

SICCH 27

EVALUACIÓN DE LA ESENCIA DE LAS TRANSACCIONES QUE INVOLUCRAN LA FORMA LEGAL DE UN ARRENDAMIENTO

(Comité Permanente de Interpretaciones - SIC 27)

Interpretación SIC-27

Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Involucran la Forma Legal de un Arrendamiento

Referencias

- NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*
- NIC 11 *Contratos de Construcción*
- NIC 17 *Arrendamientos*
- NIC 18 *Ingresos Ordinarios*
- NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*
- NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Valorización*
- NIIF 4 *Contratos de Seguro*

Problema

- 1 Una Entidad puede realizar con un tercero no relacionado (un Inversionista), una transacción o una serie de transacciones estructuradas (un acuerdo), cuya forma legal es la de un arrendamiento. Por ejemplo, la Entidad puede arrendar activos a un Inversionista y a continuación tomar los mismos activos en subarrendamiento o, alternativamente, vender legalmente los activos y luego tomarlos en arrendamiento posterior. La forma de cada acuerdo, así como sus términos y condiciones, puede variar significativamente. En el caso de arrendamiento inicial con subarrendamiento posterior, puede que el acuerdo haya sido diseñado para conseguir una ventaja tributaria para el Inversionista, que la comparte con la Entidad en la forma de honorarios, y no se haya diseñado para transferir el derecho de uso de un activo.
- 2 Cuando un acuerdo con un Inversionista reviste la forma legal de arrendamiento, los problemas son:
 - (a) cómo determinar si una serie de transacciones están interrelacionadas y deben ser registradas como una única transacción;
 - (b) determinar si el acuerdo satisface la definición de un arrendamiento según la NIC 17; y en caso contrario;
 - (i) si la cuenta separada de inversión y las obligaciones de pago por arrendamiento que pudieran existir representan activos y pasivos de la Entidad (considere, por ejemplo, el caso descrito en el párrafo 2(a) del Anexo A);
 - (ii) cómo debiera la Entidad registrar otras obligaciones derivadas del acuerdo; y
 - (iii) cómo debiera registrar la Entidad el honorario que podría recibir de un Inversionista.

Acuerdo

- 3 Una serie de transacciones que involucran la forma legal de un arrendamiento están relacionadas y deben registrarse como una única transacción, cuando el efecto económico de las mismas no pueda ser comprendido sin referencia al conjunto de transacciones como un todo. Se da este caso, por ejemplo, cuando la serie de transacciones están íntimamente relacionadas, se negocian como una única transacción y tienen lugar de forma simultánea o como una secuencia continua. (El Anexo A proporciona ejemplos de la aplicación de esta Interpretación).
- 4 La contabilidad debe reflejar la esencia del acuerdo. Deben evaluarse todos los aspectos e implicancias del acuerdo para determinar su esencia, poniendo énfasis sobre aquellos aspectos e implicancias que tienen un efecto económico.
- 5 La NIC 17 se aplica cuando la esencia de un acuerdo incluye la transferencia del derecho de uso de un activo durante un período acordado. Entre los indicadores que individualmente demuestran que un acuerdo puede, en esencia, no implicar un arrendamiento según la NIC 17, se incluyen los siguientes (el Anexo B proporciona ejemplos de esta Interpretación):
 - (a) la Entidad mantiene todos los riesgos y beneficios asociadas a la propiedad del activo subyacente, y disfruta esencialmente de los mismos derechos de uso que mantenía antes del acuerdo;
 - (b) la razón fundamental del acuerdo es alcanzar un determinado resultado tributario, y no de transferir el derecho de uso de un activo; y
 - (c) en las condiciones del acuerdo se incluye una opción cuyos términos hacen casi seguro su ejercicio (por ejemplo, una opción de venta a un precio suficientemente más alto que el valor justo esperado para cuando se pueda ejercer la opción).
- 6 Las definiciones y guías contenidas en los párrafos 49 a 64 del *Marco Conceptual* deben aplicarse en la determinación de si, en esencia, una determinada cuenta separada de inversión y las obligaciones de pago por el arrendamiento representan activos y pasivos, respectivamente, para la Entidad. Entre los indicadores que, conjuntamente, demuestran que en esencia la cuenta separada de inversión y las obligaciones de pago por arrendamiento no satisfacen las definiciones de un activo y un pasivo, respectivamente, y por lo tanto no deben ser reconocidos por la Entidad, se incluyen los siguientes:
 - (a) La Entidad no es capaz de controlar la cuenta de inversión para conseguir sus propios objetivos y no está obligada a satisfacer los pagos por el arrendamiento. Esto ocurre cuando, por ejemplo, se coloca un monto prepagado en una cuenta separada de inversión para proteger al Inversionista, de forma que sólo puede ser usada para efectuar pagos al Inversionista. El Inversionista acuerda que los pagos por las obligaciones del arrendamiento serán efectuados con fondos de la cuenta de inversión, y la Entidad no tiene capacidad para retener pagos al Inversionista desde esta cuenta de inversión.
 - (b) La Entidad sólo tiene un riesgo remoto de reembolsar el monto completo de cualquier honorario recibido de un Inversionista y posiblemente pagar algún monto adicional, o, cuando un honorario no ha sido recibido, sólo tiene un riesgo remoto de pagar un monto en concepto de otras obligaciones (por ejemplo, una garantía). Existe sólo un riesgo remoto de

