

# Máster de Contabilidad y Fiscalidad

---

**Norma Internacional de Información Financiera N° 16  
Arrendamientos – Impacto en las decisiones de los  
stakeholders**

**Autora:** María Cecilia De Luca Leone

**Tutor:** Dr. Juan Luis Domínguez

**Departamento:** Departament d' Empresa

**Curso académico:** 2019-2020



Facultat  
d'Economia  
i Empresa  
Universitat de Barcelona



UNIVERSITAT DE  
BARCELONA

Facultat d'Economia  
i Empresa



## RESUMEN Y PALABRAS CLAVES

**Resumen:** En el presente trabajo, se realiza un análisis de los cambios que se producen en los Estados Financieros, como consecuencia de la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera N° 16 Arrendamientos, de aplicación obligatoria desde el 1 de enero del 2019 y que reemplaza a la Norma Internacional de Contabilidad N° 17, para poder luego entender los cambios que se van a producir en las principales magnitudes financieras.

Con el fin de poder ver de forma clara los efectos del cambio de norma y poder realizar conclusiones sobre los mismos, se analizan los Estados Financieros, de grupos de empresas pertenecientes a diferentes sectores, donde se aplica por primera vez la nueva norma.

Con el estudio del tema, se podrá tener la capacidad de considerar por parte de las compañías cual es la mejor opción entre comprar y arrendar, a la vez que también servirá a los *stakeholders* para la toma de decisiones.

**Palabras claves:** Contrato, arrendamiento, arrendamiento a corto plazo, tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario, plazo del arrendamiento.

**Abstract:** In the present study, an analysis is made about the changes that occur in the Financial Statements, as a consequence of the application of the International Financial Reporting Standards No. 16 Leases, mandatory application from January 1, 2019 and which replaces the International Accounting Standard N ° 17, in order to later understand the changes that will occur in the main financial figures.

In order to clearly see the effects of the rule change, the Financial Statements of companies belonging to different sectors are analyzed, where the new rule is applied for the first time.

Throughout the analysis of the topic, it will be possible for companies to consider which is the best option between buying and leasing, at the same time that it will also serve stakeholders for decision-making.

**Keywords:** Contract, lease, short term lease, lessees incremental borrowing rate, lease period.



## ÍNDICE

I)	INTRODUCCIÓN.....	4
II)	ALCANCE .....	5
1)	Arrendamientos de corto plazo y de elementos de bajo valor.....	5
III)	EVALUACIÓN DE LOS CONTRATOS.....	7
1)	El desafío de la primera aplicación.....	7
2)	¿Cuándo estamos ante un arrendamiento? .....	7
2.1)	Activo identificado:.....	9
2.2)	Derecho a obtener los beneficios económicos del uso.....	9
2.3)	Derecho a dirigir el uso.....	10
2.4)	Arrendamiento implícito.....	11
2.5)	Plazo del arrendamiento.....	11
2.6)	Ejemplos ilustrativos: Identificación de un arrendamiento: .....	12
IV)	PRINCIPALES CAMBIOS.....	15
1)	Contabilidad del arrendatario .....	15
1.1)	Activo por derecho de uso .....	17
1.1.1)	Amortización del activo por derecho a uso.....	18
1.2)	Pasivo por arrendamiento .....	18
1.2.1)	Tasa de descuento.....	19
1.2.2)	Cambios en los pasivos por arrendamientos.....	20
1.2.3)	Cambios en los pasivos por arrendamiento como consecuencia del COVID-19 .....	21
1.3)	Presentación.....	22
2)	Contabilidad del arrendador .....	23
3)	Primera aplicación .....	24
4)	Transacciones de ventas con arrendamiento posterior .....	24
4.1)	Ejemplos de venta con arrendamiento posterior:.....	25
V)	BENEFICIOS Y COSTES.....	28
1)	BENEFICIOS.....	28
1.1)	Beneficios para los usuarios de la información financiera.....	28
1.2)	Beneficios en la toma de decisiones .....	28
1.2.1)	Cambios en el portfolio de arrendamientos:.....	29
2)	COSTES .....	29
2.1)	Costes originados por la implementación .....	29
2.2)	Costes continuos .....	30
2.3)	Costes para los usuarios de los Estados Financieros.....	31

VI)	EFFECTOS.....	32
1)	Efectos en los Estados Financieros .....	32
2)	Sectores más afectados y sus particularidades.....	33
2.1)	Impacto sobre las deudas de las empresas .....	35
3)	Efectos en indicadores financieros.....	37
VII)	CONCLUSIONES .....	40
VIII)	BIBLIOGRAFÍA.....	42
IX)	ANEXOS: ANÁLISIS DE CASOS REALES.....	44
	ANEXO A: DERECHO DE USO .....	44
	ANEXO B: PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS .....	49
	ANEXO C: APLICACIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA IFRS 16: EFECTO SOBRE LOS RESULTADOS, PATRIMONIO NETO Y RATIOS.....	56

## **I) INTRODUCCIÓN**

El proyecto de la Norma Internacional de Información Financiera N° 16, surge como consecuencia de la preocupación del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) por la falta de transparencia en la información proporcionada sobre los derechos y obligaciones que se generan en virtud de dichos contratos. Esta falta de información en los estados financieros sobre los arrendamientos, ocasionaba inconvenientes a los inversores y analistas, al momento de tener que comparar la información de empresas que piden préstamos para comprar inmovilizados, respecto a las que eligen usar tales activos mediante fórmulas de arrendamientos.

Con el objetivo de poder entender cómo va afectar esto, tanto a quienes deban aplicar la norma como a quienes deban tomar decisiones en función de los Estados Financieros que se formulen contabilizando los arrendamientos con estos nuevos cambios, empezaremos por comprender de forma detallada la norma y las modificaciones respecto la norma anterior, para poder finalizar el trabajo con unas conclusiones sobre los principales impactos a nivel de análisis de Estados Financieros, analizando varios casos reales .

## II) **ALCANCE**

La nueva norma sobre Arrendamientos, define su alcance como todos los arrendamientos, incluidos los arrendamientos de activos por derecho de uso en el marco de un subarrendamiento, excepto:

- a) Arrendamientos para la explotación o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares;
- b) Contratos que estén dentro del alcance de la CINIF 12 Acuerdos de concesión de servicios;
- c) Para los arrendadores, licencias de propiedad intelectual incluidas en el ámbito de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes; y,
- d) Para los arrendatarios, arrendamientos de activos biológicos dentro del ámbito de aplicación de la NIC 41 Agricultura y derechos en virtud de contratos de licencia incluidos en los ámbitos de aplicación de la NIC 38 Activos Intangibles como películas, grabaciones de videos, reproducciones, manuscritos, patentes y derechos de autor.

El arrendatario opcionalmente, podrá aplicar esta norma a los arrendamientos de activos intangibles diferentes, de los mencionados en el punto d).

### 1) **Arrendamientos de corto plazo y de elementos de bajo valor**

La norma excluye de su alcance dos tipos de arrendamientos, los referidos a activos subyacentes de escaso valor y los que son de corto plazo.

Para considerar si un activo subyacente es de **escaso valor**, la norma establece, que debe considerarse el valor del activo en su estado nuevo, con independencia de la antigüedad del activo objeto del arrendamiento. Se pone como ejemplo, los vehículos, aunque su arrendamiento pueda considerarse de escaso valor por tratarse de vehículos usados, no lo son ya que en su estado original no se trata de bienes de escaso valor.

Otro matiz que resalta la norma, es que debe analizarse en términos absolutos, es decir sin importar el tamaño, la naturaleza o las circunstancias del arrendatario, si estamos ante objetos de escaso valor. Esta característica debe ser tan concreta, de manera que sea común para cualquier arrendatario.

Por otro lado la norma establece que si el arrendatario subarrienda un activo, o espera subarrendar un activo, el arrendamiento principal no puede calificarse como arrendamiento de un activo de escaso valor.

Finalmente, se establecen como ejemplos de dichos bienes, tabletas, ordenadores personales, pequeños muebles de oficina y los teléfonos. En diferentes publicaciones, se menciona la intención que tenía el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB, de establecer 5.000 dólares como importe máximo para bienes nuevos, a los efectos de identificar bienes de bajo valor. Pero debe realizarse no solo un análisis cuantitativo sino también uno cualitativo, ya que dicho importe en diferentes países puede ser considerado bajo o alto.



Se define **arrendamiento a corto plazo** como aquel que no incluye una opción de compra y que posee una duración desde la fecha de comienzo, igual o inferior a 12 meses. La elección de aplicar esta excepción a los arrendamientos a corto plazo debe de hacerse a nivel de cada clase de activos arrendados.

Para estos arrendamientos, se reconocerá los pagos por arrendamientos como gasto, en forma lineal durante el plazo del arrendamiento, o sobre otra base sistemática.

### III) EVALUACIÓN DE LOS CONTRATOS

#### 1) El desafío de la primera aplicación

Al aplicar la norma por primera vez, las empresas tienen el desafío y el trabajo adicional de compilar todos los contratos de arrendamientos que tienen y analizarlos. Una vez que este realizado dicho labor, en los años siguientes será más fácil la aplicación de la NIIF 16.

Se va a necesitar involucrar diferentes áreas, como:

- ✓ Contabilidad / finanzas;
- ✓ Bienes raíces/propiedad;
- ✓ Operaciones;
- ✓ Compras;
- ✓ Tecnología de la información;
- ✓ Impuestos; y
- ✓ Tesorería;

Las empresas más grandes tienen la posibilidad de contar con software y tecnología que les ayude a captar y almacenar la información contenida en los contratos. Por ejemplo, los lectores de contratos se han desarrollado durante los últimos años, manejando múltiples lenguajes y extrayendo información en una fracción de tiempo menor a la que le llevaría los humanos. Hay que tener en cuenta, que deben realizarse las pruebas adecuadas y realizar simulacros para evitar problemas al último minuto.

Otro punto importante que debe tenerse en cuenta a la hora de identificar contratos a través de programas informáticos, es la existencia de arrendamientos implícitos, es decir que no va a existir un contrato de alquiler, leasing o arrendamiento. Los programas deben ser aptos para detectar contratos con posibles arrendamientos, aunque en los mismos no figuren ciertas palabras claves como: alquiler, leasing o arrendamiento. Podemos poner como ejemplo un contrato de franquicias de una cadena de gimnasios. Él contrato determina que lo que se paga por la franquicia, incluye también el derecho a usar ciertas máquinas, por lo cual implícitamente se está arrendando las mismas, pero no bajo un contrato de arrendamiento.

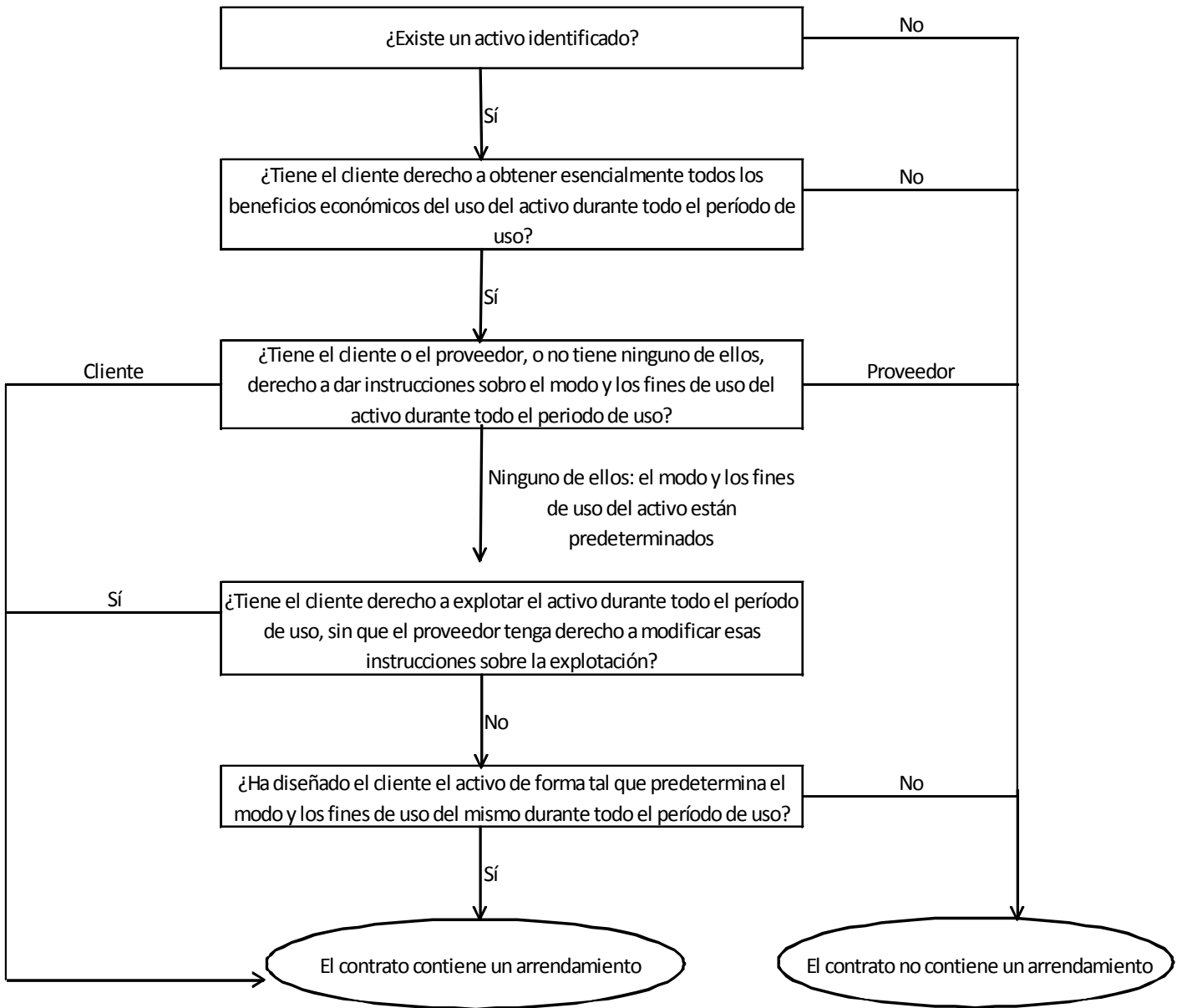
#### 2) ¿Cuándo estamos ante un arrendamiento?

*“Un arrendamiento es un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo **subyacente**) durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación”* (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB, 2017, NIIF 16, Apéndice A, Definiciones de términos). A primera vista, esta definición es similar a la de la NIC 17<sup>1</sup>, pero analizando más profundamente en la nueva norma, a diferencia de la anterior, se hace hincapié en considerar si el arrendatario controla el uso del activo subyacente.

---

<sup>1</sup> IFRS FOUNDATION, “Norma Internacional de Contabilidad n° 17 Arrendamientos”, Noviembre 2015.

Para poder facilitar el análisis, de cuando estamos ante un arrendamiento y no ante un contrato de servicio, la NIIF 16, en el Apéndice B Guía de aplicación, párrafo B31 presenta el siguiente gráfico, del cual ampliaremos los conceptos que en él se presentan:



Cuadro 1

Fuente: NIIF N° 16 Arrendamientos

## 2.1) Activo identificado:

El contrato de arrendamiento debe contener la identificación del activo, lo cual es habitual. Pero nos podemos encontrar que en determinados casos su especificación es implícita, y la norma no los excluye. Lo que sí es importante detectar, la capacidad del proveedor de sustituir el bien, porque de contar con dicha capacidad el cliente no tendrá el derecho de uso.

Por ejemplo un contrato por el cual una empresa brinda el servicio de fotocopiado e impresión, y el proveedor cuenta con una sola línea de impresoras. La norma nos hace analizar qué pasa si el proveedor renueva las máquinas, si cuenta con derechos sustantivos de sustitución a lo largo de todo el período de uso, lo cual ocurre cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- a) El proveedor tiene la capacidad práctica de sustituir activos alternativos a lo largo de todo el período de uso (por ejemplo, el cliente no puede oponerse a la sustitución)
- b) El proveedor se beneficiaría económicamente de la sustitución del activo (por ejemplo, porque las nuevas máquinas son más económicas, consumen menos electricidad y tinta)

Por lo cual, de contar con dicho derecho, no estamos frente a un arrendamiento ya que el cliente no tiene el control sobre el activo identificado.

