

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO



SONIA GINNETH BANDERA MAHECHA
CODIGO: 4600562

DIPLOMADO - NIIF

UMNG
CONTADURIA PÚBLICA
CAJICA
2020

Para realizar la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el gobierno colombiano expidió la Ley 1314 del 2009 del 13 de Julio en donde se dictan las reglas necesarias para la regulación de la contabilidad y la información financiera con el fin de facilitar el análisis de los Estados Financieros a nivel internacional y tomar acciones preventivas para futuros riesgos de las empresas.

De acuerdo a lo anterior, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha desarrollado la NIIF 16 de Arrendamientos que empezó a regir a partir del 1 de enero del 2019 como guía para que arrendadores y arrendatarios lleven correctamente sus contratos de arrendamientos en su contabilidad y en sus Estados financieros. La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17, siendo las diferencias en estas dos normas el tema principal de este trabajo.

Debido a que no hace mucho algunos países llevaban su propio marco normativo contable, si una empresa realizaba operaciones en el exterior, se veía la gran barrera de no entender la manera en que se llevaba el análisis de la información financiera entre ambos y el principio de la comparabilidad se veía afectado. Con esto, la idea fundamental de la implantación de las NIIF es permitir que la información financiera sea presentada de una forma transparente y que pueda ser comparable con el resto del mundo siguiendo una única norma.

Para Colombia es muy importante la adopción de las normas internacionales ya que le permite hablar en un mismo idioma con el mundo en materia contable y facilitar de este modo su relación con el exterior y promover sus negocios en un mismo lenguaje.

A lo largo de la implementación de las Normas Internacionales se han presentado grandes cambios en relación a las normas emitidas inicialmente, siendo uno de ellos el tema de la contabilización de los arrendamientos. Específicamente, la NIIF 16 deroga a la NIC 17 representando cambios en la presentación de los Estados Financieros.

Desde el inicio de la constitución de todas las empresas, estas se ven en la necesidad de requerir un contrato de arrendamiento debido a que las entidades no pueden obtener con sus propios recursos ciertos bienes inmuebles, por ello, la normatividad de arrendamientos en general establece como objetivo principal definir la forma en que se debe contabilizar y revelar toda la información concerniente a los contratos de arrendamiento por parte de arrendadores y arrendatarios.

Con la NIC 17 los arrendatarios y arrendadores clasificaban sus arrendamientos en financieros u operativos y cada uno conllevaba a una contabilización diferente lo que generaba

sesgos con el reflejo de los movimientos transaccionales de arrendamiento y existían contratos ^{iv} que no eran reflejados en los Estados Financieros. Por otra parte, “no requería que los arrendatarios reconocieran los activos y pasivos que surgen de los arrendamientos operativos” (NIIF 16, IN5).

Con esto, la NIIF 16 busca que los hechos sean presentados fielmente en relación a los activos y pasivos de un arrendatario de tal forma que este pueda contabilizar los arrendamientos de la misma manera. En relación a la contabilidad del arrendador, no presentará ningún cambio en relación a la norma inicial.

A partir de la vigencia de la NIIF 16, el IASB quiere que con la introducción de los bienes arrendados a través de contratos de arrendamiento operativo, en el estado de situación financiera del arrendatario, ‘se reduzca la necesidad de que los usuarios deban realizar ajustes adicionales, considerando que estos bienes estarían ya incluidos en los estados financieros del arrendatario’ (IASB, 2016)

En este trabajo se pretende establecer una distinción entre la Norma Internacional de Contabilidad 17 (NIC 17) y la Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16); para ello, primero se hará una definición de arrendamientos, después se describirá individualmente las normas antes mencionadas y por último se realizará una conclusión del tema presentado y una revisión bibliográfica.

NIC 17: Arrendamientos

La NIC 17 define un arrendamiento como: ‘acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado’ (Consultas IFRS, 2014).

La idea fundamental de la NIC 17 se centró en la clasificación de los arrendamientos en financieros y operativos.

En el arrendamiento financiero se adquieren compromisos en donde se asumen todos los riesgos y ventajas otorgando plazos y accediendo a una posible opción de compra por parte del arrendatario; en el arrendamiento operativo surge el derecho de hacer uso de un bien (mueble o inmueble) sin asumir ningún riesgo.

En el arrendamiento financiero, la norma estipula que el bien arrendado se reconocerá como un activo y la deuda como un pasivo en el estado de situación financiera a su valor razonable. Por lo tanto, el reconocimiento por parte del arrendador será un activo, en una cuenta por cobrar sin dar lugar a un cargo por depreciación, y por la financiación del arrendamiento dará lugar a una cuenta de ingreso.

Por otro lado, el reconocimiento por parte del arrendatario será un pasivo, en una cuenta por pagar dando lugar a un cargo por depreciación, y por la financiación del arrendamiento dará lugar a una cuenta de gasto.

La información a revelar en los estados financieros incluye principalmente: el importe neto en libros al final del periodo, cuotas del periodo y una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento. 2

En el arrendamiento operativo, el arrendador siempre es el dueño y el arrendatario no puede adquirir el inmueble. Por ello, el arrendador registrará mensualmente un ingreso por arriendo que está relacionado con la depreciación del bien y un activo por arrendamiento en una cuenta por cobrar por ceder el derecho de uso. Por otro lado, el arrendatario registrará mensualmente un gasto por arriendo que no está relacionado con la depreciación del bien y un pasivo por arrendamiento en una cuenta por pagar por el derecho de uso.

