

NICCH 17

ARRENDAMIENTOS

(NIC 17)

ÍNDICE

Párrafos

Norma Internacional de Contabilidad N° 17 *Arrendamientos*

OBJETIVO	1
ALCANCE	2-3
DEFINICIONES	4-6
CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS	7-19
CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDATARIOS	20-35
Arrendamientos financieros	20-32
Reconocimiento inicial	20-24
Valorización posterior	25-32
Arrendamientos operativos	33-35
CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDADORES	36-57
Arrendamientos financieros	36-48
Reconocimiento inicial	36-38
Valorización posterior	39-48
Arrendamientos operativos	49-57
TRANSACCIONES DE VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR	58-66
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	67-68
FECHA DE VIGENCIA	69
DEROGACIÓN DE OTROS PRONUNCIAMIENTOS	70

Norma Internacional de Contabilidad N° 17

Arrendamientos

Objetivo

- 1 El objetivo de esta Norma es establecer, para arrendatarios y arrendadores, las políticas adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos.

Alcance

- 2 **Esta Norma se aplicará en la contabilización de todos los tipos de arrendamientos que sean distintos de los:**
 - (a) **acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; y**
 - (b) **acuerdos de licencias para ítems tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.**

Sin embargo, esta Norma no se aplicará como base para la valorización de:

- (a) **propiedades mantenidas para arrendamiento, en el caso que se contabilicen como propiedades de inversión (ver la NIC 40, *Propiedades de Inversión*);**
 - (b) **propiedades de inversión proporcionadas por arrendadores bajo un régimen de arrendamiento operativo (ver la NIC 40);**
 - (c) **activos biológicos poseídos por arrendatarios bajo un régimen de arrendamiento financiero (ver la NIC 41, *Agricultura*); o**
 - (d) **activos biológicos proporcionados por arrendadores bajo un régimen de arrendamiento operativo (ver la NIC 41).**
- 3 Esta Norma es aplicable a los acuerdos mediante los cuales se transfiere el derecho de uso de activos, incluso en el caso que el arrendador deba proporcionar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de los citados bienes. Por otra parte, esta Norma no se aplica a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, donde una parte no transfiere a la otra el derecho a usar algún tipo de activo.

Definiciones

- 4 **Los siguientes términos se usan, en la presente Norma con el significado que a continuación se especifica:**

***Arrendamiento* es un acuerdo por el cual el arrendador cede al arrendatario, a cambio de una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un período determinado.**

Arrendamiento Financiero es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.

Arrendamiento Operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.

Arrendamiento no revocable es un arrendamiento que sólo es revocable:

- (a) si ocurriese alguna contingencia remota;
- (b) con la autorización del arrendador;
- (c) si el arrendatario realiza un nuevo arrendamiento, para el mismo activo u otro equivalente, con el mismo arrendador; o bien
- (d) si el arrendatario paga una cantidad adicional tal que, al inicio del arrendamiento, la continuación de éste quede asegurada con razonable certeza.

Inicio del arrendamiento es la fecha más temprana entre la del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo. A esta fecha:

- (a) el arrendamiento se clasifica como operativo o como financiero; y
- (b) en el caso de tratarse de un arrendamiento financiero, se determinan los montos que se reconocerán al comienzo del plazo de arrendamiento.

Comienzo del plazo del arrendamiento es la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene derecho a usar el activo arrendado. Es la fecha del reconocimiento inicial del arrendamiento (es decir, del reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos derivados del arrendamiento, según proceda).

Plazo del arrendamiento es el período no revocable por el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier período adicional en que el arrendatario tenga la opción de continuar con el arrendamiento del activo, con o sin pago adicional, cuando al inicio del arrendamiento se tenga certeza razonable que el arrendatario ejercerá la opción.

Pagos mínimos por el arrendamiento son los pagos que se requieren o pueden requerirse al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo el arriendo contingente, costos de los servicios y los impuestos a ser pagados por y reembolsados al arrendador, junto con:

- (a) en el caso del arrendatario, cualquier monto garantizado por él mismo o por un tercero vinculado con él; o
- (b) en el caso del arrendador, cualquier valor residual que le sea garantizado, ya sea por:
 - (i) el arrendatario;

- (ii) **una parte relacionada con éste; o**
- (iii) **un tercero no relacionado con el arrendador que sea capaz financieramente de cubrir las obligaciones derivadas de la garantía otorgada.**

Sin embargo, si el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente menor que el valor justo del activo, a la fecha en que la opción pueda ser ejercida, de forma que, al inicio del arrendamiento, se puede prever con razonable certeza que la opción será ejercida, los pagos mínimos por el arrendamiento comprenderán tanto los pagos mínimos a efectuar en el plazo del arriendo hasta la fecha esperada de ejercicio de la citada opción de compra, como el pago requerido para ejercitar dicha opción de compra.

