

¿Cuáles son los principales cambios en los arrendamientos con la implementación de la NIIF

16 en Colombia?

PRESENTADO POR: MARIA ALEJANDRA ESCOBAR PALOMINO

CÓDIGO: 4600631



UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA CAMPUS CAJICÁ

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA

DIPLOMADO NIIF

CAJICÁ

ENERO 2020

## **¿CUALES SON LOS PRINCIPALES CAMBIOS EN LOS ARRENDAMIENTOS CON LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA 16?**

En los últimos años ha existido un gran avance en los sectores de la economía a nivel mundial, lo cual ha generado cierto crecimiento y evolución en la forma de desarrollar la contabilidad de los distintos elementos que se encuentran dentro de las organizaciones; por ello se desarrolló una serie de estándares internacionales conocidos como NIC (Normas Internacionales de Contabilidad) las cuales tienen como objetivo principal la implementación de un lenguaje contable que permita agrupar todos los datos y facilitar los distintos procesos en el uso de la información financiera en las organizaciones a nivel mundial.

El International Accounting Standards Committee (IASC) es la organización que se encargó del proceso de creación y formulación de los primeros estándares contables internacionales, fue necesario la participación de colaboradores de distintos países como los Estados Unidos de América, Francia, Alemania y Reino Unido entre otros. Estas normas en su comienzo no tuvieron un gran reconocimiento debido a la poca comunicación y las dificultades tecnológicas que existían en ese momento a nivel mundial. Tras el auge de la globalización dichos estándares se encuentran más de 166 países alrededor del mundo generando así una homogeneidad en los distintos procesos contables.

La profesión contable en Colombia en los últimos años se ha visto involucrada fuertemente en un proceso de actualización e internacionalización debido a la implementación de una serie de estándares internacionales en donde fundamentalmente busca la implementación de un mismo lenguaje contable y que la información financiera cuente con una serie de características las cuales mejoren la calidad de la misma, y así ayudar en la interpretación de la información financiera. Se aplicaron dichos estándares a través de la ley 1314 de 2009, aquella buscaba

garantizar el proceso de la información financiera y la comprensión de la misma para la toma de decisiones.

La Norma Internacional de Información Financiera 16 “Arrendamientos” que entro en vigencia el 1° de enero de 2019 con el propósito que las organizaciones expresen información fiable y pertinente (Actualicese , 2018). Pero para hablar de los cambios que trajo la NIIF en cuestión es fundamental tener en cuenta los antecedentes, descritos en la Norma Internacional de Contabilidad 17 “Arrendamientos”, la cual entro en vigor el 01 de enero de 2005, tenía como objetivo establecer políticas contables que mejoraran los procesos de contabilización (clasificación, reconocimiento, medición) y posterior revelación en los estados financieros de los arrendamientos tanto de los arrendatarios como los arrendadores. La norma se aplicó a todo tipo de arrendamientos diferentes de explotación, NIC 40 “propiedades de inversión” y NIC 41 “agricultura”.

La NIC 17 clasifico a los arrendamientos en:

- Arrendamiento Operativo: Es un contrato donde el propietario de un activo transfiere el derecho de uso a otra persona a cambio de una remuneración monetaria en un periodo determinado. (Gerencie.com, 2017)
- Arrendamiento Financiero: Es un contrato donde además se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. (IFRS Foundation , 2005)

En resumen la NIC 17 tiene como finalidad darle más seguridad a los usuarios de la información, dando pautas para contabilizar los arrendamientos y su presentación en los estados financieros para hacer más sencilla la toma de decisiones, pero con la globalización se crearon las Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF emitidas por la IASB, básicamente son un conjunto de normas aplicables a nivel mundial que tienen como principio

la comprensibilidad de la información financiera, es decir, que cualquier persona pueda entender lo que se presenta en un estado financiero, además de buscar un alto estándar de calidad. Según la investigación realizada por Ramírez Basilio (Ramirez Pascual , 2017) se analiza en general la implementación de la NIIF 16, la cual es la sustitución de los criterios de reconocimiento, valoración y desglose que actualmente se vienen aplicando con la NIC 17, por esto se realiza un estudio profundo sobre dicha norma analizando conceptos básicos sustentados en un glosario, también se estudian los componentes que están soportados en la norma, las modificaciones de los estados financieros del arrendamiento, contabilidad del arrendador y el análisis de otros aspectos del arrendamiento como lo son las operaciones de Sale & leaseback, Subarrendamientos y las Inversiones inmobiliarias — propiedades de inversión.

