

En la Mira

Un enfoque de industria sobre el impacto de nuevas NIIF – Bienes raíces

Febrero 2016

NIIF 16, 'Arrendamientos'

La nueva norma de contabilidad para arrendamientos cambiará radicalmente la contabilidad para transacciones de arrendamientos y es probable que tenga implicaciones significativas para las empresas. Casi todos los arrendamientos serán reconocidos en el balance general, con un activo por derecho de uso y un pasivo financiero. Es probable que la amortización del activo por derecho de uso y la acumulación de intereses sobre el pasivo financiero resulte en que se reconozcan más gastos en el estado de resultados durante la vida más temprana del arrendamiento.

Esto tendrá un impacto relacionado con las métricas clave de contabilidad, y será necesario que haya una comunicación clara para explicar el impacto de los cambios a los grupos de interés.

¿Por qué la nueva norma le interesa a la industria de Bienes raíces?

En cuanto a las transacciones de arrendamientos, la gran mayoría de entidades en la industria de bienes raíces serán los arrendadores. Aunque la nueva norma no cambia la contabilidad para los arrendadores, tendrá un impacto significativo sobre la base de consumidores de esa industria; sus inquilinos (arrendatarios). Por ejemplo, es probable que la industria de comercio minorista sea una de las más afectadas por la nueva norma, dado el uso tan significativo de instalaciones arrendadas para tiendas. El estudio de Capitalización de Arrendamientos de PwC Global publicado en febrero de 2016 indicó que habrá un incremento promedio del 98% para comerciantes (debido al reconocimiento de los pasivos por arrendamientos), y un incremento promedio del 41% en el EBITDA (debido a la exclusión de todos los costos de arrendamientos).

En un contexto más amplio, tanto los arrendamientos de propiedades para tiendas como locales comerciales pueden contener un número similar de características, así como por ejemplo, las opciones de renovación y pagos de renta variables. Históricamente, los inquilinos han contabilizado esos arrendamientos como arrendamientos operativos, reconociendo linealmente los pagos de renta como gastos operativos y sin un impacto significativo en el balance general.

La nueva norma de arrendamientos no sólo tendrá un impacto sobre los balances generales de los inquilinos, sino que también sobre los costos operativos, con una división del gasto en costos operativos y financieros. Desde la perspectiva de un arrendador es importante conocer estos impactos para los inquilinos ya que estos pueden influenciar el comportamiento del mercado hacia una preferencia por arrendamientos de corto plazo o más flexibles con más clases de términos de pago contingentes para minimizar el importe reconocido como pasivo por arrendamiento.



Una nueva guía exhaustiva para la nueva norma y sus efectos

El *In depth INT 2016-01* proporciona un análisis completo de la nueva norma.

Este *En la Mira* resume los aspectos principales de la norma, resaltando algunos desafíos clave y preguntas que la gerencia debe formular a medida que se preparan para la transición.

Aunque la nueva norma no entrará en vigencia sino hasta 2019, la magnitud de recolección y necesidad de información para incorporar nuevos procesos para muchas entidades significa que la preparación debe empezar ya.



Este contenido es para propósitos de información general únicamente, y no debe ser utilizado como sustituto de asesoría con consultores profesionales. © 2016 PwC. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la red de PwC y/o a una o más de sus firmas miembros, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Para más información ir a www.pwc.com/structure.