Según la norma, no debe tenerse en cuenta en la evaluación del mencionado derecho del proveedor, los siguientes puntos:

- a) La posibilidad de que haya un cliente futuro capaz de pagar un precio superior.
- b) La introducción de una nueva tecnología, que al inicio del contrato no está desarrollada.
- c) Una diferencia notable entre el uso que el cliente hace del activo, o el rendimiento del activo, y el uso o el rendimiento considerados probables al inicio del contrato; y
- d) Una diferencia notable entre el precio de mercado del activo durante el período de uso y el precio de mercado considerado probable al inicio del contrato.

Además se considera que si el bien está en poder del cliente, en sus instalaciones, el coste de sustitución será mayor que si está en las instalaciones del proveedor. Por otro lado, que el proveedor puede disponer del bien para reparación y mantenimiento, no implica que el cliente no pueda tener el derecho de uso del activo identificado.

## 2.2) Derecho a obtener los beneficios económicos del uso

El cliente debe poseer la capacidad de obtener todos los beneficios económicos derivados del uso del activo. Esto se puede plasmar de diferentes formas, como la utilización, tenencia o el subarrendamiento; incluyendo tanto el resultado principal como los subproductos generados a partir del uso del activo. Cuando existan ciertas limitaciones respecto al uso del activo identificado, como por ejemplo el lugar donde se puede utilizar o la cantidad de horas, se considerará que el cliente tiene limitado el derecho a obtener los beneficios económicos.

No va a limitar este derecho, que el cliente pague al proveedor o a un tercero, como contraprestación, una parte de los flujos de efectivo que se deriven del uso del activo. Por ejemplo un contrato por el uso de un local comercial en el que el arrendatario además de realizar pagos fijos al arrendador, debe realizar pagos variables que son un porcentaje de las ventas del local. El hecho de que deba realizar pagos en función de las ventas no limita su derecho a obtener los beneficios económicos del uso del local.

### 2.3) Derecho a dirigir el uso

Según la NIIF 16, se entiende por “derecho a dirigir el uso”:

*“Un cliente tiene el derecho a dirigir el uso de un activo identificado durante todo el período de uso solo si:*

- (a) Tiene derecho a dar instrucciones sobre el modo y los fines de uso del activo durante todo el periodo de uso (según lo descrito en los párrafos B25a B30); o*
- (b) Las decisiones pertinentes sobre el modo y los fines de uso del activo están predeterminadas y:*
  - i) el cliente tiene derecho a explotar el activo (o dar instrucciones a otros sobre cómo explotar el activo de la forma que el mismo determine) durante todo el periodo de uso, sin que el proveedor tenga derecho a modificar esas instrucciones de explotación; o*
  - ii) el cliente ha diseñado el activo (o aspectos específicos del activo) de tal forma que predetermina el modo y los fines de uso de dicho activo durante todo el período de uso.” (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB, 2017, NIIF 16, Apéndice B Guía de Aplicación, párrafo B24)”*

El contrato no deberá limitar, el derecho del cliente de usar los bienes de acuerdo a los modos y fines que determine, y que le sean más convenientes para obtener beneficios económicos. Algunos ejemplos de este derecho que se mencionan en la norma son:

- a) El derecho a cambiar el tipo de producto generado por el activo ( por ejemplo, si el campo arrendado se utilizara para sembrar soja o trigo)
- b) El derecho a cambiar el momento en que se generará el producto (por ejemplo, decidir si se van hacer cultivos consecutivos o se va a dejar descansar el suelo)
- c) El derecho a cambiar donde se generara el producto (por ejemplo, arrendamientos de aviones, si se utilizaran para vuelos nacionales o internacionales)
- d) El derecho a cambiar si el producto se generara o no y la cantidad de ese producto (poder decidir si una máquina arrendada va a producir, y en su caso, cuando).

Es importante resaltar, que la posibilidad de especificar el producto de un activo solo antes del período de uso, no otorga derecho a dirigir el uso del activo. Es decir, que el cliente, pueda establecer especificaciones a la hora de diseñar el activo, antes del período de uso, no implica que tenga derecho a dirigir el uso.

## 2.4) Arrendamiento implícito

Un tema importante de analizar y considerar, es la existencia de contratos implícitos. Este tema estaba tratado por la *CINIIF 4 Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento*<sup>2</sup> y lo definía como los casos en que los activos subyacentes objeto de arrendamiento son una parte de otro activo mayor. Y se determinaban tres directrices a tener en cuenta para la evaluación:

- a) El cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo o activos específicos (el activo).
- b) El acuerdo implica un derecho de uso del activo.
- c) Los pagos según el acuerdo se realizan por el tiempo en que la partida esté disponible para usarse en lugar del momento de uso real de la partida.

Fundamentalmente encontramos, arrendamientos implícitos, cuando hay un contrato de prestación de un servicio, y para prestar el mismo, por ejemplo, se necesitan ciertas máquinas. Entonces procedemos analizar:

- a) ¿Los activos están explícitamente identificadas?
- b) ¿Hay implícitamente activos identificados? (Los hechos y las circunstancias podrían implícitamente identificar un activo porque no resultaría factible o posible, desde el punto de vista económico, para el comprador cumplir su obligación utilizando activos alternativos)
- c) ¿El proveedor puede cambiar la máquina por otra, si le resulta conveniente?
- d) ¿Quién es responsable del mantenimiento y de las reparaciones de las máquinas?
- e) ¿Tiene el comprador capacidad para arrendar, despedir o reemplazar al administrador del activo o su capacidad para especificar las políticas de explotación significativas, sin tener el proveedor dicha capacidad?
- f) ¿El comprador toma toda o sustancialmente toda la producción u otra utilidad del activo subyacente?

Estas son principalmente algunas de las cuestiones a tener en cuenta, para definir quien tiene el derecho a uso, del activo subyacente, y por lo tanto si hay un arrendamiento.

Si bien, las conclusiones de la CINIIF 4 nos pueden ayudar, hay que tener en cuenta que la misma es una interpretación de la NIC 17, y la misma ya no está en vigor.

## 2.5) Plazo del arrendamiento

La norma contable, iguala este plazo al período no revocable de un arrendamiento, por lo cual se deben considerarse dos alternativas, la de prorrogar y la de rescindir el arrendamiento, si es que el arrendatario las tiene, y hay certeza de que va a tomar alguna de las dos.

---

<sup>2</sup> IFRS FOUNDATION, "Interpretación CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento", Junio 2013.

Para poder determinar este período, se deberán considerar ciertas estimaciones, referidas a los incentivos económicos que tenga el arrendatario para extender el arrendamiento. Por lo cual, la definición de este plazo también va implicar un análisis y el uso del juicio profesional.

La norma para ayudar a entender cómo debe determinarse este plazo, da algunos ejemplos de factores que deben tenerse en cuenta. Entre ellos, el precio que se van a aplicar a estos períodos opcionales, por ejemplo si son precios inferiores a los de mercado, se entiende que el arrendatario va a tomar la opción. Otro ejemplo sería considerar si sobre el activo con derecho de uso se le realizaron mejoras o adaptaciones para que le sea más funcional, o considerar los costes relativos a la rescisión del arrendamiento. El arrendatario considera también la importancia y lo específico que es el activo para su actividad.

Como para todo análisis, será útil considerar los antecedentes del arrendatario, a la hora de realizar arrendamientos, y el período durante el cual ha solido utilizar determinados tipos activos.

Este período se definirá al comienzo del arrendamiento, o en este caso al comenzar aplicar esta nueva norma, pero no volverá a considerarse, salvo que se generen *“hechos significativos o cambios significativos en las circunstancias”* que estén dentro del control del arrendatario y que puedan cambiar las estimaciones realizadas respecto a las opciones de renovación del contrato. Algunos ejemplos que da la norma de estos hechos o cambios significativos son los siguientes:

- a) Mejoras, modificaciones o personalizaciones del activo subyacente, que al comienzo no se esperaban, y que modifican las decisiones relacionadas con las opciones de compra;
- b) El arrendatario subarrienda el activo subyacente por un plazo superior al del arrendamiento.
- d) Cualquier otra decisión empresarial tomada que genere indicios de que se va a extender el plazo.

Por esto, y por otros temas mencionados anteriormente (como la ayuda de la informática para detectar contratos) entendemos que la primera aplicación de esta norma es muy laboriosa, y que implica muchas horas de trabajo para poder analizar todos los puntos del arrendamiento, pero que en los posteriores años el trabajo va a ser menor. Hay que tener en cuenta que son contratos a largo plazo, por lo cual no todos los años vamos a encontrarnos con nuevos arrendamientos.

## 2.6) Ejemplos ilustrativos: Identificación de un arrendamiento:

Los ejemplos ilustrativos<sup>3</sup> que acompañan la NIIF 16, dan 10 ejemplos de cuando un contrato es o contiene un arrendamiento. A continuación se presenta el análisis de algunos de dichos ejemplos:

---

<sup>3</sup> IFRS FOUNDATION, “NIIF 16 EJEMPLOS ILUSTRATIVOS”, Noviembre 2017

1) Cable de fibra óptica: el cliente realiza un contrato por 15 años con una empresa de servicios públicos, por el derecho a usar tres fibras oscuras especificadas físicamente distintas, con un cable más grande que conecta Hong Kong con Tokio. Por contrato el cliente toma las decisiones sobre el uso de las fibras, y el proveedor es el encargado de las reparaciones y mantenimiento.

- ✓ ACTIVO IDENTIFICADO: Las fibras están identificadas de manera específica en el contrato y son físicamente distintas de otras fibras dentro del cable.
- ✓ DERECHO A OBTENER LOS BENEFICIOS ECONOMICOS DEL USO: El cliente tiene el derecho de obtener los beneficios económicos de las fibras por el plazo de 15 años. El uso de las mismas es exclusivo.
- ✓ DERECHO A DIRIGIR EL USO: El cliente decide (i) cuándo y si se iluminan las fibras y (ii) cuando y cuanto producto elaborarán las fibras.

El hecho de que el proveedor sea el encargado de la reparación y mantenimiento, no le otorga el derecho a decidir sobre el uso.



El contrato contiene un arrendamiento de fibras oscuras

2) Cable de fibra óptica: El cliente participa de un contrato a 15 años con una empresa de servicios por el derecho a usar una cantidad especificada de capacidad de un cable que conecta Hong Kong con Tokio. El proveedor es quien toma las decisiones de cuando se iluminan las fibras, y de cuales se utilizan.

En este ejemplo no se cumplen los siguientes requisitos:

- ⊗ ACTIVO IDENTIFICADO: No se identifican fibras específicas, se compra capacidad.
- ⊗ DERECHO A OBTENER LOS BENEFICIOS ECONOMICOS DEL USO: el proveedor tiene el derecho a todos los beneficios económicos por el uso de las fibras.
- ⊗ DERECHO A DIRIGIR EL USO: El proveedor toma las decisiones sobre la transmisión de datos.



El contrato no contiene un arrendamiento

3) Arrendamiento de un camión: Se contrata el uso de un camión por una semana para transportar carga. Que se transporta, el momento y localización de la carga en origen como en destino se especifica en el contrato, y también se determina la cantidad de kilómetros máximos que puede realizar el camión. El cliente puede



determinar los detalles del viaje dentro de lo establecido por el contrato, y también es responsable de la conducción del camión y puede seguir usándolo después del viaje especificado. El proveedor no tiene derecho de sustitución.

- ✓ ACTIVO IDENTIFICADO: El camión se encuentra especificado en el contrato, y el proveedor no tiene derecho de sustitución.
- ✓ DERECHO A OBTENER LOS BENEFICIOS ECONOMICOS DEL USO: El cliente tiene derecho a obtener los beneficios económicos del camión durante el período de uso.
- ✓ DERECHO A DIRIGIR EL USO: Como y para que se utiliza el camión está determinado en el contrato. El cliente es el encargado de conducir el camión y toma todas las decisiones sobre el uso del mismo.



El contrato contiene un arrendamiento

#### IV) PRINCIPALES CAMBIOS

##### 1) Contabilidad del arrendatario

A partir de la implementación de esta norma, el arrendatario deberá reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, y el resultado del ejercicio se verá afectado por las amortizaciones del activo y por los intereses.

Ejemplo:

- ✓ Arrendamiento de un inmueble
- ✓ Plazo: 5 años
- ✓ Cuota anual: 350.000 U.M.
- ✓ Tasa de descuento del 3%
- ✓ Sin plazos de renovación ni opción de compra

##### Evolución del pasivo por arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16

Cada pago por arrendamiento se desglosa en principal y coste de financiación:

Período	Cuota	Principal	Intereses	Saldo de deuda viva
0				1.602.897,52
1	350.000,00	301.913,07	48.086,93	1.300.984,44
2	350.000,00	310.970,47	39.029,53	990.013,97
3	350.000,00	320.299,58	29.700,42	669.714,39
4	350.000,00	329.908,57	20.091,43	339.805,83
5	350.000,00	339.805,83	10.194,17	-
	1.750.000,00	1.602.897,52	147.102,48	

En el año cero, se reconoce un activo por derecho de uso de 1.602.897,52 U.M. y un pasivo por arrendamiento por el mismo importe, el cual surge de calcular el valor actual de los pagos por arrendamientos con una tasa del 3%.

NIIF 16						
Período	Activo por derecho de uso	Pasivo por arrendamiento	Resultados			
			Intereses	Amortización	Total	
0	1.602.897,52	1.602.897,52	-	-	-	
1	1.282.318,01	1.300.984,44	48.086,93	320.579,50	368.666,43	
2	961.738,51	990.013,97	39.029,53	320.579,50	359.609,04	
3	641.159,01	669.714,39	29.700,42	320.579,50	350.279,92	
4	320.579,50	339.805,83	20.091,43	320.579,50	340.670,93	
5		-	10.194,17	320.579,50	330.773,68	

El siguiente gráfico muestra la relación entre el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento, que si bien en el ejemplo en un comienzo son por el mismo importe, posteriormente el activo por derecho de uso se amortiza de forma lineal en 5

años, mientras que el pasivo por arrendamiento, siempre representa el valor neto actual de las cuotas pendientes de pago:

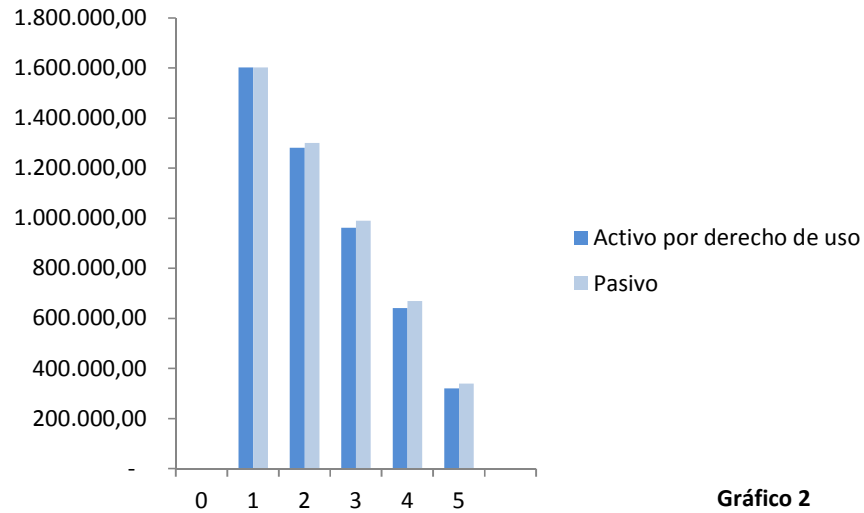


Gráfico 2

Gastos según NIIF 16 vs. Gastos en NIC 17

Período	Gastos			
	NIIF 16			NIC 17
	Intereses	Amortización del activo	Total	Arrendamientos
1	48.086,93	320.579,50	368.666,43	350.000,00
2	39.029,53	320.579,50	359.609,04	350.000,00
3	29.700,42	320.579,50	350.279,92	350.000,00
4	20.091,43	320.579,50	340.670,93	350.000,00
5	10.194,17	320.579,50	330.773,68	350.000,00
	<b>147.102,48</b>	<b>1.602.897,52</b>	<b>1.750.000,00</b>	<b>1.750.000,00</b>

El gasto total es igual bajo ambas normas, lo que difiere es cuanto se reconoce en cada período. Con la nueva norma el gasto varía de forma decreciente, mientras que con la anterior norma el gasto era constante durante todo el período del arrendamiento.

