

IFRS para Pymes

International Financial Reporting Standard for Small and Medium sized Entities (IFRS for SMEs). **Estándar internacional de información financiera para entidades de tamaño pequeño y mediano (IFRS para PYMES)** [También conocido como Norma internacional de información financiera para entidades de tamaño pequeño y mediano (NIIF para PYMES)]

Entrega No. 16
27 de octubre de 2009
Ediciones anteriores haga clic [aquí](#)

En esta edición:

ARRENDAMIENTOS

Qué es arrendamiento

Tipos de arrendamiento y sección que los cubre

Clasificación de los arrendamientos [leasing]

Presentación en los estados financieros

Cambios a la práctica colombiana actual

Este e-mail

Qué es arrendamiento

De acuerdo con el glosario del *IFRS para PYMES*, arrendamiento [*lease*] “es un acuerdo en el que el arrendador conviene con el arrendatario en percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, por cederle el derecho a usar un activo durante un periodo determinado.”

La clave para el entendimiento está en el **acuerdo** y ello genera una diferencia importante con el alquiler [*rental*] que es el hecho como tal de dar el uso de un bien (propiedad, cosa, servicio, obra) a cambio de un pago.

En lo anterior radica el punto crítico y de él se desprenden los distintos estándares de información financiera que se refieren a los contratos de arrendamiento. Por esa razón, al igual que como ocurre con el IAS 17 *Arrendamientos*, la Sección 20 *Arrendamientos* (del *IFRS para PYMES*) delimita su alcance señalando primero cuáles acuerdos de arrendamiento están fuera de su alcance y cuáles dentro del mismo.

En consecuencia, el *leasing* (arrendamiento) es, tanto en los IFRS plenos como el *IFRS para PYMES* un tipo de acuerdo especial de arrendamiento, pero no el único. Es clave, entonces, conocer las secciones específicas que orientan la contabilidad de cada uno de los distintos tipos de arrendamiento.

Top

Tipos de arrendamiento y sección que los cubre

La siguiente tabla permite ver de manera rápida los distintos tipos de arrendamiento y las secciones respectivas del *IFRS para PYMES* que orientan su contabilización y la presentación de reportes financieros.

| | |
|--|---|
| Arrendamientos de recursos minerales | <p>Son los acuerdos para explorar o usar minerales, petróleo, gas natural y recursos no-renovables similares.</p> <ul style="list-style-type: none">• Cubiertos en: Sección 34 <i>Actividades especializadas</i> |
| Arrendamientos de intangibles (=acuerdos de licencia) | <p>Son los acuerdos de licencia para elementos tales como películas, grabaciones de video, juegos, manuscritos, patentes y derechos de autor.</p> <ul style="list-style-type: none">• Cubiertos en: Sección 18, <i>Activos intangibles diferentes a la plusvalía</i> |
| Arrendamientos de propiedad para inversión | <p>La medición de la propiedad tenida por los arrendatarios, que es contabilizada como propiedad para inversión, y la medición de la inversión en propiedad suministrada por los arrendadores según arrendamientos operacionales.</p> <ul style="list-style-type: none">• Cubiertos en: Sección 16 <i>Propiedad para inversión</i> |
| Arrendamientos de activos biológicos | <p>La medición de los activos biológicos tenidos por los arrendatarios y de los activos biológicos suministrados por los arrendadores según arrendamientos operacionales.</p> <ul style="list-style-type: none">• Cubiertos en: Sección 34 <i>Actividades especializadas</i> |
| Arrendamientos que podrían dar pérdida como resultado de términos contractuales | <p>Son los acuerdos que podrían conducir a pérdida para el arrendador o para el arrendatario como resultado de términos contractuales que no estén relacionados con los cambios en el precio del activo arrendado, cambios en las tasas de cambio, o incumplimiento de una contraparte para con la otra.</p> <ul style="list-style-type: none">• Cubiertos en: Sección 12 <i>Otros temas relacionados con los instrumentos financieros</i> (Parágrafo 12.3(f)) |
| Arrendamientos operacionales que sean onerosos | <p>Son los acuerdos en los cuales los costos inevitables de satisfacer las obligaciones según el contrato exceden los beneficios económicos que se espera recuperar según los mismos.</p> <ul style="list-style-type: none">• No tienen cobertura específica. Es necesario juzgar con base en el mismo tratamiento que se le da a todos los contratos onerosos. |

Son los acuerdos que transfieren los derechos y las recompensas incidentales a la propiedad de un activo.

