

CONSULAUDITORES CIA. LTDA.

NIIF 16

Contratos de Arrendamientos bajo
COVID-19



Antecedentes

La economía mundial vive una crisis sanitaria, humana y económica sin precedentes en el último Siglo y que evoluciona continuamente.

Ante la pandemia de la enfermedad por coronavirus (COVID-19), las economías se cierran y paralizan y las sociedades entran en cuarentenas, más o menos severas, Medidas solo comparables a las de situaciones de guerra.

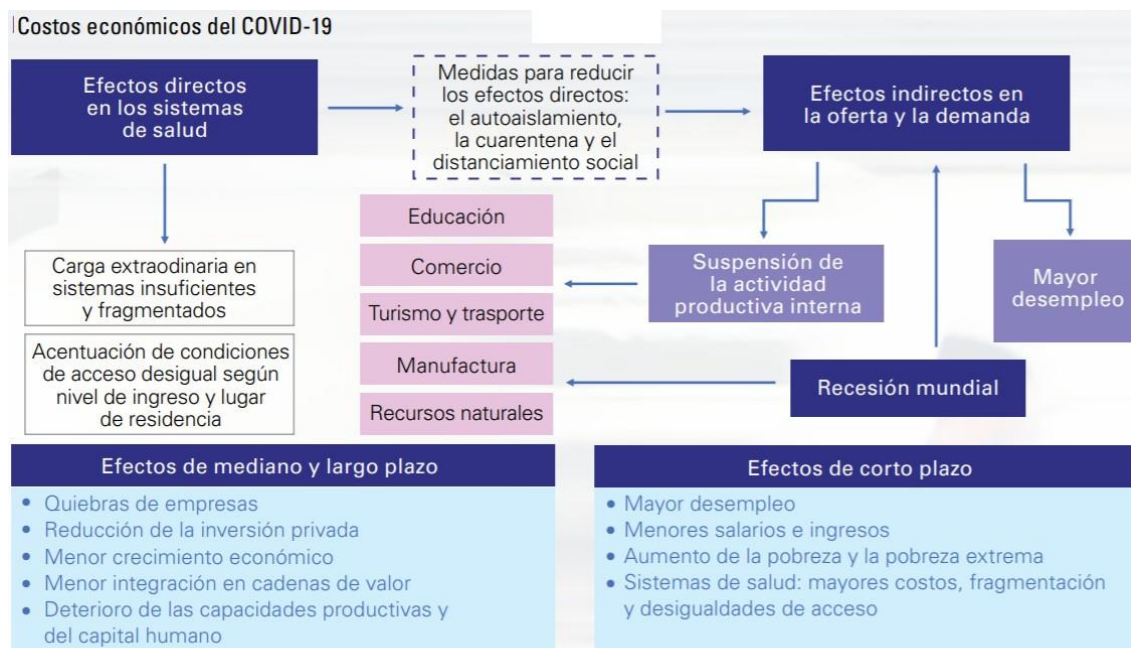
Aunque no se sabe cuánto durará la crisis, ni la forma que podría tener la recuperación, cuanto más rápida y contundente sea la respuesta, menores serán los efectos negativos.

Algunos de los mecanismos tradicionales de mercado podrían no ser suficientes para enfrentarla debido a la interrupción de las actividades productivas y la consiguiente contracción de demanda.

El efecto de la suspensión de las actividades productivas en los países, como resultado de la pandemia del covid-19, se ve reflejado en la incertidumbre internacional de los socios estratégicos y comerciales, así como la dinámica de su recuperación económica; estos factores son determinantes en los resultados de la previsión Macroeconómica para este año.

En las empresas, el COVID-19 está afectando directamente a la producción, rompiendo la cadena normal de suministros y afectando el comportamiento del Mercado. Sin embargo; depende mucho de la reacción del público ante este entorno económico (el mercado activo), la pandemia para una reactivación económica.

Muchas empresas, han tenido que detener y hasta cerrar sus operaciones y, por lo tanto, sus ventas y el flujo de efectivo se vio interrumpido.



Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

Todas las empresas, independientemente de su tamaño, se ven afectadas, en particular en los sectores de la aviación, el turismo y de servicios como el comercio. Muchas ya enfrentan una importante disminución de sus ingresos, el aumento de la insolvencia y la pérdida de puestos de trabajo en sectores específicos, lo que tendrá un marcado impacto en el mercado laboral. El mantenimiento de operaciones será especialmente difícil para las micro, pequeñas y medianas empresas (Mi pyme) (OIT, 2020).

Se hace necesario un estímulo fiscal, crear subvenciones y proteger los ingresos de los sectores productivos, mantener los empleos que generan el dinamismo económico social.

Entre las subvenciones ya sea estatales o privadas se ha podido observar el otorgamiento de créditos preferenciales de reactivación y en algunos sectores se observa algún alivio de los pagos de arrendamientos que será nuestro tema para tratar en este documento.



Cómo los arrendadores otorgan reducciones de renta.

Como ejemplo se tiene que, nosotros arrendamos un lugar para capacitaciones.

Sin embargo, debido a la cuarentena, nuestros clientes se vieron obligados a quedarse en casa. Debemos entender que la mayoría de los costos en un centro de capacitación son fijos: los salarios de los colaboradores y el alquiler de la infraestructura representan alrededor del 70% de todos los gastos del área de capacitación.

Se puede evidenciar al instante que el centro de capacitación sufrió una pérdida y necesitaba desesperadamente un alivio de sus gastos.

Por lo tanto, el arrendador (dueño) acordó otorgar una reducción del alquiler temporal en dos formas:

1. Para posponer el pago del alquiler de abril, mayo y junio para julio, agosto y septiembre de 2020; y al mismo tiempo
2. Para disminuir la cantidad del pago mensual del alquiler para los próximos tres pagos de los meses pospuestos en un 50%.

Seguro de que esta situación fue bastante común y los arrendadores brindaron reducciones de alquiler similares en otros lugares para apoyar a sus clientes en tiempos difíciles.

¿Cómo contabilizar las reducciones de alquiler según la NIIF 16?

En base a lo determinado en la norma de contratos por arrendamientos de la NIIF 16, la respuesta sería: modificación de arrendamiento (en la mayoría de los casos).

Según la NIIF 16, la modificación del arrendamiento es un cambio en el alcance o los pagos del arrendamiento que no formaba parte de las condiciones originales.



Requiere el recálculo y el ajuste del pasivo por el arrendamiento, lo cual no es algo sencillo, especialmente si muchos arrendatarios han adoptado la NIIF 16, en el año anterior y ya invirtieron mucho tiempo, esfuerzo y dinero en evaluar la NIIF 16 y realizar todos los recálculos.

El IASB fue informado de que muchos arrendadores en todo el mundo han proporcionado o esperan hacerlo, reducciones del alquiler a arrendatarios como resultado de la pandemia covid-19.

Estas reducciones del alquiler son particularmente importantes para arrendamientos de propiedades inmobiliarias y, las reducciones del alquiler incluyen vacaciones del alquiler o reducciones del alquiler por un periodo de tiempo, posiblemente seguido de un incremento en los pagos por el alquiler en periodos futuros, lo cual motivó a generar una enmienda a la NIIF 16.

Nueva enmienda de la NIIF 16 para reflejar COVID-19

En mayo de 2020, el IASB emitió una enmienda de la NIIF 16 Arrendamientos, para abordar exactamente las reducciones de alquiler proporcionadas a los arrendatarios como respuesta a la pandemia de COVID-19, usted puede descargar el texto completo en el sitio web oficial de la Fundación IFRS <https://www.ifrs.org/projects/2020/ifrs-16-and-covid-19/#final-stage>.

La enmienda permite a los arrendatarios, como un recurso práctico, no evaluar si las reducciones de alquiler particulares que ocurren como consecuencia directa de la pandemia de covid-19 son modificaciones de arrendamiento y, en cambio, dar cuenta de esas reducciones de alquiler como si no fueran modificaciones de arrendamiento. La enmienda no afecta a los arrendadores.

