



Nuevas normas de arrendamientos

¿Estás listo para implementarlas?





Resumen ejecutivo

En 2019 las empresas deben adoptar el nuevo modelo para registrar y **reportar sus arrendamientos en estados financieros**, ya sea de locales, oficinas, inmuebles, equipos y otro tipo de activos que tienen derecho de utilizar y se controlan mediante contratos de servicios como, por ejemplo, de transporte. Anteriormente, estos contratos, en general, se reconocían mensualmente como un gasto de operación basado en el monto de la renta.

El arrendamiento es una de las fuentes de financiamiento a la que muchas organizaciones recurren, ya que permite acceder a inmuebles, plantas y equipos sin necesidad de incurrir en flujos de efectivo iniciales o deudas, y poder diferir los flujos requeridos en el tiempo mediante pagos de rentas. Además, se facilitan trámites burocráticos para autorizar la adquisición de los activos y permite renovar, rápida y eficientemente, los que puedan ser obsoletos, obteniendo así ventaja competitiva a través de tecnología de punta.

En este sentido, el **International Accounting Standards Board (IASB)**, el **Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF)** y el **Financial Accounting Standards Board (FASB)** se dieron a la tarea de emitir la nueva norma de “Arrendamientos” aplicables en cada uno de estos marcos contables: NIIF, NIF mexicanas y US GAAP, que permitirá minimizar las diferencias y desventajas que pudieran surgir entre algunas compañías que registran de otra manera estos arrendamientos en sus estados financieros.

El modelo actual de arrendamientos se rige mediante los siguientes estándares: norma internacional de contabilidad (NIC) 17, norma internacional de información financiera (NIIF), Boletín D-5 (anterior), normas de información financiera (NIF) mexicanas y la norma contable ASC 840 (bajo US GAAP) que, en muchos casos, impedía que contratos de arrendamiento se reflejaran en el activo y en el pasivo del estado de situación financiera del arrendatario y, por lo tanto, no se reportaban en el balance.


Esto, por sí mismo, podría afectar positivamente razones financieras clave en cuanto a la evaluación de riesgo de la compañía, ya que tanto el endeudamiento, apalancamiento financiero y el rendimiento de los activos totales podían mantenerse favorables ante las responsabilidades contractuales.

Con este objetivo, las autoridades responsables de cada marco contable emitieron las nuevas normas de arrendamiento (NIIF 16, NIF D-5 y ASC 842), que sustituirán a las actuales a partir de 2019, con excepción del ASC 842 en empresas privadas, que sucederá hasta 2020.

A medida que se acerca el cierre del año y la implementación de las nuevas normas de arrendamientos, las compañías deberán revelar, en sus estados financieros de 2018, información sobre las nuevas normas contables y los posibles impactos iniciales. En algunos mercados de valores como el de Estados Unidos, uno de los principales reguladores, la Securities and Exchange Commission (SEC), también requiere de forma previa las revelaciones de las empresas listadas en cuanto a sus impactos. Las revelaciones deberían considerar:

- a) Una breve descripción de la nueva norma y la fecha en que se aplica la adopción;
- b) Una discusión de los métodos de adopción permitidos por la norma y el que se espera sea utilizado por la compañía;
- c) Un debate sobre el impacto que la norma a implementar tenga en los estados financieros de la compañía, a menos que no se conozca o sea razonablemente estimable. En ese caso, se podría dar una explicación de tal situación, y del porqué no se pudo obtener un mejor estimado, y
- d) La divulgación de impactos latentes de otros asuntos importantes que la compañía cree que podrían resultar de la adopción de la norma (como potenciales incumplimientos de los acuerdos de convenio de deuda, cambios planificados o previstos –y en discusión con bancos o acreedores–, en prácticas comerciales, etcétera).

El siguiente documento expone brevemente tanto los precedentes como las características más importantes del modelo contenido en la nueva norma, los principales cambios y qué impactos (globales y en México) han tenido y tendrán para los usuarios de los contratos de arrendamiento.



No es nueva la discusión sobre la necesidad de reformar cómo se reflejaban los arrendamientos en la contabilidad. En 2005 la SEC dio a conocer que compañías públicas estadounidenses estarían omitiendo en su balance cerca de 1.25 billones de dólares en compromisos de pago; es decir, no eran reportados como activos y pasivos por las empresas.

