



*cutting through complexity™*

# NIIF 16 Arrendamientos

@jlherrera83

@CC\_PN

#NIIF16

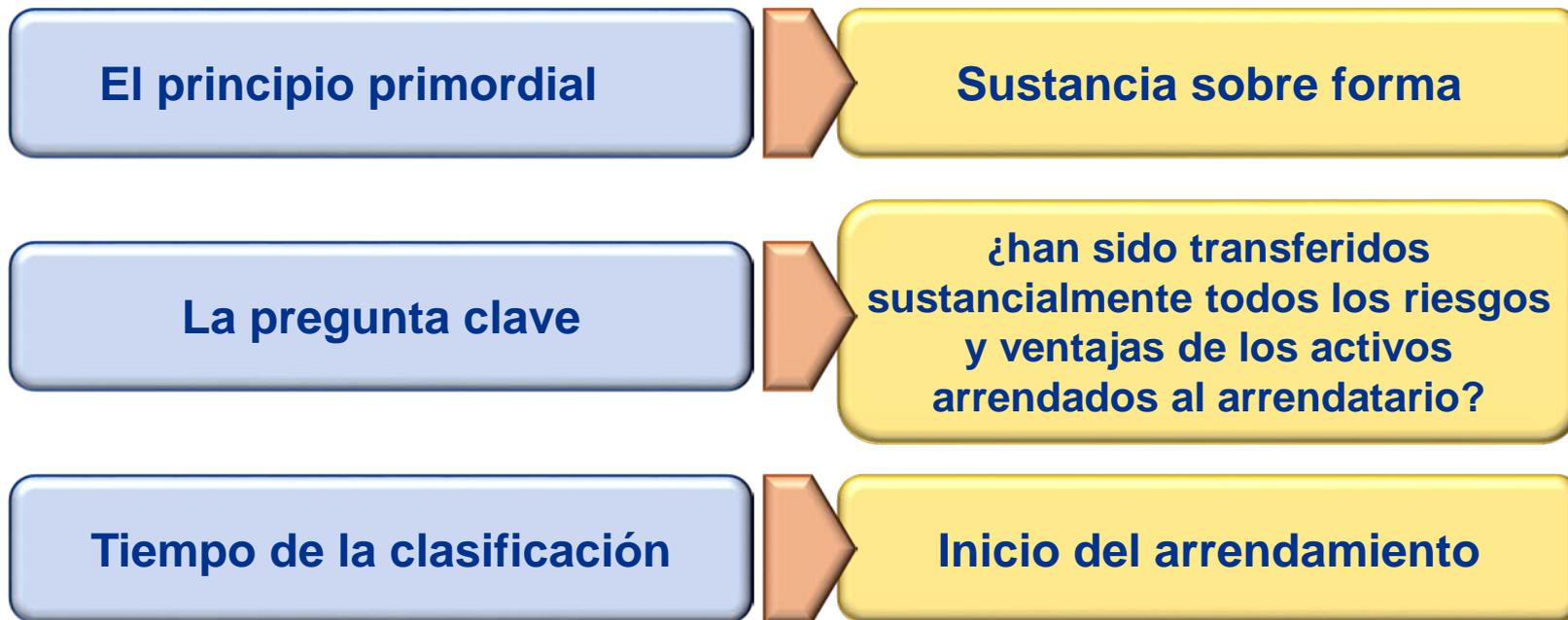
KPMG IFRS Institute Webcast

Marzo 2016

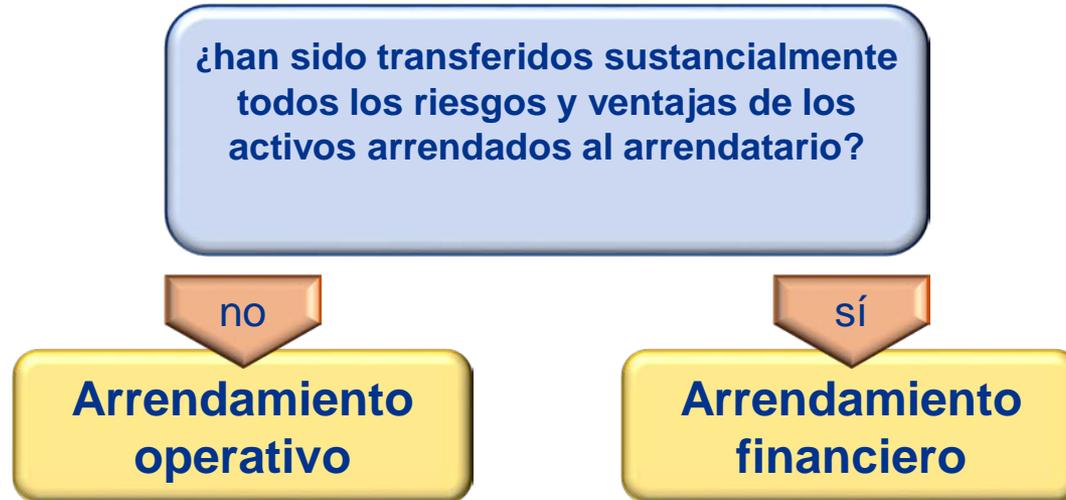
GLOBAL AUDIT LEARNING & DEVELOPMENT

FOR INTERNAL USE ONLY

# La clasificación de acuerdo a NIC 17



# Actualmente la pregunta clave



# Arrendamientos operativos contables vigente



# Arrendamientos financieros contables vigente



# Introduciendo NIIF 16 ¿Por qué es importante?

La mayoría de las compañías arriendan activos.

Bajo NIIF 16 los arrendatarios deben contabilizar todos los arrendamientos en el balance.

Una nueva definición de arrendamiento implica nuevas pruebas de contabilización.

Cambios en muchos indicadores financieros.

Inversionistas querrán entender los impactos.

Diferencias entre NIIF/ U.S. GAAP crearán retos prácticos para compañías con doble reporte.

