



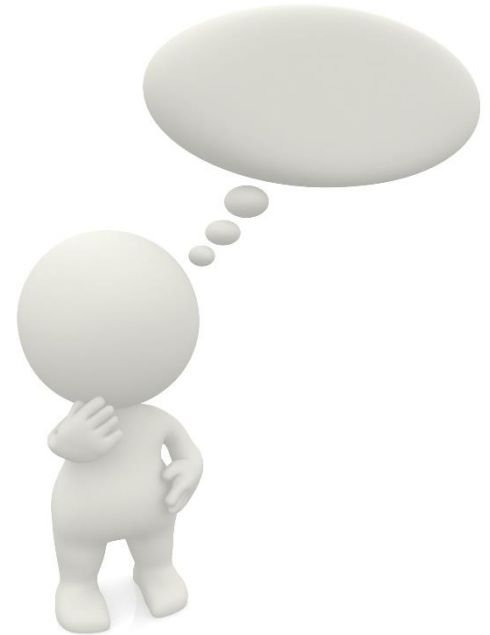
# NIIF 16 Arrendamientos Resumen

Enero de 2016



# ¿Por qué es importante?

- **La mayoría de sociedades alquilan activos.**
- **Según la NIIF 16, los arrendatarios incluirán los arrendamientos en el balance.**
- **La nueva definición de arrendamiento se convierte en la nueva prueba dentro/fuera de balance.**
- **Cambios en muchas ratios financieras.**
- **Las partes interesadas/inversores querrán comprender el impacto en el negocio.**



# Agenda

- 1. Principales impactos para los arrendatarios**
- 2. Nueva definición, nueva contabilidad**
- 3. Múltiples opciones de transición**
- 4. NIIF ≠ PCGA estadounidenses**
- 5. Próximos pasos**
- 6. Puntos clave para recordar**



# Principales impactos para los arrendatarios

# Los arrendatarios se enfrentan a cambios importantes

## Arrendamientos dentro de balance

### Balance

#### Activo

= “Derecho de uso” del activo subyacente

#### Pasivo

= Obligación de efectuar pagos por arrendamiento

### Cuenta de resultados

#### Gasto por arrendamiento

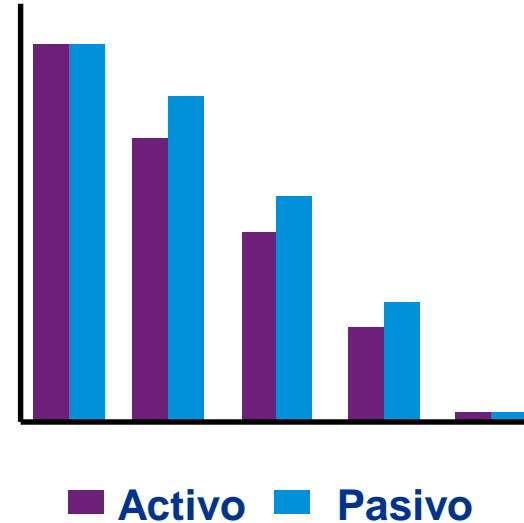
Amortización

+ Intereses

= Reconocimiento anticipado del gasto total por arrendamiento

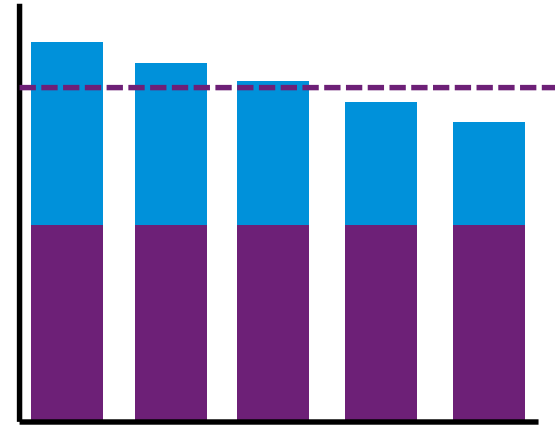
# Impacto en el balance

**Las sociedades con arrendamientos operativos tendrán aparentemente más activos, pero también estarán más fuertemente endeudadas**