Arrendamientos que transfieren el derecho de uso: *Leasing* [arrendamientos]

Son dos los tipos principales de ellos:

1. **Arrendamiento financiero [*finance leasing*]**: transfieren sustancialmente todos los derechos y recompensas incidentales a la propiedad.
2. **Arrendamiento operacional [*operating leasing*]**: no transfieren sustancialmente todos los riesgos y recompensas incidentales a la propiedad.

Pero no son los únicos. Hay otros:

- a) **Arriendo con mantenimiento**: cuerdos que transfieren el derecho a usar activos si bien en vinculación con ellos pueden exigirse servicios sustanciales prestados por el arrendador.
- b) **Venta con retro-arriendo**: el vendedor vende con la promesa de que el comprador le arriende el bien al vendedor.
- c) **Acuerdos que tienen la sustancia del arriendo si bien su forma legal puede no ser la de arriendo**: acuerdos de tercerización, contratos de telecomunicaciones que proveen derechos a capacidad, contratos de 'tome-o-pague', y similares.

- Cubiertos en: **Sección 20 Arrendamientos**

Top

Clasificación de los arrendamientos [leasing]

Tal y como ocurre en la Sección 20, en adelante el término arrendamiento se emplea exclusivamente para referirse a los *leasing*, esto es, a los acuerdos de arrendamiento que transfieren el derecho de uso (técnicamente, 'que transfieren los riesgos y recompensas incidentales a la propiedad').

Tales arrendamientos se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operacionales:

Arrendamiento financiero [*finance lease*]

Es el arrendamiento que **transfiere sustancialmente** todos los riesgos y recompensas incidentales a la propiedad.

Arrendamiento operacional [*operating*]

Es el arrendamiento que **no transfiere sustancialmente** todos

¿Cómo diferenciar si un arrendamiento es financiero u operacional?

La Sección 20 del *IFRS para PYMES* señala que ello depende de la sustancia de la transacción más que de la forma del contrato. De hecho, esto se convierte en la aplicación rigurosa del principio de la 'esencia sobre forma'. Prevalece la naturaleza económica del acuerdo, independiente de la forma legal que se utilice. Ello explica las distintas clases de arrendamiento que arriba se delinearon.

¿Qué ocurre cuando hay una combinación entre elementos financieros y operacionales?

Siempre se tiene que aplicar el principio mencionado. Ello resuelve un problema que es frecuente en la práctica: querer contabilizar todo como arrendamiento operacional y eludir la contabilización como arrendamiento financiero. Incluso para las PYMES se llegó a considerar que sería mejor tratar a todos los arrendamientos como arrendamientos operacionales. Sin embargo, la conclusión de IASB fue clara y mantuvo la diferenciación entre financiero y operacional. Así lo señalan las Bases para las Conclusiones del *IFRS para PYMES*:

“El IAS 17 no reconoce derechos y obligaciones del arrendatario según un arrendamiento en el estado de posición financiera si el arrendamiento se clasifica como arrendamiento operacional. Si bien los arrendatarios obtienen derechos e incurrir en obligaciones según todos los arrendamientos, los arrendamientos financieros crean obligaciones sustancialmente equivalentes a las que surgen cuando un activo se compra a crédito. La información sobre tales activos y obligaciones es importante para las decisiones de préstamo y otras relacionadas con los créditos. Tratar todos los arrendamientos como arrendamientos operacionales eliminaría del estado de posición financiera información que es útil” (BC140).

