



BANCO DE **ESPAÑA**  
Eurosistema



# **Contabilidad Bancaria: Aspectos Claves bajo las actuales Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

Santiago, Chile, 26-29 de agosto de 2019

## **LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

# LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- **Evolución histórica de la contabilidad de Arrendamientos**
- **Críticas y reforma de la normativa contable**
- **Aspectos claves y diferencias (FASB-NIIF)**
- **Identificación de un arrendamiento**
- **Contabilidad del Arrendatario**
- **Contabilidad del Arrendador**
- **Transacciones de venta con arrendamiento posterior**
- **Efectos para los Bancos Comerciales**
- **Efectos para los Bancos Centrales**
- **Casos prácticos**

# EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA CONTABILIDAD DE ARRENDAMIENTOS

# NIIF 16 – UN LARGO CAMINO

- **Julio 1996** G4 +1 Contabilidad para arrendamientos: un nuevo enfoque
- **Febrero 2000** G4 +1 Arrendamientos: Implementación de un nuevo enfoque
- **Junio 2005** SEC
- **Marzo 2009** Documento de discusión
- **Agosto 2010** Proyecto de Norma
- **Mayo 2013** Proyecto de Norma revisado
- **Enero 2016** Emisión NIIF 16 Arrendamientos con vigencia 1 de enero de 2019

# CRÍTICAS Y REFORMA DE LA NORMATIVA CONTABLE

# NORMATIVA PREVIA A NIIF 16

- **NIC 17 Arrendamientos**
- **SIC-15 Arrendamientos Operativos - Incentivos**
- **SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.**
- **CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento**

# NORMATIVA PREVIA A NIIF 16

**Clasificación de los arrendamientos en financieros u operativos, en función del grado de transferencias de riesgos y beneficios.**

**Arrendamiento financiero**

	Activo	Pasivo	Ingreso	Gasto
Arrendatario	√	√	Operativo	Operativo Financiero
Arrendador	√		Financiero	

**Arrendamiento operativo**

	Activo	Pasivo	Ingreso	Gasto
Arrendatario				Operativo
Arrendador	√		Operativo	Operativo

# CRÍTICAS A LA NORMATIVA CONTABLE

- La información de los arrendamientos operativos carecía de transparencia y no satisfacía las necesidades de los usuarios de los estados financieros.
- Existencia de dos modelos contables diferentes para los arrendamientos.
- Los requerimientos anteriores para los arrendadores no proporcionaban información adecuada sobre la exposición del arrendador al riesgo crediticio y la exposición al riesgo de los activos.

# REFORMA A LA NORMATIVA CONTABLE

El IASB y el FASB iniciaron un proyecto conjunto para mejorar la información financiera de las actividades de arrendamiento, según las NIIF y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados de los EE.UU, a la luz de las críticas del modelo contabilidad anterior para arrendamientos.

El IASB emitió la NIIF 16 y el FASB emitió una norma similar, la ASC 842 Arrendamientos. Si bien la NIIF 16 y la ASC 842 requieren que los arrendatarios incluyan la mayoría de los arrendamientos en sus EEFF, existen varias diferencias entre las normas.

**NIIF 16  
ASPECTOS  
CLAVES Y  
DIFERENCIAS  
FASB-NIIF**

# NIIF 16 – ASPECTOS CLAVES

Los requisitos contables de arrendamiento de la NIC 17 Arrendamientos, han sido criticados por no satisfacer las necesidades de los usuarios de los estados financieros, en particular porque la NIC 17 no requería que los arrendatarios reconozcan los activos y pasivos que surgen de los arrendamientos operativos.

La NIIF 16 aborda esas críticas al exigir a los arrendatarios que reconozcan la mayoría de los arrendamientos en sus balances y proporcionen revelaciones mejoradas. El IASB cree que esto resultará en una representación más fiel de los activos y pasivos de los arrendatarios y en una mayor transparencia de las obligaciones financieras de los arrendatarios y las actividades de arrendamiento.

## NIIF 16 – ASPECTOS CLAVES

Bajo la NIIF 16, los arrendamientos se contabilizan según un "**modelo de derecho de uso**". El modelo refleja que, en la fecha de inicio, un arrendatario tiene una obligación financiera de hacer pagos de arrendamiento al arrendador por su derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento. El arrendador transmite ese derecho de uso del activo subyacente al comienzo del arrendamiento, que es el momento en el que hace que el activo subyacente esté disponible para ser utilizado por el arrendatario.

## NIIF 16 - ASPECTOS CLAVES

Para los arrendatarios, la presentación del Estado de resultados y el reconocimiento de gastos es similar a los arrendamientos financieros según la NIC 17 (es decir, gastos de depreciación e intereses separados con un gasto periódico más alto en los periodos anteriores de un arrendamiento).

La contabilidad del arrendador se mantiene sustancialmente sin cambios y los arrendadores clasificarán todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación que en la NIC 17, distinguiendo entre arrendamientos operativos y financieros.

# DIFERENCIAS FASB - NIIF

NIIF 16		FASB - ASC 842
<b>Excepciones y alcance</b>		
<b>Activos de bajo valor</b>	Los arrendatarios pueden elegir, sobre una base de arrendamiento por arrendamiento, no reconocer los arrendamientos cuando el valor del activo subyacente sea bajo (por ejemplo menor o igual a US\$ 5,000 )	No hay exención de reconocimiento para arrendamientos basados en el valor del activo subyacente.
<b>Activos intangibles</b>	Excluye de su alcance los derechos mantenidos por un arrendatario bajo acuerdos de licencia dentro del alcance de la NIC 38 Activos Intangibles para elementos como películas de cine, videos, juegos, manuscritos, patentes y derechos de autor.	Todos los arrendamientos de activos intangibles están excluidos del alcance.