***Valor justo* es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo, o pagado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.**

***Vida económica* es:**

- (a) **el período durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o**
- (b) **la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.**

***Vida útil* es el período de tiempo estimado que se extiende, desde el inicio del plazo del arrendamiento, pero sin estar limitado por éste, a lo largo del cual la entidad espera consumir los beneficios económicos incorporados al activo arrendado.**

***Valor residual garantizado* es:**

- (a) **para el arrendatario, la parte del valor residual que ha sido garantizada por él mismo o por una parte vinculada con él (el monto de la garantía es el monto máximo que podrían, en cualquier caso, tener que pagar); y**
- (b) **para el arrendador, la parte del valor residual que ha sido garantizada por el arrendatario o por un tercero no relacionado con el arrendador, y que sea financieramente capaz de cubrir las obligaciones derivadas de la garantía otorgada.**

***Valor residual no garantizado* es la parte del valor residual del activo arrendado, cuya realización por parte del arrendador no está asegurada o bien es garantizada exclusivamente por una parte relacionada con el arrendador.**

***Costos directos iniciales* son los costos incrementales directamente imputables a la negociación y contratación de un arrendamiento, excepto por aquellos costos incurridos por un arrendador que sea a la vez fabricante o distribuidor.**

***Inversión bruta en el arrendamiento* es la suma de:**

- (a) **los pagos mínimos a recibir por el arrendador en un arrendamiento financiero, y**

(b) cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.

Inversión neta en el arrendamiento es la inversión bruta del arrendamiento descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

Ingresos financieros no devengados es la diferencia entre:

(a) **la inversión bruta en el arrendamiento; y**

(b) **la inversión neta en el arrendamiento.**

Tasa de interés implícita en el arrendamiento es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre la suma del valor actual de (a) los pagos mínimos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, y la suma (i) del valor justo del activo arrendado y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.

Tasa de interés incremental del endeudamiento del arrendatario es la tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar por un arrendamiento similar o, si ésta no fuera determinable, la tasa en la cual, al inicio del contrato, el arrendatario incurriría si pidiera prestados, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.

Rentas contingentes del arrendamiento es la parte de los pagos por arrendamiento cuyo monto no es fijo, sino que se basa en el monto futuro de un factor que varía por razones distintas del mero paso del tiempo (por ejemplo, un porcentaje de las ventas futuras, grado de utilización futura, índices de precios futuros, tasas de interés de mercado futuras, etc.).

- 5 Un acuerdo o un compromiso de arrendamiento puede incluir una cláusula para ajustar los pagos por arrendamiento por cambios en los costos de construcción de la propiedad arrendada o cambios en alguna otra medida de costo o valor, tales como cambios en los niveles generales de precios o los costos del arrendador por financiamiento del arrendamiento, ocurridas durante el período que media entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo de arrendamiento. Si fuera así, para los propósitos de esta Norma, el efecto de tales cambios se considerará que han tenido lugar al inicio del arrendamiento.
- 6 La definición de arrendamiento incluye contratos para el arriendo de activos, que contengan una cláusula en la que se otorgue al que arrienda la opción de adquirir el título de propiedad del activo tras el cumplimiento de las condiciones acordadas. Estos contratos se conocen como contratos de arrendamiento-compra.

Clasificación de los arrendamientos

- 7 La clasificación de los arrendamientos adoptada en esta Norma se basa en el grado en que los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad del activo arrendado, permanecen con el arrendador o el arrendatario. Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en los rendimientos debido a cambios en las condiciones económicas. Los beneficios pueden estar representados por la expectativa de una operación rentable durante la vida económica del activo, así como por una ganancia por revalorización o por una realización de un valor residual.

