

# ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS NUEVO TRATAMIENTO EN LA CONTABILIDAD DEL ARRENDATARIO SEGÚN NIIF

## OPERATING LEASING NEW TREATMENT IN THE LESSEE'S ACCOUNTING ACCORDING TO NIIF

**Jorge José Gil**

*Especialista en Administración Financiera, Universidad Nacional de Cuyo  
Prof. Tit en Contabilidad Superior FCE-UNCUYO*

### *Resumen*

La mejor forma de representar los arrendamientos en los estados financieros se ha discutido extensamente en los organismos relacionados con normas contables. Se analiza el tratamiento contable de los arrendamientos en las alternativas consideradas por el IASB, en especial la NIIF 16 y su proceso de generación. Se concluye que esta norma permite un mayor acercamiento a la realidad económica del arrendamiento en la contabilidad del arrendatario. En cuanto a la contabilidad del arrendador, las decisiones tomadas y sus fundamentos producen dudas con respecto a si es la mejor solución. Cuando se cuenta con experiencia en la aplicación de la nueva norma se podrá realizar una evaluación de ambos aspectos. Además, se detecta que hay una significativa proporción de sociedades que no cumplen con la revelación requerida por la actual NIIF de Arrendamientos (NIC 17). Sin embargo, con los datos disponibles no se observa un impacto relevante en los principales indicadores, ya que no existe un uso extendido e intenso del arrendamiento operativo como forma de reemplazar activos a adquirir.

Palabras clave:  
arrendamiento operativo; normas internacionales de información financiera

### *Abstract*

The best way to represent leases in financial statements has been extensively discussed in agencies related to accounting standards. The accounting treatment of leases in the alternatives considered by the IASB is analyzed, especially IFRS 16 and its generation process. It is concluded that this rule allows a closer approach to the economic reality of the lease in the lessee's accounting. As for the lessor's accounting, the decisions made and their fundamentals raise doubts as to whether it is the best solution. When there is experience in the application of the new standard, an evaluation of both aspects can be carried out. Additionally, it is detected that there is a significant proportion of companies that do not comply with the disclosure required by the current IFRS of Leases (IAS 17). However, with the available data there is no relevant impact on the main indicators, since there is no widespread and intense use of operating leases as a way of replacing assets to be acquired.

Keywords:  
operating leasing; international financial reporting standards

## INTRODUCCIÓN

El estado de la temática del tratamiento contable de los arrendamientos operativos en la Argentina puede sintetizarse: 1) Los distintos organismos mundiales relacionados con normas contables (IASB y otros nacionales) están estudiando y en algunos casos realizando un replanteo de la información a brindar, especialmente relacionado con el *performance* de la empresa. 2) En Argentina es importante anticipar los efectos que producirán en los Estados financieros las nuevas normas contables (especialmente las emitidas por el IASB) para que los usuarios anticipen sus decisiones, particularmente la utilizada en los mercados de valores. 3) Se ha discutido largamente la mejor forma de representar los arrendamientos en los estados financieros. En particular en la contabilidad del arrendatario, donde el problema específico se relaciona con la diferente forma de tratamiento de los recursos (activos) utilizados en la empresa para la generación de sus resultados y la relación de estos resultados con el costo de endeudamiento.

Las distintas formas de tratamiento contable han sido:

- a) Todos los arrendamientos se imputan a resultados tanto en la contabilidad del arrendatario, como en la del arrendador.
- b) Separar los arrendamientos en dos grupos: arrendamientos financieros y operativos. A los primeros considerarlos como un préstamo (en la contabilidad del arrendador) y un activo (bienes de uso, propiedad plantas y equipo) en la contabilidad del arrendatario. Y a los segundos (operativos) considerarlos como resultados, tanto en la contabilidad del arrendatario, como en la del arrendador. Esta es la que existen actualmente en las normas contables argentinas (Resolución Técnica 18)
- c) Considerar que en todos los arrendamientos se produce la transferencia del derecho de uso y generar un activo en la contabilidad del arrendatario por ese derecho de uso (y mantener la contabilidad del arrendador con la apertura de arrendamientos financieros y operativos y tratarlos como en la opción b). Esta es la que se generó recientemente a través de la aprobación de la NIIF 16 ("Contabilidad de los arrendamientos) por parte del IASB (organismo internacional que emite las NIIF).
- d) Aplicar el tratamiento de la opción c) tanto a los arrendamientos operativos como a los financieros, y en ambas contabilidades.

En Argentina, las NIIF están vigentes para las empresas bajo control de la Comisión Nacional de Valores y, por ende, comenzarán a aplicar la NIIF 16 a partir de los ejercicios iniciados desde el 01.01.2019, produciendo un impacto en los estados financieros de estas empresas. Lo mismo ocurrirá con los Bancos que comienzan con la aplicación de las NIIF a partir del 2018 y generarán el mismo impacto en 2019.