# DIFERENCIAS FASB - NIIF

NIIF 16	FASB - ASC 842
<p><b>Contabilidad del arrendatario</b></p>	
<p>Todos los arrendamientos se contabilizan según un modelo de derecho de uso (similar a los arrendamientos financieros según ASC 842), a menos que se adopte una exención de reconocimiento.</p>	<p>Los arrendamientos reconocidos se clasifican como financieros u operativos. Un arrendatario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) contabiliza los arrendamientos <b>financieros</b> de forma similar al modelo del IASB; y</li> <li>(b) contabiliza los arrendamientos <b>operativos</b>:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- reconociendo los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento;</li> <li>- midiendo los pasivos por arrendamiento en la misma forma que se medirían aplicando la NIIF 16 pero sin el requerimiento de reexpresar pagos por arrendamiento variables;</li> <li>- reconociendo un gasto por arrendamiento único habitualmente de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento; y presentando el total de efectivo pagado en las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Contabilidad del arrendador</b></p>	
<p>El IASB y el FASB decidieron trasladar sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador anteriores (NIC 17 y ASC 840) Por lo tanto, existen diversas diferencias entre los requerimientos de contabilización del arrendador de la NIIF 16 que se derivan de los requerimientos de contabilización anteriores.</p>	

# DIFERENCIAS FASB - NIIF

<b>Transacciones de venta y arrendamiento.</b>		
<b>Evaluación de si una transferencia de un activo es una venta en una transacción de compra / venta y arrendamiento.</b>	Para determinar si la transferencia de un activo se contabiliza como una venta, un vendedor-arrendatario y un comprador-arrendador aplican los requisitos para determinar si y cuándo se cumple una obligación de desempeño según la NIIF 15.	Para determinar si una transferencia de activos es una venta y una compra, un vendedor-arrendatario y un comprador-arrendador deben considerar si la transferencia cumple con los criterios de venta según ASC 606.
<b>Reconocimiento de ganancia o pérdida en transacciones de venta y arrendamiento financiero</b>	El vendedor-arrendatario reconoce solo la cantidad de cualquier ganancia o pérdida, ajustada por términos fuera del mercado, que se relaciona con los derechos transferidos al comprador-arrendador.	El vendedor-arrendatario reconoce cualquier ganancia o pérdida, ajustada para términos fuera del mercado, inmediatamente.
<b>Transferencias de activos que no califican como ventas.</b>	Las transferencias de activos que no califican como ventas deben contabilizarse como financiamientos de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos financieros por el arrendador y el arrendatario. La NIIF 16 no proporciona orientación adicional sobre las tasas de interés.	Las transferencias de activos que no califican como ventas deben ser tratadas como financiamientos por el arrendador y el arrendatario. La ASC 842 proporciona orientación adicional sobre el ajuste de la tasa de interés en ciertas circunstancias (por ejemplo, para garantizar que no haya una pérdida integrada).

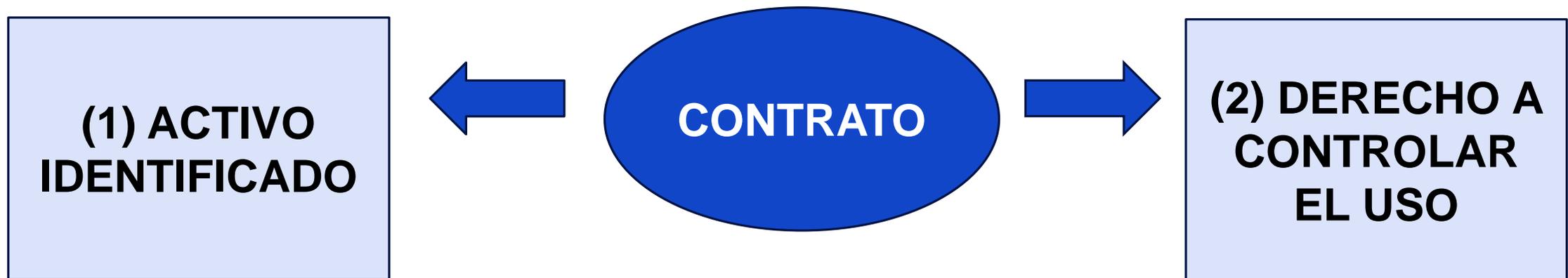
# DIFERENCIAS FASB - NIIF

<b>Otras consideraciones</b>		
<b>Subarrendamiento</b>	Cuando se clasifica un subarrendamiento, un subarrendador clasifica el subarrendamiento según el activo con derecho de uso reconocido como parte del arrendamiento principal.	Al clasificar un subarrendamiento, el subarrendador clasifica el subarrendamiento en función del activo subyacente.
<b>Pasivo por arrendamiento Reevaluación de pagos de arrendamiento variables</b>	Los cambios en los pagos de arrendamientos variables basados en un índice o en una tasa, que impliquen un cambio en los flujos de efectivo contractuales, resultan en una nueva medición del pasivo de arrendamiento.	Los cambios en los pagos de arrendamiento variables basados en un índice o tasa resultan en una nueva medición del pasivo de arrendamiento cuando el pasivo de arrendamiento se vuelve a medir por otra razón (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento).
<b>Transacciones con partes relacionadas</b>	La NIIF 16 no trata las transacciones de arrendamiento con partes relacionadas. La NIC 24 Revelaciones de partes relacionadas contiene orientación sobre las revelaciones de partes relacionadas.	Las entidades clasifican y contabilizan los contratos de arrendamiento con partes relacionadas (incluidas las transacciones de venta y arrendamiento retroactivo) según los términos y condiciones legalmente exigibles del arrendamiento. Se requiere la divulgación de las transacciones con partes relacionadas.
<b>Presentación, información a revelar y transición</b>	Existen varias diferencias entre los requerimientos de presentación, información a revelar y transición de la NIIF 16 y de las decisiones tomadas por el FASB. Estas diferencias son principalmente consecuencia de las existentes entre los modelos de contabilización del arrendatario o de las dadas entre otros requerimientos de las NIIF y los PCGA de los EE.UU. que son relevantes para los arrendamientos (por ejemplo, diferencias en los requerimientos de información a revelar generales aplicables a los pasivos financieros).	

