

NIC 17 ARRENDAMIENTOS

REGISTRO DE PROPIEDAD INTELECTUAL N° 310839

ISBN:978-956-401-443-2



Objetivo, alcance y exclusiones

La presente Norma, tiene como principal Objetivo prescribir las políticas que aplicarán los arrendadores y arrendatarios en el registro contable y revelación de información en sus estados financieros.

El Alcance aplicable es la contabilización de los tipos de arrendamiento que no están incluidos en otras Normas conforme a los siguientes criterios (IFRS, 2017):

- Los convenios de arrendamiento con la finalidad de realizar la exploración y usos de minerales, gas natural, petróleo y otros recursos no renovables.

- Los acuerdos para permitir el uso y explotación de grabaciones de video, obras teatrales, películas, patentes y derechos de autor.
- Las propiedades destinadas al arrendamiento, registradas contablemente como propiedades de inversión conforme a la *NIC 40; Propiedades de Inversión*.
- Las propiedades de inversión otorgadas por arrendadores en calidad de arrendamiento operativo.
- Los activos biológicos registrados como arrendamiento financiero por los arrendatarios, según la *NIC 41; Agricultura*.
- Los activos biológicos otorgados por arrendadores en modalidad de arrendamiento operativo.

Clasificación de los arrendamientos

La clasificación que esta Norma establece está fundamentada en la proporción que las ventajas y riesgos provenientes de la propiedad del activo; tienen efecto en el arrendatario y arrendador. Dentro de los riesgos previstos se incluyen la obsolescencia tecnológica, pérdidas por capacidad ociosa, variaciones en desempeño o cambios en el entorno económico. Las ventajas en contraparte están asociadas a expectativas de negocios rentables, utilidades por revaloración o por materialización de los valores residuales.

Arrendamientos financieros y arrendamientos operativos

La esencia del arrendamiento financiero radica en la transferencia substancial de las ventajas y riesgos inherentes a la propiedad. Se clasifica como

arrendamiento operativo cuando de manera parcial se transfieren los riesgos y ventajas asociados a la misma propiedad. La forma y acuerdos establecidos en el contrato, no son argumentos suficientes para catalogar el arrendamiento en financiero u operativo, se considerará financiero cuando se presente alguno de los siguientes criterios específicos: a) Cuando el activo es transferido al arrendatario en el momento en el que finaliza el plazo establecido, b) se establece la opción de compra del activo a un valor substancialmente menor al valor razonable, en la fecha de ejercer la opción por parte del arrendatario, c) el periodo establecido en el contrato de arrendamiento, comprende la mayor proporción de la vida útil y económica del activo; este criterio será aplicable, inclusive cuando no se estipule la transferencia del activo al final del contrato, d) el valor presente de los pagos mínimos establecidos en el arrendamiento es equivalente al valor total razonable del activo sujeto al contrato, e) la naturaleza de los activos arrendados tienen características especializadas que resultan de uso exclusivo para el arrendatario, f) el arrendatario tiene la facultad para cancelar el contrato; asumiendo las pérdidas derivadas de la cancelación anticipada para el arrendador, g) las fluctuaciones en el valor razonable del activo, son a cargo del arrendatario, h) el arrendatario se reserva la posibilidad de prórroga del contrato con pagos inferiores a los que habitualmente se generan en el mercado.

La tipificación del tipo de contrato se determinará al inicio de este. Si en fecha posterior a la firma del contrato se acuerdan modificaciones a lo establecido, las modificaciones pactadas darán como resultado un contrato de arrendamiento diferente, que abarcará el periodo restante del arrendamiento inicialmente pactado.

Las modificaciones señaladas en el párrafo anterior no podrán generar una clasificación diferente al tipo de contrato previamente establecido, que fue registrado para efectos contables.

