

# NIIF 16: ARRENDAMIENTOS



Las Normas Internacionales de Información Financiera continúan en evolución y cambio. Un ejemplo de esto es la entrada en vigencia para aquellos períodos contables que inicien el 1 de enero del 2019 de la nueva Norma NIIF 16 Arrendamientos.

El desarrollo del nuevo estándar de arrendamientos fue originalmente un proyecto conjunto entre IASB y FASB, y aunque no emitirán estándares convergentes, ambos incluyen el registro de los arrendamientos en el balance general para los arrendatarios. La NIIF 16 elimina la distinción entre arrendamientos operativos ("fuera de balance") y financieros ("en balance") para arrendatarios. Esto dará lugar a cambios significativos en los estados financieros de los arrendatarios, que incluyen:

- ▶ Todos los arrendamientos se registran en el balance general (excepto, como opción, para arrendamientos de bajo valor y de corto plazo),
- ▶ Mayor revelación sobre las actividades de arrendamiento de la entidad, incluidas tablas para los tipos de activos arrendados.

Para los arrendadores, los principios de reconocimiento y medición de la NIC 17 no presentan cambios significativos. Sin embargo, los arrendadores estarán sujetos a un aumento significativo de los requisitos de revelación.

## Las principales definiciones se detallan a continuación:

- ▶ **Arrendamiento:** un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a usar un activo (el activo subyacente) por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.
- ▶ **Término de arrendamiento:** el período no cancelable en el que un arrendatario tiene derecho a usar un activo subyacente, junto con ambos:
  - períodos cubiertos por una opción para extender el arrendamiento si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
  - los períodos cubiertos por una opción para rescindir el contrato de arrendamiento si el arrendatario está razonablemente seguro de no ejercer esa opción.

Esta publicación ha sido elaborada detenidamente, sin embargo, ha sido redactada en términos generales y debe ser considerada, interpretada y asumida únicamente con una referencia general. Esta publicación no puede utilizarse como base para amparar situaciones específicas y usted no debe actuar o abstenerse de actuar de conformidad con la información contenida en este documento sin obtener asesoramiento profesional específico. Póngase en contacto con BDO Costa Rica para tratar estos asuntos en el marco de sus circunstancias particulares. BDO Costa Rica, sus socios, empleados y agentes no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad o deber de cuidado ante cualquier pérdida derivada de cualquier acción realizada o no por cualquier individuo al amparo de la información contenida en esta publicación o ante cualquier decisión basada en ella. Cualquier uso de esta publicación o dependencia de ella, para cualquier propósito o contexto es bajo su propio riesgo, sin ningún derecho de recurso contra BDO Costa Rica o cualquiera de sus socios, empleados o agentes.

BDO Auditores es una sociedad anónima costarricense, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Copyright © Junio, 2019. BDO Auditores, S.A. Todos los derechos reservados. Publicado en Costa Rica.

www.bdo.cr



## Reconocimiento inicial y medición de los arrendamientos bajo la NIIF 16:

Los siguientes requisitos de medición se aplican a todos los arrendamientos, a menos que el arrendatario utilice exenciones opcionales para los arrendamientos a corto plazo (aquellos que tengan un plazo de 12 meses o menos, incluido el efecto de las opciones de extensión) y los arrendamientos para los cuales el activo subyacente es bajo valor (por ejemplo, teléfonos, computadoras portátiles y muebles de oficina). La elección para arrendamientos a corto plazo es por clase de activo, y para arrendamientos de bajo valor se pueden hacer arrendamiento por arrendamiento.

### **Pasivo por arrendamiento:**

En la fecha de inicio del arrendamiento, un arrendatario reconoce un pasivo por la porción sin cancelar de pagos, descontada a la tasa implícita en el arrendamiento o, si esto no es fácilmente determinable, la tasa incremental de endeudamiento, que comprende:

- a. Pagos fijos, menos los incentivos por arrendamiento por cobrar;
- b. Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa;
- c. garantías de valor residual;
- d. El precio de ejercicio de unas opciones de compra razonablemente ciertas; y
- e. Penas por terminación de arrendamiento, si se consideró una opción de rescisión del arrendatario al establecer el plazo del arrendamiento.

### **Activo por derecho de uso:**

En la fecha de inicio del arrendamiento, el arrendatario reconoce un activo por derecho de uso al costo, que comprende:

- a. El importe del pasivo de arrendamiento reconocido;
- b. Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo de arrendamiento;
- c. Cualquier costo directo inicial incurrido; y
- d. Una estimación de los costos en los que se incurrirá para dismantelar y eliminar un activo y restaurar el sitio según los términos y condiciones del arrendamiento.

