

LES EMPRESES DAVANT LA NOVA COMPTABILITZACIÓ DELS ARRENDAMENTS (IFRS 16): RESUM I IMPACTES PRINCIPALS

JUAN LUIS DOMÍNGUEZ

Economista, auditor de comptes i professor d'Economia Financera i Comptabilitat a la UB



Després d'anys de debat i en contra dels interessos de grans cotitzacions, ja hi ha una nova norma. Tant l'IASB com el FASB havien expressat la manca de transparència de la informació financera sobre les obligacions inherents als contractes d'arrendament. Inversors, analistes i prestadors també manifestaven la manca dels comptes anuals per indagar sobre l'endeutament real de les empreses arrendatàries. Això impossibilita la comparabilitat directa entre les empreses que tenen préstecs per comprar els seus actius i les que els utilitzen mitjançant el lloguer. També cal remarcar que el significatiu volum quantitatiu i qualitatiu dels arrendaments en les empreses ha convertit els lloguers en objectiu de pràctiques que pretenen maquillar la imatge financera i patrimonial de les empreses. Avui dia, la comptabilització d'un lloguer com a arrendament operatiu o com a arrendament financer repercuteix directament en molts indicadors financers. Quina foto tan diferent ofereix una venda amb el lloguer operatiu posterior o la mateixa venda però amb l'arrendament financer posterior! Fa poc temps, en la premsa podíem llegir el titular "Una nova norma comptable apujarà el deute de l'IBEX 40.000 milions", ja que el gener de 2016 es va aprovar la IFRS 16 Leases, una norma que, com es pot deduir i tot

seguit comentaré, alterarà substancialment balanços, resultats, EBITDA, ràtios, indicadors, *covenants*,... de les empreses arrendatàries. Inicialment s'aplicarà als grups cotitzats, però després, sens dubte, serà objecte de transposició al PGC.

Les novetats principals són les següents:

1) S'interpreta que el contracte de lloguer genera, per a l'arrendatari, uns drets i unes obligacions que s'han de reflectir en el balanç. Desapareix la distinció tradicional entre arrendaments operatius i financers en la comptabilitat dels arrendataris. Amb la nova norma tots els lloguers esdevindran de tipus financer, de manera que hi haurà l'obligació de reflectir un deute i un actiu en el balanç. Com a excepció, tan sols es podran seguir comptabilitzant com a despesa operativa els lloguers de durada inferior a 12 mesos o en el cas que l'actiu arrendat tingui un valor escàs (per exemple, un equip informàtic). Evidentment, l'actiu que aflora posteriorment serà objecte d'amortització i deterioració, i per a actius comptabilitzats d'acord amb la NIC 40 o la NIC 16 existeix la possibilitat d'aplicar-hi les revaloracions corresponents (no recollides en el PGC). La vida útil coincidirà amb el període d'arrendament, llevat que hi hagi una opció de compra que s'hagi d'exercir.

2) Aquesta capitalització dels lloguers implicarà que la tradicional despesa operativa de lloguer sigui substituïda per una quota d'amortització més la despesa financera derivada del deute. Atès que el cost dels lloguers seguia un patró lineal i ara el component "despesa financera" tindrà una projecció decreixent a mesura que el deute es vagi reduint, la despesa total derivada dels arrendaments tindrà un patró diferent de l'habitual, i generarà costos superiors en els primers anys de lloguer i un cost inferior en l'etapa final.

3) El *cash flow* total de l'empresa no serà alterat pel canvi de norma, però sí que se'n modificarà la composició: actualment, els pagaments de lloguers no capitalitzats s'inscriuen com a fluxos d'explotació, mentre que els pagaments dels lloguers capitalitzats ho fan com a fluxos de finançament (en el PGC, la part corresponent a interessos continuarà essent un flux d'explotació, criteri que pot divergir en la NIC 7).

4) La nova norma s'aplica als arrendaments, però no pas a altres contractes de serveis annexos al lloguer. S'entén per arrendament el contracte que dona el control de l'ús d'un determinat actiu, la qual cosa també implica que l'arrendatari dirigeix/controla l'ús que s'atribueix

a l'actiu i, simultàniament, n'obté tots els beneficis econòmics substancials derivats.

5) La definició d'arrendament esdevindrà capital en supòsits de contractes complexos, que poden contenir un o diversos arrendaments, juntament amb la prestació d'altres serveis. La primera tasca serà determinar fins a on aconseguix el contracte de lloguer delimitar actius i deutes. Per exemple, un contracte de lloguer que comporti serveis de manteniment o de millora, un contracte en el qual l'arrendador pugui substituir el bé objecte del contracte per un altre de similar... En general, caldrà separar comptablement tots dos components, i comptabilitzar en la IFRS 16 només el component "lloguer"; no obstant això, s'inclou una opció per tractar-los junts.

