



**EL DESAFÍO DE LA DOBLE REPORTERÍA PARA LA PROFESIÓN CONTABLE.  
CASO APLICADO A LOS ARRENDAMIENTOS: NIIF16 VS ASC 842 DESDE  
LA PERSPECTIVA DEL ARRENDATARIO.**

**TESIS/AFE PARA OPTAR AL GRADO DE  
MAGÍSTER EN CONTABILIDAD**

**Alumna: Lucía Sanz**

**Profesora Guía: Adriana Cabello**

**Santiago, octubre 2022**

## **Agradecimientos**

A mi hija Leonor, que es mi inspiración en todo lo que emprendo y me acompañó en todo el proceso del magister y de confección de tesis,

A mi esposo y compañero Andrés, quien apoya cada uno de mis proyectos y quien me incentivó a embarcarme en este magister,

A mis padres y hermano, que aún a la distancia me envían siempre sus mejores deseos y toda la energía para poder desarrollarme personal y profesionalmente,

A los profesores de este magister, que nos han brindado sus conocimientos con gran entusiasmo y profesionalismo, estimulándonos para querer aprender más cada día y crecer como profesionales.

## **RESUMEN EJECUTIVO**

Con la entrada en vigencia de las nuevas normas de arrendamiento en 2019 el IASB y el FASB buscaron mejorar la compatibilidad entre ambas normas. En la actualidad muchas empresas utilizan arrendamientos en lugar de compras directas de activos fijos, principalmente para los arriendos de oficinas o plantas productivas. Entre las principales razones para esta elección podemos mencionar las ventajas fiscales del arrendamiento y las diferencias en las tasas de préstamo, entre arrendador y arrendatario, entre otras.

El objetivo de esta tesis es comparar las normas de arrendamiento, desde la perspectiva del arrendatario, en los estándares estadounidenses (USGAAP) y NIIF vigentes a la confección de ésta, identificando sus diferencias y similitudes junto con los impactos de su aplicación, tanto en los estados financieros como en los ratios financieros, para poder diseñar una guía que sirva para exponer los nuevos desafíos que implican la doble reportería para el contador de hoy.

Para la realización de este trabajo, se recopiló normativa contable sobre arrendamientos para ambas normas haciendo un análisis de la transición de la normativa anterior a 2019 en comparación con la normativa vigente; se analizó documentación técnica emitida por diferentes firmas de auditoría ("big four") sobre las diferencias y similitudes entre las normas de arrendamiento y también se analizaron diversas publicaciones académicas sobre éstas y los impactos de implementación.

Una vez compilada toda esta información se analizaron las diferencias sustantivas entre ambas normas y los impactos que la aplicación de éstas genera tanto para la emisión de los estados financieros como también para determinados ratios que considero son de suma importancia para las compañías.

Como conclusión del trabajo realizado, se puede observar que, aun habiendo mejorado la convergencia entre ambas normas, hay diferencias sustanciales que se mantienen, sobre todo en cuanto a la determinación de la tasa de descuento utilizada para la determinación del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento.

## TABLA DE CONTENIDOS

RESUMEN EJECUTIVO .....	3
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN .....	6
1.1. Descripción del problema .....	6
1.2. Objetivo General.....	7
1.3. Objetivos Específicos .....	7
1.4. Justificación .....	7
1.5. Metodología aplicada.....	8
1.6. Alcances y limitaciones.....	9
CAPITULO II: REVISIÓN LITERARIA .....	10
2.1. Definición de arrendamiento .....	10
2.2. Beneficios de los arrendamientos.....	10
2.3. Impactos de la implementación de la NIIF 16 y ASC 842.....	14
CAPITULO III: MARCO NORMATIVO .....	15
3.1. Proyecto de armonización IASB – FASB.....	15
3.2. Normativa Internacional Vigente – NIIF 16 .....	17
3.2.1 Comparación entre la NIIF 16 y la NIC 17.....	24
3.3. Normativa vigente USGAAP – ASC 842.....	25
3.3.1 Comparación entre la ASC 842 y la ASC 840.....	32
CAPITULO IV: METODOLOGÍA APLICADA .....	35
4.1. Comparación entre NIIF 16 y ASC 842 .....	35
4.2. Principales diferencias entre NIIF 16 y ASC 842.....	37
4.2.1 Clasificación de los arrendamientos.....	38
4.2.2 Medición posterior .....	38
4.2.3 Determinación de la tasa de descuento .....	38
CAPITULO V: IMPACTO DE LAS DIFERENCIAS NORMATIVAS.....	41
5.1. Cálculo con tasas iguales .....	41
5.1.1 Ejemplo de arrendamiento bajo NIIF 16.....	41
5.1.2 Ejemplo de arrendamiento bajo ASC 842 .....	43
5.1.3 Efectos en los estados financieros.....	46
5.1.4 Efectos en los ratios financieros.....	47
5.2. Cálculo con tasa diferenciada.....	50
CAPITULO VI: CONCLUSIONES.....	55
CAPITULO VII: BIBLIOGRAFÍA.....	58

## **INDICE DE TABLAS**

Tabla 1: Estado de los proyectos de homologación entre IASB y FASB.....	17
Tabla 2: Comparación entre NIC 17 y NIIF 16.....	24
Tabla 3: Efectos de la implementación del ASC 842 en los estados financieros.....	31
Tabla 4: Comparación entre ASC 840 y ASC 842.....	34
Tabla 5: Comparación entre NIIF 16 y ASC 842.....	37
Tabla 6: Efectos de los arrendamientos financieros y operativos según ASC842.....	46
Tabla 7: Comparativo NIIF 16 y ASC 842 .....	46
Tabla 8: Estado de situación financiera y estado de resultados.....	48
Tabla 9: Comparativo ratios financieros.....	49
Tabla 10: Comparativo NIIF 16 y ASC 842 con cambio de tasa.....	51
Tabla 11: Estado de situación financiera y estado de resultados.....	52
Tabla 12: Comparativo ratios financieros.....	53

## **CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Descripción del problema**

En estos tiempos que corren, en el cual nos encontramos viviendo en un mundo de comercio globalizado, donde las empresas operan en más de un mercado a la vez y se organizan en grupos económicos cada vez más grandes donde sus estructuras no dejan de complejizarse, la profesión contable se ha convertido en una carrera más integral que la simple teneduría de libros. A medida que las empresas crecen, diversifican sus productos y comienzan a operar en diversos mercados, ya sea por que pretenden obtener ventas extra, aumentar sus ganancias o su crecimiento, utilizar una mejor capacidad de producción inactiva, explotar un producto único/patentado, evitar las amenazas de un mercado interno saturado, reducir la dependencia del mercado interno y responder a pedidos no solicitados del exterior (Leonidou et al 2007), se ven obligadas a cumplir con las distintas legislaciones locales para la práctica profesional. Es por ello, entre otros factores, que muchas veces el profesional contable se ve en la obligación de tener que realizar reportes desde las diversas subsidiarias a sus casas matrices en un estándar contable y, a su vez, cumplir con obligaciones locales utilizando otro estándar contable.

De aquí deriva un nuevo desafío para el contador de hoy: tener que resolver diversos asuntos en más de una norma contable, lo que implica tener que adaptarse constantemente y estar actualizado con la normativa vigente.

Debido a la coyuntura organizacional internacional, sucede muchas veces que el profesional contable se encuentra abrumado por la gran cantidad de información que existen para los diversos estándares, así como también encuentra dificultad en el modo de abordarla y analizarla ya que no encuentra una guía que le permita despejar sus dudas o inquietudes de una forma práctica y rápida.

Es por ello por lo que abordaré esta problemática actual, enfocándome específicamente en los profesionales que se desempeñan en empresas cuya casa

matriz se encuentra situada a Estados Unidos, con subsidiarias en otros países. El análisis se acota a las normas de arrendamiento vigentes para los Accounting Standards Codification (ASC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en particular desde el punto de vista del arrendatario, para ilustrarlas como un ejemplo de este nuevo desafío, desarrollando para ello una guía que ayude al profesional contable en la implementación de estos estándares en la vida cotidiana, para que así pueda generar información contable de calidad para la toma de decisiones analizando los diversos impactos de la implementación de estas normas en los reportes a la administración de las compañías.

## **1.2 Objetivo General**

El objetivo general de este trabajo es diseñar una guía práctica que sirva para la aplicación de las normas de arrendamiento en el caso específico de aquellas compañías cuya casa matriz se encuentra en Estados Unidos, por lo que deben reportar sus estados financieros utilizando USGAAP, y cuyas subsidiarias utilizan las NIIF para el reporte de sus estados financieros locales.

## **1.3 Objetivos Específicos**

- 1) Estudiar la NIIF 16 y la ASC 842;
- 2) Contextualizar las actualizaciones contenidas en la NIIF 16 y ASC 842 haciendo una breve comparación con sus normas precedentes;
- 3) Identificar diferencias entre la ASC842 y NIIF 16;
- 4) Identificar similitudes entre la ASC842 y la NIIF16;
- 5) Evaluar las consecuencias de las diferencias y similitudes de la aplicación de la norma en la presentación de Estados Financieros y confección de ratios.

## **1.4 Justificación**

En la actualidad muchas empresas utilizan arrendamientos en lugar de compras directas de activos fijos, principalmente para los arriendos de oficinas o plantas

productivas. Según Ross et al. (2019) “la razón más importante para el arrendamiento a largo plazo es la reducción de impuestos [...] Las ventajas fiscales del arrendamiento existen porque las empresas se encuentran en diferentes tramos impositivos”. Así mismo Musumeci y O’Brien (2019) identificaron que “las diferencias en las tasas de préstamo, entre arrendador y arrendatario, pueden ser una fuente más importante de beneficios de arrendamiento que las diferencias en las tasas impositivas”.

Considerando que muchas empresas, cuyas casas matrices se encuentran situadas en Estados Unidos pero tienen filiales en varios países del mundo, las cuales utilizan las NIIF, y por lo comentado en el párrafo ut supra, es que resulta necesario visibilizar la complejidad que ha adquirido la profesión contable a lo largo del tiempo y mostrar cómo la información contable de calidad y oportuna impacta directamente en la toma de decisiones de las compañías.

Es por esto por lo que es de suma utilidad que exista una guía para los contadores que se dedican a la doble reportería, que sirva de soporte para resolver las dudas que se presentan en la práctica diaria de la profesión para la aplicación de este standard en las compañías.

## **1.5 Metodología aplicada**

La metodología utilizada para realizar este trabajo considera:

- 1) Recopilación de la normativa contable sobre arrendamientos, tanto para las USGAAP como NIIF, haciendo un análisis de la transición de la normativa anterior a 2019 en comparación con la normativa vigente.
- 2) Análisis de documentación técnica emitida por las diferentes firmas de auditoría sobre las diferencias y similitudes entre las distintas normas de arrendamiento.
- 3) Análisis de publicaciones académicas sobre ambas normas y los impactos de implementación.



## **1.6 Alcances y limitaciones**

Para la realización de este trabajo se analizarán las normas de arrendamiento vigentes a la fecha de entrega de esta tesis, desde el punto de vista del arrendatario, tanto para USGAAP como NIIF (NIIF16 versión del 1 de marzo de 2021 y ASC 842 emitida en febrero 2016), identificando diferencias y similitudes para poder dar un marco teórico / práctico a la investigación. No es objetivo de esta tesis analizar los subarrendamientos ni tampoco las variaciones de los índices de precios y su impacto en la determinación de la tasa de descuento utilizada para la determinación del pasivo por arrendamiento.

Para la realización de los ejemplos prácticos la determinación de la tasa de descuento utilizada es totalmente arbitraria ya que no es objetivo de esta tesis ahondar en los factores que la determinan.

## **CAPITULO II: REVISIÓN LITERARIA**

Para comenzar con la revisión literaria nos remontaremos, en primera instancia, a los conceptos generales de las normativas vigentes para luego abordar, de forma general, los últimos cambios que han sufrido estas normas y su situación al momento de la emisión de esta tesis.

