

Contabilidad en la industria minorista Surge un nuevo punto de vista sobre la contabilidad del arrendamiento



Contenido

Introducción	1
Problema 1 – Impacto que la capitalización de todos los arrendamientos tiene en los estados financieros	5
Problema 2 – Contabilidad para los alquileres contingentes	8
Problema 3 – Determinación del término del arrendamiento	10
Problema 4 – Componentes servicio y arrendamiento del contrato	12
Problema 5 – Sub-arrendamientos	13
Problema 6 - Revelación	15
Contactos	16

Introducción

La International Accounting Standards Board (IASB) y la U.S. Financial Accounting Standards Board (FASB) (colectivamente "las Juntas") están llevando a cabo un proyecto conjunto que reformaría el modelo de contabilidad del arrendamiento. El objetivo del proyecto es desarrollar un nuevo enfoque que reflejaría de mejor manera la economía del arrendamiento y les ofrecería mayor transparencia a los usuarios de los estados financieros. En marzo de 2009, las Juntas emitieron un documento para discusión (DP) que resultó en la recepción de 300 cartas comentario, incluyendo cartas de una serie de los minoristas más grandes del mundo. A partir de esas cartas comentario quedó claro que muchos de los puntos de vista tentativos expresados en el DP tendrían un efecto importante en la información financiera de la industria minorista. Después de casi un año de deliberaciones conjuntas, las Juntas emitieron el 17 de agosto de 2010 el borrador para discusión pública (ED), *Leases* [Arrendamientos]. El ED propone modelos nuevos para arrendatarios y arrendadores y reemplazaría los estándares existentes y las interpretaciones relacionadas según los IFRS y los US GAAP.

Esta publicación de Deloitte resalta muchas de las propuestas clave contenidas en el ED y ofrece luces sobre cómo esas propuestas podrían afectar a la industria minorista.

Vista de conjunto de la contabilidad de los arrendatarios

En el corazón de las propuestas para los arrendatarios está la eliminación del modelo de contabilidad del arrendamiento operacional y la introducción del modelo de derecho-de-uso. El arrendatario reconocería un activo que represente su derecho a usar el activo subyacente durante el término del arrendamiento y el correspondiente pasivo por su obligación de pagar los alquileres. Los requerimientos clave del ED para la contabilidad del arrendatario se pueden resumir como sigue:

Contratos con componente servicio

Si un contrato contiene un arrendamiento, pero también contiene un componente servicio, el ED generalmente no aplicaría a los componentes servicio que sean 'distintos' dentro del contrato (los componentes de servicio distintos serían contabilizados de acuerdo con otros PCGA).

Cronograma del proyecto



El componente servicio sería considerado distinto si la entidad u otra entidad ya sea vende por separado un servicio idéntico o similar o la entidad podría vender por separado el servicio a causa de que el servicio tiene una función distinta y un margen de utilidad distinto. Los arrendatarios asignarían los pagos requeridos según el contrato, haciéndolo entre los distintos componentes servicio y arrendamiento, con base en la orientación contenida en los párrafos 50-52 del *Revenue Recognition ED, Revenue from Contracts with Customers* [ED sobre reconocimiento de ingresos ordinarios, Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes] (i.e., con base en los precios de venta independientes). Sin embargo, el arrendamiento trataría como arrendamiento a todo el contrato si es incapaz de asignar los pagos entre los distintos componentes servicio y arrendamiento o si el componente servicio no es distinto.

Aplicación del modelo básico de arrendamiento

Según el modelo propuesto, a la fecha del comienzo del arrendamiento el arrendatario reconocería el activo de derecho-de-uso que represente su capacidad para usar, durante el término del arrendamiento, el activo arrendado, y el correspondiente pasivo por su obligación de pagar los alquileres. Este es un cambio en relación con las reglas actuales de la contabilidad del arrendamiento, que distinguen entre arrendamientos operacionales y financieros (a los cuales según los US GAAP se les refiere como "arrendamientos de capital").



Introducción

El estimado de los alquileres contingentes sería incluido como parte del activo de derecho-de-uso y del pasivo de arrendamiento.

Para todos los arrendamientos el arrendatario reconocería el activo de derecho-de-uso y el pasivo de arrendamiento. Para los arrendamientos diferentes a los arrendamientos de corto plazo (que se discuten abajo), la medición inicial del pasivo de arrendamiento sería al valor presente de los pagos de arrendamiento, descontado usando la tasa incremental de préstamos del arrendatario o la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si se puede determinar confiablemente. El activo de derecho-de-uso sería medido inicialmente a la misma cantidad que el pasivo de arrendamiento más cualesquiera costos directos iniciales. El ED no aborda el efecto que los incentivos no-monetarios de arrendamiento tienen en la medición inicial del activo de derecho-de-uso y del pasivo de arrendamiento.

Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, el arrendatario mediría el pasivo de arrendamiento a costo amortizado y reconocería los gastos por intereses usando el método de interés. El arrendatario amortizaría el activo de derecho-de-uso, haciéndolo sobre una base sistemática durante el término del arrendamiento o durante la vida útil, si es más corta. A los preparadores IFRS se les permitiría revaluar los activos de derecho-de-uso de acuerdo con el modelo de revaluación contenido en el IAS 16, *Propiedad, planta y equipo* si revalúan (1) todos los activos propios de la clase de propiedad, planta y equipo y (2) todos los activos de derecho-de-uso relacionados con la clase de propiedad, planta y equipo a la cual pertenece el activo subyacente. Según los US GAAP no se permitiría la revaluación del activo de derecho-de-uso.

A los arrendatarios se les permitiría usar una forma simplificada de contabilidad del arrendamiento para los arrendamientos que tengan un término de arrendamiento máximo posible de doce meses o menos. Según esta contabilidad simplificada, los arrendatarios podrían elegir, sobre una base de arrendamiento-por-arrendamiento, medir el pasivo de arrendamiento a la cantidad sin descuento de los pagos de arrendamiento y el activo de derecho-de-uso a la cantidad sin descuento más los costos directos iniciales. Los pagos de arrendamiento se reconocerían en utilidad o pérdida durante el término de arrendamiento.