¿Hay ejemplos que ayuden a entender las situaciones que, individualmente o en combinación, normalmente conducirían a que un arrendamiento se considere como arrendamiento financiero?

La Sección 20 ofrece una lista interesante de ellos:

- (a) el arrendamiento transfiere la propiedad de los activos al arrendatario al final del término del arrendamiento;
 - (b) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espere sea suficientemente más bajo que el valor razonable a la fecha en que la opción se vuelve ejercible para que sea razonablemente cierto, al inicio del arrendamiento, que se ejercerá la opción;
 - (c) el término del arrendamiento es para la mayor parte de la vida económica del activo aún si no se transfiere el título;
 - (d) al inicio del arrendamiento el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento es al menos sustancialmente todo el valor razonable del activo arrendado;
 - (e) los activos arrendados son de tal naturaleza especializada que solamente el arrendatario puede usarlos sin modificaciones mayores;
 - (f) si el arrendatario puede cancelar el arrendamiento, asume las pérdidas que el arrendador tenga asociadas con la cancelación;
 - (g) las ganancias o pérdidas provenientes de la fluctuación en el valor razonable del activo arrendado
-

- repercuten en el arrendatario (p.ej., en la forma de descuento);
- (h) el arrendatario tiene la capacidad de continuar el arriendo por un período secundario y a un alquiler que es sustancialmente más bajo que el alquiler del mercado.

¿Qué ocurre si no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y recompensas incidentales a la propiedad?

El arrendamiento se clasifica como arrendamiento operacional.

¿Cuándo se hace la clasificación del arrendamiento?

Siempre se realiza al inicio del contrato de arrendamiento y no se puede cambiar durante el término del arrendamiento a menos que el arrendatario y el arrendador acuerden cambiar las determinaciones del arriendo (diferentes a simplemente renovar el arriendo), caso en el cual se tiene que volver a evaluar la clasificación del arrendamiento.

Top

Presentación en los estados financieros

Resuelto el problema de la clasificación, siguen el tratamiento contable y la presentación en los estados financieros. Esto último se resume en las siguientes tablas.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO RECIBIDO: Estados financieros de los arrendatarios

Reconocimiento y medición inicial

Reconocimiento: derechos de uso y obligaciones según el arrendamiento financiero como activos y pasivos en el estado de posición financiera

Medición: al más bajo entre:

- valor razonable de la propiedad arrendada, ó
- valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento determinados al inicio del arrendamiento. Se tiene que calcular usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento (si no se puede determinar, la tasa de endeudamiento incremental del arrendador).

Cualesquiera costos directos iniciales del arrendamiento (= costos incrementales que sean directamente atribuibles a la negociación y al acuerdo del arrendamiento) se agregan a la cantidad reconocida como activo.

Medición

El arrendatario:

subsiguiente

- **reparte** los pagos mínimos de arrendamiento entre el cargo financiero y la reducción del pasivo pendiente usando el método del interés efectivo.
- **asigna** el cargo financiero a cada período durante el término del arrendamiento de manera que produzca una tasa de interés periódica constante en el saldo que resta del pasivo.
- **carga** como gastos los alquileres contingentes, haciéndolo en los períodos en los cuales se incurren.
- **deprecia** el activo arrendado de acuerdo con la sección relevante del *IFRS para PYMES* (Ej: propiedad, planta y equipo; combinaciones de negocios y plusvalía; etc.). Si no hay razonable certeza de que el arrendatario obtendrá la propiedad al final del término del arrendamiento, el activo se tiene que depreciar por completo durante el más corto entre: (a) el término del arrendamiento; ó (b) la vida útil del activo.
- **valora por deterioro**, en cada fecha de presentación de reporte, si el activo arrendado está deteriorado, haciéndolo según la Sección 27 *Deterioro del valor de los activos*.