# Arrendatarios enfrentan los mayores cambios

## Balance General

### Activo

= “Derecho de uso” de activos relacionados

### Pasivo

= Obligación de realizar pagos de arrendamiento

## Resultados del año

### Gasto de arrendamiento

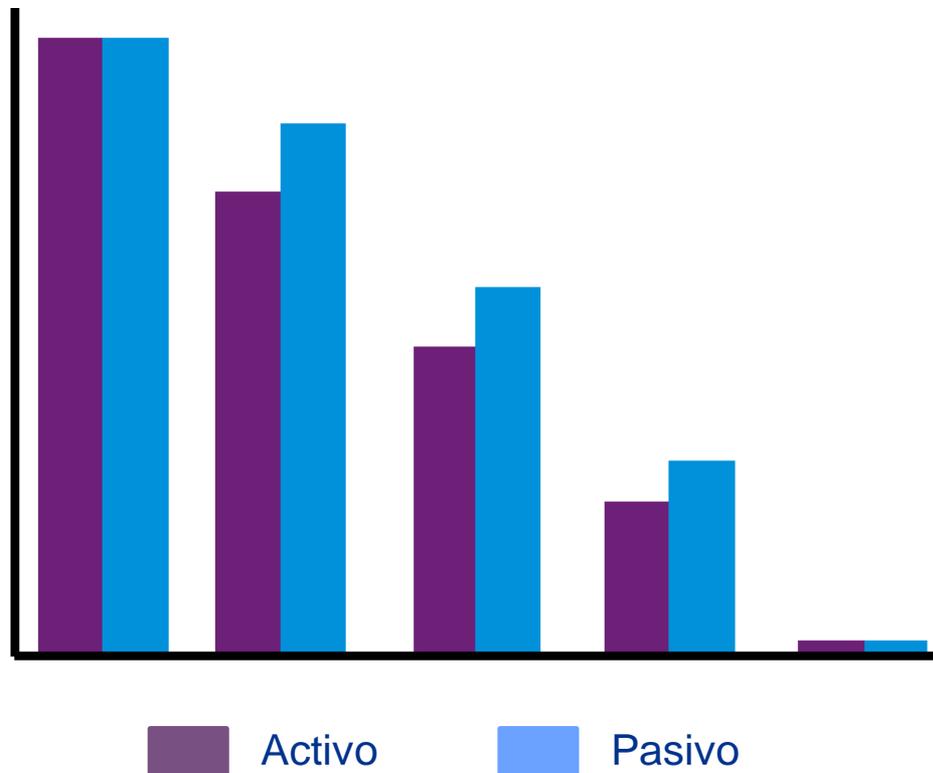
Depreciación

+ Intereses

= Gastos totales relacionados con el arrendamiento

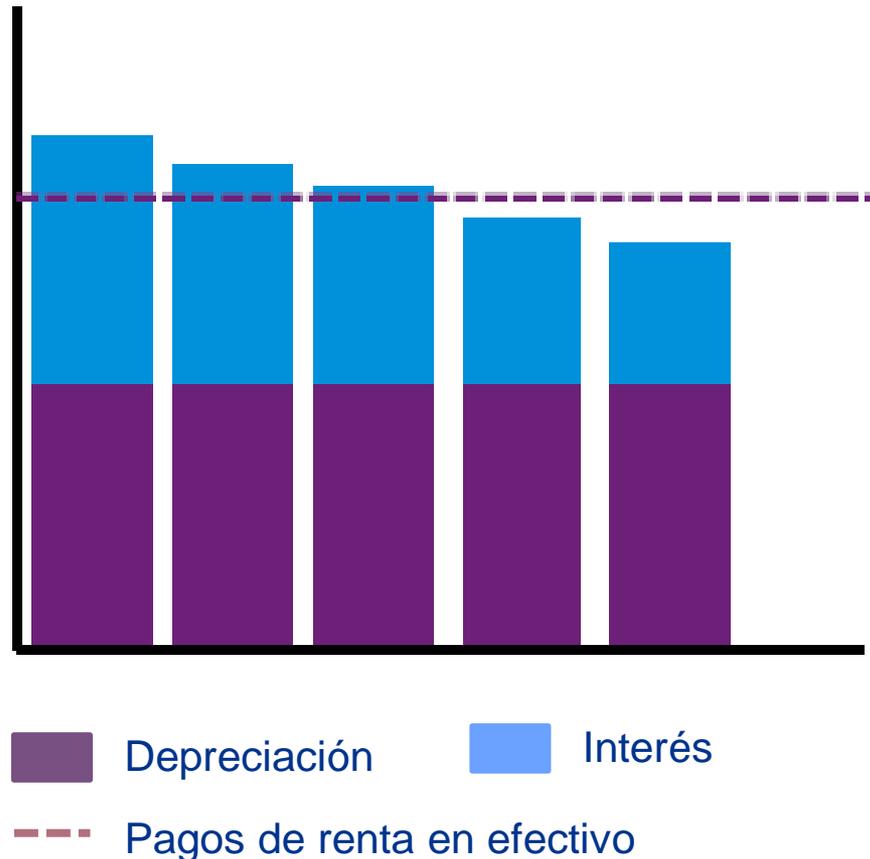
# Impacto en el balance general

Las compañías con arrendamientos operativos aparentarán tener más activos, pero a estar más endeudadas.