### Enfoque del tema

La contabilización de arrendamientos ha sido siempre un tema controvertido a nivel internacional y fue sufriendo una evolución significativa motorizada por el enfoque de la contabilidad anglosajona.

El IASB cuando inició la investigación sobre un posible modelo contable de arrendamientos explicó que el arrendamiento es una actividad importante para muchas empresas. Es un medio de acceso a los activos, para obtener financiamiento, y reducir la exposición de la institución a los riesgos de la propiedad de los activos.

Los modelos contables existentes para los arrendamientos requieren que los arrendatarios y arrendadores clasifiquen sus arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y para contabilizarlos de manera diferente, según la clasificación.

Estos modelos han sido criticados por no cumplir con las necesidades de los usuarios de los estados financieros porque no siempre proporcionan una representación fiel de las operaciones de arrendamiento.

En particular, éstos no exigen que los arrendatarios reconozcan los activos y pasivos que surgen de arrendamientos operativos.

Como resultado, el IASB ha recibido reclamos de muchos usuarios de estados financieros, para cambiar las exigencias contables de modo que a los arrendatarios se les exigiera reconocer dichos activos y pasivos.

El principio básico de la nueva NIIF 16 es que el arrendatario debe reconocer los activos y los pasivos derivados de un contrato de arrendamiento. Esto representa una mejora con respecto a las exigencias de contratos de arrendamientos existentes, los que no exigen que los activos y pasivos del contrato de arrendamiento sean reconocidos por los arrendatarios.

De acuerdo con este principio, el arrendatario deberá reconocer los activos y pasivos de los contratos de arrendamiento. El arrendatario deberá reconocer el pasivo para efectuar los pagos de arrendamiento (el pasivo por arrendamiento) y el activo del derecho de utilización que representa su derecho de uso del activo arrendado (el activo subyacente) durante el periodo de arrendamiento.

Cuando se calculen los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento, el arrendatario y el arrendador podrán excluir la mayoría de los pagos de arrendamiento variables. Además, el arrendatario y el arrendador podrán incluir pagos a realizar en periodos opcionales sólo si el arrendatario posee un incentivo económico significativo para ejercer la opción de extender el contrato de arrendamiento, o no ejercer la opción de rescindir el contrato de arrendamiento.

La entidad revelará la información necesaria para cumplir el objetivo de permitir que los usuarios de estados financieros entiendan el importe, la duración e incertidumbre de los flujos de efectivo derivados de arrendamientos.

Sin embargo, la opinión recibida durante el período de consulta no fue homogénea y quedó claro que el impacto que producirá la aplicación de esta norma será fundamental analizarlo para luego hacer “sintonía fina” con la misma para generar modificaciones a la misma.

Este impacto, en Argentina, se podrá anticipar, como objetivo de este proyecto, analizando los actuales estados financieros de las empresas que cotizan en bolsa y simulando la contabilización de los arrendamientos con el nuevo enfoque, para determinar los impactos simulados en los estados financieros.

Luego se podrá apreciar, con la opinión de los usuarios, como impactaría esta nueva representación en los estados financieros, en las decisiones tomadas.

Para ello, será indispensable pasar revista a los principales indicadores correspondientes al análisis de los estados financieros.

En base a la diversidad de opiniones recibidas, durante el periodo de consulta, no puede apreciarse con nitidez, si la nueva NIIF mejorará el nivel de calidad de la información financiera y, por lo tanto, mejorarán las decisiones tomadas por los usuarios.

Los problemas que subsisten son:

- a) ¿Los arrendamientos deben contabilizarse en base a la transferencia de riesgos y beneficios surgidos de la tenencia del activo o en base a la transferencia del derecho de uso?
- b) La contabilidad del arrendador debe contabilizarse sobre la base de la clasificación de los arrendamientos (actual NIC 17 y NIIF 16) o debe generarse un único modelo de arrendamiento como ocurre con los arrendatarios.
- c) El reconocimiento del pasivo por arrendamiento y del derecho de uso, debe realizarse de acuerdo con el modelo de la NIIF 16 o deben generarse modificaciones a ese modelo.

- d) La información a brindar, sobre el Derecho de uso y el pasivo por arrendamiento ¿qué contenido debe tener y como se reflejan en los estados financieros?
- e) El nuevo enfoque, ¿qué impacto produce en la representación que realizan los estados financieros?
- f) El nuevo enfoque, ¿qué impacto produce en la percepción de los usuarios y por ende, en sus decisiones?

Esta investigación se refiere al análisis doctrinal de los antecedentes en el tratamiento contable de los arrendamientos para profundizar las distintas alternativas contempladas por el IASB en su análisis original y el efecto de esos modelos en los Estados financieros. A partir de esto se realiza una evaluación de los fundamentos del IASB en todo el proceso de generación de la NIIF 16 para conocer las razones que lo llevaron a definir el modelo contable de los arrendamientos.

