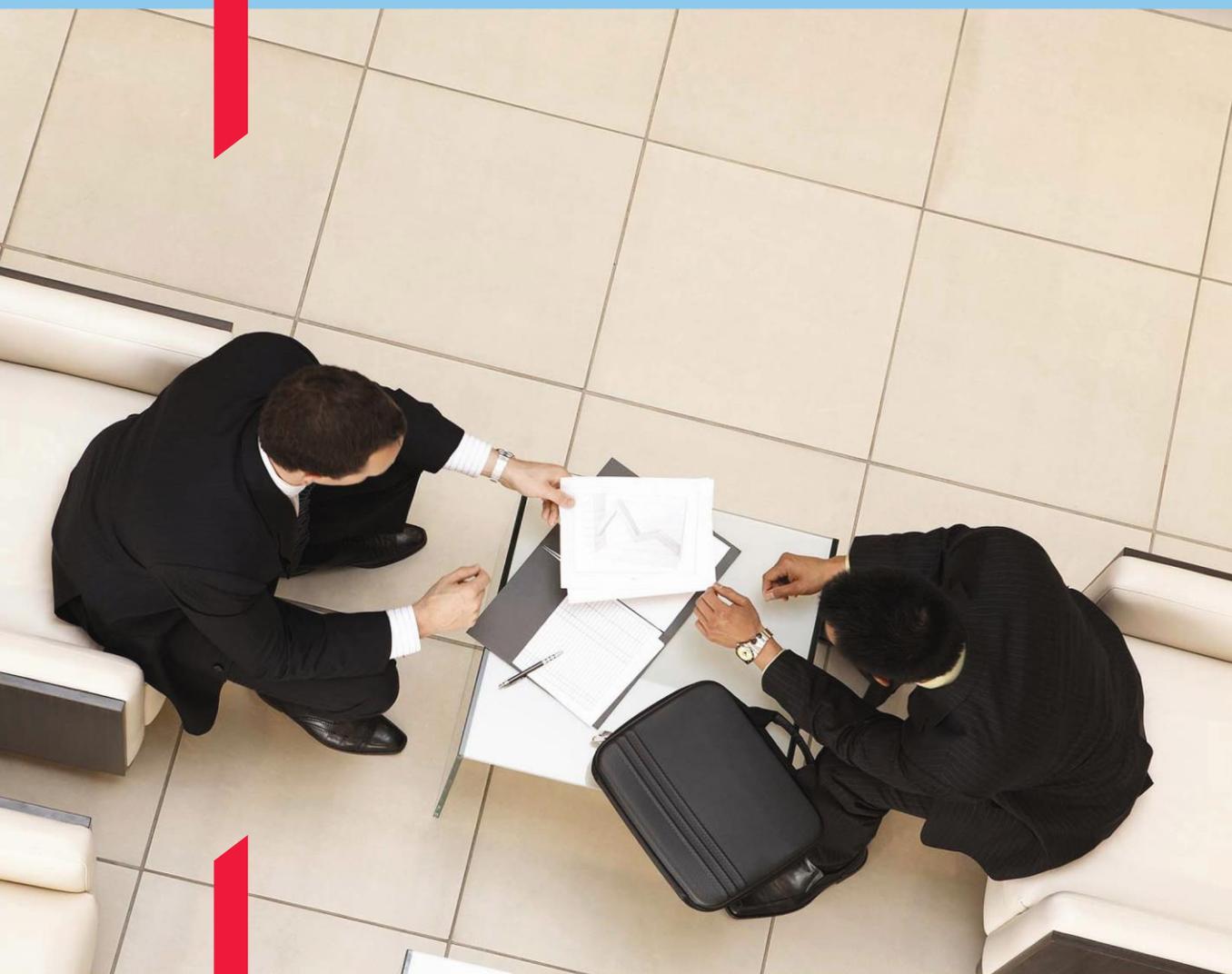


# UNA MIRADA A LA NIIF 16 “Arrendamientos”





# NIIF 16 “Arrendamientos”

Página 1 de 3

Fecha efectiva  
Periodos que comiencen el o después del 1 de enero de 2019

## ANTECEDENTES (PROYECTO PARA REEMPLAZAR LA NIC 17 E INTERPRETACIONES RELACIONADAS)

El desarrollo de una nueva norma de arrendamientos fue originalmente un proyecto conjunto entre el IASB y el FASB, y aunque no emitirán normas convergentes, ambos traerán los arrendamientos en el estado de situación financiera de los arrendatarios. La NIIF 16 elimina la distinción entre arrendamientos operativos (“fuera del estado de situación financiera”) y financieros (“dentro del estado de situación financiera”) para arrendatarios. Esto resultará en cambios significativos para los estados financieros de los arrendatarios, incluyendo:

- Todos los arrendamientos se registran en el estado de situación financiera (excepto, como una opción, para arrendamientos de bajo valor y corto plazo)
- Mayor divulgación sobre las actividades de leasing de la entidad, incluyendo tablas para los tipos de activos arrendados

Para los arrendadores, los principios de reconocimiento y medición de la NIC 17 se han presentado en su mayoría sin cambios. No obstante, los arrendadores estarán sujetos a un aumento significativo de los requisitos de divulgación relacionados con los activos bajo arrendamientos operativos y los riesgos de valor residual.

## DEFINICIONES

**Arrendamiento** - un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a utilizar un activo (el **activo subyacente**) durante un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

**Plazo del arrendamiento** - el periodo no cancelable por el cual el arrendatario tiene derecho a utilizar un activo subyacente, junto con: (a) los periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción; y (b) los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento si el arrendatario no va a ejercer con razonable certeza esa opción.

## ALCANCE

**Todos los acuerdos que cumplan con la definición de un arrendamiento, excepto por:**

- Arrendamientos para la exploración de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares
- Arrendamientos de activos biológicos dentro del alcance de la NIC 41 *Agricultura* mantenidos por un arrendatario
- Acuerdos de concesión de servicios dentro del alcance de la CINIIF 12
- Licencias de propiedad intelectual concedidas por un arrendador dentro del alcance de la NIIF 15 *Ingresos de Contratos con Clientes*
- Derechos mantenidos por un arrendatario bajo acuerdos de licencia que estén dentro del alcance de la NIC 38 *Activos Intangibles* (p. ej., derechos a películas de cine, grabaciones de video, juegos, patentes y derechos de autor, etc.)

El arrendatario también está permitido, pero no obligado, a aplicar la NIIF 16 para los arrendamientos de activos intangibles distintos de los descritos en (e) anteriormente.

## ARRENDATARIOS

### RECONOCIMIENTO INICIAL Y MEDICIÓN

Los siguientes requisitos de medición se aplican a todos los arrendamientos, a menos que el arrendatario haga uso de exenciones opcionales para arrendamientos a corto plazo (aquellos con un plazo de 12 meses o menos, incluyendo el efecto de las opciones de ampliación) y arrendamientos para los cuales el activo subyacente es de bajo valor (p. ej., teléfonos, computadoras portátiles y muebles de oficina). La elección de los arrendamientos a corto plazo es por clase de activo, y por los arrendamientos de bajo valor se puede hacer sobre una base de arrendamiento por arrendamiento.

#### PASIVO POR ARRENDAMIENTO

En la fecha de comienzo del arrendamiento, el arrendatario reconoce un pasivo por arrendamiento por la parte no pagada, descontada a la tasa implícita en el arrendamiento o, si esto no es fácilmente determinable, a la tasa incremental por préstamos del arrendatario, que comprende:

- Pagos fijos (incluidos los pagos en esencia fijos), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- Pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa;
- Garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra razonablemente segura de ejercer; y
- Pagos por penalizaciones derivadas de la terminación del arrendamiento, si se consideró una opción para terminar el arrendamiento al fijar el plazo del arrendamiento.

#### ACTIVO POR DERECHO DE USO

En la fecha de comienzo del arrendamiento, el arrendatario reconoce un activo por derecho de uso al costo, que comprende:

- El importe del pasivo por arrendamiento reconocido;
- Cualquier pago por arrendamiento realizado antes o a partir de la fecha de comienzo, menos cualquier incentivo de arrendamiento;
- Cualquier costo directo inicial incurrido; y
- Una estimación de los costos a incurrir al dismantelar y eliminar el activo y restaurar el lugar basado en los términos y condiciones del arrendamiento.