Valorar el término del arrendamiento

En lo que constituye un cambio importante en relación con las reglas actuales de arrendamiento, el término de arrendamiento esperado se basaría en “el término más largo posible que sea más probable que no que ocurra.” El arrendatario necesitaría estimar la probabilidad de que ocurriría cada término posible, haciéndolo mediante el tener en cuenta las opciones explícitas e implícitas de renovación o las opciones de terminación temprana que se incluyan en el contrato y por operación de la ley estatutaria. El ED lista factores que el arrendatario consideraría al valorar la probabilidad de cada término posible.

Valorar el impacto de alquileres contingentes, sanciones por opción de término y garantías del valor residual

En otro cambio importante con relación a las reglas actuales, el arrendatario estaría requerido a determinar los pagos de arrendamiento pagables durante el término de arriendo, usando el enfoque de resultado esperado que se describe en el ED como “el valor presente del promedio ponderado de la probabilidad de los flujos de efectivo para un número razonable de resultados”. Los pagos de arrendamiento incluyen los estimados de alquileres contingentes, pagos según las garantías de valor residual entre arrendatario y arrendador y los pagos al arrendador según las sanciones de opción del término. Cuando determine el valor presente de los pagos de arrendamiento, el arrendatario desarrollaría los resultados razonablemente posibles, estimaría la cantidad y oportunidad de los flujos de efectivo para cada resultado, calcularía el valor presente de esos flujos de efectivo y el peso de la probabilidad de los flujos de efectivo para cada resultado.

El ED incluye otra orientación para los alquileres contingentes que dependen de un índice o de una tasa. El arrendatario determinaría los pagos de arrendamiento esperados que se basen en un índice o una tasa, usando tasas futuras [*forward*] si están disponibles. Si las tasas futuras no están fácilmente disponibles, el arrendatario usaría las tasas que prevalezcan.

Volver a valorar el término del arrendamiento y los pagos de arrendamiento

El estimado del término de arrendamiento y de los pagos de arrendamiento se necesitaría volver a valorar en cada fecha de presentación de reporte, con el ajuste correspondiente al pasivo de arrendamiento (si bien no se requeriría un examen detallado de cada arrendamiento a menos que haya un cambio en los hechos o circunstancias que señale que el término del arrendamiento pueda necesitar ser revisado). La nueva valoración del término de arrendamiento sería reconocida como un ajuste al activo de derecho-de-uso. La nueva valoración de la cantidad esperada de alquileres contingentes, sanciones de opción de término y garantías de valor residual que surja del período actual o de períodos anteriores sería reconocida en utilidad o pérdida en la extensión en que esos cambios se relacionen con el período actual o con períodos anteriores. Los cambios relacionados con períodos futuros serían reconocidos como un ajuste al activo de derecho-de-uso. El arrendatario no cambiaría su tasa de descuento a menos que los alquileres contingentes sean contingentes por referencia a tasas de interés, caso en el cual el arrendatario necesitaría revisar la tasa de descuento por los cambios en las tasas de interés de referencia y reconocería los cambios en utilidad o pérdida.

En lo que constituye un cambio importante en relación con las reglas actuales de arrendamiento, el término de arrendamiento esperado se basaría en “el término más largo posible que sea más probable que no que ocurra.”

Contabilidad del arrendador

El ED también aborda la contabilidad del arrendador. Se proponen dos modelos de contabilidad para los arrendadores – el enfoque de obligación de desempeño y el enfoque de des-reconocimiento. El arrendador que conserva la exposición frente a 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 subyacente permanece reconocido en el estado de posición financiera del arrendador. El arrendador reconoce una cuenta por cobrar por los pagos de arrendamiento esperados, y el pasivo correspondiente. El arrendador reconocería ingresos en la medida en que la obligación de desempeño se reduce durante el término de arrendamiento, e ingresos por intereses por la cuenta por cobrar.
- Según el enfoque de des-reconocimiento, el arrendador reconocería un activo por el derecho a recibir pagos por alquiler, eliminaría de su estado de posición financiera una parte del valor en libros del activo subyacente y reclasificaría como activo residual la parte del valor en libros del activo subyacente que represente los derechos del arrendador en el activo subyacente que no transfirió. Adicionalmente, el arrendador reconocería ingresos y gastos en utilidad o pérdida.

El arrendador que conserva la exposición frente a riesgos o beneficios importantes asociados con el activo subyacente aplicaría el enfoque de obligación de desempeño...



Preocupaciones clave de la industria

Una característica clave del documento para discusión (y del borrador para discusión pública) fue la propuesta para introducir un solo modelo de contabilidad para los arrendatarios que reflejaría en el estado de posición financiera (i.e. para capitalizar los arrendamientos actualmente clasificados como arrendamientos operacionales) los activos y pasivos que surjan de todos los contratos de arrendamiento. Para las entidades en la industria minorista, los arrendamientos por alquiler de espacio (principalmente localizaciones de tiendas y bodegas, así como también oficinas corporativas) que históricamente han sido contabilizados como arrendamientos operacionales con los gastos de alquiler reconocidos sobre una base de línea recta, ya no estarían más “por fuera del balance general”. La mayoría de la industria minorista expresó sus preocupaciones sobre las propuestas contenidas en el documento para discusión dado que consideró que las propuestas incrementarían la complejidad de la información financiera y disminuirían la comprensibilidad de un modelo de negocios que actualmente confía en el uso de arrendamientos operacionales “simples”. En la industria minorista hubo algún respaldo para desarrollar un enfoque basado-en-principios apoyado en un enfoque similar a los requerimientos actuales de los IFRS.

Los temas clave de muchas de las cartas comentario sobre el documento para discusión, provenientes de la industria minorista, fueron:

- **Riesgo de transparencia reducida** – muchos de quienes respondieron compartieron el punto de vista de que la orientación propuesta en el documento para discusión era extremadamente compleja y su adopción puede conducir a un entendimiento disminuido de los estados financieros. Los minoristas estuvieron preocupados porque sus estados financieros se volverían incomprensibles para sus *stakeholders*.
- **Comparabilidad** – muchos de quienes respondieron piensan que la naturaleza subjetiva de los estimados relacionados con el término de arrendamiento y con los alquileres contingentes puede conducir a carencia de comparabilidad con minoristas con compromisos contractuales idénticos. Esas preocupaciones resultan de la necesidad de estimar términos de arrendamiento y alquileres contingente durante períodos largos (a menudo de hasta 30 años).