Revelación

Revelaciones específicas:

- (a) para cada clase de activo, el valor en libros al final del período;
- (b) el total de los pagos futuros de arrendamiento mínimos al final del período de presentación del reporte, para cada uno de los siguientes períodos: (i) hasta un año; (ii) entre uno y cinco años; y (iii) más de cinco años;
- (c) la descripción general de los acuerdos de arrendamiento que sean importantes para el arrendatario (p.ej.: alquiler contingente, opciones de renovación o compra y cláusulas de escalamiento, sub-arrendamientos, restricciones)

Revelaciones generales:

Las que aplican para los activos de acuerdo con las Secciones 17, 18, 27 y 34.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO DADO: Estados financieros de los arrendadores

Reconocimiento: como cuenta por cobrar en el estado de posición financiera.

Medición: a una cantidad igual a su inversión neta en el arrendamiento.

Reconocimiento y medición inicial

Inversión neta en el arrendamiento: es la inversión bruta que el arrendador hace en el arrendamiento descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

Inversión bruta en el arrendamiento: es el agregado de:

- (a) los pagos mínimos de arrendamiento por cobrar; y
- (b) cualquier valor residual no-garantizado que corresponda al arrendador.

Caso particular: para los arrendamientos diferentes a los que implican que los arrendadores sean fabricante o distribuidor, los costos directos iniciales (= costos que son incrementales y directamente atribuibles a la negociación y acuerdo del arrendamiento) se incluyen en la medición inicial del arrendamiento financiero por cobrar y reducen la cantidad del ingreso reconocido durante el término del arrendamiento.

Medición subsiguiente

- El reconocimiento del ingreso financiero se tiene que basar en un patrón que refleje la tasa de retorno constante periódica en la inversión neta que el arrendador tenga en el arrendamiento financiero.
- Los pagos de arrendamiento relacionados con el período, excluyendo los costos por servicios, se aplican contra la inversión bruta en el arrendamiento para reducir tanto el principal como el ingreso financiero no-ganando.
- Si hay un indicador de que el valor residual no-garantizado estimado que se usó en el cálculo de la inversión bruta del arrendador en el arrendamiento ha cambiado de manera importante, se revisa la asignación del ingreso durante el término del arrendamiento, y cualquier reducción con relación a las cantidades causadas se reconoce inmediatamente en utilidad o pérdida.

Arrendadores que son fabricantes o distribuidores

Práctica de negocios: es común que fabricantes o distribuidores les den a los clientes la opción de que escojan ya sea comprar o arrendar un activo.

Tipos de ingresos: cuando quien arrienda es fabricante o distribuidor surgen dos tipos de ingresos:

- (a) utilidad o pérdida equivalente a la utilidad o pérdida resultante de la venta directa del activo que se esté arrendando, a los precios normales de venta, reflejando cualesquiera descuentos aplicables por volumen o comerciales, y
- (b) ingreso financiero durante el término del arrendamiento.

Reconocimientos:

- (a) el **ingreso ordinario** por ventas reconocido al inicio del término del arrendamiento por el fabricante o distribuidor que es arrendador es el valor
-

razonable del activo o, si es más bajo, el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento que corresponden al arrendador, calculado a la tasa de interés del mercado.

- (b) el **costo de venta** reconocido al comienzo del término de venta es el costo, o el valor en libros si es diferente, de la propiedad arrendada menos el valor presente del valor residual no-garantizado.
- (c) la diferencia entre los ingresos ordinarios por ventas y el costo de ventas es la **utilidad en la venta**, la cual se reconoce de acuerdo con la política que la entidad tenga para las ventas directas.

Caso especial: si se cotizan tasas de interés artificialmente bajas, la utilidad en la venta se tiene que restringir a la que aplicaría si se hubiera cargado la tasa de interés del mercado. Los costos incurridos por el fabricante o distribuidor que es arrendador en vinculación con la negociación y acuerdo del arrendamiento se tienen que reconocer como gasto cuando se reconozca la utilidad en la venta.