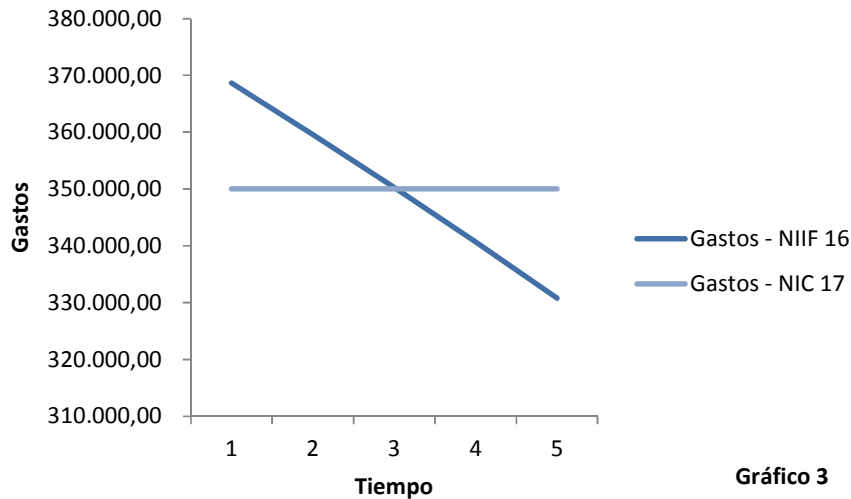


Gráfico 3

### 1.1) Activo por derecho de uso

Este activo representa el derecho de utilizar el activo subyacente durante el plazo del contrato.

La valoración inicial del activo por derecho de uso incluirá:

- a) El pasivo por arrendamiento
- b) Costes directos iniciales
- c) Pagos por arrendamientos iniciales menos incentivos por arrendamientos recibidos
- d) Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación valorados de acuerdo con la NIC 37.

Los costes directos iniciales más típicos, que deberán incluirse, son:

- a) Comisiones,
- b) Honorarios legales y costes de negociar términos y condiciones del arrendamiento (si son contingentes en el momento de realizarse el arrendamiento),
- c) Costes de tramitar una garantía; y
- d) Pagos efectuados a inquilinos existentes para obtener el arrendamiento.

Los costes que deben excluirse son los correspondientes a gastos generales y costes para obtener ofertas por posibles arrendamientos.

Con posterioridad a la valoración inicial, el activo por derecho de uso, se valorará bajo el modelo del costo, salvo si:

- a) El activo subyacente se clasifica como inmovilizado material, y pertenece a una clase a la que el arrendatario aplica el modelo de revaluación permitido por la *NIC 16 Inmovilizado Material*.

- b) El activo subyacente se clasifica como inversiones inmobiliarias, y el arrendatario las valora bajo el modelo del valor razonable de la NIC 40 *Inversiones inmobiliarias*.

### 1.1.1) Amortización del activo por derecho a uso

Si el activo se contabiliza bajo el modelo de costes, a la hora de amortizar hay que recordar algunos conceptos establecidos por la NIC 16. Dicha norma establece que la amortización, debe reflejar el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo. Hay que tener presente que existe la opción de amortizar de forma independiente las diferentes partes de un elemento de inmovilizado, por ejemplo en el caso de aviones, el motor podría tener una vida útil diferente a la de la estructura.

Volviendo a la NIIF 16, la misma nos dice que el activo por derecho a uso se amortizará desde el comienzo de la vida útil hasta el final, si:

- a) El arrendatario tendrá al finalizar el plazo del arrendamiento, la propiedad del activo, o
- b) Si el coste del activo por derecho de uso refleja que el arrendatario ejercerá una opción de compra.

En caso contrario, se amortizara hasta el final de la vida útil o hasta el final del plazo de arrendamiento, lo que ocurra primero. Por ejemplo, si una empresa arrienda un automóvil por un plazo de 2 años, el mismo tiene una vida útil de 5 años y la empresa sabe con certeza que no va a renovar el contrato de arrendamiento, la amortización será solo por 2 años.

### 1.2) Pasivo por arrendamiento

Para la contabilización del pasivo por arrendamiento, el arrendatario deberá descontar las cuotas por arrendamiento, no abonadas a la fecha, utilizando el tipo de interés implícito en el contrato o el tipo de interés incremental de sus préstamos, en el supuesto que el primero no se puede obtener fácilmente.

El pasivo incluirá los siguientes conceptos:

- 1) Cuotas fijas (incluidos los pagos que en sustancia sean fijos) menos incentivos de arrendamiento a cobrar.

Los pagos en sustancia fijos, son aquellos que se presentan como pagos variables pero la realidad demuestra que son inevitables. La norma da los siguientes ejemplos de estos pagos:

- a) Pagos condicionados a que ocurra un determinado suceso, sobre el cual hay seguridad de que va a ocurrir.
- b) Pagos que inicialmente se consideran variables, pero que van a pasar a ser fijos después del comienzo del arrendamiento, ya que se resolverá la variabilidad.
- c) Existen diferentes opciones de pagos para el arrendatario, pero solo una es realista.

- d) Existan varias opciones realistas de pago para el arrendatario, pero debe realizar al menos una de estas opciones.
- 2) Cuotas variables que dependan de un índice o de un tipo de cambio o de un tipo de interés ( como un índice de precios al consumo, el LIBOR), utilizando el índice o el tipo de interés en la fecha de inicio del contrato

El ejemplo que nombra la norma, y probablemente el más común de pagos variables que dependen de un índice, son los alquileres donde los contratos pueden establecer cambios del precio, en función, por ejemplo del índice de precios al consumo (IPC)

- 3) Importe que se espera pagar por garantías de valor residual

Poniendo como ejemplo el arrendamiento de un avión, si el valor del mismo cae por debajo del precio mínimo garantizado (20 millones), el arrendatario deberá cubrir la diferencia entre el valor de mercado y los 20 millones. Pero tengamos en cuenta, que lo que se tiene que incluir en la valoración inicial, es lo que se espera pagar, entonces si se prevé que el valor de mercado sea 18 millones, lo que se estima que se va a pagar son 2 millones.

- 4) El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendamiento tiene la certeza razonable de que se ejercerá la opción.
- 5) Penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si se contempla dicha opción.

Una vez realizado el reconocimiento inicial, el pasivo se modificará para reconocer los intereses devengados contra resultados, para restar las cuotas que se abonaron y para reflejar los cambios en los pagos por arrendamientos que surgen de nuevas evaluaciones.

### **1.2.1) Tasa de descuento**

Para calcular el valor actual de las cuotas por arrendamientos, se debe utilizar el tipo de interés implícito en el contrato, y en el caso de que el cálculo no resulte disponible, la norma da la opción de utilizar el tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

En el Apéndice A “*Definiciones de términos*”, de la NIIF 16<sup>4</sup>, se define al:

- ✓ Tipo de interés implícito en el arrendamiento: el tipo de interés con arreglo al cual el valor actual de los pagos por arrendamiento y el valor residual no garantizado es igual a la suma del valor razonable del activo subyacente y cualquier coste directo inicial del arrendador.
- ✓ Tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario: el tipo de interés que el arrendatario tendría que pagar para tomar prestados, con un plazo y una

---

<sup>4</sup> IFRS FOUNDATION, “Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos”, Noviembre 2017.

garantías similares, los fondos necesarios para obtener un activo de valor semejante al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido.

Como se analiza en el Anexo A, las empresas que utilizan el tipo de interés incremental como tasa de descuento, suelen considerar a la hora de definirlo los siguientes parámetros: el plazo del contrato, el entorno económico del país, la moneda del contrato y las características del activo subyacente.

### ***1.2.2) Cambios en los pasivos por arrendamientos***

La contrapartida contable de estos cambios en el pasivo por arrendamiento puede ser el activo por derecho a uso o una cuenta de resultado, en función a cuál sea la causa de la variación.

Dentro las variaciones que repercuten en el activo por derecho de uso encontramos:

- a) Modificaciones en el plazo de arrendamiento
- b) Cambios en las estimaciones realizadas sobre el ejercicio de la opción de compra
- c) Cambios en lo que se estima abonar como garantía de valor residual.
- d) Cambios en las futuras cuotas de arrendamientos para reflejar la variación en un índice o un tipo utilizado para determinar esos pagos. Pero para que el arrendatario mida nuevamente el pasivo por arrendamiento deben producirse cambios en los flujos de efectivo.

Dichas variaciones mencionadas anteriormente no afectaran el activo por derecho de uso, en la medida que el valor del mismo sea cero, en tal caso, se registrará contra resultado la variación.

Al realizar estas evaluaciones, también se revisará el tipo de descuento utilizado, salvo en los casos de reevaluaciones por cambios en el valor de la garantía residual o en los índices o tipos de interés utilizados para determinar los pagos, que se calculan utilizando el tipo de interés determinado al comienzo del arrendamiento.

En ciertos países con monedas más débiles y fluctuantes, es común que los contratos de arrendamiento a largo plazo, se realicen en una moneda diferente a la funcional, por ejemplo dólares estadounidenses. Al inicio la valoración del activo por derecho de uso y el pasivo por el arrendamiento se determinara teniendo en cuenta el tipo de cambio de esa fecha, por lo cual ambos valores van a coincidir. Pero posteriormente los pagos deberán ajustarse al tipo de cambio de la fecha del pago, mientras que el activo no se modificara. Por lo cual la variación en el pasivo, por tipo de cambio se registrara en el resultado.

La norma establece que ciertas modificaciones van implicar la contabilización de nuevos arrendamientos. Esto se da cuando se suman derechos de uso de nuevos activos subyacentes y se aumenta la cuota de arrendamiento, en una cantidad razonable con la ampliación del alcance. Por ejemplo, si inicialmente el contrato de arrendamiento era por

el uso de un barco, y ahora el arrendatario pasará también a tener derecho de uso, de una máquina específica para el mantenimiento del motor del barco y además esto generó un aumento de las cuotas en 30%. En tal caso, se contabilizarán dos arrendamientos por separados por un lado el del barco, y por otro el de la máquina.

El hecho de que los pasivos por arrendamientos, y los activos por derechos de uso puedan sufrir variaciones a lo largo del periodo de arrendamiento, implica que las empresas no puedan realizar proyecciones sobre los activos, pasivos y resultados relacionados con los arrendamientos. A diferencia de la NIC 17, que permitía saber con exactitud cuál iba a ser el gasto por arrendamiento año a año.

### **1.2.3) Cambios en los pasivos por arrendamiento como consecuencia del COVID-19**

Debido a la crisis sanitaria generada por el covid-19 muchos países tomaron ciertas medidas económicas, para tratar de ayudar a los más afectados. Entre estas medidas se encuentra el aplazamiento, o la condonación total o parcial de los pagos por alquileres.

Por lo cual las empresas se encuentran ante un nuevo punto de análisis, relacionado también con NIIF 16, y es como contabilizar dichas modificaciones en los pasivos por arrendamientos.

La NIIF 16 define a las modificaciones del arrendamiento como *“Un cambio en el alcance de un arrendamiento, o la contraprestación de un arrendamiento, que no fue parte de los términos y condiciones originales (por ejemplo, añadir o terminar el derecho a usar uno o más **activos subyacentes**, o ampliar o acortar la duración contractual del arrendamiento.”* (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB, 2017, NIIF 16, Apéndice A, Definiciones de términos).

Dos puntos fundamentales, hay que tener en cuenta para analizar si hay una modificación en el arrendamiento:

- ✓ Si el total a pagar se ve alterado, ya que si una disminución en una cuota se compensa con un aumento posterior, esto no es una modificación del contrato, sino un aplazamiento; y
- ✓ Si se modifican las condiciones iniciales del contrato, ya que si por ejemplo dentro del contrato, o dentro de la ley o regulación aplicable a estos contratos, hay alguna cláusula que contempla para casos de fuerza mayor la condonación de pagos, no hay una modificación del arrendamiento.

Entonces se generan dos escenarios posibles:

- ✓ Se trata de una modificación del contrato: Se debe reevaluar el pasivo por arrendamiento con una nueva tasa de descuento.
- ✓ No se trata de una modificación del contrato: Los cambios se deben contabilizar contra resultados, de igual forma que se hace con los pagos variables.



También los arrendatarios van a tener que considerar si como consecuencia del covid-19 se generaron deterioros de los activos por derecho de uso. Estos deterioros pueden ser consecuencia de disminuciones de las ganancias, durante el período de arrendamiento, lo cual afecta los flujos de fondos esperados que genere el activo, o por caída del valor de mercado como resultado de la pandemia.

El IASB, considerando que las empresas están transitando un momento difícil debido a la crisis mundial generada por la pandemia, y que probablemente tengan que dedicar gran parte de su tiempo a tomar medidas muy complejas y delicadas, y teniendo en cuenta que realizar todo el análisis descrito anteriormente, y las modificaciones de los pasivos, en caso de corresponder, puede ser muy laborioso para empresas con una gran cantidad de contratos de arrendamientos, ha emitido una enmienda<sup>5</sup> a la NIIF 16. Dicha enmienda consiste en una exención del análisis individual de los contratos de arrendamientos, para determinar si las concesiones que se otorgan ante la pandemia son una modificación del contrato. El IASB, para controlar el uso de esta exención y que realmente se aplique a modificaciones que surgen como consecuencia del covid-19, estableció una serie de requisitos:

- ✓ La modificación en los pagos debe implicar que los pagos resultante sean sustancialmente iguales o menores, a los pagos antes del cambio;
- ✓ Se deben ver afectados solos los pagos originalmente devengados en el 2020; y
- ✓ No hay modificaciones sustanciales en otras cláusulas y condiciones del contrato.

Cuando se habla de *sustancialmente iguales*, lo que se busca es incluir los aplazamientos, es decir los casos en los que se da un período libre de pagos pero se extendió el periodo de pago.

Esta modificación se aplicara a los ejercicios iniciados a partir del 1 de junio de 2020, o con posterioridad, pudiéndose también aplicar de forma anticipada para el caso de Estados Financieros no formulados al 28 de mayo del 2020.

El ajuste debe realizarse de forma retroactiva, mediante un ajuste al saldo de inicio del último ejercicio contra reservas, por lo cual la información comparativa no se modifica.

Se deberá informar en la memoria, sobre esta opción y se deberá brindar toda la información necesaria para comprender el impacto de las modificaciones de los arrendamientos como consecuencia del covid-19.

### 1.3) Presentación

La IASB, persigue el objetivo de que la información a relevar sobre los arrendamientos, tanto en las notas como en el estado de situación financiera, el estado de resultados y el estado de flujo de efectivo, proporcione a los usuarios de los estados financieros una base para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen en la situación financiera, el rendimientos financiero y los flujos de efectivo del arrendatario (NIIF 16, párrafo 51).

---

<sup>5</sup> IFRS FOUNDATION "Covid-19-Related Rent Concessions Amendment to IFRS 16", 16 de mayo 2020.

Mediante el siguiente cuadro, se presenta un resumen de cómo se plasman con la NIIF 16 los arrendamientos en los estados financieros:

Estado de Situación Financiera	Estado de resultados
Activo	Gastos operativos
<b>Activo por derecho de uso</b>	<b>Amortización</b>
Pasivo	Gastos financieros
<b>Pasivo por arrendamiento</b>	<b>Intereses sobre el pasivo por arrendamiento</b>

Estado de flujos de efectivo	Notas
Actividades operativas	<p>Se deberá informar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Saldos de activos por derecho de uso, por clase de activo subyacente y las adiciones.</li> <li>2. Sobre gastos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amortización (por clase de activo subyacente)</li> <li>- Intereses sobre los pasivos por arrendamientos</li> <li>- Arrendamientos a corto plazo y de bienes de escaso valor</li> <li>- Pagos variable, no incluidos en la valoración del pasivo por arrendamiento</li> </ul> </li> <li>3. Pérdidas o ganancias por ventas con arrendamientos posterior</li> <li>4. Ingresos por subarrendamiento de activos por derecho de uso</li> <li>5. Salidas de efectivo de los arrendamientos</li> </ol> <p>Pasivos financieros: análisis de vencimiento de acuerdo con la NIIF 7 <i>Intrumentos Financieros: Información a relevar</i></p>
<b>Intereses</b>	
Actividades financieras	
<b>Pagos correspondientes al del pasivo por arrendamiento</b>	

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 2

## 2) Contabilidad del arrendador

El IASB, teniendo en cuenta los comentarios de usuarios y otras partes interesadas, consideró que los costes de cambiar la contabilidad del arrendador iban a superar los beneficios, por lo cual no se realizaron mayores cambios.

En la contabilidad del arrendador, se seguirá diferenciando entre arrendamiento financiero y arrendamiento operativo, en función de si se transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

Podemos destacar como principal cambio entre la NIIF 16 y la NIC 17, los requisitos de información a relevar. La actual norma requiere que el arrendador revele *“su estrategia de gestión de riesgos para los derechos que conserve sobre los activos subyacentes, incluyendo cualquier medio por el cual reduce ese riesgo. Estos medios pueden incluir, por*

*ejemplo, acuerdos de recompra, garantías de valor residual, o pagos por arrendamiento variables a usar al superar límites especificados” (NIIF 16, párrafo 92, b.).*

### **3) Primera aplicación**

Las entidades tienen dos opciones para realizar la transición de la NIC 17 a la NIIF 16, método retrospectivo o método retrospectivo modificado.