- **Riesgo de carga administrativa incrementada** – muchos de quienes respondieron piensan que las propuestas contenidas en el documento para discusión incrementarían de manera importante la carga administrativa puesta en los negocios minoristas para analizar todos los arrendamientos en la organización. Varios minoristas señalaron que el requerimiento para estimar el término de arrendamiento y los alquileres contingentes no solo resultaría en costos sustanciales en la transición sino que también conduciría a un incremento sustancial en los costos continuos de operación relacionados con las actualizaciones regulares para los que podrían ser cientos o miles de arrendamientos.
- **Importante incertidumbre de la medición** – muchos de quienes respondieron señalaron que una consecuencia potencial de la adopción de las propuestas contenidas en el documento para discusión requeriría pronósticos de largo plazo del potencial de ingresos ordinarios a nivel de tienda así como también de las tasas de inflación de largo plazo del país para los propósitos de la estimación de los alquileres contingentes. Muchos de quienes respondieron consideraron que hacer estimados durante un período largo de tiempo estaría propenso a error y no sería confiable.

Nosotros hemos revisado las respuestas de los minoristas a las preguntas que aparecen en el documento para discusión y hemos identificado seis áreas clave del ED que consideramos pueden resultar en un cambio importante en la práctica contable de la industria minorista.

Los ejemplos que aquí se presentan tienen la intención de ilustrar la aplicación de las propuestas usando patrones de hechos muy simples. En la práctica los cálculos pueden ser considerablemente más complejos, dependiendo de los hechos y circunstancias.

La mayoría de la industria minorista expresó sus preocupaciones sobre las propuestas contenidas en el documento para discusión dado que consideró que las propuestas incrementarían la complejidad de la información financiera y disminuirían la comprensibilidad de un modelo de negocios que actualmente confía en el uso de arrendamientos operacionales “simples”.

Problema 1 – Impacto que la capitalización de todos los arrendamientos tiene en los estados financieros

Para los arrendatarios las propuestas afectarían de manera importante la contabilidad de los contratos de arrendamiento. El efecto de las propuestas no está limitado a los arrendamientos complejos (aquellos que incluyen opciones y garantías). La contabilidad de los arrendamientos “simples” también sería impactada de manera importante por las propuestas. Los principales efectos de las propuestas son:

- El tratamiento del arrendamiento operacional sería eliminado y para todos los arrendamientos los activos y pasivos serían reconocidos en el estado de posición financiera. El incremento en la deuda podría conducir a un posible deterioro de las ratios financieras clave relacionadas con apalancamiento, cobertura de intereses y ratios de deuda a patrimonio. Una base más alta de activos podría también conducir a ratios más bajas de rotación de activos y podría conducir a un más bajo retorno sobre el capital.
- El patrón del reconocimiento de los gastos cambiaría para los arrendamientos clasificados actualmente como arrendamientos operacionales. El total de gastos relacionados con arrendamiento sería cargado por completo, en comparación al tratamiento actual del arrendamiento operacional, debido al reconocimiento de los gastos por intereses usando del método de intereses.
- La clasificación de los gastos por intereses y amortización, como gastos de financiación y de operación, respectivamente, afectaría los ingresos de operación así como también incrementaría las ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA = Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization).

Los pagos de arrendamiento serían tratados como salidas de efectivo de financiación en el estado de flujos de efectivo. Según la orientación actual de los IFRS y de los US GAAP, los pagos de alquiler por arrendamiento operacional son tratados como flujo de efectivo operacional. Por lo tanto, para los arrendamientos actualmente clasificados como arrendamientos operacionales, los flujos de efectivo de operación según el nuevo modelo serían más altos que según las reglas actuales.

Ejemplo

Asuma que un arrendatario participa en un arrendamiento a 5 años para una localización de almacén minorista, comenzando el 1 de enero de 2013. El arrendamiento es no-cancelable, no contiene ninguna opción para extender el arrendamiento ni ningún acuerdo de alquiler contingente o de garantías del valor residual, y se requiere que el arrendatario haga pagos anuales fijos de CU1,000 sujetos a una cláusula de escalamiento del 5 por ciento. Asuma que la tasa incremental de préstamos del arrendatario es del 11 por ciento y no se incurre en costos directos iniciales.

El arrendatario mediría su activo de derecho-de-uso y el pasivo de arrendamiento, haciéndolo con base en el valor presente de los pagos anuales de CU1,000 ajustados por el escalamiento del 5 por ciento durante cinco años usando una tasa de descuento del 11 por ciento. Lo siguiente representa las cantidades reconocidas por el arrendamiento durante el término de 5 años del arrendamiento:

Estado de posición financiera al	1 enero 2013	31 dic. 2013	31 dic. 2014	31 dic. 2015	31 dic. 2016	31 dic. 2017
Activo de derecho-de-uso	4,043	3,234	2,425	1,616	808	0
Pasivo de arrendamiento	(4,043)	(3,488)	(2,822)	(2,029)	(1,095)	0
<i>Posición neta proveniente del arrendamiento</i>	0	254	397	413	287	0

Estado de ingresos comprensivos para	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Amortización del activo de derecho-de-uso	809	809	809	808	808	4,043
Gastos por intereses	445	384	310	223	120	1,482
Total gastos según el nuevo modelo de arrendamiento	1,254	1,193	1,119	1,031	928	5,525
Gasto total según los IFRS / US GAAP actuales	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105	5,525
Diferencia	149	88	14	(74)	(177)	-

Pagos de arrendamiento	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Pago anual de efectivo por arrendamiento	1,000	1,050	1,103	1,157	1,215	5,525
Valor presente de los pagos anuales de arrendamiento	901	852	806	763	721	4,043

Los asientos de diario al inicio y al inicio y al final del primer año son como sigue:

	DB	CR
Activo de derecho-de-uso	4,043	
Pasivo de arrendamiento		4,043

(para reconocer el activo de derecho-de-uso y el pasivo de arrendamiento al valor presente de los pagos de alquiler usando la tasa incremental de préstamos del arrendatario)