Revelaciones

- (a) la conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento al final del período de presentación del reporte, y, el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento por cobrar al final del período de presentación del reporte. Además, el arrendador tiene que revelar la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento por cobrar al final del período de presentación del reporte, para cada uno de los siguientes períodos:
 - (i) hasta un año; (ii) entre uno y cinco años; y (iii) más de cinco años;
- (b) ingresos financieros no-ganados;
- (c) valor residual no-garantizado reconocidos a favor del arrendador;
- (d) la provisión acumulada por los pagos mínimos de arrendamiento por cobrar de dudoso recaudo
- (e) los alquileres contingentes reconocidos como ingresos del período
- (f) la descripción general de los acuerdos de arrendamiento importantes para el arrendador (p.ej.: información sobre alquiler contingente, opciones de renovación o compra y cláusulas de escalamiento, sub-arrendamientos y restricciones).

ARRENDAMIENTO OPERACIONAL RECIBIDO: Estados financieros de los arrendatarios

Reconocimiento y medición

El arrendatario reconoce como **gasto** los pagos por arrendamiento (excluyendo los costos por servicios tales como seguros y mantenimiento), haciéndolo sobre una

**(inicial =
subsiguiente)**

base de línea recta, excepto que:

- (a) otra base sistemática sea representativa del patrón del tiempo del beneficio para el usuario, aún si los pagos no se hacen sobre esa base; o
- (b) los pagos al arrendador están estructurados para incrementarse en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicados) para compensar al arrendador por los incrementos esperados en el costo de la inflación. Si los pagos al arrendador varían a causa de factores diferentes a la inflación general, entonces no se satisface esta condición.

Revelaciones

- (a) el total de los pagos futuros de arrendamiento mínimos según los arrendamientos operacionales no-cancelables para cada uno de los siguientes períodos: : (i) hasta un año; (ii) entre uno y cinco años; y (iii) más de cinco años;
- (b) los pagos por arrendamiento reconocidos como gasto;
- (c) la descripción general de los acuerdos de arrendamiento importantes para el arrendatario (p.ej.: alquiler contingente, opciones de renovación o compra y cláusulas de escalamiento, sub-arriendos, y restricciones).

ARRENDAMIENTO OPERACIONAL DADO: Estados financieros de los arrendadores

**Reconocimiento y
medición
(inicial =
subsiguiente)**

El arrendador tiene que presentar los **activos** sujetos a arrendamientos operacionales:

- (a) de acuerdo con la naturaleza del activo
- (b) en el estado de posición financiera

El arrendador tiene que reconocer los **ingresos por arrendamientos** provenientes de los arrendamientos operacionales:

- (a) excluyendo las cantidades por servicios tales como seguros y mantenimiento
- (b) en utilidad o pérdida
- (c) sobre una base de línea recta durante el término del arrendamiento. Excepto que: (i) otra base sistemática sea representativa del patrón de tiempo del beneficio que recibe el arrendador a partir del activo arrendado, aún si la recepción del pago no se haga sobre esa base, o (ii) los pagos que se hagan al arrendador estén estructurados para incrementarse en línea recta con la inflación esperada (basada en índices o estadísticas publicados) para compensar por los incrementos en el costo inflacionario esperado por el arrendador. Si los pagos que se hagan al arrendador varían de acuerdo con otros factores, esta segunda condición no se satisface.

El arrendador tiene que reconocer como **gasto** los costos, incluyendo depreciación, incurridos en la obtención de los ingresos por arrendamientos. La **política de depreciación** tiene que ser consistente con la política normal de depreciación que el arrendador tenga para activos similares.

El arrendador agrega al valor en libros del activo arrendado cualesquiera **costos directos iniciales** en que incurra en la negociación y acuerdo del arrendamiento operacional y tiene que reconocer tales costos como gastos durante el término del arrendamiento haciéndolo con la misma base que para los ingresos por arrendamiento.

Para determinar si el activo arrendado se ha **deteriorado**, el arrendador tiene que aplicar la Sección 27.

Al entrar en el arrendamiento operacional **el fabricante o distribuidor que es arrendador** no reconoce ninguna utilidad en la venta porque el arrendamiento no es equivalente a la venta.

