



San Marcos

MIEMBRO DE LA RED  
ILUMINO

# ARRENDAMIENTOS NIC-17



San Marcos

MIEMBRO DE LA RED  
**ILUMNO**

# ARRENDAMIENTOS NIC-17

## RESUMEN

Las políticas contables adecuadas para la contabilidad de la información concerniente a los arrendamientos.

La norma NIC.17, puntualiza y establece que es de aplicación por acuerdos donde se transfiere el derecho de uso de activos, incluso en el caso que el arrendador estuviera obligado a suministrar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de los citados bienes.

## SUMMARY

The accounting policies for contabilidad de adequate information concerning leases.

The NIC.17 standard, points and sets which applies for agreements where the right to use assets transferred, even if the landlord was obliged to provide services of some importance in connection with the operation or maintenance of the such assets



## ARRENDAMIENTOS (NIC-17)

### OBJETIVOS

–Resumir las políticas contables adecuadas para registrar y revelar la información conexas a los arrendamientos, según norma del Arrendamientos (NIC.17)

### ¿QUÉ ES UN ARRENDAMIENTO?

Arrendamiento es un acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, donde el arrendador pacta con el arrendatario en percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, por permitir el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo.

### CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS

Habitualmente la clasificación de un arrendamiento en terreno y construcción se consideran componentes independientes en una organización; los pagos mínimos por el

arrendamiento se distribuyen equitativamente a los valores razonables relativos de los derechos de arrendamiento en los componentes de terreno y construcción del arrendamiento.

**EL QUE UN ARRENDAMIENTO SEA FINANCIERO U OPERATIVO DEPENDE DE LA ESENCIA ECONÓMICA Y NATURALEZA DE LA TRANSACCIÓN, MÁS QUE DE LA MERA FORMA DEL CONTRATO. LA CLASIFICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO SE HACE AL INICIO DEL MISMO.**

Por lo general, el componente de terrenos se clasifica en un arrendamiento operativo, salvo que la propiedad del mismo se traslade al arrendatario al término del plazo

del arrendamiento. El componente de construcción se clasifica como un arrendamiento financiero u operativo, según trascienda los criterios de clasificación contenidos en esta norma.





La clasificación de los arrendamientos se basa en el grado en que los riesgos y ventajas, derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario; entre los riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad desocupada u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el desempeño debidas a cambios en las condiciones económicas.

Las ventajas pueden estar significadas 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 un realización del valor residual.

Un arrendamiento se clasifica como financiero cuando se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Se clasifica como operativo si no se transfieren sustancialmente los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. La transacción entre un arrendador y un arrendatario se fundamenta en un acuerdo de arrendamiento entre las partes, es necesario que para ambos se utilicen definiciones relacionadas.

El que un arrendamiento sea financiero u operativo depende de la esencia económica y naturaleza de la transacción, más que de la mera forma del contrato. La clasificación del arrendamiento se hace al inicio del mismo. Si en algún otro momento el arrendador y el arrendatario acuerdan cambiar las estipulaciones del contrato (salvo si el cambio es por renovación), de forma que esta modificación de lugar a una clasificación diferente del arrendamiento.

Los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios se clasifican como operativos o financieros de la misma forma que los arrendamientos de otros activos. Sin embargo, una característica de los terrenos es 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 recibe todos los riesgos y ventajas sustanciales inherentes a la propiedad.



San Marcos

MIEMBRO DE LA RED  
**ILUMNO**

## **LA CONTABILIDAD DE LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE ARRENDATARIOS**

Los arrendamientos financieros se reconocen al inicio del plazo del arrendamiento y 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 es menor, determinado al inicio del arrendamiento, al computar el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, se toma como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea factible establecerla; de lo contrario se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

Cualquier costo directo inicial del arrendatario se carga al importe reconocido como activo y transacciones; otros eventos se registran y presentan de acuerdo con la

base económica y realidad financiera, no solamente en atención a la 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 tema en cuestión el arrendamiento financiero su fondo económico y realidad financiera mezclan que el arrendatario logra los beneficios económicos procedidos 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 igual al inicio del arrendamiento, al valor razonable del activo más las cargas financieras proporcionadas.