## Medición posterior al reconocimiento inicial:

### **Pasivo por arrendamiento:**

Después de la fecha de inicio, un arrendatario vuelve a medir el pasivo por arrendamiento mediante:

- a. Aumento del valor en libros para reflejar los intereses sobre el pasivo por arrendamiento;
- b. Reducir el importe en libros para reflejar los pagos de arrendamiento realizados; y
- c. Volver a medir el valor en libros para reflejar cualquier reevaluación, modificaciones de arrendamiento o pagos de arrendamiento fijo revisados.

El plazo del arrendamiento se actualiza si hay un cambio en el período no cancelable del arrendamiento cuando el arrendatario:

- a. Ejercita una opción existente que no se incluyó previamente en la determinación del plazo de arrendamiento;
- b. No ejerce una opción que se incluyó previamente en la determinación del plazo del arrendamiento;
- c. Ocurre un evento que obliga al arrendatario a ejercer una opción que no se incluyó previamente en la determinación del plazo del arrendamiento; o
- d. Ocurre un evento que prohíbe contractualmente al arrendatario ejercer una opción previamente incluida en la determinación anterior del plazo del arrendamiento.

### **Activo por derecho de uso:**

► **Modelo del costo:** Se aplica la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo para el registro de la depreciación. El período de depreciación corresponderá a la vida útil del activo si el contrato traspasa la propiedad del activo subyacente, de lo contrario la vida útil será el menor entre la vida útil y el término del contrato. Se ajusta el valor basado en cualquier remediación según lo requerido en la remediación del pasivo por arrendamiento. Se aplicará la NIC 36 Deterioro del valor de los activos para la medición del deterioro del valor.

► **Modelo de revaluación:** Si el arrendatario aplica el modelo de revaluación a una clase de activo, puede optar por aplicar ese modelo a la misma clase de activos de derecho de uso.

► **Propiedad de inversión (NIC 40):** Si un arrendatario aplica el modelo de valor razonable a su propiedad de inversión, se requiere que el arrendatario aplique ese modelo a los activos con derecho de uso que cumplan con la definición de propiedad de inversión en la NIC 40.

**Presentación:****Estado de situación financiera****Activos de derecho de uso:**

- a. Presentar los activos por derecho de uso por separado de otros activos; o
- b. Incluir los activos con derecho de uso dentro de la misma partida que el activo subyacente

El requisito en (a.) no se aplica a los derechos de uso de activos que cumplen con la definición de propiedad de inversión, que se presentará en el estado de situación financiera como propiedad de inversión.

**Pasivos por arrendamiento:**

Se presentan por separado de otros pasivos o revelan la partida en la que están incluidos.

**Estado de pérdidas y ganancias y otros resultados integrales:**

El gasto por intereses en el pasivo por arrendamiento se presenta por separado de la depreciación del activo por derecho de uso, como un componente de los costos financieros.

**Estado de flujos de efectivo - clasificación**

- ▶ Principales pagos del pasivo por arrendamiento como actividades de financiación
- ▶ Los pagos de intereses de acuerdo con la guía para los intereses pagados en la NIC 7 Estado de flujo de efectivo
- ▶ Los arrendamientos de activos a corto plazo y de bajo valor y los pagos de arrendamiento variables que no se incluyen en la medición de los pasivos de arrendamiento se clasifican dentro de las actividades operativas.

**Revelaciones y transición:**

Los requisitos de revelación son amplios, incluida la información cualitativa sobre las actividades de arrendamiento del arrendatario y los derechos y obligaciones que surgen de sus contratos de arrendamiento principales, así como la revelación cuantitativa significativa sobre los compromisos de arrendamiento, los pagos variables de arrendamiento, las opciones de extensión y terminación, las garantías de valor residual y si la opción para excluir los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor se ha utilizado.

La NIIF 16 Arrendamientos es efectiva para períodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite la adopción anticipada, pero si se hace, una entidad también debe adoptar anticipadamente la NIIF 15. Un arrendatario aplica la NIIF 16 ya sea:

- a. Retrospectivamente a cada período de reporte anterior de acuerdo con el NIC 8; o
- b. Retrospectivamente con el efecto acumulativo de la aplicación del estándar reconocido en la fecha de inicio de aplicación, mediante un ajuste a las ganancias retenidas u otro componente del patrimonio, según corresponda.

**CONTACTO**

**Rafael Carballo V.**  
Socio Director de Auditoría  
[rcarballo@bdo.cr](mailto:rcarballo@bdo.cr)

**Emilia Vargas**  
Socia de Auditoría  
[emvargas@bdo.cr](mailto:emvargas@bdo.cr)

**Victor Barrios**  
Director de Auditoría  
[rcarballo@bdo.cr](mailto:rcarballo@bdo.cr)

**Rafael Carballo L.**  
Gerente de Auditoría  
[racarballo@bdo.cr](mailto:racarballo@bdo.cr)

---

Paseo Colón  
Torre Mercedes, Piso 8  
San José, Costa Rica  
Tel.: +506 2248 0808  
Fax: +506 2248 1441  
[www.bdo.cr](http://www.bdo.cr)  
[www.bdo.global](http://www.bdo.global)