



cutting through complexity

Arrendamientos

En el balance, pero ¿a qué coste?

Julio de 2013

IN THE HEADLINES

Número 19

kpmg.es



“Incluir los arrendamientos en el balance es un objetivo deseado por los órganos emisores de normas. Estas propuestas cumplen dicho objetivo, pero nos preguntamos si van a satisfacer a los usuarios de los estados financieros o justificar la magnitud del coste y la complejidad que va a suponer su implantación.”

Wolfgang Laubach, responsable global de KPMG del área de arrendamientos de acuerdo con las NIIF

Un cambio fundamental en la contabilidad de los arrendamientos

En el contexto de una reestructuración importante de la contabilidad de arrendamientos, el IASB y el FASB han publicado propuestas revisadas para que los arrendatarios incluyan la mayoría de arrendamientos en el balance. Según las propuestas, se aplicaría un modelo dual, basado en una nueva comprobación para la clasificación de arrendamientos, que determinaría el perfil de ingresos y gastos de los arrendamientos reconocidos durante el plazo de estos. Estos cambios afectarían a todos los sectores. En las compañías con arrendamientos de activos de gran valor —por ejemplo, compañías aéreas y otras empresas de transporte— aumentarían en gran medida los pasivos contabilizados. Las empresas con grandes volúmenes de arrendamientos de menor valor podrían tener que afrontar costes de implantación elevados, ya que tendrían que

identificar todos los arrendamientos y extraer los datos necesarios para aplicar los nuevos modelos contables. En los principales arrendatarios de inmuebles, por ejemplo, los minoristas, se observaría un gran aumento de los pasivos a medida que los arrendamientos de inmuebles se incluyan en el balance. Sin embargo, las empresas inmobiliarias experimentarían menos cambios en la contabilidad porque se mantiene una versión de la actual contabilidad de arrendamientos operativos que seguirían aplicando los arrendadores de inmuebles. A los arrendadores de bienes muebles les correspondería aplicar un modelo contable nuevo y complejo.

Es posible que las empresas traten de estructurar las transacciones de arrendamiento de maneras distintas. La atención que se presta actualmente para identificar si se trata de un arrendamiento operativo (fuera del balance) o si es un arrendamiento financiero (en el balance) sería irrelevante. En cambio, las empresas podrían centrarse más en determinar si un contrato es un acuerdo de servicios (fuera del balance) o si se trata de un arrendamiento (en el balance).

Identificación de arrendamientos y obtención de datos sobre arrendamientos

Las empresas tendrían que identificar todos los acuerdos de arrendamiento tal como se definen en la norma propuesta y obtener todos los datos relevantes de los arrendamientos —incluida información detallada sobre opciones de compra y renovación— recogidos en tales acuerdos para:

- determinar si puede aplicarse el modelo simplificado para arrendamientos a corto plazo;
- establecer el modelo contable más apropiado para los arrendamientos que duran más de 12 meses; y
- valorar el importe de los activos y pasivos que deben reconocerse

Estos esfuerzos podrían exigir una inversión considerable en tiempo y dinero.

Cambios en los principales ratios financieros

Los principales ratios financieros se verían afectados por el reconocimiento de nuevos activos y pasivos, y por cambios en el perfil y la presentación de ingresos y gastos por arrendamiento. También se verían afectadas las siguientes áreas:

- cumplimiento de cláusulas contractuales de deuda (debt covenants);
- acuerdos de retribución de empleados;
- saldos fiscales; y
- la capacidad de la empresa para pagar dividendos

Uno de los aspectos principales que deben considerar muchas empresas es si tales partidas se determinarían por referencia a “PCGA congelados” —es decir, a las NIIF vigentes actualmente— o si se verían afectadas directamente por la adopción de las nuevas normas contables. A los bancos también les preocuparía el efecto sobre el capital regulatorio.

Nuevas estimaciones y juicios de valor

Serían necesarias nuevas estimaciones y juicios de valor para identificar, clasificar y valorar los arrendamientos, incluidos:

- nuevos criterios para determinar cuándo un acuerdo contiene un arrendamiento;
- una nueva comprobación para la clasificación de arrendamientos, basada en la naturaleza del activo y la medida en que el activo se consume durante el plazo del arrendamiento; y
- nuevos umbrales para determinar si los períodos de renovación se incluyen en la contabilidad de los arrendamientos.

El impacto de las propuestas dependería significativamente de estas estimaciones y juicios de valor. Las empresas tendrían que recopilar información adicional y garantizar que en la preparación y revisión de la contabilidad de arrendamientos participa personal experimentado

Volatilidad del balance

Sería necesario revisar los juicios de valor clave al final de cada ejercicio sobre el que se informa. La empresa ya no podría acordar un calendario de amortización del arrendamiento al comienzo del mismo y aplicarlo al final de cada ejercicio sobre el que informa, sino que tendría que volver a evaluar los juicios de valor clave y considerar la necesidad de volver a valorar los saldos del arrendamiento cada vez que presenta información financiera.

Por ejemplo, las empresas tendrían que volver a evaluar sus estimaciones y juicios de valor iniciales con respecto a lo siguiente:

- el plazo de los arrendamientos;
- el tipo de descuento utilizado; y
- los pagos variables de los arrendamientos

Las nuevas valoraciones durante el plazo del arrendamiento ofrecerían información más actualizada a los usuarios de los estados financieros, pero introducirían volatilidad en el balance. Esto afectaría a la capacidad de la empresa de prever con precisión sus resultados y el balance futuro.