# Impacto en resultados

**El gasto total por arrendamiento se reconocerá por anticipado incluso cuando las rentas en efectivo son constantes**



**■ Amortización ■ Intereses**  
**--- Pagos de rentas en efectivo**

# Impacto en ratios financieras

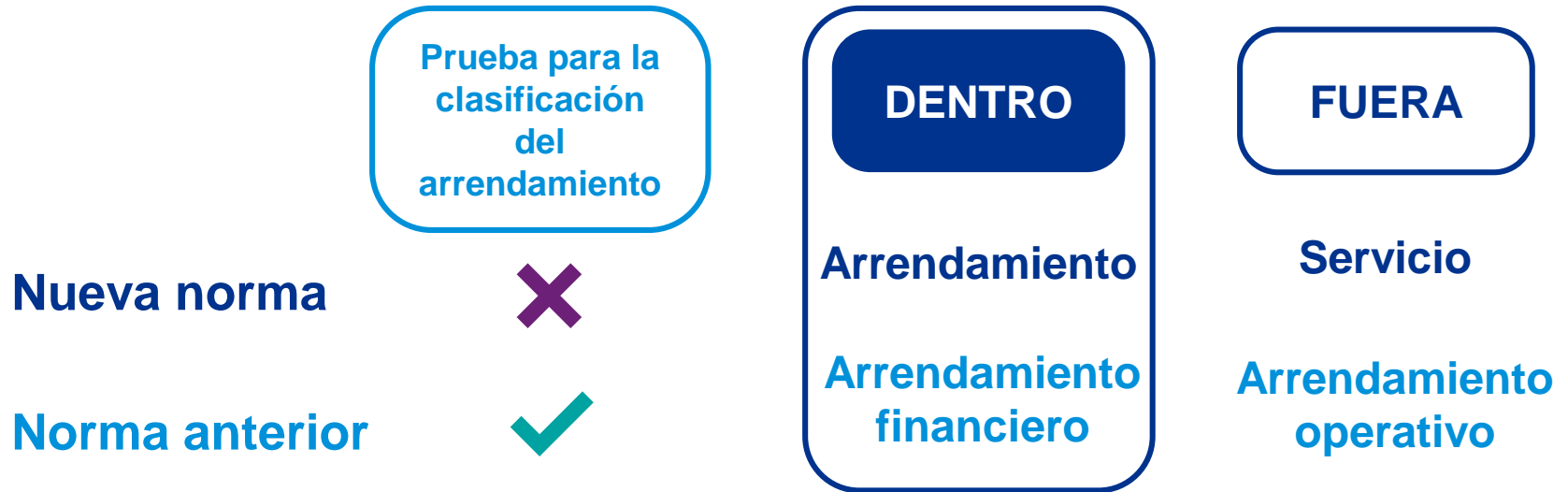




Nueva definición,  
nueva contabilidad

# Definición de arrendamiento

**La nueva prueba dentro/fuera de balance:  
un área clave de juicios de valor**



# Definición de arrendamiento – Control

La nueva definición se centra más en **quién controla el activo** y es posible que cambie qué contratos se consideran arrendamientos