	DB	CR
Pasivo de arrendamiento	555	
Gastos por intereses	445	
Efectivo		1,000

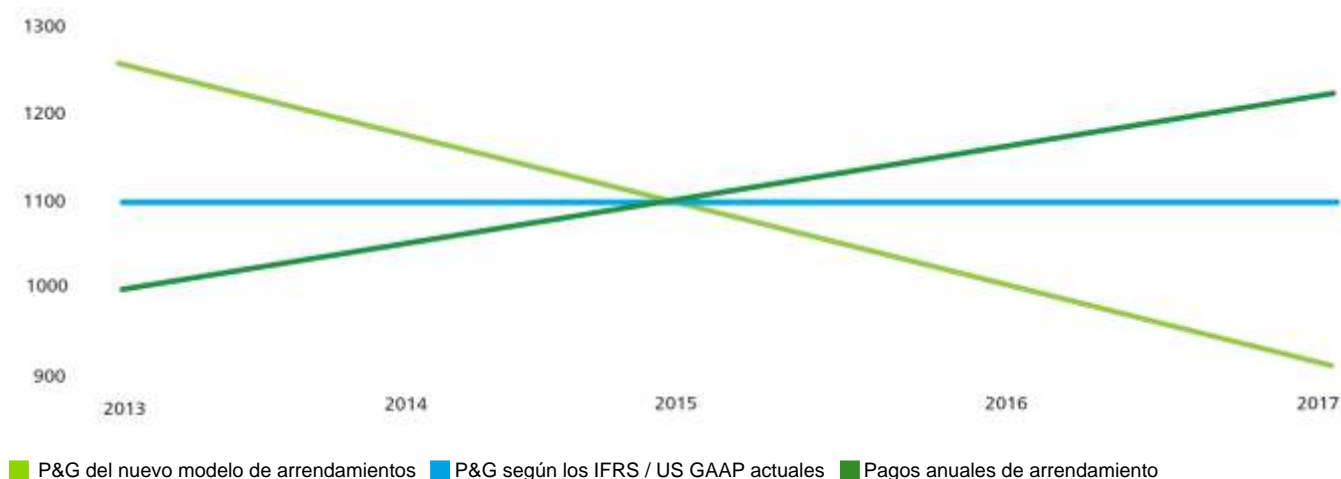
(para reconocer el pago de efectivo por alquiler en el Año 1).

	DB	CR
Gastos por amortización	809	
Amortización acumulada		809

(para reconocer la amortización por línea recta del activo de derecho-de-uso en el Año 1).

Las propuestas modificarían el patrón del reconocimiento de los gastos. A pesar del hecho de que el total de los gastos permanecería sin modificación durante todo el término del arrendamiento, los gastos por alquiler serían cargados por completo en comparación con el actual reconocimiento del gasto por línea recta para los arrendamientos operacionales, debido a que el gasto por intereses es mayor en los primeros años del arrendamiento. Esto puede tener un importante cambio negativo en las ganancias para las compañías que participan en un número creciente de arrendamientos nuevos. Como se puede ver en la tabla, el total de gastos relacionados con arrendamiento según las propuestas disminuye de CU1,254 en el Año 1 a CU928 en el Año 5, comparado con el gasto por alquiler de CU1,105 para cada año usando el método de línea recta según la orientación contable actual. En el Año 1, el gasto es 13 por ciento mayor y en el Año 5 es 16 por ciento más bajo en comparación con el método de línea recta. Esas diferencias se incrementan para los arrendamientos de largo plazo, los cuales son más comunes en la industria minorista.

Gráfica 1. Gastos relacionados con el arrendamiento



Problemas clave de implementación

La eliminación del modelo de contabilidad del arrendamiento operacional tendría importantes consecuencias financieras, de negocios y operacionales, incluyendo:

- El requerimiento para reconocer un activo y un pasivo para todos los arrendamientos puede tener un impacto importante en la posición financiera del arrendatario y en las ratios de desempeño tales como las ratios de rotación de activo, ratios de deuda a patrimonio y EBITDA. Los arrendatarios necesitan considerar de manera cuidadosa el efecto de este cambio en su capacidad de endeudamiento, acuerdos de pago de deuda, modelos de pronósticos y planes de compensación basada en el desempeño.
- El nuevo modelo requiere que todos los arrendamientos diferentes a los arrendamientos de corto plazo sean reconocidos inicialmente al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. Este cálculo es significativamente más complejo del el modelo actual de contabilidad de los arrendamientos operacionales. Los arrendatarios necesitarán establecer políticas de contabilidad con relación a cómo se realizan los cálculos y a la selección de los inputs variables, tales como la tasa de descuento. La complejidad de los cálculos se incrementa de manera significativa si términos tales como alquileres contingentes y términos variables de arrendamiento se adicionan tal y como se discute en los problemas 2 y 3.
- La complejidad de los cálculos y la necesidad de rastrear los diferentes componentes del activo de derecho-de-uso y del pasivo de arrendamiento significará que los sistemas de contabilidad probablemente necesitarán ser actualizados o mejorados y que los sistemas de administración del contrato de arrendamiento necesitarán estar más estrechamente integrados con los sistemas de contabilidad del arrendamiento. Adicionalmente, los controles y los procesos pueden necesitar ser adaptados para asegurar el cumplimiento con el estándar final.



Problema 2 – Contabilidad para los alquileres contingentes

Los alquileres contingentes que se basan en un porcentaje de las ventas son comunes en la industria minorista. Según los requerimientos actuales de contabilidad, los alquileres contingentes generalmente se reconocen como gastos cuando se incurren en ellos y no afectan la contabilidad del arrendamiento a la fecha de inicio del arrendamiento. Las propuestas requerirían que los arrendatarios estimen los alquileres contingentes en la medición del pasivo de arrendamiento a la fecha del inicio del arrendamiento, usando el enfoque probabilidad ponderada y que vuelvan a valorar ese estimado.

