com.au

China

Stephen Taylor

iasplus@deloitte.com.hk

Japan

Shinya Iwasaki

iasplus-tokyo@tohatsu.co.jp

Singapore

Shariq Barmaky

iasplus-sg@deloitte.com

Europe-Africa

Belgium

Thomas Carlier

BEIFRSBelgium@deloitte.com

Denmark

Jan Peter Larsen

Dk_iasplus@deloitte.dk

France

Laurence Rivat

iasplus@deloitte.fr

Germany

Andreas Barckow

iasplus@deloitte.de

Italy

Franco Riccomagno

friccomagno@deloitte.it

Luxembourg

Eddy Termaten

luiasplus@deloitte.lu

Netherlands

Ralph ter Hoeven

iasplus@deloitte.nl

Russia

Michael Raikhman

iasplus@deloitte.ru

South Africa

Graeme Berry

iasplus@deloitte.co.za

Spain

Cleber Custodio

iasplus@deloitte.es

United Kingdom

Elizabeth Chrispin

iasplus@deloitte.co.uk

Esta es una traducción al español de la versión oficial en inglés del **IFRS in Focus –October 2012 – On track for a revised exposure draft on leases** – 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 miembros en más de 150 países, Deloitte brinda sus capacidades de clase mundial y su profunda experiencia local para ayudar a sus clientes a tener éxito donde sea que operen. Aproximadamente 200.000 profesionales de Deloitte se han comprometido a convertirse en estándar de excelencia.

Limitación de responsabilidad

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 Touche Tohmatsu.
Todos los derechos reservados.