

Heads Up

En este número:

- Antecedentes
- Fecha efectiva
- En pocas palabras
- Alcance
- Contabilidad del arrendatario
- Contabilidad del arrendador
- Presentación y revelaciones
- Transición

El ED, publicado por FASB como una Accounting Standards Update propuesta, crea un nuevo modelo de contabilidad tanto para los arrendatarios como para los arrendadores y elimina el concepto de arrendamientos operacionales.

FASB dibuja una ruta para los arrendamientos operacionales ASU propuesto renueva la contabilidad de los arrendamientos

Por Scott Cerutti, Jeff Nickell, y Beth Young, Deloitte & Touche LLP.

La contabilidad de los arrendamientos y la contabilidad basada-en-reglas, están a punto de ser sometidas a una revisión fundamental. El 17 de agosto de 2010, FASB e IASB emitieron el borrador para discusión pública (ED), *Leases* [Arrendamientos]. El ED, publicado por FASB como una [Accounting Standards Update \(ASU\) propuesta](#), crea un nuevo modelo de contabilidad tanto para los arrendatarios como para los arrendadores y elimina el concepto de arrendamientos operacionales. El ASU propuesto, si se finaliza, convergería, en la mayoría de las áreas importantes, la contabilidad de FASB y de IASB para los contratos de arrendamiento. (Las pocas diferencias que permanecen corresponden principalmente a discrepancias con otros estándares existentes.) Esencialmente, todos los arrendamientos vigentes a la fecha de la aplicación inicial estarían sujetos al nuevo modelo de contabilidad de arrendamientos – en los arrendamientos existentes no habrían derechos adquiridos. Además, los requerimientos de transición requerirían el ajuste de los períodos comparativos.

Los comentarios sobre la ASU propuesta se reciben hasta el 15 de diciembre de 2010, y se espera que las juntas emitan el estándar final en junio de 2011.

Antecedentes

Las juntas han estado debatiendo la contabilidad de los arrendamientos desde el año 2006, cuando la agregaron a su Memorando de Entendimiento. Muchos consideran que la actual contabilidad de los arrendamientos le ofreció a las entidades la oportunidad para estructurar acuerdos para conseguir el efecto contable deseado. Esto a menudo resultó en que transacciones económicamente similares fueran contabilizadas de manera diferente. En marzo de 2009, las juntas publicaron un documento para discusión que se centró en la contabilidad del arrendatario. Sin embargo, las juntas tomaron la decisión de abordar también en el ED la contabilidad del arrendador.

Fecha efectiva

La ASU propuesta no especifica la fecha efectiva. Las juntas planean considerar la fecha efectiva luego de revisar los comentarios que reciban sobre el ED y después de tener en cuenta todos los otros proyectos conjuntos que se espera sean finalizados en el próximo año.

En pocas palabras

La tabla que se presenta a continuación resalta las determinaciones más importantes del modelo propuesto de contabilidad de arrendamientos. Después de la tabla se presenta una discusión más detallada de los diversos aspectos del modelo.

Arrendatarios

- Para todos los arrendamientos, los arrendatarios reconocerán el derecho-a-usar el activo y el pasivo por su obligación de hacer los pagos de arrendamiento. Los arrendamientos “fuera del balance general” y el concepto de “clasificación del arrendamiento”, contenidos en el actual modelo de contabilidad, ya no existirán para los arrendatarios.
- Para los arrendamientos clasificados previamente como arrendamientos operacionales, los gastos por alquiler serán reemplazados por los gastos por amortización y los gastos por intereses. La amortización del derecho-a-usar el activo generalmente se harán con base en la línea recta; sin embargo, los gastos por intereses serán cargados por adelantado (i.e., de manera similar a los intereses en la amortización de hipotecas).
- Según el enfoque del resultado esperado, el arrendatario reconoce los alquileres contingentes y las garantías del valor residual como parte del pasivo de arrendamiento. El arrendatario basa su inclusión de los alquileres por los períodos de renovación contenidos en el pasivo por arrendamiento, haciéndolo en el término más largo posible que sea más probable que no que ocurra.
- A diferencia del modelo actual de contabilidad de los arrendamientos, el nuevo modelo requiere la valoración de si hay nuevos factores y nuevas circunstancias que cambiarían de manera importante el estimado, elaborado por el arrendatario, de los alquileres contingentes y de los períodos de renovación, haciéndolo para cada período de presentación de reportes.
- La identificación de los componentes de no-arrendamiento (e.g., costos de mantenimiento en ciertos acuerdos) será más importante según el nuevo modelo.
- Los gastos totales relacionados con el arrendamiento serán cargados por adelantado, a diferencia del actual tratamiento de los arrendamientos operacionales. El aumento del precio del activo, o que el arrendatario participe en un número incrementado de nuevos arrendamientos, podría resultar en que los ingresos netos permanezcan más bajos que la cantidad que sería lograda según la contabilidad actual de los arrendamientos operacionales – incluso si expiran los arrendamientos viejos.
- Dado que el gasto por alquiler no se registra según el nuevo modelo, el EBITDA será más alto que según la contabilidad actual de los arrendamientos operacionales.
- Los pagos por arrendamiento serán tratados como salidas de efectivo de financiación, en el estado de flujos de efectivo. Según los US GAAP, los pagos por alquiler de arrendamientos operacionales son tratados como flujos de efectivo de operación.

Arrendadores

- La ASU propuesta incluye dos modelos de contabilidad para los arrendadores. El arrendador que retiene la exposición frente a los riesgos o beneficios importantes asociados con el activo subyacente aplicaría el enfoque de obligación de desempeño; de otra manera, el arrendador aplicaría el enfoque de des-reconocimiento.
- Según el enfoque de obligación de desempeño, el activo arrendado permanece en los libros del arrendador. El arrendador registra (1) la cuenta por cobrar por los pagos de arrendamiento esperados y (2) el correspondiente pasivo por la obligación de desempeño (esencialmente, ingresos ordinarios diferidos).
- Según el enfoque de des-reconocimiento, la parte del activo arrendado se elimina de los libros del arrendador. El arrendador registra (1) la cuenta por cobrar (e ingresos) por los pagos de arrendamiento esperados y (2) el activo residual que representa el derecho al activo subyacente al final del término del arrendamiento. Sería reconocido el gasto por la porción del activo arrendado que sea eliminado de los libros del arrendador. Los ingresos y los gastos pueden ser presentados neto dependiendo del modelo de negocios del arrendador.
- FASB tiene un proyecto independiente para considerar si a los propietarios de las propiedades para inversión (e.g., ciertos arrendadores de inmuebles) se les debe requerir que registren esas propiedades a valor razonable.

Consecuencias de negocio

- El incremento en los activos y pasivos podría resultar en ratios más bajas de rotación del activo, más bajo retorno del capital, y un incremento en las ratios deuda-a-patrimonio. Esto podría afectar la capacidad de endeudamiento o el cumplimiento con acuerdos de préstamo.
- La eliminación de la financiación “fuera-del-balance-general” elimina una de las ventajas que el arrendamiento tiene para los arrendatarios. Esto podría resultar en una presión para reducir los términos de los arrendamientos o comprar un activo más que arrendarlo. Los arrendatarios necesitarían balancear esta consideración con alquileres potencialmente más altos para

los arrendamientos de corto plazo e igualmente períodos de amortización reducidos para las mejoras de propiedad arrendada (lo cual generalmente resultaría del término más corto de arrendamiento). Además, los otros beneficios del arrendamiento – flexibilidad para cambiar localizaciones o equipo, responsabilidades reducidas de administración de activos, potencial para financiar el 100 por ciento del costo del activo, flujos de efectivo mejorados, etc. – permanecen sin modificación.

- Los sistemas de contabilidad muy probablemente necesitarán ser mejorados o actualizados para abordar el nuevo estándar – los sistemas de administración del contrato de arrendamiento necesitarán estar más estrechamente integrados con los sistemas de contabilidad del arrendamiento.
- El nuevo modelo resultará en diferencias temporales adicionales para propósitos de la contabilidad tributaria de los ingresos. Además, los impuestos estatal y local serán afectados cuando el cálculo (o el impacto) de los impuestos se base en cantidades US GAAP.

