

Caso práctico sobre el tratamiento de las reducciones de cuotas producidas por el covid-19 en los contratos de arrendamiento financiero (II parte). Enmienda definitiva del IASB modificando la NIIF 16 que afectará a los resultados de las Cuentas Consolidadas de 2020 de los grupos cotizados¹.

11/06/2020

Gregorio Labatut Serer

<http://gregorio-labatut.blogspot.com.es/>

Universidad de Valencia.

Hace muy poco tiempo publicamos un caso práctico titulado “[Caso práctico sobre el tratamiento de las reducciones de cuotas, moratorias, etc. producidas por el covid-19 en los contratos de arrendamiento financiero](#)”.

En aquel trabajo, nos planteamos los efectos que pueden tener las medidas de reducción de los arrendamientos provocadas por la crisis del Covid-19, según una propuesta del IASB publicada entonces para la modificación de la NIIF 16 arrendamiento.

Según aquella propuesta del IASB, ante cambios que pudieran producirse durante el periodo del contrato, resulta fundamental determinar si los cambios producidos:

- estaban ya contemplados en el contrato inicial, o más bien, se han producido
- por una nueva circunstancia que no se contemplaba en las condiciones iniciales del contrato.

Esto era fundamental, porque el tratamiento en un caso o en el otro es totalmente distinto.

En resumen, la propuesta del IASB tenía como aspecto esencial el hecho de que las nuevas circunstancias hubieran originado:

- Un cambio en las estimaciones por cuotas variables. La reducción del pasivo afectaría al resultado del ejercicio como un ingreso.
- Un cambio en las condiciones iniciales del contrato. La reducción del pasivo afectaría a una disminución en la valoración del activo y afectaría a una valoración del gasto por amortización inferior en ejercicios futuros. Afectaría a resultados de ejercicios futuros.

Pues bien, muy recientemente [el IASB ya ha publicado la modificación definitiva de la NIIF 16 para el tratamiento de las disminuciones del arrendamiento acordadas por la](#)

¹ Pienso que, en ausencia de normativa, también podría aplicarse a los contratos de arrendamiento financiero del resto de sociedades.

[crisis del Covid-19](#).²y en esta modificación definitiva el tratamiento es distinto al contenido en el proyecto original, pues considera que las modificaciones en los contratos de arrendamientos provocados por el coronavirus no se consideren modificaciones en el contrato inicial del arrendamiento, y por lo tanto, los arrendatarios las contabilizarán como ingresos del ejercicio para las modificaciones en las cuotas vencidas hasta el 30 de junio de 2021. La enmienda entrará en vigencia el 1 de junio de 2020, pero, los arrendatarios pueden aplicarlas de inmediato en los estados financieros, ya sea intermedios o anuales, aunque no estuviera aun autorizadas.

Para aplicar este criterio, y que el tratamiento en el cambio de las cuotas de arrendamiento se consideren ingresos del ejercicio, las modificaciones en los contratos deben suponer:

- a. Una contraprestación sustancialmente igual o inferior a la acordada inicialmente.
- b. La reducción de los pagos se extiende hasta el 30 de junio de 2021 como máximo.
- c. No existe ningún otro cambio sustancial en las condiciones iniciales del contrato.

Puede verse [pinchando aquí](#)

Creemos que es conveniente, indicar el contenido de los párrafos 46 A y 46 B de la norma, en la que se indica:

“Modificaciones de arrendamiento ...

46.A. Como recurso práctico, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de alquiler que cumpla con las condiciones del párrafo 46B es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulte de la concesión de alquiler de la misma manera que contabilizaría el cambio que aplica esta Norma si el cambio no fuera una modificación de arrendamiento.

46. B. El recurso práctico en el párrafo 46A se aplica solo a las concesiones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de la pandemia de covid-19 y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- (a) el cambio en los pagos del arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada para el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio;*
- (b) cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo a los pagos debidos originalmente el 30 de junio de 2021 o antes (por ejemplo, una concesión de alquiler cumpliría esta condición si resulta en pagos de arrendamiento reducidos el 30 de junio de 2021 o antes y un aumento en los pagos de arrendamiento que se extienden más allá 30 de junio de 2021); y*
- (c) no hay cambio sustancial a otros términos y condiciones del arrendamiento”.*

²En los momentos de redactar estas líneas, está pendiente del visto bueno del EFRAG, para su adopción en la Unión Europea, pero no pensamos que esta vaya a suponer ningún problema.

El motivo por el que el IASB ha adoptado este criterio es de tipo pragmático, puesto que indica que considerarlos como un cambio en las condiciones iniciales de los arrendamientos, ante el importante número de contratos que pudieran tener las compañías, podría significar un trabajo ingente, complicado y difícil aplicación.

