

# NIIF 16. Por qué los efectos reales pueden no ser los inicialmente estimados



**José Morales Díaz**

Universidad  
Complutense  
de Madrid



**Constancio Zamora\***

Universidad de  
Sevilla

*La NIIF 16 es la nueva norma que regula la contabilidad de los contratos de arrendamiento a partir del ejercicio 2019 en el ámbito de las NIIF. Los arrendatarios están sufriendo un importante cambio en el modelo contable a aplicar sobre todo en los antiguos arrendamientos operativos, los cuales pasan de no reconocerse en balance a reconocerse como un derecho de uso y una deuda. Los impactos de la NIIF 16 están siendo complejos de analizar (y están variando con relación a lo inicialmente previsto) sobre todo por tres razones:*

- 1) regulación de diferentes aspectos con varias posibles interpretaciones,*
- 2) estimaciones*
- y 3) posibilidad de elegir una política contable u otra.*

## Introducción

En el ámbito de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) la regulación contable de los arrendamientos ha cambiado significativamente en 2019.

Hasta el ejercicio 2018, las operaciones de arrendamiento se contabilizaban bajo la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 17, pero esta norma ha sido sustituida por la NIIF 16 para ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 cambia el modelo contable que aplican los arrendatarios (manteniendo el modelo de los arrendadores prácticamente sin cambios). Anteriormente, los arrendatarios debían clasificar todas sus operaciones de arrendamiento como arrendamiento operativo o financiero. En el caso de los arrendamientos operativos el modelo contable consistía simplemente en reconocer un gasto a lo largo de la vida de la operación. Los arrendamientos financieros se registraban como una compra financiada, esto es, como si el arrendatario hubiera comprado el bien financiándolo (de hecho, se trataba de arrendamientos que abarcaban prácticamente toda la vida económica del bien, en los que no había dudas de que el arrendatario ejercería la opción de compra, etc.).

La NIIF 16 aplica un único modelo contable para todos los arrendamientos con alguna excepción, sin distinguir entre arrendamiento operativo y financiero (distinción que sí deben seguir haciendo los arrendadores). Dicho modelo suele denominarse «modelo de capitalización». Las excepciones a la aplicación del modelo son voluntarias y se refieren a arrendamientos de corto plazo (cuyo plazo sea inferior a 12 meses) y de bienes de bajo valor (valor del bien nuevo de alrededor de 5.000 dólares estadounidenses).

Bajo el «modelo de capitalización» de la NIIF 16 el arrendatario reconoce al inicio de la operación un activo por arrendamiento («derecho de uso») y un pasivo por arrendamiento. El valor inicial del pasivo es igual al valor actual de los pagos futuros por arrendamiento a lo largo del denominado «plazo del arrendamiento». El valor inicial del activo es igual al valor del pasivo más/menos otros conceptos (activación de gastos directos, costes de desmantelamiento, pagos anticipados, etc.). A partir del momento inicial el activo se amortiza (generalmente de forma lineal) y el pasivo se contabiliza como una deuda (en la que se devengan los intereses correspondientes).

La implementación de la NIIF 16 ha supuesto (y aún está suponiendo) grandes impactos en las empresas. El impacto contable es el más evidente, pero también han surgido importantes impactos en

\* Socio de AECA n.º 4909.  
Experto Contable Acreditado-ECA®.





sistemas –es necesario implementar un nuevo sistema contable adaptado al nuevo modelo–, procesos –por ejemplo, contratación de nuevos arrendamientos–, etc. De hecho, para numerosas empresas la implementación de esta nueva norma ha sido el proyecto más complejo en muchos años (piénsese en multinacionales con miles de contratos de arrendamiento en todo el mundo).

Numerosos especialistas e investigadores han tratado en los últimos años de anticipar el impacto que tendría la sustitución del modelo dual de la NIC 17 por una capitalización sistemática de los arrendamientos en los estados financieros de las empresas y en las métricas contables. Su estimación se basaba en la información que las empresas desglosaban en los estados financieros relacionada con los «pagos mínimos del arrendamiento de los arrendamientos operativos no cancelables» (párrafo 35 de la NIC 17). No obstante, dicha estimación puede distar mucho de aproximarse a las primeras cifras que están emitiendo las empresas como desglose a sus estados financieros de 2018. El objetivo de este artículo es mostrar los elementos de interpretación y aplicación de políticas contables de la norma que diferencian el impacto que finalmente la NIIF 16 tendrá en las compañías.