Alcance

El alcance del ED es similar al de los estándares existentes de contabilidad de arrendamientos; por consiguiente, la mayoría de los contratos actualmente contabilizados como arrendamientos estarían sujetos a la nueva orientación. Además, el ED incluye condiciones para usar al determinar si un acuerdo contiene un arrendamiento (e.g., acuerdos de compra de energía, contratos de suministro, contratos de tome o pague). Las condiciones son similares a las contenidas actualmente en el ASC 840¹ (previamente incluidas en el EITF Issue 01-8²). Algunos contratos específicamente identificados como que no están dentro del alcance del ED son:

- Arrendamientos de activos intangibles.
- Arrendamientos para explorar o usar minerales, petróleo, gas natural y recursos no-renovables similares.
- Arrendamientos de activos biológicos.

Los contratos que representan la compra o venta del activo subyacente también estarían excluidos del alcance del ED y serían contabilizados según otros US GAAP. El ED señala que el contrato es una compra o venta si al final del contrato el contrato transfiere ambos de los siguientes:

- El control del activo subyacente.
- Todos, menos una cantidad insignificante de los riesgos y beneficios asociados con el activo subyacente.

El ED señala que un contrato normalmente cumpliría esos dos criterios cuando el contrato transfiere automáticamente el título del activo subyacente al final del contrato o incluye una opción de compra a precio de ganga en la cual es razonablemente cierto, al inicio del arrendamiento, que el arrendatario ejercerá la opción. Sin embargo, la entidad consideraría todos los hechos y circunstancias relevantes y no basaría su conclusión únicamente en cómo la transacción se describe en el contrato. La determinación de si el contrato es una compra o venta se hace al inicio y no se vuelve a valorar subsiguientemente.

Nota del editor: La transferencia del título del activo subyacente, por sí misma, no sería suficiente para que la entidad concluya que la transacción debe ser considerada una compra o venta. Pero al menos una cantidad insignificante de los riesgos y beneficios también tiene que ser transferida al arrendatario. Si bien el ED no proporciona orientación específica para determinar qué constituye “insignificante” [trivial], tal umbral bajo sugiere que si el arrendador proporciona una garantía para el arrendatario, o participa en utilidades futuras en la venta del activo, la transacción podría ser considerada un arrendamiento más que una compra o venta (independiente de si se transfiere el título).

También, el arrendador que arrienda propiedad para inversión a otros no aplicaría las propuestas si el arrendador elige medir la propiedad a valor razonable de acuerdo con el IAS 40.³

Según los US GAAP actuales, no hay la opción para medir a valor razonable las propiedades para inversión. Sin embargo, FASB expondrá como ASU propuesto una versión revisada del IAS 40 que generalmente sería consistente con la orientación contenida en el IAS 40, excepto que **requeriría** que las propiedades para inversión sean medidas a valor razonable a través de ganancias más

¹ FASB Accounting Standards Codification Topic 840, *Leases*.

² EITF Issue No. 01-8, “Determining Whether an Arrangement Contains a Lease.”

³ IAS 40, *Propiedad para inversión*.

El alcance del ED es similar al de los estándares existentes de contabilidad de arrendamientos; por consiguiente, la mayoría de los contratos actualmente contabilizados como arrendamientos estarían sujetos a la nueva orientación.

que proporcionar la opción, tal y como el IAS 40 lo hace actualmente. Según el IAS 40:

Propiedad para inversión es la propiedad (terreno o edificación – o parte de una edificación – o ambas) tenida (por el propietario o por el arrendatario según un arrendamiento financiero) para ganar alquileres o para apreciación de capital o ambas, más que para: (a) uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para propósitos administrativos; o (b) venta en el curso ordinario de los negocios.

Nota del editor: Si bien la excepción al alcance para los activos que no son centrales (i.e., arrendamientos de activos que no son esenciales para las operaciones de la entidad) fue discutida como parte de las deliberaciones de FASB, el ED no la incluye. Sin embargo, las juntas proporcionarán algún alivio en vinculación con los arrendamientos de corto plazo (definidos en el ED como el “arrendamiento que, a la fecha de inicio del arrendamiento, tiene un término de arrendamiento máximo posible, incluyendo las opciones de renovación o extensión, de 12 meses o menos”). El arrendatario que tenga un arrendamiento de corto plazo todavía necesitará registrar el derecho-a-uso del activo y el pasivo correspondiente; sin embargo, el arrendatario puede elegir, sobre una base de arrendamiento por arrendamiento, registrar el pasivo a la cantidad sin descuento de los pagos de arrendamiento y el derecho-a-uso del activo a la cantidad sin descuento de los pagos de arrendamiento más los costos directos iniciales recuperables. El arrendador que tenga un arrendamiento de corto plazo puede elegir, sobre una base de arrendamiento por arrendamiento, no reconocer la cuenta por cobrar por arrendamiento o el pasivo pero continuaría reconociendo el activo subyacente y reconocería los pagos por arrendamiento en el estado de ingresos durante el término del arrendamiento.

Contratos que contienen componentes tanto de servicio como de arrendamiento

El modelo
propuesto de
contabilidad de los
arrendamientos se
basa en el enfoque
de derecho-a-uso.

La ASU propuesta requiere que los pagos por arrendamiento sean asignados entre el componente arrendamiento (que sería contabilizado según el estándar de arrendamiento) y el componente servicio (que sería contabilizado de acuerdo con otros US GAAP) cuando el componente servicio sea “distinto.” La ASU propuesta señala que el componente servicio es distinto si la entidad u otra entidad vende por separado un servicio idéntico o similar o si la entidad podría vender por separado el servicio subyacente dado que tiene una función distinta y un margen de utilidad distinto. Si el componente servicio es distinto del componente arrendamiento, la entidad asignaría los pagos entre los componentes servicio y arrendamiento, haciéndolo de acuerdo con los principios contenidos en el proyecto conjunto sobre reconocimiento de ingresos ordinarios, *Revenue From Contracts With Customers* [Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes]. Sin embargo, si el arrendatario o el arrendador es incapaz de asignar los pagos, todo el contrato se contabiliza como arrendamiento. Si el componente servicio no es distinto del componente arrendamiento, todo el contrato se contabiliza como arrendamiento.

Nota del editor: Para los arrendadores que apliquen el enfoque de des-reconocimiento, IASB llegó a una decisión diferente a la de FASB en relación con los contratos que contienen un componente servicio pero en el cual no hay componente servicio que sea distinto. En tal contrato FASB no requeriría que los servicios se bifurquen del componente arrendamiento (más aún, todo el contrato sería contabilizado como arrendamiento). Sin embargo, IASB decidió que según el enfoque de des-reconocimiento, el arrendador tiene que bifurcar los servicios de los componentes arrendamiento (incluyendo las situaciones en las cuales el contrato no contenga un componente servicio que sea distinto) y que los servicios serían contabilizados de acuerdo con los principios contenidos en el proyecto conjunto sobre reconocimiento de ingresos ordinarios.

Contabilidad del arrendatario

Modelo general

El modelo propuesto de contabilidad de arrendamientos se basa en el enfoque de derecho-a-uso. En el contrato de arrendamiento, el arrendatario obtiene el derecho a usar el activo durante un período especificado. Según el modelo propuesto, el arrendatario reconocerá el activo y el pasivo para todos los contratos de arrendamiento. El activo representa el derecho del arrendatario a usar el activo arrendado durante el término del arrendamiento y el pasivo representa su obligación de hacer los pagos de arrendamiento. El activo y el pasivo se reconocen a la fecha del comienzo del

arrendamiento.⁴ El modelo propuesto es diferente del modelo actual de contabilidad del arrendamiento, en el cual el arrendatario contabiliza su derecho a usar el activo arrendado ya sea como un activo y un pasivo (i.e., arrendamiento de capital/financiero) o como un contrato ejecutorio (i.e., arrendamiento operacional), dependiendo de los términos del arrendamiento.