En estricto sentido, los arrendamientos se registraban como un gasto por renta, haciendo difícil la comparación entre la información financiera de empresas que requieren préstamos para adquirir activos, de aquellas que los arriendan. Para hacerlas comparables para analistas e inversionistas, se procedía a realizar ajustes y estimaciones “extraordinarias” fuera de los estados financieros.

Es así que, para mejorar la contabilidad y transparencia de los arrendamientos, el IASB y el FASB concluyeron que si bien es cierto que al firmar un contrato de arrendamiento se genera un activo inherentemente (derecho de uso) y un pasivo (obligación de pagos futuros), estos no quedaban reportados en el estado de situación financiera, lo que dio pie al proyecto de un nuevo modelo contable para arrendamientos que homologara, en la práctica, el manejo de casi todos los contratos, registrándose en el balance la gran mayoría de ellos.

La dimensión de este cambio es enorme si recordamos que un informe del IASB, de una muestra de 30,000 empresas públicas que reportaron bajo NIIF o US GAAP, 14,000 revelaron 2.86 billones de dólares en compromisos de pago por arrendamientos no reflejados en los estados de situación financiera.

Como resultado, en enero de 2016 esta autoridad emitió la NIIF 16 “Arrendamientos”, cuya vigencia será efectiva a partir del 1 de enero de 2019. En México igualmente se emitió la NIF D-5, con la misma fecha de aplicación, normas que cambian las reglas del juego, principalmente para los arrendatarios, ya que ahora en la **contabilidad** se tendrán que tomar en cuenta variables como los tipos de contratos (renta vs. servicios, o contratos con ambos componentes), pagos fijos contra variables, la moneda en la que están firmados y los plazos que se han pactado.

Con las nuevas normas se calculará el **costo a futuro de los contratos**, mediante un flujo de efectivo descontado, basado en las obligaciones y pagos acordados, lo que dará lugar a un activo que se **depreciará** y que deberá reportarse en los estados financieros. Si bien esto también genera un pasivo por la obligación de pago, traerá mayor transparencia tanto para los inversionistas como para la autoridad reguladora en diferentes mercados al reflejarse todos los arrendamientos de forma consistente. Esto, sin duda, representa retos sustanciales para las empresas.

Un proceso clave será identificar la totalidad de los arrendamientos, ya que hacerlo inadecuadamente puede conllevar consecuencias significativas en los montos de activos y pasivos por reconocer. Para conseguir este objetivo, otras áreas podrían sufrir cambios sustanciales, como control interno, procesos internos de procura, legal, capacitación, talento, o nuevas tecnologías y automatización, lo que elevaría costos de adopción. Es así que las organizaciones que están en proceso de adopción deben evaluar la eficiencia de su plan y fechas de cumplimiento, y las que comiencen deben evaluar su realidad actual para implementar la norma a través de un diagnóstico que revele los efectos potenciales para su negocio y el mejor plan de implementación.



La **NIIF 16** y la **NIF D-5 “Arrendamientos”**, son muy consistentes, y establecerán un piso parejo para las organizaciones en todo el mundo, lo que homologará condiciones e indicadores. No obstante, es oportuno mencionar que la ASC 842, bajo US GAAP, tendrá algunas implicaciones diferentes, por tanto, las compañías que tengan obligación de reporte dual (corporativo y estatutario) que incluya reportes bajo este marco contable, deberán prepararse para reconocer en ambos reportes información no homologada, lo que representa un reto adicional.