El método retrospectivo requiere que las entidades ajusten el patrimonio neto al inicio del primer período comparativo y que se ajuste la información comparativa contenida en notas.

Mientras que con el método retrospectivo modificado, la información comparativa no se modifica, se reconoce en la fecha de aplicación inicial el efecto acumulado como un ajuste en el patrimonio neto inicial. De acuerdo con lo descrito en el punto “1.2) Pasivos por arrendamientos”, el pasivo se medirá por el valor actual de las cuotas pendientes. En el caso del activo por derecho de uso hay dos opciones, medir el activo como si siempre se hubiere aplicado la NIIF 16 o medirlo a un valor similar al pasivo por arrendamiento.

### **4) Transacciones de ventas con arrendamiento posterior**

Otro de los objetivos de la nueva norma es poner fin a una política, comúnmente llamada *sale and leaseback*, donde las entidades venden sus activos a terceros, para luego firmar un contrato de arrendamiento por ese mismo activo por un tiempo determinado, con el fin de retirar activos de sus balances, mejorando el resultado y la caja.

La nueva norma, requiere para reconocer dos operaciones por separado, es decir venta y luego arrendamiento, que la venta cumpla con los requisitos establecidos por la Norma Internacional de Información Financiera N° 15, y luego que se cumplan los requisitos para reconocer un arrendamiento.

En función de esto, surgen las siguientes situaciones:

	<b>ES VENTA</b>	<b>NO ES VENTA</b>
<b>ARRENDATARIO - VENDEDOR</b>	<p><b>Activo Subyacente:</b> se realizara una proporción con el importe en libros anterior del activo, que ahora pasa a ser el activo subyacente. La fórmula para el cálculo de dicha proporción sería la siguiente: (Valor actual pagos por arrendamiento/ Valor Razonable)* Valor contable</p> <p><b>Contabilidad de la venta:</b> el resultado que se debe reconocer surgirá como diferencia entre el valor del activo, y el precio de venta del activo. En el caso de que el precio de venta no sea el valor razonable del activo o las cuotas de arrendamientos no son de mercado, deberá registrarse un ajuste por la diferencia, que se plasmara en un anticipo de cuotas de arrendamiento, si el precio o las cuotas son menor o como financiación adicional si son mayor.</p>	<p>El activo no deberá darse de baja de la contabilidad, y se reconocerá un pasivo financiero igual a los recursos recibidos. Posteriormente este pasivo financiero se contabilizará según Norma Internacional de Información Financiera N°9 (NIIF 9).</p>
<b>ARRENDADOR - COMPRADOR</b>	<p>Realizará la contabilización como dos operaciones diferentes, por un lado el arrendamiento aplicando NIIF 16, y la compra de acuerdo con la norma que corresponda.</p>	<p>Solo reconocerá un activo financiero, que será del mismo valor que los recursos que se recibieron, y que luego deberá medirse según NIIF 9</p>

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 3

Con la NIC 17, si el arrendamiento posterior era considerado operativo y se consideraba la operación realizada a valor razonable, el arrendador – vendedor reconocía un resultado por la venta, que surgía de la diferencia entre precio de venta y valor neto del activo. Bajo la NIIF 16, aunque pueda reconocerse la venta, el resultado está limitado a los valores de mercado.

#### 4.1) Ejemplos de venta con arrendamiento posterior:

Se supone que la venta cumple con los requisitos de la NIIF 15:

Una entidad (Vendedor-arrendatario) vende unas oficinas a otra entidad (Comprador-arrendador), y en el mismo momento el Vendedor – arrendatario realiza un contrato con el

Comprador- arrendador, donde el primero mantiene el derecho de uso de las oficinas por 15 años a cambios de un pago mensual. Los datos de la operación son los siguientes:

- ✓ Precio de venta de las oficinas 1.500.000 U.M.
- ✓ Valor contable de las oficinas para el Vendedor – arrendatario, antes de la venta: 800.000 U.M.
- ✓ Cuotas anuales por el arrendamiento son de 115.000 U.M.
- ✓ Valor razonable de las oficinas a la fecha de la venta: 1.300.000 U.M.
- ✓ Tasa de interés implícita: 3% anual

La venta no se realiza a valor razonable por lo cual ambas partes deberán realizar ajustes para reconocer la compraventa a valor razonable. La cantidad cobrada que excede el valor razonable 200.000 U.M. (1.500.000-1.300.000) debe considerarse como financiación adicional.

#### **Contabilidad del Vendedor – arrendatario:**

##### **Activo por derecho de uso:**

Fórmula para el cálculo: (Valor actual de los pagos por arrendamiento/ Valor Razonable)\*  
Valor contable=  $(1.172.863^{(*)}/1.300.000)*800.000= 761.762$  U.M.

##### **(\*) Valor actual de los pagos por arrendamientos:**

El valor actual de las cuotas (115.000 U.M.) con la tasa del 3%, es de 1.372.863 U.M. pero hay 200.000 U.M. de financiación adicional, por lo cual 1.172.863 U.M. corresponden al arrendamiento.

##### **Resultado de la venta:**

El resultado de la venta se calcula en función del valor razonable, por lo cual hay una ganancia de 500.000 U.M. (1.300.000 U.M. – 800.000 U.M). Pero ahora hay que realizar una apertura de este resultado, en función de si se relacionan con:

- a) Derechos a usar las oficinas retenido por el Vendedor- arrendatario: 451.101 U.M.  
[[500.000/1.300.000]\*1.172.863]
- b) Derechos transferidos al Comprador – arrendador: 48.899 U.M.  
[[500.000/1.300.000]\*(1.300.000-1.72.863)]

El asiento que debe hacer al Vendedor – arrendatario al inicio de la operación es el siguiente:

	DEBE	HABER
Efectivo	1.500.000	
Activo por derecho de uso	721.762	
Oficinas		800.000,00
Pasivo financiero		1.372.863
Ganancia por derechos transferidos		48.899

**Contabilidad del Comprador – arrendador:**

El asiento que debe realizar el Comprador- arrendador, a fecha de inicio de la operación es el siguiente:

	DEBE	HABER
Oficinas	1.300.000,00	
Activo financiero	200.000,00	
Efectivo		1.500.000,00

Cada año el Comprador – arrendador contabilizara de la cuota de 115.000 U.M.:

- c) 98.247 U.M. como pagos por arrendamientos; y
- d)  $16.753 [(115.000 \cdot 200.000) / 1.372.863]$  como pagos recibidos para cancelar el activo financiero, es decir como ingresos ordinarios por intereses.

## **V) BENEFICIOS Y COSTES**

### **1) BENEFICIOS**

#### **1.1) Beneficios para los usuarios de la información financiera**

El IASB con esta nueva norma busca una mayor transparencia en la información financiera, es decir, que las empresas muestren realmente cuál es su nivel de apalancamiento financiero, y de capital empleado. Esto ayuda a que los inversores y analistas cuenten con mayor información disponible, para poder evaluar la situación financiera de las compañías.

Con esta norma se genera una homogenización de la información a la hora de realizar análisis, ya que muchos *stakeholders* desde antes de la puesta en práctica de la NIIF 16, incorporaban al realizar sus exámenes los arrendamientos que se encontraban fuera del balance, pero cada uno de ellos lo hacía de un modo diferente. Por lo cual esto también beneficia a las empresas, ya que van a mostrar información más precisa y no se va a necesitar que los inversores y analistas realicen estimaciones, sobre los efectos de los arrendamientos fuera del balance. Es decir, la nueva norma genera igualdad entre las empresas.

Una de las principales críticas que se le hacía a la NIC 17, era la gran diferencia que había en la contabilización de un arrendamiento financiero y uno operativo. Es decir, dos arrendamientos con características económicas similares, implicaban registros totalmente diferentes. Esto generaba que la contabilidad de una empresa que por ejemplo tenía arrendamientos fuera del balance a 20 años, era igual a la de una empresa con arrendamientos fuera del balance a 4 años. Con la nueva norma, estas diferencias en los portfolios de arrendamientos se reflejan en los Estados Financieros.

#### **1.2) Beneficios en la toma de decisiones**

Los Estados Financieros reflejan las verdaderas consecuencias de arrendar, lo que permite poder realizar un análisis más preciso sobre si es más conveniente comprar o arrendar. Esta nueva norma permite poder ver la verdadera esencia económica de los arrendamientos, es decir, va a permitir distinguir cuando arrendar tiene un coste diferente a comprar el activo.

El IASB considera que incluso aplicando la nueva norma, van a existir diferencias entre comprar y vender. Si se opta por arrendar la empresa reconocerá en su activo los derechos obtenidos del contrato de arrendamiento, y dichos derechos no van a coincidir con el activo que se genera por la compra del activo subyacente, salvo que el plazo del arrendamiento coincide con la vida útil del bien. La principal diferencia, es que al contabilizar el activo por derecho de uso la empresa no debe considerar el valor residual del activo subyacente al final del arrendamiento. Por lo cual, el IASB concluye que aunque comprar y arrendar sean económicamente similares, el activo que se genera en cada una de dichas operaciones no es el mismo.

Por medio de la siguiente tabla se muestran los diferentes derechos que surgen de comprar y de arrendar:

	Arrendar	Comprar
Derecho de uso del bien	✓	✓
Derecho a vender y a comprometer el bien		✓
Derecho a arrendar o subarrendar el bien	✓	✓
Propiedad del bien		✓

Fuente: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

Cuadro 4

### 1.2.1) Cambios en el portfolio de arrendamientos:

Otros de los objetivos del IASB, es que las empresas brinden información más precisa sobre los cambios en su flexibilidad financiera al producirse variaciones en los contratos de arrendamiento.

Con la NIIF 16, cualquier cambio en los arrendamientos va a generar consecuencia en los Estados Financieros, pero con la NIC 17 los cambios solo se reflejaban si se trataban de arrendamientos financieros, o si se producía un cambio y los arrendamientos operativos pasaban a considerarse financiero. Por ejemplo, si el plazo de arrendamiento en un contrato, era de 10 años y pasaba a ser de 20 años, esto no generaba ningún cambio en los activos y pasivos de las empresas.

Con estos cambios que genera la nueva norma, cualquier modificación va a generar variaciones en el Estado de Situación Patrimonial como en el Estado de Resultado, y va a permitir tener una fotografía de la verdadera situación financiera de la empresa.

## 2) COSTES

Pero no todos son beneficios, los cambios generados por la NIIF 16, también generan costes en las empresas.

### 2.1) Costes originados por la implementación

Como consecuencia de la aplicación por primera vez de la NIIF 16, las empresas incurrieron en costes adicionales, pero no todos estos se van a volver a generar en los ejercicios futuros. Hay que tener en cuenta que los mismos, dependen de la cantidad de contratos de arrendamientos que posean las empresas.

El IASB, al analizar los costes de esta primera implementación, resalta que mucha de la información que se necesita hoy para contabilizar los arrendamientos bajo NIIF 16, también era necesaria tenerla para elaborar las notas sobre arrendamientos bajo NIC 17, excepto por las tasas de descuento para cada contrato de arrendamiento.

Algunos ejemplos de estos costes pueden ser:



- ✓ Nuevos sistemas y procesos para recopilar la información de los contratos
- ✓ Capacitación al personal
- ✓ Tiempo necesario para identificar un contrato de arrendamiento
- ✓ Determinación de la tasa de descuento
- ✓ Proceso para la separación de arrendamientos y servicios

Si bien el IASB esperaba que los Costes de la primera implementación fueran bajos, esto no fue así. El periódico Expansión<sup>6</sup> recogía al respecto lo siguiente:

*“Su aplicación, además, ha costado “mucho dinero” a las empresas, que han tenido que cambiar sus plataformas informáticas al suponer un giro en la forma de entender los contratos, así como acudir a herramientas que hay en el mercado para crear sistemas específicos. “No ha sido poco costoso”, remarcan las mismas fuentes.*

*Antes de su entrada en vigor, las empresas tuvieron que analizar sus contratos de arrendamientos uno a uno y efectuar nuevas estimaciones que tendrían que ser objeto de actualización periódica. Algunas sociedades se habrán encontrado con obstáculos para la captura de la información necesaria de cada contrato o para la identificación de las transacciones que contienen arrendamientos.”*

## 2.2) Costes continuos

A partir de la primera aplicación, algunos Costes se van a repetir cada ejercicio. Dentro de este grupo, nos encontramos con:

- ✓ Costes por revaluaciones
- ✓ Costes de la preparación de la información a relevar

Como ya se ha tratado en este documento, hay ciertos cambios en los arrendamientos que van a repercutir en el pasivo por arrendamiento, como por ejemplo cambios en las opciones de compra, o en el plazo del arrendamiento. Por lo cual las empresas deberán analizar en cada ejercicio si hay algún cambio en las condiciones iniciales del arrendamiento.

Otro de los casos en que debe revaluarse el pasivo, es en el caso de ajustes por inflación. Algunos tipos de arrendamientos se verán más afectados que otros, por ejemplo es común que los arrendamientos de inmuebles estén vinculados a cambios en el índice de precios al consumidor (IPC). En este caso, el costo va a depender de la frecuencia con que cambien las cuotas de arrendamiento, de la cantidad de contratos afectados a dichos cambios y de los sistemas con que dispongan las compañías para gestionar los arrendamientos. Con el fin de reducir dichos Costes la norma exige que se revalúe el pasivo, solo cuando el cambio en la tasa de inflación provoca cambios en el flujo de efectivo, de esta forma se evita tener que realizar estimaciones sobre los flujos de fondos.

---

<sup>6</sup> Expansión, “Las empresas avisan: la nueva norma contable NIF 16 distorsiona sus balances e incrementa la deuda”, 19 de mayo 2019.

Pero no solo sobre el pasivo por arrendamientos deberán realizarse revaluaciones, también sobre el activo por derecho de uso, por ejemplo en el caso de cambios en el valor residual garantizado. Por lo cual, las empresas no podrán relejarse después de la aplicación inicial. Constantemente tendrá que analizar las modificaciones en las condiciones de los contratos, en las tasas de descuento y reflejar dichas modificaciones en el activo y pasivo por arrendamiento.

Por último, los costes que surgen para cumplir con la información que se debe presentar en las notas. Estos costes van a estar relacionados con las características de los arrendamientos, es decir, las empresas que cuenten con arrendamientos simples, probablemente pueden obtener la información necesaria de los sistemas y no tengan que incurrir en grandes costes, pero para empresas con arrendamientos más complejos el costo será mayor. Pero en este caso el IASB, espera que las empresas utilicen su juicio, para establecer la relación costo – beneficio de estas divulgaciones, y que realmente se informe lo que será de utilidad para los usuarios de los Estados Financieros.

### 2.3) Costes para los usuarios de los Estados Financieros

Los usuarios de los estados financieros también tienen nuevos Costes como consecuencia de la NIIF 16, entre ellos:

- ✓ Costes de capacitación
- ✓ Costes para modificar sus procesos y análisis

El IASB espera que estos costes no sean recurrentes, y que los mismos se vean compensados a lo largo del tiempo por los beneficios que se van a generar por contar con información más transparente y precisa sobre los arrendamientos.

Los inversores y analistas tendrán que incurrir en costes adicionales para poder adaptar sus metodologías de análisis. Pero dicho costo será menor que el de realizar estimaciones sobre los arrendamientos fuera del balance. De esta forma con la nueva norma se espera que los inversores y analistas puedan confiar en la información que se proporciona en el Estado de Situación Patrimonial, en el Estado de Resultado y en el Estado de Flujo de Efectivo, sin tener que realizar ajustes sobre los mismos. Y en el caso de que algunas analistas tengan que realizar ajustes para satisfacer sus necesidades van a contar con mayor información.

## VI) EFECTOS

### 1) Efectos en los Estados Financieros

Como ya se ha analizado, a nivel de Estados Financieros, la aplicación de la nueva norma implicará un aumento de los activos, por el reconocimiento del activo por derecho de uso, un aumento de los pasivos, por la contabilización de la deuda financiera por el arrendamiento, y una disminución del patrimonio neto, debido a que después del reconocimiento inicial, el derecho de uso es menor que el pasivo por arrendamiento, durante la mayor parte del plazo del contrato.

