



COVID-19: Impactos contables en el reconocimiento de arriendos bajo NIIF 16

Por:

Jenny Sachica,

Senior Financial Risk Management
KPMG en Colombia

Mayo de 2020

home.kpmg/co



COVID- 19: Impactos contables en el reconocimiento de arriendos bajo NIIF 16

A partir del 1 de enero de 2019 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren que las empresas realicen ajustes en el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos financieros, su principal objetivo consiste en asegurar que tanto arrendatarios como arrendadores representaran fielmente la información relevante de este tipo de operaciones, esto definido en la NIIF 16 de Arrendamientos.

Al día de hoy, a más de un año de su implementación las entidades vuelven a enfocar su mirada en dichas disposiciones producto del impacto del brote de coronavirus en las economías mundiales; en la actualidad muchas de las compañías se ven obligadas a renegociar con sus arrendadores los pagos de sus cánones de alquiler, desde comerciantes minoristas que arriendan pequeños locales, hasta multinacionales que toman en renta aviones, barcos y complejos empresariales; todos en general se encuentran en la búsqueda de diferentes acuerdos de pago que les permitan aliviar sus flujos de caja.

Dichos acuerdos pueden ser de diferentes formas: extensiones de plazo, modificación definitiva de los cánones futuros, reducciones de la renta por un periodo de tiempo definido, o un cambio en la naturaleza del contrato – en donde los pagos pasen de ser fijos a estar condicionados al uso del activo e incluso cancelaciones anticipadas de contratos.



Algunas definiciones importantes

Para determinar el impacto contable generado por los nuevos acuerdos realizados entre arrendadores y arrendatarios corresponde revisar algunos de los elementos relevantes en un contrato de arrendamiento:

- **Definición inicial del contrato pactado:** La norma define el arriendo como “un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) por un periodo de tiempo en intercambio por consideración”. [IFRS 16: Apéndice A].

- **Identificación del activo subyacente:** El activo que es el sujeto de un arrendamiento, tiene que ser identificado de manera específica. Este será el caso si cualquiera de lo siguiente aplica [IFRS 16: B13]:
 - El activo está explícitamente especificado en el contrato.
 - El activo está implícitamente especificado en el momento en que es hecho disponible para uso por el cliente.
- **Término del arrendamiento:** Estese indica como “el periodo no-cancelable durante el cual el arrendatario tiene el derecho a usar el activo subyacente, dentro de estos periodos se consideran los periodos cubiertos por la opción de extender o terminar el arrendamiento”.
- **Pago del arrendamiento:** Los pagos hechos por un arrendatario a un arrendador en relación con el derecho a usar un activo subyacente durante el término del arrendamiento.
- **Tasa de descuento:** Dentro de la definición de medición inicial del pasivo se incluye un elemento importante y es el insumo con el cual deber ser medido el valor presente de los pagos de arrendamiento, este elemento hace referencia a la tasa de descuento; esta podrá estar implícita en el arrendamiento o tendrá que ser estimada a través de un conjunto de factores que dará como resultado la tasa incremental de endeudamiento, de la cual se entra en detalle posteriormente.

Se debe tener presente que los ajustes efectuados por la crisis de la COVID-19 generarán impactos en los elementos mencionados previamente y que los mismos requerirán ajustes contables, afectando las

valoraciones del arrendamiento, una nueva medición de activos y pasivos por parte del arrendatario y una revisión de ingresos por parte del arrendador.

¿Qué contempla la norma respecto a las modificaciones de los contratos de arrendamiento?

Varios de los contratos de arrendamiento que presenten ajustes serán cobijados bajo la definición de **modificación del contrato de arrendamiento**, para lo cual la norma indica que los cambios que resulten de las renegociaciones y las modificaciones en los términos del original harán parte de dicha definición; por lo tanto, cuando este sea el caso, las entidades tendrán que acogerse a lo dispuesto en tal reglamentación. (ver [Lease modifications](#))

Por el contrario, para aquellos contratos que desde su concepción inicial establecieron mecanismos de ajuste ante posibles acontecimientos, los registros contables se aplicarán como ingresos o gastos en el periodo que se producen, por efecto del pago de cánones variables, aplicable a la mayoría de los contratos de este tipo.

Efectos contables

Las empresas pueden enfrentar diferentes retos a la hora de registrar los efectos contables generados por las modificaciones de contratos de arrendamiento, sumado a la evaluación individual de cada contrato, se requiere de un juicio importante a la hora de determinar tanto la materialidad del ajuste a las cifras como las cuentas contables a afectar.

En un ejercicio práctico como, por ejemplo, la disminución del canon de arrendamiento por cierto periodo de tiempo, quien sea propietario o arrendador efectuará un recalcule de los ingresos por arrendamiento a lo largo del plazo restante del arrendamiento y así mismo tendrá en cuenta en este calculo las rentas pagadas por adelantado o acumuladas en la fecha de acuerdo de modificación.

Respecto a la otra parte, como arrendatario también se realizará un recalcule de la obligación de alquiler, descontando el nuevo canon a una tasa de descuento ajustada a la fecha de firma del acuerdo de modificación y de manera transversal el

ajuste al activo por derecho de uso por el cambio de resultante en la obligación descrito anteriormente.

