

# NIIF 16: nueva normativa contable sobre arrendamientos

Con el objetivo de unificar los criterios contables NIIF y US GAAP, el 1 de enero de 2019 (aunque se permite la aplicación anticipada a las compañías que ya estén bajo el paraguas de la NIIF 15) entrará en vigor la NIIF 16, norma que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo de la nueva normativa es asegurar que arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante que permita representar fielmente esas transacciones a fin de facilitar la evaluación que el efecto de los arrendamientos tiene sobre la situación financiera, rendimientos y flujos de caja de una compañía.

Carlos Díez

El modelo contable actual (NIC 17 e interpretaciones asociadas) permite diferenciar dos tipos de arrendamientos, fundamentalmente: arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.

Si se produce una transferencia total de riesgo, el arrendamiento es considerado financiero, lo que supone el reconocimiento de un activo y de una deuda en balance por el mismo importe, mientras que si lo único que se cede es el derecho de uso del activo pero todos los riesgos y gastos son a cuenta del arrendador, el arrendamiento se considera operativo y supone un gasto de explotación anual en cuenta de resultados. Es decir, de algún modo los arrendamientos operativos se encuentran *yield*.

Con la introducción de la nueva norma se pretende llegar a un tratamiento homogéneo con independencia de la transferencia de los riesgos del activo al arrendatario, por lo que se deberá contabilizar el arrendamiento siempre como una fórmula de financiación tradicional. El cambio normativo afecta, por lo tanto, al tratamiento del arrendamiento operativo en la contabilidad.

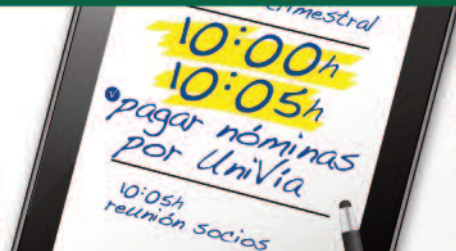


Las compañías sufrirán, en consecuencia, un doble impacto en la contabilidad de todos sus arrendamientos operativos:

**a. Balance:** el activo de las empresas arrendatarias se incrementará en el importe de los arrendamientos o *off-balance* suscritos como «Activos en Leasing» (o derechos de uso de activos). El valor de esta partida será el equivalente al valor actual de los pagos por *leasing* a realizar a lo largo de la

## SERVICIO NÓMINAS EMPRESAS

Unicaja Banco, S.A.U. Avda. Andalucía 10, 12, 29007 Málaga. Inscrita R.M. de Málaga, tomo 4.952, libro 3.859, sección 8, hoja MA-111580, folio 1, inscripción 1. C.I.F. A03139053.



### SIMPLIFIQUE LA GESTIÓN DEL PAGO DE SUS NÓMINAS

Descubra un nuevo método para **ahorrar en su empresa**: simplifique al máximo la gestión de pago de las nóminas de sus empleados a través del Servicio Nóminas Empresas. Tramítelas a través de **UniVía** y dedique su tiempo a gestiones más rentables para su empresa.

www.unicaja.es 901 111 133 - 952 076 224



vida del contrato. La norma no afecta a los arrendamientos con plazo inferior a 12 meses o referidos a activos de bajo valor (teléfonos, ordenadores, tabletas, y similares) por lo que estos no deben ser reclasificados y podrán seguir estando *off-balance*.

El pasivo también se incrementará por el importe correspondiente a las obligaciones vinculadas al contrato de *leasing*, registrándose como una deuda financiera. Esta circunstancia es susceptible de modificar los ratios vinculados al apalancamiento de la compañía (por ejemplo, el ratio Deuda Financiera Neta/EBITDA).

**b. Cuenta de resultados:** sustitución de un gasto de explotación por «Alquiler» por dos gastos en cuenta de resultados:

- Amortización del derecho de uso del activo y,
- Gasto por intereses de pasivos en arrendamiento (gasto financiero).

El gasto por alquiler que antes entraba por encima de EBITDA ahora deberá recogerse por debajo de EBITDA, y el gasto financiero por debajo de EBIT. Esto supondrá que el perfil de gasto sea decreciente, debido al mayor gasto por intereses al inicio, frente al modelo contable actual, que imputa linealmente el gasto a lo largo de todo el período de arrendamiento.

El estado de flujos de efectivo, sin embargo, no se verá afectado ya que no se producen cambios en el flujo de caja total generado por la compañía arrendataria, simplemente los conceptos vinculados a los contratos de *leasing* operativo se reclasifican dentro del mismo.



## RECONOCIMIENTO INICIAL DEL ACTIVO Y PASIVO FINANCIERO POR ARRENDAMIENTO

La nueva normativa supondrá que el volumen del balance de compañías de sectores como el de distribución, hotelero, aerolíneas, etc. vea incrementado su volumen significativamente. Esto supondrá que los analistas deberán valorar cuáles son los nuevos ratios de cobertura de la deuda más adecuados para cada sector ya que, aunque el EBITDA se verá incrementado porque el coste de los alquileres pasará por la cuenta de resultados por debajo de éste en forma de amortización y gasto financiero, la deuda se verá incrementada en un montante muy superior empeorando el resultado de esta tipología de ratios.