# **NIIF 16 IDENTIFICACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO**

# NIIF 16 – IDENTIFICACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO

Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el **derecho a controlar el uso** de un **activo identificado** por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.



# ACTIVO IDENTIFICADO

**El activo que es el sujeto de un arrendamiento tiene que ser identificado de manera específica. Este será el caso si:**

- ➔ El activo está explícitamente especificado** en el contrato (por ej.: una cantidad específica); o
- ➔ El activo está implícitamente especificado** en el momento en que es hecho disponible para uso por el cliente (por ejemplo: cuando hay solo activo que es capaz de ser usado para satisfacer los términos del contrato).

# DERECHO A CONTROLAR EL USO

Para valorar si un contrato transmite el **derecho a controlar el uso** de un activo identificado por un periodo de tiempo, la entidad está requerida a valorar si, durante el periodo de uso, el cliente tiene ambos de los siguientes:

- ➔ El derecho a **obtener sustancialmente todos los beneficios económicos** derivados del uso del activo identificado; y
- ➔ El derecho de dirigir el uso del activo identificado.

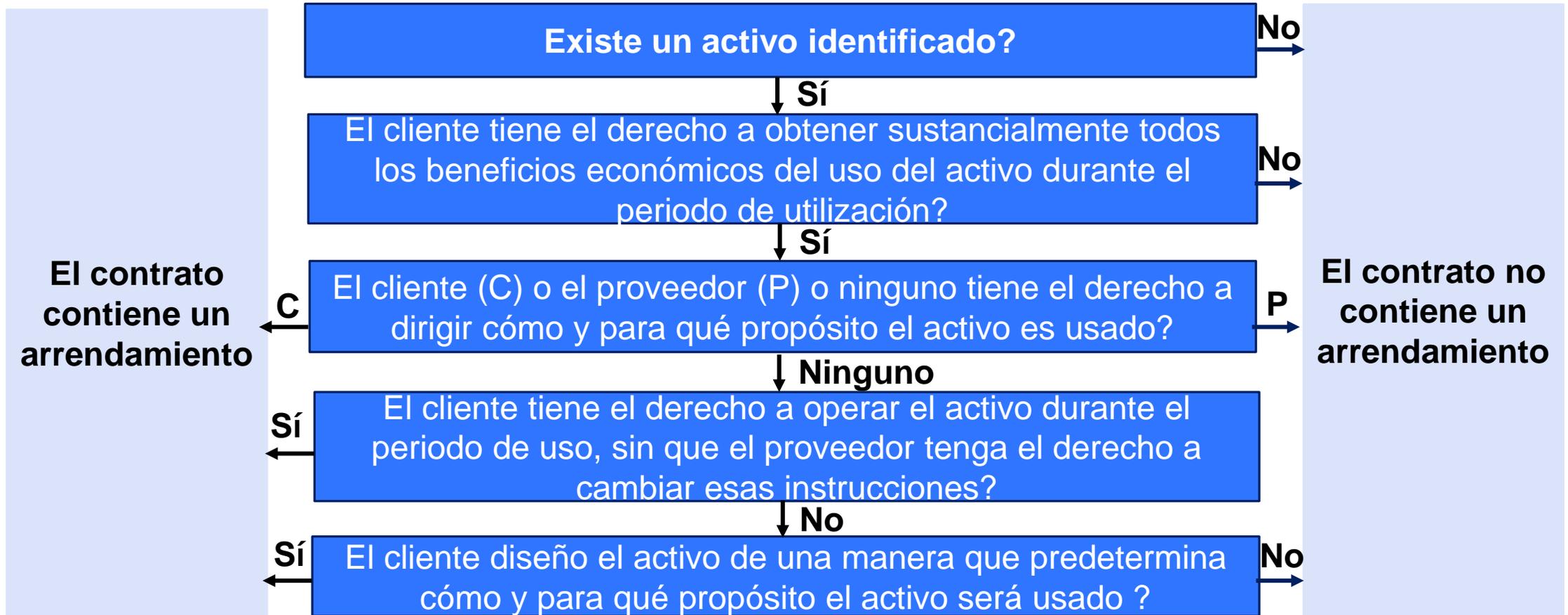
# DERECHO A CONTROLAR EL USO

El cliente tiene el **derecho a dirigir el uso** durante el periodo solo si:

- tiene derecho a dar instrucciones sobre el modo y los fines de uso del activo durante todo el periodo de uso o
- las decisiones pertinentes están predeterminadas y el cliente tiene derecho a explotar el activo durante el periodo de uso o el cliente ha diseñado el activo de tal forma que predetermina el modo y los fines de uso del activo.

Los **derechos de protección** del proveedor **no impiden** que el cliente tenga derecho a dirigir el uso del activo.