El siguiente ejemplo ilustra este concepto:

Ejemplo

Continuando con el ejemplo del Problema 1, asuma que el término del arrendamiento es no-cancelable durante 5 años, sin opciones de renovación. El acuerdo es por pagos de arrendamiento anuales fijos de CU1,000 por año, sujeto a cláusula de escalonamiento de 5 años, más alquileres contingentes adicionales del 2 por ciento de los ingresos ordinarios brutos por año. La tasa incremental de préstamos de la Compañía es del 11 por ciento. El acuerdo no incluye una opción de compra ni garantía del valor residual y no se incurre en costos directos iniciales. Según el escenario base (Escenario 1), se estima que las ventas sean CU10,000.

El activo de derecho-de-uso (excluyendo el efecto de los alquileres contingentes) es CU4,043 (refiérase al ejemplo en el Problema 1). La siguiente tabla incluye escenarios de niveles de venta razonablemente posibles, la probabilidad estimada de ocurrencia de cada escenario y los pagos de alquiler contingentes según cada uno de los escenarios.

Según las propuestas, la obligación de pagar los alquileres contingentes tal y como se determinó al comienzo del arrendamiento es CU808 (CU296+CU212+CU230+CU70). En consecuencia, la Compañía A reconocería al comienzo del arrendamiento un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo de derecho-de-uso por CU4,851 (CU4,043+CU808) y amortizaría el activo de derecho-de-uso durante el término de cinco años del arrendamiento. Con base en la probabilidad ponderada de los escenarios que se describen arriba, la cantidad de la probabilidad ponderada de las ventas en el Año 1 es de CU10,305, que podría resultar en pago de alquiler de CU1,206 (pago fijo anual de CU1,000 y alquileres contingentes de CU206).

Cualquier diferencia en las cantidades por pagar según los acuerdos de alquiler contingente que se relacione con el período actual o con períodos anteriores sería reconocida en utilidad o pérdida. Los cambios relacionados con los pagos de alquiler contingente futuros estimados deben ser reconocidos como ajuste al activo de derecho-de-uso. Usando el ejemplo anterior, si las ventas durante el Año 1 fueron CU12,000, el arrendatario estaría obligado a pagar CU240 de alquileres contingentes en el Año 1. Dado que los CU240 actualmente por pagar en el Año 1 exceden el pago anticipado de CU206, la diferencia de CU34 se reconoce como gasto adicional en el Año 1. El ED no especifica si el gasto adicional asociado con el ajuste del período actual por los alquileres contingentes sería clasificado como gasto adicional por intereses o como gasto adicional por amortización.

Cualesquiera cambios al estimado de los alquileres contingentes del arrendatario, ocurridos durante el Año 1 y que afectaría años futuros, sería reconocido como un ajuste al activo de derecho-de-uso con el cambio correspondiente a la obligación de pagar alquileres.

En unidades corrientes (CU)	Escenario 1 ventas constantes	Escenario 2 Crecimiento anual de 5% de los ingresos ordinarios	Escenario 3 Crecimiento anual del 8% de los ingresos ordinarios	Escenario 4 Declinación anual del 2% de los ingresos ordinarios
Total de ventas proyectadas durante los 5 años	50,000	58,019	63,359	47,079
Total alquileres contingentes (2% de ventas proyectadas)	1,000	1,160	1,267	941
Valor presente de los alquileres contingentes	739	849	922	699
Probabilidad de que ocurrirán las ventas proyectadas	40%	25%	25%	10%
Valor presente de la probabilidad ponderada de los alquileres contingentes	296	212	230	70

Problemas clave de implementación

El requerimiento para desarrollar estimados de los alquileres contingentes en la medición del pasivo de arrendamiento usando el enfoque de probabilidad ponderada, y el requerimiento de volver a valorar esos estimados, requerirá importantes esfuerzos de implementación. Los estimados de los alquileres contingentes basados en el porcentaje de ventas futuras durante períodos de tiempo muy largos (en la práctica a menudo cerca de 20 años) son altamente inciertos y difíciles de estimar. Dado que los resultados actuales es probable que difieran de los estimados, los arrendatarios pueden estar requeridos a hacer ajustes continuamente para contabilizar la diferencia entre los estimados y los actuales alquileres contingentes tanto para el período actual como para los períodos futuros. Se requeriría sustancial tiempo y esfuerzo para volver a valorar los estimados dado que cada arrendamiento podría ser único. Los cambios en los estimados de los alquileres contingentes pueden conducir a volatilidad importante en los activos y pasivos reconocidos. En consecuencia, sería importante la educación de accionistas y analistas.



El requerimiento para desarrollar estimados de los alquileres contingentes en la medición del pasivo de arrendamiento usando el enfoque de probabilidad ponderada, y el requerimiento de volver a valorar esos estimados, requerirá importantes esfuerzos de implementación.

Problema 3 – Determinación del término del arrendamiento

El ED define el término de arrendamiento como “el término más largo posible que sea más probable que no que ocurra.” La entidad necesitaría estimar la probabilidad de que ocurriría cada término posible, haciéndolo mediante el tener en cuenta las opciones de renovación explícitas o implícitas o las opciones de terminación temprana incluidas en el contrato y por operación de la ley estatutaria. Este es un cambio en relación con el requerimiento actual para considerar los períodos opcionales como parte del término de arrendamiento solamente cuando su ocurrencia sea razonablemente cierta (según los IFRS) o razonablemente asegurada (según los US GAAP). En consecuencia, habría un umbral más bajo para la evaluación de los períodos de renovación. Este requerimiento para estimar el término de arrendamiento sería particularmente importante para la industria minorista, dado que es común que un contrato de arrendamiento incluya un período contractual inicial relativamente corto con múltiples períodos opcionales de renovación que se pueden extender más allá de 20 años.

El ED lista los factores que el arrendatario consideraría al valorar la probabilidad de cada término de arrendamiento posible, incluyendo:

- factores contractuales tales como nivel de los pagos de arrendamiento (e.g. tasas de renovación a precio de ganga) y pagos contingentes (e.g., sanciones por terminación, garantías del valor residual, costos de rehabilitación);
- factores no-contractuales tales como la existencia de mejoras importantes del arrendamiento, costos de pérdida de producción, costos de reubicación, y consecuencias tributarias;
- factores de negocio tales como si el activo subyacente es crucial para las operaciones del arrendatario o es de naturaleza especializada; y
- experiencia pasada o intenciones futuras de la entidad.