- 8 **Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando se transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Por el contrario, se clasificará como operativo si no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.**
- 9 Puesto que la transacción entre un arrendador y un arrendatario se basa en un acuerdo de arrendamiento entre ellos, es apropiado el uso uniforme de definiciones. La aplicación de estas definiciones a las diferentes circunstancias de las dos partes que intervienen en la operación, puede tener como consecuencia que el mismo arrendamiento se clasifique de distinta forma por arrendador y arrendatario. Este podría ser el caso, por ejemplo, si el arrendador se beneficia de una garantía referida al valor residual, por una parte no relacionada con el arrendatario.
- 10 El que un arrendamiento sea financiero u operativo dependerá de la esencia económica y naturaleza de la transacción, más que de la forma del contrato. Ejemplos de situaciones que, por sí solas o de forma conjunta, normalmente llevarían a la clasificación de un arrendamiento como financiero son:
- (a) el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
 - (b) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior a su valor justo a la fecha que la opción pueda ser ejercida, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que tal opción se ejercerá.
 - (c) el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo incluso en caso que el título de propiedad no se transfiera al final de la operación.
 - (d) al inicio del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos equivalente a prácticamente todo el valor justo del activo arrendado; y
 - (e) los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes.
- 11 Los siguientes criterios, por sí solos, permiten clasificar un contrato de arrendamiento como financiero:
- (a) si el arrendatario puede revocar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas generadas al arrendador a causa de tal revocación fueran asumidas por el arrendatario;
 - (b) las ganancias o pérdidas derivadas de las fluctuaciones en el valor justo del monto residual recaen sobre el arrendatario (por ejemplo en la forma de un descuento equivalente a la mayor parte del producto de venta al final del contrato de arrendamiento); y
 - (c) el arrendatario tiene la capacidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los de mercado.
- 12 Los ejemplos e indicadores en los párrafos 10 y 11 no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, se clasificará como operativo. Por ejemplo, este podría ser el caso en el que se transfiera la propiedad del activo, al término del arrendamiento, por un pago variable que sea igual a su valor justo en ese momento, o si existen arriendos

contingentes como consecuencia de los cuales el arrendatario no tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios.

- 13 La clasificación del arrendamiento se hará al inicio del mismo. Si en algún otro momento el arrendador y el arrendatario acordaran cambiar las estipulaciones del contrato a menos que el cambio sea para renovarlo de tal forma que, según los criterios establecidos en los párrafos 7 al 12, la modificación diera lugar a una clasificación diferente del arrendamiento, si los cambios se hubieran producido al inicio de la operación, el contrato modificado se considerará un nuevo arrendamiento para todo el plazo restante del contrato. No obstante, los cambios en las estimaciones (por ejemplo las que suponen modificaciones en la vida económica o en el valor residual del activo arrendado) o los cambios en circunstancias (por ejemplo la falta de pago por parte del arrendatario), no originan una nueva clasificación del arrendamiento para efectos contables.
- 14 Los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios se clasificarán como operativos o financieros de la misma forma que los arrendamientos de otros activos. Sin embargo, una característica de los terrenos es, normalmente, su vida económica indefinida y, si no se espera que el título de la propiedad de los mismos pase al arrendatario al término del plazo del arrendamiento, éste no recibirá sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, en tal caso, el arrendamiento del terreno se considerará como operativo. Cualquier pago realizado al contratar o adquirir un derecho de arrendamiento que se contabilice como un arrendamiento operativo, representará un gasto anticipado por el arrendamiento, que se amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento, a medida que se obtengan los beneficios económicos producidos por el mismo.
- 15 Los componentes terrenos y edificios, en un arrendamiento conjunto de terrenos y edificios, se considerarán de forma separada para efectos de la clasificación del arrendamiento. Si se espera que el título de la propiedad de ambos componentes se transfiera al arrendatario al término del plazo de arrendamiento, ambos componentes se clasificarán como arrendamiento financiero, tanto si se contemplan como un sólo arrendamiento o como dos, a menos que esté claro a partir de otras características que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a la propiedad de uno o ambos componentes. Cuando los terrenos tengan una vida económica indefinida, el componente de terrenos se clasificará normalmente como un arrendamiento operativo, a menos que se espere que la propiedad sea transferida al arrendatario al término del plazo de arrendamiento, de acuerdo con el párrafo 14. El componente de edificios se clasificará como un arrendamiento financiero u operativo, de acuerdo con lo establecido en los párrafos 7 al 13.
- 16 Cuando sea necesario con el objeto de clasificar y contabilizar un arrendamiento de terrenos y de edificios, los pagos mínimos por el arrendamiento (incluyendo todo pago por adelantado) se distribuirán entre los componentes de terrenos y edificios en proporción a los valores justos relativos que representan los derechos de arrendamiento en los citados componentes de terrenos y edificios en el inicio del arrendamiento. Si los pagos por el arrendamiento no pueden asignarse fiablemente entre estos dos componentes, todo el arrendamiento se clasificará como arrendamiento financiero, a menos que esté claro que ambos componentes son arrendamientos operativos, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como operativo.
- 17 En un arrendamiento conjunto de terrenos y edificios en el cual el monto que inicialmente se reconocería por el componente terrenos resulte insignificante, de acuerdo con el párrafo 20, los terrenos y los edificios pueden tratarse como una unidad individual a los efectos de la clasificación del arrendamiento y clasificarse como un arrendamiento financiero u operativo de