# Impacto en los resultados del período

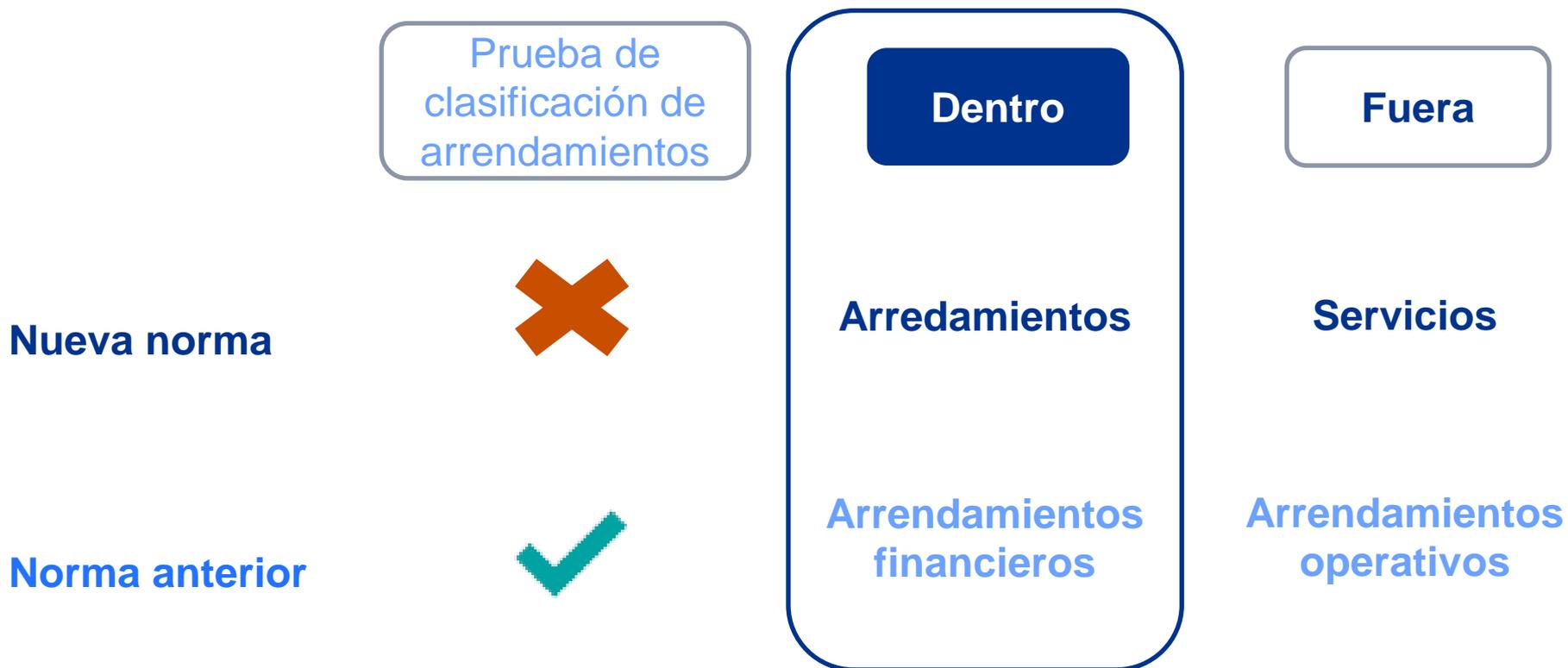
El total del gasto por arrendamiento será reconocido por completo (depreciación + intereses) aún cuando los pagos en efectivo por la renta sean constantes.



# Impacto en indicadores financieros

	Resultados	Balance General	Indicadores
	EBITDA	Total de activos	Apalancamiento
	Ganancia por acción (en primeros años)	Activos netos	Cobertura de intereses

# Nueva definición, nueva contabilización



# Definición de arrendamiento - Control

La nueva definición incrementa el enfoque en **quién tiene el derecho de controlar el uso de un activo** y podría cambiar qué tipo de acuerdos son considerados arrendamientos



Lease



Not a lease



**CONVERGED WITH US GAAP**

# Excepciones de reconocimiento y medición

La norma incluye dos excepciones mayores opcionales en el reconocimiento y medición que hacen a la norma más fácil de aplicar



**Arrendamientos de corto plazo**

Igual o menor 12 meses y que no incluya opción de compra



**Arrendamientos para ítems de bajo valor**

Igual o menor USD 5,000 por ejemplo

# Pregunta de verificación

**¿Cuál de los siguientes calificará como un arrendamiento de corto plazo?**

- a. Un arrendamiento de un equipo por un año con renovación automática aménos que sea cancelado por el arrendatario, y que al inicio del arrendamiento el arrendatario tiene la certeza razonable que ejercerá al menos una renovación.
- b. Un arrendamiento de un equipo por 12 meses que no incluye opción de renovación del arrendamiento ni opción de compra.
- c. Un arrendamiento de equipo por 10 meses, que incluye una opción para que el arrendatario compre el equipo al final del término del arrendamiento.
- d. Un arrendamiento de un equipo por 15 meses que puede ser terminado después de 12 meses a través del pago de una multa significativa.