Por un lado, la NIIF 16 conlleva una serie de complejidades en su aplicación que se analizan en el apartado primero. Por otro, sobre la NIIF 16 están surgiendo numerosas dudas donde la empresa tendrá que desarrollar su propia política contable, salvo que se vayan aclarando por el regulador, como se verá en el apartado tercero.

Cabe destacar que el Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007) en principio no adoptará la NIIF 16. Por su parte, la Circular 4/2017 del Banco de España sí ha incorporado los requerimientos de la NIIF 16.

### Efectos en los estados financieros

El efecto más inmediato de la NIIF 16 en los estados financieros es el incremento en el nivel de deuda de las empresas debido al reconocimiento del pasivo por arrendamiento.

Incluso empresas con un nivel bajo de endeudamiento relativo pre-NIIF 16 pueden pasar a considerarse empresas con un apalancamiento importante. Esto ocurrirá sobre todo en sectores/empresas que mantuvieran un volumen relativamente importante de arrendamientos operativos. Los ejemplos que más se suelen citar son: aerolíneas –por el arrendamiento de los aviones–, hoteles

**En el ámbito de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) la regulación contable de los arrendamientos ha cambiado significativamente en 2019**

## La implementación de la NIIF 16 ha supuesto (y aún está suponiendo) grandes impactos en las empresas

–arrendamiento de los inmuebles) y *retail* –arrendamiento de locales comerciales–.

Otro efecto inmediato es el incremento en el EBITDA. Lo que anteriormente restaba el EBITDA –gasto por arrendamiento– se convertirá en gasto por amortización y gasto por intereses –en ambos casos por debajo del EBITDA–.

No obstante, debido a la complejidad de la norma los efectos pueden ser diferentes a los esperados. Dicha complejidad está relacionada con tres puntos: 1) Regulación de diferentes aspectos con varias posibles interpretaciones; 2) Estimaciones; y 3) Posibilidad de elegir una política contable u otra.

Con relación al primer punto, puede citarse como ejemplo el alcance de la norma (citaremos más ejemplos en el apartado siguiente, dedicado a las dudas de interpretación de la norma). La NIIF 16 regula en sus párrafos 9 a 11 y B9 a B33 en qué casos un contrato se considera un arrendamiento. A su vez, los párrafos 3 y 4 mencionan contratos que, aunque se consideran de arrendamiento, se excluyen del alcance de la NIIF 16 –y se contabilizan bajo otras normas con otros modelos contables–.

Las empresas han analizado su cartera de contratos para determinar si encajan en la definición de arrendamiento de la NIIF 16, la cual es bastante subjetiva –y no muy diferente a la que se incluía en la anterior normativa–. El problema era que, anteriormente, un contrato se considerara arrendamiento o servicio solamente si conllevaba un problema de clasificación en la línea correspondiente de la cuenta de resultados. Con la NIIF 16 el hecho de que un contrato se considere arrendamiento o servicio conlleva un modelo contable muy diferente.

Para que un contrato se considere arrendamiento bajo la NIIF 16 debe incluir un activo identificado (sin derecho de sustitución por parte del arrendador) y el arrendatario debe tener derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del bien arrendado. Numerosos contratos sobre bienes compartidos, contratos de capacidad, contratos en los que el arrendador sigue disfrutando del bien en cierta medida, etc. pasan a no considerarse arrendamiento.

Con relación a las estimaciones, dos estimaciones clave son el plazo del arrendamiento y el tipo de interés de descuento. El plazo de arrendamiento determina la magnitud del activo y del pasivo por arrendamiento. Debe estimarse considerando el plazo de obligado cumplimiento añadiendo cualquier plazo adicional cubierto por una opción de renovación a favor del arrendatario que este estime «razonablemente cierto» que ejercerá (ver párrafo 18 de la NIIF 16). En general, las empresas están interpretando «razonablemente cierto» como una probabilidad relativamente alta, por lo que se están considerando relativamente pocos períodos adicionales.

El tipo de descuento también influye en la magnitud del activo y del pasivo. Si no se dispone del tipo implícito del arrendamiento (caso más común) debe acudir al tipo de interés incremental (de financiación) de la entidad. En la práctica se están utilizando técnicas muy diversas para obtener este último tipo.

Con relación al tercer punto, la NIIF 16 incluye varias elecciones de política contable: excluir el arrendamiento de determinados bienes intangibles del alcance de la norma, excluir los arrendamientos de bajo valor o corto plazo del modelo de capitalización, cómo llevar a cabo la primera aplicación, excluir o no del modelo de capitalización los componentes que no son arrendamiento, etc.