pago cuando, por ejemplo, los términos del acuerdo requieren que se invierta un monto prepagado en activos libres de riesgo, de los que se espera que generen flujos de efectivo suficientes para satisfacer las obligaciones de pago por arrendamiento; y.

- (c) Aparte de los flujos de efectivo iniciales generados al comienzo del acuerdo, los únicos flujos de efectivo esperados bajo los términos del acuerdo, son los pagos por arrendamiento que se satisfacen exclusivamente con fondos tomados de la cuenta separada de inversión establecida con los flujos de efectivo iniciales.
- 7 Otras obligaciones de un acuerdo de arrendamiento, incluyendo cualquier garantía proporcionada y las obligaciones asumidas en caso de un término anticipado, deben ser registradas según la NIC 37, NIC 39 o la NIIF 4, dependiendo de los términos del mismo.
- 8 Los criterios del párrafo 20 de la NIC 18 deben aplicarse a los hechos y circunstancias de cada acuerdo, con el fin de determinar cuándo reconocer como ingreso un honorario que la Entidad pueda recibir. Deberán considerarse factores tales como si hay una responsabilidad continuada en forma de obligaciones de desempeño, futuras y significativas, que sean necesarias para ganar el honorario, si hay riesgos que se han retenido, los términos de cualquier acuerdo de garantía o el riesgo de reembolso del honorario. Entre los indicadores que, de forma individual, demuestran que es inapropiado el reconocimiento del honorario como ingreso cuando se recibe, si se recibieron al comienzo del acuerdo, se incluyen los siguientes:
- (a) la existencia de obligaciones, ya sea, para realizar o para abstenerse de, ciertas actividades importantes, son condiciones para ganar el honorario recibido, y por lo tanto la ejecución de un acuerdo legalmente obligatorio no es el acto más relevante requerido por el acuerdo.
 - (b) se imponen limitaciones al uso del activo subyacente que tienen el efecto práctico de restringir y cambiar significativamente la capacidad de uso del activo por la Entidad (por ejemplo, agotarlo, venderlo o darlo en prenda como garantía colateral).
 - (c) la posibilidad de reembolsar cualquier monto del honorario y posiblemente pagar algún monto adicional no es remota. Esto sucede cuando, por ejemplo:
 - (i) el activo subyacente no es un activo especial que sea necesario para que la Entidad lleve a cabo su negocio, y por ello existe una posibilidad que la Entidad pueda pagar un monto para finalizar anticipadamente el acuerdo; o
 - (ii) la Entidad está obligada por los términos del acuerdo, o tiene libertad total o parcial, para invertir un monto prepagado en activos que impliquen un riesgo importante (como por ejemplo, divisas, tasa de interés o riesgo de crédito). En esta circunstancia, el riesgo que el valor de la inversión sea insuficiente para satisfacer las obligaciones de pago por arrendamiento no es remoto, y por ello existe una posibilidad que la Entidad pueda ser requerida para que pague algún monto.
- 9 El honorario debe presentarse en el estado de resultados basándose en su esencia y naturaleza económica.