acuerdo con los párrafos 7 al 13. En tal caso, se considerará la vida económica de los edificios para la totalidad del activo arrendado.

- 18 La valorización por separado de los componentes de terrenos y edificios no será necesaria cuando los derechos del arrendatario, tanto en terrenos como en los edificios, sean clasificados como una propiedad de inversión de acuerdo con la NIC 40, y se adopte el modelo del valor justo. Se requerirán cálculos detallados para hacer esta evaluación sólo si la clasificación de uno o ambos componentes fuera incierta.
- 19 Según la NIC 40, es posible que el arrendatario clasifique los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, como propiedad de inversión. Si esto sucediese, tales derechos sobre el inmueble se contabilizarán como si fueran un arrendamiento financiero y, además, se utilizará el modelo del valor justo para el activo así reconocido.

El arrendatario continuará contabilizando el arrendamiento como un arrendamiento financiero, incluso si un hecho posterior cambia la naturaleza de los derechos del arrendatario sobre el inmueble, de forma que no se pudiese seguir clasificando como propiedad de inversión. Este será el caso si, por ejemplo, el arrendatario:

- (a) ocupa el inmueble, que entonces se clasificará como una propiedad ocupada por el dueño, asignándole un costo igual a su valor justo a la fecha en la que se produce el cambio de uso;
o
- (b) realiza una transacción de subarriendo, en la que transfiera, a un tercero no relacionado, substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la titularidad del derecho de arrendamiento. Tal subarriendo se contabiliza, por parte del arrendatario, como un arrendamiento financiero al tercero, aunque éste pudiera registrarlo como un arrendamiento operativo.

Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios

Arrendamientos financieros

Reconocimiento inicial

- 20 **Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, éste se reconocerá, en el balance general del arrendatario, registrando un activo y un pasivo por el mismo monto, igual al valor justo del bien arrendado, o bien, si éste fuera menor, al valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea factible determinarla; de lo contrario se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario se añadirá al monto reconocido como activo.**
- 21 Las transacciones y demás hechos se contabilizarán y presentarán de acuerdo con su esencia económica y realidad financiera, y no meramente de acuerdo con su forma legal. Aunque la forma legal de un acuerdo de arrendamiento pueda significar que el arrendatario no adquiera la titularidad jurídica sobre el bien arrendado, en el caso de un arrendamiento financiero la

esencia económica y realidad financiera implican que el arrendatario adquiere los beneficios económicos derivados del uso del activo arrendado durante la mayor parte de su vida económica, contrayendo al hacerlo, como contraprestación por tal derecho, una obligación de pago aproximadamente igual al inicio del arrendamiento, al valor justo del activo más el cargo financiero correspondiente.

- 22 Si tales transacciones de arrendamiento no quedaran reflejadas en el balance general del arrendatario, tanto los recursos económicos como las obligaciones de la entidad estarían subvaluados distorsionando así cualquier indicador financiero que se pudiera calcular. Será apropiado, por lo tanto, que el arrendamiento financiero se reconozca en el balance general del arrendatario, simultáneamente como un activo y como una obligación de pagar cuotas de arrendamiento en el futuro. Al comienzo del plazo del arrendamiento, tanto el activo como la obligación de pagar cuotas futuras de arrendamiento, se registrarán en el balance general por los mismos montos, excepto si existen costos directos iniciales relativos al arrendatario, que se suman al monto reconocido como un activo.
- 23 No es apropiado presentar, en los estados financieros, las obligaciones relativas a los bienes arrendados como deducciones del valor de los activos correspondientes. En caso que la entidad realice, en el balance general, distinción entre pasivos corrientes y no corrientes, hará la misma distinción para las obligaciones derivadas de los arrendamientos.
- 24 Es frecuente incurrir en ciertos costos directos iniciales al emprender actividades específicas de arrendamiento, tales como los que surgen al negociar y asegurar los acuerdos y contratos correspondientes. Los costos que se identifiquen como directamente atribuibles a las actividades llevadas a cabo por parte del arrendatario en un arrendamiento financiero, se suman al monto reconocido como un activo.

