

NICSP - Instrumentos Financieros

- Contenidos:
 - Definición de arrendamiento financiero y características que lo distinguen de un mero arrendamiento operativo.

NICSP - Instrumentos Financieros

- Objetivo del arrendamiento o leasing financiero:
 - NO ES LUCRAR CON LA CESIÓN DEL DERECHO DE USO DEL BIEN.
 - ES UN MERO DESPLAZAMIENTO DE GARANTÍAS.
 - DERECHO DE PRENDA E HIPOTECA → EJECUCIÓN JUDICIAL.
 - FIDEICOMISOS DE GARANTÍA → LIQUIDA UN TERCERO.
 - LEASING → SOLO LA REPO DEL BIEN (HAY POSESIÓN PERO NO TRANSFERENCIA DEL DOMINIO).

NICSP - Instrumentos Financieros

- La clasificación de los arrendamientos adoptada en la Norma se basa en el grado en que los riesgos y ventajas, derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario. Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa y la obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el rendimiento debidas a cambios en las condiciones económicas. Los beneficios pueden estar representados por la expectativa de prestación potencial de servicio u operación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como en una ganancia por revaluación o realización del valor residual → riesgo de tener que asumir las pérdidas relacionadas con el activo así como usufructo de las ganancias que provoque o produzca.
- Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

NICSP - Instrumentos Financieros

- Puesto que la transacción entre un arrendador y un arrendatario se basa en un acuerdo de arrendamiento entre las partes, será necesario que para ambos se utilicen definiciones coherentes. La aplicación de estas definiciones a las diferentes circunstancias de las dos partes que intervienen en la operación puede tener como consecuencia que el mismo arrendamiento se clasifique de distinta forma por arrendador y arrendatario. Este podría ser el caso, por ejemplo, si el arrendador se beneficiara de una garantía referida al valor residual, aportada por una parte no vinculada con el arrendatario.
- El que un arrendamiento sea o no financiero depende de la esencia y naturaleza de la transacción, más que de la mera forma del contrato. Aunque los siguientes sean ejemplos de situaciones que normalmente conllevarían la clasificación de un arrendamiento como financiero, no es necesario que se den todos estos requisitos para que un arrendamiento sea considerado como financiero:

NICSP - Instrumentos Financieros

- a) el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.
- (b) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera que sea suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que tal opción será ejercida;
- (c) el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo (esta circunstancia opera incluso en caso de que la propiedad no vaya a ser transferida al final de la operación);
- (d) al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es equivalente, al menos, al valor razonable del activo objeto de la operación.
- (e) los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes.
- (f) los bienes arrendados no pueden ser fácilmente reemplazados por otros bienes.

NICSP - Instrumentos Financieros

Otros indicadores de diferentes situaciones que llevarían, por sí solas o combinadas unas con otras, a la clasificación de un arrendamiento como de carácter financiero, son las siguientes:

- (a) si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario;
- (b) las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario (por ejemplo en la forma de un descuento por importe similar al valor en venta del activo al final del contrato); y
- (c) el arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

EN GENERAL LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS TIENEN BENEFICIOS IMPOSITIVOS CON RELACIÓN AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO Y CON RESPECTO AL IMPUESTO A LAS GANANCIAS, POR LO QUE SUELEN ESTAR ARMONIZADAS LAS REGLAS IMPOSITIVAS EN MUCHAS JURISDICCIONES CON LAS REGLAS NICSP.

NICSP - Instrumentos Financieros

Los ejemplos e indicadores contenidos en los dos párrafos anteriores no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, se clasificará como operativo. Por ejemplo, este podría ser el caso en el que se transfiera la propiedad del activo, al término del arrendamiento, por un pago variable que sea igual a su valor razonable en ese momento, o si existen pagos contingentes como consecuencia de los cuales el arrendatario no tiene sustancialmente todos esos riesgos y ventajas.

La clasificación del arrendamiento se hará al inicio del mismo. Si en algún otro momento el arrendador y el arrendatario acordaran cambiar las estipulaciones del contrato, salvo si el cambio fuera para renovarlo, de forma que esta modificación habría dado lugar a una clasificación diferente del arrendamiento, según los criterios antes mencionados, en el caso de que las condiciones se hubieran producido al inicio de la operación, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento para todo el plazo restante del arrendamiento. No obstante, los cambios en las estimaciones (por ejemplo las que suponen modificaciones en la vida económica o en el valor residual del activo arrendado) o los cambios en otras circunstancias (por ejemplo el impago por parte del arrendatario), no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables.