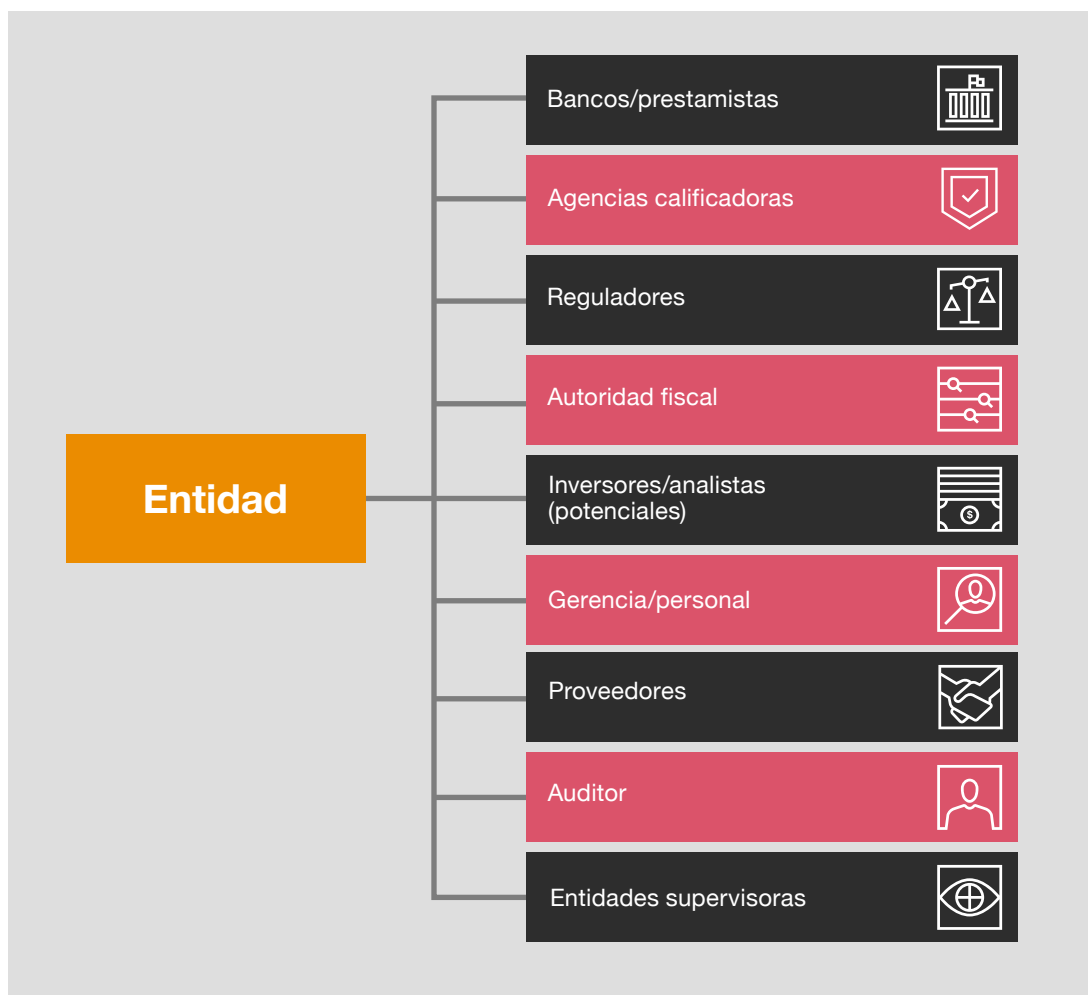
¿Cuáles son los alcances de las nuevas normas de arrendamientos?

Sus impactos contables se centran en que **todos los arrendamientos darán lugar a un activo** (por el derecho de uso de los activos arrendados) **y un pasivo** (por el monto adeudado al arrendador durante el plazo del arrendamiento).

La NIF-D-5 es convergente con la NIIF 16, excepto con respecto a la identificación de los arrendamientos de bajo valor, la opción de utilizar el modelo de revaluación para los activos por derecho de uso y el reconocimiento del activo adquirido por el comprador/arrendador a su valor razonable en una operación de venta con arrendamiento operativo en vía de regreso. Con relación a la ASC 842, también existirán diferencias principalmente asociadas a que esta mantuvo la clasificación de los tipos de arrendamiento, entre operativos y financieros, similar a lo que actualmente establece la NIC 17, con un tratamiento específico, a nivel del estado de resultados para cada clasificación.

Bajo NIIF y NIF las reglas cambian sustancialmente en el caso del **reconocimiento contable de los contratos**. Los arrendamientos puros u operativos y los financieros o capitalizables, celebrados por el arrendatario, se tratarán contablemente de la misma forma, generándose así una homologación en su tratamiento. Este cambio no solo afecta la contabilidad de las empresas, sino que traerá modificaciones en procesos, sistemas, métricas como las **ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)**, cumplimiento de cláusulas de préstamos, o incluso podrían optar, estratégicamente, por comprar activos en lugar de rentarlos.

