



Arrendamientos y su efecto contable

D5 | IFRS 16 | ASC 842

Noviembre 2021





El arrendamiento sigue siendo una herramienta atractiva para las empresas al otorgarle ventajas en la adquisición de bienes para su operación: maquinaria y equipo, automóviles, inmuebles, entre otros.

En el caso de los inmuebles, tras más de un año del inicio de la pandemia, muchas empresas han modificado o buscan modificar sus contratos de arrendamiento actuales con la finalidad de adaptarse a las nuevas condiciones que la Covid 19 generó: trabajo remoto y/o semipresencial, lo cual implica para muchas empresas una menor ocupación de oficinas.

En términos contables los arrendamientos requieren el reconocimiento de activos y pasivos en su Estado de Situación Financiera, ya que hasta el año 2018 los arrendamientos solo se registraban contablemente como un gasto operativo por renta, omitiendo en el Estado de Situación Financiera el pasivo generado mediante el contrato de Arrendamiento pactado por un tiempo determinado.

Ante esto, tanto IASB así como FASB realizaron un proyecto en conjunto para desarrollar un nuevo enfoque para la contabilidad de los arrendamientos, dando como resultado la emisión de la NIIF 16 y el US GAAP 842 y en México el CINIF converge con ellas emitiendo la NIF-D5 aplicables obligatoriamente a partir del 1 de enero de 2019.

- Con la entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2019 de la Norma de Internacional de Información Financiera 16 (IFRS 16 por sus siglas en inglés) se tienen cambios significativos en la contabilidad del arrendatario.
- Dentro de los cambios se encuentra la determinación del pasivo por arrendamiento, el cual será el resultado del valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado a la fecha de implementación.

Lo anterior requiere que se utilice una tasa para descontar los pagos de arrendamiento, para esto se pueden usar los siguientes enfoques:

Tasa de interés implícita en el arrendamiento

Tasa de interés que iguala el valor presente de (a) los pagos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, con la suma de (i) el valor razonable del activo subyacente y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.

Tasa incremental de los préstamos del arrendatario

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.

Sectores con mayor impacto

En general las empresas con cantidades significativas de contratos de arrendamiento estarán más expuestas a impactos en su contabilidad.

Desde esta perspectiva las aerolíneas, empresas de retail, cadenas hoteleras, entre otras se verán afectadas.

Se detectan dos necesidades/ oportunidades:

| Contabilidad

| Tasa incremental



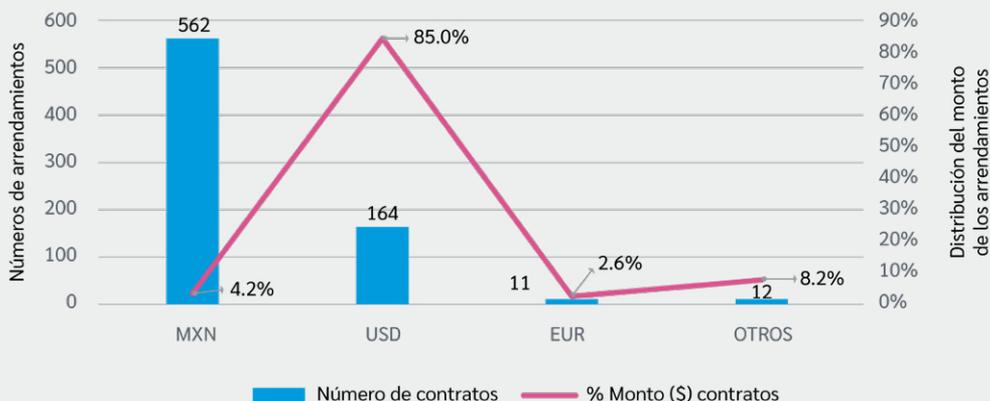
Integramos soluciones

Dentro de los retos que trae consigo esta norma se encuentra la determinación de la tasa implícita o tasa incremental de arrendamiento, no solo para su determinación, sino también para documentar los procesos para determinarla, transferir el conocimiento al equipo encargado del tema a lo interno de la empresa, así como la colaboración de asesores que agreguen valor a este proceso.

Específicamente Lockton puede ayudar a las empresas a determinar la tasa de descuento a través de metodologías que consideran:

- Plazo del contrato
- Tipo de bien
- Moneda
- Entorno económico

TIPO DE MONEDA

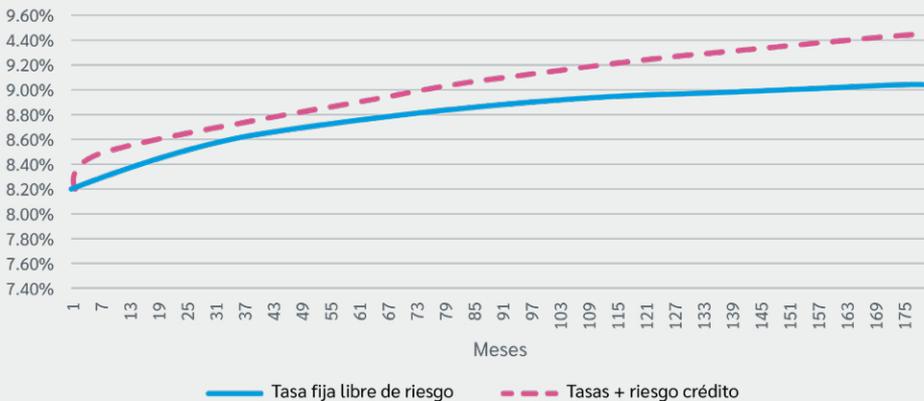


En el caso de la NIF D-5, si bien la ONIF 6 publicada en febrero 2020 permite utilizar una tasa libre de riesgo, en caso de que no sea fácil determinar la tasa implícita, parte de nuestro trabajo es contrastar ambas tasas y, a través de un enfoque consultivo, determinar impactos financieros para el negocio por el uso de esas.