Al igual que el estimado de los alquileres contingentes que se discute en el Problema 2, el estimado del término más largo posible que sea más probable que no que ocurra implicará un alto grado de juicio basado en todos los hechos y circunstancias relevantes. Por ejemplo, la existencia de mejoras importantes del arrendamiento y la importancia estratégica que el espacio minorista tiene para la continuación de las operaciones del arrendatario serían factores importantes a considerar en la determinación del término de arrendamiento esperado. Dado cómo típicamente se estructuran los arrendamientos en la industria minorista, es probable que al menos algunos períodos de renovación se necesitará incluirlos como parte del término de arrendamiento estimado.

Ejemplo

Un arrendatario participa en un arrendamiento a cinco años para una localización de almacén minorista. Al final de los 5 años, el arrendatario tiene la opción de renovar por 2 años a tasas de mercado (con la misma opción al final del Año 7).

Término de arrendamiento	5 años	7 años	9 años
Probabilidad	40%	20%	40%
Probabilidad acumulada	100%	60%	40%

Con base en las anteriores probabilidades valoradas por la administración, el término más largo posible que es más probable que no que ocurra es 7 años (i.e., el término más largo con la probabilidad acumulada mayor que el 50%). En consecuencia, según este enfoque, el término de arrendamiento es de 7 años para los propósitos de medir su activo de derecho-de-uso y su obligación de desempeño.

Si a la última fecha el arrendatario determina que el término de arrendamiento debe ser 9 años, el activo de derecho-de-uso sería incrementado en el momento de la nueva valoración para incluir los pagos de alquiler en los Años 8-9 (con el correspondiente incremento en el pasivo de arrendamiento).

Si, en el momento de la nueva valoración, la administración determina que ya no es más probable que no que las opciones de renovación serán ejercidas y que el término de arrendamiento debe ser 5 años, las partes del activo de derecho-de-uso y de la obligación de arrendamiento que se relacionan con los Años 6 y 7 deben ser des-reconocidas. Dado que el saldo de la obligación de arrendamiento generalmente es más alto que el saldo del activo de derecho-de-uso, esto podría resultar en una ganancia en el momento de la nueva valoración.

Con base en el arrendamiento usado en el Problema 1 la siguiente tabla ilustra la diferencia en el reconocimiento del gasto por los años 2013 a 2017, entre un término de arrendamiento estimado de 5 años a 7 años.

Estado de ingresos comprensivos	2013	2014	2015	2016	2017
Gasto con término de 7 años	1,358	1,313	1,258	1,190	1,109
Gasto con término de 5 años	1,253	1,192	1,119	1,032	929
Diferencia	105	121	139	158	180
Diferencia acumulada	105	226	365	523	703

Estado de posición financiera al	01/01/2013	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Activo de derecho de uso con término de 7 años	5,371	4,604	3,836	3,069	2,302	1,535
Activo de derecho de uso con término de 5 años	4,043	3,234	2,425	1,616	808	-
Diferencia	1,328	1,370	1,411	1,453	1,494	1,535

Las anteriores tablas demuestran que asumir el ejercicio de la opción de dos años como más probable que no tendría un impacto importante en el estado financiero durante los primeros cinco años. Este impacto sería aún más importante para los arrendamientos de término más largo en los cuales a menudo participan las compañías en la industria minorista.

Problemas clave de implementación

El requerimiento para que el arrendatario evalúe regularmente si hay hechos o circunstancias nuevos relacionados con los supuestos del término de arrendamiento será particularmente desafiante para las entidades que participan en una gran cantidad de arrendamientos y representaría un cambio importante en relación con el modelo actual de contabilidad del arrendamiento. Si bien la contabilidad del arrendamiento es aplicada sobre una base de arrendamiento por arrendamiento, las entidades con grandes portafolios de arrendamiento pueden necesitar desarrollar políticas de contabilidad robustas que no solo cumplan con los requerimientos del ED sino que también permitan la aplicación práctica de esos requerimientos (e.g., las entidades pueden necesitar desarrollar indicadores típicos que generarían el cambio en la contabilidad de los términos de arrendamiento para un tipo particular de activo arrendado). Adicionalmente, el nivel incrementado de la subjetividad de los estimados de la administración puede conducir a carencia de comparabilidad entre los minoristas. Los cambios en los estimados del término de arrendamiento pueden conducir a volatilidad importante en los activos y pasivos reconocidos, así como en utilidad o pérdida. Tal y como se discute según el Problema 1 y 2, esto puede requerir cambios y mejoramientos a los sistemas de información y educación de accionistas y analistas.



Problema 4 – Componentes servicio y arrendamiento del contrato

Si un contrato contiene un arrendamiento, pero también contiene un componente de servicio, el ED generalmente no aplicaría a los componentes servicio dentro del contrato si son "distintos". El componente servicio sería considerado distinto si la entidad u otra entidad ya sea vende por separado un producto idéntico o similar, o la entidad podría vender el servicio por separado a causa de que el servicio tiene una función distinta y un margen de utilidad distinto. Los arrendatarios asignarían los pagos requeridos según el contrato, entre los distintos componentes servicio y arrendamiento, haciéndolo con base en la orientación contenida en los párrafos 50-52 del ED sobre reconocimiento de ingresos ordinarios, *Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes* (i.e., con base en precios de venta independientes). Sin embargo, el arrendatario trataría todo el contrato como un arrendamiento si es incapaz de asignar los pagos entre los distintos componentes servicio y arrendamiento o si el componente servicio no es distinto.

Los arrendamientos de espacio minorista pueden incluir servicios tales como mantenimiento y seguridad del área común. Esos arrendamientos a menudo incluyen una sola cantidad a ser pagada al arrendador, la cual cubre los componentes tanto arrendamiento como servicio y generalmente son tratados como arrendamientos "brutos" (i.e., los componentes arrendamiento y servicio no se separan sino que se tratan como un solo acuerdo de arrendamiento). Según la propuesta, el arrendatario necesitaría evaluar el componente servicio para determinar si es distinto y si puede asignar los pagos independientemente de cómo está estructurado el contrato.