# VALORACIÓN DE SI UN CONTRATO CONTIENE UN ARRENDAMIENTO



# CASOS PRÁCTICOS

## Caso 1

Una institución financiera firma un contrato a 5 años con un operador del aeropuerto Carrasco para utilizar un espacio para ofrecer sus productos comerciales. El contrato establece el tamaño del espacio y que el local podría ubicarse en cualquiera de las distintas áreas de embarque dentro del aeropuerto. El operador tiene el derecho de cambiar la localización del local asignado a la institución en cualquier momento durante el periodo de uso con un mínimo costo. La institución utiliza un stand de su propiedad para ofrecer sus productos, que puede moverse con facilidad. Existen múltiples áreas en el aeropuerto que están disponibles y que cumplirían con las especificaciones del contrato.

# CASOS PRÁCTICOS

## Caso 2

El Banco Uruguay contrata con un proveedor externo servicios de red por 5 años. El contrato requiere que el proveedor suministre servicios de red que cumplan un nivel de calidad especificado. Para esto, el Proveedor instala y configura servidores en los locales del banco determinando la velocidad y calidad del transporte de datos en la red. El Proveedor se encarga del mantenimiento, ajustando o reemplazando los servidores cuando se requiera para amparar la calidad de servicios de red definidos en el contrato. El personal del Banco no opera los servidores ni toma decisiones significativas sobre su utilización.

# CASOS PRÁCTICOS

## Caso 3

El Banco Salto contrata a IBM el uso de un servidor identificado por cinco años para la instalación de una base de datos. IBM entrega e instala el servidor en el banco de acuerdo con las instrucciones dadas en el contrato y brinda servicios de reparación y mantenimiento a lo largo del periodo de uso. El Proveedor sustituye el servidor solo en caso de mal funcionamiento. El Banco decide qué datos almacena en el servidor y cómo integra el servidor en sus operaciones y puede modificar sus decisiones a lo largo de todo el periodo de uso.

# SEPARACIÓN DE LOS COMPONENTES DEL CONTRATO

Para un contrato que es, o contiene, un arrendamiento, una entidad contabilizará cada componente del arrendamiento dentro del contrato como un arrendamiento de forma separada de los componentes del contrato que no constituyen un arrendamiento, a menos que aplique la solución práctica de la NIIF 16.15.

**Arrendador:** distribuirá la contraprestación del contrato entre los componentes de arrendamiento y de no-arrendamiento usando los requerimientos contenidos en el NIIF 15 en relación con la asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño.

**Arrendatario:** distribuirá la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento.

# COMBINACIÓN DE CONTRATOS



Una entidad **combinará dos o más contratos** con una misma contraparte, o partes vinculadas de la contraparte, si se cumple que los contratos se han celebrado al mismo tiempo, o casi al mismo tiempo y se cumple que:

- Los contratos se hayan negociado como un paquete (objetivo comercial global) o;
- El importe de la contraprestación a pagar en uno de los contratos dependa del precio o la ejecución del otro o;
- Los derechos de uso de los activos subyacentes constituyan un solo componente de arrendamiento

# PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

Una entidad determinará el plazo del arrendamiento como el periodo no cancelable de un arrendamiento, junto con:

- los periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción; y
- los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento si el arrendatario no va a ejercer con razonable certeza esa opción.

# PLAZO DEL ARRENDAMIENTO - GUÍA

Evaluación del plazo de arrendamiento si la opción de prórroga la tiene:	Arrendatario	Arrendador
Periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento	Se incluye si el arrendatario tiene certeza razonable que ejercerá la opción.	Se incluye
Periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento (*)	Se incluye si el arrendatario tiene certeza razonable que <b>no</b> ejercerá la opción.	Se incluye

(\*) Se excluye, si ambas partes tienen derecho a rescindir sin autorización de la otra parte exponiéndose tan solo a una penalización insignificante.

# PLAZO DEL ARRENDAMIENTO - EVALUACIÓN

Se deberán considerar todos los **hechos y circunstancias relevantes** que creen un **incentivo económico** para ejercer o renunciar a opciones de renovación y cancelación anticipada, por ejemplo:

- Términos y condiciones contractuales
- Mejoras del arrendamiento
- Costos relacionados con la terminación del arrendamiento
- Importancia de ese activo subyacente
- Condiciones asociadas al ejercicio de la opción

# CONTABILIDAD DEL ARRENDATARIO

# CONTABILIDAD DEL ARRENDATARIO - RECONOCIMIENTO

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá:

- un **activo por derecho de uso**; y
- un **pasivo por arrendamiento**.

**Exenciones al reconocimiento:** El arrendatario puede elegir no aplicar los requerimientos contenidos en la norma para **arrendamientos de corto plazo** y **arrendamientos para los cuales el activo subyacente sea de valor bajo**.

# CONTABILIDAD DEL ARRENDATARIO

**ESTADO DE SITUACIÓN  
FINANCIERA**

**Activo por derecho de uso**

**Pasivo por arrendamiento**

**ESTADO DE RESULTADOS**

**Amortización/deterioro  
(Activo por derecho de uso)**

**Gasto por intereses  
(Pasivo por arrendamiento)**

**Pagos variables no incluidos en el  
pasivo por arrendamiento**

# MEDICIÓN INICIAL DEL ACTIVO POR DERECHO DE USO

En la fecha de inicio, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo.

## El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

- ➔ el importe de la **medición inicial del pasivo** por arrendamiento
- ➔ **los pagos por arrendamiento** realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- ➔ **los costos directos iniciales** incurridos por el arrendatario; y
- ➔ **una estimación de los costos a incurrir** por el arrendatario al desmantelar y eliminar el activo subyacente

# MEDICIÓN INICIAL DEL PASIVO POR ARRENDAMIENTO

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la **tasa de interés implícita en el arrendamiento**, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la **tasa incremental por préstamos del arrendatario**.

