



Obligación de arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior - *Modificación NIIF 16*

Fecha: 24 de octubre de 2024

I- Cuál es el tema de fondo del cambio en la nueva norma - Resumen Ejecutivo

- La llegada de NIIF 16 y derogación de la NIC 17, implicó una **mayor separación entre la transacción por venta del activo y lo que es la contratación del arrendamiento** al disminuir el énfasis en que los arrendamientos financieros eran simplemente una operación de financiamiento, en donde NIC 17 exigía diferir la ganancia en venta y reconocer de inmediato las pérdidas. En caso de leasing operativo ambas se reconocían de inmediato.
- La emisión de la NIIF 16 instruyó registrar los resultados de la venta de inmediato, sean ganancias o pérdidas, pero considerando una venta que viene reducida por aquellos **derechos retenidos por el vendedor-arrendador** los que corresponden a aquellos derechos a usar el activo con motivo del arrendamiento posterior.
- Se normó así el reconocimiento y medición al comienzo, indicando cuál debía ser el activo por derecho de uso y cuál el pasivo por arrendamiento y especialmente a qué debía corresponder el resultado obtenido en la venta del activo, **limitando el reconocimiento de resultados sólo hasta los derechos transferidos del activo objeto de la venta.**

I- Cuál es el tema de fondo del cambio en la nueva norma - Resumen Ejecutivo

- Luego, durante la vigencia de la NIIF 16 que lleva aproximadamente 5 años de aplicación, fueron surgiendo dudas respecto de **cómo tratar las mediciones posteriores del derecho de uso y del pasivo por arrendamiento**, ya que no estaba normado para las operaciones de venta con arrendamiento posterior. Las dudas incluían los casos de modificaciones en los contratos, los que podían generar diferencias entre los pagos efectuados y el pasivo por arrendamiento, **reconociendo ganancias o pérdidas que no se relacionaban con los derechos transferidos**. Esto hizo necesario complementar y modificar la norma existente.
- Esta modificación a la NIIF 16 establece cómo hacer las mediciones posteriores del pasivo por arrendamiento y del derecho de uso, y en consecuencia asegurar que la ganancia o pérdida en la venta del activo sólo corresponda a los derechos transferidos (derechos totales sobre el activo vendido, menos los derechos retenidos sobre dicho activo).
- Cabe destacar que, en este tipo de operaciones de venta con arrendamiento posterior, el **derecho de uso reconocido al inicio no es igual al monto del pasivo por arrendamiento, debido a que derechos retenidos** (por el derecho a usar el activo) condicionan el pasivo por arrendamiento a un monto distinto.

II-Cuáles son los Principales Cambios que Introduce la nueva Norma

- Incorpora párrafo para indicar la **forma de registrar las mediciones posteriores** a la medición inicial del derecho de uso, del pasivo y del reconocimiento de ganancia o pérdida por diferenciales producidos.
- Se busca que el Vendedor – arrendatario no reconozca ninguna ganancia o pérdida que esté relacionada con su derecho de uso retenido (bajo la lógica que no todos los derechos sobre el activo vendido fueron traspasados por tratarse de una operación de venta con arrendamiento posterior). En definitiva, la modificación busca **evitar el registro posterior de pérdidas o ganancias por la parte de los derechos sobre el activo que no fueron traspasados** al quedar un derecho en manos del vendedor-arrendatario para usar dicho activo.
- En específico, la modificación a la norma indica cómo tratar el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento posterior después de la fecha de comienzo, advirtiendo que **debe seguir cumpliendo el requisito de no reconocer ninguna ganancia o pérdida relacionada con derecho de uso retenido**, tal como se exigió para contabilizar y medir en la fecha de comienzo.
- La modificación a la NIIF 16 también efectúa correcciones y mejoras a los ejemplos anteriormente incluidos.