Sin embargo, debe cumplir con tres condiciones:

- a) el cambio en los pagos por arrendamiento da lugar a la revisión de la contraprestación por el arrendamiento que es sustancialmente la misma, o menor, que la contraprestación por el arrendamiento inmediata anterior al cambio;
- b) cualquier reducción en los pagos por arrendamiento afecta únicamente los pagos originalmente vencidos hasta el 30 de junio de 2021 (por ejemplo, una reducción del alquiler cumpliría esta condición si diera lugar a una reducción de los pagos por arrendamiento hasta el 30 de junio de



2021 y a un incremento en los pagos por arrendamiento que se prolongue más allá del 30 de junio de 2021); y

- c) no existe un cambio sustancial en los otros términos y condiciones del arrendamiento.

En la práctica esto significa que, si el arrendador disminuyó o perdonó los pagos de arrendamiento, simplemente los trata como pagos de arrendamiento variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento.

Por ende, su efecto, directamente se reflejará en los resultados, con la correspondiente disminución en el pasivo por arrendamiento.

Si el arrendador disminuyó el pago en un período, pero luego lo aumentó proporcionalmente en el período posterior, entonces simplemente necesita continuar reconociendo la reducción del pasivo por arrendamiento y el interés como antes, esto se menciona en Fundamentos de las conclusiones.

Ejemplo: reducción de alquiler según NIIF 16

Digamos que una compañía alquiló un aula de capacitación en agosto del 2019 durante 2 años. El pago Mensual es de 600,00. La tasa de endeudamiento incremental anual del arrendador para préstamos en condiciones similares es del 11% anual y los pagos se realizan al final de cada mes, efectuamos desembolsos relacionados con el arrendamiento de 120,00.

Inicialmente, debemos efectuar el reconocimiento inicial de ese arrendamiento, mediante el cálculo del valor presente de los pagos de arrendamiento usando una tasa de préstamo incremental mensualizada.

Ahora, debemos calcular el valor presente de la serie de 24 pagos.

1. Identificación de las partes.

Arrendador	Compañía A	Arrendamiento operativo
Arrendatario	Compañía B	Arrendamiento NIIF 16
Fecha de arrendamiento	1-8-2019	
Valor de arrendamiento	600.00	
Plazo	24	Meses
Vida del bien	480	Meses
Inicio arrendamiento	1-8-2019	



2. Cálculo del valor presente

Tasa Anual 11.0000%
Tasa Mensual 10.4815%

Mes	Valor Arriendo	Valor Presente
1	600.00	594.80
2	600.00	589.65
3	600.00	584.55
4	600.00	579.49
5	600.00	574.47
6	600.00	569.49
7	600.00	564.56
8	600.00	559.68
9	600.00	554.83
10	600.00	550.02
11	600.00	545.26
12	600.00	540.54
13	600.00	535.86
14	600.00	531.22
15	600.00	526.62
16	600.00	522.06
17	600.00	517.54
18	600.00	513.06
19	600.00	508.62
20	600.00	504.21
21	600.00	499.85
22	600.00	495.52
23	600.00	491.23
24	600.00	486.97

Total Valor Presente 12,940.10

Total Valor Presente 12,940.10
Costos Incrementales 120.00

Activo Derechos Uso 13,060.10

Valor de Mercado del Bien 20,000.00

Deterioro -

Grupo	Detalle	Debe	Haber
Activo	Activo Derecho Uso	13,060.10	
Pasivo	Pasivo Arrendamiento		12,940.10
Activo	Efectivo		120.00



3. Reconocimiento posterior.

Costo Amortización

Valor Activo Derecho Uso	13,060.10
Meses Arrendamiento	24

Amortización Mensual Derecho uso	544.17
---	---------------

Grupo	Detalle	Debe	Haber
Gasto	Gasto Amortización	544.17	
Activo	Amortización Derech. Uso		544.17

