



COMISIONES TÉCNICAS

Esta sección surge para brindarle un espacio al contenido que están generando los expertos que pertenecen a las Comisiones Técnicas de NIIF y de NIA del **INCP** para el beneficio de los contadores y de la profesión misma. Los contenidos que se presentan a continuación han sido desarrollados por las Comisiones Técnicas del **INCP** para propósitos estrictamente pedagógicos. Estas guías están basadas en las interpretaciones que los expertos de las Comisiones Técnicas del **INCP** hacen sobre las normas específicas, las cuales podrían diferir de otras interpretaciones.

Principales cambios y retos de la NIIF 16 - Arrendamientos para los contadores y auditores

Por Jorge Reina López, con colaboración de Fernando Castrillón Lozano

La **NIIF 16 - Arrendamientos** ya es una realidad contable para el año 2019 en Colombia, según los artículos 1 y 2 del Decreto 2170 de 2017, anexo 1.3; sin embargo, para los contadores ha sido un gran reto profesional, no solo por el proceso de implementación o entendimiento, sino por el cambio de nuestro criterio y políticas que en muy corto plazo se han transformado –dado que ya nos habíamos adaptado a la norma anterior (**NIC 17** de arriendos)–, además de tener que alinear también los aspectos tributarios que significa el cambio en Colombia.

Con base en este cambio normativo, el **INCP** busca ayudar mediante este artículo a identificar los principales cambios de la nueva norma NIIF 16, que nosotros como contadores y auditores debemos tener presentes antes de finalizar 2019, así como los principales retos que tendrá:

- Activar todos los arriendos de los arrendatarios teniendo en cuenta el nuevo modelo de control y las excepciones importantes de la NIIF 16 - Arrendamientos
- Plazo del arrendamiento
- El reto de la tasa de interés
- Contabilización y sus impactos financieros
- Impacto del impuesto diferido en la aplicación de la NIIF 16
- **Activar todos los arriendos de los arrendatarios teniendo en cuenta el nuevo modelo de control y las excepciones importantes de la NIIF 16 - Arrendamientos**

El entendimiento general de la nueva norma **NIIF 16 - Arrendamientos** es que se activarán todos los arriendos financieros y operativos que se relacionaban en la norma anterior NIC 17 Arriendos para los arrendatarios. Adicionalmente, pretende hacer la diferencia entre un servicio y un contrato de arrendamiento con el fin –según las discusiones del IASB– de buscar la transparencia de la información de las compañías y que salgan a la luz estos pasivos financieros que representan obligaciones a largo plazo no reconocidas. Sin embargo, desde nuestra visión contable, la nueva norma ofrece un modelo de control en el que como debemos determinar si en un contrato de arrendamiento el arrendatario tiene la capacidad de

controlar el activo objeto del arrendamiento a través del siguiente *check* resumido, que se basa en la norma NIIF 16:

- ◇ **Activo identificado (NIIF 16 -B13)**. Se evidenciará que un activo es identificado si se encuentra explícita o implícitamente (contratos de servicios que utiliza activos específicos) en un contrato cuando dicho activo está disponible para uso por el arrendatario.
- ◇ **Derechos sustantivos de sustitución (NIIF 16-B14)**. El arrendador no puede tener el derecho a sustituir (reemplazar) el activo durante el periodo de uso según lo establecido en un contrato.
- ◇ **Derechos de obtener beneficios del uso de un activo identificado (NIIF 16-B21)**. El arrendatario tiene derecho a obtener los beneficios económicos (usando, manteniendo o subarrendando el activo) del uso del activo a lo largo del periodo de uso.
- ◇ **Derecho a decidir el uso de un activo identificado (NIIF 16-B24)**. El arrendatario tiene el derecho a definir el uso del activo a lo largo del periodo de uso; estas decisiones se basan en el propósito del activo, cómo administrarlo y las personas autorizadas a hacerlo.