Respecto al estado de resultado, se genera una mayor ganancia operativa. Mientras que con la norma anterior todo el cargo por arrendamiento era operativo, con la nueva norma tenemos por un lado el cargo por intereses que se reconocerá como un gasto financiero y por el otro un gasto operativo por las amortizaciones. Estas modificaciones van a generar que el EBITDA (Beneficio bruto antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) y el EBIT (Beneficio antes de intereses e impuestos) sean mayores comparando con la NIC 17. Estos dos indicadores financieros, ayudan a los inversores y a los analistas a medir la capacidad de las compañías de generar beneficios considerando solamente su actividad productiva.

La magnitud del efecto en el Estado de Resultado, va a depender de los términos y condiciones del arrendamiento, y del plazo del arrendamiento. El IASB, en su documento<sup>7</sup> sobre los efectos de la NIIF 16, de enero del 2016, bien da como ejemplo el caso de una empresa con una cartera de arrendamiento uniforme, que tiene arrendamientos a 3 años, en donde un tercio del gasto será 5% mayor comparando con el gasto en línea recta que se generaba aplicando la NIC 17, otro tercio será un 5% menor, y un tercio sería al mismo. En este caso el efecto en resultados sería neutral. Pero también nos da el ejemplo de una empresa que está creciendo y financia su crecimiento incrementando su cartera de arrendamiento, entonces tendrá mayores gastos por arrendamiento, en comparación con los que tendría según la norma anterior, ya que la mayoría de los arrendamientos estarían en la etapa inicial. Por lo tanto, la IASB, afirma que esto mejorara la comparación de datos, con empresas que financian su crecimiento tomando préstamos, las cuales van incurrir en un gasto por intereses, que genera el préstamo y en un gasto por amortización.

Los efectos impositivos que se pueden generar dependen, de las tasas impositivas y del tratamiento fiscal de los arrendamientos en cada jurisdicción. Pero, en una primera instancia, podemos resaltar que habrá más diferencias temporales, en el caso de que los derechos de uso, se amorticen contablemente con una vida útil diferente a la fiscal.

El Estado de Flujo de Efectivo, también se ve afectado por la nueva norma, ya que hasta la entrada en vigor de la misma, los pagos por arrendamientos se clasificaban dentro de los pagos de explotación, pasando tanto los pagos de principal como de intereses a estar registrados dentro de las actividades de financiación.

---

<sup>7</sup> IASB "Effects Analysis – IFRS 16", January 2016.

Finalmente, la NIIF 16 requiere que en las notas haya un mayor desglose de información, en el *Cuadro 2* de este documento, se detalla la información que se debe presentar. Algunos de los puntos adicionales que deben informarse, que no se informaban bajo NIC 17, son:

- a) Información sobre los activos por arrendamientos por clase de activo que se está arrendando, y la cantidad total de pagos por arrendamientos.
- b) Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamientos, en función de la NIIF 7 *Instrumentos financiero*. Esta norma requiere que las empresas definan, usando el juicio profesional, cual es la clasificación más conveniente para brindar información útil. La NIC 17 establecía una clasificación de menos de un año, entre uno y cinco años y más de cinco años.

Estas modificaciones en las notas, al igual que todas las mencionadas anteriormente, persiguen el objetivo de brindar información que sea útil a la hora de tomar decisiones.

## 2) Sectores más afectados y sus particularidades

El IASB, en su informe sobre los efectos de la nueva norma<sup>8</sup>, adelanta que los sectores con más variaciones serían los que tengan mayor cantidad de “*arrendamientos fuera del balance*”.

Mediante un análisis sectorial, el IASB, mostraba que el número de arrendamientos operativos, es decir, de financiamiento fuera del balance, era sustancial. Aunque el uso de estas prácticas estaba concentrado en ciertos sectores e industrias.

Si bien la mayoría de las empresas, llevan a cabo contratos de arrendamientos, hay sectores más afectados. Estas prácticas suelen ser comunes entre aerolíneas que arriendan aviones, entre empresas del sector de hidrocarburos donde nos encontramos con una amplia gama de arrendamientos que van desde estaciones de servicios, gaseoductos, plataformas de operación hasta buques y vehículos de transporte terrestre, o en compañías de servicios hoteleros con los edificios, así como en empresas de telecomunicaciones cables de fibra óptica torres. En el Anexo A, tomamos ejemplos de diferentes compañías y analizamos la composición de sus carteras de arrendamientos.

Análisis de sectores más afectados:

- ✓ Minoristas: dentro de este grupo nos encontramos principalmente con supermercados, y tiendas de ropa. Una práctica muy común para estas, es el arrendamiento de sus locales comerciales. Tener que cambiar el lugar donde desarrollan sus actividades, tendría un gran efecto negativo, por lo cual en este caso en el análisis de la existencia de incentivos económicos para renovar el contrato, se utilizara el juicio profesional en gran medida. Es frecuente que estos arrendamientos,

---

<sup>8</sup> IASB, “Effects Analysis – IFRS 16”, January 2016.

incluyan pagos variables vinculados con las ventas generadas, esto generara un efecto menor en el endeudamiento, ya que dichos pagos se reconocerán directamente en resultados sin pasar por el pasivo.

- ✓ Telecomunicaciones: es común que arrienden elementos que son muy importante para el desarrollo de la actividad, tales como satélites, equipos de red, celdas y cables de fibra óptica. En este caso, el juicio profesional deberá utilizarse para diferenciar arrendamientos de prestaciones de servicios. La misma norma, utiliza este caso, para dar un ejemplo de *“Partes de activo”*, y al respecto nos dice *“Una capacidad u otra parte de un activo que no es físicamente distinta (por ejemplo, una parte de la capacidad de un cable de fibra óptica) no es un activo identificable, a menos que represente sustancialmente toda la capacidad del activo y, de ese modo proporcione al cliente el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo.”* (NIIF 16, párrafo B20).

Representando a este sector en los Anexos, se analiza al Grupo Telefónica, el cual dentro de sus Estados Financieros, menciona que cuentan con una gran cantidad de arrendamientos, principalmente de: torres, circuitos, inmuebles para oficinas y tiendas y terrenos donde se ubican torres propias. Por otro lado, se resalta como una de las estimaciones que provocó mayor trabajo establecer, a el plazo del arrendamiento. Para determinar dicha estimación hay que considerar las posibilidades de renovación, lo cual le implicó a Telefónica, tener en cuenta los hechos y circunstancias específicos por clase de activo en el sector de telecomunicaciones (tecnología, regulación, competencia, modelo de negocio, entre otros).

- ✓ Transporte: en este sector, es frecuente el arrendamiento de activos de gran envergadura, como aeronaves, trenes, barcos, almacenes, camiones y otros vehículos. Habitualmente en los arrendamientos de aeronaves, el arrendatario tiene la obligación en el momento de su devolución al arrendador, de realizar ciertas tareas de mantenimientos, como repintar el avión y reconfigurar la cabina, por lo cual se debe estimar el costo de dichos trabajos para poder reconocerlos al momento de determinar el activo por derecho de uso. Esta es una de las estimaciones que dentro de este rubro, va a generar mayor juicio profesional. También son tradicionales, las operaciones de venta y posterior arrendamiento para financiar la adquisición de los medios de transporte. A partir de ahora, deberán analizar si dichas operaciones son consideradas ventas según la NIIF 15 *“Ingresos procedentes de contratos con clientes”* para determinar cómo registrarlas.
- ✓ Turismo: las compañías más afectadas de este sector son los hoteles, los cuales comúnmente arriendan los edificios. *CincoDías*, titulaba *“UN IMPACTO AGRANDADO EN LAS HOTELERAS”*, ya que *“La aplicación de la nueva norma puede tener un efecto big bang en los grupos hoteleros. Fundamentalmente porque estas compañías, a imagen de esos contratos de venta y posterior arrendamiento (sale and leaseback), habían suscriptos acuerdos de gestión para activos en manos de, por ejemplo, grandes fondos de capital de riesgo como Blackstone. NH tenía compromisos adquiridos por*

- cuotas por arrendamientos operativos de 2.349 millones a cierre de 2017, mientras que su deuda neta era de 636,6 millones.”<sup>9</sup>*
- ✓ Inmobiliarias: en este sector los efectos de la norma, deben analizarse tanto para el arrendatario como para el arrendador. Desde la perspectiva del arrendador, no se producen mayores cambios contables, pero si se pueden ver afectados por las conductas de los arrendatarios. Esta nueva norma, puede traer aparejado, para este sector, cambios en las condiciones de arrendamiento, generando que las arrendatarias se inclinen por arrendamientos de más corto plazo, o por incluir pagos variables, para reducir de esta forma el ratio de endeudamiento.
- Adicionalmente puede suceder un aumento de la demanda de inmuebles, como consecuencia de que las compañías prefieran comprar antes que arrendar. El motivo de esto, es que bajo la norma anterior, arrendando se evitaba recocer un mayor endeudamiento, lo cual con la NIIF 16 ya no es así. El periódico CincoDías informaba que *“La posibilidad de que trastoque el modo de negociar los alquileres y mercados como el de oficinas, está presente. Los arrendadores también se enfrentan a un posible cambio en su modelo de negociar por las necesidades que provoca la NIIF 16 en los arrendatarios -explica Marisa Pérez-Puerta, socia del área de Servicios de Asesoramiento Contable de KPMG-. Se tratará de un mayor peso de esas rentas variables, pero también la previsión de que algunas de estas empresas opten por finalizar estos contratos de alquiler y vuelvan a recomprar esos inmuebles.”<sup>6</sup>*

## 2.1) Impacto sobre las deudas de las empresas

Probablemente uno de los mayores impactos sea el aumento del nivel de endeudamiento de las empresas cotizadas.

---

<sup>9</sup> Cinco días, “El alquiler disparara la deuda de las empresas cotizadas por una norma contable”, 9 de mayo 2018.

### Impacto de la nueva norma contable del arrendamiento sobre la deuda de las empresas.

Millones de euros

Empresas no financieras	Deuda neta de 2018	Impacto de la NIIF 16	% adicional
Telefónica	41.785	7.750	18,55
IAG	8.355	5.130	61,40
Naturgy	13.667	1.643	12,02
Repsol	3.439	1.367	39,75
Meliá	608	1.274	209,73
ACS	-3	1.003	-
ArcelorMittal	8.832	962	10,89
Grifols	5.343	665	12,44
Iberdrola	34.199	399	1,17
Ferrovial	3.664	350	9,55
Enagás	4.275	293	6,85
Amadeus	3.074	254	8,26
Endesa	5.770	192	3,33
Acciona	4.333	181	4,18
Indra	483	175	36,23
CIE Automotive	948	74	7,80
Técnicas Reunidas	-258	57	-
Ence	305	53	17,50
Aena	6.654	45	0,68
Colonial	4.680	31	0,65
Viscofan	80	20	24,59
Red Eléctrica	4.683	12	0,26
Acerinox	552	7	1,34
Cellnex <sup>2</sup>	3.166	-	-
Merlin <sup>2</sup>	4.944	-	-
Mediaset2	-168	-	-
Siemens Gamesa <sup>4</sup>	-615	-	-
Inditex <sup>5</sup>	-6.824	-	-
	<b>155.971</b>	<b>21.937</b>	<b>487</b>

## Empresas no financieras

Santander	6.700
BBVA	3.600
CaixaBank	1.400
Sabadell	1.107
Mapfre	300
Bankinter	120
Bankia <sup>3</sup>	-
	<b>13.227</b>

(1) En el caso de Indra y Telefónica se toma el punto medio de una horquilla ofrecida por las empresas.(2) Cellnex y Merlin ya han empezado a aplicar la NIIF 16 en el ejercicio 2018.(3) Mediaset y Bankia no publican una estimación del impacto en sus cuentas anuales, pero señalan que será poco significativo.(4) Siemens Gamesa empezará a aplicar la NIIF 16 en el ejercicio que comienza en octubre de este año. Aún no ha publicado una estimación de su impacto.(5) Inditex no ha publicado las cuentas del último ejercicio ni una estimación del impacto.

**Fuente: A.M. / CINCODÍAS, 6 de marzo 2019, cincodías.elpais.com.**

**Cuadro de elaboración propia.**

En el sector financiero, precisamente en los bancos, los arrendamientos son fundamentalmente por sus sedes y sucursales.

El pasivo en conjunto de este grupo de empresas se verá incrementado en 35.164 millones de euros, como resultado de esta nueva norma. En términos porcentuales, podemos ver que el sector turístico, representado por el Grupo Meliá, es el que presenta un mayor incremento de la deuda, pero considerando el importe del impacto de la NIIF 16, las que mayores deudas por arrendamiento van a presentar son Telefónica, IAG, Santander, BBVA, Naturgy, CaixaBank o Repsol.

En un análisis realizado por CincoDías,<sup>10</sup> sobre el efecto de la norma, menciona la posibilidad de que ante el aumento de los ratios de endeudamientos las empresas deban realizar un aumento de capital, a los efectos de cumplir con los compromisos (*covenants*) tomados en sus contratos de financiación con sus deudores.

### 3) Efectos en indicadores financieros

Estos efectos, van a ser de gran importancia para las empresas sujetas a regulaciones o para empresas que tengan deuda financiera con *covenants*<sup>11</sup>.

La variación de los ratios puede tener consecuencias tanto en el objetivo de capital, como en los bonos que se pagaran a los empleados, como en las políticas de dividendos, por lo cual la variación de los mismos no es un tema menor.

<sup>10</sup> Cinco días, "La nueva contabilidad dispara en dos billones la deuda de 1.000 empresas", 24 de mayo 2016.

<sup>11</sup> Covenants: son una serie de indicadores en los acuerdos de préstamos que determinan, en distintas magnitudes, como los prestatarios pueden funcionar y manejarse financieramente.



Los principales ratios que se modifican son los siguientes:

- a) **Apalancamiento** (Pasivo/Patrimonio Neto): Mide la cantidad de capital que una entidad obtiene de sus acreedores por cada euro de capital propio. Se incrementa, ya que el pasivo aumenta y el patrimonio neto disminuye.
- b) **Liquidez** (Activo Corriente / Pasivo Corriente): Mide la capacidad de la empresa de afrontar compromisos financieros de corto plazo. El efecto, en este ratio, es una disminución ya que el pasivo corriente aumenta, mientras que el activo corriente se mantiene igual.
- c) **Utilización de activos** (Ventas / Activos totales): Mide la capacidad de la empresa de gestionar sus activos para generar ventas. Al aumentar los activos totales, por el reconocimiento del derecho de uso, el ratio disminuye.
- d) **Cobertura de Gastos Financieros** (EBITDA / Gastos Financieros): Es un indicador económico de la capacidad de generar beneficios suficientes para afrontar los gastos financieros. El EBITDA, como ya vimos, aumenta al igual que los gastos financieros, por lo cual el cambio en este indicador dependerá de las características de los arrendamientos.
- e) **Flujo de caja operativo**: Se incrementa, ya que los pagos por arrendamientos dejan de clasificarse como operativos para clasificarse como financieros.
- f) **ROE** (Beneficio Neto o después de impuestos / Fondos propios): es un parámetro que mide la rentabilidad sobre los recursos propios de la empresa. La variación que va a sufrir el mismo va a depender de cómo se vea afectado el resultado del ejercicio, que como ya se analizó va a depender de la composición de la cartera de arrendamientos. Si no hay ninguna modificación en el resultado, será mayor ya que el patrimonio neto va a disminuir, pero si el resultado cae por un aumento de los gastos, la variación va a depender de la proporción en que varían estos dos indicadores utilizados para el cálculo.
- g) **ROA** (Ingresos Neto / Activos Totales): Es un indicador que mide la rentabilidad total de activos de la empresa, independientemente de la forma en que se financie el activo. En este caso los ingresos no se ven afectados por la nueva norma, pero si el activo total, el cual se incrementa, lo que genera una disminución del indicador.
- h) **ROCE** (EBIT / Capital empleado): Es el rendimiento del capital invertido, y sirve para la comparación de la rentabilidad entre las empresas en base a la cantidad de capital que utilizan. Igual que en el caso del ROE, la variación va a depender del efecto en resultados.

Estos son algunos de los ratios más comunes y más utilizado, pero cada empresa o grupo de empresa puede utilizar otros ratios en función de la actividad, que sean más convenientes por ejemplo para medir objetivos y evaluar resultados.

Otro punto que debemos considerar, es que al ser el primer año de aplicación de la norma, se va a dificultad la comparabilidad de los ratios actuales con los de años anteriores, ya que los Estados Financieros, están preparados bajo diferentes normativas.