Para analizar las consecuencias se considera una simulación del efecto que produce el nuevo modelo contable de los arrendamientos en los estados financieros de empresas que coticen en bolsa. También se realizó una investigación empírica preliminar con la información que proveen los estados financieros de las empresas que cotizan sus títulos en las bolsas de valores de la Argentina.

## **ANTECEDENTES DOCTRINALES DE LOS ARRENDAMIENTOS**

Se consideran los antecedentes del tratamiento contable de los arrendamientos para profundizar las alternativas contempladas por el IASB en su análisis original y el efecto de esos modelos en los Estados financieros.

### **Antecedentes en el tratamiento contable de los arrendamientos**

La contabilidad del arrendamiento ha pasado por diversas etapas:

- 1) Contabilizar todos los arrendamientos, en la contabilidad del arrendador y del arrendatario como gastos y como ingresos (diversas normas anteriores)
- 2) Clasificar los arrendamientos en operativos y en financieros. Los primeros se tratan igual que en el caso a), y para los segundos se los considera una compraventa financiada en las dos contabilidades. (NIC 17)
- 3) Considerar el derecho de uso que tiene el arrendatario en todo tipo de arrendamiento, para contabilizarlo como activo y pasivo. (NIIF 16)

### **Esquema general de la NIIF 16**

La NIIF 16 Arrendamientos ha sido emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en enero de 2016, con aplicación para los ejercicios iniciados a partir del 01.01.2019 y reemplaza, principalmente, la NIC 17 y otras interpretaciones relacionadas (IFRIC 4, Sic 15 y Sic 27).

Su contenido se refiere al reconocimiento, la medición y la consideración de la presentación de los contratos de arrendamiento refiriéndose a las partes intervinientes en los mismos: arrendador (locador) y arrendatario (inquilino/locatario).

Su estructura se muestra en el cuadro 1.

Cuadro 1: Contenido de NIIF 16



La NIIF 16 conceptualiza de forma diferente a ciertas definiciones realizadas en su predecesora NIC 17.

#### *Definición de arrendamiento*

Si existe un acuerdo entre dos personas en el cual uno de ellos transfiere al otro el derecho a usar un activo por un período de tiempo determinado a cambio de una remuneración y tiene el derecho de controlar su uso, entonces existe arrendamiento.

Esta definición hace que no sea necesario diferenciar (desde el punto de vista del arrendatario) entre arrendamientos (operativos y financieros) como lo hacía la NIC 17, por ello elimina esta clasificación y define un único tratamiento para todos ellos.

Si en un contrato coexisten arrendamiento y servicios, el concepto de arrendamiento no será aplicable a los servicios y por lo tanto las obligaciones a cumplir según la Norma sólo son obligatorias para el concepto de arrendamiento. Por supuesto, existe la excepción a esta regla cuando no sea posible la separación de ambos componentes.

Existen además cambios para las consideraciones que el arrendatario deberá realizar en el reconocimiento y tratamiento contable de los arrendamientos.

#### *Tratamiento contable y comparación de normas*

De acuerdo con la NIC 17, en un arrendamiento operativo el arrendatario reconoce por la recepción del servicio de arrendamiento (devengamiento del gasto) como un gasto operativo. Generalmente se calcula mediante el valor a pagar por todo el contrato dividido la vida del contrato.

En la NIIF 16 la misma situación dará como resultado el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por el contrato de arrendamiento. Después el activo generará la correspondiente depreciación. Por su lado, el pasivo reconocido inicialmente se medirá al costo amortizado y por ende el devengamiento de los costos financieros.

Hay excepciones opcionales a esta registración contable, relacionado con el tratamiento de los contratos de arrendamiento de corto plazo (no mayor a 12 meses) o los contratos con el activo arrendado que tenga un bajo valor.

#### *Contabilidad del arrendador – Información adicional*

Para los arrendadores no se manifiestan mayores diferencias en el reconocimiento de los arrendamientos. Se mantiene la clasificación en operativos o financieros y su tratamiento es similar a lo establecido por la NIC 17.

#### *Impacto del cambio del reconocimiento de los arrendamientos*

El cambio en la consideración de un activo arrendado operativamente como un activo (Derecho de uso), generalmente expuesto dentro de Propiedades, Planta y Equipos y consecuentemente el reconocimiento de la depreciación de este, implica un cambio en la situación patrimonial del ente y en los resultados del ejercicio.

En la situación patrimonial, porque con la norma anterior no se reconoce como activo del ente los arrendados operativamente y, en los resultados el cambio se produce en el renglón del estado que los reconoce, tanto a los resultados financieros u operativos que se generan a partir de este arrendamiento. Y también en la magnitud de esos resultados, por la diferente forma de cálculo de estos.

A modo de síntesis, en el cuadro 2 se resume el esquema general de la NIIF 16 en materia de tratamiento específico de los contratos de arrendamiento.

Como principal aspecto a considerar es si existe o no un contrato de arrendamiento, en base a las características particulares del contrato.