# TASA DE INTERÉS IMPLÍCITA

La tasa de interés implícita en el arrendamiento es la que iguala el valor presente de:

$$\begin{array}{c} \text{Pagos de arrendamiento} \\ + \\ \text{Valor residual no} \\ \text{garantizado} \end{array} = \begin{array}{c} \text{Valor razonable del activo} \\ \text{subyacente} \\ + \\ \text{Costos directos iniciales} \\ \text{del arrendador} \end{array}$$

# TASA INCREMENTAL POR PRÉSTAMOS DEL ARRENDATARIO

La tasa de interés que un **arrendatario** tendría que pagar por pedir prestado por un **plazo similar**, y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de **valor semejante** al activo por derecho de uso en un **entorno económico parecido**.

**PLAZO  
SIMILAR**

**GARANTÍA  
SIMILAR**

Desde el punto  
de vista del  
prestador

**VALOR  
SEMEJANTE**

Por ejemplo:  
USD 100.000  
aprox.

**ENTORNO  
ECONÓMICO  
PARECIDO**

Por ejemplo:  
región, moneda.

# MEDICIÓN POSTERIOR

## ACTIVO POR DERECHO DE USO

Medición modelo del costo y requerimientos depreciación NIC 16.  
Deterioro – NIC 36  
Se ajusta en reevaluación del pasivo por arrendamiento.

## PASIVO POR ARRENDAMIENTO

Medición método del interés efectivo.  
Se reevalúa para reflejar ciertas modificaciones del arrendamiento.

## PAGOS VARIABLES QUE NO DEPENDEN DE UN ÍNDICE O TASA

Se reconocerán en el resultado del ejercicio.

# MEDICIÓN POSTERIOR DEL ACTIVO POR DERECHO DE USO

Después de la fecha de inicio, un arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el **modelo del costo**, a menos que cumplan con la definición de los siguientes modelos de medición:

- Si un arrendatario aplica el modelo del valor razonable de la NIC 40 Propiedades de Inversión a sus propiedades de inversión.
- Si el derecho de uso de los activos se relaciona con una clase de propiedades, planta y equipo a la que el arrendatario aplica el modelo de revaluación de la NIC 16

# MODELO DEL COSTO

Para aplicar un modelo del costo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo:

- (menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor; y
- ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento

# MEDICIÓN POSTERIOR DEL PASIVO POR ARRENDAMIENTO

Después de la fecha inicial, un arrendatario medirá un pasivo por arrendamiento:

- incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y
- midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento

# MEDICIÓN POSTERIOR DEL PASIVO POR ARRENDAMIENTO

Después de la fecha de inicio, un arrendatario reconocerá en el **resultado del periodo**, a menos que los costos se incluyan, en función de otras normas aplicables, en el importe en libros de otro activo:

- **el interés sobre el pasivo por arrendamiento; y**
- **los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento** en el periodo en el que ocurre el suceso o condición que da lugar a esos pagos.

# MODIFICACIONES DEL ARRENDAMIENTO

Un arrendatario contabilizará una modificación del arrendamiento como un arrendamiento separado si:

- la modificación incrementa el alcance del arrendamiento añadiendo el derecho a usar uno o más activos subyacentes; y
- la contraprestación por el arrendamiento se incrementa por un importe acorde con el precio independiente del incremento en el alcance y por cualquier ajuste adecuado a ese precio independiente para reflejar las circunstancias del contrato concreto.

# PRESENTACIÓN EN LOS EEFF

Un arrendatario presentará en el **estado de situación financiera** o en las notas:

- Los **activos por derecho de uso** por separado de otros activos.
- Los **pasivos por arrendamiento** por separado de los demás pasivos.
- En el estado del resultado del periodo y otro resultado integral, un arrendatario presentará el **gasto por intereses** por el pasivo por arrendamiento de forma separada del cargo por **depreciación del activo por derecho de uso**.

# PRESENTACIÓN EN LOS EEFF

En el **estado de flujos de efectivo**, un arrendatario clasificará:

- los **pagos en efectivo por la parte del principal del pasivo** por arrendamiento dentro de las actividades de financiación;
- los **pagos en efectivo por la parte de intereses del pasivo** por arrendamiento aplicando los requerimientos de la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo por los intereses pagados; y
- los **pagos por arrendamiento a corto plazo, pagos por arrendamiento de activos de bajo valor y los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento** dentro de las actividades de operación.

# CASOS PRÁCTICOS

## Caso 1

El Banco Chile arrienda por 10 años un edificio para uso de oficinas, con una opción de ampliación por cinco años. Los pagos por arrendamiento son de USD 40.000 por año durante el plazo inicial y de 45.000 USD por año durante el periodo opcional, todos pagaderos al comienzo de cada año. Para obtener el arrendamiento, el banco pagó una comisión de USD 5.000 al agente inmobiliario. Como incentivo al arrendatario por llevar a cabo el arrendamiento, el arrendador acuerda reembolsarle la comisión inmobiliaria de USD 5.000.

En la fecha de comienzo, el arrendatario concluye que no hay certeza razonable de que ejerza la opción de ampliar el arrendamiento y, por ello, determina que el plazo del arrendamiento es de 10 años.

La tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable. La tasa incremental del arrendatario es del 5 por ciento por año, lo que refleja la tasa fija a la que el arrendatario podría tomar prestado un importe similar al valor del activo por derecho de uso, en la misma moneda a un plazo de 10 años y con garantía colateral similar.