Información a revelar

- 10 Todos los aspectos de un acuerdo que, en esencia, no involucra un arrendamiento, según la NIC 17, deben ser considerados al determinar la información a revelar necesaria para comprender el acuerdo y el tratamiento contable adoptado. Una Entidad debe revelar lo siguiente, en cada período en el que exista un acuerdo:
- (a) una descripción del acuerdo que incluya:
 - (i) el activo subyacente y cualquier restricción a su uso;
 - (ii) el período de vigencia y otros términos relevantes del acuerdo;
 - (iii) las transacciones que están relacionadas conjuntamente, incluyendo cualquier opción; y
 - (b) el tratamiento contable aplicado a cualquier honorario recibido, el monto reconocido como ingreso en el período, y la partida del estado de resultados en la que está incluido.
- 11 La información a revelar requerida, de acuerdo con el párrafo 10 de esta Interpretación, debe ser proporcionada individualmente para cada acuerdo o de forma agregada para cada clase de acuerdos. Una clase es un grupo de acuerdos con activos subyacentes de naturaleza similar (por ejemplo, plantas generadoras de energía).

Bases de las Conclusiones

- 12 El párrafo 9 de la NIC 11 *Contratos de Construcción*, requiere que un grupo de contratos sea tratado como un único contrato cuando el grupo en cuestión se ha negociado como un solo paquete, los contratos están tan interrelacionados que son, en realidad, parte de un proyecto único con un margen de ganancia conjunto, y los contratos son llevados a cabo simultáneamente o en una secuencia continua. En tal situación, una serie de transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento están interrelacionadas y son registradas como una transacción única, porque el efecto económico conjunto no puede ser comprendido sin referencia a la serie de transacciones como un todo.
- 13 Un acuerdo se registra como un arrendamiento, de acuerdo con la NIC 17, cuando transfiere al arrendatario, a cambio de un pago o de una serie de pagos, el derecho de uso de un activo durante un período acordado. Para que la información represente fielmente las transacciones que pretende representar, el párrafo 35 del *Marco Conceptual* establece que es necesario que las transacciones sean registradas y presentadas de acuerdo con su esencia y realidad económica, no simplemente según su forma legal.
- 14 Cuando una Entidad no controla los activos que serán usados para satisfacer las obligaciones de pago por arrendamiento y no está obligada a efectuar los pagos por arrendamiento, no reconoce los activos y las obligaciones de pago por arrendamiento, porque no se satisfacen las definiciones de activo y un pasivo. Esto es diferente cuando se da la circunstancia que la Entidad controla los activos, está obligada a satisfacer los pagos por arrendamiento y posteriormente transfiere los activos a un tercero (incluyendo la cesión a un fideicomiso). En esa circunstancia, la transferencia de activos (a veces denominada “en esencia”) no libera por

sí misma a la Entidad de su obligación principal, en la ausencia de su transferencia legal. Un activo financiero y un pasivo financiero, o alguna parte de ellos, serán eliminados de las cuentas sólo cuando se cumplan los requisitos contenidos en los párrafos 15-37 y 39-42 de la NIC 39.