El árbol de decisión para plantear esta respuesta se presenta en el cuadro 3.

El esquema básico de los arrendamientos operativos en la contabilidad del arrendatario se basa en que “al inicio del arrendamiento el arrendatario debe reconocer un activo por un derecho de uso y un pasivo por las obligaciones del arrendamiento”.

La medición inicial del derecho de uso comprende: la medición inicial del pasivo por arrendamiento, cualquier pago efectuado hasta la fecha del inicio del contrato, menos cualquier incentivo recibido, cualquier costo inicial directo incurrido y la estimación del costo de desmantelamiento del activo.

Al cierre del periodo, en general, se medirá al costo, que implica: el costo inicial, menos la depreciación, menos el deterioro, más o menos el ajuste por cambio en el pasivo por arrendamiento.

Cuadro 2: Esquema del tratamiento de los contratos de arrendamiento



La medición inicial del pasivo (elemento clave para la medición del activo) debe realizarse por el valor presente de los flujos futuros por el arrendamiento, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento si dicha tasa puede determinarse en forma sencilla. Si no la tasa incremental para obtener préstamos.

Este tratamiento implica reconocer en resultados los intereses sobre el pasivo por arrendamiento (medición al costo amortizado), los pagos variables no incluidos en la medición inicial del pasivo, y la depreciación del derecho de uso.

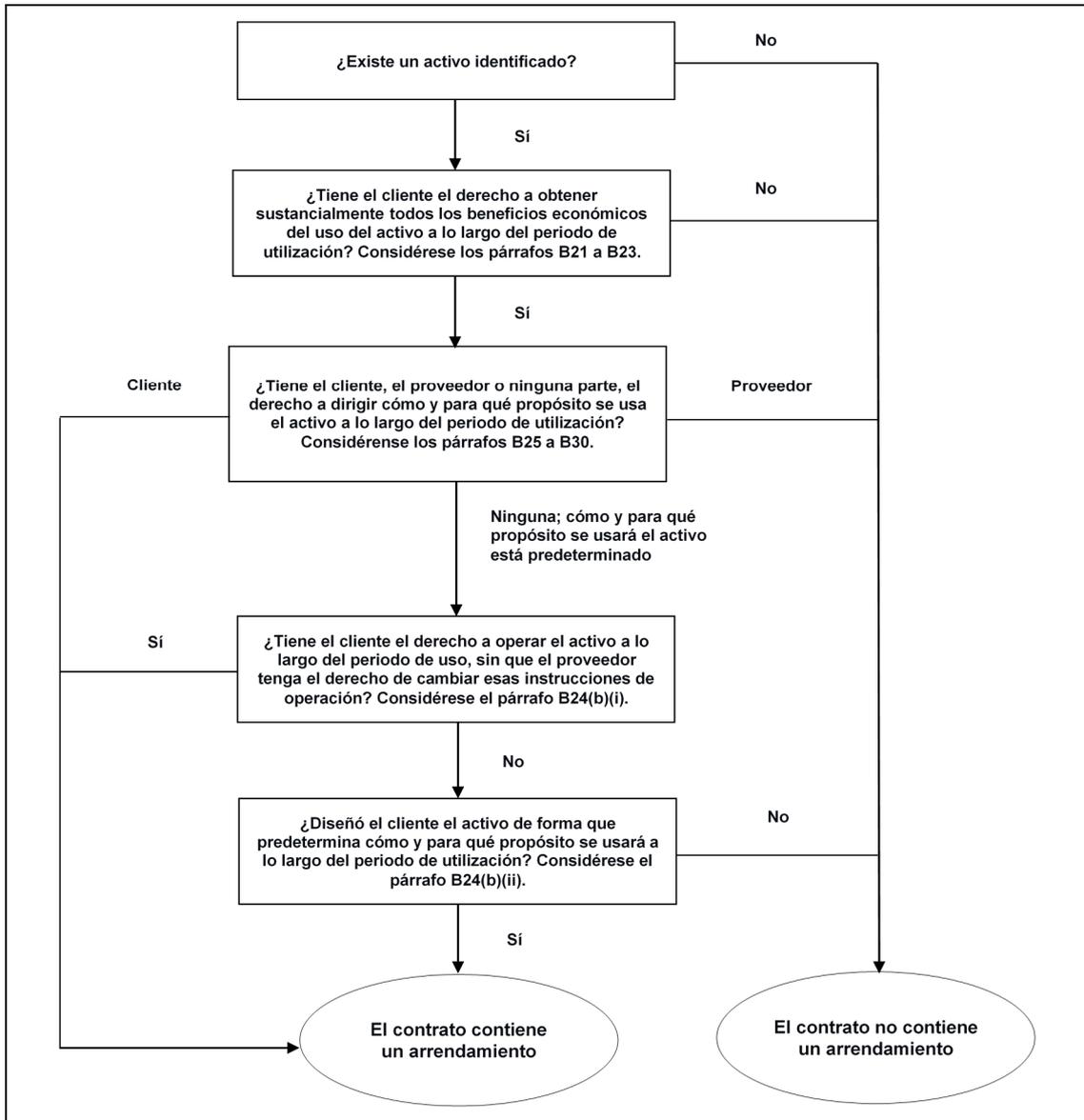
En cuanto a la presentación y revelación de información sobre los contratos de arrendamiento, puede sintetizarse así:

- En los estados principales o en notas se presentan los activos por derechos de uso separados de otros activos. Si no se presentan separados en el estado principal (ESF) deben incluirse en el mismo rubro que corresponde a los activos subyacentes y revelar en notas en qué línea están incluidos esos activos. También se presentan los pasivos por arrendamientos separados de otros pasivos. Si no se presenta por separado, debe indicarse en notas en qué líneas del ESF se incluyen esos pasivos.
- Los intereses por medición al costo amortizado de los pasivos se incluirán en el Estado de resultados por separado del cargo por depreciación del derecho de uso, formando parte de los costos financieros.
- En el estado de flujo de efectivo el pago del principal del pasivo se clasifica como actividades de financiación, los intereses como actividad de financiación u operativa, a elección del ente, y los pagos de arrendamiento de corto plazo o de activos de escaso valor que se optó por no aplicar la regla general se expondrá en actividades operativas.

En notas debe revelarse:

- Información que, en conjunto con la información incluida en los estados principales otorguen a los usuarios las bases para evaluar los efectos de los arrendamientos en la posición financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo

Cuadro 3: Determinación de si existe arrendamiento



- Información sobre Arrendamientos en una nota única. Pero no debe duplicarse información que se incluya en otro lugar de los estados financieros siempre que use referencias cruzadas.
- Los datos requeridos en forma tabla, excepto que otra forma resulte más apropiada
- Los compromisos al cierre del período por arriendos de corto plazo si no es coincidente con las erogaciones por el mismo concepto revelados en resultados del período
- Análisis de vencimientos del pasivo por arrendamiento por separado del análisis de vencimientos de otros pasivos. o Información adicional cualitativa y cuantitativa para cumplir con el objetivo
- Cargo por depreciación clasificado por clase de activo subyacente o Gasto por intereses
- Gasto por arrendamientos a corto plazo (excepto menores a un mes)
- Gastos por arrendamientos de activos de escaso valor o Gastos relativos a pagos variables no incluidos en la medición del pasivo

- Ingresos por sub-arrendamiento o Flujos de efectivo totales por arrendamientos o Agregados a activos por derecho de uso
- Ganancias o Pérdidas por transacciones de venta y retroarrendamiento
- El saldo de los activos por derechos de uso al cierre del período clasificados por clase de activos subyacentes

## APLICACIÓN DE LA NIIF 16

Se considera el impacto de la aplicación de la NIIF 16 en un contrato de arrendamiento operativo en la contabilidad del arrendatario, realizando la comparación teórica de ambos tratamientos.

Una empresa industrial ha firmado un contrato de arrendamiento de una máquina empaquetadora utilizada en el proceso productivo.

En base al contrato la empresa tiene el derecho a utilizar la maquinaria durante el término de 5 (cinco) años con un canon mensual adelantado de \$130.000 pagadero el 1 de cada mes.

El atraso en los pagos del canon generará intereses del 4% mensual. El contrato no incluye la opción de compra.

La tasa de mercado a la que el ente accede en sus operaciones financieras habituales es del 5% mensual.

Según NIC 17, el contrato es tipificado como uno de arrendamiento operativo, el canon mensual se considera como costo de producción de los bienes de cambio, los que se venden inmediatamente a su producción. Al cierre del ejercicio *no* se reconoce un pasivo por los cánones futuros.

Según NIIF 16, el contrato es tipificado como uno de arrendamiento operativo (solo válido para el arrendador); para el arrendatario no se considera la clasificación del arrendamiento. Se reconoce a la máquina como un activo (derecho de uso) en Propiedades, Plantas y Equipos y un pasivo por arrendamiento por las sumas a pagar, medidas al valor actual. Todos los meses se registra la depreciación del bien en forma lineal considerando una vida útil de 5 años. Al cierre de cada mes se reconocen los resultados financieros devengados del pasivo, mediante el método del costo amortizado.

El tratamiento comparativo se presenta en el cuadro 4.

Cuadro 4: Análisis de los dos enfoques

Concepto	RT18/NIC 17	IFRS/NIIF 16
Costo de ventas (por mes)	Por el devengamiento del servicio de arrendamiento equivalente al pago mensual	Por la depreciación mensual del derecho de uso: valor del activo dividido la vida útil
Resultados financieros anuales	ninguno	Devengamiento de los gastos por intereses al aplicar el costo amortizado del pasivo por arrendamiento
Derechos de uso. Incluido en:		
Propiedad, planta y equipo	ninguno	Valor del pasivo por arrendamiento
Pasivo por contrato arrendamiento	ninguno	Valor actual de los pagos con la tasa implícita de arrendamiento

## **EFFECTO DE LOS NUEVOS MODELOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Desde un punto de vista teórico, previo a la terminación de la investigación, hemos identificado una serie de ratios de análisis de estados contables que se verían afectados por el cambio en la registración contable de los arrendamientos operativos en la contabilidad del arrendatario.

