

ARRENDAMIENTOS NIC 17

Elaborado por:
Lic. Rodolfo Calderón Zamora. MBA

ARRENDAMIENTOS NIC 17

OBJETIVO

Establecer políticas contables apropiadas para contabilizar y revelar los arrendamientos financieros y operativos.

Esta norma aplica con restricciones en los siguientes casos:

- » En explotaciones minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables.
- » Licencias, tales como: películas, grabaciones en video, funciones de teatro, patentes y derechos de autor.
- » Arrendamientos de propiedades de inversión, ya sea financieros u operativos (NIC40).
- » Arrendamientos de activos biológicos, financieros u operativos (NIC 41).

DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO:

“

Acuerdo en que el arrendador percibe una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, por el derecho de usar un activo, durante un período de tiempo determinado.

”



**¿SABE EN QUÉ SE DIFERENCIAN
LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIERO,
OPERATIVO Y NO CANCELABLE?****ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Tipo de alquiler donde se transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La titularidad puede o no ser transferida. Ej. Alquiler de Máquinas

ARRENDAMIENTO OPERATIVO

Cualquier acuerdo de alquiler distinto al Arrendamiento Financiero. Ej. Alquiler de Local

ARRENDAMIENTO NO CANCELABLE

Es un alquiler que sólo es revocable:

- » Si ocurriese alguna remota contingencia. Con el permiso del arrendador.



ARRENDAMIENTOS

Si el arrendatario realiza un nuevo arrendamiento, para el mismo activo u otro equivalente, con el mismo arrendador.

Pagando el arrendatario una cantidad adicional de forma que, al inicio del contrato, la continuación del arrendamiento quede asegurada con razonable certeza.

INICIO DEL ARRENDAMIENTO

Es la fecha más temprana entre la del acuerdo del alquiler y la de compromiso de ejecutar, por las partes, las principales disposiciones del acuerdo que establezca el mismo.

PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

Período no cancelable, por el cual el arrendatario ha contratado el alquiler del activo, junto con cualquier ampliación del mismo. Durante el cual, tiene derecho a continuar con el mismo, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento, se tenga certeza de que el arrendatario ejercerá esta opción.

PAGOS MÍNIMOS POR EL ARRENDAMIENTO

Son los pagos durante el plazo del arrendamiento, eliminando cuotas de carácter contingentes (costos de servicios, impuestos).

VALOR RAZONABLE

Monto por el cual puede intercambiarse un activo o puede traspasarse una deuda, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, en una transacción libre.



VIDA ECONÓMICA

- A. Período durante el cual se espera sea utilizable económicamente, por parte de la empresa.
- B. La cantidad de unidades de producción, de servicio o similares que se esperan obtener del activo por parte de uno o más eventuales usuarios.

VIDA ÚTIL

Período de tiempo estimado, contado desde el inicio del plazo del arrendamiento, pero sin estar limitado por él; a lo largo del cual, la empresa espera consumir, los beneficios económicos incorporados al activo arrendado.

VALOR RESIDUAL GARANTIZADO

- A. Para el arrendatario, la parte del valor residual que ha sido garantizada por él o un tercero relacionado.
- B. Para el arrendador, la parte del valor residual que le ha sido garantizada por el arrendatario o por un tercero, no relacionado con éste y que sea capaz de atender las obligaciones financieras derivadas de la garantía prestada.

VALOR RESIDUAL NO GARANTIZADO

Parte del valor residual del activo arrendado, cuya realización por parte del arrendador no está asegurado o queda garantizada por un tercero relacionado con el arrendador.

INVERSIÓN BRUTA EN EL ARRENDAMIENTO

Desde el punto de vista del arrendador, es la suma de los pagos mínimos por el arrendamiento y cualquier valor residual no garantizado acumulado por el arrendador.

INGRESOS FINANCIEROS NO ACUMULADOS:

Resultan de la diferencia entre:

- Suma de los pagos mínimos que se derivan del arrendamiento financiero, más cualquier valor residual no garantizado acumulado, desde el punto de vista del arrendador.
- Valor presente de los importes nominales mencionados en el punto (a), descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento financiero.

INVERSIÓN NETA EN EL ARRENDAMIENTO

Inversión bruta del alquiler menos el saldo de los ingresos no acumulados derivados del mismo.

TASA DE INTERÉS IMPLÍCITA EN EL ARRENDAMIENTO

Tasa de descuento, que al inicio del alquiler, produce la igualdad entre el valor razonable del activo arrendado, y la suma de los valores presentes de:

- Pagos mínimos por el arrendamiento.
- El valor residual no garantizado.

TASA DE INTERÉS INCREMENTAL

Es la tasa de interés que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar, si no es posible determinarla, sería la tasa que pagaría por un préstamo, para adquirir el bien.

CUOTAS CONTINGENTES

Los ingresos que no se determinan por medio de cantidades fijadas de antemano, sino con base en un factor distinto al paso del tiempo (% de ventas, uso, índice de precios, tasas de interés de mercado etc.)



CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDATARIOS

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Se reconoce registrando un activo y pasivo por el mismo importe (valor razonable, o bien al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, si éste fuera menor).

Cada una de las cuotas se dividen en los cargos financieros y la reducción de la deuda. La carga financiera debe ser distribuida durante el plazo del arrendamiento, para poder mantener una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo sin amortizar.

LA CARGA FINANCIERA DEBE SER DISTRIBUIDA DURANTE EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

El arrendamiento financiero da lugar a un cargo por depreciación (activo depreciable) como a un gasto financiero para cada período contable.

Si no hay certeza de dejar el activo al término del plazo, deberá depreciarse totalmente durante su vida útil, o en el plazo del arrendamiento, el menor.