Valorización posterior

- 25 **Los pagos mínimos por arrendamiento se asignarán entre el cargo financiero y la reducción de la obligación. El cargo financiero se asignará a cada período pendiente durante el plazo del arrendamiento, de modo que se obtenga una tasa de interés constante, sobre el saldo de la obligación. Los arriendos contingentes se cargarán como gastos en los períodos en que se incurren.**
- 26 En la práctica, y con la finalidad de simplificar los cálculos, el arrendatario puede utilizar algún tipo de aproximación para asignar el cargo financiero entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento.
- 27 **El arrendamiento financiero dará lugar, en cada período contable, tanto a un cargo por depreciación por los activos depreciables, como a un gasto financiero. La política de depreciación para activos depreciables arrendados será uniforme con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean, y la depreciación contabilizada se calculará sobre las bases establecidas en la NIC 16, *Activo Fijo* y en la NIC 38, *Activos Intangibles*. Si no existiese certeza razonable que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.**

- 28 El monto a depreciar del activo arrendado se asignarán en cada período contable durante los períodos de uso esperado, de acuerdo con una base sistemática, uniforme con la política de depreciación que el arrendatario haya adoptado con respecto a los demás activos depreciables que posea. En caso que exista certeza razonable que el arrendatario obtendrá la propiedad al finalizar el plazo del arrendamiento, el período de uso esperado será la vida útil del activo; en caso contrario, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cual sea menor.
- 29 La suma del cargo por depreciación del activo y el gasto financiero del período, raramente es igual a la cuota de arrendamiento a pagar en el período y, por tanto, no es apropiado considerar como gasto simplemente la cuota de arrendamiento a pagar. De acuerdo con lo anterior, es improbable que el activo y el pasivo correspondientes al arrendamiento sigan siendo de igual monto una vez iniciado el arrendamiento.
- 30 Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplica la NIC 36 *Deterioro del Valor de los Activos*.
- 31 **Además de cumplir los requisitos de la NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones*, los arrendatarios revelarán en sus estados financieros la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros:**
- (a) **para cada clase de activos, el valor neto de libros a la fecha del balance general;**
 - (b) **una conciliación entre el monto total de los pagos mínimos futuros de arrendamiento y su valor actual, a la fecha del balance general. Además, la entidad, informará de los futuros pagos mínimos por arrendamientos a la fecha del balance general, y de su correspondiente valor actual, para cada uno de los siguientes periodos:**
 - (i) **hasta un año;**
 - (ii) **entre uno y cinco años;**
 - (iii) **más de cinco años;**
 - (c) **arriendos contingentes reconocidos como gasto en el período;**
 - (d) **el monto total de los pagos mínimos por subarriendos que se esperan recibir, a la fecha del balance general, por los subarriendos financieros no revocables.**
 - (e) **una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:**
 - (i) **la base para la determinación de la cuota de arriendo contingente;**
 - (ii) **la existencia y los términos de renovación de los contratos, así como de las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento de precios; y**
 - (iii) **las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento, tales como las que se refieran a dividendos, endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.**

- 32 Además de lo anterior, serán aplicables a los arrendatarios las exigencias de información fijadas por la NIC 16, NIC 36, NIC 38, NIC 40 y NIC 41, para los activos arrendados bajo un régimen de arrendamiento financiero.

Arrendamientos operativos

- 33 **Los pagos de arrendamientos operativos se reconocerán como gasto sobre una base lineal, durante el plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática para reflejar el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario**⁽¹⁾
- 34 Para los arrendamientos operativos, los pagos de las cuotas de arrendamiento (excluyendo los costos por otros servicios tales como seguros o mantenimiento) se reconocen como gastos de forma lineal, a menos que resulte más adecuado el uso de otra base sistemática, para reconocer el patrón de generación de beneficios para el usuario, aún si los pagos no son sobre esa base.
- 35 **Además de los requisitos informativos fijados en la NIIF 7, *Instrumentos Financieros: Revelaciones*, los arrendatarios revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos:**
- (a) **el total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, derivados de contratos de arrendamiento operativo no revocables, para cada uno de los siguientes plazos:**
 - (i) **hasta un año;**
 - (ii) **entre uno y cinco años;**
 - (iii) **a más de cinco años;**
 - (b) **el monto total de los pagos futuros mínimos por subarriendo que se espera recibir, a la fecha del balance general, por los subarriendos operativos no revocables.**
 - (c) **cuotas de arrendamientos y subarriendos operativos reconocidas como gastos en el período, revelando por separado los montos de los pagos mínimos por arrendamiento, las cuotas de arriendos contingentes y las cuotas de subarriendo.**
 - (d) **una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos para el arrendatario, donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:**
 - (i) **la base para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado;**
 - (ii) **la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento; y**