Medición inicial

Tal y como se observó arriba, el modelo propuesto requiere que el arrendatario registre, a la fecha de comienzo del arrendamiento, un activo por derecho-a-uso y un pasivo por su obligación de hacer los pagos por arrendamiento. El activo y el pasivo inicialmente se miden a la fecha del inicio del arrendamiento.⁵ Para los arrendamientos que no son de corto plazo, el valor presente de los pagos de arrendamiento se usa en la medición inicial de la obligación para hacer los pagos de arrendamiento, descontado por el uso de la tasa incremental del préstamo que tenga el arrendatario o la tasa que el arrendador le cargue al arrendatario, si se puede determinar fácilmente. El derecho-a-usar el activo se mide inicialmente a la misma cantidad como la obligación de hacer los pagos de arrendamiento más cualesquiera costos directos iniciales recuperables – por ejemplo, comisiones y honorarios legales. Los dos componentes principales que el arrendatario tiene que tener en cuenta cuando mide inicialmente el activo de derecho-a-uso y el pasivo por arrendamiento son (1) el término del arrendamiento y (2) los pagos por arrendamiento. Ambos se discuten con mayor detalle abajo.

Nota del editor: El ED no aborda el impacto de los incentivos de arrendamiento (i.e., los pagos que el arrendador le hace al arrendatario como incentivo para que el arrendatario participe en el arrendamiento) en la medición inicial del activo de derecho-a-uso y del pasivo por arrendamiento. Los incentivos de arrendamiento incluyen la financiación de las provisiones dadas por el arrendador al arrendatario por mejoras realizadas por el arrendatario – esos acuerdos son comunes en la industria minorista así como en los arrendamientos de espacios generales de oficina. Además, el ED no aborda de manera específica las situaciones en las cuales el activo subyacente a ser arrendado todavía no ha sido construido (e.g., en arrendamientos construya-para-adaptar). Esperamos que durante el período para comentarios los constituyentes de FASB solicitarán orientación adicional sobre esos temas.

Término del arrendamiento

EL ED señala que el término de arrendamiento es el “término más largo posible que sea más probable que no que ocurra.” Por consiguiente, si el contrato de arrendamiento incluye opciones de renovación u opciones de terminación temprana, la determinación del término del arrendamiento requerirá que el arrendatario estime la probabilidad de ocurrencia de cada término posible. El ED lista consideraciones para el arrendatario en la valoración de la probabilidad de cada término posible, incluyendo, pero no limitadas a:

- Factores contractuales tales como sanciones por terminación o nivel de los pagos por arrendamiento (e.g. tasas de renovación a precios de ganga).
- Factores no contractuales tales como la existencia de mejoras importantes a las propiedades arrendadas.
- Si el activo subyacente es especializado o es crucial para las operaciones del arrendatario.
- Experiencia pasada de la entidad o intenciones de la entidad.

Si bien las opciones de compra se consideran parte del análisis en la determinación de si el contrato de arrendamiento representa la compra o venta del activo subyacente (ver arriba la sección de Alcance), según el modelo propuesto si se determina que el contrato está dentro del alcance de la orientación sobre la contabilidad del arrendamiento, la opción de compra sería contabilizada solamente cuando se ejerce. El precio de ejercicio no sería considerado pago de arrendamiento sino parte del costo de adquisición del activo subyacente.

EL ED señala que el término de arrendamiento es el “término más largo posible que sea más probable que no que ocurra.”

⁴ El ED define “fecha de comienzo del arrendamiento” [date of commencement of the lease] como “la fecha en la cual el arrendador hace disponible el activo subyacente para uso por parte del arrendatario.”

⁵ El ED define “fecha de inicio del arrendamiento” [date of inception of the lease] como “la más temprana entre la fecha del acuerdo del arrendamiento y la fecha del compromiso por las partes para con el acuerdo de arrendamiento.”

La ASU propuesta requiere que el arrendatario use el enfoque de resultado esperado para determinar los pagos por arrendamiento requeridos durante el término del arrendamiento.

Nota del editor: El modelo actual de contabilidad del arrendamiento requiere que las opciones de renovación se incluyan en la contabilidad del término del arriendo si está “razonablemente asegurado” que serán ejercidas por el arrendatario a causa de una sanción, contractual o no contractual, por la no renovación. Según el ED, la mayoría de los factores que el arrendatario consideraría son consistentes con los usados para evaluar el término del arrendamiento según los US GAAP actuales, con la excepción de la práctica pasada y las intenciones del arrendatario. Además, “razonablemente asegurado” ha sido interpretado según la práctica actual como un umbral alto. Como resultado, es probable que la contabilidad del término de arrendamiento según el nuevo modelo será más larga, o al menos tan larga como, la contabilidad del término de arrendamiento según los US GAAP actuales. Además, los arrendatarios necesitarán considerar cuidadosamente todas las opciones de renovación, incluyendo las renovaciones “mes-a-mes” en las cuales el arrendatario tiene el derecho unilateral a continuar usando el activo arrendado sobre una base de mes-a-mes, al final del término contractual del arrendamiento.

Contabilidad del arrendatario – Ejemplo 1

El siguiente ejemplo, adaptado del párrafo B17 de la ASU propuesta, ilustra cómo el arrendatario determinaría el término del arrendamiento según el modelo propuesto.

El arrendatario participa en un arrendamiento a 10 años, no cancelable, con dos opciones para renovación a 5 años. Con base en la historia pasada y otros factores contractuales y no-contractuales específicos del activo arrendado, la entidad ha asignado las siguientes probabilidades a cada uno de los términos potenciales:

- Un 40 por ciento de probabilidad para término de 10 años.
- Un 30 por ciento de probabilidad para el término de 15 años.
- Un 30 por ciento de probabilidad para el término de 20 años.

Análisis

Hay un 30 por ciento de probabilidad para el término de 20 años, un 60 por ciento de probabilidad para al menos un término de 15 años, y 100 por ciento de probabilidad de que el término será al menos de 10 años. Por consiguiente, el término más largo posible que es más probable que no que ocurra es de 15 años.

Pagos de arrendamiento – Incluyendo alquileres contingentes y garantías del valor residual

La ASU propuesta requiere que el arrendatario use el enfoque de resultado esperado para determinar los pagos por arrendamiento requeridos durante el término del arrendamiento. El enfoque del resultado esperado se describe en la ASU propuesta como “el valor presente del promedio ponderado de la probabilidad de los flujos de efectivo para un número razonable de resultados.” La propuesta señala que no se tiene que considerar cada resultado posible (en otras palabras, el arrendatario solamente necesita considerar los resultados que considera sean “razonables”).

El ED señala de manera específica que cuando determina el valor presente de los pagos de arrendamiento, el arrendamiento tiene que incluir los alquileres contingentes, las garantías del valor residual (RVG = residual value guarantees), y los pagos esperados según las sanciones de terminación entre el arrendatario y el arrendador. Este es un cambio importante a partir del modelo actual de contabilidad, en el cual los alquileres contingentes generalmente se excluyen del cálculo de los pagos mínimos de arrendamiento independiente de su probabilidad de ocurrencia. Según la ASU propuesta, los alquileres contingentes ahora se requiere que sean estimados y registrados al comienzo del arrendamiento.

El ED no incluye una excepción para los alquileres contingentes que dependan de un índice o tasa. El ED señala que el arrendatario usaría tasas o índices prospectivos para determinar los pagos de arrendamiento que se esperan si tales tasas o índices están fácilmente disponibles. Si no están fácilmente disponibles las tasas o índices prospectivos, el arrendatario usaría las tasas o índices que prevalezcan. En otras palabras, el ED no requeriría que el arrendatario estime los

El requerimiento para que el arrendatario evalúe regularmente si hay factores y circunstancias nuevos relacionados con sus supuestos del término de arrendamiento será particularmente desafiante de lograr, y representa un cambio importante a partir del actual modelo de contabilidad del arrendamiento.

futuros índices de precios al consumidor o las futuras tasas primas (si los pagos por arrendamiento cambian en respuesta a esas tasas).

Nota del editor: Cuando evalúan qué cantidades incluir en su estimado de los alquileres contingentes, los arrendatarios necesitarán considerar todos los pagos por arrendamiento que sean contingentes para el arrendador – incluyendo, pero no limitados a, los pagos que sean contingentes de las ventas del arrendatario, los pagos según determinaciones de co-arrendamiento, y los cambios basados-en-el-uso.

