

Norma Internacional de Contabilidad 17

Arrendamientos

Esta versión incluye las modificaciones resultantes de las NIIF emitidas hasta el 17 de enero de 2008.

La NIC 17 *Arrendamientos* fue emitida por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad en diciembre de 1997. Sustituyó a la NIC 17 *Contabilización de los Arrendamientos* (emitida en septiembre de 1982). Se hicieron modificaciones limitadas en 2000.

En abril de 2001 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) decidió que todas las Normas e Interpretaciones emitidas bajo Constituciones anteriores continuaran siendo aplicables a menos y hasta que fueran modificadas o retiradas.

En diciembre de 2003 el IASB emitió una NIC 17 revisada.

Desde entonces, la NIC 17 ha sido modificada por las siguientes NIIF:

- NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas* (emitida en marzo de 2004)
- NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar* (emitida en agosto de 2005)

NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* (revisada en septiembre de 2007) modificó la terminología utilizada en las NIIF, incluida la NIC 17.

Las siguientes Interpretaciones se refieren a la NIC 17:

- SIC-15 *Arrendamientos Operativos—Incentivos* (emitida en diciembre de 1998 y posteriormente modificada)
- SIC-27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento* (emitida en diciembre de 2001 y posteriormente modificada)
- SIC-29 *Acuerdos de Concesión de Servicios: Información a Revelar* (emitida en diciembre de 2001 y posteriormente modificada)
- SIC-32 *Activos Intangibles—Costos de Sitios Web* (emitida en marzo de 2002 y posteriormente modificada)
- CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento* (emitida en diciembre de 2004)
- CINIIF 12 *Acuerdos de Concesión de Servicios* (emitida en noviembre de 2006 y posteriormente modificada)

ÍNDICE

	<i>párrafos</i>
INTRODUCCIÓN	IN1–INI3
NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD 17 ARRENDAMIENTOS	
OBJETIVO	1
ALCANCE	2–3
DEFINICIONES	4–6
CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS	7–19
CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDATARIOS	20–35
Arrendamientos financieros	20–32
Reconocimiento inicial	20–24
Medición posterior	25–30
Información a revelar	31–32
Arrendamientos operativos	33–35
Información a revelar	35
CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDADORES	36–57
Arrendamientos financieros	36–48
Reconocimiento inicial	36–38
Medición posterior	39–46
Arrendamientos operativos	49–57
Información a revelar	56–57
TRANSACCIONES DE VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR	58–66
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	67–68
FECHA DE VIGENCIA	69
DEROGACIÓN DE LA NIC 17 (REVISADA EN 1997)	70
APÉNDICE	
Modificaciones de otros pronunciamientos	
APROBACIÓN DE LA NIC 17 POR EL CONSEJO	
FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES	
GUÍA DE IMPLEMENTACIÓN	
Ejemplos ilustrativos de ventas con arrendamiento posterior que dan lugar a arrendamientos operativos	

La Norma Internacional de Contabilidad 17 *Arrendamientos* (NIC 17) está contenida en los párrafos 1 a 70 y en el Apéndice. Aunque la Norma conserva el formato IASC que tenía cuando fue adoptada por el IASB, todos los párrafos tienen igual valor normativo. La NIC 17 debe ser entendida en el contexto de su objetivo y los Fundamentos de las Conclusiones, del *Prólogo a las Normas Internacionales de Información Financiera* y del *Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros*. La NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* suministra las bases para seleccionar y aplicar las políticas contables que no cuenten con guías específicas.

Introducción

- IN1 La Norma Internacional de Contabilidad 17 *Arrendamientos* (NIC 17) sustituye a la NIC 17 *Arrendamientos* (revisada en 1997), y debe ser aplicada en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada.

Razones para la revisión de la NIC 17

- IN2 El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha desarrollado esta NIC 17 revisada como parte de su proyecto de Mejoras a las Normas Internacionales de Contabilidad. El proyecto se emprendió con motivo de las preguntas y críticas recibidas, relativas a las Normas, que procedían de supervisores de valores, profesionales de la contabilidad y otros interesados. Los objetivos del proyecto consistieron en reducir o eliminar alternativas, redundancias y conflictos entre las Normas, así como resolver ciertos problemas de convergencia y realizar otras mejoras adicionales.
- IN3 En el caso concreto de la NIC 17, el principal objetivo del Consejo fue llevar a cabo una revisión limitada a fin de aclarar la clasificación de los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios, así como eliminar alternativas de contabilización para los costos directos iniciales del arrendamiento en los estados financieros de los arrendadores.
- IN4 Como la agenda del Consejo incluye un proyecto sobre arrendamientos, el Consejo no reconsideró el enfoque fundamental de la contabilización de arrendamientos contenido en la NIC 17. Por la misma razón, el Consejo decidió no incorporar a la NIC 17 revisada las Interpretaciones SIC que se relacionan con ella.

Los principales cambios

Alcance

- IN5 Aunque la NIC 40, *Propiedades de Inversión*, prescribe los modelos de medición que serán de aplicación a las propiedades de inversión poseídas por la entidad, también precisa que la metodología contable establecida en esta Norma para los arrendamientos financieros se empleará en las propiedades de inversión mantenidas en régimen de arrendamiento.

Definiciones

Costos directos iniciales

- IN6 Los costos directos iniciales son los costos incrementales directamente atribuibles a la negociación y contratación de un arrendamiento. La definición de tasa de interés implícita en el arrendamiento ha sido modificada, a fin de aclarar que es la tasa de descuento que proporciona un valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento y cualquier valor residual no garantizado, que iguala al valor razonable del activo arrendado más los costos directos iniciales del arrendador.

Inicio del arrendamiento/comienzo del plazo de arrendamiento

- IN7 Esta Norma distingue entre el inicio del arrendamiento (momento en el que se clasifica el arrendamiento) y el comienzo del plazo de arrendamiento (que será cuando tenga lugar su reconocimiento contable).

Ingresos financieros no devengados/Inversión neta en el arrendamiento

- IN8 Las definiciones de estos conceptos han sido simplificadas y articuladas de una forma más explícita, a fin de complementar los cambios asociados a los costos directos iniciales, a los que se refieren los párrafos IN10 a IN12 y el cambio en la definición de tasa de interés implícita en el arrendamiento, al que se refiere el párrafo IN6.

Clasificación de los arrendamientos

- IN9 Al clasificar un arrendamiento de terrenos y construcciones en conjunto, la entidad normalmente considerará que uno y otros son componentes independientes. Los pagos mínimos por el arrendamiento se repartirán entre los componentes de terrenos y construcciones, proporcionalmente a los valores razonables relativos de los derechos de arrendamiento en los componentes de terrenos y construcciones objeto del arrendamiento. El componente de terrenos será, por lo general, clasificado como un arrendamiento operativo, a menos que la propiedad del mismo se transfiera al arrendatario al término del plazo del arrendamiento. El componente de construcciones se clasificará como un arrendamiento financiero u operativo, según resulte de la aplicación de los criterios de clasificación contenidos en esta Norma.