- 15 La NIIF 4 proporciona guías para el reconocimiento y valorización de garantías financieras e instrumentos similares que implican pagos a realizar si el deudor no cumple con los pagos a su vencimiento, si dicho contrato transfiere un riesgo de seguro significativo al emisor. Los contratos de garantía financiera que contemplan pagos a realizar en respuesta a cambios en relación con una variable (a veces denominada ‘subyacente’), están sujetos a la NIC 39.
- 16 La NIC 18 aborda el tratamiento contable de los ingresos ordinarios. El párrafo 75 del *Marco Conceptual* indica que las ganancias no son diferentes, en su naturaleza, de los ingresos ordinarios. Por ello, las exigencias de la NIC 18 son aplicables, ya sea por analogía o de otra manera. El ejemplo 14(c) del Anexo de la NIC 18 establece que un honorario ganado por la realización de un hecho relevante, que es mucho más importante que cualquier otro hecho, se reconoce como ingreso cuando el hecho relevante ha sido completado. El ejemplo también indica que es necesario distinguir entre honorarios ganados al completarse un hecho relevante y los honorarios relacionados con el desempeño futuro o con riesgos retenidos.

Fecha de acuerdo

Febrero 2000

Fecha de vigencia

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

Anexo A

Transacciones interrelacionadas

Este Anexo acompaña, pero no es parte de la SIC-27.

- A1.** Esta Interpretación requiere considerar si una serie de transacciones que involucran la forma legal de un arrendamiento están interrelacionadas, para determinar si las transacciones se registran como una única transacción.
- A2.** Ejemplos excepcionales que son vistos como un todo y registrados como transacciones únicas, incluyen los siguientes casos:
- (a) Una Entidad arrienda un activo a un Inversionista (el arrendamiento principal) y arrienda el mismo activo por un período más corto (el subarrendamiento posterior). Al término del período de subarrendamiento, la Entidad tiene derecho de comprar los derechos del inversionista a base de una opción de compra. Si la Entidad no ejercita su opción de compra, el Inversionista tiene opciones disponibles bajo cada una de las cuales recibe un rendimiento mínimo por su inversión en el arrendamiento principal. El Inversionista puede ejercer su opción de venta y transferir así el activo subyacente a la Entidad, o requerir a la Entidad que proporcione un rendimiento sobre la inversión del Inversionista en el arrendamiento principal.

El objetivo predominante del acuerdo es alcanzar una ventaja tributaria para el Inversionista, que es compartida con la Entidad en forma de un honorario, y no transferir el derecho de uso sobre un activo. El Inversionista paga el honorario y prepa las obligaciones de pago por arrendamiento bajo el arrendamiento principal. El acuerdo requiere que el monto prepago sea invertido en activos libres de riesgo y además, como un requisito para la finalización de la ejecución del acuerdo legalmente contraído, colocado en una cuenta separada de inversión mantenida por un Fideicomiso fuera del control de la Entidad. El honorario es retenido por la Entidad.

Durante el plazo del subarrendamiento, las obligaciones de pago por el mismo son satisfechas con fondos de un monto igual retirado de la cuenta separada de inversión. La Entidad garantiza las obligaciones de pago por el subarrendamiento, y deberá satisfacer la garantía si la cuenta separada de inversión tiene un saldo insuficiente. La Entidad, y no el Inversionista, tiene el derecho de terminar el subarrendamiento por adelantado en determinadas circunstancias (por ejemplo, si hay un cambio en una norma tributaria local o internacional que cause al Inversionista la pérdida de parte o de la totalidad de los beneficios tributarios, o si la Entidad decide deshacerse del activo subyacente por ejemplo, reemplazándolo, vendiéndolo o agotándolo) y mediante el pago de un monto de término al Inversionista. Si la Entidad elige un término adelantado, deberá pagar el monto de término con fondos de la cuenta separada de inversión, y si el saldo de dicha cuenta fuera insuficiente, la diferencia sería pagada por la Entidad. El activo subyacente es un activo especial que la Entidad necesita para llevar a cabo su negocio.