19. [Eliminado]

20. [Eliminado]

20A Cuando un arrendamiento incluya componentes de terrenos y de edificios

NICSP - Instrumentos Financieros

Los ejemplos e indicadores contenidos en los dos párrafos anteriores no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, se clasificará como operativo. Por ejemplo, este podría ser el caso en el que se transfiera la propiedad del activo, al término del arrendamiento, por un pago variable que sea igual a su valor razonable en ese momento, o si existen pagos contingentes como consecuencia de los cuales el arrendatario no tiene sustancialmente todos esos riesgos y ventajas.

La clasificación del arrendamiento se hará al inicio del mismo. Si en algún otro momento el arrendador y el arrendatario acordaran cambiar las estipulaciones del contrato, salvo si el cambio fuera para renovarlo, de forma que esta modificación habría dado lugar a una clasificación diferente del arrendamiento, según los criterios antes mencionados, en el caso de que las condiciones se hubieran producido al inicio de la operación, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento para todo el plazo restante del arrendamiento. No obstante, los cambios en las estimaciones (por ejemplo las que suponen modificaciones en la vida económica o en el valor residual del activo arrendado) o los cambios en otras circunstancias (por ejemplo el impago por parte del arrendatario), no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables.

NICSP - Instrumentos Financieros

- Cuando un arrendamiento incluya componentes de terrenos y de edificios conjuntamente, una entidad evaluará la clasificación de cada componente por separado como un arrendamiento financiero u operativo de acuerdo con los párrafos anteriores. Al determinar si el componente de terreno es un arrendamiento financiero u operativo, una consideración importante es que los terrenos normalmente tienen una vida económica indefinida.
- Cuando sea necesario para clasificar y contabilizar un arrendamiento de terrenos y construcciones, los pagos mínimos por el arrendamiento (incluyendo todo pago por adelantado) se distribuirán entre los componentes de terrenos y construcciones en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento en los citados componentes de terrenos y construcciones en el inicio del arrendamiento. Si los pagos por el arrendamiento no pueden repartirse fiablemente entre estos dos componentes, todo el arrendamiento se clasificará como arrendamiento financiero, a menos que esté claro que ambos componentes son arrendamientos operativos, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como operativo.

NICSP - Instrumentos Financieros

La medición por separado de los componentes de terrenos y construcciones no será necesaria cuando los derechos del arrendatario, tanto en terrenos como en construcciones, sean clasificados como propiedades de inversión de acuerdo con la NICSP 16, y se adopte el modelo del valor razonable. Se requerirán cálculos detallados para hacer esta evaluación solo si la clasificación de uno o ambos componentes podría resultar, en el caso de no realizarse tales cálculos, incierta.

Según la NICSP 16, es posible que el arrendatario clasifique los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, como propiedad de inversión. Si esto sucediese, tales derechos sobre el inmueble se contabilizarán como si fueran un arrendamiento financiero y, además, se utilizará el modelo del valor razonable para el activo así reconocido. El arrendatario continuará la contabilización del arrendamiento como un arrendamiento financiero, incluso si un evento posterior cambiara la naturaleza de los derechos del arrendatario sobre el inmueble, de forma que no se pudiese seguir clasificando como propiedad de inversión. Este será el caso si, por ejemplo, el arrendatario:

- (a) ocupa el inmueble, que por tanto se clasificará como una propiedad ocupada por el dueño, por un costo atribuido igual a su valor razonable en la fecha en la que se produce el cambio de uso.
- (b) realiza una transacción de subarriendo, en la que transfiera, a un tercero no vinculado, substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la titularidad del derecho de arrendamiento. Dicho subarriendo se contabilizará, por parte del arrendatario, como un arrendamiento financiero al tercero, aunque éste pudiera registrarlo como un arrendamiento operativo.

NICSP - Instrumentos Financieros

CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

La norma describe el tratamiento de los ingresos financieros obtenidos bajo el arrendamiento financiero. El término “arrendador fabricante o distribuidor” es usado en esta norma para referirse a todas aquellas entidades públicas que producen o distribuyen activos y que a la vez actúan como **arrendadores** de los mismos, sin considerar sus propios arrendamientos, y actividades de fabricación y distribución. Con respecto a las entidades **arrendadoras** que fabrican o distribuyen, la norma también describe el tratamiento de las ganancias o pérdidas surgidas del traspaso de activos.