La nueva norma resumida

<p><i>¿Cuál es la fecha de entrada en vigencia?</i></p>	<p>La nueva norma de arrendamientos entrará en vigencia en 2019 e incluye arrendamientos preexistentes (sin embargo, hay algunas exenciones para la transición).</p>
<p><i>¿Cuál es el alcance de la norma?</i></p>	<p>La norma cubre todos los arrendamientos excepto los derechos para explorar recursos no renovables, derechos obtenidos bajo contratos de licencias, arrendamientos de activos biológicos y acuerdos de concesión de servicios.</p> <p>Para los arrendadores, las licencias de propiedad intelectual otorgadas se excluyen de la NIIF 16; los arrendatarios no deben aplicar la NIIF 16 a ciertos derechos obtenidos bajo contratos de licencias.</p>
<p><i>¿Hay algunas exenciones?</i></p>	<p>Hay una exención de reconocimiento y medición disponible como una elección de política para <i>arrendamientos de corto plazo</i> y <i>arrendamientos de activos de poco valor</i>. Sin embargo, esto solo está disponible para el arrendatario.</p>
<p><i>¿Cuál es la definición de arrendamiento?</i></p>	<p>Un arrendamiento es un contrato (o parte de un contrato) que expresa el derecho a usar un activo por un periodo de tiempo a cambio de una retribución.</p> <p>Un contrato contiene un arrendamiento si su cumplimiento depende de un <i>activo identificado</i> y expresa el <i>derecho a controlar el uso</i> de ese activo identificado durante el periodo de uso.</p> <p>Cada <i>componente del arrendamiento</i> debe ser identificado y registrado por separado.</p>
<p><i>¿Qué es un activo identificado?</i></p>	<p>Un activo puede ser identificado explícita o implícitamente. Un contrato no depende de un activo identificado si el proveedor tiene un derecho sustancial de sustituir el activo.</p>
<p><i>¿Cuál es el “derecho a controlar el uso” de un activo?</i></p>	<p>Una entidad tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado si tiene derecho a obtener <i>sustancialmente todos los beneficios económicos</i> que genera su uso y el <i>derecho a dirigir su uso</i>, es decir, a decidir cómo y para qué propósito va a ser utilizado.</p>
<p><i>¿Cuándo se divide un acuerdo en componentes de arrendamiento separados?</i></p>	<p>Un derecho a usar un activo es un componente de arrendamiento independiente si el arrendatario puede beneficiarse del activo por sí solo (o junto con recursos disponibles fácilmente) y si el activo no es ni interdependiente ni está muy correlacionado con ningún otro activo subyacente en el contrato.</p>
<p><i>¿Qué se reconoce en el balance general?</i></p>	<p>Los <i>arrendatarios</i> deben reconocer casi todos los arrendamientos en el balance general (como “activos por derecho de uso” y “pasivos por arrendamiento”).</p> <p>Los <i>arrendadores</i> aún deben hacer la diferencia entre arrendamientos financieros (reconociéndolos como arrendamientos por cobrar) y arrendamientos operativos (continuar reconociendo el activo subyacente).</p>
<p><i>¿Cómo miden inicialmente los arrendatarios un arrendamiento?</i></p>	<p>El arrendatario debe reconocer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • un pasivo por arrendamiento al valor presente de pagos de arrendamiento futuros; y • un activo por derecho de uso a un importe igual más costos directos iniciales y costos de restauración.
<p><i>¿Qué reconoce un arrendatario en el estado de resultados?</i></p>	<p>Un arrendatario debe reconocer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • intereses en el pasivo por arrendamiento • depreciación del derecho de usar el activo

¿La contabilidad del arrendador se ve afectada?

Los pagos de arrendamientos variables no incluidos en el pasivo por arrendamiento se reconocen en el periodo en que se incurre en la obligación.

La NIIF 16 no hace cambios importantes a la contabilidad del arrendador.

Preguntas importantes para el tipo de industria y sus clientes

P: ¿Ninguna de las partes de la contabilidad del arrendador tendrá modificaciones?

R: En general, la guía de reconocimiento y medición para arrendadores no cambia. Sin embargo, hay requisitos de revelación para arrendadores mejorados, tales como la revelación de la estrategia de gestión de riesgo de una entidad con relación a los derechos retenidos en los activos arrendados subyacentes.

P: ¿Qué tipo de acuerdos podrían ajustarse a la nueva definición de arrendamiento?

