

Arrendamientos

Profundizando en la norma

Entendiendo la tasa de descuento

Bajo la IFRS 16 'Arrendamientos' la tasa de descuento se utilizará para determinar el valor presente de los pagos de arrendamiento utilizados para medir el pasivo por este concepto. La tasa de descuento también se utilizará para determinar la clasificación del arrendamiento para el arrendador y para medir su inversión neta en el arrendamiento.

Para los arrendatarios, se requiere que los pagos de arrendamiento sean descontados utilizando:

- la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si la tasa se puede determinar fácilmente, o
- la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

Para los arrendadores, la tasa de descuento siempre será la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

La **tasa de interés implícita en el arrendamiento** se define en la IFRS 16 como 'la tasa de interés que iguala el valor presente de (a) los pagos de arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, con la suma de (i) el valor razonable del activo subyacente y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador'.

La **tasa incremental de los préstamos del arrendatario** se define en la IFRS 16 como 'la tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar en un préstamo por el importe necesario para adquirir un activo de valor equivalente al activo por derecho de uso, en un entorno económico, plazo y garantía similar.

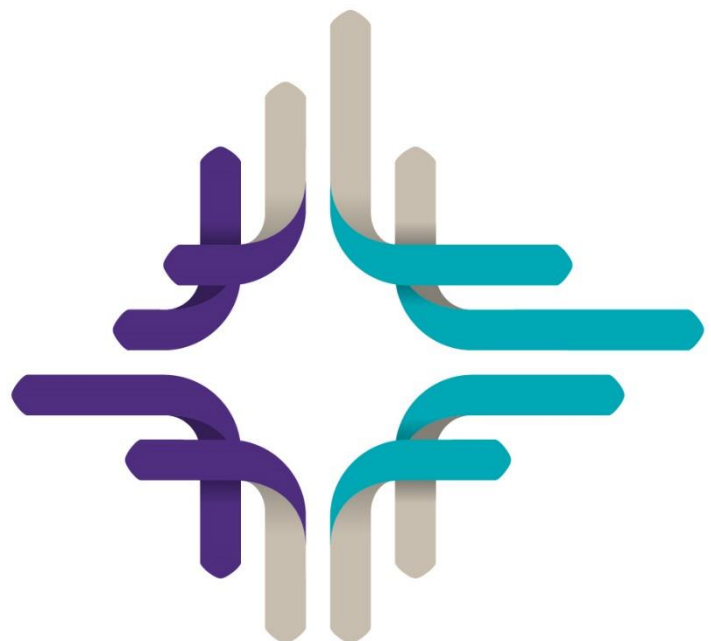
La tasa incremental de los préstamos se determina en la fecha de comienzo del arrendamiento. Como resultado, incorporará el impacto de los eventos económicos significativos y otros cambios que surgen entre la fecha de inicio y la de comienzo del arrendamiento.

Un arrendatario deberá determinar una tasa de descuento para prácticamente cada arrendamiento al que aplique el modelo contable de la IFRS 16. Sin embargo, es posible que no sea necesario determinar la tasa de descuento si:

- el arrendamiento es a corto plazo o el activo subyacente es de bajo valor
- todo los pagos del arrendamiento se realizan en (o antes de) la fecha de comienzo del arrendamiento, o
- todos los pagos de arrendamiento son variables y no dependen de un índice o una tasa (ej. todos los pagos varían con base en las ventas o el uso).

En muchos casos la tasa de interés implícita en el arrendamiento puede ser similar a la tasa incremental de los préstamos del arrendatario. Ambas tasas consideran el riesgo crediticio del arrendatario, el plazo del arrendamiento, la garantía y el entorno económico en el que se genera la transacción.

La IFRS 16 converge de manera sustancial con la NIF D-5 'Arrendamientos', con excepciones menores, por lo que esta publicación es de utilidad para el análisis bajo ambas normatividades.