Medición y re-valoración subsiguientes

Después del comienzo del arrendamiento, el arrendatario registrará los gastos por amortización, amortizando el activo por derecho-a-uso, haciéndolo sobre una base sistemática hasta el final del término del arrendamiento o durante la vida útil del activo subyacente si es más corta. El arrendatario registrará los gastos por intereses sobre la obligación pendiente, haciéndolo mediante el usar el método de interés para reconocer la obligación a costo amortizado. El arrendatario usa el ASC 350⁶ (IAS 36⁷ según los IFRS) para evaluar por deterioro el activo por derecho-a-uso.

El ED requiere que en cada período de presentación de reportes el arrendatario vuelva a valorar (re-valore) el valor en libros de la obligación “si hechos o circunstancias señalan que habría un cambio importante en el pasivo desde el anterior período de presentación de reporte.” Si hay un cambio al término del arrendamiento como resultado de esta re-valoración, el arrendatario lo reconocerá mediante el ajustar la obligación de hacer los pagos por alquiler y el activo de derecho-a-uso. Los cambios en los alquileres contingentes, las sanciones por terminación y las RVG serían registrados en el estado de ingresos si el cambio surge del período actual o de períodos anteriores. Todos los otros cambios serían registrados como ajuste al activo de derecho-a-uso y a la obligación de hacer los pagos por alquiler.

El arrendatario no enmendaría la tasa de descuento por los casos en el término de arrendamiento esperado o cuando los estimados de los alquileres contingentes o de las RVG cambian, a menos que los alquileres contingentes sean contingentes de rasas de interés de referencia variables, caso en el cual el arrendatario necesitaría revisar la tasa de descuento por los cambios en las tasas de interés de referencia y reconocer esos cambios en el estado de ingresos.

Nota del editor: El requerimiento para que el arrendatario evalúe regularmente si hay factores y circunstancias nuevos relacionados con sus supuestos del término de arrendamiento será particularmente desafiante de lograr, y representa un cambio importante a partir del actual modelo de contabilidad del arrendamiento. Si bien la contabilidad del arrendamiento se lleva a cabo sobre una base de arrendamiento-por-arrendamiento, las compañías pueden necesitar desarrollar políticas de contabilidad robustas que no solamente cumplan con los requerimientos de la re-valoración sino que también permitan la aplicación práctica de esos requerimientos (e.g., indicadores típicos que generarían un cambio en la contabilidad del término de arrendamiento para un tipo particular de activo arrendado).

Contabilidad del arrendatario – Ejemplo 2

La Compañía A participa en un acuerdo para arrendar un punto de venta al por menor en una edificación de oficinas. El término de arrendamiento es no cancelable durante 10 años, con dos opciones de renovación a 5 años. El acuerdo es por pagos de arrendamiento anuales de \$2 millones por año más un alquiler contingente adicional del 2 por ciento de los ingresos brutos cada año. La tasa incremental de los préstamos de la Compañía A es el 2 por ciento. El acuerdo no incluye una opción de compra ni garantía del valor residual.

Término del arrendamiento

En la medición del activo de derecho-a-uso, el primer paso es determinar el término del arrendamiento. La Compañía A desarrolló las probabilidades con base en los factores contractuales, la existencia de mejoras a la propiedad arrendada y su historia pasada de renovaciones. El término de arrendamiento seleccionado es de 15 años porque es el término más largo posible que sea más probable que no que ocurra (ilustrado como sigue):

⁶ FASB Accounting Standards Codification Topic 350, *Intangibles – Goodwill and Other*.

⁷ IAS 36, *Deterioro del valor de los activos*.

Según el enfoque propuesto, el gasto se carga por adelantado; por consiguiente, el gasto reconocido en los primeros años del arrendamiento será más alto que el que sería según la actual contabilidad del arrendamiento operacional.

	Dos renovaciones a 5 años	Una renovación a 5 años	Sin renovación
Término del arrendamiento	20 años	15 años	10 años
Probabilidad	45%	35%	20%
Probabilidad acumulada	45%	80%	100%

El siguiente paso es estimar los pagos por arrendamiento durante el término de arrendamiento de 15 años, a fin de determinar los pagos de arrendamiento esperados durante el término de arrendamiento esperado. Los escenarios que se presentan abajo se basan en los pronósticos de A y en las proyecciones de los ingresos ordinarios para los resultados razonablemente posibles durante los siguientes 15 años.

	Alquileres contingentes esperados				Total
	Resultado 1 Ingresos ordinarios constantes	Resultado 2 5% anual de crecimiento de ingresos ordinarios	Resultado 3 8% anual de crecimiento de ingresos ordinarios	Resultado 4 2% de disminución anual de ingresos ordinarios	
Ventas durante 15 años, asumiendo \$10 M en el año 1	\$150,000,000	\$215,785,636	\$271,521,139	\$130,715,449	
Total de alquiler contingente	3,000,000	4,315,713	5,430,423	2,614,309	
Valor presente	1,711,896	2,297,568	2,777,778	1,534,344	
Probabilidad	40%	25%	25%	10%	
	\$684,758	\$574,391	\$694,444	\$153,434	\$2,107,027

El siguiente es el total del activo de derecho a uso y de la obligación de desempeño que serán registrados en el día 1. La cantidad se basa en el término del arrendamiento y en los alquileres contingentes (calculados arriba) y en los pagos anuales de arrendamiento.

Activo/obligación de derecho-a-uso	
Alquileres contingentes	\$ 2,107,027
Pagos anuales por arrendamiento (Valor presente de \$2M anuales durante 15 años)	17,118,957
Total de activo/obligación de derecho a uso	\$ 19,225,984
Al inicio del arrendamiento, A reconocerá un activo de derecho-a-uso y una obligación por \$19.2M	

Asiento en el libro diario al final del año 1

Al final del año 1, los ingresos ordinarios actuales fueron \$11,000,000 (i.e., \$1,000,000 superiores al estimado que el arrendatario hizo de los ingresos ordinarios del año 1). Si A hace su pago por arrendamiento el 31 de diciembre, A registrará el siguiente asiento (se ignoran los efectos intermedios):

Obligación por arrendamiento (método de interés)	\$	661,921	
Gastos por intereses (método de interés)		1,538,079	
Gasto por amortización (línea recta)		1,281,732	
Gasto adicional ¹ (1,000,000 x 2%) Efectivo		20,000	\$ 2,200,000
Activo de derecho-a-uso			1,281,732

¹ El ED no especifica si el gasto adicional asociado con el “saneamiento” del alquiler contingente, realizado en el período actual, sería clasificado como gasto adicional por intereses o como gasto adicional por amortización.

Dado que los ingresos ordinarios actuales son más altos que los estimados inicialmente, A registraría el pago por alquiler contingente adicional, haciéndolo en vinculación con el año actual y directamente en el estado de ingresos. También necesitaría reconsiderar sus estimados futuros de los ingresos ordinarios. Si se ajusta el estimado de los ingresos ordinarios futuros y de los alquileres contingentes futuros, se ajustarían el activo y la obligación de derecho-a-uso.

La siguiente tabla compara el impacto en el estado de ingresos en el primer año de este acuerdo de arrendamiento según (1) el enfoque propuesto de derecho-a-uso y (2) la contabilidad actual del arriendo operacional. Según el enfoque propuesto, el gasto se carga por adelantado; por consiguiente el gasto reconocido en los primeros años del arrendamiento será más alto que el que se reconocería según la contabilidad actual del arrendamiento operacional.

Comparación del estado de ingresos: Año 1			
	Contabilidad propuesta		Contabilidad actual
Gasto por amortización	\$	1,281,732	
Gasto por intereses		1,538,079	
Alquileres contingentes ¹		20,000	\$ 220,000
Pago de alquiler - gasto			2,00,000
Total	\$	2,839,811	\$ 2,220,000

¹ El ED no especifica si el gasto adicional asociado con el “saneamiento” del alquiler contingente, realizado en el período actual, sería clasificado como gasto adicional por intereses o como gasto adicional por amortización.