III- Cuáles son los Principales Efectos de la nueva norma en los Estados Financieros de las Empresas

A) En las Cifras de Los Estados Financieros

- Logra **uniformar el tratamiento contable de las mediciones posteriores** y **ajustar las diferencias ocurridas por el actual vacío de la norma** evitando registrar ganancias y pérdidas que no corresponde reconocer, por ejemplo, cuando la venta se efectúa a un precio superior al valor razonable del activo (financiamiento adicional).
- El vendedor-arrendatario no podrá reconocer una ganancia por el derecho de uso que retiene sólo por hacer una nueva medición (por ejemplo, tras una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo de éste).
- Se dará reconocimiento adecuado a pasivos financieros distinto al pasivo por arrendamiento o al reconocimiento de activos producto de los anticipos de arriendos, según sea el caso.

B) En las Notas a Los Estados Financieros

Habrá **mayor claridad y precisión al hacer las revelaciones** que involucren datos principalmente cuantitativos, respecto de operaciones de venta con arrendamiento posterior.

IV- Cuáles son los Aspectos Más Complejos para la Aplicación de la nueva Norma

- **La existencia de datos lo suficientemente confiables acerca del valor razonable del activo transferido**, que involucren la necesidad de contabilizar anticipos o pasivos financieros por el financiamiento adicional, lo cual puede afectar la correcta determinación de la ganancia o pérdida en la transacción de venta del activo con arrendamiento posterior, como también afectar el monto determinado del derecho de uso, del pasivo por arrendamiento y de otros activo o pasivos surgidos en la transacción, tales como anticipos de arrendamiento o pasivos financieros por financiamiento adicional.
- La **aplicación correcta de métodos y cálculos** que involucren aplicación de porcentajes para determinar los derechos transferidos, ya que financieramente los derechos no siempre se transfieren en su totalidad, lo cual tiene efectos en la determinación del activo a reconocer por derecho de uso y consecuentemente también en el resultado a reconocer en la transacción.

V- Qué necesitan hacer las empresas para aplicar la nueva norma

- **Contratar si es necesario expertos** para la determinación del valor razonable del activo objeto de la venta, ya que dicho valor es clave para los cálculos necesarios para determinar los montos de las cuentas al momento de contabilizar y así sustentar especialmente las ganancias o pérdidas en la transacción.
- Determinar posibles impactos en el cálculo de los **impuestos diferidos**.
- Determinar aquellas modificaciones de contrato y registrar en base a lo instruido en la nueva norma para la medición posterior del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento de la norma, reconociendo en resultados sólo aquellas desviaciones relacionadas con los derechos transferidos.
- Al igual que antes se requiere obtener un dato confiable del valor razonable del activo que se vende a objeto de determinar si existe por ejemplo financiamiento adicional o un anticipo de arrendamiento y especialmente para una correcta determinación de los ajustes posteriores que al aplicar esta nueva norma no podrán reconocerse ganancias o pérdidas, salvo aquellas relacionadas con los derechos transferidos (derecho total menos derecho retenido por usar el activo recibido en arrendamiento posterior).

VI- Conclusiones y comentarios técnicos de la nueva norma

- La nueva norma **logra disipar aquellas dudas** en cuanto a cómo tratar las mediciones posteriores a la medición que fue efectuada en la fecha de comienzo.
- Se logra **uniformar el tratamiento** entre las empresas mejorando la comparabilidad de la información, especialmente en aquellos casos en que el valor razonable del activo difiere significativamente al valor razonable de la contraprestación por dicho activo o si los pagos por el arrendamiento no son a tasas de mercado.
- De la lectura de algunos clientes con operaciones de venta y arrendamiento posterior (Leaseback), no se visualizan diferencias significativas ni en contabilización, ni en revelaciones. Esto es consistente con lo reportado por las empresas en 2023, que indicaban que las nuevas normas, no tendrían un impacto significativo en sus estados financieros. Sin duda deben existir casos en que este impacto es significativo a nivel del resultado del ejercicio, sin embargo, no ha sido adecuadamente reconocido contablemente en los estados financieros ni en sus revelaciones.