Tasa del arrendamiento

La definición de **tasa de interés implícita** en el arrendamiento es la misma para el arrendatario y el arrendador. Dado que esta basada en gran medida sobre los costos iniciales directos del arrendador, a menudo será complicado y en muchos casos imposible para el arrendatario determinar fácilmente la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

Para algunos arrendamientos, incluyendo la mayoría de los arrendamientos de inmuebles, la falta de información detallada sobre el valor razonable del activo subyacente, el valor residual esperado del activo al final del plazo del arrendamiento y cualquier costo directo inicial del arrendador, generará que sea difícil o imposible para el arrendatario determinar fácilmente de la tasa de interés implícita.

En otros casos, el arrendatario puede obtener información relevante del arrendador durante el proceso de negociación del arrendamiento. El valor razonable inicial del activo subyacente y su valor residual también se pueden determinar a partir de una fuente externa confiable. El arrendatario puede determinar razonablemente que los costos directos iniciales del arrendador no serán significativos para el contrato. En transacciones de arrendamiento entre partes relacionadas, es probable que la mayoría o toda la información relevante la pueda obtener el arrendatario.

Si bien es relativamente común que en la documentación de algunos arrendamientos financieros de equipos se haga referencia explícita a una tasa de interés, se recomienda precaución. Dicha tasa no representa la tasa de interés implícita en el arrendamiento si la misma no incluye una estimación del valor residual para el activo subyacente o si no toma en cuenta los costos directos iniciales del arrendador.

¿Qué es fácilmente determinable?

La tasa de interés implícita en el arrendamiento debe ser utilizada sólo si se puede determinar fácilmente. El significado del término 'determinar fácilmente' es un tema de interpretación.

Algunas veces, particularmente en relación con arrendamientos de inmuebles, el arrendatario utiliza un experto en valuación para determinar la tasa de interés implícita en el arrendamiento. En nuestra opinión, las tasas determinadas por expertos no califican como fácilmente determinables y, en su lugar, el arrendatario debe utilizar la tasa incremental de los préstamos del arrendatario.

De manera similar, cuando la tasa de interés implícita en el arrendamiento sólo pueda ser determinada mediante la incorporación de estimaciones y supuestos significativos, un arrendatario probablemente concluirá que la tasa de interés implícita no es fácilmente determinable.

Impacto de los pagos de arrendamiento variables sobre la tasa de interés implícita en el arrendamiento

Los pagos de arrendamiento variables pueden impactar el cálculo de la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Sólo los pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa deben incluirse en el cálculo de esta tasa (es decir, pagos variables que se incluyen en la definición de pagos de arrendamiento). Los pagos variables como aquellos basados en ventas o en el uso, deben ser excluidos. Desafortunadamente, esto puede resultar en tasas menos precisas si el contrato de arrendamiento está estructurado en una forma que la mayoría de los pagos sean variables. Si la tasa de interés implícita calculada es negativa o no tiene sentido, se debe utilizar la tasa incremental de los préstamos del arrendatario.

Tasa incremental de los préstamos del arrendatario

Cuando el arrendatario no puede determinar fácilmente la tasa de interés implícita en el arrendamiento, la tasa de descuento será la tasa incremental de los préstamos del arrendatario. Esta última es una tasa de interés específica para el arrendatario que refleja:

- el riesgo crediticio del arrendatario
- el plazo del arrendamiento
- la naturaleza y la calidad de la garantía
- el importe "financiado" al arrendatario, y
- el entorno económico (país, moneda y la fecha) en el que celebra el contrato de arrendamiento.

En virtud del juicio significativo requerido para evaluar muchos de los factores mencionados anteriormente, se espera que esta sea una tarea difícil en la práctica.



Es importante mencionar que el arrendatario necesita determinar la tasa incremental de préstamos para el derecho de uso del activo, no para el activo físico subyacente.