Cuando los contratos de arrendamiento incluyan conjuntamente edificios y terrenos, serán clasificados de la misma manera; como financieros u operativos, según corresponda a sus características. Los pagos realizados a contratos de arrendamiento que fueron tipificados como operativos; serán considerados como pagos anticipados, que serán amortizados en el mismo periodo de tiempo del plazo establecido; de manera proporcional a los beneficios y rendimientos económicos generados en dicho periodo.

En los arrendamientos donde sus componentes son construcciones y terrenos; se considerarán de manera separada en la clasificación del tipo de arrendamiento, excepto en los casos cuando existe la certidumbre de transferir al final del plazo convenido ambos conceptos, caso en el que serán clasificados como un arrendamiento financiero, salvo que como se ha explicado; no se transfieran todas las ventajas y riesgos de uno o ambos componentes, se clasificarán como arrendamiento operativo.

Los pagos mínimos establecidos en el contrato serán clasificados y distribuidos proporcionalmente al valor razonable de cada uno de los componentes, si no fuera posible su distribución de manera fiable, el arrendamiento se registrará como financiero de manera conjunta, exceptuando que los componentes se clasifiquen como arrendamiento operativo de manera directa.

Registro contable de los arrendatarios

Arrendamientos financieros

Al inicio del plazo pactado en el contrato de arrendamiento financiero, será reconocido en el balance un activo y pasivo por el mismo monto; equivalente al valor razonable del contrato de arrendamiento, o al valor presente de los pagos mínimos pactados en el plazo de arrendamiento. Para el cálculo del valor presente, será considerada una tasa o factor de descuento equivalente a la tasa de interés implícita en el contrato, en caso de no ser posible su determinación, se utilizará la tasa de interés incremental¹ de los préstamos del arrendatario. Los costos directos diversos en los que incurra el arrendatario al inicio del contrato, serán considerados como parte del valor del activo en el balance general.

El arrendamiento financiero; implica que los derechos y beneficios económicos generados por el uso y goce del bien, son generados a favor del arrendatario, durante el periodo establecido en el contrato; situación que manifiesta únicamente a favor del arrendador, el derecho de cobro de la contraprestación establecida, más las cargas financieras adicionales que se hubiesen fijado por otros aspectos diferentes al arrendamiento del activo.

El balance general del arrendatario debe revelar el valor del activo objeto del contrato de arrendamiento, como el pasivo equivalente al valor total del contrato, en el plazo establecido. Los ajustes posteriores que se realicen al contrato deberán

¹ Tasa de interés que pagaría el arrendatario; por el préstamo para la compra de un activo similar al del contrato.

reflejarse en la misma proporción del valor acordado; en forma de activo y de pasivo respectivamente.

No resulta procedente, que los pasivos relacionados con el contrato de arrendamiento se reflejen como deducciones a los activos conexos que dieron origen al contrato. En forma separada el balance general; debe mostrar los activos en arrendamiento por parte del arrendatario, como los pasivos contraídos a favor del arrendador.

Los costos directos asociados al arrendamiento del activo que surgieron por motivo de la negociación; gastos notariales, trámites, acondicionamiento del inmueble, gastos de instalación etc. deben ser incluidos como parte integrante del activo en arrendamiento; sujeto a amortización, durante el plazo convenido.

Medición posterior

Las cuotas pagadas por concepto de arrendamiento se reflejarán como cargas a los resultados del arrendatario y como deducciones a la deuda o pasivo contraído, que coincidirán con el plazo establecido en el contrato, reflejándose en cada uno de los ejercicios contables, durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Las cargas financieras acordadas en el contrato serán distribuidas de la misma manera y en la misma proporción que las cuotas normales de pago, por lo que serán parte integrante de los gastos y costos del periodo contable que corresponda.

Cuando exista la certeza de adquirir el activo objeto del contrato de arrendamiento, se registrarán los cargos por depreciación de los activos depreciables, considerando la vida útil del activo, o realizando la depreciación total en el plazo del contrato, cuando no exista seguridad de la adquisición del activo. Los intereses y cargos similares establecidos como parte del contrato de arrendamiento serán registrados como gastos financieros del periodo en el que se devenguen.