Obviamente se debe dar información de todo esto en la memoria.

La modificación no afectaría a los arrendadores, solo a los arrendatarios. Obsérvese que estamos hablando de la NIIF 16 que establece la nueva contabilización de los arrendamientos por parte del arrendatario, y que no ha sido adoptada por el ICAC, por lo que, en consecuencia, afectaría a las cuentas anuales consolidadas de los grupos cotizados. Por lo tanto, las cuentas consolidadas de los grupos cotizados en 2020 verán como sus cuentas tienen un efecto positivo por este ingreso inesperado, que podrá compensar, en parte, los malos resultados de 2020. Obviamente, su importe dependerá del poder de negociación de las empresas con sus arrendadores.

Incluso, aún más, también se podrá aplicar a las cuentas intermedias semestrales presentadas por estas compañías en 2020, por todos los ahorros que se produzcan hasta junio de 2021.

No obstante lo anterior, en nuestra opinión y en ausencia de normativa nacional, podría ser extendida a los contratos de arrendamiento financiero en España por el resto de empresas.

Veamos un caso práctico:

Supongamos una operación de arrendamiento con opción de compra durante cinco años sobre un local comercial cuyo valor razonable es de 3.000.000 euros. El tipo de interés estipulado es del 7 % nominal anual. El método de amortización es francés.

Los pagos son anuales, y el cuadro de amortización es el siguiente:

FECHA	CAPITAL	INTERES	AMORTIZACIÓN	CUOTA
31 dic. 2017	3.000.000,00			
31 dic. 2018	2.478.327,92	210.000,00	521.672,08	731.672,08
31 dic. 2019	1.920.138,79	173.482,95	558.189,13	731.672,08
31 dic. 2020	1.322.876,42	134.409,72	597.262,37	731.672,08
31 dic. 2021	683.805,69	92.601,35	639.070,73	731.672,08
31 dic. 2022	-	47.866,40	683.805,69	731.672,08

NOTA: Hemos confeccionado un cuadro de amortización anual muy simple a efectos didácticos.

Se firma el arrendamiento el 31 de diciembre de 2017. La vida útil del activo es de 10 años, amortización constante.

La sociedad arrendataria en el momento inicial registra este contrato de arrendamiento como un arrendamiento financiero, ya que la última cuota contiene la opción de compra y no hay duda razonable sobre su ejercicio.

Pasado dos años (en el ejercicio 2020), y como consecuencia de la crisis provocada por el covid-19 en el que se produjo el cese de la actividad durante un periodo en la empresa, se negocia con el arrendador ciertos cambios en las condiciones de pago, consistentes en:

- La cuota a pagar anual se reduce hasta los 500.000 euros durante todo el ejercicio 2020, como consecuencia de la crisis provocada por el Covid-19.

En ese momento, los registros contables ofrecían la siguiente información sobre este arrendamiento:

- Valor inicial del activo: 3.000.000 euros.
- Amortización acumulada: 600.000 euros. (dos años)
- Acreedores por arrendamiento financiero a corto Plazo: 597.262,37 euros.
- Acreedores por arrendamiento financiero a largo Plazo: 1.322.876,39 euros.

Total deuda 1.920.138,79 euros.

SE PIDE:

Contabilice lo que proceda en el ejercicio 2020³.

SOLUCIÓN:

La reducción en el contrato de arrendamiento cumple las tres condiciones establecidas en el párrafo 46B de la modificación de la NIIF 16:

- Deben suponer una contraprestación sustancialmente igual o inferior a la acordada inicialmente.
- La reducción de los pagos debe extenderse hasta el 30 de junio de 2021 como máximo.
- No existe ningún otro cambio sustancial en las condiciones iniciales del contrato.

En consecuencia, según la modificación de la NIIF 16 se trata de simplificar el problema, de tal modo que no suponga para las empresas un trabajo ingente, complicado y de difícil aplicación, para ello, la diferencia entre el importe que correspondería y el importe pagado se llevará a resultados del ejercicio, del modo siguiente:

Vencimiento de la cuota de 2020:

597.262,37	Acreeedores arrendamiento financiero a corto plazo	Tesorería	500.000
134.409,72	Gastos financieros	Otros ingresos financieros (1)	231.672,09

- (1) Consideramos que es un ingreso financiero derivadas de modificaciones contractuales en el préstamo. Pero podría ser discutible.

NOTA: No hemos tenido en cuenta el IVA para simplificar la operación.

³ También se puede extender hasta las reducciones de cuotas producidas hasta junio de 2021, en el caso de que se hubiera extendido hasta dicha fecha.

Un saludo cordial para todos los amables lectores.

Gregorio Labatut Serer

<http://gregorio-labatut.blogspot.com.es/>

Universidad de Valencia.