Uno de los principales cambios en los arrendamientos con la NIIF 16 es que anteriormente la NIC 17 los clasifico como financieros y operativos, ahora con la NIIF se eliminó la diferenciación entre estos, un cambio que afecta a organizaciones que arriendan activos, pues deberán incluir el pago de esos arriendos a sus balances, como se resalta ya no se evalúa si se introduce o no en el estado financiero. El nuevo tratamiento contable es que el contrato de arrendamiento será un activo y un pasivo al mismo tiempo lo que traerá consigo un aumento en el balance y un mayor endeudamiento (Actualicese , 2018), también se debe considerar la aplicación del método del reconocimiento de gastos en su totalidad (Auditoria & Co el portal de la auditoria , 2017) . Recordemos que los arrendadores son aquellas personas las cuales ceden el derecho de utilizar los activos a los arrendatarios, estos últimos como se mencionó anteriormente deberán reconocer los activos y pasivos que sean generados por dichas cesiones o arrendamientos, como se muestra en la **tabla 1**:

**Tabla 1.**

**Modelo de contabilidad del arrendamiento.**

<b>Modelo de contabilidad del arrendamiento</b>	
<b>Balance</b>	<b>Resultados</b>
<b>ACTIVO</b>	<b>GASTOS POR</b>
Derecho de uso del activo	<b>ARRENDAMIENTO</b>
subyacente	Amortización + Intereses
<b>PASIVO</b>	Gastos por arrendamientos total
Obligación de realizar pagos por arrendamiento	anticipado

Los pagos del arrendamiento (mensual) serán llevados no directamente al gasto sino serán reconocidos como el pago de un pasivo por el uso de dicho activo.

Por otro lado, la NIIF 16 cambia la valoración de una empresa y las situaciones tributarias en el caso del arrendatario deberá reconocer un activo y un pasivo en sus estados financieros y solo podrá deducir el pago de los intereses teniendo en cuenta el tope que exige la norma o puede solicitar que los cánones de arrendamiento sean deducibles en su totalidad cuando es un contrato inferior a un año en este caso implicará un gasto de forma lineal por el tiempo señalado en el contrato o cuando el valor del activo enajenado no es subyacente.

Las organizaciones que se dedican al alquiler de activos se verán beneficiadas de dichos cambios debido a que como se mencionó anteriormente estos arrendamientos se reconocerán en los estados financieros lo cual afectará y modificará los indicadores financieros de las organizaciones, de tal forma que se lleve un análisis más detallado por los inversionistas o personas que se encuentren interesadas en determinadas empresas.

Anteriormente los arrendamientos financieros se reconocían en el balance y los operativos se registraban como operaciones fuera del balance (Instituto nacional de contadores públicos colombia incp, 2017) para la primera aplicación en la organización de la NIIF 16 existen tres alternativas: La primera es volver a realizar los estados financieros con la NIIF de arrendamientos y presentarlos bajo dicha norma, la segunda opción es reconocerlo a partir de la fecha de vigencia de la NIIF (en el año 2019) y por último sería valorar al activo conforme a la NIIF desde el inicio del contrato teniendo en cuenta lo que falta por amortizar.

La Norma Internacional de Información financiera 16 es aplicable a todo tipo de arrendamientos incluyendo los activos subarrendados con las excepciones ya descritas (exploración o usos minerales, contratos de servicios – NIIF 12, para los arrendadores de propiedad intelectual NIIF 15 y activos biológicos NIIF 41 ).

En los estados financieros los arrendamientos bajo NIIF 16 se presentan así (Deloitte., 2016):

- 1. Estado de situación financiera:** Activo por el uso del bien y Pasivo por el pago del canon del arrendamiento.
- 2. Estado de pérdidas y ganancias:** Se reconoce una amortización por el derecho de uso del activo y se registra un gasto por los intereses del pasivo por arrendamiento.
- 3. Estado de flujo de efectivo:** En las actividades de operación se reconocen los pagos en efectivo del canon de arrendamiento, así como los pagos por intereses del pasivo por arrendamiento, entre otros.

Mediante el concepto 205 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) emitido el 07 de Marzo de 2018, en el 2° artículo del Decreto 2170 de 2017 se agregó el anexo 1.3 al Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 se adicionó la NIIF 16 “Arrendamientos” para las entidades del grupo uno (1) que aplican las Normas Internacionales de Información Financiera plenas, asimismo define que todos los contratos de arrendamiento se reconozcan como arrendamientos financieros y se podrán reconocer los gastos de manera lineal a medida que pasa el tiempo del

arrendamiento (Consejo Técnico de la Contaduría Pública , 2018), pero inicialmente se debe examinar el contrato para establecer qué tipo de contratos cumple las características y de activo de bajo valor y los que no cumplen ninguna característica para fijar su reconocimiento, medición, presentación y revelación en los estados financieros y hacer los ajustes correspondientes.