Si al comprobar se cumple con las cuatro condiciones establecidas anteriormente, se considera que se tiene un contrato de arrendamiento; de lo contrario, se tiene un contrato de servicio u otro tipo. También es importante clarificar que la NIIF 16 estableció excepciones cuando los activos tienen un valor inferior a 5000 dólares (un activo, no la suma de activos de la misma clase) o cuando el plazo del contrato de arrendamiento es menor o igual a 12 meses, que para los contadores y auditores puede ser de ayuda en este proceso de implementación.

• Plazo del arrendamiento

El plazo del arrendamiento también es un tema que debemos profundizar en el proceso de implementación, debido a que la norma exige la determinación del plazo correcto para la activación del arrendamiento. Por lo tanto, describimos los siguientes aspectos para tener presentes en nuestro análisis:

- ◇ Cuanto más largo sea el plazo del arrendamiento,



- mayor será el activo por derecho de uso de este y su vida útil.
- ◇ La duración del plazo del arrendamiento determina si califica para el arrendamiento a corto plazo y entraría en las exenciones de la norma para no ser activado.
 - ◇ La NIIF 16, en sus párrafos 18-21, describe los análisis que debemos tener en cuenta en el momento de encontrar cláusulas en los contratos con períodos cubiertos, debido a opciones para extender o rescindir un contrato de arrendamiento, ya que esto determinará la vida útil razonable del activo por derecho a uso. No obstante, todos los factores económicos deben ser evaluados independientemente de que existan estos tipos de cláusulas para considerar que puedan ser ejercidos o no, dado que en muchos casos, contratos de dos años con inversiones en mejoras significativas en propiedades ajenas no pueden tener una vida útil según el contrato sino la proyección futura de la compañía.

Adicionalmente, la norma nos obliga a hacer revaluaciones en el plazo del arrendamiento según el párrafo 20 de la NIIF 16, con el fin de determinar las ocurrencias o los cambios significativos en diferentes tiempos del contrato y volver a realizar los cálculos y el aumento de la vida útil del derecho al activo en uso.

- **El reto de la tasa de interés**

Este es el gran reto que tiene la implementación y aplicación de la NIIF 16 para todos los contadores y auditores, debido a que los pasivos que surgen por arrendamiento que cumplen para su capitalización deberán descontarse utilizando el interés implícito si se puede determinar fácilmente, o de lo contrario deberá utilizar un tipo de interés incremental (NIIF 16-26).

Para entender qué tipo de interés debe utilizarse en la implementación, a continuación se describe unas definiciones con sus respectivos ejemplos prácticos:

Tasa de interés implícito

La tasa de interés implícita es la misma conocida como tasa interna de retorno (TIR), cuya definición es aquella que permite igualar el valor presente de los flujos de caja de una operación con el valor que representa la misma en el momento inicial. Lo que resulta igual a afirmar que es la tasa de descuento que hace que el valor presente neto de una operación planteada en términos de flujos de caja sea igual a cero.

El uso de la TIR implica que se tenga planteado el flujo de caja en términos de un valor inicial de desembolso o ingreso y una serie de ingresos o pagos, respectivamente, en un horizonte de tiempo, para con base en ellos establecer la tasa de descuento.

Ejemplo ilustrativo aplicado a una operación de arrendamiento seria:

Una empresa tiene la alternativa de tomar en arrendamiento un equipo de construcción (retroexcavadora de alto

alcance) para un proyecto de obra civil cuya ejecución toma 24 meses, y el uso del equipo es 18 meses. Las ofertas solicitadas acotan a un arrendamiento de \$ 1,2 millones mensuales, o de tomar el equipo y hacer un solo pago al comienzo del contrato de \$ 20 millones de pesos.

Con base en esto, para efectos del reconocimiento del derecho de uso del equipo, bien se podría establecer como \$20 millones el valor, y a partir de esta definición y de los montos de arrendamiento mensual, se establecería la tasa interna de retorno, tasa implícita, para efectos de reconocer mensualmente el valor de la amortización del pasivo por arrendamiento y el gasto por intereses implícito en la operación del mismo.

Para este ejemplo, después de hacer los cálculos de un flujo de caja compuesto por un derecho representado en \$ 20 millones en el periodo cero y 18 pagos de \$ 1,2 millones, la tasa interna de retorno es de 0.82 % mensual. Esa es la tasa que hace que el valor presente de los pagos de arrendamiento sea igual a los \$ 20 millones que de acuerdo con las cotizaciones en el mercado significaría el valor inicial del derecho de uso del activo objeto de arrendamiento.

Como se puede observar, para la determinación de la tasa de descuento bajo el concepto de tasa implícita, es necesario tener claros los valores que comprende el flujo de caja; es decir, el valor inicial y los flujos de efectivo de los periodos que conforman el horizonte de tiempo del proyecto o la operación, lo cual en ocasiones no es posible, particularmente en operaciones de arrendamiento de bienes.

Tasa de interés incremental

La tasa incremental de interés es la tasa a la cual la entidad obtendría los fondos en el mercado financiero para costear la operación objeto de estudio. Esa tasa puede identificarse por oferta o cotización directa o por referencia.

Por oferta o cotización directa consiste en la solicitud de una oferta de préstamo a una entidad financiera por el monto necesario para la realización de las operaciones, en la que se establezcan de manera explícita las condiciones del crédito en cuanto a plazo y tasa de interés. Por referencia, la determinación de la tasa de interés se da con base en las tasas de interés a las que la empresa tiene acordadas sus operaciones de crédito con las entidades financieras. En caso de tener varias operaciones de crédito con diferentes tasas de interés, deberá tomar todas las obligaciones financieras, calcular el interés correspondiente determinando lo que significa el monto total de intereses en un periodo que sirva de unidad de medida y dividir ese monto por el total del principal de los créditos. De esta manera, se obtendría a manera de referencia la tasa de interés promedio ponderada a la que la empresa logra financiar sus necesidades de recursos financieros, con la cual podrá efectuar los cálculos relacionados con el descuento de los flujos de caja de los cánones de arrendamiento para la determinación del valor inicial del derecho de uso del activo correspondiente.

Ejemplo ilustrativo, presentado a partir de los datos definidos en el ejemplo anterior:



La empresa que se dispone a tomar en arrendamiento el equipo de excavación –cuyo contrato consiste en el pago de un canon de arrendamiento de \$ 1,2 millones mensuales durante 18 meses–, a la fecha de la celebración del contrato presenta la siguiente situación en materia de obligaciones financieras:

Cálculo de la tasa de interés promedio ponderada

Obligación financiera	Monto de la obligación en millones de pesos	Tasa de interés efectiva anual	Valor de los intereses en millones de pesos	Tasa de interés promedio ponderada
1	50	10 %	5	
2	60	11 %	6.6	
3	120	9 %	10.8	
4	80	14 %	11.2	
5	40	13 %	5.2	
Total	350		38.8	11.09 %

La tasa de interés promedio ponderada de interés efectivo anual corresponde, por conversión de tasas, a una tasa de interés efectiva mensual de 0.87 %, esta sería la tasa de interés incremental de la empresa sobre la cual se planteó el ejemplo.

Con base en esta se establecería el valor del derecho de uso del activo objeto del contrato de arrendamiento. En efecto, el valor presente de los 18 pagos mensuales de \$ 1,2 millones sería de \$ 19.913.750. A partir de este monto se construye la tabla de amortización con la cual se establece cada uno de los pagos de \$ 1,2 millones, cuánto corresponde al abono de la deuda y cuánto a intereses, gasto financiero y, por otro lado, la amortización del derecho durante el plazo del contrato en línea recta como lo sugiere la NIIF 16.

La operación en el ejemplo arrojará al final del plazo un total de intereses reconocidos en resultados por \$ 1.6863.250 de los 18 pagos por total de \$ 21.600.000.