**Es arrendamiento**



**No es arrendamiento**

# Definición de arrendamiento - Exenciones

**Dos exenciones  
optativas  
principales  
facilitan la  
aplicación de la  
norma**



**Arrendamientos  
a corto plazo**

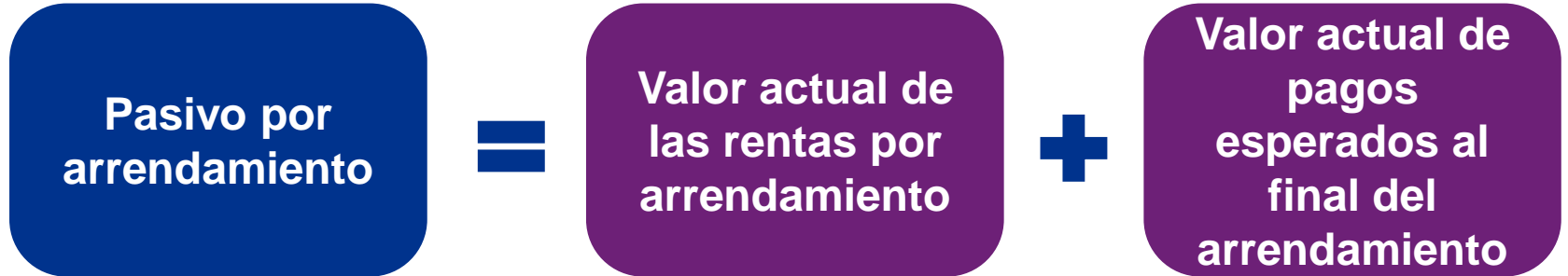
**≤ 12 meses**



**Arrendamientos  
de elementos de  
poco valor**

**≤ 5.000 USD  
por ejemplo**

# Valoración del pasivo por arrendamiento



# Pagos por arrendamiento variables

¿Que pagos por arrendamiento variables se incluyen en el pasivo por arrendamiento?



**Pagos basados en un índice o tasa**



**Pagos basados en rotación o uso**

# Contabilidad del arrendador

**La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la práctica actual...**

**...pero no es coherente con el nuevo modelo de contabilidad del arrendatario**

**Prueba para la clasificación del arrendamiento**



**Arrendamientos financieros y arrendamientos operativos**

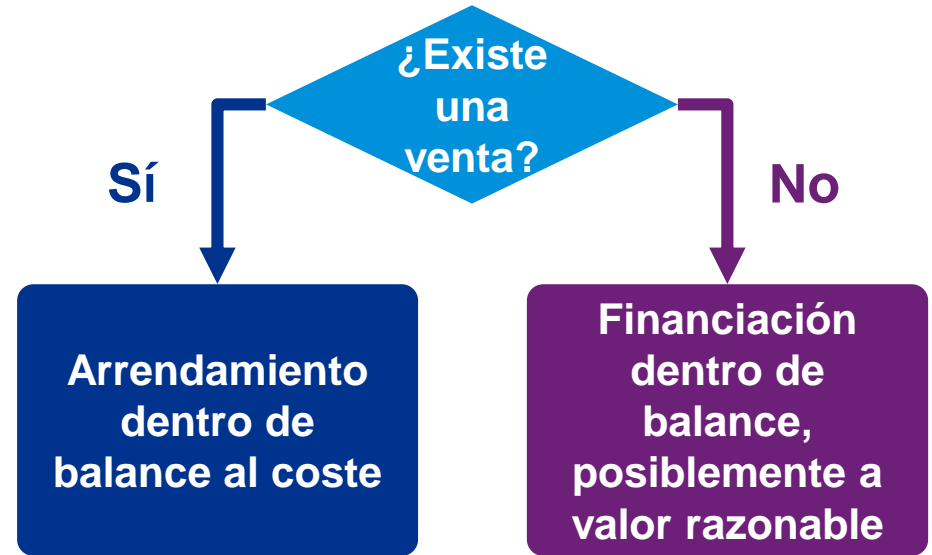


**Modelo de contabilidad coherente para arrendadores y arrendatarios**



# Venta con arrendamiento posterior

**La NIIF 16 básicamente pone fin a la venta con arrendamiento posterior como estructura de financiación fuera de balance**