Costos directos iniciales

- IN10 El arrendador incluirá, en la medición inicial de los derechos de cobro derivados del arrendamiento financiero, los costos directos iniciales incurridos en la negociación del arrendamiento. Este tratamiento no será aplicable a los arrendadores que sean también productores o distribuidores. El arrendador que sea también productor o distribuidor reconocerá este tipo de costos como un gasto cuando reconozca el resultado de la venta.
- IN11 Los costos directos iniciales incurridos por el arrendador al negociar un arrendamiento operativo se añadirán al importe en libros del activo arrendado, y se reconocerán como gastos a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento.
- IN12 La Norma no permite que los costos directos iniciales de los arrendadores sean cargados como gastos cuando se incurra en ellos.

Disposiciones transitorias

- IN13 Tal como se especifica en el párrafo 68 de la Norma, se requiere que la entidad que previamente haya aplicado la NIC 17 (revisada en 1997) aplique de forma retroactiva, para todos los arrendamientos, las modificaciones introducidas por esta Norma o bien, si la NIC 17 (revisada en 1997) no se aplicó de forma retroactiva, para todos los arrendamientos celebrados desde que se aplicara por primera vez esa Norma revisada.

Norma Internacional de Contabilidad 17

Arrendamientos

Objetivo

- 1 El objetivo de esta Norma es el de prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos.

Alcance

- 2 Esta Norma será aplicable en la contabilización de todos los tipos de arrendamientos que sean distintos de los:

- (a) acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; y
- (b) acuerdos de licencias para temas tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.

Sin embargo, esta Norma no será aplicable como base para la medición de:

- (a) propiedades tenidas para arrendamiento, en el caso de que se contabilicen como propiedades de inversión (véase la NIC 40, *Propiedades de Inversión*);
 - (b) propiedades de inversión suministradas por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC 40);
 - (c) activos biológicos poseídos por arrendatarios en régimen de arrendamiento financiero (véase la NIC 41, *Agricultura*); o
 - (d) activos biológicos suministrados por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC 41).
- 3 Esta Norma será de aplicación a los acuerdos mediante los cuales se transfiere el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quedara obligado a suministrar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de los citados bienes. Por otra parte, esta Norma no será de aplicación a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, donde una parte no transfiera a la otra el derecho a usar algún tipo de activo.

Definiciones

- 4 Los siguientes términos se usan en esta Norma con los significados especificados:

Arrendamiento es un 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.

Arrendamiento financiero es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.

Arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.

Arrendamiento no cancelable es un arrendamiento que sólo es revocable:

- (a) si ocurriese alguna contingencia remota;
- (b) con el permiso del arrendador;
- (c) si el arrendatario realizase un nuevo arrendamiento, para el mismo activo u otro equivalente, con el mismo arrendador; o
- (d) si el arrendatario pagase una cantidad adicional tal que, al inicio del arrendamiento, la continuación de éste quede asegurada con razonable certeza.

Inicio del arrendamiento es la fecha más temprana entre la del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo. En esta fecha:

- (a) se clasificará el arrendamiento como operativo o como financiero; y
- (b) en el caso de tratarse de un arrendamiento financiero, se determinarán los importes que se reconocerán al comienzo del plazo de arrendamiento.

El comienzo del plazo del arrendamiento es la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene el derecho de utilizar el activo arrendado. Es la fecha del reconocimiento inicial del arrendamiento (es decir, del reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos derivados del arrendamiento, según proceda).

Plazo del arrendamiento es el periodo no revocable por el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier periodo adicional en el que éste tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá tal opción.

Pagos mínimos por el arrendamiento son los pagos que se requieren o pueden requerírsele al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo tanto las cuotas de carácter contingente como los costos de los servicios y los impuestos que ha de pagar el arrendador y le hayan de ser reembolsados. También se incluye:

- (a) en el caso del arrendatario, cualquier importe garantizado por él mismo o por un tercero vinculado con él; o
- (b) en el caso del arrendador, cualquier valor residual que se le garantice, ya sea por:
 - (i) parte del arrendatario;
 - (ii) una parte vinculada con éste; o
 - (iii) una parte no vinculada con el arrendatario que sea capaz financieramente de atender a las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

Sin embargo, si el arrendatario posee la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente más reducido que el valor razonable del activo en el momento en que la opción sea ejercitable, de forma que, al inicio del arrendamiento, se puede prever con razonable certeza que la opción será ejercida, los pagos mínimos por el arrendamiento comprenderán tanto los pagos mínimos a satisfacer en el plazo del mismo hasta la fecha esperada de ejercicio de la citada opción de compra, como el pago necesario para ejercitar esta opción de compra.

Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción libre.

Vida económica es:

- (a) el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o
- (b) la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.

Vida útil es el periodo de tiempo estimado que se extiende, desde el inicio del plazo del arrendamiento, pero sin estar limitado por éste, a lo largo del cual la entidad espera consumir los beneficios económicos incorporados al activo arrendado.

Valor residual garantizado es:

- (a) para el arrendatario, la parte del valor residual que ha sido garantizada por él mismo o por una parte vinculada con él (el importe de la garantía es la cuantía máxima que podrían, en cualquier caso, tener que pagar); y
- (b) para el arrendador, la parte del valor residual que ha sido garantizada por el arrendatario o por una parte no vinculada con el arrendador, y que sea financieramente capaz de atender las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

Valor residual no garantizado es la parte del valor residual del activo arrendado, cuya realización por parte del arrendador no está asegurada o bien queda garantizada exclusivamente por una parte vinculada con el arrendador.

Costos directos iniciales son los costos incrementales directamente imputables a la negociación y contratación de un arrendamiento, salvo si tales costos han sido incurridos por un arrendador que sea a la vez fabricante o distribuidor.

Inversión bruta en el arrendamiento es la suma de:

- (a) los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento financiero, y
- (b) cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.

Inversión neta en el arrendamiento es la inversión bruta del arrendamiento descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

Ingresos financieros no devengados son la diferencia entre:

- (a) la inversión bruta en el arrendamiento; y
- (b) la inversión neta en el arrendamiento.

Tasa de interés implícita en el arrendamiento es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor presente total de (a) los pagos mínimos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, y la suma de (i) el valor razonable del activo arrendado y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.

Tasa de interés incremental del endeudamiento del arrendatario es la tasa de interés que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar o, si éste no fuera determinable, la tasa en el que incurriría aquél si pidiera prestados, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.

***Cuotas contingentes del arrendamiento* son la parte de los pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo, sino que se basa en el importe futuro de un factor que varía por razones distintas del mero paso del tiempo (por ejemplo, un tanto por ciento de las ventas futuras, grado de utilización futura, índices de precios futuros, tasas de interés de mercado futuras, etc.).**

- 5 Un acuerdo o un compromiso de arrendamiento puede, durante el periodo que media entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo de arrendamiento, incluir una cláusula para ajustar los pagos por arrendamiento a consecuencia de cambios en el costo de construcción o adquisición de la propiedad arrendada, o bien a consecuencia de cambios en otras medidas del costo o valor, tales como niveles generales de precios, o en los costos del arrendador por la financiación del arrendamiento. Si fuera así, para los propósitos de esta Norma, el efecto de tales cambios se considerará que han tenido lugar al inicio del arrendamiento.
- 6 La definición de arrendamiento comprende contratos para el alquiler de activos, que contengan una cláusula en la que se otorgue al que alquila la opción de adquirir la propiedad del activo tras el cumplimiento de las condiciones acordadas. Tales contratos se conocen como contratos de arrendamiento-compra.