6) Valoració del deute i de l'actiu derivat del dret d'ús del bé llogat: el deute i l'actiu s'han de registrar pel mateix import, és a dir, pel valor actual dels pagaments assumits amb l'arrendament. De tota manera, aquest càlcul requereix alguns matisos:

a) El registre dels pagaments contingents, els pagaments variables i els pagaments opcionals d'un contracte d'arrendament: per exemple, quan les quotes futures per pagar oscil·lin amb la inflació, llavors serà necessari incorporar aquestes variacions en el mesurament dels actius i dels deutes del contracte d'arrendament, sens perjudici del posterior recàlcul que se'n faci i de la seva incorporació a l'actiu/passiu comptabilitzat. Contràriament, si el lloguer comporta pagaments contingents que estiguessin lligats al nivell de la seva utilització futura o a la suma de les vendes que s'aconsegueixin, tals desemborsaments no afectaran el valor dels actius i deutes del contracte de lloguer, el seu impacte passarà per pèrdues i guanys. En el cas de pagaments opcionals derivats d'opcions de compra, possibles pròrrogues en el contracte, etc., aquests imports afectaran la valoració dels actius i deutes de l'arrendament tan sols si el desenllaç més raonable és que l'arrendatari acabi pagant aquests imports.

b) Per determinar el valor actual dels pagaments futurs, cal emprar el tipus d'interès implícit en el contracte

o, si no n'hi ha, el tipus d'interès incremental de l'arrendatari.

c) S'aplicarà el mètode del cost, llevat que es tracti d'una inversió immobiliària que es valori a un valor raonable (d'acord amb la NIC 40).

7) S'exigirà una àmplia informació en la memòria sobre els contractes d'arrendament vigents: opcions, pagaments variables i contingents, classes d'actius arrendats, anàlisi del venciment del deute, etc.

8) En les operacions de venda i lloguer posterior (*lease-back*), cal analitzar si es compleixen o no els criteris per reconèixer una venda (IFRS 15). Si no hi ha una venda, l'operació es registra com un finançament, tant en l'arrendatari com en l'arrendador. Si escau comptabilitzar una venda, se'n reconeixerà el resultat.

“EL NOU CRITERI DE COMPTABILITZACIÓ PROVOCARÀ CANVIS EN LES DECISIONS DE L'EMPRESA SOBRE EL FET D'ARRENDAR O DE COMPRAR ELS ACTIUS”

9) Atès que el pas de la norma actual a la nova IFRS 16 implica un canvi de política comptable significatiu per a moltes companyies, l'IASB ha decidit permetre a les empreses que triïn entre l'aplicació d'un ajust "retrospectiu complet" (reexpressar tota la informació comparativa, practicar un ajust contra Reserves...) o l'aplicació d'un enfocament "retrospectiu parcial" (sense ajustar la informació comparativa, però sí el patrimoni net, no caldrà incloure en el balanç aquells lloguers la finalització dels quals sigui inferior a 12 mesos; el deute dels lloguers vius es podrà mesurar sobre la base de l'import que queda per liquidar o bé sobre la base de l'import que correspondria si s'hagués comptabilitzat retroactivament aquest contracte de lloguer...).

10) En canvi, la comptabilitat de l'arrendador amb prou feines experimentarà canvis: seguirà diferenciant entre els

arrendaments operatius (conserva l'actiu arrendat en el balanç) i els financers (baixa de l'actiu en el balanç). Només és obligat a incloure nous desglossaments d'informació en la memòria, sobretot pel que fa a la manera en què gestiona la seva exposició al risc del valor residual de l'actiu cedit en arrendament.

Els impactes més rellevants per a les empreses són:

- El balanç mostrarà un nou actiu –el dret d'ús– i el deute corresponent –les obligacions de pagament actualitzades. Les ràtios financeres, el càlcul de l'endeutament, els indicadors de rendibilitat econòmica i financera... es modificaran, la qual cosa pot afectar els *covenants* de préstecs i altres clàusules de finançament.

- El nou criteri de comptabilització –l'activació dels actuals lloguers operatius– provocarà canvis en les decisions de l'empresa sobre el fet d'arrendar o de comprar els actius.

- Les clàusules i altres condicions dels contractes de lloguer existents poden experimentar ajustaments, a fi d'adaptar-se al nou marc normatiu.

- L'explicitació del tipus d'interès incremental de l'arrendatari en els seus comptes anuals aportarà informació sobre la disponibilitat/dificultat de finançament de l'empresa arrendatària. D'altra banda, el desglossament sobre la gestió del risc del valor residual en la comptabilitat de l'arrendador permetrà examinar amb més precisió la seva posició financera i els riscos latents.

- L'EBITDA de l'empresa arrendatària incrementarà les despeses de lloguer i passaran a registrar-se com a quotes d'amortització i despeses financeres.

- El patró de reconeixement de les despeses –amortitzacions i despesa financera per actualització del deute– serà alterat davant el registre actual d'una despesa per lloguer. Com que es tracta d'un deute que es reemborsa progressivament, els interessos de l'etapa final resultaran inferiors als inicials. Com a conseqüència d'això, els arrendaments generaran resultats més negatius en els primers exercicis i més positius durant l'etapa final.