El valor de los activos en *leasing* y de su correspondiente deuda deberá calcularse como el valor presente de los pagos remanentes del contrato de *leasing* a fecha de primera aplicación de la norma. Para el descuento de los flujos futuros, la NIIF propone dos alternativas:

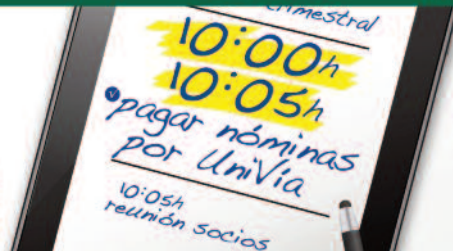
a. Tasa incremental de los préstamos del arrendatario o tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar, y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido

b. Tipo de interés implícito en el contrato de arrendamiento (*yield*). Para poder obtener esta tasa sería necesario tener un valor o tasación del inmueble arrendado

Aunque cada compañía puede libremente elegir qué tasa de descuento prefiere utilizar, la normativa establece que la primera vez que se aplique la NIIF 16 deberá, en cualquier caso, utilizarse la tasa incremental. Sin embargo, a la hora de estimarla cabe tener en cuenta que un activo, en la práctica, no se financia al 100% con recursos ajenos, lo que supone que de algún modo el coste de financiación o tasa incremental que se aplique de-

## SERVICIO NÓMINAS EMPRESAS

Unicaja Banco, S.A. Avda. Andalucía 10, 12, 29007 Málaga. Inscrita R.M. de Málaga, tomo 4.952, libro 3.859, sección 8, Hoja MA-111580, Folio 1, Inscripción 1. C.I.F. A03139053.



### SIMPLIFIQUE LA GESTIÓN DEL PAGO DE SUS NÓMINAS

Descubra un nuevo método para **ahorrar en su empresa**: simplifique al máximo la gestión de pago de las nóminas de sus empleados a través del Servicio Nóminas Empresas. Tramítelas a través de **UniVía** y dedique su tiempo a gestiones más rentables para su empresa.

www.unicajab.es 901 111 133 - 952 076 224



bería ser más elevada al recoger la aportación de fondos propios que requeriría cualquier financiador. Adicionalmente, la financiación repentina de una cartera significativa de activos tendría un impacto a la baja en el spot o calidad crediticia de la compañía, lo que elevaría el coste de financiación y, por lo tanto, provocando que las condiciones de fondeo para la categoría crediticia actual de la compañía no sean vigentes.

Por otro lado, la situación actual de los mercados de financiación (tipos de interés extremadamente bajos) motivaría el afloramiento de un pasivo muy significativo en balance para todas las compañías, pero especialmente en aquellas que cuentan con un rating elevado que les permite acceder a los mercados de capitales a financiarse a unos tipos muy bajos. A priori, cabe pensar que no tiene mucho sentido que para un mismo alquiler una empresa más saneada (en términos de calidad crediticia) tenga que levantar una deuda mayor que una compañía en peores condiciones, no obstante se asume que una compañía con una probabilidad de quiebra menor también tiene poder de negociación para acceder a alquileres con rentas más bajas, lo que equilibraría el valor del pasivo en balance.

La normativa prevé que el cálculo de la tasa considere un entorno económico similar al actual, pero se entiende que se debe hacer seleccionando variables medias recurriendo a valores que permitan obtener una tasa que refleje condiciones vigentes durante un plazo de tiempo prolongado y que no incorporen excesiva volatilidad al cálculo del valor del pasivo. Además, la norma no impone una revisión anual de las tasas empleadas para el cálculo del valor de los activos y pasivos por arrendamiento, por lo que la aplicación de una tasa spot podría introducir un sesgo en la valoración (al alza o a la baja) por movimientos puntua-

les del mercado (por ejemplo, elevada volatilidad en las referencias de deuda pública en Europa en los últimos años).

Finalmente, otro aspecto clave a tener en cuenta a la hora de valorar el activo y pasivo financiero es el plazo o número de años a descontar en el cálculo. Según la norma, se debe tener en consideración el periodo no cancelable por el cual un arrendatario tiene un derecho a usar un activo subyacente, junto con los periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento, si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción, y los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento, si el arrendatario no va a ejercer con razonable certeza esa opción.

La introducción de opciones puede llevar, por tanto, a considerar un plazo diferente al establecido en los contratos y disminuir o aumentar de esta manera el activo y pasivo en balance. A efectos de estimar el plazo, también se recoge la posibilidad de acudir a la práctica pasada de un arrendatario con respecto al periodo sobre el que han usado habitualmente tipos concretos de activos (si arrendados o comprados), junto con sus razones económicas para hacerlo. Así, la práctica pasada puede proporcionar información que sea útil para evaluar si el arrendatario tiene certeza razonable de ejercer, o no, una opción.

En resumen, los analistas podrán disponer de una información muy detallada y homogénea de todos los pasivos por arrendamientos y, por tanto, de todas las obligaciones de pago futuras, dando transparencia sobre la gestión de los activos y mejorando la comparabilidad entre aquellas empresas con una política de arrendamiento en su operativa y las que llevan a cabo inversiones para la compra de activos ::

**SERVICIO NÓMINAS EMPRESAS**

**SIMPLIFIQUE LA GESTIÓN DEL PAGO DE SUS NÓMINAS**

Descubra un nuevo método para **ahorrar en su empresa**: simplifique al máximo la gestión de pago de las nóminas de sus empleados a través del Servicio Nóminas Empresas. Tramítelas a través de **UniVía** y dedique su tiempo a gestiones más rentables para su empresa.

[www.unicaja.es](http://www.unicaja.es) 901 111 133 - 952 076 224

**Unicaja**

Unicaja Banco, S.A.U. Avda. Andalucía 10, 12, 29007 Málaga. Inscrita R.M. de Málaga, tomo 4.952, libro 3.859, sección 8, Hoja MA-111580, Folio 1, Inscripción 1. C.I.F. A03139053.

Trimestral  
10:00h  
10:05h  
pagar nóminas por UniVía  
10:05h reunión socios