Clasificación de los arrendamientos

- 7 La clasificación de los arrendamientos adoptada en esta Norma se basa en el grado en que los riesgos y ventajas, derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario. Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el desempeño debidas a cambios en las condiciones económicas. Las ventajas pueden estar representadas por la expectativa de una operación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como por una ganancia por revalorización o por una realización del valor residual.
- 8 **Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.**
- 9 Puesto que la transacción entre un arrendador y un arrendatario se basa en un acuerdo de arrendamiento entre las partes, será necesario que para ambos se utilicen definiciones coherentes. La aplicación de estas definiciones a las diferentes circunstancias de las dos partes que intervienen en la operación puede tener como consecuencia que el mismo arrendamiento se clasifique de distinta forma por arrendador y arrendatario. Este podría ser el caso, por ejemplo, si el arrendador se beneficiara de una garantía referida al valor residual, aportada por una parte no vinculada con el arrendatario.
- 10 El que un arrendamiento sea financiero u operativo dependerá de la esencia económica y naturaleza de la transacción, más que de la mera forma del contrato.* Ejemplos de situaciones que, por sí solas o de forma conjunta, normalmente conllevarían la clasificación de un arrendamiento como financiero son:
 - (a) el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
 - (b) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en

* Véase también la SIC-27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*.

que la opción sea ejercitable, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que tal opción será ejercida;

- (c) el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo (esta circunstancia opera incluso en caso de que la propiedad no vaya a ser transferida al final de la operación);
 - (d) al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos equivalente a la práctica totalidad del valor razonable del activo objeto de la operación; y
 - (e) los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes.
- 11 Otros indicadores de situaciones que podrían llevar, por sí solas o de forma conjunta con otras, a la clasificación de un arrendamiento como de carácter financiero, son las siguientes:
- (a) si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario;
 - (b) las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario (por ejemplo en la forma de un descuento por importe similar al valor en venta del activo al final del contrato); y
 - (c) el arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.
- 12 Los ejemplos e indicadores contenidos en los párrafos 10 y 11 no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, se clasificará como operativo. Por ejemplo, este podría ser el caso en el que se transfiera la propiedad del activo, al término del arrendamiento, por un pago variable que sea igual a su valor razonable en ese momento, o si existen pagos contingentes como consecuencia de los cuales el arrendatario no tiene sustancialmente todos esos riesgos y ventajas.
- 13 La clasificación del arrendamiento se hará al inicio del mismo. Si en algún otro momento el arrendador y el arrendatario acordaran cambiar las estipulaciones del contrato, salvo si el cambio fuera para renovarlo, de forma que esta modificación habría dado lugar a una clasificación diferente del arrendamiento, según los criterios establecidos en los párrafos 7 a 12, en el caso de que las condiciones se hubieran producido al inicio de la operación, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento para todo el plazo restante del arrendamiento. No obstante, los cambios en las estimaciones (por ejemplo las que suponen modificaciones en la vida económica o en el valor residual del activo arrendado) o los cambios en otras circunstancias (por ejemplo el impago por parte del arrendatario), no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables.
- 14 Los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios se clasificarán como operativos o financieros de la misma forma que los arrendamientos de otros activos. Sin embargo, una característica de los terrenos es, normalmente, su vida económica indefinida y, si no se espera que la propiedad de los mismos pase al arrendatario al término del plazo del arrendamiento, éste no recibirá todos los riesgos y ventajas sustanciales inherentes a la propiedad. En tal caso, el arrendamiento del terreno se considerará como operativo. Cualquier pago realizado al contratar o adquirir un derecho de arrendamiento que se contabilice como un arrendamiento operativo,

representará un pago anticipado por el arrendamiento, que se amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento, a medida que se obtengan los beneficios económicos producidos por el mismo.

- 15 Los componentes de terrenos y de construcciones, en un arrendamiento conjunto de terrenos y construcciones, se considerarán de forma separada a efectos de la clasificación del arrendamiento. Si se espera que la propiedad de ambos componentes se transfiera al arrendatario al término del plazo de arrendamiento, ambos componentes se clasificarán como arrendamiento financiero, tanto si se contemplan como un sólo arrendamiento o como dos, a menos que esté claro—a partir de otras características—que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas asociados a la propiedad de uno o ambos componentes. Cuando los terrenos tengan una vida económica ilimitada, el componente de terrenos se clasificará normalmente como un arrendamiento operativo, a menos que se espere que la propiedad sea transferida al arrendatario al término del plazo de arrendamiento, de acuerdo con el párrafo 14. El componente de construcciones se clasificará como un arrendamiento financiero u operativo, en consonancia con lo establecido en los párrafos 7 a 13.
- 16 Cuando sea necesario para clasificar y contabilizar un arrendamiento de terrenos y construcciones, los pagos mínimos por el arrendamiento (incluyendo todo pago por adelantado) se distribuirán entre los componentes de terrenos y construcciones en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento en los citados componentes de terrenos y construcciones en el inicio del arrendamiento. Si los pagos por el arrendamiento no pueden repartirse fiablemente entre estos dos componentes, todo el arrendamiento se clasificará como arrendamiento financiero, a menos que esté claro que ambos componentes son arrendamientos operativos, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como operativo.
- 17 En un arrendamiento conjunto de terrenos y construcciones en el que resulte insignificante el importe que, de acuerdo con el párrafo 20, se reconocería para el componente de terrenos, los citados terrenos y las construcciones pueden tratarse como una unidad individual a los efectos de la clasificación del arrendamiento y clasificarse como un arrendamiento financiero u operativo de acuerdo con los párrafos 7 a 13. En tal caso, se considerará la vida económica de los edificios como la que corresponda a la totalidad del activo arrendado.
- 18 La medición por separado de los componentes de terrenos y construcciones no será necesaria cuando los derechos del arrendatario, tanto en terrenos como en construcciones, sean clasificados como una propiedad de inversión de acuerdo con la NIC 40, y se adopte el modelo del valor razonable. Se requerirán cálculos detallados para hacer esta evaluación sólo si la clasificación de uno o ambos componentes podría resultar, en el caso de no realizarse tales cálculos, incierta.
- 19 Según la NIC 40, es posible que el arrendatario clasifique los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, como propiedad de inversión. Si esto sucediese, tales derechos sobre el inmueble se contabilizarán como si fueran un arrendamiento financiero y, además, se utilizará el modelo del valor razonable para el activo así reconocido. El arrendatario continuará la contabilización del arrendamiento como un arrendamiento financiero, incluso si un evento posterior cambiara la naturaleza de los derechos del arrendatario sobre el inmueble, de forma que no se pudiese seguir clasificando como propiedad de inversión. Este será el caso si, por ejemplo, el arrendatario:
- (a) Ocupa el inmueble, que por tanto se clasificará como una propiedad ocupada por el dueño, por un costo atribuido igual a su valor razonable en la fecha en la que se produce el cambio de uso; o

- (b) Realiza una transacción de subarriendo, en la que transfiera, a un tercero no vinculado, substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la titularidad del derecho de arrendamiento. Dicho subarriendo se contabilizará, por parte del arrendatario, como un arrendamiento financiero al tercero, aunque éste pudiera registrarlo como un arrendamiento operativo.

Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios

Arrendamientos financieros

Reconocimiento inicial

- 20 **Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, éste se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarla; de lo contrario se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario se añadirá al importe reconocido como activo.**
- 21 Las transacciones y demás eventos se contabilizarán y presentarán de acuerdo con su fondo económico y realidad financiera, y no solamente en consideración a su forma legal. Mientras la forma legal de un acuerdo de arrendamiento puede significar que el arrendatario no adquiera la titularidad jurídica sobre el bien arrendado, en el caso de un arrendamiento financiero su fondo económico y realidad financiera implican que el arrendatario adquiere los beneficios económicos derivados del uso del activo arrendado durante la mayor parte de su vida económica, contrayendo al hacerlo, como contraprestación por tal derecho, una obligación de pago aproximadamente igual al inicio del arrendamiento, al valor razonable del activo más las cargas financieras correspondientes.
- 22 Si esta operación de arrendamiento no quedara reflejada en el estado de situación financiera del arrendatario, los recursos económicos y el nivel de obligaciones de una entidad estarían infravalorados, distorsionando los ratios financieros. Será apropiado, por tanto, que el arrendamiento financiero se reconozca, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y como una obligación de pagar cuotas de arrendamiento en el futuro. Al comienzo del plazo del arrendamiento, el activo y la obligación de pagar cuotas futuras, se reconocerán en el estado de situación financiera por los mismos importes, excepto si existen costos directos iniciales para el arrendatario, que se añadirán al importe reconocido como activo.
- 23 No resultará adecuado presentar las obligaciones relativas a los bienes arrendados, en los estados financieros, como deducciones del valor de los activos correspondientes. En caso de que la entidad realice, en el estado de situación financiera, distinción entre pasivos corrientes y no corrientes, observará esta misma distinción para las deudas derivadas de los arrendamientos.
- 24 Es frecuente incurrir en ciertos costos directos iniciales al emprender actividades específicas de arrendamiento, tales como los que surgen al negociar y asegurar los acuerdos y contratos correspondientes. Los costos que sean directamente atribuibles a las actividades llevadas a cabo por parte del arrendatario en un arrendamiento financiero, se incluirán como parte del valor del activo reconocido en la transacción.

Medición posterior

- 25 Cada una de las cuotas del arrendamiento se dividirá en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda viva. La carga financiera total se distribuirá entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Los pagos contingentes se cargarán como gastos en los periodos en los que sean incurridos.
- 26 En la práctica, y con la finalidad de simplificar los cálculos, el arrendatario podrá utilizar algún tipo de aproximación para distribuir las cargas financieras entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento.
- 27 El arrendamiento financiero dará lugar tanto a un cargo por depreciación en los activos depreciables, como a un gasto financiero en cada periodo. La política de depreciación para activos depreciables arrendados será coherente con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean, y la depreciación contabilizada se calculará sobre las bases establecidas en la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo* y en la NIC 38 *Activos Intangibles*. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.
- 28 El importe depreciable del activo arrendado se distribuirá entre cada uno de los periodos de uso esperado, de acuerdo con una base sistemática, coherente con la política de depreciación que el arrendatario haya adoptado con respecto a los demás activos depreciables que posea. En caso de que exista certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al finalizar el plazo del arrendamiento, el periodo de utilización esperado será la vida útil del activo; en otro caso, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cual sea menor.
- 29 El arrendamiento financiero dará lugar a un cargo por depreciación y a otro de tipo financiero en cada periodo, pero la suma de esos importes no será igual a la cuota a pagar en el periodo y, por tanto, no será adecuado considerar como gasto simplemente la cuota a pagar en el mismo. De acuerdo con lo anterior, es improbable que el activo y el pasivo correspondientes al arrendamiento sigan siendo de igual importe una vez iniciado el arrendamiento.
- 30 Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36 *Deterioro del Valor de los Activos*.

Información a revelar

- 31 Además de cumplir los requisitos informativos fijados en la NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar*, los arrendatarios revelarán en sus estados financieros la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros:
- (a) para cada clase de activos, el importe neto en libros al final del periodo sobre el que se informa;
 - (b) una conciliación entre el importe total de los pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del periodo sobre el que se informa, y su valor presente. Además, una entidad revelará el total de pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del periodo sobre el que se informa, y de su valor presente, para cada uno de los siguientes periodos:
 - (i) hasta un año;

- (ii) entre uno y cinco años;
 - (iii) más de cinco años.
- (c) cuotas contingentes reconocidas como gasto en el periodo.
- (d) el importe total de los pagos futuros mínimos por subarriendo que se espera recibir, al final del periodo sobre el que se informa, por los subarrendos operativos no cancelables.
- (e) una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:
- (i) las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado;
 - (ii) la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento; y
 - (iii) las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

32 Además de lo anterior, serán aplicables a los arrendatarios las exigencias de información fijadas por la NIC 16, NIC 36, NIC 38, NIC 40 y NIC 41, para los activos arrendados en régimen de arrendamiento financiero.

Arrendamientos operativos

33 Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario*.

34 Para los arrendamientos operativos, los pagos correspondientes a las cuotas de arrendamiento (excluyendo los costos por otros servicios tales como seguros o mantenimiento) se reconocerán como gastos de forma lineal, a menos que resulte más apropiado el uso de otra base de carácter sistemático que recoja, de forma más representativa, el patrón de generación de beneficios para el usuario, independientemente de la forma concreta en que se realicen los pagos de las cuotas.

Información a revelar

35 Además de los requisitos informativos fijados en la NIIF 7, los arrendatarios revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos:

- (a) el total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, derivados de contratos de arrendamiento operativo no cancelables, que se vayan a satisfacer en los siguientes plazos:
 - (i) hasta un año;
 - (ii) entre uno y cinco años;

* Véase también la Interpretación SIC-15 *Arrendamientos Operativos—Incentivos*.