Las entidades del sector público pueden llevar a cabo arrendamientos financieros como arrendadores por variedad de circunstancias. Algunas pueden dedicarse a actividades comerciales. Por ejemplo, una administración pública puede crear entidades especializadas para centralizar la compra de activos y el abastecimiento a las demás entidades. La centralización de la función de compras puede proporcionar grandes oportunidades de obtener descuentos u otras condiciones favorables. En algunas jurisdicciones, una entidad central de compras puede adquirir artículos en nombre de otras entidades, y realizar todas las transacciones en nombre de otras entidades.

NICSP - Instrumentos Financieros

CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

En otras jurisdicciones, una entidad central de compras puede adquirir bienes en su propio nombre y sus funciones pueden incluir:

- (a) comprar activos y suministrarlos;
- (b) traspasar activos mediante venta o arrendamiento financiero; y/o:
- (c) gestionar una cartera de activos, tal como fletar vehículos de motor para uso de otras entidades, y mantener disponibles esos activos para arrendamiento a corto o largo plazo, o para compra.

NICSP - Instrumentos Financieros

CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

Otras entidades públicas pueden llevar a cabo operaciones de arrendamiento a menor escala y en periodos menos frecuentes. Concretamente, en algunas jurisdicciones, las entidades del sector público que tradicionalmente poseen bienes propios y gestionan infraestructuras como carreteras, embalses y plantas de tratamiento de aguas no asumen automáticamente la completa propiedad y la responsabilidad operativa de esos activos. Las entidades públicas pueden transferir las infraestructuras existentes a entidades privadas mediante la venta o el arrendamiento financiero. Además, las entidades del sector público pueden construir nuevos activos de larga duración e infraestructuras en asociación con entidades del sector privado con la intención de la empresa privada de asumir la responsabilidad de los activos mediante compra directa o por arrendamiento financiero una vez que estén acabados. En algunos casos, el acuerdo proporciona durante un periodo el control del activo al sector privado antes de revertir la propiedad y el control del mismo al sector público – por ejemplo, una administración local puede construir un hospital y arrendar los servicios a una empresa privada por un periodo de veinte años, tras los cuales los servicios se revierten al sector público.

NICSP - Instrumentos Financieros

CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

Los arrendadores deben reconocer las cuentas por cobrar por cuotas de arrendamiento financiero como activos en su estado de situación financiera. Estos activos figurarán como cuentas por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento → por el valor actual de las cuotas a cobrar.

Bajo una operación de arrendamiento financiero, todos los riesgos y ventajas sustanciales que inciden en la propiedad son transferidos por el arrendador, y de esta manera, las sucesivas cuotas a cobrar por el mismo se consideran como reembolsos del principal, y remuneración al arrendador por su inversión y servicios.

NICSP - Instrumentos Financieros

CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento inicial

Es frecuente que el arrendador incurra en ciertos costos directos iniciales, entre los que se incluyen comisiones, honorarios jurídicos y costos internos que son incrementales y directamente atribuibles a la negociación y contratación del arrendamiento. De ellos se excluyen los costos de estructura indirectos, tales como los incurridos por un equipo de ventas y comercialización. En el caso de arrendamientos financieros distintos de aquéllos en los que está implicado un productor o distribuidor que también es arrendador, los costos directos iniciales se incluirán en la medición inicial de los derechos de cobro por el arrendamiento financiero, y disminuirán el importe de los ingresos reconocidos a lo largo del plazo de arrendamiento. La tasa de interés implícita del arrendamiento se define de forma que los costos directos iniciales se incluyen automáticamente en los derechos de cobro del arrendamiento financiero; esto es, no hay necesidad de añadirlos de forma independiente. Los costos incurridos por productores o distribuidores, que también son arrendadores, en relación con la negociación y contratación de un arrendamiento, se excluyen de la definición de costos directos iniciales. En consecuencia, éstos se excluirán de la inversión neta del arrendamiento y se reconocerán como gastos cuando se reconozca el beneficio de la venta, lo que para un arrendamiento financiero tiene lugar normalmente al comienzo del plazo de arrendamiento.