⁽¹⁾ Ver también la Interpretación SIC-15, *Arrendamientos Operativos – Incentivos*.

- (iii) las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento, tales como las que se refieran a dividendos, endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores:

Arrendamientos financieros

Reconocimiento inicial

- 36 **Los arrendadores reconocerán en sus balances generales los activos que mantengan en arrendamientos financieros y los presentarán como una cuenta por cobrar, por un monto igual a la inversión neta en el arrendamiento.**
- 37 En una operación de arrendamiento financiero, sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad son transferidos por el arrendador, y por ello, las cuotas a cobrar por el mismo se consideran como reembolsos del capital e ingresos financieros para reembolsar y premiar al arrendador por su inversión y servicios.
- 38 Es frecuente que el arrendador incurra en ciertos costos directos iniciales, entre los que se incluyen comisiones, honorarios legales y costos internos que son incrementales y directamente atribuibles a la negociación y contratación del arrendamiento. Se excluyen de ellos los gastos indirectos, como los incurridos por un equipo de ventas y comercialización. En el caso de arrendamientos financieros distintos de aquéllos en los que está implicado un productor o distribuidor que también es arrendador, los costos directos iniciales se incluyen en la valorización inicial del arrendamiento financiero por cobrar, y disminuyen el monto de los ingresos reconocidos a lo largo del plazo de arrendamiento. La tasa de interés implícita del arrendamiento se define de manera tal que incluye automáticamente los costos directos iniciales en el arrendamiento financiero por cobrar; esto es, no hay necesidad de añadirlos de forma independiente. Los costos incurridos por productores o distribuidores, que también son arrendadores, en relación con la negociación y contratación de un arrendamiento, se excluyen de la definición de costos directos iniciales. En consecuencia, éstos se excluyen de la inversión neta en el arrendamiento y se reconocen como gastos cuando se reconozca la utilidad en la venta, lo cual, para un arrendamiento financiero tiene lugar normalmente al comienzo del plazo de arrendamiento.

Valorización posterior

- 39 **El reconocimiento de los ingresos financieros, se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los períodos, una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.**
- 40 Un arrendador tiene como objetivo distribuir el ingreso financiero sobre una base sistemática y racional, a lo largo del plazo del arrendamiento. Esta asignación de ingresos se basa en una pauta que refleje un rendimiento constante periódico sobre la inversión neta del inversionista en el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos a cada período, una vez excluidos los costos por servicios, se destinan a cubrir la inversión bruta en el arrendamiento, para reducir tanto el capital como los ingresos financieros no devengados.