- (b) Una Entidad arrienda un activo a otra Entidad durante toda su vida económica y arrienda el mismo activo en subarrendamiento posterior bajo los mismos términos y condiciones del arrendamiento original. Las dos Entidades tienen el derecho, exigible legalmente, de

compensar uno contra otro los montos adeudados entre las partes, y el propósito de liquidar estos montos en términos netos.

- (c) Una entidad (Entidad A) arrienda un activo a otra entidad (Entidad B), y obtiene un préstamo a firme de un financista (usando las rentas del arrendamiento y el activo como garantía colateral). La Entidad A vende a un fideicomisario el activo sujeto al arrendamiento y el préstamo, y a continuación arrienda ese mismo activo. La Entidad A acuerda simultáneamente volver a comprar el activo al término del arrendamiento, por un monto igual al precio de venta. El financista legalmente libera a la Entidad A de la responsabilidad original por el préstamo, y la Entidad A garantiza el reembolso del préstamo a firme si la Entidad B no efectúa los pagos a que está obligada según el arrendamiento original. La calificación crediticia de la Entidad B es AAA y los montos de los pagos bajo cada arrendamiento son iguales. La Entidad A tiene un derecho, exigible legalmente, de compensar los montos adeudados en cada arrendamiento, y tiene el propósito de liquidar en términos netos los derechos y obligaciones por los arrendamientos.

- (d) Una entidad (Entidad A) vende legalmente un activo a otra entidad (Entidad B) y arrienda posteriormente el mismo activo. La Entidad B está obligada a devolver el activo a la Entidad A al término del período de arrendamiento, por un monto que tiene el efecto práctico global, cuando se consideran los pagos a recibir por el arrendamiento, de proporcionar a la Entidad B una rentabilidad anual de LIBOR más 2% sobre el precio de compra.

Anexo B

La esencia de un acuerdo

Este Anexo acompaña, pero no es parte de la SIC-27.

- B1.** La Interpretación requiere considerar la esencia de un acuerdo para determinar si incluye la transferencia del derecho de uso de un activo por un período de tiempo acordado.
- B2.** En cada uno de los ejemplos descritos en el Anexo A, el acuerdo no implica, en esencia, un arrendamiento según la NIC 17 por las siguientes razones:
- (a) en el ejemplo descrito en el párrafo A2(a), el acuerdo es diseñado fundamentalmente para generar beneficios tributarios que son compartidos entre las dos Entidades. Aún cuando los períodos del arrendamiento principal y el subarrendamiento sean diferentes, las opciones disponibles para cada una de las Entidades al término del período de subarrendamiento, se estructuran de forma tal que el inversionista asume sólo un monto poco significativo de riesgo del activo durante el período del arrendamiento principal. La esencia del acuerdo es que la Entidad recibe un honorario por ejecutar los acuerdos, y retiene los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.
 - (b) en el ejemplo descrito en el párrafo A2(b), los términos y condiciones y el período de cada arrendamiento son los mismos. Por ello, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente son los mismos que existían antes de celebrarse el acuerdo. Además, los montos adeudados son compensados unos contra otros, y así no se retiene ningún riesgo de crédito. La esencia del acuerdo es que no ha ocurrido ninguna transacción.
 - (c) en el ejemplo descrito en el párrafo A2(c), la Entidad A mantiene los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente, y el riesgo de pago bajo la garantía es sólo remoto (debido a la calificación crediticia AAA). La esencia del acuerdo es que la Entidad A pide prestado efectivo, garantizado por el activo subyacente.
 - (d) en el ejemplo descrito en el párrafo A2(d), los riesgos y beneficios de la Entidad A, inherentes a la propiedad del activo subyacente, no cambian sustantivamente. La esencia del acuerdo es que la Entidad A pide prestado efectivo, garantizado por el activo subyacente y pagadero en cuotas a lo largo del período de arrendamiento y con un monto final al término del período de arrendamiento. Los términos de la opción excluyen el reconocimiento de una venta. Normalmente, en una venta con arrendamiento posterior, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente vendido son retenidos, por el vendedor sólo durante el período del arrendamiento.