Los mismos pueden resumirse así: Tradicionalmente los entes analizan la calidad de su gestión y/o la planificación de su actividad a partir de los ratios financieros y económicos agrupados en baterías. Los que cada empresa o grupo económico utiliza se encuentran en función de las necesidades de información útil que cada una necesite.

El análisis de los efectos que provoca el cambio en el criterio del reconocimiento contable de los arrendamientos a partir de la NIIF 16 de Arrendamientos se puede manifestar en las siguientes familias y ratios.

### **Situación de liquidez, tesorería y disponibilidad**

Los mismos se determinan a partir de stocks, clientes y tesorería. Todos ellos relacionados entre sí.

1) Ratio de liquidez = Activo Circulante / Exigible a corto plazo

valor aconsejable:  $1,5 \leq x \leq 2$

2) Ratio de tesorería = Clientes + Disponible / Exigible a corto plazo

valor aconsejable:  $0,8 \leq x \leq 1$

3) Ratio de disponibilidad = Disponible / Exigible a corto plazo

valor aconsejable:  $x \geq 0,3$

### **Grado de endeudamiento:**

4) Endeudamiento total = Total Deuda / Capital Total

valor aconsejable: 0,5 a 0,6

Se considera Capital Total la suma del total del pasivo y el patrimonio neto.

5) Calidad de la deuda = Exigible a Corto Plazo / Total Deuda

valor aconsejable: relativo

### **Rentabilidad financiera y económica**

Consideremos el esquema del Estado de Resultados de un ente de este modo:

Ventas menos Gastos = BAII (Beneficio Antes Intereses e Impuestos)

BAII menos Cargas Financieras = BAI (Beneficio Antes Impuesto)

BAI menos Impuesto a las ganancias = Beneficio neto después de impuestos

Los ratios de rentabilidad son:

6) Rentabilidad Económica = BAII / Activo Total

7) Rentabilidad Financiera = BAI / Recursos Propios

8) Apalancamiento (leverage) =  $(BAI/BAII) \times (\text{Activo Total} / \text{Recursos Propios})$

Donde BAI/BAII representa la proporción de cargas financieras sobre el BAII o sea, la reducción del BAI por efecto de las cargas financieras. Y Activo Total / Recursos Propios representa la relación de endeudamiento.

9) Autonomía Financiera = Recursos Propios / Deuda Total

## **EVALUACIÓN DE LOS FUNDAMENTOS DEL IASB PARA LA NIIF 16**

Se evalúan los fundamentos que se tuvieron en cuenta en el proceso de generación de la NIIF 16. De este modo se puede considerar las razones que llevaron a IASB a definir el modelo contable de los arrendamientos.

La contabilidad de los arrendamientos necesitaba un cambio. El modelo anterior requería que arrendatarios y arrendadores clasificaran sus arrendamientos como financieros u operativos y se contabilizaran diferente.

Solo los arrendatarios financieros debían reconocer los activos y pasivos que surgen de esos contratos.

Las críticas a este modelo llevaron a que el IASB elaborara un proyecto de cambio. Las críticas principales fueron:

- a) La información sobre los arrendamientos operativos no tiene transparencia y no satisface las necesidades de los usuarios, obligándolos a rehacer la contabilidad (capitalizando los arrendamientos operativos) ya que consideran que debían estar en el Estado de situación financiera. Pero, por la información disponible, se usaron técnicas simplistas para su cálculo y provocaron asimetría en la información.
- b) La existencia de dos modelos contables para los arrendamientos implicó que transacciones que eran económicamente similares podrían contabilizarse de forma muy diferente.
- c) Los requerimientos para los arrendadores no proporcionaban información adecuada sobre su exposición al riesgo.

La NIIF 16 buscó solucionar estas asimetrías de información, para el caso de los arrendatarios y sus arrendamientos operativos. Creando un solo modelo contable para los arrendamientos en el arrendatario y requiere mejorar la información a revelar por parte de los arrendadores sobre su exposición al riesgo. Luego de recibir las opiniones sobre sus proyectos de Arrendamientos, el IASB ratificó que debe requerir que un arrendatario reconozca los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento para todos los arrendamientos (con limitadas excepciones).

Adicionalmente el IASB decidió adoptar un modelo de contabilización del arrendatario único en el que se contabilizaría todos los arrendamientos reconociendo que proporcionan financiación. El IASB considera que este modelo proporciona la información más útil al conjunto de usuarios de los estados financieros más amplio y que aborda muchas de las preocupaciones planteadas por los interesados sobre el costo y complejidad.