Revelaciones

Revelaciones específicas:

- (a) el total de los pagos futuros de arrendamiento mínimos según arrendamientos operacionales no-cancelables para cada uno de los siguientes períodos: (i) hasta un año; (ii) entre uno y cinco años; y (iii) más de cinco años;
- (b) alquileres contingentes totales reconocidos como ingresos
- (d) la descripción general de los acuerdos de arrendamiento importantes para el arrendatario (p.ej.: alquiler contingente, opciones de renovación o compra y cláusulas de escalamiento, sub-arriendos, y restricciones).

Revelaciones generales:

Las que aplican para los activos de acuerdo con las Secciones 17, 18, 27 y 34.

TRANSACCIONES DE VENTA Y RETRO-ARRIENDO

Definición

- La transacción de venta y retro-arriendo implica la venta de un activo y el retro-arriendo del mismo activo
 - El pago del arrendamiento y el precio de venta usualmente son interdependientes porque se negocian como un paquete
-

- El tratamiento contable de la transacción de venta y retro-arriendo depende del tipo de arrendamiento.

Transacción de venta y retro-arriendo que resulta en arrendamiento financiero

- El vendedor-arrendatario no tiene que reconocer inmediatamente, como ingreso, ningún exceso de los resultados de las ventas sobre el valor en libros.
- En lugar de ello, el vendedor-arrendatario tiene que diferir tal exceso y amortizarlo durante el término del arrendamiento.

Transacción de venta y retro-arriendo que resulta en arrendamiento operacional

Si además de resultar en arrendamiento operacional está claro que la transacción se establece a valor razonable, el vendedor-arrendatario tiene que reconocer inmediatamente cualquier utilidad o pérdida.

- Si el precio de venta está por debajo del valor razonable, el vendedor-arrendatario tiene que reconocer inmediatamente cualquier utilidad o pérdida a menos que la pérdida sea compensada por pagos de arrendamiento futuros por debajo del precio de mercado.
- En el caso del vendedor-arrendatario difiere y amortiza tal pérdida en proporción a los pagos de arrendamiento durante el período durante el cual se espera usar el activo.
- Si el precio de venta está por encima del valor razonable, el vendedor-arrendatario difiere el exceso sobre el valor razonable y lo amortiza durante el período durante el cual se espera usar el activo.

Revelaciones

- Los requerimientos de revelación para arrendatarios y arrendadores aplican igualmente a las transacciones de venta y retro-arriendo.
- La descripción que se requiere de los acuerdos de arrendamiento importantes incluye la descripción de las determinaciones únicas o inusuales del acuerdo o de los términos de las transacciones de venta y retro-arriendo.

[Top](#)

Cambios a la práctica colombiana actual

Privilegiar la sustancia económica sobre la forma legal no ha sido fácil y tampoco lo será en el futuro. Sin embargo, desde la perspectiva financiera, es más importante la sustancia. En consecuencia, muchos arrendamientos que se contabilizan como operacionales tendrán que contabilizarse como arrendamientos

financieros.

Top

Este e-mail

- ▶ Semanalmente le estaremos enviando resúmenes y análisis del *IFRS para PYMES*
- ▶ Usted también puede enviar sus comentarios y hacer las preguntas que considere convenientes
- ▶ Puede re-enviarlo a sus clientes, amigos y relacionados
- ▶ Los números anteriores de este boletín puede encontrarlos [aquí](#)
- ▶ Para mayor información comuníquese con **Samuel Alberto Mantilla**, asesor de investigación contable.

Cordialmente,

Samuel Alberto Mantilla B.
Asesor de investigación contable
smantilla@deloitte.com

[Home](#) | [Security](#) | [Legal](#) | [Privacy](#)

Cra. 7 N° 74 -09

Bogotá

Colombia

© 2009 Deloitte Touche Tohmatsu.

Deloitte refers to one or more Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its member firms.

 [Deloitte RSS feeds](#)

[Unsubscribe](#)