### **2.1 Definición de arrendamiento**

Según la NIIF 16 un contrato es o contiene un arrendamiento si otorga al arrendatario el derecho a ejercer el control del uso del activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Se considera que existe control si el arrendatario *“tiene el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo identificado y el derecho a decidir el uso del activo identificado”* (párrafo B9, NIIF 16).

En cuanto a la normativa estadounidense, la ASC 842 define un arrendamiento como *“un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho de controlar el uso de propiedad, planta o equipo identificado (un activo identificado) por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Control sobre el uso del activo identificado significa que el cliente tiene tanto (1) el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo y (2) el derecho a dirigir el uso del bien”*. (Topic 842 General considerations: Definiton of a Lease).

### **2.2 Beneficios de los arrendamientos**

Con la implementación de la NIIF 16 y la ASC 842, en 2019, diversos autores alrededor del mundo han estudiado los impactos de la capitalización de los arrendamientos operativos en los estados financieros, así como también en los ratios financieros, entre otros.

Algunos autores, tales como Ross et al (2019), aseveran que “la razón más importante

para el arrendamiento a largo plazo es la reducción de impuestos”. Otros, como Musumeci y O’Brien (2019), identificaron que “las diferencias en las tasas de préstamo, entre arrendador y arrendatario, pueden ser una fuente más importante de beneficios de arrendamiento que las diferencias en las tasas impositivas”.

Teniendo en cuenta el contexto de mercados globales y que muchas empresas tienen filiales en varios países del mundo, es que considero necesario visibilizar la complejidad que ha adquirido la profesión contable y mostrar cómo la información de calidad y oportuna impacta directamente en la toma de decisiones de las compañías.

A continuación, se detallan algunas de las conclusiones obtenidas por diversos autores alrededor del mundo:

### **Europa**

Morales-Díaz y Zamora-Ramírez (2018), demostraron que la implementación de la NIIF 16 traería aparejado un aumento significativo en los activos y pasivos totales de empresas, lo que impacta principalmente en el ratio de endeudamiento. Del mismo modo Pardo y Giner (2018) evidenciaron que la capitalización de los activos y pasivos aumentaría el EBITDA y esto podría afectar a los contratos de deuda de las compañías que tuvieran covenants asociados al comportamiento de este ratio como requisito para el otorgamiento del empréstito. En cuanto a los impactos en el mercado, Toth (2018) concluyó que la nueva norma afectaría a las medidas económicas, fiscales y prácticas contables tanto para compañías que coticen o no en la bolsa en Hungría.

### **Estados Unidos**

En cuanto a los estudios realizados en Estados Unidos para la confección de la norma estadounidense (USGAAP), encontramos el de Mulform y Gram (2007) quienes concluyeron que en diversos casos la capitalización de arrendamientos operativos optimizaría los ratios financieros de las distintas empresas y por lo tanto disminuiría

los riesgos de no cumplimiento de covenants asociados a convenios de deuda. Por otro lado, Churyk, Reinstein y Lander (2015) así como también Kostolansky y Stanko (2011) concluyeron que con la implementación del nuevo *standard* las empresas incrementarían sus activos y pasivos lo que disminuiría el retorno sobre los activos (ROA), y se incrementaría el apalancamiento y la razón deuda capital.

En la literatura, encontramos diversas posiciones dependiendo del autor, sobre si los arrendamientos y las deudas son sustitutos o complementos.

Mientras que los modelos de arrendamiento existentes asumen que la deuda y el arrendamiento son sustitutos, Lewis & Schallheim (1992) asumen que la sustitución es entre la deuda y los escudos fiscales no relacionados con la deuda, es decir los beneficios fiscales de optar por un arrendamiento en lugar de la compra de los bienes. Esto implica que una empresa hace una elección óptima de la estructura de capital al intercambiar los beneficios fiscales de la financiación de la deuda con los costos asociados a su potencial redundancia en relación con otros escudos fiscales (por ejemplo, el gasto de depreciación). También suponen que el arrendamiento ofrece la oportunidad de transferir o "vender" los escudos fiscales no relacionados con la deuda. Si la empresa arrendataria puede encontrar un comprador (el arrendador) que tenga una mayor probabilidad de utilizar estas deducciones fiscales, este comprador pagará más por ellas de lo que valen para el arrendatario. El arrendador "compra" estos escudos fiscales reduciendo el pago del arrendamiento. Este segundo supuesto motiva a las empresas a arrendar.

En relación con este debate, Deghaye-Filareto & Severin (2007) indican que la hipótesis de una sustitución perfecta entre deuda y arrendamiento puede rechazarse a favor de una sustitución imperfecta y, a veces, a favor de una complementariedad entre los préstamos bancarios y el arrendamiento. El primer argumento en contra de una sustitución perfecta entre el arrendamiento y la deuda se refiere a los importantes costos soportados por el acreedor (bancario) o el arrendador (de crédito) en caso de quiebra de la empresa.

Para Krishnan y Moyer (1994), los costos creados por la quiebra del arrendatario serían menores para el arrendador que para cualquier otro acreedor. De hecho, para Eisfeldt & Rampini (2009), el tratamiento en la quiebra es la principal diferencia entre el arrendamiento y los préstamos garantizados. Hendel & Lizzeri (2002), afirman que reponer un activo es más fácil para un arrendador que para un tenedor de deuda garantizada en caso de quiebra ya que el contrato no se interrumpe. De hecho, evita los costos de oportunidad asociados a la lentitud del proceso de resolución de la quiebra y más rápidamente puede permitir revender el bien. El segundo argumento que contradice la sustituibilidad perfecta entre el arrendamiento y la deuda se basa en propiedades del arrendamiento. Por los términos del contrato y los derechos otorgados al arrendador, el arrendamiento tiene características cercanas tanto a la deuda garantizada como a la no garantizada. La deuda garantizada, porque el arrendador tiene una garantía real en la propiedad del activo en el contrato; la deuda no garantizada, porque los alquileres impagados, anteriores a la quiebra, tienen el rango de un préstamo bancario. En la mayoría de los casos, los fondos se pierden por el acreedor. La diversidad de las deudas contraídas por la empresa, que introduce una distorsión entre los acreedores en caso de quiebra, favorece la tesis de la sustitución imperfecta arrendamiento - deuda clásica. Entre las otras ventajas del arrendamiento, se puede añadir la financiación completa del activo. Así que podemos considerar al arrendamiento como un medio de financiación flexible. Aunque las ventajas animan a las empresas a utilizar el arrendamiento, la empresa puede sin embargo limitar su uso y preferir el préstamo bancario, debido a una pérdida de movilidad operativa para la empresa. En efecto, la empresa pierde entonces la capacidad de propagación si la actividad deja de ser rentable o si el sector se ve afectado por un choque económico circunstancial importante que ralentiza su actividad. Este no es el caso, cuando el activo se financia con deuda. Los contratos de arrendamiento no pueden cancelarse sin el acuerdo del arrendador y generan el pago de penalizaciones por rescisión anticipada.

La literatura permitió identificar dos razones principales en la decisión del arrendamiento, derivadas del análisis de la oferta y la demanda: su mayor disponibilidad en comparación con el crédito bancario clásico y las ventajas inherentes

a la naturaleza de la financiación. En efecto, las empresas recurren al arrendamiento sobre todo cuando son jóvenes y tienen un tamaño reducido, están apalancadas y tienen una menor solvencia y cuando presentan una fuerte probabilidad de quiebra. Estos perfiles atestiguan un mayor riesgo de quiebra. La debilidad de los costos de quiebra para el arrendador, en caso de incumplimiento por parte de la empresa, justifica entonces el arrendamiento financiero para las empresas en situación de racionamiento del crédito (Krishnan y Moyer, 1994; Sharpe y Nguyen, 1995). El arrendamiento hace retroceder los límites del endeudamiento bancario, sobre todo para las empresas que no tienen acceso y se utilizaría más a menudo cuando la empresa ya no puede soportar los costos asociados al bien en propiedad o puede iniciar una nueva actividad.

A su vez Yan (2006) concluyó que el grado de sustituibilidad entre el arrendamiento y la deuda es mayor en empresas que no pagan dividendos, en empresas con más oportunidades de inversión o en empresas con tipos impositivos marginales más altos.

### **2.3 Impactos de la implementación de la NIIF 16 y ASC 842**

Fahad y Scott (2022) examinaron el impacto de la capitalización de arrendamientos operativos en los índices financieros en compañías en Nueva Zelanda y encontraron que la gestión financiera requerida y los índices de apalancamiento empeoraron significativamente post implementación de la NIIF 16 pero que, por otro lado, el rendimiento de los activos aumentó en una cantidad importante.

En un estudio post implementación de la NIIF 16 realizado sobre los estados financieros de Air China, Yu (2019) pudo demostrar que el total de los pasivos, activos, el ratio de deuda sobre activo y el EBITDA aumentaron y que el ratio de rotación de activos disminuyó.

Górowski et al (2022) demostraron que el reconocimiento de mayores activos y pasivos en el estado de situación financiera, de acuerdo con la NIIF 16, conduce a un deterioro de los ratios financieros clave, principalmente los ratios de apalancamiento.

## **CAPITULO III: MARCO NORMATIVO**

### **3.1 Proyecto de armonización IASB – FASB**

Los inicios del proyecto de convergencia entre el International Accounting Standard Board (IASB) y el Financial Accounting Standard Board (FASB) se remontan al acuerdo de Norfolk en 2002, donde los dos organismos se comprometieron a desarrollar un set de estándares “compatibles” de gran calidad. La Unión Europea adopto las NIIF en 2004 e impuso la obligatoriedad de adopción para las compañías listadas en bolsa a partir de 2005.

En 2006 el IASB y FASB firmaron un “Memorándum de Entendimiento” (MOU) que aumentó su compromiso de un set de estándares “compatibles” a estándares “comunes” de gran calidad. El MOU, que constituyó una serie de pasos hacia adelante el proceso de convergencia, listaba 11 temas designados como críticos para la convergencia: combinación de negocios, consolidación, medición a valor razonable, diferenciación entre pasivos y patrimonio, presentación de estados financieros, beneficios post empleo, baja en cuenta, instrumentos financieros, reconocimiento de ingresos, activos intangibles y arrendamientos.

En 2007, la Comisión Nacional del Mercado de Valores de Estados Unidos (SEC), agencia del gobierno de Estados Unidos que es responsable de hacer cumplir las leyes federales de valores y regular los mercados financieros y bolsas de valores de la nación, eliminó el requisito de reconciliación de balance a USGAAP para compañías no estadounidense que reporten en NIIF. La SEC reconoció a las NIIF como un set de normas contables de alta calidad que permiten satisfacer las necesidades de información de los inversores estadounidenses, por lo que autorizó a registrar operaciones bajo éstas, pero solo para compañías no estadounidenses. En particular, suscitó debates sobre temas tan fundamentales como (i) cómo reportar información sobre instrumentos financieros, (ii) la idoneidad de los valores razonables y (iii) el perímetro de consolidación en casos de combinaciones de negocios con “propósito especial”. Estos tres elementos ya estaban en la lista de los temas fundamentales

considerados en el MOU de 2006 y las Juntas estaban bajo presión para emitir normas contables sobre estos temas.

En 2008, en plena crisis financiera, el IASB y FASB actualizaron el MOU de 2006. En el nuevo documento, los dos organismos reafirmaron los 11 temas fundamentales que llevarían a la convergencia contable con 2011 como fecha límite. En noviembre de 2009, IASB y FASB emitieron una declaración conjunta en la cual reafirmaron el proceso de convergencia, confirmando 2011 como fecha límite. La declaración conjunta comprendió un estado detallado del proceso de convergencia e identificó dos temas particularmente controversiales (i) contabilidad de instrumentos financieros, y (ii) baja en cuentas de activos y pasivos (Carmona, S. y Trombetta, M. 2010).