Cambios en las condiciones del contrato y en las prácticas de negocio

La duración de los arrendamientos y las opciones de renovación podrían convertirse en factores clave, y es posible que las empresas formalicen arrendamientos más cortos para reducir los pasivos por arrendamiento contabilizados. Algunas podrían suscribir arrendamientos muy cortos para aprovechar que se mantiene el tratamiento fuera del balance en el caso de arrendamientos a corto plazo, es decir, con una duración contractual máxima, incluidas las opciones de renovación, de 12 meses o menos.

En algunos casos, es posible que las empresas se replanteen comprar en lugar de arrendar. Además, las transacciones de venta con arrendamiento posterior como fuente de financiación podrían dejar de ser interesantes, ya que el vendedor/arrendatario tendrían que incluirlas en el balance.

Nuevos sistemas y procesos

Es posible que sean necesarios cambios en los sistemas para identificar los arrendamientos y extraer los datos necesarios para cumplir con los requerimientos propuestos. Concretamente, las empresas tendrían que realizar un inventario de todos los arrendamientos vigentes para la transición.

También sería necesario volver a analizar los procesos para garantizar que se aplican los juicios de valor de la dirección en momentos decisivos de la preparación de la información financiera. Dada la complejidad, los juicios de valor y la obligación de volver a evaluar continuamente los arrendamientos puede ser necesaria formación adicional y es posible que el personal experimentado deba aportar más información.

La comunicación con las partes interesadas deberá considerarse detenidamente

Los inversores y otras partes interesadas querrán entender el impacto de las propuestas en el negocio. En la actualidad, muchos usuarios de los estados financieros calculan ajustes para incluir el efecto en la contabilidad de los arrendamientos fuera del balance en sus análisis. Un aspecto clave a considerar es si los ajustes específicos propuestos por la nueva norma coincidirán con los actualmente calculados por los usuarios y si pueden explicarse de forma clara las diferencias.

No obstante, teniendo en cuenta que las propuestas seguirán un proceso de consulta que dura hasta septiembre de 2013; la situación en cada momento, el contenido y la relación coste-rendimiento de cualquier análisis exigirán una consideración detenida

Es hora de analizar los contratos de arrendamiento

¿Dispone su entidad de la información y los procesos necesarios para implantar estas propuestas? De no ser así, ahora es el momento de empezar a estudiar el efecto de las propuestas en los acuerdos de arrendamiento, tanto en los vigentes como en los futuros.

Si desea más información sobre las propuestas, consulte la [Nota de prensa del IASB](#) o acuda a su persona de contacto habitual en KPMG.

“Implantar estas propuestas plantearía un reto considerable para muchas organizaciones, ya que tendrían que identificar todos sus arrendamientos, obtener los datos clave, efectuar nuevas estimaciones y aplicar nuevos juicios de valor, además de implantar sistemas nuevos o actualizados para hacer los cálculos necesarios.”

John McGaw,

responsable de KPMG del área de implantación de normas sobre arrendamientos

Datos básicos

El IASB y el FASB publicaron el 16 de mayo de 2013 el ED/2013/6 Leases (arrendamientos). Este proyecto de norma (ED, por sus siglas en inglés) es la última fase del proyecto conjunto de los Consejos para introducir un nuevo enfoque en la contabilidad de arrendamientos, que exigiría reconocer en el balance los activos y pasivos derivados de los arrendamientos.

La norma propuesta sustituiría la NIC 17 Arrendamientos y las interpretaciones relacionadas. Las propuestas también modificarían la NIC 40 Inversiones inmobiliarias puesto que exigen que el arrendatario aplique dicha norma si la propiedad arrendada es una inversión inmobiliaria.

En el ED se expone una versión revisada de las propuestas incluidas en el proyecto de norma de 2010 sobre arrendamientos. Se propone que las entidades apliquen la nueva norma de forma retroactiva o sigan un enfoque retroactivo modificado.

El periodo para enviar comentarios finaliza el 13 de septiembre de 2013. En el ED no se propone una fecha de vigencia específica para la norma final.

Calendario

	16 de mayo de 2013	Publicación del ED y comienzo del periodo para enviar comentarios
	13 de septiembre de 2013	Finaliza el plazo para enviar comentarios sobre el ED
	No establecido	Primera fecha de adopción
	No establecido	Primeros estados financieros anuales a los que se aplicaría la norma

Este documento es una traducción del documento original en inglés elaborado por el International Standard Group de KPMG (perteneciente a KPMG IFRG Limited). En caso de diferencias prevalece la publicación original. El copyright de la publicación original es propiedad de KPMG IFRG Limited quien retiene todos los derechos sobre la misma.

La información aquí contenida es de carácter general y no va dirigida a facilitar los datos o circunstancias concretas de personas o entidades. Si bien procuramos que la información que ofrecemos sea exacta y actual, no podemos garantizar que siga siéndolo en el futuro o en el momento en que se tenga acceso a la misma. Por tal motivo, cualquier iniciativa que pueda tomarse utilizando tal información como referencia, debe ir precedida de una exhaustiva verificación de su realidad y exactitud, así como del pertinente asesoramiento profesional.

© 2013 KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada, es una entidad afiliada a KPMG Europe LLP y firma miembro de la red KPMG de firmas independientes afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), sociedad suiza. Todos los derechos reservados.

KPMG, el logotipo de KPMG y "cutting through complexity" son marcas registradas o