# NIIF 16 “Arrendamientos”

MEDICIÓN POSTERIOR		
<b>PASIVO POR ARRENDAMIENTO</b>	<b>ACTIVO POR DERECHO DE USO (TRES OPCIONES)</b>	
<p>Después de la fecha de comienzo, el arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento</li> <li>(b) Reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y</li> <li>(c) Midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento, o pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.</li> </ul> <p>El plazo del arrendamiento se modificará si hay un cambio en el periodo no cancelable de un arrendamiento cuando el arrendatario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Ejerce una opción existente no incluida anteriormente en la determinación del plazo del arrendamiento;</li> <li>(b) No ejerce una opción incluida anteriormente en la determinación del plazo del arrendamiento;</li> <li>(c) Ocurre un suceso que obliga al arrendatario a ejercer una opción no incluida en la determinación previa del plazo del arrendamiento; o</li> <li>(d) Ocurre un suceso que prohíbe contractualmente al arrendatario ejercer una opción incluida en la determinación previa del plazo del arrendamiento.</li> </ul> <p>Los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición inicial del pasivo por arrendamiento se reconocen en el periodo en el que ocurre el suceso o condición que da lugar a esos pagos.</p> <p><b>Modificaciones del arrendamiento:</b> un arrendatario contabilizará una modificación del arrendamiento como un arrendamiento separado si: (a) la modificación incrementa el alcance del arrendamiento añadiendo el derecho a usar uno o más activos subyacentes adicionales; y (b) la contraprestación por el arrendamiento se incrementa por un importe acorde con el precio independiente del incremento en el alcance (incluido cualquier ajuste adecuado para reflejar las circunstancias del contrato).</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p style="color: red; text-align: center;"><b>MODELO DEL COSTO (NIC 16)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aplicar la NIC 16 <i>Propiedad, Planta y Equipo</i> para registrar la depreciación.</li> <li>• El periodo de depreciación es la vida útil del activo, si el arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente; de lo contrario antes de la vida útil del activo y del plazo del arrendamiento.</li> <li>• Ajustar el valor en libros sobre la base de cualquier nueva medición cuando se requiere de la reevaluación del pasivo por arrendamiento.</li> <li>• Aplicar la NIC 36 <i>Deterioro del Valor de los Activos</i> para medir el deterioro.</li> </ul> </div> <div style="width: 30%;"> <p style="color: red; text-align: center;"><b>MODELO DE REVALUACIÓN (NIC 16)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si el arrendatario aplica el modelo de revaluación a una clase de activos, puede optar por aplicar ese modelo a la misma clase de activos por derecho de uso.</li> </ul> </div> <div style="width: 30%;"> <p style="color: red; text-align: center;"><b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN (NIC 40)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si el arrendatario aplica el modelo del valor razonable a sus propiedades de inversión, el arrendatario aplicará ese modelo a los activos por derecho de uso que cumplan con la definición de propiedad de inversión de la NIC 40.</li> </ul> </div> </div>	
	<b>TRANSACCIONES DE VENTA Y LEASEBACK</b>	
	<p>Siga las directrices de la NIIF 15 para determinar si la transacción es una venta del activo subyacente o no.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="color: red; text-align: center;"><b>LA TRANSFERENCIA ES UNA VENTA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El activo por derecho de uso se registrará en la proporción del importe en libros anterior del activo que se relaciona con el derecho de uso conservado.</li> <li>• Las ganancias y pérdidas se limitan al importe relativo a los derechos transferidos.</li> <li>• Ajustes requeridos si la venta no está a su valor razonable o si los pagos por el arrendamiento no están a tasas de mercado.</li> </ul> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="color: red; text-align: center;"><b>LA TRANSFERENCIA NO ES UNA VENTA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El activo continuará siendo reconocido y el pasivo financiero se reconocerá igual a los recursos de la transferencia.</li> <li>• El pasivo financiero se contabilizará de acuerdo con la NIIF 9.</li> </ul> </div> </div>	
<b>PRESENTACIÓN</b>		
<p><u>Estado de Situación Financiera</u></p> <p><b>Activos por derecho de uso:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Los activos por derecho de uso se presentan por separado de otros activos; o</li> <li>(b) Incluirá los activos por derecho de uso dentro de la misma partida que el activo subyacente.</li> </ul> <p>El requerimiento de a) no se aplica a los activos por derecho de uso que cumplen la definición de propiedades de inversión, que se presentarán en el estado de situación financiera como propiedades de inversión.</p> <p><b>Pasivos por arrendamiento:</b> se presentan por separado de otros pasivos o se revelarán las partidas en que están incluidos.</p> <p><u>Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales</u></p> <p>El gasto por intereses por el pasivo por arrendamiento se presenta por separado del cargo por depreciación del activo por derecho de uso, como un componente de los costos financieros.</p> <p><u>Estado de Flujos de Efectivo - clasificación</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los pagos en efectivo por la parte del principal del pasivo por arrendamiento como actividades de financiación.</li> <li>• Los pagos en efectivo por la parte de intereses del pasivo por arrendamiento de acuerdo con la guía para intereses pagados de la NIC 7 <i>Estado de Flujos de Efectivo</i>.</li> <li>• Los pagos por arrendamientos de activos a corto plazo y de bajo valor y los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento se clasifican dentro de las actividades de operación.</li> </ul>		
	<b>INFORMACIÓN A REVELAR</b>	
	<p>Los requisitos de revelación extensivos, incluyendo información cualitativa sobre las actividades de arrendamiento del arrendatario y los derechos y obligaciones derivados de sus contratos de arrendamiento principales, así como una información cuantitativa significativa sobre los compromisos por arrendamiento, pagos por arrendamiento variables, opciones de ampliación y terminación, garantías de valor residual, y si la opción para excluir los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor se ha utilizado.</p>	
	<b>TRANSICIÓN</b>	
	<p>Efectivo para periodos que comienzan el o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida, pero si se hace, una entidad también debe adoptar anticipadamente la NIIF 15. El arrendatario aplica la NIIF 16 ya sea:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Retroactivamente a cada periodo sobre el que se informa anterior presentado de acuerdo con la NIC 8; o</li> <li>(b) Retroactivamente con el efecto acumulado de aplicar la norma reconocida en la fecha de aplicación inicial por medio de un ajuste a las ganancias acumuladas u otro componente de patrimonio, según corresponda.</li> </ul> <p>La NIIF 16 contiene exenciones transitorias opcionales, incluida la simplificación para la medición inicial de los arrendamientos existentes, sin necesidad de que los arrendamientos terminen dentro de los 12 meses posteriores de la fecha de aplicación inicial a ser reconocida, y un número de otros expedientes prácticos.</p>	