- 41 Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, utilizados al calcular la inversión bruta del arrendador en un arrendamiento, son objeto de revisiones periódicas. Si se hubiera producido una reducción en la estimación del valor residual no garantizado, se procede a modificar la distribución del ingreso financiero no devengado a lo largo del plazo del arrendamiento, y cualquier reducción respecto a los montos de ingresos devengados se reconoce inmediatamente.
- 41A Un activo bajo un arrendamiento financiero, que haya sido clasificado como mantenido para la venta (o incluido en un grupo a ser vendidos que está clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 “*Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas*”, se contabilizará según lo establecido en esa Norma.
- 42 **Los arrendadores que son también fabricantes o distribuidores reconocerán las utilidades o pérdidas por ventas en el período, de acuerdo con la política contable utilizada por la entidad para sus ventas directas. Si se aplican tasas de interés artificialmente bajas, la utilidad en ventas se reducirá a la que se hubiera obtenido de haber aplicado tasas de interés de mercado. Los costos incurridos por el fabricante o el distribuidor que sea también arrendador, relacionados con la negociación o la contratación del arrendamiento, se reconocerán como un gasto cuando se reconozca la utilidad en la venta.**
- 43 Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la alternativa de comprar o arrendar un activo. Un arrendamiento financiero de un activo, cuando el arrendador es también fabricante o distribuidor, genera dos tipos de ingresos:
- (a) la utilidad o pérdida equivalente a la utilidad o pérdida de una venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, reflejando los descuentos por volumen o comerciales que sean aplicables; y
 - (b) el ingreso financiero durante el período del arrendamiento.
- 44 El ingreso por venta reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento, por un arrendador que sea fabricante o distribuidor, es igual al valor justo del activo o, si fuera menor, al valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento devengados para el arrendador, descontados a una tasa de interés de mercado. El costo de la venta reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento, es el costo, o el valor de libro si fuere diferente, de la propiedad arrendada, menos el valor actual del valor residual no garantizado. La diferencia entre el ingreso por venta y el costo de la venta es la utilidad en la venta, que se reconocerá de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones de venta directa.
- 45 Los fabricantes o distribuidores que son también arrendadores, cotizan a veces tasas de interés artificialmente bajas a fin de atraer a los clientes. El uso de tal tasa resultaría en el reconocimiento, en el momento de la venta, de una porción excesiva del ingreso total de la transacción. En el caso que se coticen tasas de interés artificialmente bajas, la utilidad de la venta quedará reducida a la que se hubiera obtenido de aplicar una tasa de interés de mercado.
- 46 Los costos directos iniciales, en los casos de arrendadores que son fabricantes o distribuidores, en relación con la negociación y contratación de un arrendamiento financiero se reconocen como gastos al comienzo del plazo del arrendamiento, pues están relacionados principalmente con la obtención de la utilidad del fabricante o distribuidor en la venta.

- 47 **Además de cumplir los requisitos informativos fijados en la NIIF 7, los arrendadores revelan la siguiente información, relacionada con los arrendamientos financieros:**
- (a) **una conciliación, a la fecha del balance general, entre la inversión bruta total en los arrendamientos y el valor actual de los pagos mínimos a recibir por los mismos. Además, la entidad revelará, en la fecha del balance general, tanto la inversión bruta total en dichos arrendamientos como el valor actual de los pagos mínimos por cobrar para cada uno de los siguientes plazos:**
 - (i) **hasta un año;**
 - (ii) **entre uno y cinco años;**
 - (iii) **más de cinco años;**
 - (b) **los ingresos financieros no devengados;**
 - (c) **el monto de los valores residuales no garantizados devengados a favor del arrendador;**
 - (d) **la provisión acumulada para pagos mínimos por arrendamientos incobrables;**
 - (e) **los arriendos contingentes reconocidos como los ingresos en el período;**
 - (f) **una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador.**
- 48 Como indicador del crecimiento, a menudo es útil informar además, la inversión bruta en arrendamientos financieros conseguidos durante el período, deducidos los ingresos financieros no devengados, después de deducir los montos relevantes por cuotas de arrendamiento pagados.

Arrendamientos operativos

- 49 **Los arrendadores presentarán en sus balances generales, los activos sujetos a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza del activo.**
- 50 **Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, a menos que, otra base sistemática de asignación permita reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.**⁽²⁾
- 51 Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación del bien, se reconocen como gastos. Los ingresos por arrendamiento (excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguro y mantención) se reconocen en forma lineal en el plazo del arrendamiento, incluso si los cobros no se perciben con arreglo a tal base, a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón temporal con el que los beneficios derivados del uso del activo arrendado disminuyen.

⁽²⁾ Ver también la Interpretación SIC-15, *Arrendamientos Operativos – Incentivos*

- 52 **Los costos directos iniciales, incurridos por el arrendador en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo, se añadirán al valor de libros del activo arrendado y serán reconocidos como un gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.**
- 53 **La política de depreciación para los activos depreciables arrendados será uniforme con la política normalmente seguida por el arrendador para activos similares y la depreciación se calculará de acuerdo con las bases establecidas en la NIC 16 y en la NIC 38.**
- 54 Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36.
- 55 El arrendador, que sea a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, no reconoce ninguna utilidad por la venta cuando celebra un contrato de arrendamiento operativo, puesto que la operación no es equivalente a una venta.
- 56 **Además de cumplir con los requisitos informativos fijados en la NIIF 7, los arrendadores revelarán la siguiente información sobre los arrendamientos operativos:**
- (a) **el monto total de los pagos mínimos futuros correspondientes a arrendamientos operativos no revocables, así como los montos que corresponden a los siguientes plazos:**
 - (i) **hasta un año;**
 - (ii) **entre uno y cinco años;**
 - (iii) **más de cinco años;**
 - (b) **el total de arriendos contingentes reconocidos como ingreso en el período;**
 - (c) **una descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados por el arrendador.**
- 57 Además, a los arrendadores de activos bajo un régimen de arrendamiento operativo, les son aplicables los requisitos de revelación exigidos en las NIC 16, 36, 38, 40 y 41.