NICSP - Instrumentos Financieros

CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento inicial

→ COMPRO PARA ARRENDAR:

FORMAN PARTE DE LA INVERSIÓN NETA EN EL ARRENDAMIENTO EN FORMA MUY PARECIDA A LO QUE SERÍA UN COSTO DE TRANSACCIÓN DE UN ACTIVO FINANCIERO NORMAL = CONCEPTO SE INCLUYE EN LA TASA EFECTIVA DE LA OPERACIÓN.

SI TENGO UNA EMPRESA DE LEASING DE VEHÍCULOS → LOS COSTOS DE COMPRA DE UN VEHÍCULO SE RELACIONA CON EL COSTO DE TENER UNA GARANTÍA Y POR ENDE DEBE BAJAR EL RENDIMIENTO DE LA OPERACIÓN QUE QUEDA GARANTIZADA MEJOR Y POR ENDE DEBE RENDIRME MENOS POR HABER SIDO EFECTUADA BAJO LA MODALIDAD DE LEASING.

NICSP - Instrumentos Financieros

CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento inicial

→ SOY PRODUCTOR O DISTRIBUIDOR Y VENDO BAJO LA FORMA DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

NO FORMAN PARTE DE LA INVERSIÓN NETA EN EL ARRENDAMIENTO. YO YA SOY DUEÑO DEL BIEN Y LO QUE HAGO ES INCURRIR EN COMISIONES PARA VENDERLO. EL CONCEPTO NO SE INCLUYE EN LA TASA EFECTIVA DE LA OPERACIÓN.

ES CORRECTO O SOLO TENDRÍA QUE SER PARTE (ES DECIR LOS RELACIONADOS CON LA PARTE COMERCIAL Y NO LOS HONORARIOS JURÍDICOS Y OTROS QUE HACEN A LA GARANTÍA MEJORADA)???

NICSP - Instrumentos Financieros

CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento inicial

El reconocimiento de los ingresos financieros, se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los periodos, una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero. → **NUEVAMENTE NO A LOS DEVENGAMIENTOS LINEALES Y SI A LOS EXPONENCIALES.**

Todo arrendador aspira a distribuir el ingreso financiero sobre una base sistemática y racional, a lo largo del plazo del arrendamiento. Esta distribución se basará en una pauta que refleje un rendimiento constante en cada periodo sobre la inversión neta relacionada con el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos a cada periodo contable, una vez excluidos los costos por servicios, se destinarán a cubrir la inversión bruta en el arrendamiento, reduciendo tanto el principal como los ingresos financieros no acumulados (no devengados).

NICSP - Instrumentos Financieros

CONTABILIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento inicial

Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, usados al computar la inversión bruta del arrendador en un arrendamiento, serán objeto de revisiones regulares. Si se hubiera producido una reducción permanente en la estimación del valor residual no garantizado, se procedería a revisar la distribución del ingreso financiero no acumulado (o devengado) y cualquier reducción respecto a cantidades ya acumuladas (o devengadas) es reconocida inmediatamente → Por si se desfasa el valor de la opción de compra versus el valor razonable del bien lo cual haga presumir que el pago no se va a concretar

NICSP - Instrumentos Financieros

Los arrendadores que son también fabricantes o distribuidores reconocerán los resultados derivados de la venta en el periodo, de acuerdo con las políticas contables utilizadas por la entidad para el resto de las operaciones de venta directa.

Si artificialmente se aplican tasas de interés más bajas, cualquier pérdida o ganancia en la venta de activos deberá quedar reducida a la que se hubiera obtenido de aplicar una tasa de interés de mercado para operaciones comerciales. Los costos incurridos por el fabricante o el distribuidor que sea también arrendador, y estén relacionados con la negociación o la contratación del arrendamiento, se reconocerán como un gasto cuando se reconozca el resultado en la venta → **NUEVAMENTE LA CUESTIÓN DE PRÉSTAMOS EN CONDICIONES FAVORABLES.**

NICSP - Instrumentos Financieros

Las entidades del sector público que se dedican a fabricar o distribuir activos ofrecen a menudo a sus clientes, la posibilidad de comprar o arrendar un activo. El arrendamiento financiero de un activo, cuando el arrendador es también fabricante o distribuidor, da lugar a dos tipos de ganancias:

- (a) la ganancia o pérdida equivalente al resultado de la venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, teniendo en cuenta todo tipo de descuentos comerciales y rebajas que sean habituales; y
- (b) la ganancia de tipo financiero en el transcurso del periodo del arrendamiento.