Tomar una u otra política puede, en algunos casos, cambiar en gran medida el impacto de la norma.

### Dudas prácticas

En la interpretación de la NIIF 16 están surgiendo numerosas dudas, las cuales se están enfocando de forma distinta, de las que destacamos las siguientes.

#### Amortización de las mejoras al activo arrendado (arrendatario)

Imaginemos que a un local se le ha colocado una instalación propiedad de la entidad. El plazo de arrendamiento del local es de 5 años ampliables a 10 a voluntad del arrendatario. La vida útil de la instalación es 10 años. A efectos de la NIIF 16 la entidad ha estimado un plazo de 5 años debido a que no es «razonablemente cierto» que ejerza la opción de ampliación. No obstante, si hay probabilidades de que la ejerza, ¿debe la entidad amortizar la instalación a 5 años (coherente con el plazo de arrendamiento de la NIIF 16) o puede amortizarla en 10 años (siguiendo lo establecido en la NIC 16.56 «uso esperado del activo»)?

En general se está admitiendo la amortización en 10 años, de tal forma que los plazos para NIIF 16 y NIC 16 puede que no sean coherentes.

#### Tipo de interés de descuento en primera aplicación

Una de las posibilidades de primera aplicación que ofrece la NIIF 16 se denomina «retrospectiva modificada». Bajo dicha posibilidad la entidad lleva a cabo el ajuste de primera aplicación el 01/01/2019 –suponiendo que el cierre contable es el 31/12– y el cálculo del activo y pasivo por arrendamiento se lleva a cabo de la siguiente forma (ver párrafos C5 y C8 de la NIIF 16):

- El pasivo se calcula descontando los flujos remanentes a 01/01/2019 (esto es, los flujos desde el 01/01/2019 hasta el final del plazo del arrendamiento).
- El activo puede calcularse como el pasivo. Otra posibilidad es calcularlo al inicio del contrato y, a 01/01/2019, reconocer el importe neto que faltaría por amortizar («por su importe en libros, como si la norma se hubiera aplicado desde la fecha de comienzo»).

La diferencia entre ambos importes –activo y pasivo– se reconoce en reservas el 01/01/2019.

## En la interpretación de la NIIF 16 están surgiendo numerosas dudas, las cuales se están enfocando de forma distinta

A la hora de calcular el activo en la segunda posibilidad, la norma aclara lo siguiente: «descontado aplicando el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario en la fecha de aplicación inicial».

Imaginemos que a 01/01/2019 el plazo remanente del arrendamiento eran 5 años y el plazo inicial (desde el inicio del contrato son 10 años). Según la curva de tipos de interés a 01/01/2019 (tipos de deuda incrementales de la entidad), el tipo de interés a 5 años era del 1 % y el tipo de interés a 10 años era del 2 % ¿Qué tipo de interés debe utilizarse para calcular el importe del activo al inicio del contrato? ¿1 % o 2 %?

En principio, cabe la posibilidad de admitir ambas interpretaciones.

#### Otros casos

Existen otros aspectos de la norma con problemas en su interpretación:

- Si la solución práctica propuesta por la NIIF 16.13-14, en la que los componentes que no son arrendamiento, se permite no separarlos y tratarlos como arrendamiento, puede aplicarse a cuotas que en su mayor parte correspondan a dichos componentes. En principio la respuesta parece ser negativa.
- Si el pasivo reconocido por un contrato de arrendamiento denominado en una divisa podría ser designado como instrumento de cobertura ya que, aunque no es un instrumento financiero, el registro de las diferencias de cambio se contabiliza como un instrumento de deuda, al tratarse como una partida monetaria según la NIC 21. En principio, podría defenderse que sí.
- Si la exclusión voluntaria del alcance de la norma sobre los arrendamientos de activos intangibles (NIIF 16.3.e) debe aplicarse para todos los intangibles o se puede aplicar por tipo de intangible (en principio parece que se refiere a todos).

### Conclusión

Dependiendo del volumen de arrendamientos de la empresa, la NIIF 16 está suponiendo llevar a cabo proyectos de implementación complejos. En dichos proyectos de implementación se están tomando decisiones que están condicionando el impacto contable de la norma (el cual puede ser distinto al inicialmente esperado). Dichas decisiones están relacionadas con interpretaciones de la norma, estimaciones y elecciones de política contable, que pueden tener impactos importantes en las cuentas de las compañías. ▼