La tabla 1 muestra el avance de los proyectos del MOU a la fecha de la emisión de esta tesis. En la actualidad vemos que, si bien se ha avanzado en la mayoría de los temas sobre los cuales los organismos se han comprometido a homologar, aún se mantienen diferencias entre las normas y no se ha llegado a una convergencia absoluta. Esto se origina porque la principal diferencia entre las ASC y las NIIF radica en que las primeras son reglas mientras que las segundas son más bien principios o lineamientos para seguir por las compañías para la tarea contable.

<b>Tabla 1: Estado de los proyectos de homologación entre IASB y FASB</b>	
<b>Área de convergencia</b>	<b>Estado actual</b>
Combinación de negocios	Normas convergentes emitidas en 2008 (NIIF 3 – ASC 805)
Consolidación	Normas convergentes emitidas en 2011 (NIIF 10 – ASC 810)
Medición a valor razonable	Normas convergentes emitidas en 2011 (NIIF 13 – ASC 825)
Diferenciación entre pasivos y patrimonio	Se ha interrumpido el trabajo conjunto en este proyecto.
Presentación de estados financieros	El trabajo conjunto en este proyecto integral se ha interrumpido. Se han realizado algunas modificaciones a los requerimientos existentes en relación con la presentación del estado de resultados integrales.
Beneficios post empleo	Se ha interrumpido el trabajo conjunto en este proyecto.
Baja en cuentas	IASB y FASB no pudieron llegar a una solución convergente y en su lugar se implementaron revelaciones adicionales.

Fuente: <https://www.iasplus.com/en/projects/completed/other/iasb-fasb-convergence>



<b>Tabla 1: Estado de los proyectos de homologación entre IASB y FASB (continuación)</b>	
<b>Área de convergencia</b>	<b>Estado actual</b>
Instrumentos financieros	Este es un proyecto de alta prioridad para ambas juntas y actualmente se está trabajando. En algunas áreas, se han desarrollado resultados divergentes y el tiempo de emisión de los pronunciamientos ya no está alineado. El IASB ha completado el trabajo sobre la NIIF 9 Instrumentos financieros.
Reconocimiento de ingresos	Normas convergentes emitidas en 2014 (NIIF 15 – ASC 606)
Activos intangibles	IASB y FASB decidieron en 2007 no agregar este proyecto a su agenda conjunta.
Arrendamientos	Se trata de un proyecto prioritario de ambas juntas y actualmente, aunque se han producido divergencias en algunos aspectos, se han emitido las NIIF 16 y ASC 842 y ambos organismos continúan trabajando para lograr una convergencia plena.

Fuente: <https://www.iasplus.com/en/projects/completed/other/iasb-fasb-convergence>

En el caso específico de los arrendamientos, tema principal de esta tesis, el IASB y el FASB continúan trabajando en conjunto para lograr la convergencia plena. Como resultado de este trabajo de homologación normativo, en 2019 se implementaron la NIIF 16 (reemplazando a la NIC 17) y la ASC 842 (reemplazando a la ASC840), normas que se revisarán a continuación:

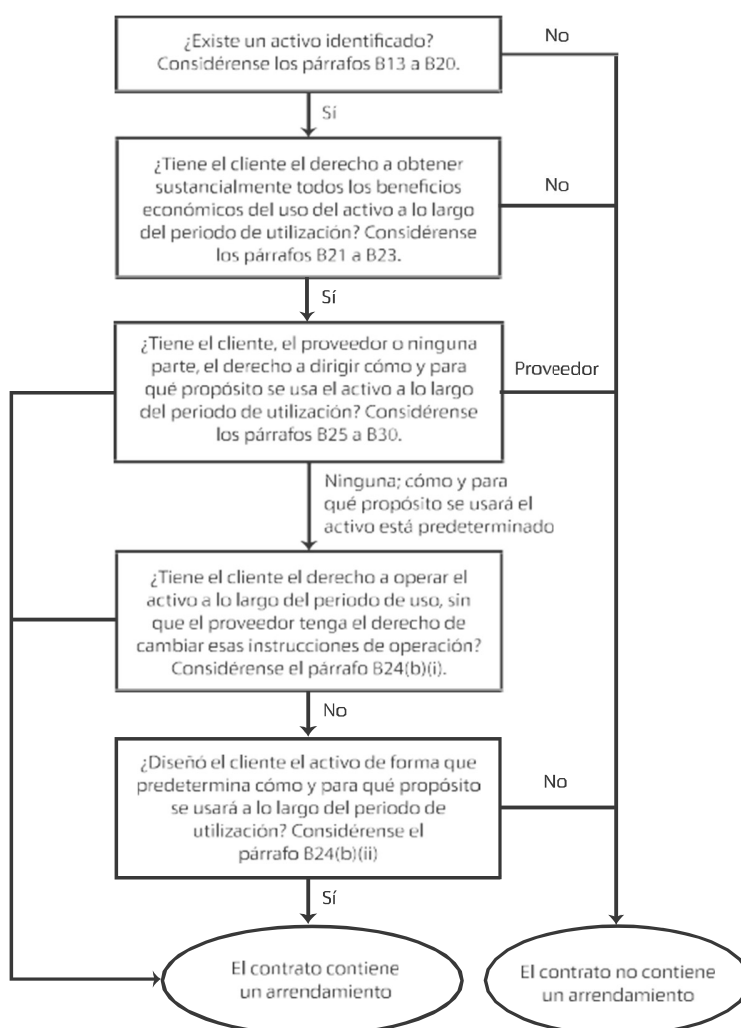
### **3.2 Normativa Internacional Vigente – NIIF 16**

La NIIF 16 “*establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos*” (párrafo 1, NIIF 16).

La NIIF 16 fue emitida por el IASB en enero de 2016 y comenzó su vigencia el 01 de enero de 2019, permitiendo su adopción anticipada para empresas que también hayan adoptado la NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes”.

Esta normativa derogó la NIC 17 “Arrendamientos”, la CINIIF 4 “Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”; SIC 15 “Arrendamientos Operativos— Incentivos” y la SIC 27 “Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento”.

Según la NIIF 16 un contrato es o contiene un arrendamiento si otorga al arrendatario el derecho a ejercer el control del uso del activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Se considera que existe control si el arrendatario *“tiene el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo identificado y el derecho a decidir el uso del activo identificado”* (párrafo B9, NIIF 16). El siguiente flujograma puede ayudar a las entidades a hacer la evaluación de si un contrato es, o contiene, un arrendamiento:



Fuente: NIIF 16 párrafo B 31.

En cuanto a la clasificación de arrendamientos, la NIIF 16 está basada en quien posee el derecho de uso del activo bajo arrendamiento, por lo que hay un modelo único para el arrendatario. Este es otro de los principales cambios que introdujo la NIIF 16 en

comparación con la NIC 17, ya que en esta última la clasificación de los arrendamientos se basaba en quien tenía el control del activo bajo arrendamiento, lo que determinaba si un arrendamiento era financiero u operativo. Según la NIC 17 *“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.”* (párrafo 8, NIC 17).

Así mismo, la NIIF 16 contempla una excepción a la aplicación de la norma en los casos de arrendamientos a corto plazo, es decir arrendamientos cuyo plazo sea igual o menor a doce meses, y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor. Un activo subyacente puede ser de bajo valor solo si el arrendatario puede beneficiarse del uso del activo subyacente en sí mismo o junto con otros recursos que están fácilmente disponibles para el arrendatario o el activo subyacente no es altamente dependiente o está altamente interrelacionado con otros activos. (párrafo B5, NIIF 16). Un arrendamiento de un activo subyacente no cumple los requisitos de un arrendamiento de un activo de bajo valor si la naturaleza del activo es tal que, cuando es nuevo, el activo no es habitualmente de bajo valor (párrafo B6, NIIF 16). Si un arrendatario subarrenda un activo, o espera subarrendar un activo, el arrendamiento principal no cumple los requisitos de un arrendamiento de un activo de bajo valor (párrafo B7, NIIF 16).

Con relación a la forma de contabilización de los arrendamientos *“en la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento”*. (párrafo 22, NIIF 16). En la NIC 17, en cambio, solo los arrendamientos financieros se contabilizaban dentro de los activos, mientras que los arrendamientos operativos eran considerados gasto para el arrendatario.

Así mismo, con la implementación de la NIIF 16 los componentes del arrendamiento deben analizarse por separado para determinar si forman o no parte del activo por derecho de uso. Si se concluye que no forman parte de este, deberán considerarse parte del gasto al momento de su reconocimiento inicial. En la NIC 17 en cambio, si

el arrendamiento fuese clasificado como operativo, todos sus componentes eran clasificados como gasto, sin hacer mayor análisis.

### **Determinación del activo por derecho de uso**

Para determinar el monto del activo por derecho de uso se debe considerar el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento más los costos directos iniciales, los pagos anticipados por arrendamiento, los costos de desmantelamiento menos los incentivos de arrendamiento (párrafo 24, NIIF 16).

Para la valorización posterior primero se deberá determinar si el activo por derecho de uso califica como Propiedad, Planta y Equipo o como Propiedad de Inversión. En el caso de que se determine que el activo califica como Propiedad, Planta y Equipo, su valorización posterior se determinará siguiendo el modelo de costo o de revaluación de la NIC 16, dependiendo del método de valorización que utilice la compañía para medir sus activos fijos. Si se opta por el modelo de costo para la valorización del activo por derecho de uso, se deberá aplicar el método de depreciación de acuerdo con NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipos. Así mismo el período de depreciación a aplicar debe ser el menor entre el contrato de arrendamiento y la vida útil económica, y también se debe realizar test de deterioro según NIC 36.

En cambio, si el activo califica como Propiedad de Inversión, el párrafo 56 de la NIIF 16 señala que *“si los activos por derecho de uso cumplen la definición de propiedades de inversión, un arrendatario aplicará los requerimientos de información a revelar de la NIC 40- Propiedades de inversión”*.

Para la medición inicial, el párrafo 29A de la NIC 40 indica que *“Una propiedad de inversión, mantenida por un arrendatario como un activo por derecho de uso se medirá inicialmente a su costo de acuerdo con la NIIF 16”*.

En mediciones posteriores, la entidad puede, según lo indicado en el párrafo 32A de la NIC 40:

- a) *escoger el modelo de valor razonable o el modelo del costo para todas las*

- propiedades de inversión que respaldan obligaciones de pagar un retorno vinculado directamente con el valor razonable o con los retornos provenientes de activos especificados, incluyendo esa propiedad para inversión; y*
- b) escoger el modelo de valor razonable o el modelo del costo para todas las otras propiedades para inversión, independiente de la elección realizada en (a).*

Así mismo el párrafo 40A indica que *“Cuando un arrendatario usa el modelo del valor razonable para medir una propiedad de inversión que se mantiene como un activo por derecho de uso, medirá el activo por derecho de uso, y no la propiedad de inversión subyacente, a valor razonable”*.

### **Determinación del pasivo por arrendamiento**

Para determinar el monto del pasivo por arrendamiento *“un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario”* (párrafo 26, NIIF 16).

En mediciones posteriores un arrendatario deberá reflejar el aumento en el pasivo producto del interés sobre el pasivo por arrendamiento, la disminución de este por los pagos por arrendamientos realizados, las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento y también reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que se hayan revisado. (párrafo 36, NIIF 16).

### **Registro de arrendamientos en los estados financieros**

A continuación, se presenta un resumen del tratamiento contable de los arrendamientos según la NIIF 16:

#### Medición inicial:

- Los activos por derecho de uso serán reconocidos separados de otros activos.  
*“Si un arrendatario no presenta los activos por derecho de uso por separado*

en el estado de situación financiera, el arrendatario: (i) incluirá los activos por derecho de uso dentro de la misma partida de los estados financieros que le hubiera correspondido a los activos subyacentes de haber sido de su propiedad; y (ii) revelará qué partidas del estado de situación financiera incluyen esos activos de derechos de uso.” (párrafo 47 (a), NIIF 16). Este requerimiento no se aplica a los activos por derecho de uso clasificados como propiedades de inversión, que se presentarán en el estado de situación financiera como propiedades de inversión. (párrafo 48, NIIF 16).