- (iii) más de cinco años.
- (b) el importe total de los pagos futuros mínimos por subarriendo que se espera recibir, al final del periodo sobre el que se informa, por los subarriendos operativos no cancelables.
- (c) cuotas de arrendamientos y subarriendos operativos reconocidas como gastos del periodo, revelando por separado los importes de los pagos mínimos por arrendamiento, las cuotas contingentes y las cuotas de subarriendo.
- (d) una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento concluidos por el arrendatario, donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:
 - (i) las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado;
 - (ii) la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento; y
 - (iii) las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento financiero, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores

Arrendamientos financieros

Reconocimiento inicial

- 36 Los arrendadores reconocerán en su estado de situación financiera los activos que mantengan en arrendamientos financieros y los presentarán como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.
- 37 En una operación de arrendamiento financiero, sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad son transferidos por el arrendador, y por ello, las sucesivas cuotas a cobrar por el mismo se consideran como reembolsos del principal y remuneración financiera del arrendador por su inversión y servicios.
- 38 Es frecuente que el arrendador incurra en ciertos costos directos iniciales, entre los que se incluyen comisiones, honorarios jurídicos y costos internos que son incrementales y directamente atribuibles a la negociación y contratación del arrendamiento. De ellos se excluyen los costos de estructura indirectos, tales como los incurridos por un equipo de ventas y comercialización. En el caso de arrendamientos financieros distintos de aquéllos en los que está implicado un productor o distribuidor que también es arrendador, los costos directos iniciales se incluirán en la medición inicial de los derechos de cobro por el arrendamiento financiero, y disminuirán el importe de los ingresos reconocidos a lo largo del plazo de arrendamiento. La tasa de interés implícita del arrendamiento se define de forma que los costos directos iniciales se incluyen automáticamente en los derechos de cobro del arrendamiento financiero; esto es, no hay necesidad de añadirlos de forma independiente. Los costos incurridos por productores o distribuidores, que también

son arrendadores, en relación con la negociación y contratación de un arrendamiento, se excluyen de la definición de costos directos iniciales. En consecuencia, éstos se excluirán de la inversión neta del arrendamiento y se reconocerán como gastos cuando se reconozca el beneficio de la venta, lo que para un arrendamiento financiero tiene lugar normalmente al comienzo del plazo de arrendamiento.

Medición posterior

- 39 El reconocimiento de los ingresos financieros, se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los periodos, una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.**
- 40 Un arrendador aspira a distribuir el ingreso financiero sobre una base sistemática y racional, a lo largo del plazo del arrendamiento. Esta distribución se basará en una pauta que refleje un rendimiento constante en cada periodo sobre la inversión neta relacionada con el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos a cada periodo, una vez excluidos los costos por servicios, se destinarán a cubrir la inversión bruta en el arrendamiento, reduciendo tanto el principal como los ingresos financieros no devengados.
- 41 Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, utilizados al computar la inversión bruta del arrendador en el arrendamiento, serán objeto de revisiones regulares. Si se hubiera producido una reducción permanente en la estimación del valor residual no garantizado, se procedería a revisar la distribución del ingreso financiero no devengado a lo largo del plazo del arrendamiento, y cualquier reducción respecto a las cantidades de ingresos ya devengados se reconocerá inmediatamente.
- 41A Un activo sometido a un arrendamiento financiero, que haya sido clasificado como mantenido para la venta (o incluido en un grupo de activos para su disposición clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*, se contabilizará según lo establecido en esa NIIF.
- 42 Los arrendadores que son también fabricantes o distribuidores reconocerán los resultados derivados de la venta en el periodo, de acuerdo con las políticas contables utilizadas por la entidad para el resto de las operaciones de venta directa. Si se han aplicado tasas de interés artificialmente bajas, el resultado por la venta se reducirá al que se hubiera obtenido de haber aplicado tasas de interés de mercado. Los costos incurridos por el fabricante o el distribuidor que sea también arrendador, y estén relacionados con la negociación o la contratación del arrendamiento, se reconocerán como un gasto cuando se reconozca el resultado en la venta.**
- 43 Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la posibilidad de comprar o alquilar un activo. El arrendamiento financiero de un activo, cuando el arrendador es también fabricante o distribuidor, dará lugar a dos tipos de resultados:
- (a) la pérdida o ganancia equivalente al resultado de la venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, teniendo en cuenta todo tipo de descuentos comerciales y rebajas que sean aplicables; y
 - (b) la ganancia financiera que se obtenga en el transcurso del periodo del arrendamiento.
- 44 El ingreso de actividades ordinarias por venta registrado al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, por un arrendador que sea fabricante o distribuidor, es igual al valor razonable del activo o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, descontados a una tasa de interés de mercado. El costo

de la venta reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento es el costo de la propiedad arrendada o la cantidad por la que estuviese contabilizada si fuera diferente, menos el valor presente del valor residual no garantizado. La diferencia entre el ingreso y el costo de la venta es la ganancia en la venta, que se reconocerá como tal de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones de venta directa.

- 45 Los fabricantes o distribuidores que son también arrendadores, aplican a veces tasas de interés artificialmente bajas a fin de atraer a los clientes. El uso de dichas tasas podría significar el reconocimiento, en el momento de la venta, de una porción excesiva del resultado total de la transacción. En el caso de que se empleen tasas de interés artificialmente bajas, el resultado de la venta quedará reducido al que se hubiera obtenido de aplicar una tasa de interés de mercado.
- 46 Los costos directos iniciales, en los casos de arrendadores que son fabricantes o distribuidores, se reconocerán como gastos al comienzo del plazo del arrendamiento, puesto que están relacionados principalmente con la obtención de las ganancias del fabricante o distribuidor en la venta.

Información a revelar

- 47 **Además de cumplir los requisitos informativos fijados en la NIIF 7, los arrendadores revelarán en sus estados financieros la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros:**
- (a) **una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa y el valor presente de los pagos mínimos a recibir en esa misma fecha. Además, la entidad revelará, al final del periodo sobre el que se informa, la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos a recibir en esa misma fecha, para cada uno de los siguientes periodos:**
 - (i) **hasta un año;**
 - (ii) **entre uno y cinco años;**
 - (iii) **más de cinco años.**
 - (b) **los ingresos financieros no acumulados (o no devengados);**
 - (c) **el importe de los valores residuales no garantizados reconocidos a favor del arrendador;**
 - (d) **las correcciones de valor acumuladas que cubran insolvencias relativas a los pagos mínimos por el arrendamiento pendientes de cobro;**
 - (e) **las cuotas contingentes reconocidas en los ingresos del periodo;**
 - (f) **una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos concluidos por el arrendador.**
- 48 A menudo resulta útil informar, como indicador del crecimiento en la actividad arrendadora, sobre la inversión bruta en arrendamientos financieros conseguida en el periodo, deducidos los correspondientes ingresos financieros no acumulados (o no devengados), a la que se restarán los importes de los contratos de arrendamiento cancelados en ese mismo intervalo de tiempo.

Arrendamientos operativos

- 49 **Los arrendadores presentarán en su estado de situación financiera, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes.**
- 50 **Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.**
- 51 Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación del bien, se reconocerán como gastos. Los ingresos por arrendamiento (excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguro y conservación) se reconocerán de una forma lineal en el plazo del arrendamiento, incluso si los cobros no se perciben con arreglo a tal base, a menos que otra fórmula sistemática sea más representativa del patrón temporal con el que los beneficios derivados del uso del activo arrendado disminuyen.
- 52 **Los costos directos iniciales, incurridos por el arrendador en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo, se añadirán al importe en libros del activo arrendado y se reconocerán como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.**
- 53 **La depreciación de los activos depreciables arrendados se efectuará de forma coherente con las políticas normalmente seguidas por el arrendador para activos similares, y se calculará con arreglo a las bases establecidas en la NIC 16 y en la NIC 38.**
- 54 Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36.
- 55 El arrendador, que sea a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, no reconocerá ningún resultado por la venta cuando celebre un contrato de arrendamiento operativo, puesto que la operación no es en ningún modo equivalente a una venta.