La depreciación a la que se hace referencia en el párrafo anterior; será determinada conforme lo establece la *NIC 16; Propiedades, Planta y Equipo* y la *NIC 38; Activos Intangibles*, según corresponda. La arrendataria aplicará la *NIC 36; Deterioro del Valor de los Activos*, cumpliendo con los requisitos de información establecidos en la *NIC 32; Instrumentos Financieros, Presentación e Información a Revelar*, revelando en los estados financieros lo siguiente;

Referente a cada uno de los tipos de activos; importe neto en libros a la fecha del balance.

- Conciliación que refleje; monto total de los pagos por arrendamiento y su valor presente, pagos mínimos establecidos en el contrato y su valor presente, correspondiente a los siguientes periodos; a) hasta un año, b) entre uno y cinco años, c) más de cinco años.
- Cuotas y otros cargos contingentes, que se reconocieron como gastos del periodo.

- En su caso; pagos mínimos por subarrendamiento que se espera recibir en la fecha del balance.
- Acuerdos significativos relacionados con el arrendamiento, que incluirá entre otros los siguientes datos; a) bases para la determinación de cuotas o cargos contingentes pactados previamente, b) plazos de renovación, opciones de compra, escala de precios y cláusulas de actualización, c) restricciones acordadas en el contrato de arrendamiento.
- Para los activos arrendados con la modalidad de arrendamiento financiero, se deberá cumplir adicionalmente con lo que establecen la *NIC 16*, *NIC 36*, *NIC 38*, *NIC 40* y *NIC 41*.

Arrendamientos operativos

Los pagos o cuotas pagados por concepto de arrendamiento operativo se reconocerán como gasto de manera lineal, en el periodo de tiempo correspondiente al plazo establecido en el contrato, salvo que exista otro procedimiento que refleje de manera más representativa y efectiva la distribución del gasto, atendiendo proporcionalmente a los beneficios que obtendrá el arrendatario.

El arrendatario además de revelar en los estados financieros lo establecido en la *NIC 32; Instrumentos Financieros*, revelará respecto a los arrendamientos operativos lo siguiente:

- Pagos mínimos futuros derivados del contrato de arrendamiento, conforme a la misma distribución de plazos (1,5 >5) establecida para los contratos financieros.

- Cobros mínimos que espera recibir por concepto de subarriendo de activos operativos,
- Monto total de pagos por concepto de arrendamiento reconocidos en el periodo contable.
- Descripción de acuerdos importantes relacionados con el arrendamiento operativo, que incluirá la siguiente información; a) bases convenidas para cubrir cuotas u otros conceptos de carácter contingente, b) plazos establecidos para renovar el contrato o la opción de compra y cláusulas de actualización de pagos, c) posibles restricciones para el arrendatario en lo referente al activo arrendado.

Registro contable de los arrendadores

Arrendamientos financieros

Los arrendadores presentarán en su balance general, las cuentas por cobrar derivadas de los contratos de arrendamiento financiero, que estará cuantificada por un monto igual al del contrato por arrendamiento. Las cuotas o cobros derivados del contrato se considerarán como ganancias financieras derivadas de su inversión y servicios brindados.

Los arrendadores suelen incurrir en gastos y costos derivados de los contratos; comisiones a intermediarios, honorarios jurídicos, gastos de acondicionamiento del local y otros similares, directamente relacionados con el contrato. Estos costos serán incluidos como conceptos que disminuyen el monto de los ingresos cuantificados en el plazo establecido en el contrato de arrendamiento.

La tasa de interés implícita de un arrendamiento está definida por los costos iniciales del contrato, directamente relacionados con el derecho de cobro establecido, por esta razón se relacionan con el derecho de cobro, pero no forman parte de la inversión propiedad del arrendador. Su reconocimiento como gasto en los estados financieros está vinculada al reconocimiento de los ingresos derivados del arrendamiento, que normalmente se reconoce al inicio del contrato respectivo.