Contabilidad del arrendador

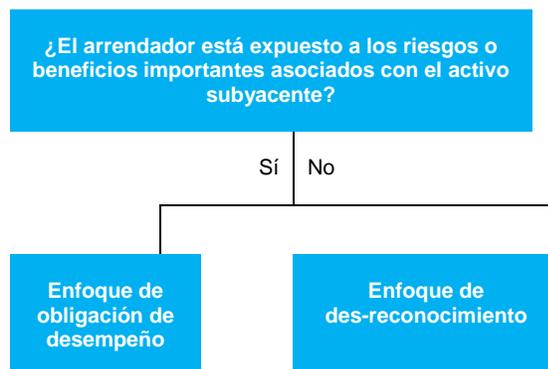
Modelo general

La ASU propuesta describe dos modelos de contabilidad para los arrendadores. El arrendador determina cuál modelo aplicar al contrato particular de arrendamiento y lo hace mediante determinar si el arrendador retiene la exposición a los riesgos o beneficios importantes asociados con el activo subyacente. La exposición a los riesgos o beneficios importantes podría ocurrir ya sea durante el término esperado del contrato de arrendamiento (e.g., a causa de alquileres contingentes importantes durante el término de arrendamiento, opciones para ampliar el arrendamiento, opciones para terminar, o servicios materiales no distintos prestados según el contrato de arrendamiento) o después del término del contrato de arrendamiento (e.g., cuando el término de arrendamiento no es importante en relación con la vida útil restante del activo o cuando al final del término de arrendamiento se espera un cambio importante en el valor del activo subyacente). El arrendador que retiene la exposición a los riesgos o beneficios importantes asociados con el activo subyacente aplicaría el enfoque de obligación de desempeño; de otra manera, el enfoque de des-reconocimiento. La determinación de la aplicación del modelo apropiado para aplicar sería hecha al inicio del arrendamiento y no se volvería a valorar. El riesgo de crédito del arrendatario no sería considerado en el análisis de si el arrendador está expuesto a los riesgos o beneficios importantes asociados con el activo subyacente arrendado durante el término esperado del arrendamiento corriente.

La ASU propuesta describe dos modelos de contabilidad para los arrendadores.

En general, los dos modelos tienen la intención de ajustarse al modelo de negocios de la entidad. La entidad que esté en el negocio de arrendar un activo a múltiples inquilinos durante su vida económica típicamente seguiría el enfoque de obligación de desempeño. Los fabricantes y distribuidores de activos que usen el arrendamiento como un mecanismo para vender el activo, o los bancos que usen el arrendamiento como medio para obtener ingresos por financiación, típicamente aplicarían el enfoque de des-reconocimiento.

El modelo de contabilidad del arrendador se basa en la determinación inicial de si el arrendador está expuesto a los riesgos o beneficios importantes asociados con el activo subyacente.



Según el enfoque de obligación de desempeño, el arrendador reconocerá un activo y un pasivo igual al valor presente de los pagos por arrendamiento esperados, y el activo subyacente permanecerá en los libros del arrendador. El arrendador reconocerá (1) ingresos por arrendamiento en la medida en que la obligación de desempeño se reduzca durante el término de arrendamiento y (2) ingresos por intereses por la cuenta por cobrar.

Según el enfoque de des-reconocimiento, una parte del activo arrendado se elimina de los libros del arrendador. El arrendador registra (1) una cuenta por cobrar (y el ingreso por arrendamiento) por los pagos por alquiler esperados y (2) el activo residual que representa el derecho al activo subyacente al final del término de arrendamiento. El gasto por arrendamiento sería reconocido por la porción del activo arrendado que es eliminada de los libros del arrendador. El ingreso por arrendamiento y el gasto por arrendamiento pueden ser presentados neto dependiendo del modelo de negocios del arrendador. El arrendador clasificaría al ingreso por arrendamiento como ingreso ordinario y al gasto por arrendamiento como costo de ventas “si ese ingreso y ese gasto surgen en el curso de las actividades continuas, principales o centrales del arrendador.”

Nota del editor: El ED no incluye orientación detallada sobre el sub-arriendo, diferente a observar que el arrendador intermediario en el sub-arriendo contabilizaría sus activos y pasivos que surgen del arrendamiento cabeza, de acuerdo con el modelo del arrendador, y contabilizaría sus activos y pasivos que surjan del sub-arriendo haciéndolo de acuerdo con el modelo del arrendador. El ED también señala que el arrendador intermediario presenta por separado, en el estado de posición financiera, su obligación de hacer los pagos por arrendamiento, y el total neto de todos los otros activos y pasivos que surjan de los contratos de sub-arriendo.

A continuación se describen los detalles de ambos enfoques de contabilidad del arrendador.

Enfoque de obligación de desempeño

Medición

Según el enfoque de obligación de desempeño, el arrendador reconocerá, a la fecha del comienzo del arrendamiento, (1) el activo por el derecho a recibir los pagos de arrendamiento más cualesquiera costos directos iniciales recuperables incurridos por el arrendador y (2) el pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento representa la obligación del arrendador por permitir que el arrendatario use el activo subyacente durante el término de arrendamiento.

Según el enfoque de obligación de desempeño, el arrendador reconocerá, a la fecha del comienzo del arrendamiento, (1) el activo por el derecho a recibir los pagos de arrendamiento más cualesquiera costos directos iniciales recuperables incurridos por el arrendador y (2) el pasivo por arrendamiento.

La medición inicial del activo por el derecho a recibir los pagos de arrendamiento y de la obligación de desempeño se basa en el término de arrendamiento más largo posible que sea más probable que no ocurra. El ED señala que el arrendador determina los pagos de arrendamiento requeridos durante el término de arrendamiento, haciéndolo mediante el uso del enfoque de resultado esperado (similar al enfoque usado por el arrendatario). La tasa que el arrendador le carga al arrendatario es usada para descontar a su valor presente los pagos esperados. Los alquileres contingentes, las garantías del valor residual y los pagos esperados según las sanciones de terminación se incluyen en la medición (de la misma manera que como lo hace el arrendatario, el arrendador determinaría los activos contingentes que dependan de un índice o tasa mediante el usar tasas futuras si están disponibles; de otra manera, el arrendador usaría la tasa que prevalezca). Sin embargo, el umbral de reconocimiento es más alto para los arrendadores dado que solamente pueden incluir las cantidades relacionadas con alquileres contingentes y garantías del valor residual si se pueden "medir confiablemente." La medición inicial del activo por el derecho a recibir los pagos de arrendamiento también incluiría cualesquiera costos directos iniciales recuperables incurridos por el arrendador. Todas las cantidades se miden inicialmente a la fecha de inicio del arrendamiento.

Nota del editor: Si bien el criterio usado para determinar el término de arrendamiento es el mismo para el arrendatario y para el arrendador, en la práctica puede ser difícil para el arrendador considerar todos los mismos factores que el arrendatario, en particular la intención del arrendatario; por consiguiente, los términos de arrendamiento del arrendatario y del arrendador pueden no ser simétricos para un arrendamiento particular.

Medición subsiguiente

El ED requiere que el activo que representa el derecho a recibir los pagos de arrendamiento sea amortizado y que el arrendador use el método de interés para reconocer los ingresos por intereses. Para amortizar la obligación de desempeño por los ingresos de arrendamiento, el arrendador tiene que usar un enfoque simétrico y racional, por ejemplo, horas de uso o unidades producidas. Si no hay un método confiable basado en el patrón de uso, se debe usar el método de línea recta. El arrendador aplicaría el ASC 310⁸ (IAS 39⁹ según los IFRS), en cada fecha de presentación de reporte, para determinar si está deteriorado su derecho a recibir los pagos de arrendamiento.

Re-valoración

Se requiere que en cada período de presentación de reportes el arrendador vuelva a valorar (re-valorar) el pago de arrendamiento esperado (incluyendo el término de arrendamiento, las opciones de terminación, los alquileres contingentes y las garantías del valor residual) si cualesquiera factores o circunstancias nuevos señalan un cambio importante en el derecho a recibir los pagos por arrendamiento. Si como resultado de esta re-valoración hay un cambio en el término de arrendamiento, el arrendador lo reconocería mediante el ajustar el pasivo por arrendamiento y el derecho a recibir los pagos de arrendamiento. Los cambios a los alquileres contingentes, las sanciones por terminación y las RVG serían registrados en el estado de ingresos en la extensión en que el arrendador haya satisfecho el relacionado pasivo por arrendamiento, o como un ajuste al pasivo por arrendamiento en la extensión en que el arrendador no haya satisfecho el relacionado pasivo por arrendamiento. Sin embargo, el arrendador tiene que reconocer en ingresos netos cualesquiera cambios que reducirían el pasivo por debajo de cero.