Información a revelar

- 56 **Además de cumplir con los requisitos informativos fijados en la NIIF 7, los arrendadores revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos:**
- (a) **el importe total de los pagos mínimos futuros del arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables, así como los importes que corresponden a los siguientes plazos:**
 - (i) **hasta un año;**
 - (ii) **entre uno y cinco años;**
 - (iii) **más de cinco años.**
 - (b) **el total de las cuotas de carácter contingente reconocidas como ingreso en el periodo;**
 - (c) **una descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados por el arrendador.**

* Véase también la Interpretación SIC-15 *Arrendamientos Operativos—Incentivos*.

- 57 Además, será también de aplicación para los arrendadores de activos en régimen de arrendamiento operativo, los requisitos de información exigidos en la NIC 16, la NIC 36, la NIC 38, la NIC 40 y la NIC 41.

Transacciones de venta con arrendamiento posterior

- 58 Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que implica la enajenación de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian simultáneamente. El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior dependerá del tipo de arrendamiento implicado en ellas.
- 59 **Si una venta con arrendamiento posterior resulta en un arrendamiento financiero, cualquier exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo enajenado no se reconocerá inmediatamente como resultado en los estados financieros del vendedor arrendatario. Este exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.**
- 60 Si el arrendamiento posterior es un arrendamiento financiero, la operación es un medio por el cual el arrendador suministra financiación al arrendatario con el activo como garantía. Por esta razón, no será apropiado considerar el exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo como un resultado realizado. Este exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.
- 61 **Si una venta con arrendamiento posterior resultase ser un arrendamiento operativo, y quedase claro que la operación se ha establecido a su valor razonable, cualquier resultado se reconocerá inmediatamente como tal. Si el precio de venta fuese inferior al valor razonable, todo resultado se reconocerá inmediatamente, excepto si la pérdida resultase compensada por cuotas futuras por debajo de los precios de mercado, en cuyo caso se diferirá y amortizará en proporción a las cuotas pagadas durante el periodo en el cual se espera utilizar el activo. Si el precio de venta fuese superior al valor razonable, dicho exceso se diferirá y amortizará en el periodo durante el cual se espere utilizar el activo.**
- 62 Si el arrendamiento posterior fuese un arrendamiento operativo, y tanto las cuotas como el precio se estableciesen utilizando valores razonables, se habrá producido efectivamente una operación normal de venta y se reconocerá inmediatamente cualquier resultado derivado de la misma.
- 63 **En los contratos de arrendamiento operativo, si el valor razonable del bien en el momento de la venta con arrendamiento posterior fuera inferior a su importe en libros, la pérdida derivada de la diferencia entre ambas cifras se reconocerá inmediatamente.**
- 64 Sin embargo, para los arrendamientos financieros, tal ajuste no será necesario, salvo que se haya producido un deterioro del valor, en cuyo caso el importe en libros se rebajará hasta que alcance el importe recuperable, de acuerdo con la NIC 36.
- 65 Las obligaciones sobre revelación de información, establecidas tanto para los arrendadores como para los arrendatarios, serán igualmente aplicables a las ventas con arrendamiento posterior. En el caso de la descripción general de los acuerdos relevantes de los arrendamientos, será oportuno revelar las disposiciones no habituales que se hayan incluido en los acuerdos, o bien en los términos de las transacciones de venta con arrendamiento posterior.
- 66 Las operaciones de venta con arrendamiento posterior pueden cumplir las condiciones para tener que informar por separado de ellas según la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*.

Disposiciones transitorias

- 67 Conforme a lo establecido en el párrafo 68, se aconseja la aplicación retroactiva de esta Norma, pero no se obliga a ello. Si no se aplicase la Norma de forma retroactiva, se considerará que el saldo de cualquier arrendamiento financiero preexistente ha sido determinado de forma apropiada por parte del arrendador, el cual procederá en adelante a contabilizarlo, de acuerdo con el contenido de la presente Norma.
- 68 La entidad que previamente haya aplicado la NIC 17 (revisada en 1997) aplicará las modificaciones contenidas por esta Norma de forma retroactiva para todos los arrendamientos, o bien, si la NIC 17 (revisada en 1997) no se aplicó retroactivamente, para todos los arrendamientos que hayan comenzado desde que se aplicó por primera vez la citada Norma.

Fecha de vigencia

- 69 Una entidad aplicará esta Norma en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase esta Norma para un periodo que comience antes del 1 de enero de 2005, revelará este hecho.

Derogación de la NIC 17 (revisada en 1997)

- 70 Esta Norma deroga la NIC 17, *Arrendamientos* (revisada en 1997).

Apéndice

Modificaciones de otros pronunciamientos

Las modificaciones de este apéndice se aplicarán en los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Si una entidad aplica esta Norma a periodos anteriores, estas modificaciones se aplicarán también a esos periodos.

* * * * *

Las modificaciones contenidas en este apéndice cuando se emitió la Norma en 2003, se han incorporado a las NIIF pertinentes publicadas en este volumen.

Aprobación de la NIC 17 por el Consejo

La Norma Internacional de Contabilidad 17 *Arrendamientos* fue aprobada para su emisión por los catorce miembros del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Sir David Tweedie

Presidente

Thomas E Jones

Vicepresidente

Mary E Barth

Hans-Georg Bruns

Anthony T. Cope

Robert P Garnett

Gilbert Gélard

James J Leisenring

Warren J. McGregor

Patricia L O'Malley

Harry K Schmid

John T Smith

Geoffrey Whittington

Tatsumi Yamada

Fundamentos de las Conclusiones de la NIC 17 Arrendamientos

Estos Fundamentos de las Conclusiones acompañan a la NIC 17, pero no son parte integrante de la misma.

Introducción

- FC1 Estos Fundamentos de las Conclusiones resumen las consideraciones del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad para alcanzar sus conclusiones sobre revisar la NIC 17 *Arrendamientos* en 2003. Cada uno de los miembros individuales del Consejo dio mayor peso a unos factores que a otros.
- FC2 En julio de 2001 el Consejo anunció que, como parte de su agenda inicial de proyectos técnicos emprendería un proyecto para mejorar algunas Normas, incluyendo a la NIC 17. El proyecto se emprendió con motivo de las preguntas y críticas recibidas, relativas a las Normas, que procedían de supervisores de valores, profesionales de la contabilidad y otros interesados. Los objetivos del proyecto de Mejoras consistieron en reducir o eliminar alternativas, redundancias y conflictos dentro de las Normas existentes, así como resolver ciertas cuestiones de convergencia y realizar otras mejoras adicionales. En mayo de 2002, el Consejo publicó sus propuestas en un Proyecto de Norma de *Mejoras de las Normas Internacionales de Contabilidad*, fijando como fecha límite para recibir comentarios el 16 de septiembre de 2002. El Consejo recibió más de 160 cartas de comentarios sobre el Proyecto de Norma.
- FC3 Debido a que la intención del Consejo no era reconsiderar el enfoque fundamental sobre la contabilización de los arrendamientos establecida por la NIC 17, estos Fundamentos de las Conclusiones no abordan los requerimientos de la NIC 17 que el Consejo no ha reconsiderado.

