



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

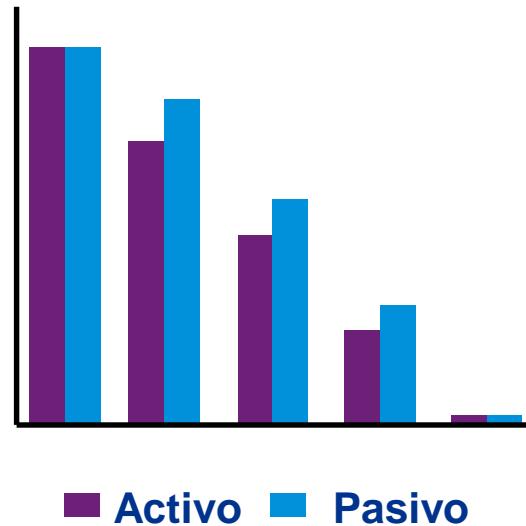
Amortización

+ Intereses

= Reconocimiento anticipado del gasto total por arrendamiento

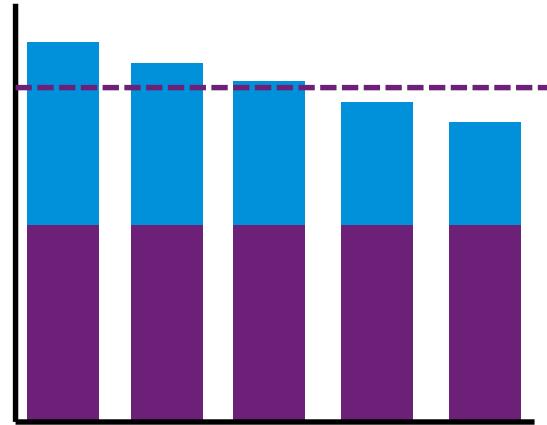
Impacto en el balance

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**

\leq 12 meses



**Arrendamientos
de elementos de
poco valor**

\leq 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

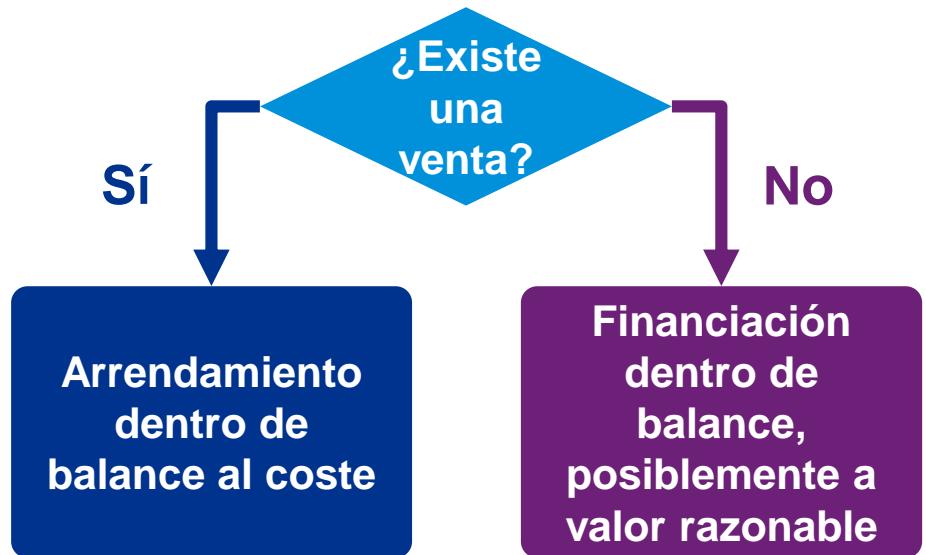
Arrendamientos financieros y arrendamientos operativos

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**

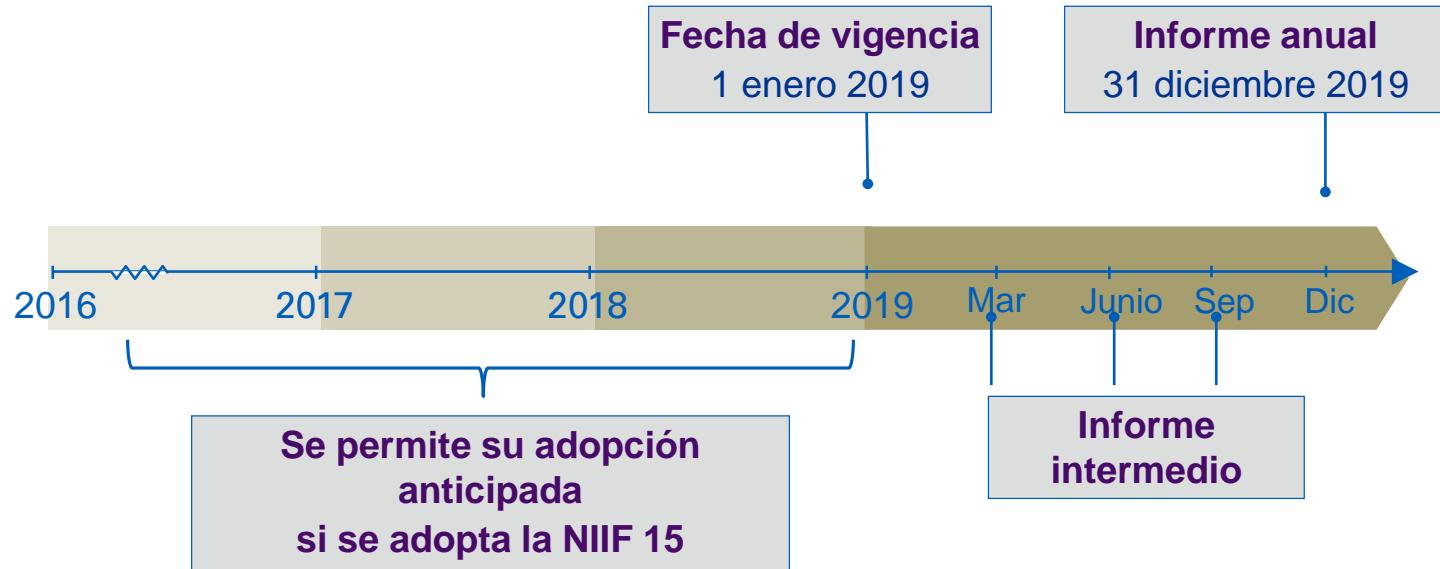
Coste



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



© 2016 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.

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



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.