El ingreso por venta registrado al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, por un arrendador que sea fabricante o distribuidor, es igual al valor razonable del activo o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, descontados a una tasa de interés de mercado. El costo de la venta reconocido al inicio del arrendamiento es el costo de la propiedad cedida, o la cantidad por la que estuviese contabilizada si es diferente, menos el valor presente del importe al que ascienda el valor residual garantizado. La diferencia entre el ingreso y el costo de la venta es la ganancia en la venta, que se reconocerá como tal de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones de venta directa.

NICSP - Instrumentos Financieros

Los fabricantes o distribuidores de activos que son también arrendadores, aplican a veces tasas de interés artificialmente bajas a fin de atraer a los clientes. El uso de tales tasas puede significar el reconocimiento, en el momento de la venta, de una parte excesiva de la ganancia total de la transacción. En el caso de que se empleen tasas de interés artificialmente bajas, la ganancia en venta debe quedar reducida a la que se hubiera obtenido de aplicar una tasa de interés de mercado para operaciones Comerciales.

NICSP - Instrumentos Financieros

Los costos directos iniciales se reconocerán como gastos al inicio del arrendamiento, puesto que están relacionados principalmente con las ganancias del fabricante o con la ganancia en venta del distribuidor.

Los arrendadores revelarán la siguiente información, sobre los arrendamientos financieros:

(a) Una conciliación a la fecha de presentación entre la inversión bruta total en los arrendamientos y el valor presente de los pagos mínimos a recibir por los mismos. Además, la entidad revelará, en la fecha de presentación, tanto la inversión bruta total en dichos arrendamientos como el valor presente de los pagos mínimos a recibir por causa de los mismos, para cada uno de los siguientes plazos:

- (i) hasta un año;**
- (ii) entre uno y cinco años;**
- (iii) más de cinco años.**

NICSP - Instrumentos Financieros

Los arrendadores revelarán la siguiente información, sobre los arrendamientos financieros (continuación):

- (b) los ingresos financieros no acumulados (no devengados);
- (c) el importe de los valores residuales no garantizados reconocidos a favor del arrendador;
- (d) las reducciones de valor acumuladas para cubrir insolvencias relativas a los pagos mínimos de arrendamientos financieros por cobrar;
- (e) las cuotas contingentes reconocidas en el estado de rendimiento financiero;
- (f) una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos concluidos por el arrendador.

A menudo es útil informar, como indicador del crecimiento en la actividad arrendadora, sobre el incremento en la inversión financiera bruta en arrendamientos financieros, deducidos los correspondientes ingresos no acumulados (no devengados), conseguidos en el periodo contable, al que se habrán de restar los importes de los contratos de arrendamiento cancelados en ese mismo intervalo de tiempo.

NICSP - Instrumentos Financieros

- Ejercicios:

- 1) Una empresa compra por UM 1000 un auto (vida útil 5 años) y no es distribuidora ni fabricante de autos, por lo que lo compra a pedido de un cliente para instrumentar una operación de arrendamiento financiero. Los gastos de comisión de venta de la concesionaria de autos son de UM 10 y los de patentamiento de UM 15. Los gastos de constitución del leasing son de UM 10 (honorarios de escribano y abogado). El arrendatario pagará 5 cuotas anuales de UM 299,41. Cual es la tasa implícita del leasing. Suponiendo que la tasa es de mercado como contabiliza la operación el arrendador?
- 2) Igual caso pero ahora el arrendador es a su vez fabricante y distribuidor y los gastos se pagan al contado y para lograr la venta el arrendador le ofrece que solo pague UM 250,60 anuales de canon.

NICSP - Instrumentos Financieros

- ACA SI TENEMOS UN PROBLEMA CON EL PRESUPUESTO?
- HAY LEASINGS FINANCIEROS.
- EN GENERAL LOS SISTEMAS PRESUESTARIOS, NI DAN DE ALTA EL BIEN, NI COMPUTAN CAPITAL E INTERÉS DEL PRÉSTAMO!!!
Todo es el pago de un canon → PROFUNDIZAR

NICSP - Instrumentos Financieros

MUCHAS GRACIAS
gdmunoz@sinectis.com.ar