ARRENDAMIENTO OPERATIVO

Las cuotas se reconocen como gastos sistemáticos durante el plazo del arrendamiento, salvo que otra base fuera más representativa.

CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDADORES

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Se deben reconocer los activos arrendados y presentarlos como una partida por cobrar y por un monto igual de la inversión neta en el arrendamiento.

ARRENDAMIENTO OPERATIVO

Los ingresos procedentes en este tipo de arrendamiento, serán reconocidos como ingresos, sistemáticamente a lo largo del plazo, salvo que otra base refleje más adecuadamente el patrón de agotamiento de las ganancias derivadas del alquiler

La depreciación de los activos depreciables arrendados se efectuará de forma coherente con las políticas seguidas por el arrendador para activos similares.

Precio de venta igual al valor razonable	Importe en libros igual al valor razonable	Importe en libros menor que el valor razonable	Importe en libros mayor que el valor razonable
Ganancias	No hay ganancia	Se reconoce la ganancia inmediatamente	No hay ganancias
Pérdidas	No hay pérdidas	No es aplicable	Se reconoce la pérdida inmediatamente





Precio de venta igual al valor razonable	Importe en libros igual al valor razonable	Importe en libros menor que el valor razonable	Importe en libros mayor que el valor razonable
Ganancias	No hay ganancia	Se reconoce la ganancia inmediatamente	No es aplicable (Nota 1)
Pérdidas no compensadas por Cuotas futuras por debajo del precio de mercado	Se reconoce la pérdida inmediatamente	Se reconoce la pérdida inmediatamente	(Nota 1)
Pérdidas compensadas por cuotas futuras por debajo del precio de mercado	Diferir la pérdida y amortizarla posteriormente	Diferir la pérdida y amortizarla posteriormente	(Nota 1)

Nota 1: Estas casillas de la tabla presentan situaciones que podrían hacerse tratado de acuerdo con el párrafo 54 de la Norma. El citado párrafo 54 exige que se rebaje el saldo por deterioro, para ajustar el importe en libros del activo a su valor razonable, cuando éste va a ser sometido a una operación de venta con alquiler posterior.

REVELACIONES

En los Estados Financieros del arrendatario, para el arrendamiento financiero y operativo, además de las disposiciones de la NIC 32, se debe revelar:

- A. Por cada clase de activo, el valor neto en libros a la fecha del balance.
- B. Una conciliación entre el importe total de los pagos del arrendamiento y su valor presente. Además informar de los pagos mínimos y de su valor presente, para cada uno de los siguientes plazos:
 - » Hasta un año
 - » Entre uno y cinco años
 - » Más de cinco años
- C. Cuotas contingentes reconocidas en los resultados del período.
- D. Importe total de los pagos mínimos de subarrendamientos que se esperan recibir por los subarrendamientos financieros no cancelados que la entidad posea.
- E. Una descripción general de las condiciones importantes de los contratos de arrendamiento financieros concluidos por el arrendatario, donde se incluirá:
 - » Las bases para la determinación de cualquier eventual cuota de carácter contingente que se haya pactado.
 - » La existencia y los plazos de renovación de los contratos, opciones de compra, cláusulas de fijación de precios escalonados en el tiempo.
 - » Restricciones impuestas en virtud de los contratos de arrendamiento financiero (distribución de dividendos, endeudamiento, ó nuevos contratos de arrendamiento).

En los Estados Financieros del arrendador, además de las disposiciones fijadas en la NIC 32, se debe revelar para los arrendamientos financieros u operativos:

- A. Una conciliación, entre la inversión neta total en los arrendamientos y el valor presente de los pagos mínimos a recibir, para cada uno de los siguientes plazos:
 - » Hasta un año
 - » Entre uno y cinco años
 - » Más de cinco años
- B. El saldo de los ingresos financieros no acumulados.
- C. El importe de los valores residuales no garantizados reconocidos a favor del arrendador.
- D. Las rebajas de valor mínimos de arrendamiento financiero por cobrar.
- E. Las cuotas contingentes reconocidas como ingresos.
- F. Una descripción general de las condiciones importantes de los contratos de arrendamiento financiero-operativo concluidos por el arrendador.

Esta NIC es obligatoria a partir del 1º de enero, 1999.

En Costa Rica entró en vigencia desde el pasado periodo fiscal.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Besteiro, M. y Mazarracín, R. (2011). *Contabilidad Financiera Superior*. Ediciones Pirámide. [en línea] ISBN 9788436825466
- García, V. (2011). *Contabilidad Adaptada al Plan General de Contabilidad de 2008*. (2ª ed.). Ediciones Pirámide. [en línea] ISBN 9788436825497
- Mallo, C. (2008). *Contabilidad Financiera: un enfoque actual*. Editorial Paraninfo. [en línea] ISBN 9788428330244
- Meza, C. (2007). *Contabilidad Análisis de Cuenta*. (1ª ed., 1ª reimpresión). Editorial EUNED. [en línea] ISBN 997764859
- Muñoz, A. (2008). *Fundamentos de Contabilidad*. (2ª ed.). Editorial Ceura. [en línea] ISBN 9788480048668
- IASB. (2001). Normas Internacionales de Contabilidad # 12 - 17 - 19 - 21 - 26 - 36.
- Socias, A. (2011). *Contabilidad Financiera: El Plan General de Contabilidad (Supuestos)*. Editorial Pirámide. [en línea] ISBN 9788436825800



The logo for ILUMNO is displayed in white, uppercase letters on a bright orange rectangular background. The background of the entire page is a dark blue geometric pattern of overlapping triangles, with a large, semi-transparent dark blue circle centered in the middle.

ILUMNO