# Midiendo el pasivo por arrendamiento

**Pasivo por arrendamiento**



**Valor presente (1) de los pagos no saldados**

(1) Tasa implícita en el arrendamiento si es determinable claramente; si no, la tasa incremental del préstamo

Pagos de arrendamiento incluye:

Pagos fijos (o en sustancia fijos) por el término del préstamo

Montos esperados a ser pagados como valor residual garantizado

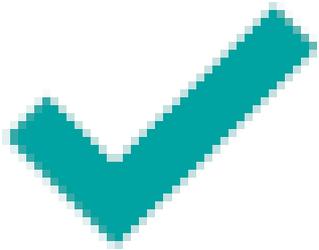
Multas por terminación si no hay certeza razonable que se continúe hasta la fecha de terminación

Precio ejercible de la opción de compra cuando exista certeza razonable que será ejercida

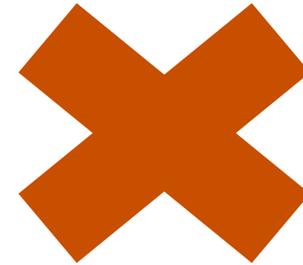
Pagos variables que dependan de un índice o tasa

# Pagos variables

¿Cuál de los siguientes pagos variables son incluidos como parte del pasivo por arrendamiento?



**Pagos basados en un índice o tasa**



**Pagos basados en rotación o uso**

# Pregunta de verificación

¿Cuál de los siguientes *no* son incluidas en la medición inicial de los pasivos por arrendamiento?

- a. Pagos esperados a realizarse por valores residuales garantizados.
- b. Pagos por arrendamiento variables basado en el uso o desempeño.
- c. Precio a ejercer de una opción de compra en la cual hay certeza razonable que sea ejercida por el arrendatario.
- d. Pagos por arrendamiento variables basados en un índice o tasa.

# Activo con derecho a uso – Reconocimiento inicial

El valor del activo con derecho a uso:



\* Solo los costos incrementales del arrendamiento que deberían haberse incurrido incluso si el arrendamiento no hubiera sido obtenido (ejemplo, gastos legales por el borrador del contrato de arrendamiento) no son costos iniciales directos.

^ Costos a ser incurridos por el arrendatario en desmantelar o remover los activos correspondientes, restaurar el sitio con de está localizado el activo, o restaurar el activo correspondiente a su condición requerida.

# Activo con derecho a uso – Medición subsecuente

## Modelo del costo



- \* **Amortizado**, generalmente sobre una base lineal, sobre el tiempo más corto entre el término del arrendamiento o la vida útil del activo con derecho a uso.
- ^ **Pruebas** de deterioro de conformidad con **NIC 36**

## Otros métodos de medición:

- Si el arrendamiento aplica al modelo de valor razonable de NIC 40 para una propiedad de inversión, se debe aplicar el mismo modelo a todos los activos con derecho a uso que cumplan la definición de propiedad de inversión.
- Modelo revaluación (NIC 16)