Si la operación de arrendamiento no está expresada en el estado de situación financiera del arrendatario, los recursos económicos y el grado de obligaciones de una organización está infravalorados, distorsionando los ratios financieros. Por tanto, el arrendamiento financiero es conveniente que 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.

**LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS SE RECONOCEN AL INICIO DEL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO Y EN EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL ARRENDATARIO, COMO UN ACTIVO Y UN PASIVO POR EL MISMO IMPORTE.**



## MEDICIÓN POSTERIOR

Las cuotas del arrendamiento se dividen en dos partes que constituyen, proporcionalmente, las cargas financieras y la reducción de la deuda. La carga financiera total se trata entre los periodos que establecen el plazo del arrendamiento, de modo que se consiga una tasa de interés constante en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

En cuanto a los pagos contingentes se imputan como gastos en los periodos que son cometidos. El arrendamiento financiero proporciona o genera un cargo por depreciación en los activos depreciables, como un gasto financiero en cada periodo. La política de depreciación para activos depreciables arrendados relacionada con la sucesión del resto de activos depreciables que se posean. Si no hay seguridad razonable que el arrendatario logra la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se deprecia totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

El importe depreciable del activo arrendado se distribuye entre cada uno de los periodos de uso esperado, de acuerdo con una base sistemática, coherente con la política de depreciación que el arrendatario tenga con respecto a los demás activos depreciables que conserve. En caso que exista certeza razonable que el arrendatario obtiene la propiedad al finalizar el plazo del arrendamiento, el periodo de utilización esperado es la vida útil del activo. El arrendamiento financiero facilita un cargo por depreciación y otro de tipo financiero en cada periodo, pero la suma de esos importes no es igual a la cuota a pagar en el periodo y, por tanto, no es conveniente pensar como gasto simplemente la cuota a pagar en el mismo.



## **INFORMACIÓN A REVELAR: ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS**

La información a revelar de los arrendadores en los estados financieros. La siguiente información hace referencia a los arrendamientos operativos:

- Total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, procedidos de contratos de arrendamiento operativo no cancelables, que se vayan a satisfacer en los siguientes plazos: hasta un año, entre uno y cinco años, más de cinco años.
- Importe total de los pagos futuros mínimos por sub-arriendo de expectativa a recibir al final del periodo sobre el que se informa, por los sub-arriendos operativos no cancelables.
- Cuotas de arrendamientos y sub-arriendos operativos examinadas como gastos del periodo, revelando por separado los importes de los pagos mínimos por arrendamiento, las cuotas contingentes y las cuotas de subarriendo.
- Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento finiquitados por el arrendatario, en el cual se incluyen, sin limitarse a ellos.

Las cuotas provenientes de los arrendamientos operativos se registran como gasto de carácter lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, al amparo de que resulte más definida otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el beneficiario.

Los arrendamientos operativos, los pagos correspondientes a las cuotas de arrendamiento, se reconocen como gastos de forma lineal, a menos que resulte más adecuado el uso de otra base de carácter sistemático que acumule, de forma más definida, el patrón de generación de beneficios para el usuario, independientemente de la forma concreta en que se realicen los pagos de las cuotas.

La contabilidad de los arrendamientos en los Estados Financieros de arrendadores

Los arrendadores reconocen inicialmente en su estado de situación financiera los activos que mantengan en arrendamientos financieros y los presentan como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

En una operación de arrendamiento financiero todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad son transferidos por el arrendador, y las continuas cuotas a cobrar por el mismo. Se suponen como reembolsos del principal y remuneración financiera del arrendador por su inversión y servicios. Es habitual que el arrendador incurra en ciertos costos directos iniciales, entre ellos: comisiones, honorarios jurídicos y costos internos que son incrementales y directamente imputables a la negociación y contratación del

arrendamiento. Se excluye los costos de estructura indirectos, como los incurridos por un equipo de ventas y comercialización.