**¿Cómo se debe reconocer esta operación al inicio?**

# CASOS PRÁCTICOS

## Caso 2

El Banco Brasil arrienda un edificio a 10 años, los pagos son anuales de USD 40.000 pagaderos al comienzo de cada año. En el contrato se especifica que los pagos por arrendamiento se incrementarán cada dos años sobre la base del aumento en el Índice de Precios al Consumidor de los 24 meses precedentes. El Índice de Precios al Consumidor al inicio es de 125. La tasa implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable. La tasa incremental del arrendatario es del 5 por ciento por año, lo que refleja la tasa fija a la que el arrendatario podría tomar prestado un importe similar al valor del activo por derecho de uso, en la misma moneda a un plazo de 10 años y con garantía colateral similar.

**¿Cómo debe reconocer al inicio esta operación Banco Brasil? ¿Si al inicio del tercer año del arrendamiento el Índice de Precios al Consumidor es 135, como debe reconocer este incremento en los EEFF?**

# CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR

# CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR

## CLASIFICACIÓN

Distinción basada en la **transferencia de riesgos y beneficios.**

## ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

**Cuenta a Cobrar** (inversión neta en el arrendamiento)

## ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

**Activo subyacente.**

Los pagos por arrendamiento se reconocen como **ingresos de forma lineal.**

**No existen cambios significativos respecto a la normativa anterior.**

# CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR

**Un arrendador clasificará cada uno de sus arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.**

Un arrendamiento se clasificará como **financiero** cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

Un arrendamiento se clasificará como **operativo** si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

**Si un arrendamiento es financiero u operativo depende de la sustancia de la transacción y no de la forma legal del contrato.**

# ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

En la fecha de inicio, un arrendador reconocerá en su **estado de situación financiera** los activos que mantenga en arrendamientos financieros y los presentará como una **partida por cobrar**, por un importe igual al de la **inversión neta en el arrendamiento**.

El arrendador usará la **tasa de interés implícita** en el arrendamiento para medir la inversión neta en el arrendamiento.

Un arrendador reconocerá los **ingresos financieros** a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre la base de una pauta que refleje una **tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta**.

# ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como **ingresos de forma lineal** o de acuerdo con otra base sistemática. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa del patrón con la que se disminuye el beneficio del uso del activo subyacente.

Un arrendador presentará los **activos subyacentes** sujetos a arrendamientos operativos en su estado de **situación financiera** de acuerdo con la naturaleza de los activos subyacentes.

# INFORMACIÓN A REVELAR

# INFORMACIÓN A REVELAR - ARRENDATARIO

## Activos por derecho de uso

- Importe en libros al final del periodo por clase de activo subyacente.
- Cargo por depreciación por clase de activo subyacente.
- Incorporaciones.

## Exenciones

- Gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo.
- Gasto relacionado con arrendamientos de activos de bajo valor.

# INFORMACIÓN A REVELAR - ARRENDATARIO

## Otros relacionados al resultado del periodo

- Gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento.
- Gasto relativo a pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición de los pasivos por arrendamiento.
- Ingresos por subarrendamientos de los derechos de uso de activos.
- Ganancias o pérdidas que surgen de transacciones de venta con arrendamiento posterior.

## Salidas de efectivo totales por arrendamientos

## Análisis de vencimientos de pasivos por arrendamientos

# INFORMACIÓN A REVELAR - ARRENDATARIO

## Salidas de efectivo futuras

- Pagos por arrendamiento variables.
- Opciones de prórroga y rescisión.
- Garantías de valor residual.
- Compromisos por arrendamiento.

## Información cualitativa

- Naturaleza de las actividades de arrendamiento.
- Restricciones o cláusulas impuestas en los arrendamientos.
- Transacciones de venta con arrendamiento posterior.

# INFORMACIÓN A REVELAR - ARRENDADOR

## Arrendamiento Financiero

- Resultados de las ventas.
- Ingresos financieros sobre la inversión neta en el arrendamiento.
- Ingreso relativo a pagos por arrendamiento variables no incluidos en la valoración de la inversión neta.
- Explicación cuantitativa y cualitativa de los cambios significativos en el importe en libros de la inversión neta.
- Análisis de vencimientos de los pagos por arrendamiento por cobrar, mostrando los pagos por arrendamiento sin descontar a recibir anualmente durante un mínimo de cada uno de los 5 primeros años y un total de los importes para los años restantes.

# INFORMACIÓN A REVELAR - ARRENDADOR

## Arrendamiento Operativo

- Ingreso del arrendamiento, revelando por separado el ingreso relacionado con pagos por arrendamiento.
- Requisitos de información a revelar de la NIC 16, NIC 36, NIC 38 y NIC 40 según corresponda.
- Análisis de vencimientos de los pagos por arrendamiento.