IASB también decidió mantener sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17

En relación con el Modelo de contabilización del arrendador, el IASB consideró si requerir que un arrendador reconozca activos para todos los arrendamientos, mejoraría la información financiera (Beneficios mayores a los costos). La información recibida a lo largo del proyecto permite concluir que los costos asociados con los cambios para la contabilidad de arrendador serían difíciles de justificar. Porque la mayoría de los interesados eran de la opinión de que la contabilidad del arrendador de la NIC 17 era adecuada.

El IASB decidió trasladar el modelo de contabilidad del arrendador de la NIC 17. Además cuando el IASB tomó este proyecto pretendía abordar solo la contabilidad del arrendatario y no la del arrendador.

La información recibida en respuesta a las propuestas de los Proyectos de Norma de 2010 y 2013 destacó que la mayoría de los interesados no apoyaban cambiar el modelo de contabilización del arrendador de la NIC 17, porque: 1) El modelo de contabilización del arrendador se entiende bien; 2) La mayoría de los usuarios de los estados financieros no ajustan actualmente los estados financieros del arrendador por los efectos de los arrendamientos. 3) Al contrario de la contabilidad del arrendatario, la del arrendador en la NIC 17 no presenta fallas fundamentales y no debe cambiarse solo porque se cambie la contabilidad del arrendatario.

A la luz de esta información recibida, el IASB concluyó que requerir que un arrendador reconozca una cuenta por cobrar por arrendamiento para todos los arrendamientos no mejoraría la información financiera hasta el punto de que las mejoras superasen los costos asociados con este cambio.

Por consiguiente, la NIIF 16 traslada sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 con la excepción de la definición de un arrendamiento, costos directos iniciales, e información a revelar del arrendador.

Luego de analizar las decisiones tomadas por el IASB y sus fundamentos, nos permiten concluir que la propuesta de contabilización de los arrendamientos en la contabilidad del arrendatario es razonable y conceptualmente sólida. Sin embargo, es necesario anticipar los efectos de este cambio, lo que es objeto de esta investigación.

En cuanto a la contabilidad del arrendador, las decisiones tomadas y sus fundamentos nos hacen dudar respecto de si es la mejor solución brindada. Entendemos que cuando se cuente con experiencia en la aplicación de la nueva norma, se podrá realizar a través de la revisión posterior a la implementación, una evaluación de ambos aspectos.

## **TRATAMIENTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE SOCIEDADES COTIZADAS**

Se considera una muestra significativa de las empresas con cotización pública de sus títulos en Argentina. Se emplean los estados financieros correspondientes a 2017, con distintos cierres, para cada una de las empresas.

En el cuadro 5 se separan aquellas que muestran información que refleja que esas empresas son arrendatarias en términos operativos (que es donde se produce el impacto más significativo en el tratamiento contable). De éstas, se identifica la información sobre los flujos de fondos que generan los arrendamientos operativos (en los casos que las empresas cumplieron con las exigencias de revelación de la NIC 17 "Arrendamientos" vigente hasta el año 2018 inclusive).

En el cuadro 5 se detalla la información contenida en los estados financieros en relación con los arrendamientos operativos.

De 49 sociedades analizadas, 11 no han realizado arrendamientos operativos como arrendatarios. De las 38 restantes, seis no presentaron ninguna nota general sobre arrendamientos y tampoco sobre los vencimientos de los arrendamientos operativos (como arrendatarios). Considerando el total, solo tres presentaron notas sobre los vencimientos de los arrendamientos operativos. En consecuencia, la información sobre vencimientos de arrendamientos operativos se obtuvo a partir de la nota general y la nota de vencimiento.

Cuadro 5: Información de arrendamientos en las sociedades analizadas

N°	Denominación	Arrendamientos operativos	¿Nota de vencimientos futuros?	¿Nota general sobre arrendamientos?
1	Quickfood S.A.	si	no	si
2	Molinos Río de la Plata S.A.	si	no	si
3	Edenor S.A.	si	no	si
4	Mastellone Hnos S.A.	si	no	si
5	Cánepa Hnos. S.A.I.C.A.Yf.	si	no	si
6	Cápex S.A.	si	no	si
7	Electroingeniería S.A.	si	no	si
8	Rofex S.A.	si	no	si
9	B.B.V.A. Francés	no	no	no
10	MIRGOR S.A.I.C.I.Yf	si	si	si
11	Agrofina S.A.	si	si	si
12	Edesur S.A.	si	si	si
13	Toyota Cia Financiera De Argentina S.A.	si	no	si
14	Capdo S.A.	si	no	si
15	Domec Cia de Artículos Domésticos S.A.	si	no	si
16	Cia De Transp De Energía Elect en Alta Tensión Transener S.A.	si	no	si
17	Ferrum S.A. de Cerámica Y Metalurgia	si	no	si
18	Banco Galicia	no	no	no
19	Telefónica De Argentina S.A.	no	no	si
20	Capex S.A.	no	no	si
21	Pampa Energía	no	no	si
22	Havanna Holding S.A.	si	no	si
23	Banco Itaú Argentina S.A.	si	no	no
24	Newman S.A.	si	no	si
25	Grupo Concesionario del Oeste S.A.	no	no	no
26	Morixe Hermanos S.A.	si	no	no
27	San Antonio Internacional S.A.	si	no	si
28	Bodegas Esmeralda S.A.	no	no	no
29	Colorin Industria de Materiales Sintéticos S.A.	si	no	si
30	Albanesi S.A.	si	no	si
31	Rigolleau S.A.	si	no	si
32	Newsan S.A.	si	no	si
33	Inversora Juramento S.A.	si	no	si
34	Banco Patagonia S.A.	no	no	no
35	Grimoldi S.A.	no	no	no