# Múltiples opciones de transición

# Aplicación de la nueva definición de arrendamiento

**Aplicar la nueva definición a todos los contratos**

o

**Aplicar la norma anterior a los contratos existentes y aplicar la nueva definición solo a los nuevos contratos**

**Coste**



**Comparabilidad**



# Aplicación de la nueva norma

**Un arrendatario puede optar por aplicar la norma...**

**Retroactivamente a todos los ejercicios contables**

o

**Como un *big bang* en la fecha de aplicación inicial**

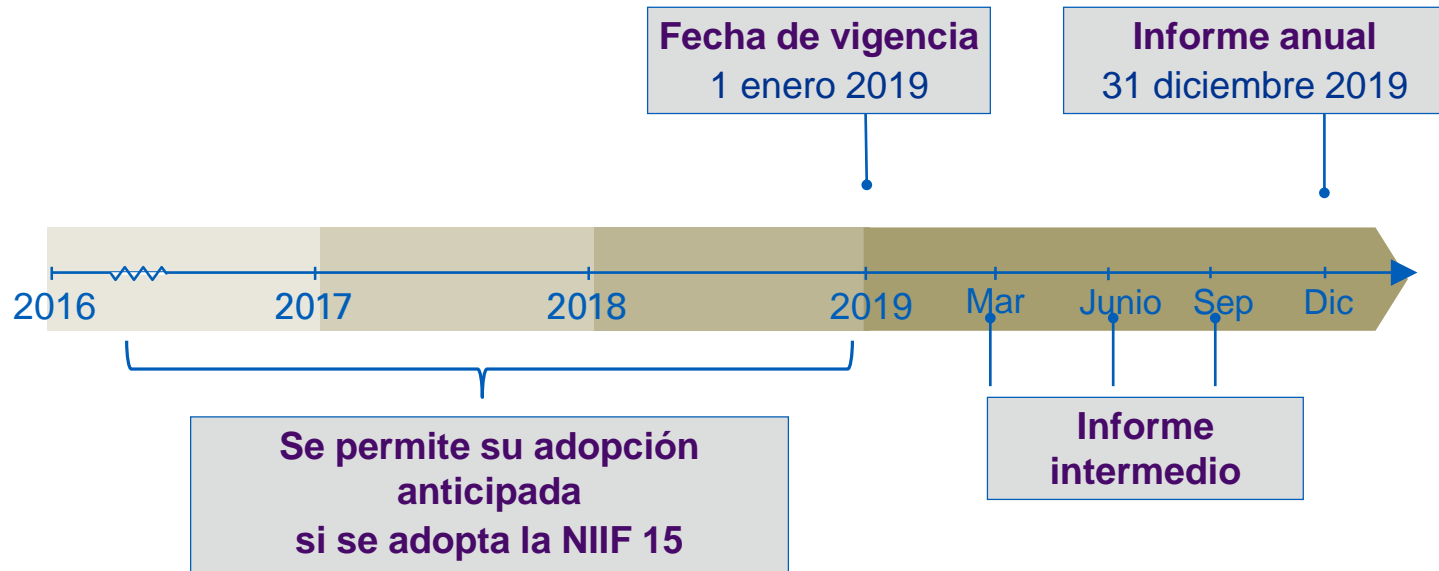
**Coste**



**Comparabilidad**



# Fecha de vigencia



NIIF  $\neq$  PCGA

estadounidenses

# NIIF vs. PCGA estadounidenses

## Un proyecto conjunto pero no una norma conjunta

### ¿Convergencia de las normas NIIF y PCGA estadounidenses?



**Definición de arrendamiento**

**Arrendamientos dentro de balance para los arrendatarios**

**Contabilidad del arrendador**



**Modelo de contabilidad del arrendatario**

**Valoración detallada y disposiciones transitorias**

**Exención para elementos de poco valor**

Próximos pasos

# Comunicaciones con las comisiones de auditoría

## Puntos iniciales de debate

- Debatir las ideas iniciales sobre el impacto esperado de la NIIF 16.
- Destacar áreas no contables que se verán posiblemente afectadas.
- Planificar comunicaciones con las partes interesadas externas.

### Próximos pasos



Poner en marcha la evaluación del impacto

¿Adopción anticipada?

¿Enfoque para la transición?



# Información a revelar antes de la fecha de vigencia

- Información a revelar con respecto al apartado 30 de la NIC 8: impacto posible conocido/razonablemente estimable de las NIIF publicadas pero que aún no están en vigor.

## Consideraciones



- La información a revelar antes de la adopción, ¿avanza con el nivel de detalle adecuado a medida que se acerca la fecha de aplicación?
- La información a revelar antes de la adopción, ¿cumple las expectativas de las partes interesadas externas?

# Próximos pasos - Recursos

## Lectura

SlideShare

Artículo web

*First Impressions*

Opciones de transición

Publicaciones específicas de cada sector

Ir a:

<http://www.kpmg.com/ifrs>

[www.kpmg.es/NIIF16](http://www.kpmg.es/NIIF16)



Puntos clave para  
recordar

# Puntos clave para recordar

- **La nueva norma sobre arrendamientos afectará a la mayoría de sociedades.**
- **El proceso de evaluación del impacto debería ponerse en marcha ahora.**





[kpmg.com/socialmedia](https://kpmg.com/socialmedia)



[kpmg.com/app](https://kpmg.com/app)



© 2015 KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la red KPMG de firmas independientes afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), sociedad suiza. Todos los derechos reservados.

KPMG y el logotipo de KPMG son marcas registradas de KPMG International Cooperative ("KPMG International"), sociedad suiza.

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.