## Información cuantitativa y cualitativa adicional

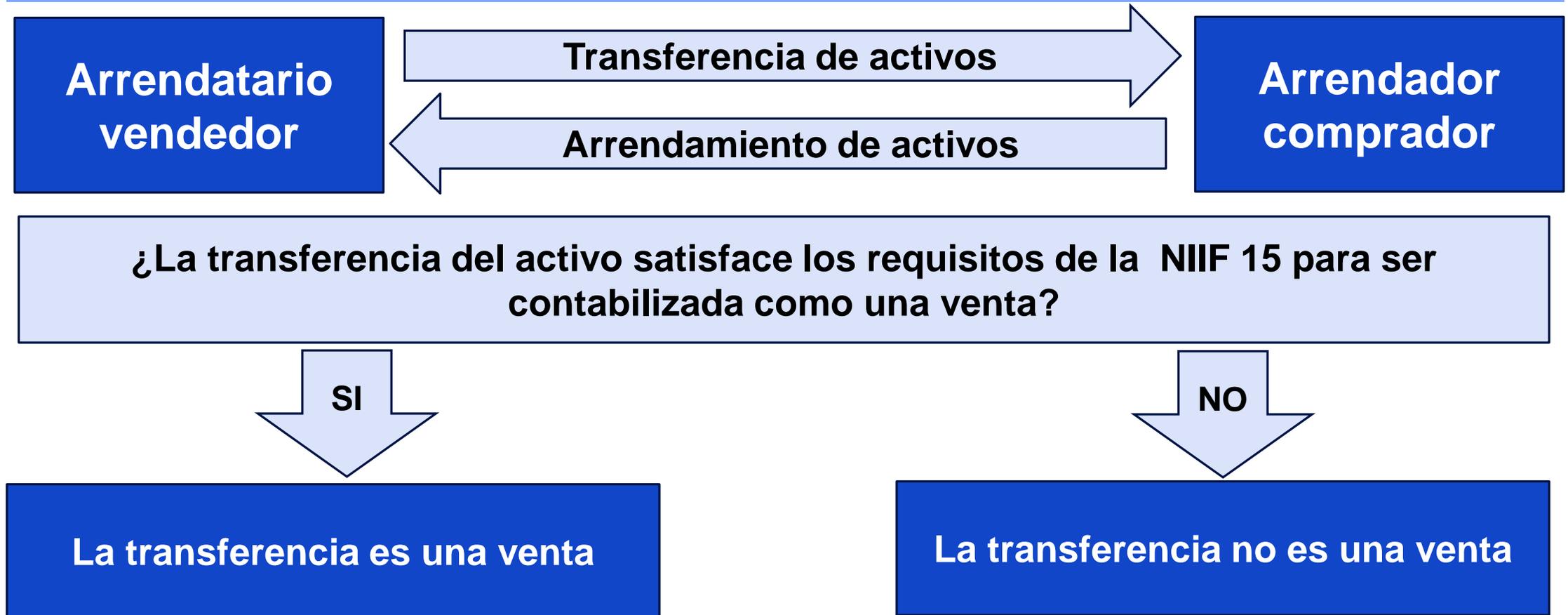
- Naturaleza de las actividades por arrendamientos del arrendador.
- Forma en que el arrendador gestiona el riesgo asociado con cualquier derecho que conserve sobre los activos subyacentes.

# TRANSACCIONES DE VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR

# TRANSACCIONES DE VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR

Si una entidad (el arrendatario-vendedor) transfiere un activo a otra entidad (el arrendador-comprador) y la primera toma en arrendamiento ese activo de la segunda, el arrendatario-vendedor y el arrendador-comprador contabilizarán el contrato de transferencia y el arrendamiento evaluando si la transferencia del activo por el arrendatario-vendedor satisface los requerimientos de la NIIF 15 para ser contabilizada como una venta.

# TRANSACCIONES DE VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR



# TRANSACCIONES DE VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR

➔ Si la transferencia del activo es una venta según NIIF 15:

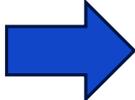
## Arrendatario vendedor

- **Reconoce el activo por derecho de uso**, calculado en proporción del anterior valor en libros del activo (VA pagos por arrendamiento/VR activo) x Valor contable.
- **Contabiliza la transacción de venta:**
  - Reconoce el importe recibido
  - Da de baja el activo vendido
  - Registra ganancia/pérdida por la diferencia.

## Arrendador comprador

- **Reconoce la compra del activo según la normativa aplicable.**
- **Aplica contabilidad del arrendador de la NIIF 16.**

# TRANSACCIONES DE VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR

 Si la transferencia del activo no es una venta según NIIF 15:

## Arrendatario vendedor

- Continúa reconociendo el activo transferido.
- Reconoce un pasivo financiero igual a los recursos de la transferencia. El pasivo financiero se contabilizará aplicando la NIIF 9.

## Arrendador comprador

- No reconoce el activo transferido.
- Reconoce un activo financiero igual a los recursos de la transferencia. El activo financiero se contabilizará aplicando la NIIF 9.

# **EFFECTOS PARA LOS BANCOS COMERCIALES**

# NIIF 16 Y SUS EFECTOS EN LOS BANCOS COMERCIALES

La NIIF 16 tendrá efectos en los Bancos comerciales desde el punto de vista de:

- Arrendatario
- Arrendador
- Proveedor de Financiación

# BANCOS COMERCIALES - ARRENDATARIO

El impacto en los bancos comerciales dependerá de la cantidad de contratos de arrendamientos que mantenga cada institución, siendo principalmente :

- Revisión de contratos, análisis de información, evaluación del impacto, rediseño de sistemas de TI y procesos.
- Operaciones de venta con arrendamiento posterior
- Cambios en los indicadores económicos
- Variaciones en los Estados Financieros.
-  ACTIVO   CAPITAL REGULATORIO