En lo que respecta a los impactos financieros y operacionales del negocio, las compañías deben tomar en cuenta que diversas métricas serán afectadas, así como su relación con otras entidades, como:





Entre los alcances más inmediatos podemos encontrar:

1. **El reconocimiento en el balance general, por parte del arrendatario, del derecho de uso del activo y un pasivo derivado de la deuda** que se tiene con el arrendador durante el plazo acordado.
2. Las **clasificaciones de arrendamientos entre operativos y financieros desaparecerán**, por lo que bajo la nueva norma todos serán tratados similarmente a como se reconocen los arrendamientos financieros actualmente (excepto en el caso de ASC 842).
3. Cambios en el estado de resultados, en el que deberá **reconocerse un gasto de depreciación y un gasto de interés**, es decir, el gasto no será lineal durante el plazo, sino mayor en los primeros años, y la presentación cambiará.
4. Las empresas experimentarán impactos operativos y financieros importantes si cuentan con arrendamientos operativos actualmente, especialmente para el registro inicial de todos los arrendamientos y posteriormente para el reconocimiento subsiguiente, que potencialmente implicará la implementación de alguna **solución tecnológica**.
5. Las empresas que hacen doble reporte, incluyendo **US GAAP**, para efectos corporativos o de consolidación, tendrán un impacto aún mayor, ya que bajo este marco contable deberán seguir clasificando sus arrendamientos en operativos y financieros. Es importante entender el efecto que se tendrá en los procesos para la determinación de impuestos, ya que las leyes no han tenido cambios.
6. Los efectos de esta norma pudieran ser positivos según las métricas por las que se mida la entidad y las limitaciones en contratos para adquirir deuda (**covenants**), ya que habrá una mejora en **EBITDA** y en el flujo de efectivo operacional (NIF y NIIF). Sin embargo, se debe considerar también que habrá un incremento en la deuda (NIF, NIIF y US GAAP).

Incremento en:

EBITDA

Deuda

Activos

Flujo de efectivo operacional

Revelaciones

Disminución en:

Flujo de efectivo de financiamiento

Contactos

Arrendamientos e ingresos

Mercedes Fuguet

Socia de Capital Markets & Accounting
Advisory Services, PwC Mexico
mercedes.fuguet@pwc.com
+52 (55) 5263 6158

Juan Duque

Socio de Capital Markets & Accounting
Advisory Services, PwC Mexico
juan.duque@pwc.com
+52 (55) 5263 5720

Instrumentos financieros

Juan La Greca

Socio de Valuation Services, PwC Mexico
juan.la.greca@pwc.com
+52 (55) 5263 8966

María Antih

Socia de Capital Markets & Accounting
Advisory Services, PwC Mexico
maria.antih@pwc.com
+52 (55) 5263 2349

Referencias

Fuguet, Mercedes, ABC para entender IFRS 16 e IFRS 17: los cambios que vienen, Forbes, agosto 2018, <https://www.forbes.com.mx/abc-para-entender-ifs-16-e-ifs-17-los-cambios-que-vienen/>

Fuguet, Mercedes, Norma de arrendamiento: ¿estás preparado para cumplirla?, LinkedIn, mayo 2018, <https://es.linkedin.com/pulse/norma-de-arrendamiento-est%C3%A1s-preparado-para-cumplirla-mercedes-fuguet>

In Depth: A look at current financial reporting issues, PwC, 2018, <https://www.pwc.com/gx/en/audit-services/ifrs/publications/ifrs-16/pwc-banking-capital-markets-industry-supplement-ifrs-16-leases.pdf>

Accounting rules change on leasing heralds more transparency for investors, Forbes, 2016, <https://www.forbes.com/sites/dinamedland/2016/01/13/accounting-rules-change-on-leasing-heralds-more-transparency-for-investors/#2ede381b6bf1>

IFRS 16, Effects Analysis, IASB, enero 2016, <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>

NIF D-5, Proyecto para Auscultación, CINIF, septiembre 2017, Grupo Coin, http://www.grupocoin.com/wp-content/uploads/2017/06/NIF_D-5-ARRENDAMIENTOS-2017.pdf

2018 accounting change survey Summary report, PwC, cuarto trimestre, 2018, <https://www.pwc.com/us/en/audit-assurance-services/accounting-advisory/assets/pwc-2018-accounting-change-survey-complete-chart-pack.pdf>