

BOLETÍN 1 – 2019 – CONTABILIDAD**NIIF 16 – Arrendamientos (reemplaza NIC 17 – Arrendamientos)****¿Cuál es el objetivo?**

La Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos (NIIF 16) establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad.

¿Por qué se creó?

El modelo de contabilidad anterior para arrendamientos requería que los arrendatarios y arrendadores clasificaran sus arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y contabilizaran los dos tipos de forma diferente. Ese modelo fue criticado por no satisfacer las necesidades de los usuarios de los estados financieros porque no siempre proporcionaba una representación fiel de las transacciones de arrendamiento. En concreto, no requería que los arrendatarios reconocieran los activos y pasivos que surgen de los arrendamientos operativos.

¿Qué es un arrendamiento?

Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Hay dos tipos de arrendamiento: financiero y operativo.

El **Arrendamiento Financiero** es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida (este tipo de arrendamiento tiene opción de compra al finalizar el contrato).

Ejemplo: cuando se toma un arrendamiento de equipos de cómputo por leasing, y al final pueden o no comprarse.

El **Arrendamiento Operativo** es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.

Ejemplo: cuando se toma en arriendo un local comercial y mensualmente se paga un canon fijo, pero al final del contrato la propiedad sigue siendo del arrendador.

¿Quién es el arrendador y quien es el arrendatario?

El **arrendador** es el propietario del activo o bien, la que se obliga a ceder el derecho de uso del mismo. Mientras que el **arrendatario** es la persona que adquiere el derecho al uso del activo a cambio de un canon de arrendamiento.

¿Como debe contabilizar el arrendador?

No cambia respecto a la NIC 17, donde se establecía que el arrendador debe clasificar el arrendamiento en operativo o financiero. De modo que registra los ingresos dependiendo de su fuente, como ingresos operativos o financieros.

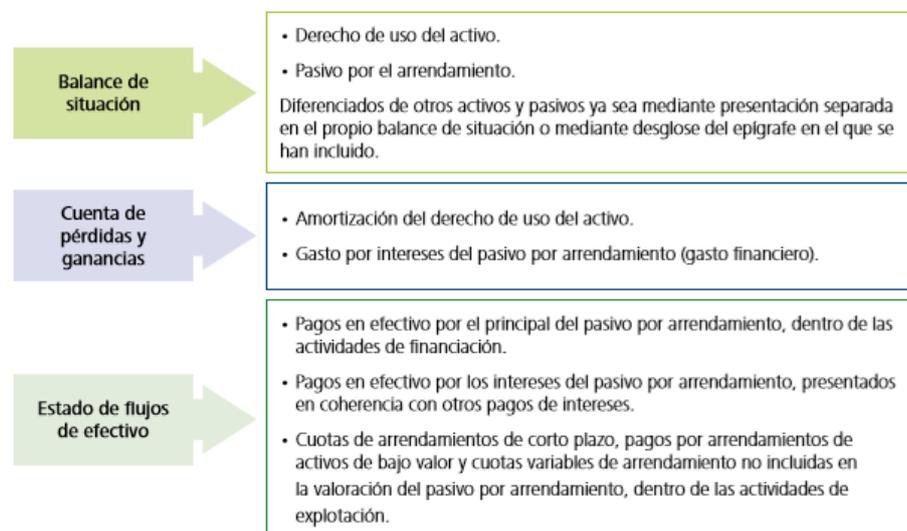
¿Cómo debe contabilizar el arrendatario?

En cuanto a la contabilización del arrendatario, la norma establece que debe incluir el valor pagado por el arrendamiento, los pagos realizados antes de la fecha de inicio del arrendamiento, además de los costos en los que incurrió y debe restar los incentivos recibidos por el arrendamiento.



Tomado de Deloitte, 2016.

¿Cómo se presenta en los Estados Financieros?



*Balance de situación: Estado de Situación Financiera

*Cuenta de pérdidas y ganancias: Estado de Resultados

Tomado de Deloitte, 2016.

Fecha de transición y aplicación

Esta inició su aplicación el 1 de enero de 2019, para grupo 1*. En las notas de 2018 de las empresas debe quedar estipulada la transición para el año siguiente (2019). Las empresas que adopten la norma pueden recalcular de manera retroactiva los saldos iniciales de los años anteriores. Para Pymes y microempresas no aplica, sigue vigente el tratamiento de acuerdo con el decreto 2420 de 2015 y 2496 del mismo año.

*Grupo 1: entidades que (a) cotizan en bolsa, (b) son de interés público o (c) cumplen con los siguientes requisitos: (i) tener más de 200 trabajadores, (ii) activos totales superiores a 30.000 SMLMV (Decreto 2784 de 2012).

Excepciones

Los arrendamientos que no incluyen opción de compra y poseen una duración igual o menor a 12 meses son definidos a corto plazo. Partiendo de la relación costo/beneficio de la aplicación de la norma y con el fin de simplificar la práctica, esta permite contabilizar directamente como un gasto los arrendamientos definidos de corto plazo y los de bajo valor.

Conclusión

En general, la nueva norma busca que las entidades brinden al usuario la información suficiente para evaluar el efecto de los arrendamientos en la situación financiera de la empresa, especialmente el reconocimiento en los Estados Financieros. Aunque partiendo de la relación costo/beneficio de la aplicación de la ley, hay excepciones en las que no es necesario aplicarla, ya sea porque el arrendamiento se clasifica como corto plazo, o porque la cuantía es muy baja.

Para los arrendadores la norma no cambia respecto a la anterior NIC 17, siguen contabilizando los arrendamientos como operativo o financiero. Por otro lado, para el arrendatario, la contabilización cambia, y se registra un activo por el derecho y un pasivo por la obligación.

Referencias

Hernandez, Camilo (2017), Nueva NIIF 16 – Arrendamientos sera aplicable desde 2019, Instituto Nacional de Contadores Publicos, tomado de <https://www.incp.org.co/nueva-niif-16-arrendamientos-sera-aplicable-desde-2019/> el 11 de agosto de 2019

IASB, (2016) NIIF 16 Arrendamientos, tomado de <http://www.ctcp.gov.co/proyectos/contabilidad-e-informacion-financiera/documentos-organismos-internacionales/enmiendas-niif-16-y-segundo-semester-2016/1514470866-3980> el 11 de agosto de 2019

KPMG, (2018) NIIF 16, Norma sobre arrendamientos tomado de <https://home.kpmg/es/es/home/tendencias/2016/01/niif-16-nueva-norma-sobre-arrendamientos.html> el 11 de agosto de 2019

Deloitte, Grupo Tecnico: (2016) NIIF 16. Tomado de [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte ES Auditoria NIIF16-arrendamientos.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF16-arrendamientos.pdf) el 05 de agosto de 2019

Vasquez, C; Pereyra, M. (2018) NIIF 16, Arrendamientos ¿Está su empresa preparada? Tomado de https://www.pwc.com/ve/es/publicaciones/assets/PublicacionesNew/Boletines/Alerta_Tecnica_NIIF16_Arrendamientos_Oct2018.pdf el 6 de agosto de 2019

Responsables

Luisa Fernanda Jiménez Márquez

Luis Miguel Tobón Rua