

REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN BASE A LA NIIF-16

Próximamente, en enero de 2019, entrará en vigor la NIIF-16 que regula la normativa sobre el registro de los arrendamientos.

Hasta ahora había dos formas de considerar un contrato de arrendamiento: financiero u operativo.

Cuando de las condiciones económicas del contrato, se deduce que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, la operación se califica de arrendamiento financiero. En ese caso, el arrendatario debe registrar un activo por el coste de adquisición que es el valor actual de las cuotas a pagar, incluida la opción de compra y un pasivo por el mismo importe, esto es el valor actual de la deuda. A medida que se van pagando las cuotas se van registrando los intereses devengados y, por otra parte, se va amortizando el bien en base a los años de vida útil.

El arrendador reconoce inicialmente un crédito por el valor actual de los cobros a recibir, incluida la opción de compra, descontados al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito contabilizado y la cantidad a cobrar, corresponde a intereses, y se reconocen como ingresos en base al devengo.

Este aspecto, respecto a los arrendamientos financieros, no ha variado en la nueva norma. Sin embargo, si lo ha hecho de forma significativa en el caso de los arrendamientos operativos.

La idea que subyace en la NIIF-16 es que, si adoptas un acuerdo de uso por un plazo determinado, en el momento de la firma estas adquiriendo un derecho de uso del bien y estas asumiendo una deuda. Y debes registrar ambos conceptos. El importe, en ambos casos es el mismo y es el valor actual de los pagos futuros. A medida que se van efectuando los pagos va disminuyendo la deuda y respecto al activo se amortiza en base a los años de uso pactados. Los intereses se registran de acuerdo con el devengo.

Pongamos un ejemplo, asumamos que el 01.01.2019 se firma un contrato de alquiler a 5 años con cuotas anuales postpagables de 100.000 euros. El tipo de interés implícito considerado es el 3%.

De acuerdo con lo anterior, este sería el cuadro financiero:

<u>Fecha</u>	<u>Calendario de PAGOS según contrato</u>				<u>Diferencia de criterios</u>	
	<u>Anualidad</u>	<u>Intereses</u>	<u>Amortizac.</u>	<u>Capital vivo</u>	<u>Antiguo</u>	<u>NIIF 16</u>
01/01/2019				457.970,72		
31/12/2019	100.000,00	13.739,12	86.260,88	371.709,84	100.000,00	105.333,27
31/12/2020	100.000,00	11.151,30	88.848,70	282.861,14	100.000,00	102.745,44
31/12/2021	100.000,00	8.485,83	91.514,17	191.346,97	100.000,00	100.079,98
31/12/2022	100.000,00	5.740,41	94.259,59	97.087,38	100.000,00	97.334,55
31/12/2023	100.000,00	2.912,62	97.087,38	0,00	100.000,00	94.506,77
	<u>500.000,00</u>	<u>42.029,28</u>	<u>457.970,72</u>		<u>500.000,00</u>	<u>500.000,00</u>

Contabilización del arrendatario: Para simplificar, no reclasifico las cuentas por pagar a corto y largo plazo y realizo únicamente los registros de los dos primeros años. El resto es similar, excepto el último que además hay que dar de baja el activo totalmente amortizado.

<u>Descripción</u>	<u>Cuenta</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Inmovilizado (derecho a uso)	2xxxxx	457.970,72	
Proveedores de inmovilizado	173-523		457.970,72
<u>A la firma del contrato</u>		<u>457.970,72</u>	<u>457.970,72</u>
Proveedores de inmovilizado	173-523	86.260,88	
Gastos financieros	66xxx	13.739,12	
Bancos	572		100.000,00
<u>Por el pago de la primera cuota el 31,12,19</u>		<u>100.000,00</u>	<u>100.000,00</u>
Dotación amortización inmovilizado (457.970/5)	68xxx	91.594,14	
Amortización acumulada	28xxx		91.594,14
<u>Por la amortización del primer año</u>		<u>91.594,14</u>	<u>91.594,14</u>
Proveedores de inmovilizado	173-523	88.848,70	
Gastos financieros	66xxx	11.151,30	
Bancos	572		100.000,00
<u>Por el pago de la segunda cuota el 31,12,20</u>		<u>100.000,00</u>	<u>100.000,00</u>
Dotación amortización inmovilizado (457.970/5)	68xxx	91.594,14	
Amortización acumulada	28xxx		91.594,14
<u>Por la amortización del segundo año</u>		<u>91.594,14</u>	<u>91.594,14</u>

En definitiva, hay que:

- ✓ Valorar el activo por el valor actual de los flujos de efectivo del contrato, descontados de acuerdo con el tipo de interés implícito del 3%. En este caso asciende a 457.970 euros.
- ✓ Registrar el pago anual, segregando la amortización del principal de los intereses devengados.
- ✓ Reconocer anualmente la amortización del ejercicio. En este caso el importe asciende a $457.970/5=91.594$ euros.
- ✓ En el último año, a la conclusión del contrato, hay que dar de baja el inmovilizado y la amortización acumulada, ambos por el mismo importe de 457.970 euros.

La diferencia de criterio respecto a la situación actual es la que se cita en la tabla anterior. Actualmente, el gasto se contabiliza linealmente en base al pago de las cuotas vencidas. Sin embargo, con la NIIF-16 se producen dos tipos de gastos: la amortización del bien y el devengo de intereses. Respecto a la amortización, asumiendo un sistema lineal, no se produciría ninguna diferencia, sin embargo, sí que existe una divergencia respecto al devengo de los gastos financieros que van decreciendo al ritmo que lo hace la deuda viva.

Perspectiva del arrendador: Asumiendo que no es un arrendamiento financiero, sino operativo, el arrendador debe reconocer los ingresos como lo hacía hasta ahora, de forma lineal. Los gastos, incluida la amortización del bien, se deben registrar de acuerdo con el devengo. Los costes directos iniciales (notarios, abogados, etc) soportados se reconocen como gastos durante el plazo del arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos.