

Material publicado para acompañar a la Interpretación SIC-15

Arrendamientos Operativos—Incentivos

El texto de la parte normativa de la interpretación se encuentra en la Parte A de esta edición. Su fecha de vigencia en el momento de la emisión era el 1 de enero de 1999. La fecha de vigencia de la modificación más reciente es el 1 de enero de 2009. Esta parte presenta los siguientes documentos complementarios:

FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES

EJEMPLOS ILUSTRATIVOS

Fundamentos de las Conclusiones de la Interpretación SIC-15 Arrendamientos Operativos— Incentivos

Estos Fundamentos de las Conclusiones acompañan a la SIC -15, pero no forman parte de la misma.

[El texto original ha sido marcado para reflejar la revisión de las NIC 8 y 27 en 2003 y de la NIC 1 en 2007: el texto nuevo ha sido subrayado y el texto eliminado ha sido tachado.]

- 7 En el párrafo 35 del *Marco Conceptual*¹ se explica que, si la información sirve para representar fielmente las transacciones y demás sucesos que se pretenden reflejar, es necesario que éstos se contabilicen y presenten de acuerdo con su esencia y realidad económica, y no meramente según su forma legal. También en el párrafo ~~20 (b) (ii) de la NIC 1, 10(b)(ii) de la NIC 8~~ se exige que las políticas utilizadas al contabilizar reflejen la esencia de los sucesos y transacciones económicas.
- 8 Tanto el párrafo 22 del *Marco Conceptual*² como el párrafo ~~2527~~ de la NIC 1, requieren la utilización del principio de la acumulación (o del devengo) contable para la preparación de los estados financieros. Por su parte, los párrafos ~~3325~~ y ~~5042~~ de la NIC 17, especifican las bases según las cuales los arrendadores y arrendatarios deben reconocer los importes a cobrar y pagar, respectivamente, en el caso de los arrendamientos operativos.
- 9 La esencia económica subyacente en un arrendamiento operativo consiste en que arrendador y arrendatario intercambian el uso de un activo, durante un periodo determinado de tiempo, por una cantidad neta de dinero. El periodo contable a lo largo del cual se ha de reconocer esta cantidad, ya sea por parte del arrendador o del arrendatario, no viene afectado en absoluto por la forma del acuerdo ni por el calendario de pagos pactado. Los pagos hechos por el arrendador al arrendatario, o a quien éste designe, o las concesiones en el pago de cuotas acordadas por el arrendatario, como medios para incentivar la consecución del nuevo acuerdo de arrendamiento, o su renovación, son parte integrante e inseparable de la cantidad neta a recibir o pagar dentro del mismo arrendamiento operativo.
- 10 Según establece el párrafo ~~5244~~ de la NIC 17, los costos incurridos por el arrendador en concepto de incentivos al negociar un arrendamiento nuevo o una renovación del mismo, ~~no se consideran parte de esos costos iniciales que pueden ser reconocidos como gastos en el estado de resultados del periodo en el que se acuerdan se añaden al importe en libros del activo arrendado y se reconocen como gastos a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos procedentes del mismo.~~ El arrendador incurre en costos iniciales, tales como los costos directos de administración, publicidad y los honorarios legales o por asesoría, para llegar a negociar el contrato, mientras que los incentivos, en el caso de un arrendamiento operativo están, en esencia, relacionados con la contraprestación pactada por el uso del activo arrendado.
- 11 Los costos incurridos por el arrendatario por causa de decisiones que ha tomado de forma autónoma, se contabilizan utilizando las reglas de reconocimiento que les sean

¹ El párrafo 35 fue derogado por el Capítulo 3 del *Marco Conceptual*. Las referencias al *Marco Conceptual* son al *Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros* del IASC, adoptado por el IASB en 2001. En septiembre de 2010 el IASB sustituyó el *Marco Conceptual* por el *Marco Conceptual para la Información Financiera*.

² El párrafo 22 no se trasladó al *Marco Conceptual*.

aplicables. Por ejemplo, los costos derivados del traslado se reconocerán como un gasto en los resultados ~~en el estado de resultados~~ del periodo en el que han sido incurridos. La contabilización de tales costos no depende de que vayan o no a ser efectivamente reembolsados por virtud de un acuerdo de incentivos al nuevo contrato, puesto que no se relacionan con la contraprestación a pagar por el uso del activo que se va a arrendar.

Ejemplos Ilustrativos

Estos ejemplos acompañan a la SIC-15 pero no forman parte de la misma.

Ejemplo de aplicación de la SIC-15

Ejemplo 1

Una entidad acuerda realizar un nuevo contrato de arrendamiento operativo con un nuevo arrendador. Éste se encuentra dispuesto a pagar los costos de traslado que tiene que efectuar el arrendador, como un incentivo adicional para favorecer el nuevo contrato. Los costos de reubicación para el arrendador ascienden a 1.000. El nuevo arrendamiento tiene una duración de 10 años, con una cuota fija de 2.000 por año.

La contabilización será la siguiente:

El arrendador reconocerá los costos de traslado como un gasto del año 1. La contraprestación al arrendador será de 19.000, esto es, 10 cuotas de 2.000 menos los 1.000 del incentivo que ha asumido para compensar los costos del traslado. Arrendador y arrendatario habrán de reconocer la contraprestación de 19.000 a lo largo de los 10 años de duración, utilizando un método de reparto simple, de acuerdo con los párrafos 4 y 5 de esta Interpretación.

Ejemplo 2

Una entidad acuerda realizar un nuevo contrato de arrendamiento operativo con un nuevo arrendador. El arrendador concede, por un periodo de tres años, la exención de cuotas como un incentivo adicional para favorecer el nuevo contrato. La operación tiene una duración de 20 años, con una cuota fija de 5.000 por año, entre los años 4º y 20º.

La contabilización será la siguiente:

La contraprestación neta total, a lo largo del periodo correspondiente al arrendamiento, ascenderá de 85.000, esto es, 17 cuotas de 5.000 cada una. Tanto el arrendador como el arrendatario habrán de reconocer la contraprestación neta de 85.000 a lo largo del periodo de 20 años de duración del arrendamiento, utilizando un método de reparto simple, de acuerdo con los párrafos 4 y 5 de esta Interpretación.