Otro impacto que traería la implementación de la norma internacional de arrendamientos es que algunas organizaciones no están preparadas para realizar ese tipo de transición a normas a nivel global, además si la organización tiene un componente inmobiliario importante o se dedica en parte al arriendo de bienes inmuebles y por último la presentación de la información porque tendrá un impacto para quienes toman las decisiones en la compañía debido a que cambiarían ciertos aspectos de la información financiera, uno de ellos es que los indicadores financieros se alterarían, por ejemplo el ratio de endeudamiento tendrá un incremento, así como la depreciación de la vida útil en caso de que se realice la compra o la amortización del bien durante el término del contrato y el efecto más importante, el reconocimiento del gasto por el componente financiero debido a los intereses, lo que lo hace un poco menos atractivo para los arrendadores.

En resumen, la NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 y solamente aplica para empresas del grupo uno, las pyme aplicaran NIIF para pymes, aunque el tratamiento contable sigue siendo muy parecido el cambio está en que los arrendamientos operativos sin importar su duración se van a tratar igual que los arrendamientos financieros, por ello se reconocerá un activo por el derecho a su uso y se registrara un pasivo como el pago de una obligación por el uso de dicho activo.

En conclusión con el proceso de globalización se ha presentado la necesidad de implementar una serie de estándares internacionales, que fomenten y desarrollen un solo lenguaje contable.

En Colombia la ley 1314 de 2009 es un paso importante para realizar esta convergencia, ley

que tiene por finalidad la aplicación de un conjunto de normas que permitan que la información financiera sea presentada de forma oportuna, comprensible, transparente, comparable, confiable y útil para que así las organizaciones cuenten con una información relevante, para que se pueda fortalecer la toma decisiones.

La Norma Internacional de Información Financiera 16 estableció cambios estructurales en la forma de llevar la contabilidad de los arrendamientos en las organizaciones, la perspectiva de los arrendamientos financieros y operativos que se encontraban estipulados en la Norma Internacional Contable 17 cambió bajo la nueva normatividad consolidando la forma de ver los arrendamientos; lo que beneficia a las compañías por el aumento de la calidad de la información financiera , generando mayor realidad, comprensibilidad y claridad en los estados financieros presentados.

El principal cambio que presento la NIIF 16 en cuanto a los arrendamientos es que ya no hay una diferenciación entre arrendamiento operativo y financiero, ambos se tratan de igual forma sin importar su duración aunque se deben tener en cuenta ciertos requisitos que establece la norma, además su tratamiento contable es que se reconoce en el activo por el derecho del uso del bien y al pasivo por los pagos (mensuales) establecidos en contraprestación al servicio prestado, siendo éste el principal cambio significativo que trajo la NIIF 16.



# Referencias

Actualicese . (26 de Diciembre de 2018). *NIIF 16, una nueva norma que entra en vigor a partir de enero de 2019*. Obtenido de <https://actualicese.com/niif-16-una-nueva-norma-que-entra-en-vigor-a-partir-de-enero-de-2019/>

Auditoria & Co el portal de la auditoria . (15 de Noviembre de 2017). *NIIF 16 principales cambios en los arrendamientos operativos* . Obtenido de <http://auditoria-audidores.com/articulos/articulo-auditoria-niif-16-principales-cambios-en-los-arrendamientos-operativos/>

Consejo Tecnico de la Contaduria Pública . (07 de Marzo de 2018). *Arrendamientos bajo NIIF 16 Consulta 1 - INFO- 18 - 003567*. Obtenido de <https://cdn.actualicese.com/normatividad/2018/Conceptos/C205-18.pdf>

Deloitte. (20 de Febrero de 2016). *NIIF 16 Arrendamientos* . Obtenido de [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte\\_ES\\_Auditoria\\_NIIF-16-arrendamientos.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-16-arrendamientos.pdf)

Gerencie.com. (18 de Octubre de 2017). *Arrendamiento operativo* . Obtenido de <https://www.gerencie.com/arrendamiento-operativo.html>

IFRS Foundation . (01 de Enero de 2005). *Norma Internacional de Contabilidad 17 Arrendamientos* . Obtenido de <http://www.ctcp.gov.co/proyectos/contabilidad-e-informacion-financiera/documentos-organismos-internacionales/enmiendas-niif-16-y-segundo-semester-2016/1514470457-3220>

Instituto nacional de contadores públicos colombia incp. (18 de Diciembre de 2017). *Se aproxima la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos* . Obtenido de <https://www.incp.org.co/se-aproxima-la-aplicacion-la-niif-16-arrendamientos/>

Ramirez Pascual , B. V. (09 de Enero de 2017). *La NIIF 16: una norma contable que llega tras 30 años de la NIC 17*. Obtenido de [http://legal.legis.com.co/document/Index?obra=rcontador&document=rcontador\\_928457e0fc2a48be9dfab5ac6b61c2f3](http://legal.legis.com.co/document/Index?obra=rcontador&document=rcontador_928457e0fc2a48be9dfab5ac6b61c2f3)