Cuadro 5: Información de arrendamientos en las sociedades analizadas (continuación)

Nº	Denominación	Arrendamientos operativos	¿Nota de vencimientos futuros?	¿Nota general sobre arrendamientos?
36	Aci-Agro S.A.	si	no	si
37	Actual S.A.	si	no	no
38	Dulcor S.A.	si	no	si
39	Bacs S.A.	no	no	no
40	Construcciones Electrónicas del Oeste S.A.	si	no	si
41	CRESUD S.A.C.I.F.Y.A.	no	no	no
42	Tecpetrol S.A.	si	no	si
43	Tenaris S.A.	si	no	si
44	Tiser S.R.L	si	no	no
45	Tinuviel S.A.	si	no	no
46	Tito Dovio S.A.	si	no	no
47	Asociados Don Mario S.A.	si	no	si
48	Los Grobo Agropecuaria S.A.	si	no	si
49	Loma Negra Cia Industrial S.A.	si	no	si

Es importante destacar que la NIC 17 establece en su párrafo 35 la información a suministrar por los arrendatarios de arrendamientos operativos:

*35 Además de los requerimientos informativos fijados en la NIIF 7, los arrendatarios revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos:*

- a) *el total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, bajo contratos de arrendamiento operativo no cancelables para cada uno de los siguientes periodos: hasta un año; entre uno y cinco años; más de cinco años.*
- b) *El importe total de los pagos futuros mínimos por subarriendo que se espera recibir, al final del periodo sobre el que se informa, por los subarriendos operativos no cancelables.*
- c) *Cuotas de arrendamientos y subarriendos operativos reconocidas como gastos del periodo, revelando por separado los importes de los pagos mínimos por arrendamiento, las cuotas contingentes y las cuotas de subarriendo.*
- d) *Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento concluidos por el arrendatario, donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos: las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado; la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento; y las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento financiero, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.*

Se observa la preocupante evidencia que las empresas no cumplen cabalmente con la información a presentar de la NIC 17, pfo 35 inciso a).

## **CONCLUSIONES**

La contabilización de los arrendamientos en la contabilidad del arrendatario definido por la NIIF 16 brinda un mayor acercamiento a la realidad económica, al registrar para todos los casos un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Entendemos como razonable y conceptualmente sólida la propuesta de contabilización de los arrendamientos en la contabilidad del arrendatario. Sin embargo, es necesario anticipar los efectos de este cambio.

En cuanto a la contabilidad del arrendador, las decisiones tomadas y sus fundamentos nos hacen dudar respecto de si es la mejor solución brindada. Entendemos que cuando se cuente con experiencia en la aplicación de la nueva norma, se podrá realizar a través de la revisión posterior a la implementación, una evaluación de ambos aspectos.

Nos encontramos con dificultades para obtener información de los estados financieros de las empresas que aplican las NIIF en Argentina, con referencia a los flujos de fondos comprometidos en los contratos de arrendamiento. Una importante cantidad de empresas no cumplen con la revelación requerida por la actual NIIF de Arrendamientos (NIC 17, par. 3, inc. a).

El análisis sobre los datos disponibles muestra que no se observa un impacto destacado, básicamente por no tratarse de empresas que utilicen fuertemente el arrendamiento operativo como forma de reemplazar activos a adquirir. La tendencia genérica que se observa es un aumento en el endeudamiento total, una reducción de la rentabilidad económica y la rentabilidad financiera, un aumento en la participación de las depreciaciones sobre ventas y sobre el resultado final y un aumento de la relación Propiedad, planta y equipo sobre el activo total.

Estos efectos pueden generar impacto en la relación de la empresa con sus acreedores financieros al producirse cambios en los ratios que generen cambios en las condiciones de los préstamos (en el caso que así surgiera).

Por esto, se considera realizar una segunda ronda de análisis (cuando ya se encuentre aplicada la NIIF 16) para determinar la forma de implementación y el cumplimiento con la misma.