- Los pasivos por arrendamiento se reconocerán separados de otros pasivos. Si el arrendatario no presenta pasivos por arrendamiento de forma separada en el estado de situación financiera, el arrendatario revelará qué partidas del estado de situación financiera incluyen esos pasivos, (párrafo 47 (b), NIIF 16), probablemente como un pasivo financiero de corto o largo plazo.

El asiento contable para la medición inicial es el siguiente:

Activo por derecho de uso	XXXX	
Pasivo por arrendamiento		XXXX

Medición posterior:

- De acuerdo con el párrafo 31 de la NIIF 16 “Un arrendatario aplicará los requerimientos de la depreciación de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo al depreciar el activo por derecho de uso, sujeto a los requerimientos del párrafo 32”, el cual indica que “el arrendatario depreciará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo hasta el final de la vida útil del activo cuyo derecho de uso tiene o hasta el final del plazo del arrendamiento, lo que tenga lugar primero”. El registro contable de la depreciación será el siguiente:

Gasto por depreciación	XXXX	
Depreciación acumulada activo por derecho de uso		XXXX

- En el caso de que los activos sean valorizados según el modelo de costo, el párrafo 33 de la NIIF 16 indica que *“Un arrendatario aplicará la NIC 36 - Deterioro del Valor de los Activos para determinar si el activo por derecho de uso presenta deterioro de valor y contabilizar las pérdidas por deterioro de valor identificadas”*. Si luego de la evaluación se determina que efectivamente existe un deterioro del valor del activo, se deberá realizar el siguiente registro contable:

Deterioro	XXXX
Activo por derecho de uso	XXXX

- En cuanto al pasivo por arrendamiento, el párrafo 36 indica que *“un arrendatario deberá reflejar el aumento en el pasivo producto del interés sobre el pasivo por arrendamiento, la disminución de este por los pagos por arrendamientos realizados, las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento y también reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia”*.

Para el reconocimiento de los intereses que aumentan el monto del pasivo, el registro contable será el siguiente:

Gasto por intereses	XXXX
Pasivo por arrendamiento	XXXX

En cuanto a los pagos, el registro de la disminución del pasivo será el siguiente:

Pasivo por arrendamiento	XXXX
Banco	XXXX

- En cuanto al impacto en el Estado de Flujo de Efectivo, el pago por el pasivo de arrendamiento se registrará en actividades de financiación, los pagos correspondientes a los intereses del pasivo por arrendamiento se registrarán en otros pagos de intereses y las cuotas de arrendamiento de corto plazo, bajo valor y cuotas variables no incluidas dentro del pasivo de arrendamiento, se reconocerá en actividades de operación.

### 3.2.1 Comparación entre la NIIF 16 y la NIC 17

Como se mencionó anteriormente, la NIIF 16 derogó a NIC 17 por lo que en la tabla 2 a continuación se presentan las principales diferencias entre ambas normas:

<b>Tabla 2: Comparación entre NIC 17 y NIIF 16</b>		
	<b>NIC 17</b>	<b>NIIF 16</b>
<b>Definición de Arrendamiento</b>	Es un acuerdo por el cual el arrendador entrega al arrendatario a cambio de un pago o serie de pagos, el derecho a usar un activo por un periodo de tiempo, el cual puede o no traspasar el riesgo del bien involucrado.	Es un contrato o parte de este que transmite el derecho a usar un activo, el activo subyacente a cambio de un valor pactado en dicho contrato. La norma establece nuevas estimaciones y criterios subjetivos que afectan a la identificación, clasificación y medición de transacciones de arrendamiento.
<b>Clasificación de arrendamientos para el arrendatario</b>	<b>Arrendamiento financiero:</b> transfiere todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, que puede o no ser transferida. <b>Arrendamiento operativo:</b> cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al financiero.	Modelo único de arrendamiento, donde todos se deben reconocer en el balance general.
<b>Exenciones de reconocimiento</b>	La norma no se refiere a exenciones.	Los contratos que involucren activos de bajo valor (< 5000 USD), con duración menor a un año, deben registrarse como un arrendamiento operativo.
<b>Modelo de contabilización del arrendatario</b>	<b>Arrendamiento financiero</b> , el activo que se deprecia contra la obligación devengada. <b>Arrendamiento operativo</b> , gasto de arriendo, resultado sin efecto en balance.	Por cada contrato nace un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, que a futuro generará gastos financieros. al valor actual del activo y pasivo (pagos futuros descontados a una tasa implícita del contrato).
<b>Efecto en los estados financieros para los arrendatarios</b>	Egresos de cajas se mantienen constantes de acuerdo con la duración de contrato. En el estado de resultados se presenta depreciación del activo por arrendamiento valor lineal por la vida del contrato.	Ante la primera adopción activo por derecho de uso es igual al pasivo por arrendamiento, transcurriendo la vida del contrato el activo se deprecia a mayor valor vs la rebaja del pasivo. En el estado de resultados se refleja la depreciación del activo en derecho de uso y en cuanto a los gastos financieros, estos son mayores los primeros años del contrato.
<b>Transacciones de ventas con Arrendamiento posterior 'sale and leaseback'.</b>	Desde la perspectiva del arrendador vendedor, cuando el arrendamiento posterior es operativo y la transacción es a mercado, se debe dar de baja la totalidad del activo y registrar el resultado neto de la operación de inmediato.	Aun cuando se concluya que hay una transacción de venta, el resultado se encuentra limitado, respecto a la NIC17, por el valor de uso que debe retener el arrendador comprador y que habrá de reconocerse junto a la transacción de venta.

Fuente: Cañas Navarrete, 2020



### **3.3 Normativa vigente USGAAP – ASC 842**

La ASC 842 fue emitida por el FASB en reemplazo de la ASC 840. Comenzó su vigencia, para empresas que cotizan en bolsa, a partir del 15 de diciembre de 2018 y a partir del 15 de diciembre de 2019 para las empresas no públicas, aunque permitió la adopción anticipada para estas últimas.

La implementación del ASC 842 mantuvo la clasificación de arrendamiento en financiero y operativo, pero introdujo algunas modificaciones. De acuerdo con la ASC 842-10-25-2 un arrendatario clasificará un arrendamiento como financiero cuando este cumpla con cualquiera de los siguientes criterios al comienzo del arrendamiento:

- a) El arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al arrendatario por el final del plazo del arrendamiento;
- b) El arrendamiento otorgue al arrendatario una opción para comprar el activo subyacente y que el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer;
- c) El plazo del arrendamiento sea por la mayor parte de la vida económica remanente del activo subyacente. Sin embargo, si la fecha de inicio es cerca del final de la vida económica del activo subyacente, este criterio no será utilizado para fines de clasificación del arrendamiento;
- d) El valor actual de la suma de los pagos de arrendamiento y cualquier valor residual garantizado por el arrendatario que no está reflejado en los pagos por arrendamiento o que exceda sustancialmente el valor justo del activo subyacente;
- e) El activo subyacente sea de una naturaleza tan especializada que se espera que no tendrán un uso alternativo para el arrendador al final del plazo del arrendamiento.

Para los arrendamientos operativos el nuevo estándar significó un cambio sustancial en su tratamiento contable, ya que ahora forman parte de los activos de la compañía. Bajo el ASC 840, el FASB permitía que los arrendamientos operativos fuesen reportados solo en las notas a los Estados Financieros. Además, los arrendamientos operativos son considerados contratos de derecho de uso de los activos. Esta

definición es similar a la de este tipo de arrendamientos en el viejo standard, pero ahora la norma permite activarlos y amortizarlos en lugar de contabilizarlos directamente como gasto. De acuerdo con la ASC 842-10-25-3, un arrendatario clasificará un arrendamiento como operativo cuando no se cumplan ninguno de los requisitos expuestos en el párrafo anterior.

Según el ASC 842-20-25-2 los únicos arrendamientos exentos de activarse son los arrendamientos de corto plazo, es decir, aquellos cuya duración sea de doce meses o menos.

### **Determinación del activo por derecho de uso**

Bajo el nuevo estándar ambos tipos de arrendamiento (financieros y operativos) generan la contabilización de un activo por derecho de uso. Bajo el estándar anterior, ASC 840, los arrendamientos se clasificaban en operativos o de capital (capital lease). Estos últimos representaban arrendamientos donde el arrendatario era el dueño del activo y lo activaba en sus libros. Estos arrendamientos podían considerarse activo si cumplía con una de las cuatro pruebas que indica la norma para su determinación. Si el arrendamiento fallaba las cuatro pruebas, se clasificaba como un arrendamiento operativo, en donde el arrendatario solo se limitaba a “utilizar” el activo llevándolo directo a gasto.

De acuerdo con el ASC 842-20-30-5, a la fecha de inicio del arrendamiento, el monto del activo por derecho de uso se determinará considerando:

- a. El monto inicial del pasivo por arrendamiento;
- b. Cualquier pago por arrendamiento hecho al arrendador a la fecha de inicio de este o anteriormente, descontando los incentivos de arrendamiento recibidos;
- c. Cualquier costo directo incurrido por el arrendatario.

Para mediciones posteriores, se deberá tener en cuenta el tipo de arrendamiento. De acuerdo con el ASC 842-20-35-1 para un arrendamiento financiero el arrendatario deberá medir el activo por derecho de uso al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada.

Del mismo modo, el ASC 842-20-35-3 indica que, para un arrendamiento operativo, el arrendatario deberá medir el activo por derecho de uso por el importe del pasivo por arrendamiento, ajustado por lo siguiente, a menos que el activo por derecho de uso se haya deteriorado previamente:

- a) Pagos de arrendamiento por anticipado o devengados;
- b) El saldo restante de cualquier incentivo de arrendamiento recibido, que es el monto de los incentivos de arrendamiento brutos recibidos netos de los montos reconocidos previamente como parte del costo de arrendamiento único;
- c) Costos directos iniciales no amortizados;
- d) Deterioro del activo por derecho de uso.

### **Determinación del pasivo por arrendamiento**

Para la determinación inicial del pasivo por arrendamiento debe tenerse en cuenta la naturaleza del arrendamiento de la forma subsiguiente:

Para los **arrendamientos financieros**, un arrendatario debe:

- 1) Reconocer el pasivo por arrendamiento, medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento;
- 2) Reconocer los intereses correspondientes al pasivo por arrendamiento separado de la depreciación del activo por derecho de uso en el estado de resultados integrales;
- 3) Clasificar los reembolsos de la parte principal del pasivo por arrendamiento dentro de las actividades de financiación y los pagos de intereses sobre el pasivo por arrendamiento y los pagos variables por arrendamiento dentro de las actividades operativas en el estado de flujos de efectivo.

Para los **arrendamientos operativos**, un arrendatario debe:

- 1) Reconocer un pasivo por arrendamiento, medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento;
- 2) Reconocer un solo costo de arrendamiento, calculado de modo que el costo del arrendamiento se distribuya a lo largo del plazo del arrendamiento;

- 3) Clasificar todos los pagos en efectivo dentro de las actividades operativas en el estado de flujos de efectivo.

Al igual que para el activo por derecho de uso, para mediciones posteriores se deberá tener en cuenta el tipo de arrendamiento. De acuerdo con el ASC 842-20-35-1 para un arrendamiento financiero el arrendatario deberá medir el pasivo por arrendamiento aumentando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento y reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados durante el período. El arrendatario determinará el interés sobre el pasivo por arrendamiento en cada período durante el plazo del arrendamiento como la cantidad que produce una tasa de descuento periódica constante sobre el saldo restante del pasivo.