R: Es probable que la mayoría de los contratos de propiedad de espacio para tiendas o establecimientos comerciales califiquen como arrendamientos. Esos contratos cumplirán con el criterio clave para que un arrendamiento posea el derecho a controlar el activo y obtenga los beneficios económicos relativos a ese uso.

Puede que haya acuerdos en el sector de comercio en donde el derecho al uso del activo no esté tan bien definido y que el inquilino no tenga el beneficio económico completo del activo. Este caso se da especialmente en situaciones en las que el espacio asignado a la entidad no está claramente definido, y/o el dueño de la tienda tiene el derecho de sustituir el espacio disponible teniendo un impacto significativo en el rendimiento económico del cliente. Es posible que esos acuerdos no cumplan con la definición de un arrendamiento, y que por lo contrario, sean considerados un servicio.

P: ¿Qué podría afectar la identificación y medición que hace el inquilino del “derecho a controlar el uso” de un activo?

R: En un contrato de arriendo de propiedad, el uso no restringido de un espacio definido, incluyendo el control del diseño por parte del inquilino, el control del acceso físico al espacio, y el control del uso del espacio, indican el derecho general a controlar el uso de un activo. Es poco probable que las cláusulas de deterioro conforme las cuales un inquilino tiene la responsabilidad de devolver el inmueble en la condición en que se encontraba al inicio del arrendamiento y las cláusulas de renta variable afecten el diagnóstico que se hace para saber si el acuerdo contiene un arrendamiento, dado que no restringen el uso del activo.

Normalmente, la inmobiliaria solo puede sustituir el espacio del inquilino en circunstancias muy limitadas, como por ejemplo, cuando se deben hacer muchas reparaciones. Asumiendo que la inmobiliaria tiene la obligación de proporcionar un espacio alternativo de características similares y cubrirá los costos de reubicación, esto no invalidará el diagnóstico que establece que el acuerdo contiene un arrendamiento. La mayor parte de los beneficios económicos relacionados con el uso del espacio se continuará acumulando para el inquilino.

El grado en que la inmobiliaria esté involucrada en el mantenimiento, limpieza, seguridad, como generalmente es el caso de un centro comercial, tampoco afectará el derecho a controlar el activo.

P: ¿Qué áreas podrán afectar los pasivos por arrendamiento que los inquilinos reconocen?

R: Los pasivos por arrendamientos deben ser reconocidos de acuerdo con su valor presente, teniendo en cuenta pagos fijos y otros pagos de los que el inquilino tenga una certeza razonable que se van a realizar, tales como garantías sobre valores residuales, el precio de ejercicio de opciones de compra o de terminación, y pagos variables que dependen de un índice o

una tasa (incluyendo tarifas de arriendo basadas en revisiones de tarifas del mercado).

Otros tipos de pagos variables no se incluyen. Es posible que esto resulte en arriendos contingentes basados en que normalmente, las ventas se excluyen del pasivo por arrendamiento y se registran en el periodo en que se incurre realmente en las ventas.

Un elemento potencialmente crítico que los inquilinos deben tomar en cuenta son las opciones de renovación a precio de mercado pero de las cuales se tiene una certeza razonable que van a ser ejercidas, o en donde el inquilino tiene un incentivo económico significativo por renovar el contrato (ej. tiendas insignia ubicadas en calles importantes). En esos casos, es probable que los pagos durante periodos de arriendos extendidos deban ser incluidos en el cálculo del pasivo por arrendamiento.

Autores:

Kees Hage

Teléfono: +352 494848 2059

Email: jessica.taurae@uk.pwc.com

Carolin Stoek

Teléfono: +49 69 95 85 2216

Email: carolin.stoek@de.pwc.com

Tasos Nolas

Teléfono: +357 25 555 192

Email: tasos.nolas@cy.pwc.com

Avni Mashru

Teléfono: +44 20 7213 1438

Email: avni.r.mashru@uk.pwc.com