En el caso de arrendamientos financieros distintos de aquellos en los que está comprometido un productor o distribuidor que también es arrendador, los

costos directos originarios se incluyen en la medición inicial de los derechos de cobro por el arrendamiento financiero, y reducen 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 contienen automáticamente los derechos de cobro del arrendamiento financiero; y no hay necesidad de cargar de forma independiente.

**LA TASA DE INTERÉS IMPLÍCITA DEL ARRENDAMIENTO SE DEFINE DE FORMA QUE LOS COSTOS DIRECTOS INICIALES CONTIENEN AUTOMÁTICAMENTE LOS DERECHOS DE COBRO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO; Y NO HAY NECESIDAD DE CARGAR DE FORMA INDEPENDIENTE.**



## MEDICIÓN POSTERIOR

El reconocimiento de los ingresos financieros, se basa en una pauta que refleje, en cada uno de los periodos, una tasa de rendimiento invariable sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero. Cuando el arrendador piensa distribuir el ingreso financiero sobre una base sistemática y racional, en el plazo del arrendamiento, lo debe realizar sobre el rendimiento constante en cada periodo sobre la inversión neta relacionada con el arrendamiento financiero.

Los pagos del arrendamiento referentes a cada periodo, una vez descartados los costos por servicios, se reservan a cubrir la inversión bruta en el arrendamiento, sometiendo tanto el principal como los ingresos financieros no devengados. Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, utilizados al computar la inversión bruta del arrendador en el arrendamiento, serán objeto de revisiones regulares.

## INFORMACIÓN A REVELAR

En la norma NIC-17 Arrendamientos, es muy enfática en la información a revelar, como se describe textual en el siguiente párrafo.

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 organización 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:

- 1** | *Hasta un año;*
- 2** | *Entre uno y cinco años;*
- 3** | *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.

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. (NIC-17 IASB-2010. pàg 56-57)



San Marcos

MIEMBRO DE LA RED  
**ILUMNO**

## ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Los arrendadores muestran en su estado de situación financiera, los activos propuestos para arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes. Los ingresos originarios de los arrendamientos operativos se reconocen como ingresos de carácter 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 procedidos del uso del activo arrendado.

## INFORMACIÓN A REVELAR

En los estados financieros se debe revelar la información referida a los arrendamientos operativos como:

- 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, hasta un año, entre uno y cinco años, y más de cinco años.
- El total de las cuotas de carácter contingente reconocidas como ingreso en el periodo.
- Una descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados por el arrendador.





San Marcos

MIEMBRO DE LA RED  
**ILUMNO**

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### BIBLIOGRAFÍA OBLIGATORIA

International Accounting Standards Board (IASB). (2011). **Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad**. Recuperado de: <http://www.normasinternacionalesdecontabilidad.es/nic/nic.htm>

Rey, J. (2009). **Contabilidad general**. Ediciones Paraninfo S.A. [en línea] ISBN: 9788497327275

### BIBLIOGRAFÍA DE CONSULTA

Del Campo, P. (2010). **Prácticas Contables Financieras**. Ediciones Académicas. [en línea] ISBN: 978849247736

Fernández J. y Casado, M. (2009). **Contabilidad Financiera para Directivos**. (7ª ed.). Esic Editorial. [en línea] ISBN: 9788473568029

Montesinos, V. (2007). **Introducción a la contabilidad Financiera**. (4ª ed.). Editorial Ariel. [en línea] ISBN: 9788497327275

Nevado, D. (2009). **Supuestos Prácticos de la Contabilidad General**. Editorial Díaz de Santos. [en línea] ISBN: 9788479789206

Wanden-Berghe, J. (2011). **Contabilidad Financiera**. Pirámide. [en línea] ISBN: 9788436824513