En la mayoría de los casos, el arrendatario deberá determinar su tasa incremental de los préstamos por separado para cada arrendamiento. Las excepciones serán donde:

- como un recurso práctico, la entidad aplica la contabilidad de arrendamientos a un portafolio de arrendamientos que tienen características similares. La IFRS 16 permite lo anterior si se espera razonablemente que el efecto sea el mismo que en un enfoque sobre la base arrendamiento por arrendamiento, o
- en la transición, utiliza un enfoque retroactivo modificado, un arrendatario aplica una sola tasa de descuento a un portafolio de arrendamientos con características similares (como arrendamientos con un mismo plazo de arrendamiento restante para una clase similar de activos subyacentes en un entorno económico similar).

No sería adecuado para un arrendatario utilizar su costo promedio ponderado de capital ('WACC' por sus siglas en inglés), que incluye tanto el capital como los préstamos. El costo promedio ponderado de capital de una entidad no es específico al plazo, garantía y monto del arrendamiento.

Tampoco sería adecuado para un arrendatario utilizar la tasa incremental de préstamos de su compañía tenedora en lugar de calcular y determinar su propia tasa.

Si un arrendatario tiene préstamos directos, la tasa de interés efectiva sobre esos préstamos puede servir como un punto de partida para determinar la tasa incremental de los préstamos. Sin embargo, es importante tener en cuenta que sólo es un punto de partida y que es probable se requieran los ajustes necesarios. La tasa de interés sobre los préstamos directos pudo haber sido determinada en una fecha cuando las condiciones del mercado y el riesgo crediticio del arrendatario eran diferentes a las del comienzo del arrendamiento o el préstamo se pudo haber basado en un plazo o garantía diferentes. Es posible que se requiera un ajuste sustancial (en cualquier dirección) a la tasa de interés sobre préstamos directos para determinar una tasa incremental de préstamos adecuada y se requerirá de juicio significativo para realizar estos ajustes.

La tasa de interés implícita en el arrendamiento a menudo incorpora una 'prima de riesgo del activo' que refleja la exposición del arrendador al valor residual de activo al final del plazo del arrendamiento. Como estas primas reflejan los riesgos y circunstancias del arrendador, deben ser ignoradas cuando se estima la tasa incremental de préstamos del arrendatario.

Existe una complejidad adicional en relación con la forma que se pagará el capital de un préstamo. Por ejemplo, un prestamista que cobra una tasa del 8% por un préstamo amortizable (es decir, pagos combinados de capital y de interés durante el plazo), puede cobrar una tasa diferente para un préstamo donde el capital se paga en una exhibición al final del plazo del préstamo.

Desafortunadamente, la norma no contiene orientación sobre si el arrendatario debe basar su análisis sobre tasas aplicables a préstamos amortizables, o si las tasas para los préstamos que se liquidan al final del plazo pueden proporcionar un punto de partida razonable para evaluar la tasa incremental por préstamos. Si bien es probable que la mayoría de los arrendamientos involucren pagos similares a una amortización, los arrendatarios deberán ejercer un juicio cuidadoso y considerar todos los factores y circunstancias relevantes para su situación particular.

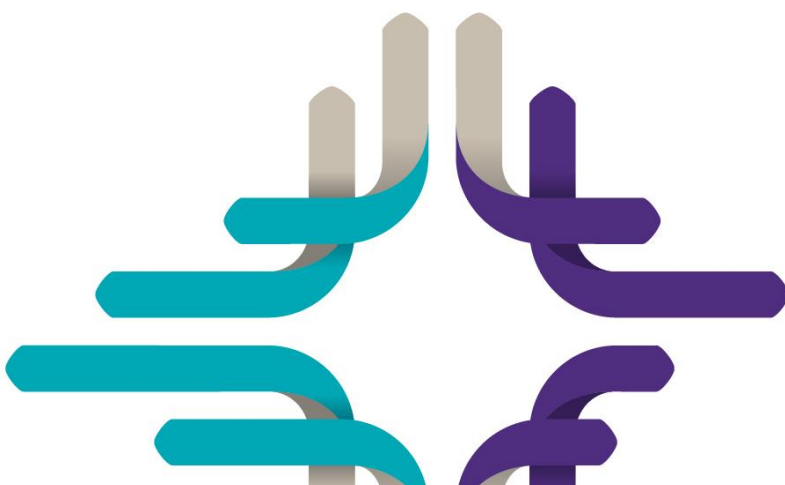
Ejemplo: Tasas combinadas

Una Entidad compra un edificio. Considerar que se aplica una proporción de préstamo al valor del edificio del 80%, es decir, el prestamista sólo está dispuesto a proporcionar fondos para el 80% del valor de avalúo del edificio en un préstamo garantizado. Si la Entidad decide financiar 100% de la adquisición, deberá financiar el 20% restante a una tasa mayor utilizando un préstamo no garantizado.

Ahora suponer que en lugar de adquirir el edificio la Entidad decide arrendarlo por un período de 10 años y que aplica una proporción similar al préstamo garantizado previamente descrito (es decir, el prestamista sólo está dispuesto a proporcionar fondos para el 80% del valor estimado de derecho de uso del activo). ¿Cómo debe el arrendatario estimar su tasa incremental de préstamos?

Análisis

El arrendatario debe utilizar la tasa a la que financiaría el 100% del costo del derecho de uso del activo, es decir (80% a la tasa del préstamo garantizado) + (20% a la tasa del préstamo no garantizado). Esto se conoce usualmente como tasa combinada.



Reevaluaciones del plazo y de modificaciones del arrendamiento

Un arrendatario tendrá que revisar la tasa de descuento cuando se reevalúe (remida) el pasivo por arrendamiento o exista una modificación a este último.

La tasa de descuento actualizada será la tasa de interés implícita en el arrendamiento para el resto del plazo, a menos, que no se pueda determinar fácilmente, en cuyo caso se deberá utilizar la tasa incremental de préstamos del arrendatario a la fecha de la reevaluación o a la fecha efectiva de la modificación del arrendamiento.

El arrendatario medirá nuevamente el pasivo por arrendamiento, descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando la tasa de descuento actualizada, si:

- se produce un cambio en el plazo del arrendamiento como resultado de:
 - un cambio en el período no cancelable de un arrendamiento, es decir, el arrendatario ejerce o no una opción no incluida anteriormente en el plazo del arrendamiento, o
 - una reevaluación del arrendatario que indique que es razonablemente seguro ejercer una opción de extensión o ejercer una opción de terminación, o
- Se produce un cambio en la evaluación de ejercer la opción de compra del activo subyacente.

Transición

Para arrendamientos clasificados previamente como operativos de acuerdo con la IAS 17 'Arrendamientos', donde el arrendatario elija aplicar la IFRS 16 por primera vez utilizando el enfoque retrospectivo modificado:

- el arrendatario reconoce un pasivo por arrendamiento, en la fecha de la aplicación inicial, descontando los pagos de arrendamiento restantes utilizando su tasa incremental por préstamos a la fecha de la aplicación inicial, y
- cuando el arrendatario elige medir un activo por derecho de uso a su valor en libros, como si la IFRS 16 se hubiera aplicado desde la fecha de comienzo del arrendamiento, la medición se ajustará descontando los pagos de arrendamiento utilizando la tasa incremental por préstamos del arrendatario a la fecha de la aplicación inicial.

Se espera que la mayoría de los arrendatarios en la transición utilicen la tasa incremental por préstamos que refleje el plazo del arrendamiento con base en el número de meses restantes a partir de la fecha de la aplicación inicial. Esto es aplicable en los casos donde una entidad utiliza una sola tasa de descuento a un portafolio de arrendamientos con características similares, previamente clasificados como operativos. Sin embargo, como la norma no precisa sobre este tema, algunas entidades pueden determinar la tasa incremental por préstamos en referencia al plazo original del arrendamiento medido desde la fecha del comienzo del arrendamiento.

Esperamos que esta información les sea de utilidad en el proceso de adopción de la nueva norma de arrendamientos en su organización. Si desea más información o apoyo sobre cualquiera de los temas abordados por favor contáctenos a través de nuestra página www.grantthornton.mx.com o al correo SallesSainz@mx.gt.com