# Contabilización del arrendador

**Contabilidad de arrendadores se mantiene similar a la práctica corriente...**

**Pero carece de consistencia con el nuevo modelo de contabilización de los arrendatarios**

Pruebas de clasificación para arrendamientos



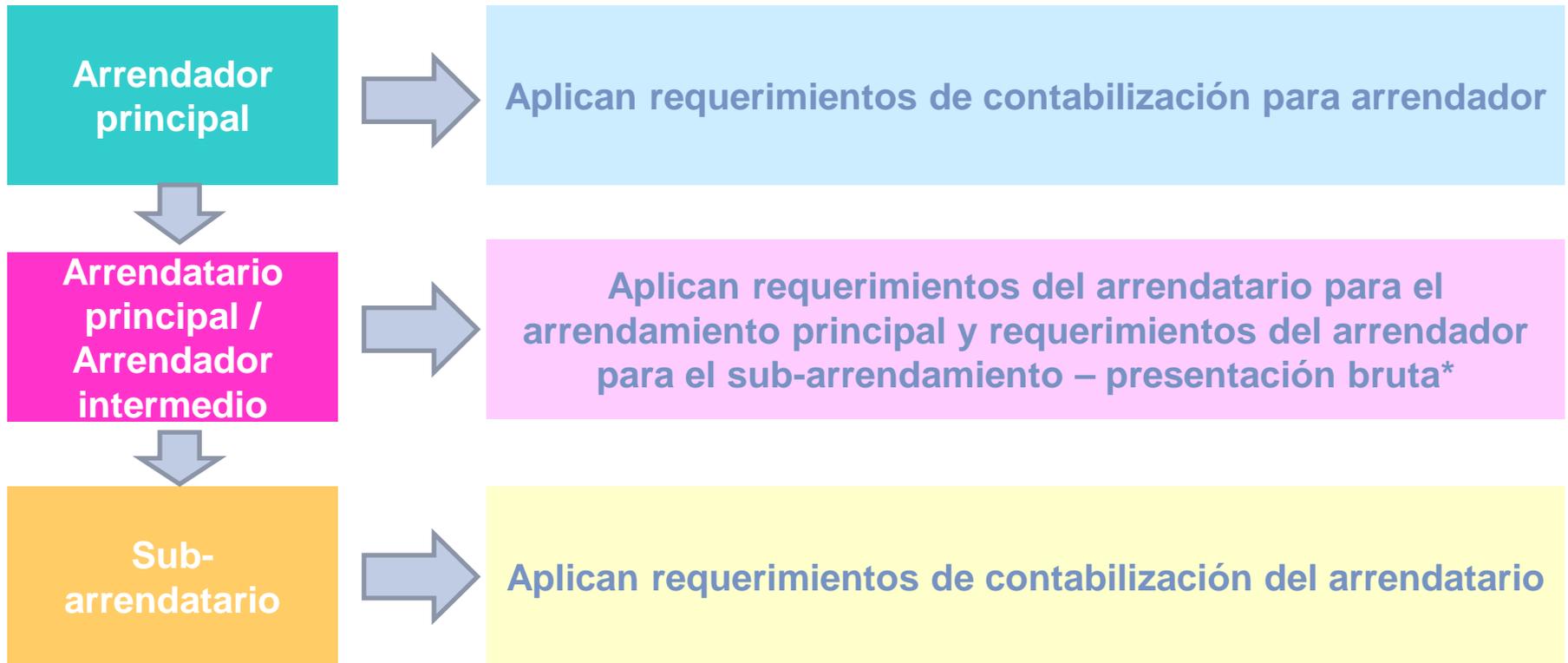
Arrendamientos financieros y arrendamientos operativos



Modelos de contabilización consistentes para arrendadores y para arrendatarios



# Subarrendamientos



**\* Clasificación del sub-arrendamiento basado en el activo con derecho a uso**

- La mayoría de los sub-arrendamientos en NIIF serán clasificados como arrendamientos financieros para el sub-arrendador**

# Sale-and-leaseback

- NIIF 16 esencialmente mata transacciones de venta con arrendamiento posterior como una estructura financiera fuera de balance.



- Cambios significativos en el reconocimiento de ganancias

# Pregunta de verificación

¿Cuál de las siguientes **NO** es un cambio en NIIF 16 comparado con NIC 17?

- a. Definición de arrendamiento.
- b. Modelo de contabilización para arrendatarios.
- c. Clasificación de sub-arrendamientos.
- d. Pruebas de clasificación de arrendamientos para los arrendadores.

# Aplicando la nueva definición de arrendamiento

Aplicarla nueva definición a todos los contratos

O

Sólo para contratos existentes y aplicar la nueva definición sólo a los nuevos contratos

Costo



Comparabilidad



# Aplicando la nueva Norma

Un arrendatario puede escoger aplicar la Norma...