Medición posterior

Los ingresos financieros se reconocerán en cada uno de los periodos que la inversión permanece constante de conformidad con el plazo del arrendamiento financiero establecido. El interés se debe distribuir sobre bases sistemáticas constantes a lo largo del periodo de la inversión. Los pagos mensuales establecidos por concepto de arrendamiento se destinan a cubrir la inversión; reduciendo el concepto principal, como la proporción de intereses del periodo y cualquier otro concepto incluido en el valor del arrendamiento.

Se deberán revisar periódicamente los valores residuales de la inversión, con la intención de verificar la posible reducción permanente en la estimación, incluyendo la evaluación de los ingresos financieros no devengados y cualquier otro concepto que se hubiese establecido a largo plazo, con la intención de reconocer en su caso los efectos en el ejercicio en el que se han generado e identificado la diferencias.

Los arrendadores que a su vez realizan actividades de fabricación o distribución, llevarán a cabo el reconocimiento de conformidad con las mismas políticas contables que utiliza la entidad en operaciones de venta directa.

Cuando la entidad aplicó tasas de interés ostensiblemente bajas en comparación con las similares del mercado; los resultados se ajustarán en la misma proporción como si la empresa hubiera aplicado las mismas tasas de interés vigentes en el mercado.

Los arrendadores están obligados a revelar los requisitos de información establecidos en la *NIC 32; Instrumentos Financieros: Presentación e Información a Revelar*, sin menoscabo de la siguiente información que corresponde a los arrendamientos financieros:

- Conciliación entre la inversión bruta total en los arrendamientos, y el valor presente de los pagos mínimos a recibir.
- Respecto al mismo concepto anterior, relacionado con los plazos siguientes; a) a un año, b) más de uno y hasta cinco, c) más de cinco.
- Monto de los ingresos financieros no acumulados.
- Importe de los valores residuales no garantizados reconocidos a favor del arrendador.
- Ajustes generados acumulados; en los pagos mínimos pendientes de cobro.
- Cuotas reconocidas como ingresos generadas de situaciones contingentes.
- Acuerdos de importancia relacionados con el arrendamiento; concluidos por el arrendador.

Arrendamientos operativos

Como parte integrante de la información a revelar en los estados financieros, los arrendadores identificarán los activos destinados a los arrendamientos operativos. Los ingresos que provienen del arrendamiento operativo serán reconocidos de manera lineal, durante el plazo establecido en el contrato, excepto que otra metodología de cálculo refleje de manera más precisa la obtención de los ingresos derivados del uso del activo arrendado.

El costo incurrido en la obtención de los ingresos por arrendamiento operativo será reconocido como gastos de manera lineal durante el plazo establecido en el contrato, considerando la misma base de reconocimiento de los ingresos.

La depreciación de los activos sujetos a depreciación; en arrendamiento se calculará y aplicará de acuerdo con las políticas contables generales que se utilizan para activos con características similares; según lo establecido en la *NIC 16* y en la *NIC 38*.

Para la determinación del posible deterioro de valor de los activos arrendados, se aplicará lo concerniente a la *NIC 36*. Los arrendadores que paralelamente desempeñan actividades de distribución o fabricación no podrán registrar como venta los ingresos provenientes del arrendamiento, en el sobreentendido que no se trata de una venta.

Adicionalmente a los requisitos informativos estipulados en la NIC 32, los arrendadores deberán revelar en su información financiera la información relativa a los arrendamientos operativos conforme a lo siguiente:

- Valor total de los pagos mínimos referentes a los arrendamientos operativos bajo contratos no cancelables, así como desglose conforme a los plazos siguientes; a) hasta un año, b) más de uno y hasta cinco años, c) más de cinco años.

Son de aplicación para los arrendadores operativos lo establecido en la *NIC 16, NIC 36, NIC 38, NIC 40, NIC 41*.