Según el modelo propuesto, el arrendador no cambiaría su tasa de descuento como resultado de los cambios en el término de arrendamiento, o cuando varíen las cantidades por pagar según los alquileres contingentes, a menos que los alquileres sean contingentes de tasas de interés de referencia variables, caso en el cual el arrendador revisaría la tasa de descuento por los cambios en las tasas de interés de referencia y reconocería esos cambios en el estado de ingresos.

Enfoque de des-reconocimiento

El enfoque de des-reconocimiento resultará en que el arrendador elimine de sus libros una parte del activo subyacente y lo reconozca en ingresos y gastos a partir del comienzo del

⁸ FASB Accounting Standards Codification Topic 310, *Receivables*.

⁹ IAS 39, *Instrumentos financieros: reconocimiento y medición*.

El enfoque de des-reconocimiento resultará en que el arrendador elimine de sus libros una parte del activo subyacente y lo reconozca en ingresos y gastos a partir del comienzo del arrendamiento.

arrendamiento. El arrendador reconocerá un activo por el derecho a recibir los pagos por arrendamiento y un activo residual por la porción del valor en libros del activo subyacente que represente los derechos que el arrendador tenga en el activo subyacente y que no transfirió. Si bien el arrendador reconoce ingresos y gastos a partir del comienzo del arrendamiento, la cantidad de la utilidad reconocida por adelantado puede ser diferente de la cantidad reconocida según el arrendamiento tipo venta según los US GAAP actuales. Esto es debido a la orientación del ED relacionada con alquileres contingentes, garantías del valor residual y otros elementos de los contratos de arrendamiento (incluyendo el cálculo del activo residual), la cual difiere de la orientación actual de la contabilidad de arrendamiento.

Medición

El arrendador mide el activo por el derecho a recibir pagos de arrendamiento (y la cantidad correspondiente de ingresos ordinarios) de la misma manera que como realiza su medición según el enfoque de obligación de desempeño. El activo residual será medido a la cantidad asignada del valor en libros del activo subyacente, determinada a la fecha de inicio del arrendamiento. La porción del activo subyacente des-reconocido (y la correspondiente cantidad de gastos) sería calculada a la fecha de inicio del arrendamiento tal y como sigue:

$$\frac{\text{Valor razonable de los derechos a recibir los pagos de arrendamiento}}{\text{Valor razonable del activo subyacente}} \times \text{Valor en libros del activo subyacente}$$

La porción restante del activo subyacente que no se des-reconoce representaría el activo residual. Todas las cantidades se miden inicialmente a la fecha del inicio del arrendamiento.

Re-valoración

Se requiere que en cada período de presentación de reportes el arrendador vuelva a valorar (re-valore) el pago de arrendamiento esperado (incluyendo el término de arrendamiento, las opciones de terminación, los alquileres contingentes y las garantías del valor residual) si cualesquiera factores o circunstancias nuevos señalan un cambio importante en el derecho a recibir los pagos por arrendamiento. Si la re-valoración del término de arrendamiento resulta en un cambio en el activo residual, el ED requiere que el arrendador asigne tal cambio a los derechos des-reconocidos y al activo residual, y que de acuerdo con ello ajuste el valor en libros del activo residual. Los cambios relacionados con opciones de terminación, alquileres contingentes y RVG que se puedan medir confiablemente serían reconocidos en el estado de ingresos.

Tal y como ocurre según el enfoque de obligación de desempeño, el arrendador no cambiaría su tasa de descuento a causa de los cambios en el término de arrendamiento, o cuando varíen las cantidades por pagar según los alquileres contingentes, a menos que los alquileres sean contingentes de tasas de interés de referencia variables, caso en el cual el arrendador revisaría la tasa de descuento por los cambios en las tasas de interés de referencia y reconocería esos cambios en el estado de ingresos.

Tal y como ocurre según el enfoque de obligación de desempeño, el arrendador no cambiaría su tasa de descuento a causa de los cambios en el término de arrendamiento, o cuando varíen las cantidades por pagar según los alquileres contingentes, a menos que los alquileres sean contingentes de tasas de interés de referencia variables, caso en el cual el arrendador revisaría la tasa de descuento por los cambios en las tasas de interés de referencia y reconocería esos cambios en el estado de ingresos.

Contabilidad del arrendador - Ejemplo

El siguiente ejemplo busca comparar el efecto en el estado de ingresos según el enfoque de obligación de desempeño y según la orientación actual de arrendamiento operacional. El ejemplo también ilustra los asientos de contabilidad según (1) el enfoque de obligación de desempeño, (2) el enfoque de des-reconocimiento, y (3) la orientación actual sobre arrendamiento operacional. El ejemplo no tiene la intención de ilustrar cómo distinguir si el arrendador debe usar el enfoque de des-reconocimiento o el enfoque de obligación de desempeño.

Un fabricante de equipo les ofrece la opción de arrendamiento a sus clientes. El término de arrendamiento es no cancelable durante cinco años y no tiene opciones de renovación ni garantías del valor residual. El pago anual de alquiler es de \$7,800. El precio normal del equipo es \$35,000 y sus costos son \$25,000. El valor estimado al final del término de arrendamiento es \$5,667. La tasa de descuento que el arrendador le está cargando al arrendatario es el 8 por ciento.

La comparación del impacto anual en el estado de ingresos del arrendador según el enfoque de obligación de desempeño y según la orientación actual sobre arrendamiento operacional es como sigue:

Efecto en el estado de ingresos del arrendador		
	Obligación de desempeño	Contabilidad existente para el arrendamiento operacional
Inicio del arrendamiento	-----	-----
Año 1	4,853	3,933
Año 2	4,429	3,933
Año 3	3,970	3,933
Año 4	3,474	3,933
Año 5	2,939	3,933
Total	19,665	19,665

Una ilustración de los asientos contables según (1) el enfoque de obligación de desempeño, (2) el enfoque de des-reconocimiento, y (3) la orientación actual sobre arrendamiento operacional, es como sigue:

	Des-reconocimiento	Obligación de desempeño	Contabilidad actual del arrendamiento operacional
Asientos en el libro diario al inicio del arrendamiento:			
Cuenta por cobrar por arrendamiento	31,143 ¹	31,143	
Costo de ventas	22,245 ²		
Activo subyacente	(22,245)		
Ingresos ordinarios	(31,143)		
Pasivo por arrendamiento		(31,143)	
¹ La cuenta por cobrar por arrendamiento es el valor presente de los pagos anuales de arrendamiento (\$7,800) descontado al 8 por ciento. ² El costo de ventas es igual al activo des-reconocido, el cual es la asignación del valor en libros medido al valor razonable de las cuentas por cobrar ÷ precio de venta normal x costo) ($[(31,143 \div 35,000) \times 25,000]$).			

	Des-reconocimiento	Obligación de desempeño	Contabilidad actual del arrendamiento operacional
Efecto en los saldos de cuenta (Débito/(Crédito)):			
Año 1			
Efectivo	7,800	7,800	7,800
Pasivo por arrendamiento		6,229 ³	
Gasto por depreciación		3,867 ⁴	3,867
Depreciación acumulada		(3,867)	(3,867)
Ingresos ordinarios por intereses	(2,491) ⁵	(2,491)	
Cuenta por cobrar por arrendamiento	(5,309)	(5,309)	
Amortización del pasivo por arrendamiento		(6,229)	
Ingresos ordinarios por arrendamiento			(7,800)
Año 2			
Efectivo	7,800	7,800	7,800
Pasivo por arrendamiento		6,229	
Gasto por depreciación		3,867	3,867
Depreciación acumulada		(3,867)	(3,867)
Ingresos ordinarios por intereses	(2,067)	(2,067)	
Cuenta por cobrar por arrendamiento	(5,733)	(5,733)	
Amortización del pasivo por arrendamiento		(6,229)	
Ingresos ordinarios por arrendamiento			(7,800)
Año 3			
Efectivo	7,800	7,800	7,800
Pasivo por arrendamiento		6,229	
Gasto por depreciación		3,867	3,867
Depreciación acumulada		(3,867)	(3,867)
Ingresos ordinarios por intereses	(1,608)	(1,608)	
Cuenta por cobrar por arrendamiento	(6,192)	(6,192)	
Amortización del pasivo por arrendamiento		(6,229)	
Ingresos ordinarios por arrendamiento			(7,800)
Año 4			
Efectivo	7,800	7,800	7,800
Pasivo por arrendamiento		6,229	
Gasto por depreciación		3,867	3,867
Depreciación acumulada		(3,867)	(3,867)
Ingresos ordinarios por intereses	(1,113)	(1,113)	
Cuenta por cobrar por Arrendamiento	(6,687)	(6,687)	
Amortización del pasivo por arrendamiento		(6,229)	
Ingresos ordinarios por arrendamiento			(7,800)
³ El pasivo por arrendamiento se amortiza con base en la línea recta durante cinco años (31,143 ÷ 5 = 6,229).			
⁴ El activo subyacente se deprecia de manera que al final de los cinco años el valor sea consistente con el valor residual esperado al final del término de arrendamiento. Observe que esta cantidad no necesariamente será igual al activo residual calculado según el enfoque de des-reconocimiento.			
⁵ Los ingresos por intereses se calculan usando el método del interés al 8 por ciento.			