Retrospectivamente a todos los períodos contables

O

Como un “big bang” a la fecha de la aplicación inicial

Costo



Comparabilidad



# Fecha efectiva



# Potenciales impactos de la nueva Norma de Arrendamientos

## Contabilidad, impuestos y reportes

- Incremento en juicio de la administración
- Potencial increment en nivel de esfuerzo por continuas remediciones de ciertos items
- Complejos cálculos y diferencias en impuestos
- Nuevos activos sujetos a deterioros
- Cambios en políticas contables y procedim.
- Incremento en revelaciones
- Valuación inicial del saldo de apertura

## Impacto en el Negocio

- Potenciales cambios en estados financieros.
  - Incremento en cálculos del ROA y pasivos
  - Impacto en el gasto de interés acelerado
  - Eliminación de gasto de renta y nuevo gasto por amortización e intereses, provocando incremento en EBITDA
- Cumplimiento con indicadores financieros.
- Clientes podrían revisar las decisiones acerca de comprar o arrendar y podrían querer renegociar.
- Posible impacto en impuestos

## Sistemas y procesos

- Sistemas existente no podrían tener funcionalidades para manejar los nuevos requerimientos (medición)
- Transición requerirá un inventario de todos los arrendamientos en la Compañía e ingresados.  
Se necesitan mas datos para otros sistemas
- Incremento en juicio de la administración elevará el riesgo de información financier y requerirá cambios en documentación y procesos.