Transacciones de venta con arrendamiento posterior

Las transacciones de venta con arrendamiento posterior son muy comunes; implica la venta del activo por un vendedor de este y su simultánea operación de arrendamiento al mismo. El precio por el arrendamiento se maneja de manera independiente al precio de venta acordada del activo; independientemente que son negociadas de manera paralela. El registro contable de los arrendamientos con venta posterior depende de la modalidad que implica la operación.

Cuando la venta del activo genera un arrendamiento operativo, la operación debe ser establecida a su valor razonable, reconociendo los resultados en el ejercicio que se lleva a cabo la transacción. En el supuesto que el precio de venta fuera menor al valor razonable del activo, su resultado se reconocerá de manera inmediata como pérdida del periodo, excepto que la misma fuese se a ser compensada con futuras cuotas con valor inferior a los precios del mercado, en cuya

situación deberá diferirse en relación con las cuotas pagadas a lo largo del plazo establecidos.

Cuando el precio de venta resulta superior a su valor razonable, la cantidad excedente será diferida durante el periodo de utilización del activo pactada en el contrato. Cuando las cuotas y el valor de venta se fijaron por su valor razonable, se considera que existe una venta normal debiendo ser reconocido en el ejercicio que se trate el resultado obtenido de dicha venta.

Cuando el valor razonable del activo en venta es inferior a su valor en libros; la pérdida contable establecida será reconocida en el ejercicio que ocurre la transacción, en el caso que se presente esta situación en el arrendamiento financiero, el reconocimiento de la pérdida no se realiza en el ejercicio, sino el valor en libros es disminuido hasta el equivalente al valor recuperable según lo establece la *NIC 36*.

La revelación de información establecida para arrendatarios como para arrendadores, se aplica en los mismos términos a los arrendamientos con venta posterior. Es importante revelar cualquier tipo de acuerdo o disposición especial incluida en el acuerdo de venta y en el arrendamiento posterior. En su caso, las ventas con arrendamiento posterior cumplen las condiciones para revelar en los estados financieros lo señalado en la *NIC 1; Presentación de Estados Financieros*.

Vigencia

Las empresas aplicarán esta Norma en los ejercicios anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada. Si alguna entidad decide la aplicación de esta Norma para un periodo contable que inicie antes del 1 de enero de 2005, deberá revelar este hecho. De conformidad con lo establecido en la página oficial de la IFRS será sustituida por la NIIF 16 el 1º de enero de 2019, por lo que su vigencia será al 31 de diciembre de 2018.

Identificación y aplicación del tratamiento contable específico

La presente Norma determina tanto para arrendadores como arrendatarios, los lineamientos contables necesarios para registrar y revelar la información referente a los arrendamientos. La clasificación de arrendamientos está fundamentada en el nivel de riesgos y beneficios que se transfieren al arrendatario en el contrato respectivo con el arrendador.

El arrendamiento se tipifica como operativo cuando no existe transferencia substancial de beneficios ni riesgos que se asocien a la propiedad en uso del arrendatario. En el proceso contable en la información financiera del arrendatario; se reconocerá como gasto lineal las cuotas establecidas en el contrato, durante el periodo acordado.

En el contrato de arrendamiento financiero; desde el inicio del contrato será reconocido un activo y un pasivo por la misma cantidad en la contabilidad del arrendatario; equivalente al valor razonable del activo en arrendamiento o igual al valor presente de los pagos mínimos acordados en el contrato, cuando estos resulten menores. Para efectos del valor presente, se considerará como factor de descuento la tasa de interés que se considera implícita en el arrendamiento, cuando no resulte posible su determinación explícita, se utilizará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Los costos directos que se generaron al inicio del contrato serán reconocidos como parte integrante del valor del activo en arrendamiento.