Muchas sociedades tuvieron que replantearse el cálculo de ciertos ratios, y si era lógico tomar decisiones en función los mismos. Por ejemplo en el caso del grupo de aerolíneas, "*International Consolidated Airlines Group, S.A.*", en su nota N° 33 de la memoria correspondiente a los Estados Financieros al 31.12.2019<sup>12</sup>, detallan los indicadores que ya no son aplicables como consecuencia de los cambios en la contabilización de los arrendamientos:

- Margen operativo ajustado por arrendamientos: ya que ahora los gastos por arrendamientos se incluyen dentro del margen operativo
- Flujos de caja libre para el accionista: la transición a la nueva norma genera incoherencias en el cálculo de este indicador, por lo cual el grupo lo ha reemplazo por el flujo de caja libre apalancado.

---

<sup>12</sup> Véase Anexo C.

## VII) CONCLUSIONES

El objetivo de una mayor transparencia en los Estados Financieros, perseguido por el IASB, con esta nueva norma se alcanza. Las operaciones de arrendamiento quedan plasmadas en los estados financieros de una forma más clara, y más amplia, ya que se reduce a un número muy mínimo los arrendamientos fuera del balance. Toda la información sobre los arrendamientos tomados por las compañías estará reflejada en los Estados Financieros. Pero los efectos de esta nueva norma, no se limitan solo a una mayor transparencia, sino que también se vieron importantes cambios en indicadores financieros, como en el importe del resultado del ejercicio, y en ciertas conductas de los arrendatarios.

El trabajo adicional que generó esta norma, no se limitó a la primera aplicación, sino que en los ejercicios subsiguientes las empresas tendrán que seguir analizando los cambios en las condiciones de arrendamiento que impactan en la contabilidad. Con la NIIF 16 el importe en el Balance y en el Estado de Resultado derivado de los arrendamientos experimentaron una mayor variabilidad respecto el modelo anterior, lo que dificultó elaborar proyecciones financieras futuras.

De acuerdo con el análisis realizado en este documento, se puede observar que los sectores más afectados son el de transporte y de turismo, ya que las aerolíneas y los hoteles en su gran mayoría arriendan su inmovilizado más significativo, aviones y hoteles.

Dentro de los efectos que tiene en el Balance del arrendatario, el que más preocupación genera, es el aumento del pasivo. Ya que muchas empresas tienen que mantener en un nivel determinado ciertos indicadores para poder cumplir con sus contratos de préstamos, y en caso de no hacerlo tendrán que subsanar esta situación con, por ejemplo, aumentos de capital. Al mismo tiempo, resulta evidente que cuanto más deuda tenga una empresa más difícil le resulta acceder a nuevos préstamos.

Tal como se observa en el Anexo C, la primera aplicación de esta norma, NIIF 16, tuvo un impacto relevante en el Estado de Resultado, pero no hubo una misma conducta en los resultados de las diferentes empresas. Es decir, mientras que para el Grupo Inditex la nueva norma tuvo un impacto en resultados positivo de 88 millones, para el grupo Telefónica tuvo un impacto negativo de 287 millones. Aunque probablemente estos efectos sean menores con el transcurso del tiempo, teniendo en cuenta que el impacto total sobre resultados bajo ambas normas es el mismo. También debemos decir que el efecto sobre el EBITDA, es positivo, ya que mejora.

Las empresas no solo han tenido el trabajo de adaptar la contabilidad a la nueva norma, sino que también han tenido que realizar una evaluación de los ratios que utilizaban para analizar su información financiera, y si los mismos podían seguir calculándose o era más conveniente adaptarlos o calcular nuevos. Aunque algunas empresas tomaron la opción simplificada, de no cambiar la información comparativa, de igual modo tuvieron que recalcular algunos epígrafes del ejercicio anterior, para poder presentar ratios en forma comparativa con lógica.

Los cambios producidos en la forma de reconocer los arrendamientos, también tuvo otros efectos además de los contables. Como es el hecho que muchas empresas que años anteriores habían optado por vender sus oficinas y arrendar, motivo del atractivo que generaba no tener que reconocer una deuda por el arrendamiento, actualmente se están volcando por comprar.

Estamos antes una norma que implica una gran cantidad de efectos, algunos ya se vieron en su primera aplicación y otros los veremos en un futuro.

## VIII) BIBLIOGRAFÍA

- Cinco días: *“El alquiler disparara la deuda de las empresas cotizadas por una norma contable*, 9 de mayo 2018.
- Cinco días, *“La nueva contabilidad dispara en dos billones la deuda de 1.000 empresas”*, 24 mayo 2016.
- Cinco días, *“Las empresas del IBEX engordan su deuda en 35.000 millones por la nueva contabilidad sobre alquileres”*, 6 de marzo 2019.
- Cinco días, *“El precio de la transparencia contable”*, 24 de mayo 2016.
- Cinco días, *“El impacto por alquileres reduce el patrimonio neto de IAG en 550 millones”*, 18 de abril 2019.
- Deloitte Touche Tohmatsu Limited, *“NIIF 16 Arrendamientos Mantente actualizado – Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos”*, Febrero 2016.
- Deloitte Touche Tohmatsu Limited, *“Arrendamientos Una Guía para el IFRS 16”*, Junio 2016.
- Expansión, *“Santander y BBVA elevarán el capital para cumplir la norma de alquileres”*, 9 de febrero 2019.
- Expansión, *“Las empresas avisan: la nueva norma contable NIIF 16 distorsiona sus balances e incrementa la deuda”*, 19 de mayo 2019.
- IASB, *“Effects Analysis – IFRS 16”*, January 2016.
- Idealista, *“NIIF 16: en qué consiste esta norma contable sobre el alquiler y como afecta a las empresas”*, 13 de febrero 2019.
- IFRS FUNDATION, *“Covid-19-Related Rent Concessions Amendment to IFRS 16”*, 16 de mayo 2020.
- IFRS FUNDATION, *“Interpretación CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”*, Junio 2013.
- IFRS FUNDATION, *“IFRS 16 and covid-19”*, 10 de abril 2020.
- IFRS FUNDATION, *“Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos”*, Noviembre 2017.
- IFRS FUNDATION, *“Norma Internacional de Contabilidad n° 17 Arrendamientos”*, Noviembre 2015.
- IFRS FUNDATION, *“NIIF 16 EJEMPLOS ILUSTRATIVOS”*, Enero 2016.
- Industrias de Diseño Textil, S.A, Estados financieros 2018 y 2019, extraídas de la página de la CMNV.
- International Consolidated Airlines Group, S.A., Estados financieros 2018 y 2019, extraídas de la página de la CMNV.
- KPMG Auditores S.L., *“NIIF 16 Arrendamientos Un balance más transparente Primeras impresiones”*, Abril 2016.
- KPMG, *“NIIF 16 la nueva norma contable sobre arrendamientos. Principales impactos y problemas usuales en su implementación”*.

- KPMG Auditores S.L., *“Arrendamientos. Resumen”*, Enero 2016.
- Meliá Hotels International, S.A. Estados Financieros 2018 y 2019, extraídas de la página de la CMNV.
- Pacheco, Apostólico y Asociados (PricewaterhouseCoopers), *“Alerta técnica – NIIF 16 Arrendamientos - ¿Esta su empresa preparada?”*, Octubre 2018.
- Repsol S.A., Estados Financieros 2018 y 2019, extraídas de la página de la CMNV.
- Telefónica, S.A., Estados Financieros 2018 y 2019, extraídas de la página de la CMNV.

## IX) ANEXOS: ANÁLISIS DE CASOS REALES

### ANEXO A: DERECHO DE USO

El objetivo de este Anexo, es analizar la composición de las carteras de arrendamientos, comparar los importes por derechos de usos con los importes por inmovilizado propiedad de las sociedades y poder analizar el efecto de la nueva norma sobre el Activo, de diferentes empresas, las cuales pertenecen a sectores distintos, para lo cual recurrimos a la información de sus Estados Financieros 2018 - 2019.

Se analizan cinco Grupos de sociedades, pertenecientes a diferentes sectores, que tienen la obligación de publicar sus Estados Financieros en la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España.

Los grupos seleccionados son:

- a) Repsol S.A. y sociedades participadas que configuran el Grupo Repsol
- b) Meliá Hotels International, S.A. y Sociedades Dependientes
- c) Industrias de Diseño Textil, S.A. y Sociedades Filiales (en adelante INDITEX)
- d) Telefónica, S.A. y sociedades dependientes que componen el Grupo Telefónica.
- e) International Consolidated Airlines Group, S.A. (en adelante IAG)

#### a) Grupo Repsol:

Comenzando por el sector energético, analizamos el Grupo Repsol, el cual realiza actividades en el sector de hidrocarburos a lo largo de toda su cadena de valor, así como actividades de generación y comercialización de energía eléctrica.

Esta Sociedad, ha optado para su primera aplicación por la opción retrospectiva simplificada al 1 de enero 2019, sin re-expresión de la información comparativa relativa al ejercicio 2018. En su nota *"3.2.1) Aplicación de nuevas normas contables"*, nos informa que *"...ha calculado retrospectivamente el valor del activo por derecho de uso, únicamente para aquellos contratos de mayor relevancia cuantitativa, habiendo considerando para el resto de los contratos el valor del pasivo por arrendamiento como valor inicial del activo por derecho de uso correspondiente."*

En la nota número trece *"(13) INMOVILIZADO MATERIAL"* de sus cuentas anuales consolidadas 2019, presenta un detalle de sus activos por derecho de uso. Nos encontramos con cinco categorías de bienes arrendados:

- a) Maquinarias e instalaciones: incluye estaciones de servicios, gaseoductos y plataformas de operación.
- b) Elementos de transporte: buques y vehículos de transporte terrestre.
- c) Edificios: oficinas y parkings.
- d) Terrenos; y
- e) Otros.

El siguiente cuadro, resume el total activado por la compañía por inmovilizado material y por activos por derechos de uso:

Millones de euros	Inmovilizado Material neto al 31/12/2019	Activo por derecho de uso neto al 31/12/2019	Total	% Arrendado
Inversión zonas con reservas	10.298,00	-	10.298,00	0%
Inversiones en exploración	629,00	-	629,00	0%
Otro inmov.	520,00	-	520,00	0%
Terrenos, edificios y otras construcciones	1.763,00	295,00	2.058,00	14%
Maquinarias e instalaciones	8.028,00	1.489,00	9.517,00	16%
Otro inmov.	1.006,00	1,00	1.007,00	0,10%
Inmovilizado en curso	901,00	-	901,00	0%
Elementos de transporte	-	256,00	256,00	100%
<b>Total</b>	<b>23.145,00</b>	<b>2.041,00</b>	<b>25.186,00</b>	<b>8%</b>

Fuente: Estados Financieros de Repsol S.A. y sociedades participadas al 31/12/2019.

Elaboración propia.

Teniendo en cuenta estos datos, la mayor parte de los arrendamientos corresponden a maquinarias e instalaciones. Si bien el porcentaje de bienes arrendados (8%) no es significativo, no es menor el dato de que en el caso de los elementos de transporte la empresa solo tiene bienes arrendados.

#### b) Grupo Meliá Hotels International

Meliá Hotels International, es un grupo perteneciente al sector turístico. Este Grupo tiene en su porfolio de arrendamientos 101 hoteles explotados por diferentes filiales, ubicados principalmente en ciudades europeas, y 42 contratos cuyos activos subyacentes son fundamentalmente oficinas y elementos de transporte.

En este caso, y a diferencia del Grupo Repsol, aplicaron la nueva norma de forma retrospectiva al 01/01/2018 y al 31/12/2018.

En el siguiente cuadro, se detalla la apertura de los activos por derechos de uso:

Miles de euros	Inmovilizado Material neto al 31/12/2019	Activo por derecho de uso neto al 31/12/2019	Total	% Arrendado
Terrenos	492.944,00	-	492.944,00	0%
Construcciones	1.090.403,00	1.249.086,00	2.339.489,00	53%
Instal. técnicas y maquinaria	144.766,00	175,00	144.941,00	0,1%
Otros inmovilizado material	188.074,00	6.288,00	194.362,00	3%
Obras en curso	7.081,00	-	7.081,00	0%
Deterioro		-4.294,00	-4.294,00	100%
<b>Total</b>	<b>1.923.268,00</b>	<b>1.251.255,00</b>	<b>3.174.523,00</b>	<b>39%</b>

Fuente: Estados Financieros de Meliá Hotels International, S.A. y Sociedades Dependientes al 31/12/2019.

Elaboración propia.

Como se observa en este grupo los arrendamientos son una política significativa, fundamentalmente para el caso de los inmuebles destinados a hoteles.



Al aplicar la nueva forma de manera retrospectiva, han tenido que modificar el saldo del período comparativo, por lo que el total del activo no corriente al 31/12/2018 pasó de 2.760.640 miles de euros a 3.850.054 miles de euros, es decir que la nueva norma en el período 2018 generó un aumento del 28% del activo.

### c) Grupo INDITEX

Para analizar el sector minorista, tomamos como referencia al Grupo Inditex, dedicado a la industria textil de ropa, calzado, complementos y textiles para el hogar. La empresa decidió realizar la transición mediante el método retrospectivo modificado, es decir, registrando el efecto acumulado de la aplicación inicial de la norma como un ajuste a reservas el primer día del ejercicio, y no se re-expresa la información comparativa.

Esta compañía tiene únicamente arrendados locales comerciales, en donde desarrolla su actividad comercial. Mientas que al 31.01.2019 tenían registrados “Derechos sobre locales arrendados” por 464 millones de euros, al 31.01.2020 pasan a tener contabilizado “Derechos de uso” por 6.043 millones de euro. Lo contabilizado al cierre del ejercicio anterior correspondía a “los importes satisfechos para acceder a locales comerciales en arrendamientos en concepto de traspasos, prima de acceso, renuncia de derechos arrendaticios o indemnizaciones”.

El saldo neto al 31/01/2020 correspondiente a Inmovilizado material es de 8.355 millones de euros, siendo el saldo neto correspondiente a Derechos de uso de 6.043 millos de euros, por lo cual del total de bienes que la empresa posee, un 42 % es arrendado.

### d) Grupo Telefónica

Con el Grupo Telefónica, se analiza el sector de telecomunicaciones. En la “Nota 2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados” la compañía informa que “El Grupo tiene un número muy elevado de acuerdos de arrendamiento como arrendatario de diversos activos, principalmente: torres, circuitos, inmuebles para oficinas y tiendas y terrenos donde se ubican torres propias.”. El grupo ha optado para la transición, por el método retrospectivo modificado. Para este grupo se toma, el valor neto, de los activos por derecho de uso, ya que no presenta la información desglosada:

Millones de euros	Inmovilizado Material neto al 31/12/2019	Activo por derecho de uso neto al 31/12/2019	Total	% Arrendado
Terrenos y construcciones	3.603,00	5.307,00 <sup>1</sup>	8.910,00	60%
Instal. técnicas y maquinaria	25.006,00	1.434,00	26.440,00	5,4%
Mobiliario, utilaje y otros	1.248,00	198,00	1.446,00	14%
Inmovilizado material en curso	2.371,00	-	2.371,00	0%
<b>Total</b>	<b>32.228,00</b>	<b>6.939,00</b>	<b>39.167,00</b>	<b>18%</b>

1: También se incluyen bienes naturales

Fuente: Estados Financieros de Telefónica, S.A. y sociedades dependientes al 31/12/2019.

Elaboración propia.

Terrenos, construcciones y bienes naturales es la categoría más significativa de bienes arrendados. Al 31/12/2018 el activo no corriente del grupo, sin incluir los efectos de la NIIF 16, era de 23.340 millones de euros pasando al 31/12/2019 24.328 millones de euros, por

lo cual el mismo sufrió un incremento del 4%. Por lo cual, en este caso, la nueva norma no tuvo grandes consecuencias sobre dicho epígrafe de los Estados Financieros.

Hay que destacar, que para este grupo, es una práctica común la venta de inmovilizado, seguida de su arrendamiento, con el fin de mejorar su situación financiera. Por ejemplo el periódico Cincodías, en su noticia titulada *“Telefónica reducirá deuda en 500 millones con la venta 10.100 torres a Telxius en Alemania”* de fecha 8 de junio de 2020, nos informa que el grupo ha firmado un acuerdo para la venta de un gran cantidad de torres con el fin de *“mejorar su flexibilidad financiera mientras sigue asegurando el acceso a las importantes infraestructura mediante alquileres a largo plazo acordado por las partes”*.

**e) International Consolidated Airlines Group, S.A.**

El Grupo IAG suscribe arrendamientos sobre aeronaves, inmuebles y equipos. En sus cuentas anuales IAG, informa que el plazo de arrendamiento para estos activos, suele coincidir con la vida útil estimada para activos similares del inmovilizado material.

El Grupo ha optado por el método retrospectivo modificado, y por lo tanto la información comparativa no se ha modificado.

Al finalizar los contratos de arrendamientos por aeronaves, IAG tiene obligaciones de restauración, vinculadas con el mantenimiento de los aviones, ante de la devolución al arrendador. Con la NIC 17, estos costes se reconocían como gastos de arrendamientos durante el plazo de arrendamiento, pero con la nueva norma los mismos se registraron como parte del activo por derecho de uso.

Millones de euros	Inmovilizado Material neto al 31/12/2019	Activo por derecho de uso neto al 31/12/2019	Total	% Arrendado
Flota	6.929,00	9.746,00	16.675,00	58%
Inmuebles	1.139,00	774,00	1.913,00	40,5%
Equipo	512,00	68,00	580,00	12%
<b>Total</b>	<b>8.580,00</b>	<b>10.588,00</b>	<b>19.168,00</b>	<b>55%</b>

Fuente: Estados Financieros de International Consolidated Airlines Group S.A. y sociedades dependientes al 31/12/2019.

Elaboración propia.

IAG tiene una mayor cantidad de Activos por derecho de uso, que de inmovilizado de su propiedad, y tal como se puede analizar en el cuadro precedente, la mayor parte de los arrendamientos corresponden a flota.

El activo no corriente al 31/12/2018 era de 17.941 millones de euros y al 31/12/2019 de 24.334 millones de euros, es decir que en el 2019 se generó un incremento del activo no corriente del 36%. Si bien dentro de este epígrafe otros rubros también tuvieron variación, la mayor variación, con un 54% de variación, se produce en el inmovilizado material (este rubro incluye los activos por derechos de uso).

**Conclusiones:**

Del análisis realizado en el Anexo A, se puede concluir que:

- a) El arrendamiento hasta el momento es una práctica a la que recurren en gran medida las empresas que se han analizado.
- b) La mayoría de las empresas han optado para la transición el método retrospectivo modificado, por lo cual no han modificado la información comparativa.
- c) Que para ciertas categorías de bienes, las empresas analizadas prefieren arrendar antes que comprar.
- d) Lo que estas empresas tenían registrado como arrendamiento financiero, bajo la NIC 17, era casi nulo.

## **ANEXO B: PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS**

El objetivo de este anexo es analizar los nuevos pasivos financieros, que se generan como consecuencia de la NIIF 16, su importancia respecto al resto de los pasivos financieros, la tasa de descuento utilizada por los diferentes grupos, y las consideraciones que realizaron para determinarlo. También se busca, comparar los pasivos por arrendamientos reconocidos con NIC 17, en el ejercicio anterior con los pasivos por arrendamientos reconocidos en el último ejercicio cerrado, con NIIF 16.

Los grupos de empresas que se analizan, son los mismos que analizamos en el Anexo A.

### **a) Grupo Repsol:**

El pasivo por arrendamiento ha sido calculado como el valor actual de las cuotas pendientes de los contratos vigentes en la fecha de primera aplicación, para lo cual han utilizado la tasa incremental de deuda del arrendatario al 1 de enero de 2019.

Para determinar la tasa se tuvieron en cuenta los siguientes factores:

- a) Plazo del contrato
- b) Entorno económico del país
- c) Moneda en que el contrato está determinado; y
- d) Característica del activo subyacente

Fruto de este análisis, alcanzaron la conclusión de que la tasa de descuento a aplicar era del 3% al 1.1.2019

El siguiente cuadro resume, muestra como varía el porcentaje de participación de los pasivos por arrendamientos, respecto al total de pasivos financieros.

<b>Millones de euros</b>	<b>Al 31.12.2019</b>	<b>Al 31.12.2018</b>
<b>Pasivos por arrendamientos a corto plazo</b>	424,00	197,00
<b>Pasivos por arrendamientos a largo plazo</b>	2.709,00	1.427,00
<b>Total Pasivo por arrendamientos</b>	3.133,00	1.624,00
<b>Total Pasivos Financieros</b>	<b>15.572,00</b>	<b>17.829,00</b>
<b>(Pasivos por arrendamientos / T. pasivos financieros)*100</b>	<b>20%</b>	<b>9%</b>

Fuente: Estados Financieros de Repsol S.A. y sociedades participadas al 31/12/2019.  
Elaboración propia.

Mientras que en el 2018, los pasivos por arrendamientos solo significaban un 9% del total de la deuda financiera, en el 2019 con la aplicación de la NIIF 16, ese porcentaje aumenta en 11 puntos, alcanzando un 20%.

El Grupo Repsol no incluye en los pasivos reconocidos los siguientes conceptos:

- a) *“Los pagos por arrendamientos variables, que no son significativos respecto a las cuotas fijas,*
- b) *Las opciones de ampliación de la cartera actual de contratos que alcanzan el periodo 2020-2076 y cuyas cuotas estimadas futuras sin descontar ascenderían a 199 millones de euros; y*
- c) *Los contratos de arrendamiento firmados y no iniciados, cuyos pagos fijos futuros ascienden a 20 millones de euros en 2020 y 90 millones de euros en 2021 y siguientes.”*

**b) Grupo Meliá Hotels International**

El Grupo Meliá ha realizado la reconstrucción de los compromisos de pagos adquiridos en cada uno de los contratos de arrendamiento realizados desde su fecha de firma.

Según la nota “2.1. Cambios en políticas contables, estimaciones y errores”, de sus Estados Financieros consolidados 2019 “... el Grupo ha calculado una tasa incremental de financiación por cartera homogénea de contratos, en base a la fecha de inicio o renovación, país y plazo. La media de dichas tasas utilizadas a la fecha de aplicación inicial ha sido del 3,4% en España, 2,65% en EMEA y 3,12% en América.”.

Como mencionamos en el Anexo A, el Grupo aplicó la norma al inicio del período comparativo, por lo cual las cifras comparativas del 2018 son también bajo NIIF 16. En los Estados Financieros 2018, el importe correspondiente a Pasivos por arrendamiento era nulo, ya que todos los contratos se consideraban como operativos. Para poder entender el efecto de la nueva norma sobre los pasivos financieros vamos a comparar los saldos al 1.1.2018 aplicando NIC 17, y los saldos al 31.12.2018 aplicando NIIF 16:

<b>Miles de euros</b>	<b>Al 1.01.2018 aplicando NIC 17</b>	<b>Al 31.12.2018 aplicando NIIF 16</b>
<b>Pasivos por arrendamientos a corto plazo</b>	-	1.126.410,00
<b>Pasivos por arrendamientos a largo plazo</b>	-	151.006,00
<b>Total Pasivo por arrendamientos</b>	-	1.277.416,00
<b>Total Pasivos Financieros</b>	<b>999.799,00</b>	<b>2.288.299,00</b>
<b>(Pasivos por arrendamientos / T. pasivos financieros)*100</b>	<b>0%</b>	<b>56%</b>

Fuente: Estados Financieros de Meliá Hotels Internacional, S.A. y Sociedades Dependientes al 31/12/2019.  
Elaboración propia.

El cuadro anterior nos permite concluir que el crecimiento de la deuda financiera fue muy grande como consecuencia de la NIIF 16. Entre el 1.1.2018 y el 31.12.2018 la deuda financiera crece un 129% y un 99% del aumento se debe a los nuevos pasivos por arrendamiento.

El grupo presenta en una nota de su memoria, la evolución de los pasivos por arrendamientos:

<b>Miles de euros</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo inicial	1.277.417	1.392.033
Gasto por intereses	41.381	43.515
Pagos fijo alquiler	-190.475	-174.372
Otros incrementos / disminuciones	307.972	16.240
<b>Saldo final</b>	<b>1.436.295</b>	<b>1.277.417</b>

Fuente: Estados Financieros de Meliá Hotels Internacional, S.A. y Sociedades Dependientes al 31/12/2019.  
Elaboración propia.

Analizando este cuadro podemos ver que las variaciones por pagos y por intereses son relativamente similares en el 2018 y en el 2019, que las principales variaciones vienen por

los conceptos incluidos en Otros. Dentro de “*Otros incrementos / disminuciones*” se encuentran las renovaciones de los contratos de alquiler, así como la actualización de rentas por IPC. Y también se incluye el impacto de las diferencias de conversión asociadas a aquellos alquileres en sociedades cuya moneda funcional no es el euro.

También el grupo informa en su memoria sobre “*Otros pagos no incluidos en pasivos por arrendamientos*” y se trata de alquileres de corto plazo, de bajo valor, y el alquiler de un hotel cuya renta es totalmente variable. Leyendo la memoria también nos encontramos con los desembolsos que van a generar futuros arrendamientos de hoteles sobre los que hay un preacuerdo pero todavía no comenzaron.

### **c) Grupo INDITEX**

El Grupo Inditex, determinó sus pasivos por arrendamientos, al valor presente de los pagos conocidos, para lo cual utilizaron un tipo de interés incremental por país, plazo y divisas, atendiendo al tipo de activos arrendados. Para España la tasa es de 0,45%, Resto de Europa 1%, América 4,16%, Asia y Resto Mundo 3,10%.

En los Estados Financieros consolidados al 31.01.2019, dentro de la composición de la deuda financiera, se encuentran los pasivos por arrendamientos, que bajo la NIC 17 se consideraban financieros. Al 31.01.2020 al preparar los Estados Financieros, el grupo aplicó la nueva norma de arrendamientos, optando por el método de transición retrospectivo modificado, con el efecto acumulado de la aplicación inicial de la norma como un ajuste a reservas a 1 de febrero de 2019.

Por lo cual si vemos el Estado de Situación Patrimonial al 31.01.2020 nos encontramos en el pasivo tanto a largo como a corto plazo con dos nuevos epígrafes “*Pasivo por arrendamiento a largo plazo*” y “*Pasivo por arrendamiento a corto plazo*”, pero el saldo al 31.01.2019 de los mismos es 0. Esto se debe a que los pasivos por arrendamientos reconocidos al 31.01.2019 bajo NIC 17, se mantienen dentro de “*Deuda Financiera*”.

En el siguiente cuadro mostramos los pasivos por arrendamientos reconocidos al 31.01.2020 bajo NIIF 16, y los pasivos por arrendamientos al 31.01.2019 bajo NIC 17.

Millones de euros	Al 31.01.2020	Al 31.01.2019
<b>Pasivos por arrendamientos a corto plazo</b>	1.649,00	2,00
<b>Pasivos por arrendamientos a largo plazo</b>	5.163,00	5,00
<b>Total Pasivo por arrendamientos</b>	6.812,00	7,00
<b>Total Pasivos Financieros</b>	<b>6.858,00</b>	<b>89,00</b>
<b>(Pasivos por arrendamientos / T. pasivos financieros)*100</b>	<b>99%</b>	<b>8%</b>

Fuente: Estados Financieros de Industria del Diseño Textil, S.A. y Sociedades Filiales al 31/01/2019 y al 31/01/2020.

Elaboración propia.

Si bien se trata de un Grupo con un nivel de endeudamiento financiero bajo, por el cambio normativo, este rubro tuvo un aumento abrupto. La deuda financiera en el 2020, prácticamente en su totalidad, corresponde a los pasivos por arrendamientos.

El grupo explica las variación entre el saldo al inicio y al cierre, *“con nuevos contratos de arrendamientos y con los impactos asociados a la revaluación de las opciones de extensión o de salida que se han ejercitado y con renegociaciones de los acuerdos que modifican el plazo y/o las rentas futuras.”*

#### **d) Grupo Telefónica**

Grupo Telefónica utiliza, para el cálculo del valor actual de los pagos futuros, el tipo incremental de financiación a la fecha de inicio del arrendamiento. Estas tasas de descuento se determinan para grupos de contratos de características similares en cuanto a plazo, activo objeto del contrato, divisa y entorno económico. Telefónica para el reconocimiento inicial de los pasivos por arrendamientos tomo la media ponderada de las tasas incrementales de endeudamiento que estaba entre 2,4% y 3%.

Al cierre del ejercicio anterior la empresa no tenía deuda financiera correspondiente a arrendamientos, por lo cual el siguiente cuadro se presenta sin comparativo:



Millones de euros	Al 31.12.2019
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	1.600,00
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	5.626,00
<b>Total Pasivo por arrendamientos</b>	<b>7.226,00</b>
<b>Total Pasivos Financieros</b>	<b>59.590,00</b>
<b>(Pasivos por arrendamientos / T. pasivos financieros)*100</b>	<b>12%</b>

Fuente: Estados Financieros de Telefónica, S.A. y sociedades dependientes al 31/12/2019.  
Elaboración propia.

**e) International Consolidated Airlines Group, S.A.**

Sobre la tasa de descuento utilizada, en los Estados Financieros se informa que “*Los pasivos por arrendamientos se determinaron a partir del valor de los pagos restantes, descontados por los correspondientes tipos de interés incrementales de los préstamos y convertidos a los correspondientes tipos de cambio en la fecha de transición (1 de enero de 2019).*”

Millones de euros	31.12.2019	31.12.2018
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	1.694,00	723,00
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	9.352,00	5.205,00
<b>Total Pasivo por arrendamientos</b>	<b>11.046,00</b>	<b>5.928,00</b>
<b>Total Pasivos Financieros</b>	<b>14.254,00</b>	<b>7.509,00</b>
<b>(Pasivos por arrendamientos / T. pasivos financieros)*100</b>	<b>77%</b>	<b>79%</b>

Fuente: Estados Financieros de International Consolidated Airlines Group S.A. y sociedades Dependientes al 31/12/2019.  
Elaboración propia.

En este grupo, en ambos años, los pasivos financieros se encuentran formados por las deudas que generan los arrendamientos. Sin embargo, el pasivo por arrendamientos en términos absolutos prácticamente se duplica de un año a otro, sin embargo, porcentualmente se mantiene casi invariable.

## **Conclusiones:**

De la información brindada en los Estados Financieros, por los diferentes grupos seleccionados, podemos observar, que los pasivos por arrendamientos implican cada año un profundo análisis para ver que variaciones en las condiciones iniciales del contrato deben registrarse. Los pasivos por arrendamiento no cambian de valor solo por la amortización y los intereses, y hay otros factores que generan cambios y son estos a los que hay que dedicarle un mayor tiempo de análisis.

Algunas otras conclusiones a la que se pueden llegar, son:

- a) Similares criterios para definir la tasa de descuento: País, plazo, activo subyacente. Todos los grupos optaron por la tasa incremental de financiación a la hora de determinar los pasivos por arrendamientos.
- b) Bajo NIC 17, los pasivos por arrendamientos eran nulo o insignificantes, esto cambió con la nueva norma. El único grupo que tenía una mayor cantidad de arrendamientos clasificados como financieros bajo NIC 17 es el Grupo IAG.
- c) En todos los grupos la nueva deuda por arrendamientos, representa un porcentaje importante del total de deuda financiera. El nivel de endeudamiento de las compañías sufre un incremento importante al tener que reconocer los pasivos por arrendamientos.

## **ANEXO C: APLICACIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA IFRS 16: EFECTO SOBRE LOS RESULTADOS, PATRIMONIO NETO Y RATIOS.**

### **a) Grupo Repsol:**

El presente grupo en su Memoria, menciona “Otros impactos de la NIIF 16”, y al respecto dice: “Como consecuencia del nuevo tratamiento contable de los arrendamientos, el impacto en el rendimiento neto del Grupo durante el ejercicio 2019 no ha sido significativo. No obstante, otras magnitudes financieras sí se han visto afectadas y, por ejemplo, el resultado de explotación se ha incrementado (menores gastos de explotación) y el resultado financiero disminuido (mayores gastos financieros). La generación de caja tampoco se ha visto alterada por la aplicación de la NIIF 16, pero sí su clasificación, ya que el flujo de caja de las actividades de explotación ha aumentado y el de las actividades de financiación disminuido, en la misma medida.