4. Reconocimiento posterior costo financiero

Mes	Capital	Interes	total	Abono	Saldo
ago-19	12,940.10	113.03	13,053.13	600.00	12,453.13
sep-19	12,453.13	108.77	12,561.90	600.00	11,961.90
oct-19	11,961.90	104.48	12,066.38	600.00	11,466.38
nov-19	11,466.38	100.15	11,566.54	600.00	10,966.54
dic-19	10,966.54	95.79	11,062.33	600.00	10,462.33
ene-20	10,462.33	91.38	10,553.71	600.00	9,953.71
feb-20	9,953.71	86.94	10,040.65	600.00	9,440.65
mar-20	9,440.65	82.46	9,523.11	600.00	8,923.11
abr-20	8,923.11	77.94	9,001.05	600.00	8,401.05
may-20	8,401.05	73.38	8,474.43	600.00	7,874.43
jun-20	7,874.43	68.78	7,943.21	600.00	7,343.21
jul-20	7,343.21	64.14	7,407.35	600.00	6,807.35
ago-20	6,807.35	59.46	6,866.81	600.00	6,266.81
sep-20	6,266.81	54.74	6,321.55	600.00	5,721.55
oct-20	5,721.55	49.98	5,771.53	600.00	5,171.53
nov-20	5,171.53	45.17	5,216.70	600.00	4,616.70
dic-20	4,616.70	40.32	4,657.02	600.00	4,057.02
ene-21	4,057.02	35.44	4,092.46	600.00	3,492.46
feb-21	3,492.46	30.51	3,522.96	600.00	2,922.96
mar-21	2,922.96	25.53	2,948.49	600.00	2,348.49
abr-21	2,348.49	20.51	2,369.01	600.00	1,769.01
may-21	1,769.01	15.45	1,784.46	600.00	1,184.46
jun-21	1,184.46	10.35	1,194.80	600.00	594.80
jul-21	594.80	5.20	600.00	600.00	0.00

Grupo	Detalle	Debe	Haber
Gasto	Gasto Financiamiento Arrend.	113.03	
Pasivo	Pasivo Arrendamientos		113.03

Grupo	Detalle	Debe	Haber
Pasivo	Pasivo Arrendamientos	600.00	
Activo	Efectivo		600.00



Iniciamos el reconocimiento contable bajo lo establecido por la NIIF 16 y se realizaba las transacciones mensualmente, de pronto la pandemia golpeó económicamente a la compañía arrendadora y perdió muchos ingresos.

Por lo tanto, el arrendador, proporcionó un descuento en los 3 pagos pospuestos para cancelar 300 adicionales en los meses de julio, agosto y septiembre.

El arrendatario decidió aplicar la solución práctica según lo permitido por la última modificación de la NIIF 16 y no tener en cuenta el descuento ni el aplazamiento en cuanto a la modificación del arrendamiento, ya que aparentemente cumplió con las tres condiciones para hacerlo.

Por lo tanto, el pago del arrendamiento que asciende a 900,00 para el mes de agosto se contabilizará de la siguiente manera:

Grupo	Detalle	Debe	Haber
Gasto	Gasto Amortización	544.17	
Activo	Amortización Derech. Uso		544.17

Grupo	Detalle	Debe	Haber
Gasto	Gasto Financiamiento Arrend.	59.46	
Pasivo	Pasivo Arrendamientos		59.46

Grupo	Detalle	Debe	Haber
Pasivo	Pasivo Arrendamientos	1,200.00	
Activo	Efectivo		900.00
Ingreso	Ganancia en Reduc. Alquil.		300.00



Conclusiones

Una rápida respuesta del IASB ante la situación actual; ha demostrado ser oportuna la enmienda, ha facilitado la labor de todos los contadores que se enfrentan a reducciones y aplazamientos en sus arrendamientos.

Debemos recordar que este tratamiento se relaciona únicamente con la reducción proporcionada como resultado de las pandemias de COVID-19, no con todas las reducciones.

Puede aplicar esta modificación en sus estados financieros para el período que comience a partir del 1 de junio de 2020.

Asegurémonos de realizar la prueba de deterioro del activo de derecho de uso resultante de los arrendamientos, es probable que pueda existir algún deterioro, porque la disminución de los ingresos como resultado de las pandemias y las medidas relacionadas adoptadas por los gobiernos son indicadores de esta situación.