Clasificación de arrendamientos—arrendamientos de terrenos y construcciones

- FC4 El párrafo 14 de la Norma requiere que un arrendamiento de un terreno con una vida económica indefinida normalmente se clasifique como arrendamiento operativo, a menos que se espere que la propiedad sea transferida al arrendatario al término del plazo de arrendamiento. La anterior versión de la NIC 17 no era explícita sobre cómo clasificar un arrendamiento de terrenos y construcciones.
- FC5 Esta es una cuestión que preocupa en los países en los que los derechos de propiedad se obtienen bajo arrendamientos a largo plazo y la esencia de esos arrendamientos difiere poco de la compra de una propiedad. Por lo tanto, el Consejo decidió tratar esta cuestión en su proyecto de Mejoras y no aplazar su resolución hasta que se completase el proyecto más fundamental sobre arrendamientos.
- FC6 El Consejo destacó que en la práctica se aplican dos enfoques. El primero es tratar tal arrendamiento como una única unidad y clasificarlo como un arrendamiento operativo en su totalidad. El segundo es dividir el arrendamiento en dos elementos—un arrendamiento de terrenos y un arrendamiento de construcciones. El Consejo decidió que el primer enfoque no refleja de forma adecuada el activo controlado por la entidad o su utilización y financiación. Tampoco es coherente con la clasificación y medición de otros arrendamientos. Por lo tanto, el Consejo rechazó el primer enfoque de clasificar un arrendamiento de terrenos y construcciones como un arrendamiento operativo en su totalidad.

- FC7 El Consejo aprobó el segundo enfoque de dividir el arrendamiento en dos elementos—un arrendamiento de terrenos y un arrendamiento de construcciones. El elemento de terrenos normalmente debería clasificarse como un arrendamiento operativo de acuerdo con el párrafo 14 de la Norma revisada y el elemento de construcciones como un arrendamiento operativo o financiero aplicando las condiciones establecidas en los párrafos 7 a 13. El Consejo destacó que los principios de contabilidad generalmente aceptados en Australia, Canadá y los Estados Unidos explícitamente requieren que un arrendamiento de terrenos y construcciones se divida en dos elementos.
- FC8 El Consejo también discutió un tercer enfoque, en concreto, eliminar o no el requerimiento (establecido en el párrafo 14 de la Norma) de clasificar normalmente un arrendamiento de terrenos como un arrendamiento operativo cuando la titularidad no se transfiere al final del arrendamiento y requerir la clasificación de dicho arrendamiento como financiero cuando se satisfacen todas las demás condiciones de la Norma para la clasificación como arrendamiento financiero. En el Consejo se destacó que tal tratamiento contable estaría en conflicto con los criterios para la clasificación de los arrendamientos establecido en la Norma, que se basan en el grado en que los riesgos y ventajas, derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario. De hecho, los terrenos normalmente tienen una vida económica indefinida y, por tanto, existen riesgos y ventajas significativos asociados con el terreno al término del plazo del arrendamiento, que no se transfieren al arrendatario. Por lo tanto, el Consejo rechazó este enfoque.

Distribución de los pagos mínimos por arrendamiento entre el terreno y las construcciones

- FC9 El Proyecto de Norma proponía que la distribución de los pagos mínimos por el arrendamiento entre el terreno y las construcciones debía realizarse en proporción a sus valores razonables relativos en el inicio del arrendamiento. Quienes respondieron al Proyecto de Norma se cuestionaron si la base de distribución se refería a los componentes de terrenos y construcciones del valor razonable de la propiedad o al valor razonable de esos componentes en la medida que fueran objeto del arrendamiento.
- FC10 El Consejo destacó que una distribución de los pagos mínimos por el arrendamiento por referencia a los valores razonables relativos del terreno y las construcciones no reflejaría el hecho de que los terrenos a menudo tienen una vida económica indefinida, y por tanto se espera mantener su valor más allá del plazo del arrendamiento. Por el contrario, es probable que los beneficios económicos futuros de un edificio se agoten, al menos en alguna medida, a lo largo del plazo del arrendamiento. Por lo tanto, sería razonable esperar que los pagos por el arrendamiento relativos a la construcción debieran establecerse a un nivel que permitiera al arrendador no solo obtener un rendimiento sobre la inversión inicial, sino también recuperar el valor del edificio agotado a lo largo del plazo del arrendamiento. En el caso de los terrenos, el arrendador normalmente no necesitaría una compensación por el agotamiento del terreno.
- FC11 Por lo tanto, el Consejo decidió clarificar en la Norma que la distribución de los pagos mínimos por el arrendamiento se pondera para reflejar su papel en la compensación del arrendador, y no por referencia a los valores razonables relativos del terreno y las construcciones. En otras palabras, la ponderación debía reflejar el derecho de arrendamiento del arrendatario en el terreno y las construcciones. En el caso extremo de que un edificio fuera totalmente depreciado a lo largo del plazo del arrendamiento, los pagos mínimos por el arrendamiento necesitarían ser ponderados para proporcionar un rendimiento más la depreciación completa del valor del edificio al inicio del arrendamiento. El derecho de arrendamiento en el terreno, asumiendo un

valor residual que equivale a su valor al inicio del arrendamiento, tendría una ponderación que refleje sólo un rendimiento sobre la inversión inicial.

Impracticabilidad de separar terreno y construcciones

- FC12 Una cuestión que surge es cómo tratar los arrendamientos en los cuales no es posible medir los dos elementos con fiabilidad (por ejemplo, porque terrenos o construcciones similares no se venden o arriendan de forma separada). Una posibilidad sería clasificar todo el arrendamiento como un arrendamiento financiero. Esto impediría que un arrendatario evitara el tratamiento del arrendamiento financiero para los edificios argumentando que no puede medir por separado los dos elementos. Sin embargo, a partir de las circunstancias puede resultar aparente que clasificar todo el arrendamiento como un arrendamiento financiero no es una representación de la imagen fiel. A la vista de esto, el Consejo decidió que cuando no es posible medir los dos elementos de forma fiable, todo el arrendamiento debe clasificarse como un arrendamiento financiero a menos que resulte claro que ambos elementos deben clasificarse como un arrendamiento operativo.

Excepciones al requerimiento de separar los elementos de terreno y construcciones

- FC13 El Consejo discutió si permitir o requerir una excepción al requerimiento de separar los elementos de terreno y construcciones en los casos en los que el valor presente del elemento de terreno al inicio del arrendamiento sea pequeño en relación con el valor de todo el arrendamiento. En tales casos los beneficios de separar el arrendamiento en dos elementos y contabilizar cada uno de forma separada pueden no compensar los costos. El Consejo destacó que los principios de contabilidad generalmente aceptados en Australia, Canadá y los Estados Unidos permiten o requieren que tales arrendamientos se clasifiquen y contabilicen como una única unidad, utilizando el tratamiento del arrendamiento financiero cuando se cumplen los criterios relevantes. El Consejo decidió permitir que los terrenos y construcciones se tratasen como una única unidad cuando el elemento del terreno carece de importancia relativa.
- FC14 Algunas de las personas que respondieron al Proyecto de Norma solicitaron guías sobre que tan pequeño necesita ser el valor relativo del elemento del terreno en relación al valor total del arrendamiento. El Consejo decidió no introducir una línea clara tal como un umbral determinado en términos porcentuales. El Consejo decidió que deberían aplicarse las disposiciones normales sobre importancia relativa.