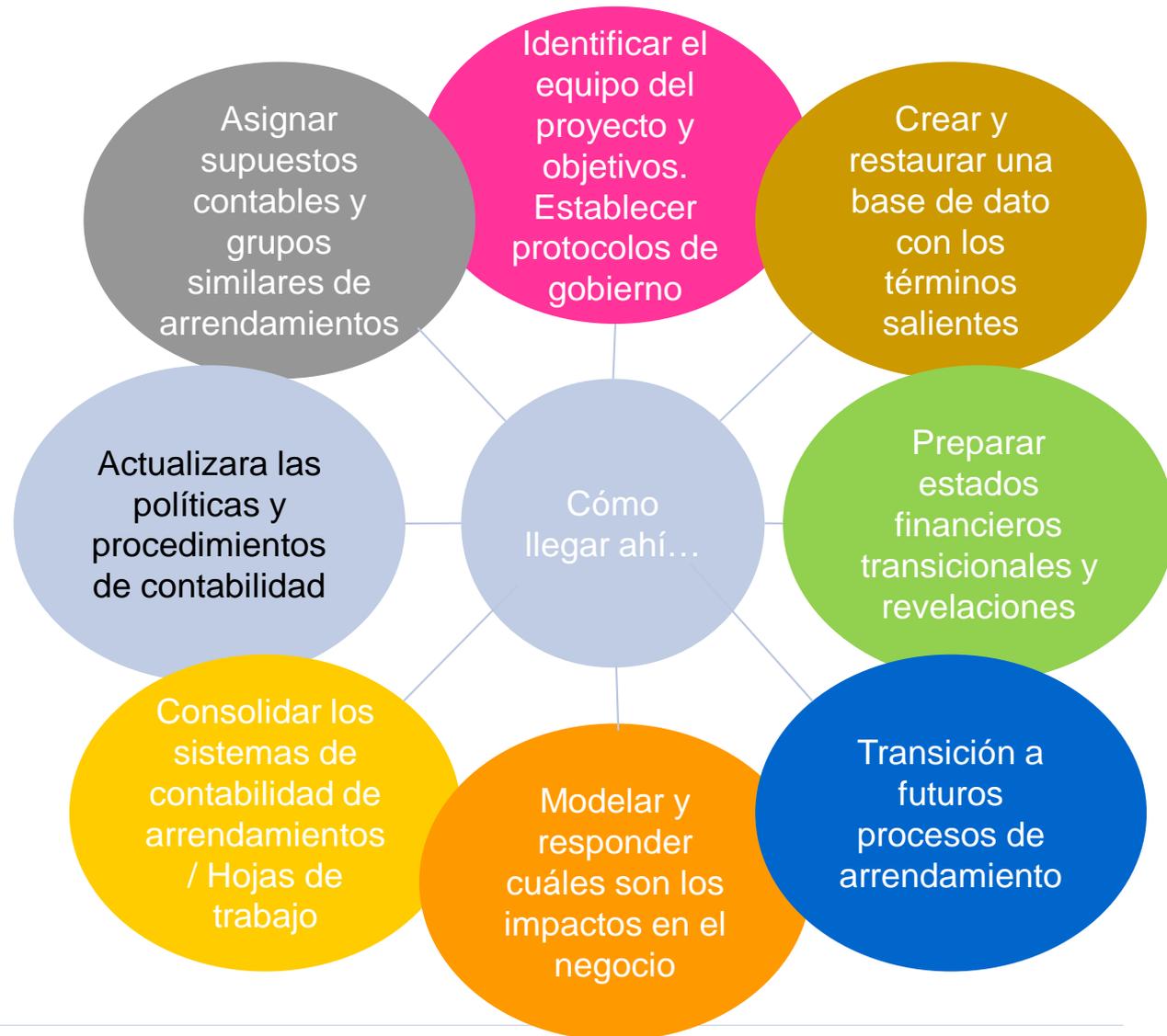
## Gente y cambio

- Requerirá un proceso ordenado liderado por una estructura de gobierno y protocolos de comunicación
- Departamentos impactados necesitarán comunicación apropiada y entrenamiento para entender sus roles, el impacto en responsabilidades de trabajo y nivel de involucramiento
- Departamentos impactados fuera de la Contabilidad General y Finanzas incluirá Legal, Bienes Raices, Tesorería, Auditoría Interna, TI, Impuestos, etc.



# Implementando el cambio...

- Implementar esta nueva norma de arrendamiento es probable que sea todo un reto para muchas organizaciones, ya que necesitarán identificar todos sus arrendamientos, extraer datos claves, hacer nuevas estimaciones y juicios, e implementar nuevos sistemas o actualizarlos para desarrollar los cálculos requeridos.



# Implementando el cambio...

## Puntos de discusión inicial

- Discusiones de ideas iniciales sobre los impactos esperados de NIIF 16.
- Resaltar áreas no-contables potencialmente afectadas.
- Comunicaciones planificadas con stakeholders externos.

### *Siguientes pasos*



Iniciar  
evaluación  
de impacto

¿Adopción  
anticipada?

¿Enfoque de  
transición?

# Implementando el cambio...

- Revelaciones de NIC 8.30 — Posible impacto estimado que sea razonable/conocido de una NIIF emitida pero aún no efectiva.

## *Consideraciones de fin de año*



- ¿Revelaciones pre-adopción avanzadas a nivel de detalle como las fechas de aplicación de los diferentes enfoques?
- ¿Revelaciones pre-adopción cumplen las expectativas de los diferentes stakeholders?



*cutting through complexity*

José Luis Herrera

Director

KPMG en Nicaragua

T: (505) 8465-9520

E: [jherrera@kpmg.com](mailto:jherrera@kpmg.com)

La información aquí contenida es de carácter general y no va dirigida a facilitar los datos o circunstancias concretas de personas o entidades. Si bien procuramos que la información que ofrecemos sea exacta y actual, no podemos garantizar que siga siéndolo en el futuro o en el momento en que se tenga acceso a la misma. Por tal motivo, cualquier iniciativa que pueda tomarse utilizando tal información como referencia, debe ir precedida de una exhaustiva verificación de su realidad y exactitud, así como del pertinente asesoramiento profesional.

© 2016 KPMG Peat Marwick Nicaragua, S. A., sociedad anónima nicaragüense y una firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Todos los derechos reservados. Impreso en Nicaragua. KPMG y el logotipo de KPMG son marcas registradas de KPMG Internacional, una cooperativa suiza.

