

## **Material publicado para acompañar a la Interpretación SIC-27**

# Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento

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 31 de diciembre de 2001. La fecha de vigencia de la modificación más reciente es 1 de enero de 2013. Esta parte presenta los siguientes documentos complementarios:

### **FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES**

#### **GUÍA DE IMPLEMENTACIÓN**

##### **A Transacciones vinculadas**

##### **B La esencia de un acuerdo**

## Fundamentos de las Conclusiones de la Interpretación SIC-27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*

*Estos Fundamentos de las Conclusiones acompañan a la SIC -27, pero no forman parte de la misma.*

*[En noviembre de 2009 y en octubre de 2010 los requerimientos de la NIC 39 relativos a la clasificación y medición de partidas dentro del alcance de la NIC 39 se trasladaron a la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Para evitar confusión con modificaciones anteriores marcadas en el texto original para reflejar la revisión de la NIC 39 en 2003 y la posterior emisión de la NIIF 4, los párrafos 14 y 15 han sido modificados por congruencia con la NIIF 9 emitida en 2010.]*

- 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 paquete único, 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, la 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 transmite al arrendatario, a cambio de un pago o de una serie de pagos, el derecho de uso de un activo durante un periodo acordado. Para que la información represente fielmente las transacciones que pretende representar, el párrafo 35 del *Marco Conceptual*<sup>1</sup> 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 la 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. Es muy diferente cuando se da la circunstancia de que la entidad controla los activos, está obligada a satisfacer los pagos por arrendamiento, y posteriormente transfiera los activos a un tercero (incluyendo la cesión a un fideicomiso) que se encarga de cancelar la deuda. En esa circunstancia, la mera transferencia de activos (a veces denominada amortización o revocación “en esencia” de la deuda) no libera por sí misma a la entidad de su obligación principal, salvo que la transacción produzca además la liberación legal. Un activo financiero y un pasivo financiero, o alguna parte de ellos, serán dados de baja sólo cuando se cumplan los requerimientos contenidos en los 3.2.1 a 3.2.23, 3.3.1 a 3.3.4, B3.2.1 a B3.2.17 y B3.3.1 a B3.3.7 de la NIIF 9 se cumplan.
- 15 La NIIF 4 proporciona guías para el reconocimiento y medición de garantías financieras e instrumentos similares que prevén pagos a realizar si el deudor no haya efectuado los pagos al vencimiento, si esos contratos transfieren un riesgo de seguro significativo al emisor. Los contratos de garantía financiera que suministran pagos a

<sup>1</sup> 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.

realizar en respuesta a cambios en relación con una variable (a veces denominada “subyacente”), están sujetos a la NIC 39.<sup>2</sup>

- 16 La NIC 18 aborda el tratamiento contable de los ingresos de actividades ordinarias. El párrafo 75 del *Marco Conceptual*<sup>3</sup> indica que las ganancias no son diferentes, en su naturaleza, de los ingresos de actividades ordinarias. Por ello, las exigencias de la NIC 18 son aplicables, ya sea por analogía o de otra manera. El ejemplo 14(c) de los ejemplos ilustrativos que acompañan a la NIC 18 establece que las cuotas devengadas (o acumuladas) tras la realización de un hecho relevante, que es mucho más importante que cualquier otro evento, se reconocen como ingreso cuando el hecho relevante ha sido completado. El ejemplo también indica que es necesario distinguir entre las cuotas obtenidas al completarse un hecho relevante y las supeditadas al rendimiento futuro o a riesgos retenidos.

---

<sup>2</sup> En noviembre de 2009 y en octubre de 2010 el IASB modificó algunos de los requerimientos de la NIC 39 y los trasladó a la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*. La NIIF 9 se aplica a todas las partidas dentro del alcance de la NIC 39.

<sup>3</sup> ahora párrafo 4.30 del *Marco Conceptual*

## Guía de Implementación SIC-27

*Esta guía acompaña a la SIC-27, pero no es parte integrante de la misma.*

### A Transacciones vinculadas

- A1 Esta Interpretación requiere estudiar si una serie de transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento están interrelacionadas, para determinar si las transacciones se registrarán 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 toma el mismo activo en arrendamiento durante un periodo más corto (el subarrendamiento posterior). Al término del periodo de subarrendamiento, la entidad puede comprar los derechos del inversionista de acuerdo con una opción de compra. Si la entidad no ejercita su opción de compra, el inversionista tiene opciones disponibles según cada una de las cuales el inversionista recibe un rendimiento mínimo por su inversión en el arrendamiento principal—el inversionista puede ejercer su opción de venta y traspasar así el activo subyacente a la entidad, o requerir a la entidad que suministre un rendimiento sobre la inversión del inversionista en el arrendamiento principal.