Problemas clave de implementación

Los arrendatarios necesitarán identificar los componentes servicio dentro de un arrendamiento y valorar si los componentes servicio son distintos y si los pagos se pueden asignar entre los componentes arrendamiento y servicio distinto. La identificación de los componentes servicio se volverá más importante según el modelo propuesto de arrendamientos dado que los componentes de servicio distinto continuarían siendo contabilizados como contratos ejecutorios y por consiguiente no serían incluidos como parte del activo y pasivo de arrendamiento. La distinción entre alquileres y servicios a menudo es confusa y por consiguiente se puede requerir juicio importante. Esto puede conducir a inconsistencia entre los minoristas en la manera como evalúan si los componentes arrendamiento y servicio son distintos.

Pueden ser necesarias modificaciones a los sistemas de contabilidad para capturar los detalles de los componentes arrendamiento y servicio.

El componente servicio sería considerado distinto si la entidad u otra entidad ya sea vende por separado un producto idéntico o similar, o la entidad podría vender el servicio por separado a causa de que el servicio tiene una función distinta y un margen de utilidad distinto.

Problema 5 – Sub-arrendamientos

Una entidad puede arrendar un activo de un arrendador y luego arrendar el mismo activo a una parte diferente (a lo cual comúnmente se le refiere como sub-arriendos). La misma entidad es tanto un arrendatario que arrienda un activo de un arrendador cabeza, y un arrendador intermediario que sub-arrienda el mismo activo subyacente a un sub-arrendatario. Según el ED, el arrendador intermediario contabilizaría sus activos y pasivos que surgen del arrendamiento cabeza, haciéndolo de acuerdo con el modelo del arrendatario, y contabilizaría sus activos y pasivos que surgen del sub-arriendo, haciéndolo de acuerdo con el modelo del arrendador. Esto podría resultar en una medición diferente del arrendamiento cabeza y del sub-arriendo a causa de que existiría un umbral de confiabilidad para la medición de los pagos de arrendamiento para los arrendadores, el cual no existe para los arrendatarios. Tal y como se discute arriba, el ED propone dos modelos de contabilidad para la contabilidad del arrendador, el modelo de obligación de desempeño y el modelo de des-reconocimiento.

Ilustración

Un sub-arrendador que no transfiere los riesgos y beneficios importantes asociados con el activo subyacente (que según el sub-arriendo es el activo de derecho-de-uso) aplicaría el enfoque de obligación de desempeño; de otra manera, el arrendador aplicaría el enfoque de des-reconocimiento. Lo siguiente ilustra la presentación del estado financiero de un sub-arrendador según los enfoques tanto de obligación de desempeño como de des-reconocimiento.

Presentación del sub-arriendo (El arrendador usa el enfoque de 'Obligación de desempeño')

Estado de posición financiera	DB	CR
Activo de derecho-de-uso según el arrendamiento cabeza	X	
Cuentas por cobrar de arrendamiento provenientes del sub-arriendo	X	
Pasivo de arrendamiento proveniente del sub-arriendo		(X)
Activo neto de sub-arrendamiento	X	
Pasivo para hacer los pagos de arrendamiento según el arrendamiento cabeza		(X)

A la fecha del comienzo del arrendamiento cabeza, el arrendador intermediario (como arrendatario según el arrendamiento cabeza) reconocería el activo de derecho-de-uso y el pasivo de arrendamiento que surgen del arrendamiento cabeza, haciéndolo al valor presente de los pagos de alquiler usando su tasa incremental de préstamos. A la fecha del comienzo del arrendamiento del sub-arriendo, el arrendatario reconocería una cuenta por cobrar por arrendamiento (i.e., el derecho a recibir los pagos de arrendamiento, al valor presente de los pagos de arrendamiento descontados usando la tasa que el arrendador le carga al arrendatario) y el pasivo de arrendamiento (obligación de desempeño) que surge del sub-arriendo.

Estado de ingresos comprensivos	DB	CR
Gastos por intereses	X	
Amortización del activo de derecho-de-uso	X	
Ingresos por intereses		(X)
Ingresos ordinarios por arrendamiento (amortización del pasivo de arrendamiento)		(X)

El arrendador intermediario (como arrendatario según el arrendamiento cabeza) reconocería la amortización por línea recta del activo de derecho-de-uso y los gastos por intereses en el pasivo de arrendamiento. El arrendador también reconocería los ingresos ordinarios por intereses en las cuentas por cobrar por arrendamiento, así como también los ingresos ordinarios por arrendamiento resultantes de la amortización del pasivo de arrendamiento que representa el cumplimiento de la obligación de desempeño resultante del sub-arriendo.

Presentación del sub-arriendo (El arrendador usa el enfoque de 'Des-reconocimiento')

Estado de posición financiera	DB	CR
Cuentas por cobrar por arrendamiento provenientes del sub-arrendamiento	X	
Activo residual de derecho-de-uso	X	
Pasivo para hacer los pagos de arrendamiento según el arrendamiento cabeza		(X)

El arrendador intermediario (como arrendatario según el arrendamiento cabeza) reconocería el activo de derecho-de-uso y el pasivo de arrendamiento que surgen del arrendamiento cabeza, al valor presente de los pagos de alquiler según el arrendamiento cabeza, usando su tasa incremental de préstamos. A la fecha del comienzo del arrendamiento del sub-arrendamiento, el arrendatario reconocería la cuenta por cobrar por arrendamiento resultante del sub-arriendo. El arrendatario des-reconocería del estado de posición financiera la porción del valor en libros del activo subyacente (i.e el activo de derecho de uso) que representa el derecho que tiene el arrendatario a usar el activo subyacente durante el término del arrendamiento. La porción restante sería reclasificada como activo residual.

Estado de ingresos comprensivos	DB	CR
Gastos por intereses	X	
Ingresos por arrendamiento en el sub-arriendo*		(X)
Ingresos por intereses		(X)

* El arrendador tiene que presentar en utilidad o pérdida los ingresos por arrendamiento y los gastos por arrendamiento, ya sea en elementos de línea separados o reunirlos en un solo elemento de línea de manera que proporcione información que refleje el modelo de negocios del arrendador.

El arrendador intermediario (como arrendatario según el arrendamiento cabeza) reconocería gastos por intereses en el pasivo de arrendamiento proveniente del arrendamiento cabeza. El arrendador reconocería ingresos ordinarios por intereses en la cuenta por cobrar de arrendamiento proveniente del sub-arriendo, así como cualquier utilidad anticipada en el des-reconocimiento del activo de derecho-de-uso.