Compartimos conocimiento

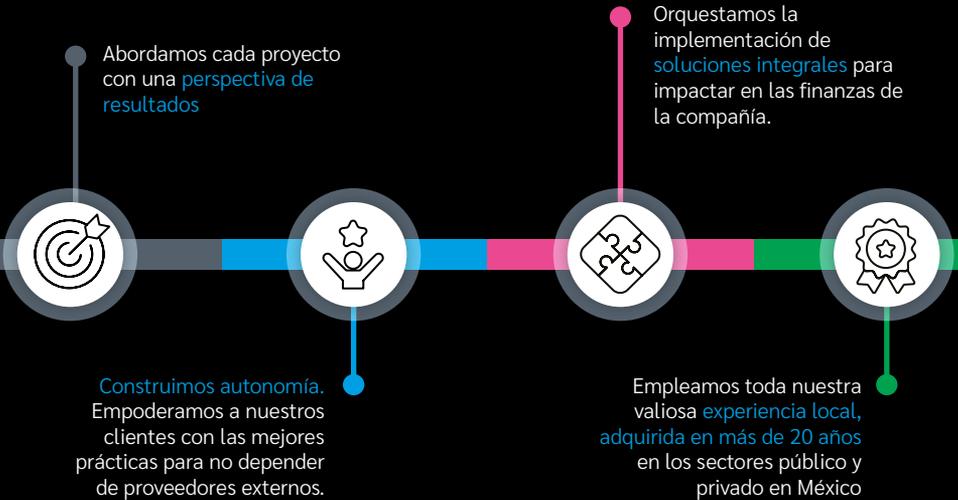
Trabajamos en la determinación de las tasas, así como en la transferencia de metodologías a los equipos encargados para que se integre a la operación habitual de las áreas involucradas.



Parte de nuestro trabajo consultivo es desarrollar, implementar y comunicar el funcionamiento de la implementación de modelos para la determinación de tasas de los contratos de arrendamiento, con la finalidad de que las áreas encargadas puedan replicarlos en nuevos contratos.

Te acompañamos

Lockton Consultoría Actuarial se enfoca en brindar a cada cliente un alto nivel de independencia y la confianza para tomar las mejores decisiones operativas y de gestión de sus recursos.



Agregamos valor

- Determinación de tasas incrementales por contrato y moneda
- Uso de metodologías aplicadas para la valuación de activos y pasivos en diferentes rubros: derivados, pasivos laborales, etc.
- Consideración del contexto interno y externo de la empresa.

Experiencia

AEROLÍNEAS

- Determinación de tasa incremental de contratos de arrendamiento inmuebles y aviones
- Reservas de devolución de aviones
- Pasivos laborales

GRUPO EDITORIAL

- Determinación de tasa incremental
- Movimientos contables

INDUSTRIA MANUFACTURERA

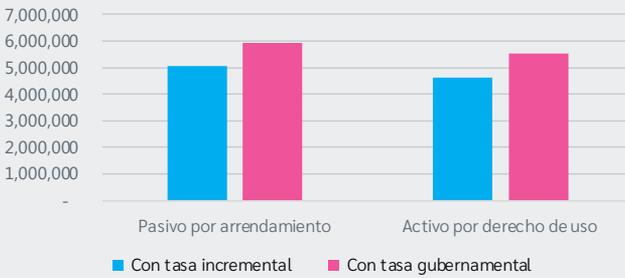
- Determinación de tasa incremental
- Relación de la NIF D-5 con la NIF C-18



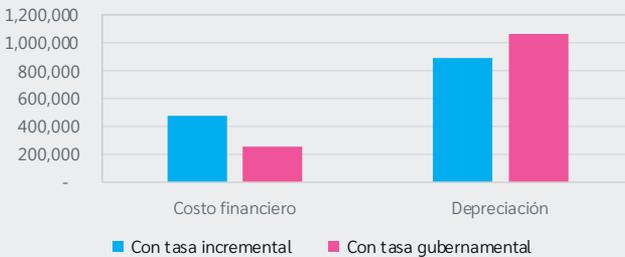
Testimonios

“el año pasado nuestro auditor nos sugirió utilizar una tasa gubernamental que se asemejara al plazo de los arrendamientos de nuestra flotilla, sin embargo es posible determinar la tasa incremental para los activos arrendados por lo que valió la pena conocer los impactos por usar uno u otro enfoque” ...

IMPACTOS FINANCIEROS D-5



IMPACTOS FINANCIEROS D-5



Contacto



Erik Leyva

Director Actuarial

Tel. 55 5980 4522

erik.leyva@lockton.com



César Hernández

ERM & Analytics

Tel. 55 5980 4532

cesar.hernandez@lockton.com



Bernardo López

Subdirector Actuarial

Tel. 55 5980 4457

bernardo.lopez@lockton.com



LOCKTON®

UNCOMMONLY INDEPENDENT