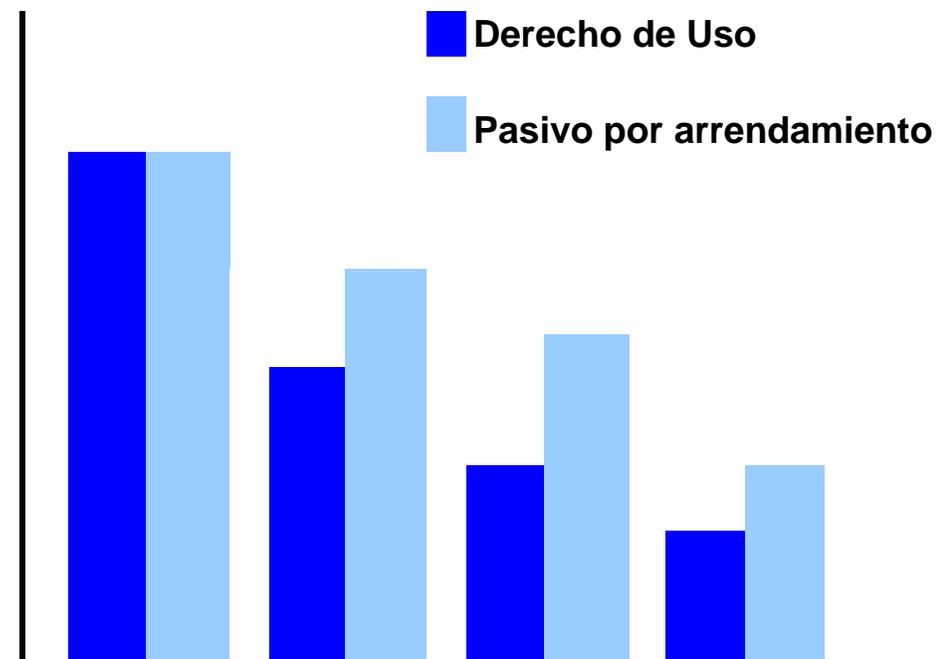
# BANCOS COMERCIALES – ARRENDATARIO

## IMPACTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

### Estado de Situación Financiera

▲ Activo - Derecho de Uso

▲ Pasivo financiero

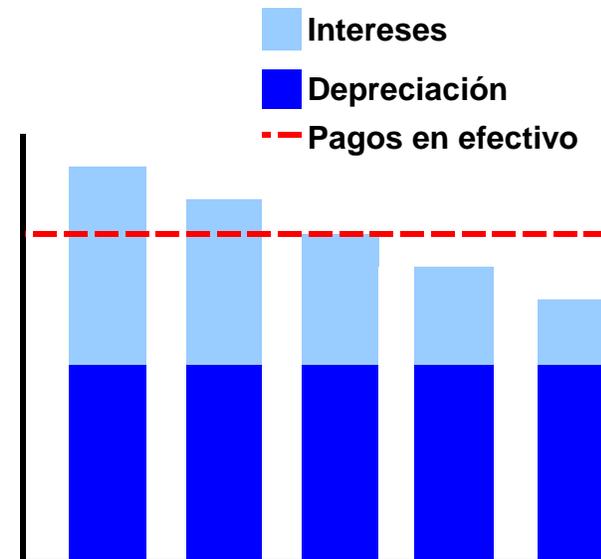


# BANCOS COMERCIALES – ARRENDATARIO

## IMPACTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

### Estado de Resultados

- ▼ Gastos operativos (sin amortización)
- ▲ EBITDA
- ▲ Amortización
- ▲ Gastos Financieros



# BANCOS COMERCIALES – ARRENDATARIO

## EFFECTOS EN LOS INDICADORES ECONÓMICOS

### Ratio de Eficiencia

$$\frac{\text{Costos de explotación}}{\text{Margen bruto}}$$

### Apalancamiento

$$\frac{\text{Pasivo}}{\text{Patrimonio}}$$

### CET 1

$$\frac{\text{Capital Común}}{\text{Activos ponderados por riesgo (APR)}}$$

### Densidad de riesgos

$$\frac{\text{APR}}{\text{Activos y Contingencias}}$$

# BANCOS COMERCIALES – ARRENDATARIO

## IMPACTO EN INDICADORES FINANCIEROS

$$\frac{\text{Ratio de Eficiencia} \uparrow}{\frac{\text{Costos de explotación} \downarrow}{\text{Margen bruto} \downarrow}}$$

El ratio de eficiencia en general se incrementará pero el impacto dependerá de la composición de la cartera (periodo de los contratos).

$$\frac{\text{Apalancamiento} \uparrow}{\frac{\text{Pasivo} \uparrow}{\text{Patrimonio}}}$$

El ratio de apalancamiento aumentará debido a la contabilización, en la mayoría de los contratos, del pasivo por arrendamiento.

# BANCOS COMERCIALES – ARRENDATARIO

## IMPACTO EN INDICADORES FINANCIEROS

### CET 1

$$\frac{\text{Capital Común}}{\text{Activos ponderados por riesgo (APR)}}$$

### Densidad de riesgos

$$\frac{\text{APR}}{\text{Activos y Contingencias}}$$

Para fines de capital regulatorio, el activo por derecho de uso no debe deducirse del capital regulatorio siempre que el activo subyacente que se está arrendando sea un activo tangible. **Si el activo subyacente que se está arrendando es un activo tangible, el activo por derecho de uso debe incluirse en el capital basado en riesgo y ponderarse al 100%.**

# BANCOS COMERCIALES ARRENDADOR

La contabilidad del arrendador se mantiene sustancialmente sin cambios. Los arrendadores clasificarán todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación que en la NIC 17 y distinguirán entre arrendamientos operativos y financieros.

Existencia de potenciales impactos negativos en el negocio dados por la necesidad de los arrendatarios de modificar los contrato ya que la nueva contabilización de los arrendamientos y el incremento de los costos administrativos reducen los atractivos de mantener arrendamientos.

# BANCOS COMERCIALES PROVEEDORES DE FINANCIACIÓN

- Cambios en los Estados Financieros de los clientes.
- Los analistas de riesgos valoran positivamente los cambios ya que facilita la comparación entre empresas y el análisis de indicadores.
- El impacto de la NIIF 16 en algunos índices como el nivel de apalancamiento, podría generar incumplimientos en cláusulas de préstamos. Estos cambios también podrían generar variaciones en la calificaciones de riesgos de los clientes.

# BANCOS CENTRALES

- **Efectos de la NIIF 16 en los bancos centrales. ¿Son similares a los de los bancos comerciales?**
- **Importancia del cambio normativo y ejemplos de aplicación de la NIIF 16.**



**¡MUCHAS GRACIAS!**