	Des-reconocimiento	Obligación de desempeño	Contabilidad actual del arrendamiento operacional
Año 5			
Efectivo	7,800	7,800	7,800
Pasivo por arrendamiento		6,229	
Gasto por depreciación		3,867	3,867
Depreciación acumulada		(3,867)	(3,867)
Ingresos ordinarios por intereses	(578)	(578)	
Cuenta por cobrar por arrendamiento	(7,222)	(7,222)	
Amortización del pasivo por arrendamiento		(6,229)	
Ingresos ordinarios por arrendamiento			(7,800)

Presentación y revelaciones

Arrendatario

El ED requiere que el arrendatario presente los activos de derecho-a-uso como si los activos fueran activos tangibles dentro de propiedad, planta y equipo, pero por separado de los otros activos que el arrendatario no tenga en arrendamiento. La obligación de hacer los pagos de arrendamiento será presentada separada de los otros pasivos financieros. Los gastos por intereses y los gastos por amortización serán presentados por separado de los otros gastos por amortización e intereses, ya sea en el estado de ingresos o revelados en las notas. Los pagos de efectivo por el principal y por los intereses serán una actividad de financiación que se presente por separado en el estado de flujos de efectivo.

Arrendador – Enfoque de des-reconocimiento

Según el modelo propuesto, el arrendador presentará la cuenta por cobrar por arrendamiento por separado de los otros activos financieros. Los activos residuales serán presentados por separado dentro de propiedad, planta y equipo. Las cuentas por cobrar por arrendamiento y los activos residuales que surjan según sub-arriendos se deben distinguir de las otras cuentas por cobrar por arrendamiento y de los otros activos residuales. La presentación en el estado de ingresos será ya sea bruta o neta, dependiendo del modelo de negocios del arrendador. El ED señala que si el modelo de negocios del arrendador usa acuerdos de arrendamiento para financiación, el arrendador usaría la presentación neta. Sin embargo, los fabricantes y distribuidores que usen el arrendamiento como una forma alternativa para vender sus productos presentarían los ingresos y gastos brutos. El ED requiere que el arrendador presente los ingresos por intereses, correspondientes a sus activos arrendados, haciéndolo por separado de sus otros ingresos por intereses, en el estado de ingresos.

Según el modelo propuesto, el arrendador presentará como flujos de efectivo de operación los flujos de efectivo recibidos de los pagos de arrendamiento, por separado de los cambios en las otras cuentas por cobrar de operación, en el estado de flujos de efectivo.

Arrendador – Enfoque de obligación de desempeño

Según el modelo propuesto, el arrendador presentará el activo subyacente arrendado, su cuenta por cobrar por el derecho a recibir los pagos de arrendamiento, y su pasivo por arrendamiento bruto en el estado de posición financiera, totalizando con el activo neto por arrendamiento o el pasivo neto por arrendamiento. En el estado de ingresos, el arrendador presentará por separado los ingresos por intereses, los ingresos por arrendamiento y los gastos por depreciación, y luego el total de los saldos con los ingresos o gastos por arrendamiento netos. (Según los IFRS, la presentación se hace por separado; no se presenta la cantidad neta.) El ED requiere que los ingresos de efectivo provenientes de los pagos por arrendamientos sean clasificados como actividades de operación, por separado, en el estado de flujos de efectivo.

Según el modelo propuesto, el arrendador presentará el activo subyacente arrendado, su cuenta por cobrar por el derecho a recibir los pagos de arrendamiento, y su pasivo por arrendamiento bruto en el estado de posición financiera, totalizando con el activo neto por arrendamiento o el pasivo neto por arrendamiento.

Nota del editor: El ED no incluye orientación especializada de contabilidad, presentación o transición, sobre los arrendamientos apalancados. Los arrendamientos reportados previamente como arrendamientos apalancados según los US GAAP estarían sujetos a la misma orientación que para los otros arrendamientos según el ED.

Transacciones de venta y retro-arriendo

El ED señala que si la transacción de venta y retro-arriendo satisface las condiciones para una venta, el vendedor-arrendatario contabilizaría (1) la transacción como una venta de acuerdo con los otros US GAAP que sean aplicables y (2) el activo de derecho-a-uso y la obligación de hacer los pagos de arrendamiento de acuerdo con la orientación para los arrendatarios. Si la transacción no satisface la condición para una venta, el vendedor-arrendatario contabilizaría el contrato como una financiación.

Nota del editor: El ED señala que el contrato sería contabilizado como una venta si, al final del contrato, el vendedor-arrendatario transfiere el control del activo subyacente y todos, menos un porcentaje, de los riesgos y beneficios asociados con el activo subyacente. El ED ofrece factores para usar en la determinación de si ha ocurrido una venta, incluyendo algunos de los mismos factores usados en el modelo actual de contabilidad del arrendamiento en la evaluación de la venta y retro-arriendo de bienes inmuebles (e.g., si el vendedor-arrendatario tiene la opción a precio fijo para recomprar la propiedad o garantiza la inversión del comprador-arrendador). El requerimiento de que esos factores sean aplicados a todas las ventas con retro-arriendo (en oposición a solamente las ventas con retro-arriendo que implican inmuebles o equipo integral según los actuales US GAAP) representa un cambio a partir del modelo actual de contabilidad del arrendamiento. La opción de compra a valor razonable (o la obligación de compra a valor razonable) no se incluye en la lista de condiciones que normalmente impedirían la contabilidad de la venta según el ED. Además, el párrafo BC164 de las Bases para las Conclusiones del ED observa que las juntas consideraron, pero rechazaron, diferir las ganancias y pérdidas que surjan de la transacción de venta y retro-arriendo.

Consideraciones sobre el impuesto diferido

Los cambios que se proponen en el ED muy probablemente darán origen a nuevas diferencias temporales para la mayoría de las entidades que participen en transacciones de arrendamiento.

Los cambios que se proponen en el ED muy probablemente darán origen a nuevas diferencias temporales para la mayoría de las entidades que participen en transacciones de arrendamiento. Generalmente, para los propósitos de la contabilidad financiera las entidades registrarán los activos y pasivos que no registraron para propósitos tributarios, lo cual creará diferencias en las bases. Por ejemplo, en algunas jurisdicciones tributarias, una entidad puede haber tenido arrendamientos operacionales tanto en libros como en impuestos, caso en el cual no existiría diferencia temporal para esos arrendamientos. Dado que la propuesta afecta todos los préstamos vigentes a la fecha de la aplicación inicial, las entidades necesitarán tener en cuenta las diferencias temporales importantes que puedan surgir a partir de la aplicación inicial de la ASU final.