Problemas clave de implementación

La entidad que sub-arrienda su espacio minorista a un tercero necesitaría considerar los modelos de contabilidad del arrendador, lo cual agregaría un nivel extra de complejidad. La determinación de cuál modelo de arrendador aplica puede requerir una cantidad importante de juicio, así como el desarrollo de políticas de contabilidad y posibles cambios a los sistemas de información. Adicionalmente, la contabilidad del sub-arriendo según los modelos propuestos para el arrendador podría tener un impacto importante en la posición financiera del arrendatario y en la utilidad y pérdida. También podrían ser afectadas las ratios, tales como ratios de rotación de activos, ratios de deuda a patrimonio y EBITDA.

Problema 6 - Revelación

En comparación con los estándares de contabilidad existentes, el ED incrementa el nivel de revelación requerido, incluyendo información financiera tanto cualitativa como cuantitativa sobre los contratos de arrendamiento y sobre los juicios clave hechos en la aplicación del estándar a esos contratos.

Resumen de los requerimientos de revelación propuestos para los arrendatarios

- Una descripción general de las actividades de arrendamiento del arrendatario, incluyendo información desagregada sobre sus actividades de arrendamiento (e.g., por naturaleza o función)
- Si el arrendatario aplica la forma simplificada de la contabilidad del arrendamiento para los arrendamientos de corto plazo, se debe revelar ese hecho. El arrendatario debe también revelar las cantidades reconocidas en los estados financieros según el modelo simplificado.
- Si el arrendatario participa en una transacción de venta y retro-arriendo, el arrendatario debe revelar ese hecho, cualesquiera términos y condiciones materiales relacionados con esa transacción, y cualesquiera ganancias o pérdidas que surjan de esa transacción, haciéndolo por separado de los otros tipos de venta de activos.
- El arrendatario debe proporcionar una conciliación entre los saldos de apertura y de cierre para sus activos de derecho-de-uso y sus obligaciones para pagar alquileres.
- El arrendatario debe proporcionar una revelación narrativa de sus supuestos y estimados sobre método de amortización usado, opciones, alquileres contingentes, garantías del valor residual, y tasas de descuento usadas.
- El arrendatario debe revelar las restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento, tales como las relacionadas con dividendos, deuda adicional y arrendamiento adicional.
- El arrendatario debe revelar la existencia y los términos principales de cualesquiera opciones que el arrendatario tenga para comprar el activo subyacente.
- El arrendatario debe revelar un análisis de maduración de la obligación bruta para pagar alquileres, mostrando las maduraciones contractuales restantes y las obligaciones totales. El arrendatario también debe conciliar el total de la obligación bruta con el total de la obligación para pagar alquileres presentados en los estados financieros. Además, el arrendatario debe revelar un análisis de maduración, sobre una base anual, para los primeros cinco años y la cifra global para las cantidades restantes.
- El arrendatario debe revelar la información financiera cuantitativa y cualitativa que les ayude a los usuarios a evaluar la naturaleza y extensión de la cantidad, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros que surjan de los contratos de arrendamiento, así como la manera como el arrendatario administra esos flujos de efectivo.

Problemas clave de implementación

La revelación de la información propuesta representaría un desafío considerable para las compañías en el sector minorista y es probable que requiera cambios al sistemas y a los procesos internos a fin de capturar y extraer los datos relevantes.

Contactos

Alfred Popken

Partner

United States

+1 212 436 3693

apopken@deloitte.com

Antoine de Riedmatten

Partner

France

+33 1 55 61 21 97

aderiedmatten@deloitte.fr

Vicky Eng

Principal

United States

+1 203 905 2621

veng@deloitte.com

Richard Lloyd-Owen

Partner

United Kingdom

+44 20 7007 2953

rlloydowen@deloitte.co.uk

Esta es una traducción al español de la versión oficial en inglés de **Accounting in the Retail Industry – A new view of lease accounting emerges**, Publicado por The Creative Studio at Deloitte, London 2010. Traducción realizada por Samuel A. Mantilla, asesor de investigación contable de Deloitte & Touche Ltda., Colombia, con la revisión técnica de César Cheng, Socio Director General de Deloitte & Touche Ltda., Colombia.

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía, y su red de firmas miembros, cada una como una entidad única e independiente y legalmente separada. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

Deloitte presta servicios de auditoría, impuestos, consultoría y asesoramiento financiero a organizaciones públicas y privadas de diversas industrias. Con una red global de firmas miembros en más de 140 países, Deloitte brinda sus capacidades de clase mundial y su profunda experiencia local para ayudar a sus clientes a tener éxito donde sea que operen. Aproximadamente 169.000 profesionales de Deloitte se han comprometido a convertirse en estándar de excelencia.

Limitación de responsabilidad

Este material y la información incluida se proporcionan sin interpretación alguna, Deloitte Touche Tohmatsu Limited no hace ninguna declaración ni otorga garantía alguna, de manera expresa o implícita, sobre el mismo y la información proporcionada. Sin limitar lo anterior, Deloitte Touche Tohmatsu Limited no garantiza que el material o el contenido estén libres de error o que cumplan con criterios particulares de desempeño o calidad. Deloitte Touche Tohmatsu renuncia expresamente a cualesquier garantías implícitas, incluidas de manera enunciativa mas no limitativa, garantías de comercialización, propiedad, adecuación para un propósito en particular, no infracción, compatibilidad, seguridad y exactitud. Al utilizar este material y la información aquí incluida lo hace bajo su propio riesgo y asume completa responsabilidad sobre las consecuencias que pudieran derivar por el uso de los mismos. Deloitte Touche Tohmatsu Limited no se responsabiliza por daños especiales, indirectos, incidentales, derivados, punitivos o cualesquier otros deterioros resultantes de una acción de contrato, estatuto, extracontractual (incluyendo, sin limitación, negligencia) o de otro tipo, relacionados con el uso de este material o de la información proporcionada. Si alguna parte de lo anterior no es completamente ejecutoria, la parte remanente seguirá siendo aplicable.

Una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited © 2011 Todos los derechos reservados.