Disposiciones transitorias

- FC15 El Consejo decidió que el requerimiento de separar los elementos de terreno y construcciones en un arrendamiento de terrenos y construcciones debe aplicarse de forma retroactiva. Destacó que habrá casos en los que será impracticable evaluar el tratamiento de estos arrendamientos de forma retroactiva, porque hacerlo requiere estimar cuál era el valor razonable de los dos elementos al inicio del arrendamiento, lo cual puede haber sido muchos años antes. El Consejo también destacó que la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* contiene guías sobre cuándo es impracticable aplicar de forma retroactiva un cambio en una política contable y, por tanto, decidió no proporcionar disposiciones transitorias específicas para la implementación de esta revisión de la NIC 17.

Inicio del arrendamiento y comienzo del plazo del arrendamiento

- FC16 La anterior versión de la NIC 17 no definía el comienzo del plazo del arrendamiento. Asumía implícitamente que el comienzo (cuando empieza el arrendamiento) y el inicio (cuando se llega al acuerdo) son simultáneos. Algunos de los que respondieron preguntaron que sucedería si existe un lapso de tiempo entre las dos fechas, particularmente si los importes cambian—por ejemplo, porque el activo está en construcción y el costo final no se conoce al inicio. La Norma ahora especifica que el reconocimiento tiene lugar al comienzo, basándose en los valores medidos al inicio. Sin embargo, si el arrendamiento se ajusta por cambios en los costos del arrendador entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo del arrendamiento, se considerará que el efecto de cualquier cambio ha tenido lugar al inicio. Estas revisiones son coherentes con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Australia, Canadá y los Estados Unidos, y son coherentes con el tratamiento contable actual de la mayoría de las compras y ventas ordinarias.
- FC17 Al acordar este tratamiento, el Consejo destacó que la medición al comienzo habría sido más satisfactoria en principio. Sin embargo, esto no puede hacerse adecuadamente dentro del marco de la NIC 17 porque la Norma generalmente requiere que se reconozca una cuenta por cobrar o por pagar relacionada con el arrendamiento financiero por un importe basado en el valor razonable del activo, lo cual resulta inapropiado en cualquier fecha tras el inicio.

Arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores distintos a los fabricantes y distribuidores

- FC18 Los arrendadores pueden incurrir en costos directos al negociar un arrendamiento, tales como comisiones, honorarios de intermediación y honorarios legales. La anterior versión de la NIC 17 contenía una opción sobre cómo contabilizar tales costos—podían ser cargados como un gasto a medida que se incurría en ellos o distribuidos a lo largo del plazo del arrendamiento. La elección del tratamiento se aplicaba a los arrendamientos operativos y financieros. En el caso de un arrendamiento financiero, el párrafo 33 de la anterior versión de la NIC 17 establecía que la distribución a lo largo del plazo del arrendamiento podría lograrse reconociendo el costo como un gasto y reconociendo, en el mismo periodo, un importe equivalente ingresos financieros no devengados.
- FC19 El Consejo decidió que este tratamiento no era acorde con el *Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros*. Su efecto era reconocer ingresos financieros futuros como ingresos y un activo al comienzo del plazo del arrendamiento. Sin embargo, en esa fecha, no se satisfacen las definiciones de ingresos y activos establecidas en el *Marco Conceptual*. Por lo tanto, el Consejo decidió que si los costos directos incurridos por los arrendadores deben distribuirse a lo largo del plazo del arrendamiento, esto debe lograrse incluyéndolos en el importe en libros del activo arrendado.
- FC20 El Consejo destacó que los organismos emisores de normas en Australia, Canadá, Japón, Reino Unido y los Estados Unidos, permiten o requieren que los costos directos iniciales se distribuyan a lo largo del plazo del arrendamiento. El Consejo también destacó que otras Normas permiten o requieren el reconocimiento de una variedad de costos similares en el importe en libros de los activos, generalmente siempre que esos costos sean directamente atribuibles a la adquisición del activo en cuestión. Por tanto, por motivos de convergencia y comparabilidad con otras Normas, el Consejo decidió requerir que los costos directos iniciales fueran incluidos en el importe en libros del activo arrendado.

FC21 Por coherencia con otras Normas, en particular con la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, el Consejo decidió que el reconocimiento en el importe en libros de los activos debe restringirse a los costos que son incrementales y directamente atribuibles a la negociación y contratación de un arrendamiento.

Guía de implementación NIC 17 *Arrendamientos*

Esta Guía acompaña a la NIC 17, pero no forma parte de la misma.

Ejemplos ilustrativos de ventas con arrendamiento posterior que dan lugar a arrendamientos operativos

Una venta con arrendamiento posterior resultante en un arrendamiento operativo puede dar lugar a un beneficio o una pérdida, cuya determinación y tratamiento depende del importe en libros del activo arrendado, su valor razonable y su precio de venta. La tabla siguiente muestra los requerimientos de la Norma en varias circunstancias.

Precio de venta por valor razonable (párrafo 61)	Valor en libros igual al valor razonable	Valor en libros inferior al valor razonable	Valor en libros superior al valor razonable
Beneficio	sin beneficio	reconocer el beneficio inmediatamente	no aplicable
Pérdida	sin pérdida	no aplicable	reconocer la pérdida inmediatamente

Precio de venta por debajo del valor razonable (párrafo 61)			
Beneficio	sin beneficio	reconocer el beneficio inmediatamente	sin beneficio (nota 1)
Pérdida no compensada por pagos de arrendamiento futuros por debajo del precio de mercado	reconocer la pérdida inmediatamente	reconocer la pérdida inmediatamente	(nota 1)
Pérdida compensada por pagos de arrendamiento futuros por debajo del precio de mercado	diferir y amortizar la pérdida	diferir y amortizar la pérdida	(nota 1)

Precio de venta por encima del valor razonable (párrafo 61)			
Beneficio	diferir y amortizar el beneficio	diferir y amortizar el exceso de beneficio (nota 3)	diferir y amortizar el beneficio (nota 2)
Pérdida	sin pérdida	sin pérdida	(nota 1)

(Nota 1) Estas partes de la tabla representan circunstancias tratadas en el párrafo 63 de la Norma. El párrafo 63 requiere que el importe en libros de un activo sea rebajado al valor razonable cuando esté sujeto a venta con arrendamiento posterior.

(Nota 2) El beneficio es la diferencia entre el valor razonable y el precio de venta debido a que el importe en libros habría sido rebajado al valor razonable de acuerdo con el párrafo 63.

(Nota 3) El exceso de beneficio (el exceso del precio de venta sobre el valor razonable) se difiere y amortiza durante el periodo en que se espera que se use el activo. Cualquier exceso del valor razonable sobre el valor en libros se reconoce inmediatamente.