En el caso de los arrendamientos operativos, el ASC 842-20-35-3 indica que el arrendatario deberá medir el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos de arrendamiento pendientes descontados utilizando la tasa establecida en la fecha de inicio del arrendamiento (a menos que la tasa se haya actualizado después de la fecha de inicio, en cuyo caso se utilizará esa tasa actualizada).

## **Registro de arrendamientos en los estados financieros**

### Medición inicial arrendamiento operativo y financiero

- A la fecha de inicio del arrendamiento, el monto del activo por derecho de uso se determinará considerando el monto inicial del pasivo por arrendamiento; cualquier pago por arrendamiento hecho al arrendador a la fecha de inicio de este o anteriormente, descontando los incentivos de arrendamiento recibidos y cualquier costo directo incurrido por el arrendatario.
  
- A la fecha de inicio del arrendamiento, el monto del pasivo se determinará considerando el tipo de arrendamiento. Para los **arrendamientos financieros**, el arrendatario deberá medir el pasivo aumentando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento y reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados durante el período.

Para los **arrendamientos operativos**, el arrendatario deberá medir el pasivo al valor presente de los pagos de arrendamiento pendientes descontados utilizando la tasa establecida en la fecha de inicio del arrendamiento.

El asiento contable para la medición inicial es el siguiente:

Activo por derecho de uso	XXXX
Pasivo por arrendamiento	XXXX

#### Medición posterior

Para la medición posterior deberá considerarse el tipo de arrendamiento tanto para la determinación del monto del activo por derecho de uso como para la determinación del pasivo por arrendamiento:

#### **Arrendamiento financiero**

- De acuerdo con el ASC 842-20-35-1 el arrendatario deberá medir el activo por derecho de uso al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La vida útil del activo estará determinada por la duración del contrato de arrendamiento.

El registro contable de la depreciación será el siguiente:

Depreciación activo por derecho de uso	XXXX
Depreciación acumulada activo por derecho de uso	XXXX

Si luego de la evaluación de deterioro del activo se determina que efectivamente existe un deterioro del valor del activo, según los lineamientos del ASC 350, se deberá realizar el siguiente registro contable:

Gasto por deterioro	XXXX
Activo por derecho de uso	XXXX

- De acuerdo con el ASC 842-20-35-1 el arrendatario deberá medir el pasivo por arrendamiento aumentando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento y reduciendo el importe en libros para reflejar los

pagos por arrendamiento realizados durante el período. El arrendatario determinará el interés sobre el pasivo por arrendamiento en cada período durante el plazo del arrendamiento como la cantidad que produce una tasa de descuento periódica constante sobre el saldo restante del pasivo.

Para el reconocimiento de los intereses que aumentan el monto del pasivo, el registro contable será el siguiente:

Gasto por intereses	XXXX
Pasivo por arrendamiento	XXXX

En cuanto a los pagos, el registro de la disminución del pasivo será el siguiente:

Pasivo por arrendamiento	XXXX
Banco	XXXX

### Arrendamiento operativo

- El ASC 842-20-35-3 indica que el arrendatario deberá medir el activo por derecho de uso por el importe del pasivo por arrendamiento, ajustado por los pagos de arrendamiento por anticipado o devengados; el saldo restante de cualquier incentivo de arrendamiento recibido; los costos directos iniciales no amortizados; y el deterioro del activo por derecho de uso. La vida útil del activo estará determinada por la duración del contrato de arrendamiento.

El registro contable de la depreciación del activo por derecho de uso será el siguiente:

Depreciación activo por derecho de uso	XXXX
Depreciación acumulada activo por derecho de uso	XXXX

Si luego de la evaluación de deterioro del activo se determina que efectivamente existe un deterioro del valor del activo, según los lineamientos del ASC 350, se deberá realizar el siguiente registro contable:

Gasto por deterioro	XXXX
Activo por derecho de uso	XXXX

- El ASC 842-20-35-3 indica que el arrendatario deberá medir el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos de arrendamiento pendientes descontados a la tasa establecida en la fecha de inicio del arrendamiento.

En cuanto a los pagos, el registro de la disminución del pasivo será el siguiente:

Pasivo por arrendamiento	XXXX
Banco	XXXX

#### Contabilización arrendamiento de corto plazo

Según el ASC 842-20-25-2 los únicos arrendamientos exentos de activarse son aquellos cuya duración sea de doce meses o menos de duración. Una vez hecho uso del bien, la contabilización es la siguiente:

Gasto por arrendamiento	XXXX
Pasivo por arrendamiento	XXXX

A continuación, se presenta en la tabla 3 el nuevo esquema de arrendamientos tras la implementación del ASC 842 y su impacto en los distintos estados básicos:

<b>Tabla 3: Efectos de la implementación del ASC 842 en los estados financieros</b>			
	<b>Financiero</b>	<b>Operativo</b>	<b>Corto Plazo</b>
<b>Estado de Situación Financiera</b>	Activo por derecho de uso Pasivo por arrendamiento	Activo por derecho de uso Pasivo por arrendamiento	No aplica
<b>Estado de Resultados</b>	Gasto por amortización Gasto por intereses	Gasto por arrendamiento ( <i>lease expense</i> )	Gasto por arrendamiento ( <i>rent expense</i> )
<b>Estado de Flujo de Efectivo</b>	Pagos de capital se exponen en actividades de financiación Pago de intereses se exponen en actividades de operación	Pagos de capital se exponen en actividades de operación	Pagos de arrendamiento se exponen en actividades de operación

Fuente: Freeman, M. S. (2018). ASC 842: Implementing the New Leasing Standard. Management Accounting Quarterly, 20(1), 27-37.

### 3.3.1 Comparación entre la ASC 842 y la ASC 840

Como se mencionó anteriormente, la ASC 842 reemplazó a la ASC 840, por lo que a continuación en la tabla 4 veremos las principales diferencias entre ambas normas:

<b>Tabla 4: Comparación entre ASC 840 y ASC 842</b>		
	<b>ASC 840</b>	<b>ASC 842</b>
<b>Definición de arrendamiento</b>	Un acuerdo puede contener un arrendamiento incluso sin control del uso del activo si el cliente toma sustancialmente toda la producción durante el plazo del acuerdo.	Un acuerdo es un arrendamiento o contiene un arrendamiento solo cuando dicho acuerdo transfiere el derecho a “controlar” el uso de un “activo identificado” a un cliente y el cliente obtiene sustancialmente todos sus beneficios económicos.
<b>Contabilización para el arrendatario</b>	La falta de líneas claras explícitas aumentará el nivel de juicio requerido al clasificar un arrendamiento, particularmente para ciertas transacciones altamente estructuradas.	No hay líneas claras con respecto a la naturaleza especializada del activo subyacente para la clasificación de arrendamiento. A pesar de esto, la ASC 842-10-55-2 reconoce que un enfoque razonable para determinar si el arrendamiento es por una parte importante de la vida económica restante del activo y si los pagos de arrendamiento representan sustancialmente todo el valor razonable del activo es el 75% y umbrales de 90% aplicables en ASC 840.
	Los arrendamientos operativos están fuera del balance general.	Los arrendamientos operativos generan un activo por derecho de uso. Así mismo el gasto se reconocerá de forma lineal.
<b>Contabilización para el arrendador</b>	Un arrendamiento tipo venta, es aquel que implica una ganancia al inicio de este. Para lograr la contabilidad de arrendamiento de tipo venta de bienes raíces, el título debe transferirse automáticamente al arrendatario al final del plazo del arrendamiento.	Los criterios de clasificación son similares a los de los arrendatarios, con un requisito adicional para evaluar la cobrabilidad para respaldar la clasificación como arrendamiento financiero directo. Además, para dar de baja el activo y registrar los ingresos, el cobro de los pagos adeudados debe ser probable arrendamientos. Para reconocer ingresos y ganancias por adelantado en un arrendamiento de tipo venta, el arrendatario deberá obtener el control sobre el activo arrendado. La distinción clave se basa en el control. Esto probablemente dependerá de si el criterio de pagos de arrendamiento se ha cumplido en parte debido a una garantía de valor residual de terceros. Cuando este es el caso, suponiendo que los pagos sean cobrables, el arrendamiento se clasifica como un arrendamiento financiero directo.

Fuente: KPMG Comparison of ASC 842 and ASC 840



<b>Tabla 4: Comparación entre ASC 840 y ASC 842 (continuación)</b>		
	<b>ASC 840</b>	<b>ASC 842</b>
<b>Componentes de arrendamiento y no de arrendamiento</b>	<p>Los impuestos sobre la propiedad y el seguro se consideran costos de ejecución.</p> <p>El terreno se clasifica por separado cuando el valor razonable del terreno es el 25% o más del valor razonable combinado del terreno y el edificio</p>	<p>Los impuestos sobre la propiedad y el seguro no se consideran componentes de un contrato y son parte de los pagos del contrato si este requiere que el arrendatario reembolse al arrendador por esos costos.</p> <p>El terreno se considera un componente de arrendamiento separado a menos que el efecto contable de contabilizarlo por separado fuese irrelevante.</p>
<b>Fecha de inicio vs fecha de comienzo</b>	<p>Los supuestos relevantes para la clasificación y medición se determinan al inicio del arrendamiento. El reconocimiento de gastos de alquiler o activos y pasivos por arrendamiento de capital comienza en la fecha de inicio.</p>	<p>La determinación de si un contrato es o no un arrendamiento o contiene un arrendamiento se realiza en la fecha de inicio. La clasificación del arrendamiento se determina, y el arrendamiento se reconoce y mide, en la fecha de inicio del arrendamiento.</p>
<b>Costos indirectos iniciales</b>	<p>Los costos directos incrementales pueden incluir costos internos, así como costos externos incluso si se incurrió antes de que se obtuviera el arrendamiento.</p>	<p>Los costos directos iniciales se definen como los costos incrementales de un arrendamiento en los que no se habría incurrido si no se hubiera obtenido el arrendamiento.</p>
<b>Contratos a medida</b>	<p>Modelo de riesgos y recompensas, pero contiene varias disposiciones prescriptivas complejas diseñadas para evaluar la propiedad del arrendatario durante la construcción. La contabilidad de construcción a la medida se aplica solo a los arrendatarios.</p>	<p>Modelo basado en el control.</p> <p>La contabilidad de construcción a la medida también se aplica a los arrendadores.</p>
<b>Transacciones de venta y retro arrendamiento</b>	<p>Se aplica solo a los arrendatarios. Esto incluye una guía detallada y especializada aplicable a la venta y retro-arrendamiento que involucre bienes inmuebles.</p>	<p>Se aplica a arrendatarios y arrendadores. No existe una guía especializada para la venta y el arrendamiento posterior de bienes inmuebles. Una transacción de venta con arrendamiento posterior calificará como una venta solo si: cumple con la guía de venta en el estándar de ingresos; el leaseback no es un arrendamiento financiero para el arrendatario o un arrendamiento de tipo venta para un arrendador, y sí hay una opción de compra los activos alternativos que son sustancialmente los mismos que el activo transferido están fácilmente disponibles en el mercado y el precio de recompra es el valor razonable del activo subyacente del ejercicio.</p>

Fuente: KPMG Comparison of ASC 842 and ASC 840

<b>Tabla 4: Comparación entre ASC 840 y ASC 842 (continuación)</b>		
	<b>ASC 840</b>	<b>ASC 842</b>
<b>Remediación para el arrendatario</b>	No requiere una reevaluación de la clasificación del arrendamiento a menos que se modifique el arrendamiento o se ejerza una opción.	Se requiere que un arrendatario vuelva a evaluar el plazo del arrendamiento si ocurre un evento desencadenante que está bajo el control del arrendatario o si se ejerce o no se ejerce una opción según lo planeado o si ocurre un evento escrito en el contrato que obliga al arrendatario a ejercer o no ejercer una opción de extensión o terminación. Un cambio en el plazo del arrendamiento dará lugar a una nueva evaluación de la clasificación del arrendamiento y la nueva medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los supuestos tales como la tasa de descuento, el valor razonable del activo subyacente y las rentas variables basadas en una tasa o índice se actualizarán a la fecha de medición.
<b>Modificación</b>	Las modificaciones de arrendamiento pueden ser complejas y difíciles de diferenciar de la rescisión de un contrato de arrendamiento. Una renovación o extensión se considera un nuevo contrato de arrendamiento. Todos los demás cambios están sujetos a una evaluación de dos pasos del contrato de arrendamiento.	Una modificación que otorga al arrendatario un derecho de uso adicional a precio de mercado es un arrendamiento separado que luego se clasifica en la fecha de modificación del arrendamiento. Para todas las demás modificaciones, las entidades pueden tener que reevaluar si el acuerdo contiene un arrendamiento, reevaluar la clasificación del arrendamiento y volver a medir el pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso prospectivamente. Supuestos como la tasa de descuento, el valor razonable del activo subyacente y las rentas variables basadas en una tasa o índice se actualizarán a partir de la fecha de modificación.