El objetivo predominante del acuerdo es alcanzar una ventaja fiscal para el inversionista, que es compartida con la entidad en forma de cuotas, y no transmitir un derecho de uso sobre un activo. El inversionista paga las cuotas y adelanta las obligaciones de pago por arrendamiento bajo el arrendamiento principal. El acuerdo requiere que el importe anticipado 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. La cuota es retenida por la entidad.

Durante el término del subarrendamiento, las obligaciones de pago por el mismo son satisfechas con fondos de un importe igual retirados 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 fiscal local o internacional que cause al inversionista la pérdida de parte o de la totalidad de los beneficios fiscales, o si la entidad decide deshacerse del activo subyacente—por ejemplo, reemplazándolo, vendiéndolo o reduciéndolo) y mediante el pago de un importe de terminación o indemnización al inversionista. Si la entidad elige una terminación adelantada, deberá pagar el importe de terminación o indemnización con fondos extraídos de la cuenta separada de inversión, y si el saldo de dicha cuenta fuera insuficiente, la diferencia deberá ser pagada por la entidad. El activo subyacente es un activo específico que la entidad necesita para llevar a cabo su negocio.

- (b) La entidad arrienda un activo a otra entidad durante toda su vida económica y toma el mismo activo en subarrendamiento posterior bajo los mismos plazos y condiciones del arrendamiento original. Las dos entidades tienen el derecho, exigible legalmente, de compensar uno contra otro los importes debidos entre las partes, y el propósito de liquidar estos importes en términos netos.
- (c) Una entidad (entidad A) arrienda un activo a otra entidad (entidad B), y obtiene un préstamo sin recurso de un financiador (usando las cuotas 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 también acuerda simultáneamente recomprar el activo al término del arrendamiento, por un importe igual al precio de venta. El financiador legalmente libera a la entidad A de la responsabilidad original por el préstamo, y la entidad A garantiza el reembolso del préstamo sin recurso si la entidad B no atiende los pagos a que viene obligada según el arrendamiento original. La calificación crediticia de la entidad B es AAA y los importes de los pagos bajo cada arrendamiento son iguales. La entidad A tiene un derecho, exigible legalmente, de compensar uno contra otro los importes debidos bajo cada arrendamiento, y tiene el propósito de liquidar en términos netos estos 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 periodo de arrendamiento, por un importe que tiene el efecto práctico global, cuando se consideran los pagos a recibir por el arrendamiento, de suministrar a la entidad B una rentabilidad anual de LIBOR más 2% sobre el precio de compra.

## B La esencia de un acuerdo

- B1 La Interpretación requiere considerar la esencia del acuerdo para determinar si incluye la transmisión del derecho de uso de un activo por un periodo acordado.
- B2 En cada uno de los ejemplos descritos en la Parte A de esta guía, 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 fiscales que son compartidos entre las dos entidades. Incluso aunque los periodos del arrendamiento principal y el subarrendamiento sean diferentes, las opciones disponibles para cada una de las entidades al término del periodo de subarrendamiento, se estructuran de forma que el inversionista asume sólo un importe insignificante de riesgo del activo durante el periodo del arrendamiento principal. La esencia del acuerdo es que la entidad recibe cuotas por ejecutar los acuerdos, y retiene los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente.
  - (b) En el ejemplo descrito en el párrafo A2(b), los plazos y condiciones y el periodo de cada arrendamiento son los mismos. Por ello, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente son los mismos que existían antes de celebrarse el acuerdo. Además, los importes debidos 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 ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente, y el riesgo de pago contando con la garantía es sólo remoto (debido a la calificación crediticia AAA). La esencia del acuerdo es que la entidad A pide prestado efectivo, asegurado por el activo subyacente.
  
- (d) En el ejemplo descrito en el párrafo A2(d), los riesgos y ventajas 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 a plazos a lo largo del periodo de arrendamiento y con un monto final al término del periodo de arrendamiento. Las condiciones de la opción excluyen el reconocimiento de una venta. Normalmente, en una venta con arrendamiento posterior, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente vendido son retenidos, por parte del vendedor, sólo durante el periodo de arrendamiento.