Sin embargo, esto se convierte en uno de los juicios más importantes que se deberán revelar en los estados financieros y auditar por los revisores fiscales, así como que podrá tener un impacto significativo dependiendo de los contratos de arriendos capitalizados y el tiempo del contrato.

• Contabilización y sus impactos financieros

Desde el 1 de enero de 2019, los arrendamientos que según la **NIIF 16 – Arrendamientos** cumplan con el derecho al uso deberán ser capitalizados como activos fijos en una subcuenta “Derechos de uso por arrendamientos”, con su contrapartida pasivos por arrendamiento financiero a largo plazo. Por consiguiente, el principal impacto financiero que veremos reflejado en el día uno en el estado de situación financiera y que debe ser informado a los socios es que las compañías incrementarán sus activos fijos con la entrada de la nueva norma. No obstante, esto no será un beneficio, pues también en la misma proporción aumentarán sus pasivos financieros, lo que pareciera un efecto (0); sin embargo, esto afectará algunos indicadores financieros como el capital de trabajo, que dependiendo de los valores significativos de la activación de estos arrendamientos podrán generar una disminución importante que puede afectar temas de licitaciones en el sector público. Además, el

indicador de apalancamiento –el cual también aumentará– mejorará otros indicadores, como el resultado operacional y el indicador de EBITDA, ya que los intereses implícitos que se reconozcan no harán parte de la base del cálculo. Esto podrá generar un beneficio, pero que creemos que no será tan significativo.

Estado de situación financiera

Activos = aumentarán el valor



Pasivos financieros = aumenta el valor





• **Impacto del impuesto diferido en la aplicación de la NIIF 16**

Aunque el modelo para la determinación de un arrendamiento bajo la NIC 17 fue derogada con la entrada de la NIIF 16, para temas fiscales seguirá vigente según el artículo 127-1 de 2016 Estatuto Tributario; por lo cual, los contadores y auditores –en nuestras compañías y asesorías– debemos generar impuesto diferido y controlar a nivel fiscal en la

conciliación fiscal los arrendamientos operativos que no se activaron, pero que generarán diferencias temporales a futuro. Aun así, esperemos que de las nuevas reformas tributarias de la DIAN obtengamos la alineación a la nueva norma, ya que como se puede identificar es una diferencia más contable que realmente fiscal. A continuación, se ilustra la diferencia en la contabilización de la **NIC 17 vs. la NIIF 16 - Arrendamientos.** ■

Clase de arrendamiento	Normas NIIF (Contabilización arrendatario)	
	NIC 17	NIIF 16
Arrendamiento Operativo	Gasto por el arrendamiento mensual	Capitalización de un activo
		Reconocimiento de un pasivo financiero
		Gasto mensual de intereses
Arrendamiento Financiero	Capitalización de un activo	Capitalización de un activo
	Reconocimiento de un pasivo financiero	Reconocimiento de un pasivo financiero
	Gasto mensual de intereses	Gasto mensual de intereses



Jorge Reina López es contador público de la Universidad de la Salle, especialista en Normas Internacionales de Contabilidad y Auditoría (NIIF/USGAAP/NIA) de la Universidad Jorge Tadeo Lozano, MBA (Master Business Administration) de Temple University de la ciudad de Filadelfia, EE.UU; tiene certificaciones en NIIF del ICAEW (Instituto de Contadores Públicos de Inglaterra y Gales) y en NICSP por The Chartered Institute of Public Finance Accountancy, de Londres. Además, es conferencista del **INCP** y gerente de BSO Finance de la firma BDO.



Fernando Castellón Lozano es contador público de la Universidad Libre, con especialización en Finanzas del CESA y en Administración del Rosario. Tiene también un MBA (Master Business Administration) de la Universidad de los Andes. Ha sido profesor universitario en las universidades Nacional, Externado, Jorge Tadeo Lozano, entre otras. Formó parte de los equipos de PwC, Deloitte, Amézquita & Cía., KPMG, Crowe Colombia y Avianca. Actualmente trabaja como independiente.