Tasa incremental

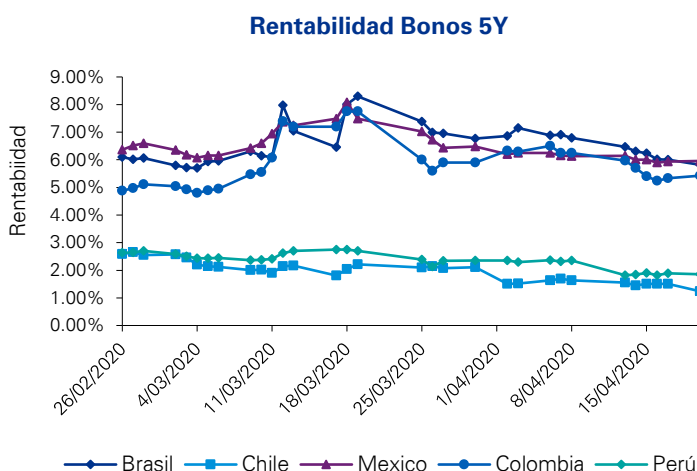
En línea con los ajustes descritos anteriormente, uno de los aspectos más importantes en la valoración de contratos arrendamiento es el cálculo o determinación de la tasa incremental (IBR), cuando esta no se encuentre implícita dentro los contratos contraídos.

Determinar una tasa de descuento apropiada, es decir, el IBR podría ser un juicio de gestión significativo, partiendo de la definición de esta y de los insumos requeridos para su construcción. Por definición de la norma, el IBR del arrendatario es la tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar para pedir prestado, en un plazo similar y con un valor similar, los fondos necesarios para obtener un activo de un valor similar al activo en un entorno económico similar.

De esta manera, la forma en que se determinará el IBR dependerá del enfoque de transición, y es bajo el escenario actual que el enfoque retrospectivo completo cobra relevancia, puesto que posterior a la determinación de una tasa en la fecha de inicio del arrendamiento, también se requerirá la aplicación de un nuevo IBR producto de los acuerdos de negociación en los contratos de arrendamiento acordados.

La estimación de un nuevo IBR traerá consigo la revisión de las tasas vigentes de mercado y el impacto de las diferentes variables macroeconómicas como primas de riesgo país, calificaciones crediticias, monedas, tasas de títulos de deuda entre otras variables que por efecto de la incertidumbre incrementan sus indicadores de volatilidad.

Según un estudio realizado por el equipo de Financial Risk Management del equipo de KPMG en Colombia, las tasas de rentabilidad de los bonos colombianos han experimentado variaciones de hasta el -21,71% desde el inicio del brote del virus en América Latina a la fecha.



Se considera de gran relevancia diagnosticar el impacto de las tasas de mercado en las metodologías de estimación, dado que cualquier ajuste de estas tendrá efecto directo en la IBR y por lo tanto en la estimación de los activos o pasivos.

Es por esta razón, que en el caso colombiano los contratos de arrendamiento que contaban con un plazo promedio de 5 años y para los cuales se tenía un componente de tasas libre de riesgo en la estimación de la IBR, al ajustar el incremento que han tenido las mismas generará una revaloración de los arrendamientos afectando algunas cuentas de los estados financieros y por ende, indicadores clave como índices de cobertura de intereses o indicadores de apalancamiento.

Tal como se puede apreciar, el análisis y aplicación de todas las variantes que se encuentra alrededor de la definición de la norma son apremiantes para asegurar que los compromisos contractuales no se vean empañados de forma adicional por efectos de la poca disponibilidad de información o falta de procedimientos claros para atender la coyuntura actual.

¿Qué acciones tomar?

Una de las medidas primordiales y de mayor obligatoriedad es la de divulgación de información.

Las empresas están obligadas a revelar información sobre el efecto que los arrendamientos tienen en su situación financiera, su rendimiento financiero y sus corrientes de efectivo, incluida la información sobre los pagos de arrendamiento variables reconocidos como ingresos/gastos en el período. [IFRS 16.51, 89]



- Examinar los contratos de arrendamiento vigentes para determinar las cláusulas de ajuste de canon que podrían aplicarse bajo las condiciones actuales.
- Identificar y documentar los análisis realizados con relación a la evaluación de los contratos según su naturaleza y si da o no a lugar la modificación de este.
- Implementar procesos en los cuales se transmita de manera adecuada y oportuna al área financiera y contable, los acuerdos de negociación generados.
- Determinar cuando de a lugar, las nuevas tasas de descuento contemplando los impactos en las variables macroeconómicas generados por la crisis.

Finalmente, es importante resaltar que la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad emitió el pasado 24 de abril el borrador correspondiente a las "concesiones de arriendo" como propuesta de enmienda de la norma NIIF 16, dicha publicación presentará la propuesta de facilitación a los arrendatarios para la contabilización de los cambios en los pagos de los arrendamientos, producto del actual escenario de la COVID-19. La junta estima que dicha publicación estará a disposición de los arrendatarios para el mes de mayo del presente año.



© 2020 KPMG S.A.S., sociedad colombiana por acciones simplificada y firma KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Derechos reservados.

La información aquí contenida es de naturaleza general y no tiene el propósito de abordar las circunstancias de ningún individuo o compañía en particular. Aunque procuramos proveer información correcta y oportuna, no puede haber garantía de que dicha información sea correcta en la fecha que se reciba o que continuará siendo correcta en el futuro. Nadie debe tomar medidas con base en dicha información sin el debido asesoramiento profesional después de un estudio detallado de la situación en particular.

colombia@kpmg.com.co

home.kpmg.com



KPMG en Colombia

KPMG_CO