# NIIF 16 “Arrendamientos”

## ARRENDADORES

## DEFINICIONES

**Arrendamiento financiero** - un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo. El título puede o no puede ser eventualmente transferido.  
**Arrendamiento operativo** - arrendamiento distinto de un arrendamiento financiero.

## CLASIFICACIÓN

Los indicadores que normalmente llevan a que un contrato de arrendamiento sea clasificado como arrendamiento financiero son:

- (a) El arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
- (b) El arrendatario tiene la opción de comprar el activo subyacente a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable (precio de ganga) en el momento en que la opción sea ejercitable;
- (c) El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo;
- (d) El valor presente de los pagos por el arrendamiento es al menos equivalente en la práctica a la totalidad del valor razonable del activo;
- (e) El activo subyacente es de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario puede usarlo sin realizarle modificaciones;

Otros indicadores que también podrían llevar a que un contrato de arrendamiento sea clasificado como un arrendamiento financiero son:

- (f) Si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario;
- (g) Las ganancias o pérdidas derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario; o
- (h) El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

## TRATAMIENTO CONTABLE - ARRENDAMIENTO OPERATIVO

- Los contratos de arrendamiento se contabilizan aplicando una base sistemática
- El arrendador presentará el activo arrendado en su estado de situación financiera
- Los ingresos de arrendamiento se reconocerán normalmente de forma lineal durante el plazo del arrendamiento

## TRATAMIENTO CONTABLE - ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- El activo arrendado se dará de baja y se reconocerá una ganancia o pérdida
- El arrendador reconocerá una cuenta por cobrar por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento
- Los ingresos financieros se reconocerán sobre la base de un patrón que refleje una tasa de rendimiento constante sobre la inversión neta en el arrendamiento.

## TRANSACCIONES DE VENTA Y LEASEBACK

Siga las directrices de la NIIF 15 para determinar si la transacción es una venta del activo subyacente o no.

### LA TRANSFERENCIA ES UNA VENTA

- Se contabilizará la compra del activo aplicando las NIIF pertinentes.
- Se contabilizará el arrendamiento bajo los requisitos de contabilización del arrendador de la NIIF 16.

### LA TRANSFERENCIA NO ES UNA VENTA

- No se reconocerá el activo transferido y se reconocerá un activo financiero igual a los recursos de la transferencia.
- El activo financiero se contabilizará de acuerdo con la NIIF 9.