Fuente: KPMG Comparison of ASC 842 and ASC 840

## **CAPITULO IV: COMPARACIÓN NORMATIVA**

El objetivo de este estudio es elaborar una guía que ayude al profesional contable a analizar los impactos de la aplicación de la normativa de arrendamientos vigente utilizando las diversas normas contables (USGAAP, IFRS) y a analizar el impacto que tendrá dicha aplicación tanto en la presentación de los estados financieros locales, como los estados financieros a reportar a casa matriz, así como también el impacto en los ratios financieros para ambas normas.

### **4.1 Comparación entre NIIF 16 y ASC 842**

Si bien tanto el FASB como el IASB comenzaron los proyectos de actualización de la NIC 17 y ASC840 de forma conjunta y, a su vez, trabajando en paralelo sobre la redacción del texto de la NIIF 16 y ASC 842, hay algunas cuestiones sobre las que existieron discrepancias. Esto originó diferencias entre ambas normas, como por ejemplo la clasificación de los tipos de arrendamiento en cada una de ellas.

Para desarrollar el presente trabajo, se tomaron como base las normas NIIF y las ASC correspondientes a arrendamientos (NIIF 16 y ASC 842). También se analizó documentación técnica emitida por las diferentes firmas de auditoría sobre las diferencias y similitudes entre las distintas normas de arrendamiento y publicaciones académicas sobre ambas normas e impactos de implementación.

A continuación, en la tabla 5 enunciaré las principales diferencias y similitudes entre la NIIF 16 y la ASC 842:

<b>Tabla 5: Comparación entre NIIF 16 y ASC 842</b>		
	<b>NIIF 16</b>	<b>ASC 842</b>
<b>Entrada en vigor</b>	Entra en vigor a partir de los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.  Se permite la adopción anticipada si también se adopta NIIF 15.	Para empresas públicas: a partir de los períodos anuales que comienzan después del 15 de diciembre de 2018. Para entidades no públicas: después del 15 de diciembre de 2019. Permite la adopción anticipada.

Fuente: Comparación IFRS US GAAP 2019 – Deloitte y ajustes de elaboración propia.

**Tabla 5: Comparación entre NIIF 16 y ASC 842 (continuación)**

	<b>NIIF 16</b>	<b>ASC 842</b>
<b>Alcance de la norma</b>	Se excluyen los contratos cubiertos por normas específicas.	Destinado a los arrendamientos de Propiedades, Plantas y Equipos.
<b>Enfoque de transición y comparativos</b>	Permite dos enfoques para la transición:  <b>Enfoque retrospectivo:</b> se reexpresan los períodos comparativos.  <b>Enfoque retrospectivo simplificado:</b> no se reexpresan los períodos comparativos. Para este enfoque existen exenciones que se aplican a los arrendamientos operativos según la NIC 17.	Permite solo el <b>enfoque simplificado</b> .  Existen, como en NIIF 16, una serie de exenciones en su aplicación. Sin embargo, éstas cuentan con restricciones sobre los recursos a utilizar.
<b>Arrendamientos de activos de bajo valor</b>	Los arrendatarios pueden optar por aplicar la exención de reconocimiento para activos de "bajo valor", pero ya que la norma no da la definición de "bajo valor", queda a criterio del arrendatario determinar la materialidad.	No existe exención para arrendamientos de activos de bajo valor.
<b>Arrendamientos de corto plazo</b>	El arrendatario puede optar por no reconocer, como tal, los arrendamientos cuyo plazo sea inferior a 12 meses.	Se le da el mismo tratamiento que bajo NIIF 16.
<b>Clasificación de arrendamiento: arrendatario</b>	Bajo NIIF 16 todos los arrendamientos se clasifican como financieros para el arrendatario.	Se mantiene la clasificación en <b>financieros y operativos</b> . Dependiendo de ésta, es como se determinará el valor inicial del activo por derecho de uso, el tratamiento que se le darán a los gastos de arrendamiento y la presentación en el estado de resultados.
<b>Clasificación de arrendamiento: arrendador</b>	Arrendamiento <b>financiero</b> es aquel en el cual el arrendador transfiere sustancialmente los riesgos y recompensas asociadas al uso del activo al arrendatario. Caso contrario el arrendamiento se clasificará como <b>Operativo</b> .	Arrendamiento del <b>tipo venta</b> ocurre cuando al finalizar el contrato se transfiere la posesión del activo; en el contrato existe opción de compra y existe una alta probabilidad de ejercerla; la duración del contrato corresponde a la mayor parte de la vida útil del activo o el valor razonable del activo es menor a la suma de los pagos por arrendamiento.  Se clasificará como arrendamiento <b>financiero</b> cuando el valor razonable del activo subyacente sea menor al valor razonable de la suma de los pagos por arrendamiento, caso contrario se clasificará como <b>operativo</b> .
<b>Reconocimiento inicial</b>	Se reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.	La medición inicial se realiza de igual modo que en la NIIF 16.

Fuente: Comparación IFRS US GAAP 2019 – Deloitte y ajustes de elaboración propia.

<b>Tabla 5: Comparación entre NIIF 16 y ASC 842 (continuación)</b>		
	<b>NIIF 16</b>	<b>ASC 842</b>
<b>Medición posterior a la inicial</b>	<p><b>Activo por derecho de uso:</b> al costo</p> <p><b>Pasivo por arrendamiento:</b> ajustando el valor libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento, menos los pagos realizados previamente.</p>	<p><b>Financieros:</b> se le da el mismo tratamiento que bajo NIIF 16.</p> <p><b>Operativos:</b>  <b>Activo por derecho de uso:</b> se determina detrayendo al monto del pasivo por arrendamiento los pagos realizados por adelantado; el saldo de cualquier incentivo recibido; los costos directos iniciales no amortizados o el deterioro del activo por derecho de uso, de corresponder.</p> <p><b>Pasivo por arrendamiento:</b> será el valor actual de los pagos por arrendamiento pendientes descontados a la nueva tasa establecida.</p>
<b>Pagos variables que no depende de un índice o tasa</b>	El arrendatario debe reconocer los pagos variables de arrendamiento en el período en el cual el objetivo es logrado.	El arrendatario debe reconocer los pagos variables de arrendamiento en el período en el cual el logro del objetivo origina que los pagos variables de arrendamiento se vuelvan probables.
<b>Pagos variables que dependen de un índice o tasa</b>	Cuando exista un cambio en los flujos de efectivo contractuales o cuando la obligación de arrendamiento sea re-remedida por otras razones, se debe re-valorizar el pasivo por arrendamiento.	Un cambio en el índice o tasa no genera la necesidad de una re-valorización del pasivo.
<b>Sub-Arrendamiento</b>	El arrendador intermediario clasificaría el subarrendamiento mediante considerar el activo de ROU del arrendamiento cabeza como el activo arrendado en el subarrendamiento.	El arrendador intermediario clasificaría el subarrendamiento considerando el activo subyacente del arrendamiento cabeza (en lugar del activo de ROU) como el activo arrendado en el subarrendamiento.
<b>Venta con retro - arrendamiento</b>	<p>Para las transacciones que:</p> <p><b>Califiquen como venta:</b> la ganancia del vendedor estará limitada al valor residual del activo vendido.</p> <p><b>No califiquen como venta:</b> el vendedor registrará un pasivo por el mismo monto del activo por derecho de uso.</p>	<p>Para las transacciones que:</p> <p><b>Califiquen como venta:</b> el vendedor reconocerá la ganancia total de la venta, sin la limitante del valor residual del activo.</p> <p><b>No califiquen como venta:</b> el vendedor deberá registrar un pasivo y mantener el activo en sus libros.</p>

Fuente: Comparación IFRS US GAAP 2019 – Deloitte y ajustes de elaboración propia.

#### 4.2 Principales diferencias entre NIIF 16 y ASC 842

Dentro de las diferencias que vimos en la tabla 5 entre NIIF 16 y ASC 842 hay algunas que podríamos indicar como las principales:

### **4.2.1 Clasificación de los arrendamientos**

En primer lugar, el hecho de que para NIIF 16 existe un modelo único de clasificación de los arrendamientos para el arrendatario, mientras que en ASC 842 se mantienen dos modelos de clasificación de arrendamientos (operativo y financiero) y que, si bien en los dos casos generan un activo por derecho de uso al igual que bajo NIIF 16, el valor de este diferirá entre ambos tipos de arrendamiento ya que el método para la valuación de este es diferente.

### **4.2.2 Medición posterior**

Otra de las grandes diferencias corresponde a la medición posterior al reconocimiento inicial. En NIIF 16 el activo se medirá al costo mientras que el pasivo se medirá incrementando el valor libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento, detrayendo los pagos realizados y remidiendo en caso de ser necesario. En el caso del ASC 842, la medición dependerá del tipo de arrendamiento. Si es financiero, la medición posterior tiene el mismo tratamiento que los arrendamientos bajo NIIF 16. En el caso de que el arrendamiento sea clasificado como operativo, el monto del activo por derecho de uso será el resultado de la suma del monto del pasivo por arrendamiento menos los pagos de arrendamiento pagados por adelantado, el saldo de cualquier incentivo de arrendamiento recibido, los costos directos iniciales no amortizados o el deterioro del activo por derecho de uso, si este estuviese deteriorado. En cuanto al pasivo, este se determinará por el valor presente de los pagos por arrendamiento pendientes descontados a la tasa establecida al inicio del arrendamiento.

### **4.2.3 Determinación de la tasa de descuento**

Dado que las normas tienen distintos lineamientos para la determinación de la tasa se generan diferencias sustanciales en las valuaciones tanto del activo por derecho de uso como del pasivo por arrendamiento y su impacto a resultados.

Para la determinación de la tasa, la NIIF 16 en su párrafo 26 indica que *“Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario”* (IBR por sus siglas en inglés), es decir, la tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar, y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido.

Al determinar esta tasa, el arrendatario deberá:

- a) tener en cuenta la solvencia crediticia de la empresa, la duración del arrendamiento, la moneda en la que celebró el contrato de arrendamiento, la naturaleza y calidad de la garantía colateral proporcionada y el entorno económico en que tiene lugar la transacción, entre otros;
- b) respetar el criterio de localización geográfica del activo, es decir que el arrendatario no podrá tomar la IBR de su casa matriz, sino que deberá determinar la propia considerando el lugar de localización geográfica del activo subyacente.

En el caso de la ASC 842, esta indica que *“Para un arrendatario, la tasa de descuento para el arrendamiento es la tasa implícita en el arrendamiento a menos que esa tasa no pueda determinarse fácilmente. En ese caso, el arrendatario está obligado a utilizar su tasa de interés incremental”*, que es la tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar al solicitar un préstamo sobre una base garantizada durante un plazo similar una cantidad igual a los pagos de arrendamiento en un entorno económico similar.

Esta tasa se establece considerando:

- a) la tasa libre de riesgo, determinada por la tasa actual de las letras del Tesoro de Estados Unidos (T-bills) y
- b) la calificación crediticia específica de la compañía que tomará el arrendamiento.