Transacciones de venta con arrendamiento posterior

- 58 Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que implica la venta de un activo y el posterior arrendamiento del mismo activo. Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian como un todo. El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior dependerá del tipo de arrendamiento involucrado.
- 59 **Si una venta con arrendamiento posterior resulta ser un arrendamiento financiero, cualquier exceso del monto de la venta sobre el valor de libro no se reconoce inmediatamente como ingreso, por el vendedor arrendatario. En cambio se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.**

- 60 Si el arrendamiento posterior es un arrendamiento financiero, la transacción es un medio por el cual el arrendador proporciona financiamiento al arrendatario con el activo como garantía. Por esta razón, no es apropiado considerar el exceso del monto de la venta sobre el valor de libro del activo como un ingreso. Este exceso se difiere y amortiza a lo largo del plazo del arrendamiento.
- 61 **Si una venta con arrendamiento posterior resulta ser un arrendamiento operativo, y es claro que la operación se ha establecido a su valor justo, cualquier utilidad o pérdida se reconoce inmediatamente. Si el precio de venta fuese inferior al valor justo, toda utilidad o pérdida se reconocerá inmediatamente, excepto si la pérdida resultase compensada por cuotas futuras de arrendamiento por debajo de los precios de mercado, en cuyo caso, se diferirá y amortizará en proporción a las cuotas de arrendamiento pagadas durante el período en el cual se espera utilizar el activo. Si el precio de venta fuese superior al valor justo, dicho exceso se diferirá y amortizará en el período durante el cual se espera utilizar el activo.**
- 62 Si el arrendamiento posterior fuese un arrendamiento operativo, y tanto las cuotas de arrendamiento como el precio de venta están a sus valores justos se habrá producido efectivamente una operación normal de venta y se reconoce inmediatamente cualquier utilidad o pérdida.
- 63 **En los contratos de arrendamiento operativo, si el valor justo a la fecha de la venta con arrendamiento posterior fuera inferior al valor de libro del activo, la pérdida derivada de la diferencia entre ambos montos se reconocerá inmediatamente.**
- 64 Sin embargo, para los arrendamientos financieros, tal ajuste no es necesario, salvo que se haya producido un deterioro del valor del activo, en cuyo caso el valor de libro se rebajará hasta que alcance el monto recuperable, de acuerdo con la NIC 36.
- 65 Los requisitos de revelación de información, establecidos tanto para arrendatarios como para arrendadores, serán igualmente aplicables a las ventas con arrendamiento posterior. La descripción requerida de acuerdos significativos de los arrendamientos, resulta en la revelación de disposiciones únicas o inusuales en los acuerdos, o en los términos de las transacciones de ventas con arrendamiento posterior.
- 66 Las operaciones de venta con arrendamiento posterior pueden crear las condiciones para tener que informar por separado de ellas según la NIC 1 “*Presentación de Estados Financieros*”.

Disposiciones Transitorias

- 67 Conforme a lo establecido en el párrafo 68, se recomienda la aplicación retroactiva de esta Norma, pero no se obliga a ello. Si no se aplicara la Norma de forma retroactiva, se considerará que el saldo de cualquier arrendamiento financiero preexistente ha sido determinado de forma apropiada por parte del arrendador, el cual procederá posteriormente a contabilizarlo, de acuerdo con el contenido de la presente Norma.
- 68 La entidad que previamente haya aplicado la NIC 17 aplicará las modificaciones contenidas por esta Norma de forma retroactiva para todos los arrendamientos, o bien, si la NIC 17 no se

aplicó retroactivamente, para todos los arrendamientos que hayan comenzado desde que se aplicó por primera vez la citada Norma.

Fecha de vigencia

69 **Esta Norma tendrá vigencia para los estados financieros que cubran períodos que comiencen el o con posterioridad al 1 de enero de 2009.**

Derogación de otros pronunciamientos

70 No aplicable en Chile.