Ej. La Compañía Construcciones Sólidas, S.A. adquiere una excavadora bajo la modalidad de arrendamiento financiero, firmando contrato con la empresa Financiera del Sur, S.A. bajo las siguientes condiciones; Plazo del contrato # E-0117; 3 años, cuotas anuales por 300,000 U.M. fecha de inicio 1 enero de 2XXX, tasa implícita en el contrato del 13%, vida útil de 5 años, opción de compra 50,000 U.M.

Determinación del valor presente

$$300,000 \times 3 = 900,000$$

Opc. Compra=	50,000
	950,000

Valor presente=	$\frac{300,000}{(1 + 0.13)^1}$	+	$\frac{300,000}{(1 + 0.13)^2}$	+	$\frac{300,000}{(1 + 0.13)^3}$	+	$\frac{50,000}{(1 + 0.13)^3}$
-----------------	--------------------------------	---	--------------------------------	---	--------------------------------	---	-------------------------------

Valor Presente=	265,487		234,944		207,915		34,653
-----------------	---------	--	---------	--	---------	--	--------

Valor Presente=	742,998
------------------------	----------------

Tabla 1: Valor presente de los pagos futuros. Fuente: Elaboración propia.

Plazo	Cuotas	Amort. Capital	Intereses 13%	Saldo en arrendam.
				742,998
Año 1	300,000	203,410	96,590	539,588
Año 2	300,000	229,854	70,146	309,734
Año 3	300,000	259,735	40,265	50,000
Opc. Compra:	50,000	50,000		-
Total	950,000	742,998	207,002	

Tabla 2. Tabla de amortización. Fuente: Elaboración propia.

***Registro contable para los arrendatarios:**

Fecha	Asiento Contable	Parcial	Debe	Haber
1/01/20XX	Maquinaria y equipo pesado Excavadora en arrendamiento		742,998	
	Cargos diferidos / intereses		207,002	
	Pasivo por arrendamiento F.			950,000
	Registro del contrato de arrendamiento E-0117 Por tres años, con tasa de interés implícito en el arrendamiento del 15%.		950,000	950,000
3/01/20XX	Pasivo por arrendamiento		300,000	
	Cuenta de Bancos			300,000
31/12/20XX	Interés financiero devengado		96,590	
	Cargos diferidos / intereses			96,590
31/12/20XX	Depreciación maquinaria		148,600	
	Depreciación acumulada maq.			148,600
	Registro de la primera cuota por adelantado. Se registran los intereses devengados del 1er año. Registro de la depreciación contable de manera lineal (742,998 / 5).		545,190	545,190

Tabla 3. Registro contable del arrendatario en un contrato financiero con opción de compra. Fuente: Elaboración propia.

Registro contable para los arrendadores:

Fecha	Asiento Contable	Parcial	Debe	Haber
1/01/20XX	Deudores por arrendamiento Maquinaria pesada		950,000	
	Ingresos diferidos / intereses			207,002
	Ingresos diferidos por arrendamiento F.			742,998
	Registro del contrato de arrendamiento E-0117 Por tres años, con tasa de interés implícito en el arrendamiento del 15%.		950,000	950,000
3/01/20XX	Caja y Bancos		300,000	
	Deudores por arrendamiento Maquinaria pesada			300,000
31/12/20XX	Ingresos diferidos x arrend, Ingresos devengados por arrend.		247,666	247,666
31/12/20XX	Ingresos diferidos x arrend, Ingresos devengados por arrend.	20,639 - 20,639		
	Anticipo recibido del arrendatario al inicio del contrato. Registro de los ingresos del 1er año del contrato; (742,998 / 3). Mensualmente se registran los ingresos devengados del mes; (247,666 /12 = 20,639)		547,666	547,666

Tabla 4. Registro contable del arrendador en un contrato financiero con opción de compra. Fuente: Elaboración propia.

Profesor: Ph.D. Fernando Torres Cárdenas

Celular: 9-92007336

e-mail: ftc@torrescia.cl - ftc@manualdeconsultasifrs.cl

Manual de Consultas IFRS