De la lectura de las normas se puede concluir que, si bien las dos indican que debe utilizarse la tasa de interés incremental en caso de que no haya una tasa explícita en el contrato de arrendamiento, los factores que se tienen en cuenta para su determinación no son los mismos por lo que la tasa no necesariamente es la misma en ambas normas. Específicamente, en la selección de la tasa libre de riesgo, ya que en el caso de USGAAP siempre se tendrá en cuenta la correspondiente a la del tesoro de los Estados Unidos.



## **CAPITULO V: IMPACTO DE LAS DIFERENCIAS NORMATIVAS**

Como vimos en el capítulo anterior, una de las grandes diferencias entre ambas normas es la determinación de la tasa de descuento a utilizar para calcular el monto del pasivo por arrendamiento. Es por eso por lo que en este capítulo se presentan dos ejemplos de arrendamientos bajo NIIF 16 y ASC 842: el primero utilizando la misma tasa de descuento para ambas normas para mostrar el impacto de la aplicación de estas; y el segundo utilizando distinta tasa para la determinación del pasivo por arrendamiento para ver el impacto práctico de utilizar diferentes tasas de descuento. En ambos casos observaremos los efectos tanto en los estados financieros como en los ratios financieros:

### **5.1 Cálculo con tasas iguales**

#### **5.1.1 Ejemplo de arrendamiento bajo NIIF 16**

Debemos recordar que bajo el nuevo estándar NIIF 16 se eliminó la diferenciación entre arrendamiento financiero y operativo para el arrendatario y se utiliza un modelo único para determinar el monto del activo por derecho de uso. A continuación, veremos un ejemplo práctico y su impacto en los estados financieros de la compañía.

Asumiremos que las siguientes son las especificaciones del contrato de arrendamiento:

- Duración del arrendamiento: cinco años
- Pagos por arrendamiento: 25.000 a comienzo de cada año
- Tasa de interés: 10%
- Costos directos iniciales 5.000

Para determinar el monto del activo por derecho de uso, se debe sumar el valor presente de los cuatro pagos pendientes + el pago inmediato + los costos directos iniciales. ( $79.247 + 25.000 + 5.000 = 109.247$ ).

Para determinar el monto del pasivo por arrendamiento, se debe obtener el valor presente de los pagos futuros:

<b>Año</b>	<b>Cuota</b>	<b>Valor presente del pago</b>
1	25.000	22.727
2	25.000	20.661
3	25.000	18.783
4	25.000	17.075
	100.000	79.247

Luego determinamos la evolución del pasivo por arrendamiento:

<b>Año</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Interés</b>	<b>Cuota</b>	<b>Saldo Final</b>
0	104.247	-----	(25.000)	79.247
1	79.247	7.926	(25.000)	62.172
2	62.171	6.217	(25.000)	43.388
3	43.388	4.339	(25.000)	22.727
4	22.727	2.273	(25.000)	-----
		20.753	(100.000)	

En el primer año se registra la medición inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento:

Activo por derecho de uso	109.247
Pasivo por arrendamiento	79.247
Banco	25.000
Banco	5.000

A final del primer año se deberán reconocer la depreciación del activo por derecho de uso, el gasto por intereses y el pago del arrendamiento:

- 1) Registro de la depreciación del activo por derecho de uso (109.247 / 5 años):

Gasto por depreciación	21.849
Activo por derecho de uso	21.849

- 2) Reconocimiento del gasto por intereses:

Gasto por intereses	7.926
Pasivo por arrendamiento	7.926

3) Registro del pago por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	25.000
Banco	25.000

### 5.1.2 Ejemplo de arrendamiento bajo ASC 842

En el caso del ASC842, la implementación de la norma tendrá distintos efectos en los estados financieros del arrendatario dependiendo de si el arrendamiento es clasificado como financiero u operativo. A continuación, veremos un ejemplo para ambos tipos de arrendamiento y su impacto en los estados financieros de la compañía.

Asumiremos que las siguientes son las especificaciones de un contrato:

- Duración del arrendamiento: cinco años
- Pagos por arrendamiento: 25.000 a comienzo de cada año
- Tasa de interés: 10%
- Costos directos iniciales: 5.000

#### Arrendamiento financiero:

El monto del activo por derecho de uso a contabilizar en el estado financiero se determina como la suma del valor presente de los cuatro pagos pendientes + el pago inmediato + los costos directos iniciales. ( $79.247 + 25.000 + 5.000 = 109.247$ ).

El pasivo por arrendamiento se determina por el valor presente de los cuatro pagos pendientes (25.000 al 10%):

Año	Cuota	Valor presente del pago
1	25.000	22.727
2	25.000	20.661
3	25.000	18.783
4	25.000	17.075
	100.000	79.247

Luego determinamos la evolución del pasivo por arrendamiento:

Año	Saldo Inicial	Interés	Cuota	Saldo Final
0	104.247	-----	(25.000)	79.247
1	79.247	7.926	(25.000)	62.172
2	62.171	6.217	(25.000)	43.388
3	43.388	4.339	(25.000)	22.727
4	22.727	2.273	(25.000)	-----
		20.753	(100.000)	

En el primer año se registra la medición inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento:

Activo por derecho de uso	109.247
Pasivo por arrendamiento	79.247
Banco	25.000
Banco	5.000

A final del primer año de arrendamiento, se deberán reconocer la depreciación del activo por derecho de uso, el gasto por intereses y otro pago por arrendamiento:

- 1) Registro de la depreciación del activo por derecho de uso (109.247 / 5 años):

Gasto por depreciación	21.849
Activo por derecho de uso	21.849

- 2) Reconocimiento del gasto por intereses:

Gasto por intereses	7.926
Pasivo por arrendamiento	7.926

- 3) Registro del pago por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	25.000
Banco	25.000

### **Arrendamiento operativo:**

En el caso que el arrendamiento califique como operativo, el monto del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento se establecen del mismo modo que para el arrendamiento financiero:

El activo por derecho de uso se determinará por la suma del valor presente de los cuatro pagos pendientes + el pago inmediato + los costos directos iniciales. (79.247 + 25.000 + 5.000 = 109.247).

El pasivo por arrendamiento se determinará por el valor presente de los cuatro pagos pendientes (25.000 al 10%):

<b>Año</b>	<b>Cuota</b>	<b>Valor presente del pago</b>
1	25.000	22.727
2	25.000	20.661
3	25.000	18.783
4	25.000	17.075
	100.000	79.247

El registro contable al momento inicial del arrendamiento y primer pago es el siguiente:

Activo por derecho de uso	109.247
Pasivo por arrendamiento	79.247
Banco	25.000
Banco	5.000

Ahora bien, en el final del primer año se debe determinar el monto anual del gasto por arrendamiento para luego proceder a los registros contables:

Suma de pagos anuales	125.000
Costos iniciales	5.000
Total gasto	130.000
Años de arrendamiento	5
Gasto anual	26.000

Los registros contables serán los siguientes:

1) Registro del gasto por arrendamiento anual:

Gasto por arrendamiento	26.000
Pasivo por arrendamiento	7.925
Activo por derecho de uso	18.075

2) Registro del segundo pago:

Pasivo por arrendamiento	25.000
Banco	25.000

Debemos notar que, en el caso del arrendamiento operativo, el gasto por arrendamiento es la única partida que se registra en el estado de resultados.

En la tabla 6 se ven comparativamente los efectos de los arrendamientos operativo y el financiero bajo ASC842 y podemos observar que, al cabo de los cinco años de arrendamiento, el impacto a resultados es el mismo pero distribuidos de distinta manera a lo largo del tiempo: en el caso del arrendamiento financiero se reconoce un mayor gasto en los primeros años del arrendamiento mientras que en el caso del arrendamiento operativo el gasto es siempre constante:

**Tabla 6: Efectos de los arrendamientos financieros y operativos según ASC842**

Año	Financiero			Operativo
	Gasto por intereses	Gasto por depreciación	Efecto total en resultados	Gasto por arrendamiento
1	7.926	21.849	29.775	26.000
2	6.217	21.849	28.066	26.000
3	4.339	21.849	26.188	26.000
4	2.273	21.849	24.122	26.000
5	-	21.849	21.849	26.000
		<b>Total gasto</b>	<b>130.000</b>	<b>130.000</b>

### 5.1.3 Efectos en los estados financieros

En la tabla 7 a continuación se presentan comparativamente los efectos de la aplicación de ambas normas en las diferentes líneas del estado de situación financiera:

**Tabla 7: Comparativo NIIF 16 y ASC 842**

	NIIF 16	ASC 842 Financiero	ASC 842 Operativo
<b>Reconocimiento Inicial</b>			
<b>Estado de Situación Financiera</b>			
Activo por derecho de uso	109.247	109.247	109.247
Pasivo por arrendamiento	79.247	79.247	79.247
<b>Estado de Resultados</b>			
Gasto por depreciación	-----	-----	-----
Gasto por intereses	-----	-----	-----

<b>Tabla 7: Comparativo NIIF 16 y ASC 842 (continuación)</b>			
	<b>NIIF 16</b>	<b>ASC 842 Financiero</b>	<b>ASC 842 Operativo</b>
<b><u>Al cierre del año uno</u></b>			
<b>Estado de Situación Financiera</b>			
Activo por derecho de uso	87.398	87.398	91.172
Pasivo por arrendamiento	62.172	62.172	62.172
<b>Estado de Resultados</b>			
Gasto por depreciación	21.849	21.849	-----
Gasto por intereses	7.926	7.926	-----
Gasto por arrendamiento	-----	-----	26.000

Como podemos observar, para la medición inicial, y a modo de poder facilitar la comparación del cálculo matemático, se tomaron las mismas tasas de descuento, ya sea para NIIF o que se trate de un arrendamiento operativo o financiero para USGAAP. Ahora bien, para los años posteriores podemos ver que, si bien el monto del pasivo por arrendamiento es el mismo en ambas normas, si hay un efecto sobre los resultados y el activo por derecho de uso de la compañía dependiendo si el tipo de arrendamiento es operativo o financiero para USGAAP. Como pudimos ver anteriormente en la tabla 6 esta distorsión en resultados para USGAAP se disipa con el tiempo y al final del arrendamiento el gasto es el mismo, pero es de suma importancia tener en cuenta este impacto sobre todo para la toma de decisiones.

#### **5.1.4 Efectos en los ratios financieros**

Para realizar la comparación del efecto en los ratios financieros en las diversas normas, tomaré un estado financiero hipotético más completo a modo de poder realizar los cálculos de estos. Los ratios que decidí analizar son, en primer lugar, el EBITDA, ya que actualmente es el ratio más utilizado por el *management* de las compañías a la hora de tomar decisiones a mediano – largo plazo. En segundo lugar, el ratio de endeudamiento, dado que el pasivo por arrendamiento juega un papel muy importante a la hora de determinar este ratio ya que tiene una importante injerencia en los pasivos financieros de la compañía. Y como tercer ratio analizaré el Retorno de

Activos (ROA), ya que, con la nueva normativa, principalmente en USGAAP, todos los arrendamientos ahora forman parte del activo.

Los índices se han calculado de la siguiente forma:

- EBITDA: Resultado del ejercicio + gasto por impuesto a la renta + gasto por depreciación + gasto por intereses;
- Endeudamiento: Total pasivo / Patrimonio;
- ROA: Resultado del ejercicio / Total activos.