## INFORMACIÓN A REVELAR

La NIIF 16 requiere una revelación significativamente mejorada en comparación con la NIC 17. El arrendador debe revelar información cualitativa y cuantitativa sobre sus actividades de arrendamiento, incluyendo la naturaleza de las actividades de arrendamiento del arrendador, cómo el arrendador gestiona los riesgos asociados con cualquier derecho que conserve sobre los activos, un análisis de vencimiento de los pagos por arrendamiento por cobrar y una conciliación de los pagos del arrendamiento por cobrar descontados a la inversión neta en el arrendamiento.

## TRANSICIÓN

Excepto por los arrendadores intermedios, los arrendadores no están obligados a registrar ajustes en la transición de la adopción de la NIIF 16, ya que la guía para el arrendador sustancialmente no ha cambiado respecto a la NIC 17. Sin embargo, un arrendador intermedio:

- (a) Evaluará nuevamente los subarrendamientos que fueron clasificados como arrendamientos operativos aplicando la NIC 17 y que se mantienen en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16, para determinar si cada subarrendamiento debe clasificarse como operativo o financiero utilizando la NIIF 16. El arrendador intermedio realizará esta evaluación en la fecha de aplicación inicial sobre la base de los términos y condiciones contractuales que se mantienen del arrendamiento principal y el subarrendamiento.
- (b) Para cualquier arrendamiento reclasificado como arrendamiento financiero, contabilizará el subarrendamiento como un arrendamiento financiero nuevo realizado en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16.

## Más información

Si desea saber más al respecto y hablar con nosotros sobre cualquiera de estos cambios y determinar cómo pueden afectarles, comuníquese con nuestro equipo de expertos que estará encantado de ayudarlo.



### Luis Pierrend

Socio Líder de NIIF – BDO Perú

✉ [lpierrend@bdo.com.pe](mailto:lpierrend@bdo.com.pe)

☎ +51 (1) 222-5600



### Liliana Córdova

Socia Líder de NIIF – BDO Perú

✉ [lcordova@bdo.com.pe](mailto:lcordova@bdo.com.pe)

☎ +51 (1) 222-5600

Esta publicación ha sido cuidadosamente preparada, pero ha sido escrita en términos generales y debe considerarse como una orientación general. La publicación no se puede usar para cubrir situaciones específicas y usted no debe actuar, o abstenerse de actuar, sobre la información contenida en el mismo sin obtener asesoramiento profesional específico. Póngase en contacto con nuestra firma miembro de BDO para discutir estos asuntos en el contexto de sus circunstancias particulares. Ni BDO IFR Advisory Limited, ni BDO International Limited ni BDO International Limited y/o las empresas miembros de BDO, ni sus respectivos socios, empleados y/o agentes aceptan o asumen ninguna responsabilidad o deber por cualquier pérdida derivada de cualquier acción tomada o no tomada por cualquier persona dependiendo de la información en esta publicación o para cualquier decisión basada en ella. La prestación de servicios dentro de la red internacional BDO de firmas miembros independientes («la red BDO»), en relación con las NIIF (que comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera, las Normas Internacionales de Contabilidad y las Interpretaciones elaboradas por el Comité de Interpretación de las NIIF y el antiguo Comité Permanente de Interpretaciones) y Otros documentos emitidos por el International Accounting Standards Board, son proporcionados por BDO IFR Advisory Limited, una compañía registrada en el Reino Unido limitada por garantía. La prestación de servicios dentro de la red BDO está coordinada por Brussels Worldwide Services BVBA, una sociedad de responsabilidad limitada constituida en Bélgica con sede legal en Bruselas.

BDO International Limited (la entidad que gobierna la red de BDO), Brussels Worldwide Services BVBA, BDO IFR Advisory Limited y las firmas miembros son una entidad legal independiente y no tienen ninguna responsabilidad por los actos u omisiones de otra entidad. Nada en los acuerdos o reglas de la red BDO constituirá o implicará una relación de agencia o una asociación entre BDO International Limited, Brussels Worldwide Services BVBA, BDO IFR Advisory Limited y/o las firmas miembro de la red BDO.

BDO es la marca de la red BDO y de cada una de las firmas miembro de BDO. BDO IFR Advisory Limited, registrada en Inglaterra No 95966

Sede social: c/o Hackwood Secretarías Limitada, One Silk Street, Londres, EC2Y 8HQ

© 2017 BDO IFR Advisory Limited, una empresa registrada en el Reino Unido limitada por garantía. Todos los derechos reservados. 1703-02

Esta publicación es una traducción libre al español hecha por BDO Perú.