*En relación con las Medidas Alternativas de Rendimiento que utiliza el Grupo, la aplicación de la NIIF 16 ha tenido varios impactos: i) el EBITDA (“Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization”) ha aumentado, al reflejarse ahora el gasto correspondiente a los arrendamientos como amortización y como gasto financiero; ii) el flujo de caja de las operaciones también aumenta, al reflejarse a partir de ahora las salidas de caja por arrendamientos en los flujos de financiación; iii) la Deuda Neta, el Capital Empleado y el ROACE (“Return on average capital employed”) se calculan, desde el 1 de enero de 2019, incluyendo los pasivos por arrendamiento (tanto los reconocidos con la norma contable anterior como los nuevos pasivos por arrendamientos reconocidos por aplicación de la NIIF 16 ); y, para facilitar el seguimiento del actual Plan Estratégico y la evolución histórica de rentabilidad y endeudamiento, se presentan también estas magnitudes excluyendo el efecto de los pasivos por arrendamiento (criterio seguido por el Grupo hasta el 31 de diciembre de 2018 ).”*

Respeto al efecto de la norma sobre el Patrimonio Neto, el grupo informa que fue negativo de 83 millones de euros y ha sido registrado en “Resultados de ejercicios anteriores y otras reservas”.

### **b) Grupo Meliá Hotels International:**

Este grupo, optó por la reconstrucción de los compromisos de pago adquiridos en cada uno de los contratos de arrendamientos suscritos desde la fecha de firma, para esto debió reexpresar, los balances consolidados y la cuenta de resultados 2018. Por lo cual en su nota “2.3 Comparación de la información” muestran el efecto de la NIIF 16, en las cuentas de resultados 2018. En forma resumida los efectos son:

	<b>2018</b>		
<b>Miles de euros</b>	<b>2018</b>	<b>NIIF 16</b>	<b>(Reexpresado)</b>
<b>Total de Ingresos y plusvalías inmovilizado</b>	1.831.315	-	1.831.315
<b>Total gastos operativos</b>	(1.311.667)	2.065	(1.309.602)
<b>EBITDAR</b>	519.648	2.065	572.713
<b>EBITDA</b>	326.526	174.372	500.898
<b>EBIT / Resultado de explotación</b>	205.548	53.323	258.871
<b>Resultado Financiero</b>	(25.473)	(43.515)	(68.989)
<b>Resultado de entidades valoradas por el método de la participación</b>	5.320	-	5.320
<b>Resultado antes de impuestos</b>	185.395	9.808	195.203
<b>Resultado consolidado</b>	144.236	7.428	151.664

Fuente: Estados Financieros de Meliá Hotels Internacional, S.A. y Sociedades dependientes al 31.12.2019

Elaboración propia.

El efecto en el Resultado consolidado fue un aumento del 5%. En este caso el impacto positivo de no contabilizar las cuotas de arrendamientos en resultado fue mayor al impacto negativo de las amortizaciones del activo por derecho de uso y de los gastos financieros generados por los arrendamientos.

El grupo, para el caso de los indicadores que se vieron más afectados por la NIIF 16, los ofreció tanto con el impacto como sin el impacto de esa norma:

	<b>2019</b>	
<b>Miles de euros</b>	<b>Indicadores financieros pre- NIIF 16</b>	<b>Indicadores financieros con- NIIF 16</b>
<b>EBITDA sin plusvalías</b>	280.425	470.900
<b>Deuda Neta</b>	592.445	2.028.739
<b>Deuda Neta sobre EBITDA</b>	2,11	4,31

Fuente: Estados Financieros de Meliá Hotels Internacional, S.A. y Sociedades dependientes al 31.12.2019

Elaboración propia.

El ratio Deuda Neta sobre EBITDA, se duplico como consecuencia de los cambios en la forma de registrar los arrendamientos.

Para este grupo el efecto que la NIIF 16, generó sobre el Patrimonio Neto fue negativo de 179 millones de euros.

### c) Grupo INDITEX

En los siguientes párrafos de la nota "2.2 Principios Contable", el grupo menciona algunos de los impactos de la nueva norma:

*“Asimismo, la aplicación de NIIF 16 impacta en las cifras reportadas en determinados desgloses como la información por segmentos (Nota 10), beneficio básico y diluido por acción (Nota 9) así como en las medidas alternativas de rendimiento.”*

*“La posición neta de efectivo del Grupo no se ve alterada por NIIF 16, sin embargo si supone un cambio de clasificación de los flujos generados/consumidos incluidos en el estado de flujos de efectivo consolidado ya que los flujos asociados a arrendamiento se presentan como flujos de efectivo de las actividades de financiación mientras que con NIC 17 se clasificaban como flujos procedentes de las actividades de explotación.*

*El impacto derivado de la aplicación de NIIF 16, desde 1 de febrero de 2019, en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019, es un aumento del 2,5% en el beneficio neto frente a NIC 17.”*

Por otro lado en su informe de gestión consolidado, informa que *“El impacto de la normativa sobre arrendamientos bajo NIIF 16 en el beneficio neto 2019 es positivo de 88 millones de Euros”,* lo que es igual a un aumento del 2,5%.

En la *“nota 15.3 Otra información” INDITEX,* muestra como las pérdidas por arrendamiento se encuentran clasificadas en el Estado de Resultados:

Millones de euros	2019
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso	1.521
Gastos por intereses de los pasivos por arrendamientos	142
Gastos relativos a pagos por arrendamiento variables	495
Otros	200
	<b>2.358</b>

**Fuente: Estados Financieros de Industria del Diseño Textil, S.A. y Sociedades Filiales al 31/01/2020.  
Elaboración propia.**

*“Otros”* incluye principalmente gastos comunes y otros servicios de arrendamiento. Mientras que en el 2018, las pérdidas generadas por los arrendamientos eran las siguientes:

Millones de euros	2018
Arrendamientos operativos	2.392
Dotación de Derechos sobre locales arrendados	158
	<b>2.550</b>

**Fuente: Estados Financieros de Industria del Diseño Textil, S.A. y Sociedades Filiales al 31/01/2020.  
Elaboración propia.**

La mayor amortización y el mayor gasto financiera, es menor a los menores gastos por arrendamiento operativos, por lo que no encontramos en el 2019 con menores gastos generados por los arrendamientos.

El impacto en el Patrimonio Neto fue negativo de 670 millones de euros, pasando de un Patrimonio Neto inicial de 14.682 millones de euros a un Patrimonio Neto ajustado de 14.012 millones de euros. Este ajuste al Patrimonio Neto realizado al 01.02.2019 se conforma de un aumento de los activos de 5.470 millones de euros y de un aumento de los pasivos de 4.572 millones de euros.

#### d) Grupo Telefónica

El grupo mediante el siguiente cuadro presentó en sus Estados Financieros, el impacto estimado de la aplicación de la NIIF 16 en la cuenta de resultados consolidada del Grupo en el ejercicio 2019:

Millones de euros	2019		
	NIIF 16	NIC 17	Impacto NIIF 16
Ventas y prestaciones de servicios	48.422	48.422	-
Otros ingresos	2.842	3.032	(190)
Aprovisionamientos	(13.635)	(14.490)	855
Gastos de personal	(8.066)	(8.070)	4
Otros gastos	(14.444)	(15.284)	840
<b>RESULTADO OPERATIVO ANTES DE AMORTIZACIONES (OIBDA)</b>	<b>15.119</b>	<b>13.610</b>	<b>1.509</b>
Amortizaciones	(10.582)	(8.950)	(1.632)
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>	<b>4.537</b>	<b>4.660</b>	<b>(123)</b>
Participación en resultados de inversiones puestas en equivalencia	<b>13</b>	<b>13</b>	-
Ingresos financieros	842	842	-
Diferencias positivas de cambio	2.461	2.449	12
Gastos financieros	(2.795)	(2.599)	(196)
Diferencias negativas de cambio	(2.340)	(2.310)	(30)
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(1.832)</b>	<b>(1.618)</b>	<b>(214)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.718</b>	<b>3.055</b>	<b>(337)</b>
Impuesto sobre beneficios	(1.054)	(1.104)	50
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.664</b>	<b>1.951</b>	<b>(287)</b>
Atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante	1.142	1.383	(241)
Atribuido a intereses minoritarios	522	568	(46)
<b>Resultado por acción, básico y diluido, atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (euros)</b>	0,17	0,21	0,05

Fuente: Cuentas anuales consolidadas 2019 Telefónica, S.A. y sociedades dependientes que componen el Grupo Telefónica  
Elaboración propia.

Tal como se puede ver, en este grupo, y a diferencia de los otros grupos, el resultado del ejercicio como consecuencia de la nueva norma disminuye en 287 millones de euros. El grupo informa que *“El impacto en Otros ingresos se debe al distinto criterio de determinación del resultado de transacciones de venta con arrendamiento posterior bajo NIIF 16”*.

En forma resumida los efectos que muestra la tabla anterior, son:

Aumentó	Disminuyó
Resultado operativo antes de amortizaciones (OIBDA)	Resultado operativo Resultado financiero neto Resultado del ejercicio Resultado por acción, básico y diluido, atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante

La mayoría de las partidas del Estado de Resultado se ven afectadas, y podemos ver que el efecto global sobre el resultado del ejercicio, es significativo, generando una disminución del mismo en un 15%.

El impacto en Patrimonio Neto fue de 16 millones de euros, 11 millones de euros atribuidos a la Sociedad dominante y 5 millones a intereses minoritarios.

#### **e) International Consolidated Airlines Group, S.A.**

El Grupo IAG en su nota nº 33, “Cambios de políticas contables” informa sobre la repercusión de la NIIF 16, sobre sus indicadores de rendimiento alternativos (IRA). En dicha nota informa sobre los cambios que debieron realizarse en los indicadores para poder adaptarlos a la información que se tiene como consecuencia de la nueva norma sobre arrendamientos:

*“El Grupo ha adoptado la NIIF 16 “Arrendamientos” el 1 enero de 2019 y ha aplicado el método de transición retrospectiva modificada. Al hacerlo, en 2019 todos los arrendamientos operativos se han reconocido en el balance como activos por derecho de uso, junto con los pasivos por arrendamiento asociados y todos los arrendamientos financieros reconocidos previamente se han transferido a activos por derecho de uso en el inmovilizado material. Como consecuencia de esta adopción, la forma en que el Grupo supervisa el desempeño del Grupo y cómo se calculan los indicadores asociados ha cambiado de la siguiente forma:*

*Nuevos IRA*

*-Información financiera proforma: Al adoptar el método de transición retrospectiva modificada de la NIIF 16, no se han reformulado los datos comparativos de 2018. Por lo tanto, para ofrecer una base de comparación coherente con 2019, para 2018 el Grupo ha introducido información financiera proforma, que son los resultados estatutarios reformulados del Grupo de 2018 ajustados para reflejar el impacto estimado de la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2018;*

– *Flujo de caja libre apalancado*: Un indicador que representa la capacidad de generación de efectivo de los negocios subyacentes antes de la remuneración al accionista y que se utiliza en conjunción con un objetivo de nivel de apalancamiento, medido usando la ratio deuda neta/EBITDA. El Grupo realiza un seguimiento de este indicador a la hora de la toma de decisiones de inversión y de asignación del capital;

– *Costes de aerolínea excluyendo el combustible por AKO*: Un indicador para supervisar la evolución de los costes unitarios de aerolínea por AKO que excluye, entre otras partidas, el combustible. El Grupo realiza un seguimiento de este indicador para ilustrar la evolución de las actividades de aerolínea que se encuentran en su mayor parte bajo el control del Grupo.

#### *Cambios en los IRA*

– *Ratio deuda neta ajustada/EBITDAR*: Tanto la deuda neta ajustada como el EBITDAR incorporaban ajustes para reflejar el impacto de los arrendamientos operativos de flota, que bajo la NIIF 16 el Grupo presenta ahora dentro del endeudamiento total y el EBITDA. Por lo tanto, este indicador se ha revisado y se presenta como deuda neta/EBITDA;

– *Rentabilidad sobre el capital invertido (RoIC)*: El Grupo ha modificado la metodología para reflejar la NIIF 16. Previa a la adopción de la NIIF 16, al calcular el numerador (la rentabilidad), se deducía un coste de 0,67 veces el coste anual por arrendamientos y al calcular el denominador (capital invertido) se calculaba un valor de capital para los arrendamientos operativos multiplicando los costes anuales por arrendamientos operativos por un factor de 8. Estos ajustes ya no son necesarios, ya que las aeronaves tienen valores por derecho de uso y depreciación asociada.

#### *Indicadores que ya no son aplicables*

– *Margen operativo ajustado por arrendamientos*: El impacto asociado a los gastos por arrendamientos ahora se refleja dentro del margen operativo, de tal modo que este indicador ajustado ya no es aplicable;

– *Flujos de caja libre para el accionista*: El Grupo ya no tiene en cuenta el indicador de flujos de caja libre para el accionista para evaluar el desempeño del Grupo, ya que algunos acuerdos se tratan de forma diferente al haberse hecho la transición a la NIIF 16 comparado con el periodo anterior a la transición y, por lo tanto, surgen incoherencias a lo largo del tiempo. Este indicador ha sido reemplazado con el “flujo de caja libre apalancado”, como se define arriba.”

A continuación analizamos algunos indicadores del 2018 que el grupo calcula con la información publicada, y con la información proforma. Por lo cual resulta más interesante para poder analizar los verdaderos efectos de la NIIF 16.

La siguiente tabla, expone el grupo en sus Estados Financieros, donde se muestran la conciliación realizada para obtener el indicador Rentabilidad sobre el capital invertido 2018, y así poder compararlo con el 2019:



Millones de euros	2018 Publicado	Cambio de Metodología	Ajustes Proforma	2018 Proforma
EBITDAR/EBITDA	5.374	-	107	5.481
Menos: Costes de arrendamiento operativo de flota multiplicados por 0,67	(596)	596	-	-
Menos: Cargo por depreciación de activos de flota multiplicados por un ajuste por inflación				
Cargo por depreciación por activos de flota	(984)	-	(634)	(1.618)
Ajuste por inflación	1,22	-	1,15	1,19
	(1.205)	-	(726)	(1.931)
Menos: Cargo por depreciación de inmovilizado material	(138)	-	-	(138)
Menos: Cargo por depreciación de otros activos por derecho de uso	-	-	(108)	(108)
Menos: Amortización por inmovilizado inmaterial de software	-	(123)	-	(123)
	3.435	473	-727	3.181
<b>Capital invertido</b>				
Valor contable al cierre/medio de flota excluyendo los pagos anticipados	9.721	(223)	3.757	13.255
Ajuste por inflación	1,22	1,22	1,12	1,19
	11.902	(273)	4.194	15.823
Valor contable al cierre/medio de otro inmovilizado material	1.647	(17)	813	2.443
Costes de arrendamientos operativos de flota multiplicados por 8	7.120	-7.120	-	-
Valor contable medio de inmovilizado inmaterial de software	-	506	-	506
Total capital invertido	20.669	(6.904)	5.007	18.772
Rentabilidad sobre el capital invertido	16,6%			16,9%

**Fuente:** Cuentas anuales consolidadas 2019 International Consolidated Airlines Group S.A. y Sociedades Dependientes  
**Elaboración propia.**

Con este cuadro podemos ver, que el EBITDAR/EBITDA mejora con la aplicación de la NIIF 16, sufriendo un aumento de 107 millones de euros, que en términos porcentuales representa un 2% de aumento. La Rentabilidad del capital invertido tiene una leve mejora de 0,3 puntos porcentuales.

Otros ratios que el grupo presenta en función de los Estados Financieros 2018 publicados y los proformas, son los siguientes:

Millones de euros	<b>2018</b> <b>Publicado</b>	<b>2018</b> <b>Proforma</b>
Beneficio ajustado por acción (céntimos de €)	117,7	114,9
Beneficio básico por acción antes de partidas excepcionales (céntimos de €)	122,1	119,2

**Cuentas anuales consolidadas 2019 International Consolidated Airlines Group S.A. y Sociedades Dependientes**

**Fuente:**

**Elaboración propia.**

Ambos indicadores son menores si se tienen en cuenta los cambios en la contabilidad de los arrendamientos. Mientras que el primero tuvo un descenso de dos coma ocho millones de euro, el segundo de dos coma nueve millones de euros, lo que implica para ambos una caída de dos coma tres por ciento.

Por último, el Patrimonio Neto reportado en 2018 fue de 6.720 millones de euros, y el ajustado por NIIF 16 fue de 6.170, es decir, una variación negativa de 550 millones de euros, que en términos porcentuales representa una disminución del 8%.

### **Conclusiones:**

En forma muy resumida podemos decir que los principales efectos de la NIIF 16, se ven en la variación del Estado de Resultado, en el aumento de los ratios de endeudamiento y del EBITDA, y en la reclasificación del Estado de Flujo de Efectivo, entre generado por actividades de explotación y generados por financiación.

Respecto al Estado de Resultado, la variación no tuvo para todos los grupos el mismo signo, si bien la mayoría vieron un aumento del resultado del ejercicio, el Grupo Telefónica mostró una disminución de 287 millones de euros, consecuencia de la NIIF 16.