Sin embargo, en este tipo de arrendamiento, el activo y el pasivo generado no se refleja en los estados financieros, simplemente se hace una revelación en las notas a los estados financieros mientras que el gasto si es reconocido en el estado de resultados. Esto genera que haya una gran falencia debido a que se presenta la información financiera con estimaciones y no con hechos reales.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida el 1 de enero del 2016 y empezó a regir a partir del 1 de enero del 2019 la cual deroga a la NIC 17 y tiene como objetivo mostrar con fiabilidad la realidad económica de una empresa. Esta norma pretende que todos los contratos de arrendamiento operativos sean reconocidos como un activo por el derecho de su uso o en el pasivo por la obligación contraída por parte del arrendatario y no simplemente en el gasto. Además, deben ser reconocidos a la fecha de inicio del arrendamiento y queda descartada la clasificación de los

arrendamientos en operativo y financiero para los arrendatarios. Los arrendadores no presentaran cambios en la manera en que contabilicen los contratos de arrendamiento.

3

Estos cambios afectan directamente los estados financieros de los arrendatarios: en el estado de situación financiera el activo deberá presentar el incremento por el concepto de arrendamiento con todos los costos del derecho de uso como: valoración inicial, anticipo de pagos, costos directos, costos de desmantelamiento; a su vez en el pasivo, deberá ser reflejado las cuotas y su valor adeudado, deduciendo en este último los intereses en que se hayan incurrido.

En el estado de resultados,...” las empresas deberán aplicar un patrón anticipado de reconocimiento de gastos en la mayoría de los contratos, aun cuando abonan rentas anuales constantes” (KPMG, 2018). De igual modo deberá reflejarse gastos por intereses y gastos por depreciación o amortización.

Para poder identificar un contrato de arrendamiento primero se debe identificar que el activo se encuentre estipulado en el contrato; segundo, identificar los beneficios económicos; y por último, identificar el propósito del activo y el periodo por el cual se va a usar.

Por último, es importante señalar que la norma contempla que un contrato de arrendamiento es diferente a un contrato de servicio. En el primero, “el arrendatario obtiene derecho de uso de un activo en el momento en que este se pone a su disposición, y en el segundo, el cliente no obtiene un activo que controle al comienzo del contrato” (DELOITTE, 2016). En dado caso que una empresa no pueda clasificar adecuadamente sus contratos, se puede optar por el análisis de un profesional experto.

Como se sabe, las empresas colombianas tienen un reto en cuanto a la adopción de estándares internacionales lo cual les puede generar beneficios a la hora de presentar su información financiera, además de hacer más énfasis en el análisis financiero que contable.

En cuanto al tema de arrendamientos, el IASB hizo una reestructuración en la norma, la cual pretende obligar a las empresas a reflejar sus contratos de arrendamiento en los estados financieros, especialmente los contratos operativos, afectando específicamente la contabilidad de los arrendatarios y modificando la clasificación de arrendamientos operativos y financiero con la finalidad de hacer que estos se presenten con la mayor transparencia posible y que puedan ser comparables.

Este cambio implica que al momento de la adopción de la NIIF 16, cada una de las empresas que haya identificado en su contabilidad un contrato de arrendamiento operativo, deberá proceder a realizar ajustes necesarios para hacer una adecuada adopción de la norma, generando a su vez un aumento en el nivel de endeudamiento.

Asimismo, es de suma importancia que los profesionales en contabilidad se capaciten y estén actualizados con cada uno de los estándares emitidos por el IASB debido a que estos están en un cambio constante.

- Aular Michael. (2018). La NIIF 16 para tema de Arrendamientos. Recuperado de <https://www.gestiopolis.com/la-niif-16-para-tema-de-arrendamientos/>
- DELOITTE (2016). Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos. Mantente actualizado. Recuperado de https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-16-arrendamientos.pdf
- IFRS (2003) Norma Internacional De Información Financiera NIC 17. Recuperado de <http://www.ctcp.gov.co/proyectos/contabilidad-e-informacion-financiera/documentos-organismos-internacionales/enmiendas-niif-16-y-segundo-semester-2016/1514470457-3220>
- IFRS (2016). Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos NIIF 16. Recuperado de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/oficializada/ES_GVT_IFRS_16_2016.pdf
- KPMG (2018). NIIF 16 – Norma sobre arrendamientos. Recuperado de <https://home.kpmg/es/es/home/tendencias/2016/01/niif-16-nueva-norma-sobre-arrendamientos.html>
- Mendiola, Alfredo (2018). NIC 17 vs. NIIF 16: conoce todo sobre la nueva norma de arrendamiento. Recuperado de <https://www.esan.edu.pe/conexion/actualidad/2018/07/09/nic-17-vs-niif-16-conoce-todo-sobre-la-nueva-norma-de-arrendamiento/>
- PWC (2018). Alerta – función técnica. NIIF 16 arrendamientos ¿esta su empresa preparada? Recuperado de https://www.pwc.com/ve/es/publicaciones/assets/PublicacionesNew/Boletines/Alerta_Tecnica_NIIF16_Arrendamientos_Oct2018.pdf
- Universidad del Rosario (2018). Las NIIF en Colombia: un nuevo reto para las empresas. Escuela de administración. Recuperado de <https://educacioncontinua.urosario.edu.co/sub-secciones/blog/las-niif-en-colombia-un-nuevo-reto-para-las-empresas>