Dado que el ED propone requerir que el arrendatario establezca los activos (por el “derecho-a-uso”) y los pasivos (por la obligación futura de pago), que inicialmente se miden a la misma cantidad (diferente a los costos directos iniciales capitalizados por el arrendatario), la entidad puede concluir que no se requiere impuesto diferido (i.e. dado que el activo y el pasivo se registran por la cantidad, la entidad puede de manera incorrecta haber concluido que no era necesario impuesto diferido). Sin embargo, tal y como se observa en el ASC740¹⁰ -10-25-29, la entidad tiene que reconocer el activo o pasivo tributario diferido por todas las diferencias temporales, haciéndolo sobre una base bruta, independiente de si pueden existir elementos temporales correspondientes (i.e., relacionados con la misma transacción) que hagan neto a cero. Además, dado que la contabilidad de los arrendamientos para impuestos y para libros ha sido similar en muchas jurisdicciones, para las entidades será importante no confundir el cambio que se propone en las reglas de contabilidad cuando preparen sus declaraciones tributarias por los ingresos y las células de respaldo. Para las entidades que tradicionalmente no hayan registrado la diferencia libros/impuestos relacionada con los arrendamientos, es posible, por ejemplo, que el activo de “derecho-a-uso” podría de manera inadvertida ser adicionado a la base tributaria de los activos fijos y depreciado (en situaciones en las cuales las adiciones a activos fijos en libros – y en impuestos – son típicamente las mismas) aún cuando no haya base tributaria en este

¹⁰ FASB Accounting Standards Codification Topic 740, *Income Taxes*.

activo. Si esto ocurriera, la entidad podría subestimar su pasivo por impuestos a los ingresos y también podría registrar un beneficio tributario diferido por una base tributaria en activos fijos que no existen.

Ventas estatales y locales / Implicaciones tributarias del uso

Para los propósitos de los impuestos a los ingresos, estatales o locales, el ingreso sujeto a impuestos normalmente se asigna a las jurisdicciones estatal o local con base en una fórmula (a la cual comúnmente se le refiere como fórmula de asignación). En muchas jurisdicciones, la fórmula de asignación se basa parcialmente en la localización relativa de la propiedad de la entidad (el “factor propiedad”) y a menudo incluye la cantidad calculada por la propiedad arrendada. En las jurisdicciones donde el factor de propiedad se basa en los valores del estado financiero, la ASU propuesta puede afectar el cálculo de la fórmula de asignación y por consiguiente puede afectar el pasivo por impuestos a los ingresos estatales o locales de la entidad. Además, la fórmula de asignación típicamente sería usada para calcular la tasa tributaria efectiva de la entidad en las jurisdicciones estatal o local; por consiguiente, cualquier cambio en la fórmula, resultante de la ASU, afectaría la contabilidad del impuesto diferido por los elementos temporales en las jurisdicciones afectadas.

Revelaciones

La ASU propuesta incrementaría de manera importante las revelaciones relacionadas con los acuerdos de arrendamiento. La entidad estaría requerida a revelar información cuantitativa y cualitativa que le permitiría a los usuarios entender la cantidad y oportunidad de los flujos de efectivo esperados. Tal información incluiría la revelación de los términos de los alquileres contingentes, las opciones de renovación y las garantías del valor residual, así como también información sobre los cambios en los supuestos y en los juicios relacionados con opciones, alquileres contingentes, garantías del valor residual y tasas de descuento. Las revelaciones necesitarían ser desagregadas a un nivel tal que la información sea útil para los usuarios de los estados financieros. El ED también requeriría que tanto arrendatarios como arrendadores presenten la conciliación entre los saldos inicial y de cierre para los activos y pasivos relacionados con el acuerdo de arrendamiento.

Transición

Esencialmente todos los arrendamientos vigentes a la fecha de la aplicación inicial estarán sujetos a la contabilidad del arrendamiento que se propone. El ED define la fecha de la aplicación inicial como “el comienzo del primer período comparativo presentado en los primeros estados financieros en los cuales la entidad aplica esta orientación” y requiere que tanto el arrendatario como el arrendador apliquen a partir de esa fecha las determinaciones del nuevo modelo usando el enfoque retrospectivo simplificado.

El arrendatario reconocerá la obligación y el activo de derecho-a-uso para cada arrendamiento pendiente a la fecha de la aplicación inicial “medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados usando la tasa incremental de préstamos del arrendatario en la fecha de la aplicación inicial.” El activo de derecho-a-uso necesitaría ser ajustado para reflejar los pagos reconocidos, pagados por anticipado o causados, cuando los pagos de arrendamiento sean desiguales durante el término del arrendamiento. No serían necesarios ajustes para los arrendamientos clasificados como arrendamientos de capital según el ASC 840 que no tengan opciones, alquileres contingentes o garantías del valor residual. Los arrendamientos de corto plazo serían reconocidos con base en los requerimientos del ED que se discuten arriba.

Para los contratos según el enfoque de obligación de desempeño, el arrendador reconocería el derecho a recibir los pagos de arrendamiento y la obligación de desempeño “medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados usando la tasa cargada en el arrendamiento determinada a la fecha de inicio del arrendamiento.” El arrendador también re-emitaría cualquier activo subyacente previamente des-reconocido, haciéndolo al costo depreciado, determinado como si el activo nunca hubiera sido des-reconocido.

Para los contratos de arrendamiento según el enfoque de des-reconocimiento, el arrendador reconocería el activo por el derecho a recibir los pagos de arrendamiento “medido al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontado usando la tasa cargada en el arrendamiento determinada a la fecha de inicio del arrendamiento.” El arrendador también reconocería el activo residual medido a valor razonable a la fecha de la aplicación inicial.

Esencialmente todos los arrendamientos vigentes a la fecha de la aplicación inicial estarán sujetos a la contabilidad del arrendamiento que se propone.

Nota del editor: Si bien el párrafo BC189 de las Bases para las Conclusiones del ED señala que “no se requeriría que las entidades determinen cómo habrían sido medidos los activos y pasivos a partir de los períodos anteriores,” el párrafo 88 del ED define 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.” Además, las determinaciones para la transición que contiene el ED no abordan de manera específica cómo serían evaluadas a la fecha de la aplicación inicial las transacciones de venta y retro-arriendo provenientes de períodos anteriores (y cualesquiera ganancias diferidas asociadas con tales transacciones).

Suscripciones

Si usted desea recibir *Heads Up* y las otras publicaciones emitidas por el Accounting Standards and Communications Group de Deloitte, por favor [regístrese](http://www.deloitte.com/us/suscriptions) en www.deloitte.com/us/suscriptions.

Dbriefs para ejecutivos financieros

Lo invitamos a que participe en *Dbriefs*, la serie de webcast de Deloitte que entrega las estrategias prácticas que usted necesita para mantenerse al frente de los problemas importantes. Obtenga acceso a ideas valiosas e información crítica a partir de los webcasts de la serie “Ejecutivos financieros” sobre los siguientes temas:

- Gobierno corporativo
- Información financiera
- Inteligencia frente al riesgo
- Orientando el valor de la empresa
- Información financiera para propósitos tributarios
- Transacciones y eventos de negocio

Dbriefs también ofrece una manera conveniente y flexible de ganar créditos de CPE (Continuing Professional Education = educación profesional continuada) – directo a su escritorio. Únase a *Dbriefs* para recibir notificaciones sobre los futuros webcasts en www.deloitte.com/us/dbriefs.

Está disponible el registro para el próximo webcast de *Dbriefs*. Para registrarse use el vínculo que aparece abajo:

- [The Dodd-Frank Act's Corporate Governance Provisions: Implications for the 2011 Proxy Season](#) (Agosto 24, 2 p.m. (EDT)).

Technical Library: The Deloitte Accounting Research Tool

Deloitte tiene disponible, sobre una base de suscripción, el acceso a su biblioteca en línea de literatura de contabilidad e información financiera. Denominada Technical Library: The Deloitte Accounting Research Tool, la biblioteca incluye material de FASB, EITF, AICPA, PCAOB, IASB y SEC, además de los manuales de contabilidad propios de Deloitte y de la SEC, así como otra orientación interpretativa de contabilidad y de la SEC.

Actualizada cada día de negocios, Technical Library tiene un diseño intuitivo y un sistema de navegación que, junto con sus poderosas características de búsqueda, le permite a los usuarios localizar información rápidamente en cualquier momento, desde cualquier computador. Además, los suscriptores de Technical Library reciben *Technically Speaking*, la publicación semanal que resalta las adiciones recientes hechas a la biblioteca.

Para más información, incluyendo detalles sobre la suscripción y una demostración en línea, visite www.deloitte.com/us.techlibrary.

Esta es una traducción al español de la versión oficial en inglés de Heads Up –August 17, 2010 – Volume 17, Issue 27 – FASB Draws a Bright Line Through Operating Leases – Proposed ASU Revamps Lease Accounting – 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.