En la tabla 8 a continuación vemos el estado de situación financiera completo que utilizaré para el armado de los ratios, tanto como al momento del reconocimiento inicial como al final del año uno, asumiendo que los únicos movimientos del año son los relacionados al arrendamiento:

<b>Tabla 8: Estado de situación financiera y estado de resultados</b>			
	<b>NIIF 16</b>	<b>ASC 842 Financiero</b>	<b>ASC 842 Operativo</b>
<b>Reconocimiento inicial</b>			
<b>Estado de Situación Financiera</b>			
Banco	104.500	104.500	104.500
Cuentas por cobrar	70.000	70.000	70.000
Activo por derecho de uso	109.247	109.247	109.247
<b>Total Activo</b>	<b>283.747</b>	<b>283.747</b>	<b>283.747</b>
Proveedores	35.000	35.000	35.000
Pasivo por arrendamiento	79.247	79.247	79.247
Deuda Banco XXX	85.000	85.000	85.000
<b>Total Pasivo</b>	<b>199.247</b>	<b>199.247</b>	<b>199.247</b>
Capital	50.000	50.000	50.000
Resultado del ejercicio	34.500	34.500	34.500
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>84.500</b>	<b>84.500</b>	<b>84.500</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>283.747</b>	<b>283.747</b>	<b>283.747</b>
<b>Estado de Resultados</b>			
Ventas	70.000	70.000	70.000
Costo de ventas	25.000	25.000	25.000
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>
Impuesto a la renta	10.500	10.500	10.500
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>34.500</b>	<b>34.500</b>	<b>34.500</b>



<b>Tabla 8: Estado de situación financiera y estado de resultados (continuación)</b>			
	<b>NIIF 16</b>	<b>ASC 842 Financiero</b>	<b>ASC 842 Operativo</b>
<b>Al cierre del año uno</b>			
<b>Estado de Situación Financiera</b>			
Banco	79.500	79.500	79.500
Cuentas por cobrar	70.000	70.000	70.000
Activo por derecho de uso	87.398	87.398	91.172
<b>Total Activo</b>	<b>236.898</b>	<b>236.898</b>	<b>240.672</b>
Proveedores	35.000	35.000	35.000
Pasivo por arrendamiento	62.173	62.173	62.172
Deuda Banco XXX	85.000	85.000	85.000
<b>Total Pasivo</b>	<b>182.173</b>	<b>182.173</b>	<b>182.172</b>
Capital	50.000	50.000	50.000
Resultado del ejercicio	4.725	4.725	8.500
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>54.725</b>	<b>54.725</b>	<b>58.500</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>236.898</b>	<b>236.898</b>	<b>240.672</b>
<b>Estado de Resultados</b>			
Ventas	70.000	70.000	70.000
Costo de ventas	25.000	25.000	25.000
Gasto por depreciación	21.849	21.849	-
Gasto por intereses	7.926	7.926	-
Gasto por arrendamiento	-	-	26.000
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>15.225</b>	<b>15.225</b>	<b>19.000</b>
Impuesto a la renta	10.500	10.500	10.500
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>4.725</b>	<b>4.725</b>	<b>8.500</b>

Continuando con el análisis, en la tabla 9 se pueden apreciar los impactos del cálculo de los diversos ratios en las distintas normas, lo cual tendrá una injerencia directa en la toma de decisiones por parte de la administración de la compañía:

<b>Tabla 9: Comparativo ratios financieros</b>			
<b>Reconocimiento inicial</b>	<b>NIIF 16</b>	<b>ASC 842 Financiero</b>	<b>ASC 842 Operativo</b>
EBITDA	45.000	45.000	45.000
Endeudamiento	236%	236%	236%
ROA	12%	12%	12%
<b>Al cierre del año uno</b>			
EBITDA	45.000	45.000	19.000
Endeudamiento	333%	333%	311%
ROA	2%	2%	4%

Como se puede observar en el ejemplo anterior, considerando que se utilizó la misma tasa de descuento para la determinación de los activos por derecho de uso y los pasivos financieros en ambas normas, al momento del reconocimiento inicial no se dan variaciones para los diversos ratios entre las diferentes normas.

Al cierre del año uno, en cambio, podemos ver que hay un cambio en los ratios. Esto se debe principalmente a que para un arrendamiento operativo bajo USGAAP, el gasto por arrendamiento es considerado un gasto operativo y no financiero (como los intereses y la depreciación que se eliminan para la determinación del EBITDA). Es por ello el EBITDA sufre una disminución con respecto al monto del reconocimiento inicial. Así mismo vemos que al no haber gasto por intereses bajo este tipo de arrendamiento, el ratio de endeudamiento también es menor al mismo ratio que en las otras opciones de clasificación. Ahora bien, en cuanto al ROA vemos que es menor también ya que, tanto el monto del activo por derecho de uso como el resultado del ejercicio es mayor a las otras normas.

## **5.2 Cálculo con tasa diferenciada**

De acuerdo con lo comentado en la sección 4.2.3, utilizar diferentes criterios para la determinación de las tasas de descuento en las distintas normas genera diferencias de valuación. Es por esto por lo que a continuación utilizaré el ejemplo visto anteriormente ajustando las tasas de descuento bajo NIIF 16 para que se puedan ver los diversos efectos que traen aparejados las diferencias de tasas. Cabe destacar que la tasa a utilizar bajo NIIF tiende a ser mayor que la tasa utilizada para USGAAP ya que la tasa libre de riesgo de Estados Unidos es menor.

La determinación de la tasa para este ejemplo es totalmente arbitraria ya que en este ejercicio lo que se quiere demostrar es el efecto que tiene tener distintas tasas de descuento para las diversas normas y no el cálculo para la determinación de la tasa implícita per se.

Asumiendo que las siguientes son las especificaciones del contrato:

- Duración del arrendamiento: cinco años
- Pagos por arrendamiento: 25.000 a comienzo de cada año
- Tasa de interés: 10% para USGAAP y 15% para NIIF
- Costos directos iniciales: 5.000

En la tabla 10 a continuación se presentan comparativamente los efectos de la aplicación de ambas normas en las diferentes líneas del estado de situación financiera:

<b>Tabla 10: Comparativo NIIF 16 y ASC 842 con cambio de tasa</b>			
	<b>NIIF 16</b>	<b>ASC 842 Financiero</b>	<b>ASC 842 Operativo</b>
<b>Reconocimiento inicial</b>			
<b>Estado de Situación Financiera</b>			
Activo por derecho de uso	101.374	109.247	109.247
Pasivo por arrendamiento	71.374	79.247	79.247
<b>Estado de Resultados</b>			
Gasto por depreciación	-----	-----	-----
Gasto por intereses	-----	-----	-----
<b>Al cierre del año uno</b>			
<b>Estado de Situación Financiera</b>			
Activo por derecho de uso	81.100	87.398	91.172
Pasivo por arrendamiento	57.081	62.172	62.172
<b>Estado de Resultados</b>			
Gasto por depreciación	20.275	21.849	-----
Gasto por intereses	10.706	7.926	-----
Gasto por arrendamiento	-----	-----	26.000

Como se puede observar, al ser mayor la tasa de descuento utilizada en NIIF al momento del reconocimiento inicial, tanto el monto del activo como del pasivo son menores a la valuación en USGAAP. Así mismo el efecto en la depreciación del activo por derecho de uso también es menor al cierre del año uno mientras que el gasto por intereses es mayor dado el incremento en la tasa.

En la tabla 11 a continuación vemos el estado de situación financiera completo asumiendo que los únicos movimientos del año son los relacionados al arrendamiento:

<b>Tabla 11: Estado de situación financiera y estado de resultados</b>			
	<b>NIIF 16</b>	<b>ASC 842 Financiero</b>	<b>ASC 842 Operativo</b>
<b><u>Reconocimiento inicial</u></b>			
Banco	104.500	104.500	104.500
Cuentas por cobrar	70.000	70.000	70.000
Activo por derecho de uso	101.374	109.247	109.247
<b>Total Activo</b>	<b>275.874</b>	<b>283.747</b>	<b>283.747</b>
Proveedores	35.000	35.000	35.000
Pasivo por arrendamiento	71.374	79.247	79.247
Deuda Banco XXX	85.000	85.000	85.000
<b>Total Pasivo</b>	<b>191.374</b>	<b>199.247</b>	<b>199.247</b>
Capital	50.000	50.000	50.000
Resultado del ejercicio	34.500	34.500	34.500
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>84.500</b>	<b>84.500</b>	<b>84.500</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>275.874</b>	<b>283.747</b>	<b>283.747</b>
Ventas	70.000	70.000	70.000
Costo de ventas	25.000	25.000	25.000
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>
Impuesto a la renta	10.500	10.500	10.500
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>34.500</b>	<b>34.500</b>	<b>34.500</b>
<b><u>Al cierre del año uno</u></b>			
Banco	79.500	79.500	79.500
Cuentas por cobrar	70.000	70.000	70.000
Activo por derecho de uso	81.100	87.398	91.172
<b>Total Activo</b>	<b>230.600</b>	<b>236.898</b>	<b>240.672</b>
Proveedores	35.000	35.000	35.000
Pasivo por arrendamiento	57.081	62.173	62.172
Deuda Banco XXX	85.000	85.000	85.000
<b>Total Pasivo</b>	<b>177.081</b>	<b>182.173</b>	<b>182.172</b>
Capital	50.000	50.000	50.000
Resultado del ejercicio	3.519	4.725	8.500
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>53.519</b>	<b>54.725</b>	<b>58.500</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>230.600</b>	<b>236.898</b>	<b>240.672</b>
Ventas	70.000	70.000	70.000
Costo de ventas	25.000	25.000	25.000
Gasto por depreciación	20.275	21.849	-
Gasto por intereses	10.706	7.926	-
Gasto por arrendamiento	-	-	26.000
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>14.019</b>	<b>15.225</b>	<b>19.000</b>
Impuesto a la renta	10.500	10.500	10.500
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>3.519</b>	<b>4.725</b>	<b>8.500</b>

En la tabla 12 a continuación, veremos los efectos en los ratios financieros de este cambio de tasa para NIIF 16:

<b>Tabla 12: Comparativo ratios financieros</b>			
<b>Reconocimiento inicial</b>	<b>NIIF 16</b>	<b>ASC 842 Financiero</b>	<b>ASC 842 Operativo</b>
EBITDA	45.000	45.000	45.000
Endeudamiento	226%	236%	236%
ROA	13%	12%	12%
<b>Al cierre del año uno</b>			
EBITDA	45.000	45.000	19.000
Endeudamiento	331%	333%	311%
ROA	2%	2%	4%

Del análisis del cuadro ut supra, podemos obtener diversas conclusiones:

- 1) Un cambio en la tasa no tiene, en principio, impacto en el **EBITDA** de la compañía para ninguna norma. Esto está directamente relacionado con que el cambio en la tasa afecta a los conceptos financieros, que son aquellos que se eliminan en la determinación del EBITDA.
  
- 2) En cuanto al ratio de **endeudamiento** podemos observar que, al momento del reconocimiento inicial, el ratio en NIIF es menor al ratio de USGAAP y esto se debe a que el monto del pasivo por arrendamiento es menor en NIIF. En cuanto a USGAAP podemos ver que, en un primer momento, el ratio de endeudamiento es el mismo tanto para un arrendamiento financiero como para uno operativo. Ahora bien, al cierre del año uno, en cambio, observamos que el arrendamiento operativo bajo USGAAP es el que presenta un menor ratio de endeudamiento comparando las tres normas. Esto se debe a que, si bien el valor del pasivo por arrendamiento es el mismo que para un arrendamiento financiero, el patrimonio es mayor, ya que este arrendamiento no contiene un componente financiero, lo que hace que el resultado del ejercicio sea mayor. En cuanto a la NIIF, vemos que el ratio es menor también al del arrendamiento financiero bajo USGAAP y esto se debe a que el monto del pasivo por arrendamiento al cierre del año uno es menor al mismo para USGAAP.

- 3) En el caso del **ROA** podemos observar que, al momento del reconocimiento inicial, para NIIF el ratio es menor, y esto se debe principalmente a que el valor del activo es menor para NIIF que para USGAAP en esta instancia. Esta situación se repite al cierre del año uno, pero aquí notamos también que el ROA de un financiamiento operativo para USGAAP es menor que para un arrendamiento financiero bajo la misma norma. Esto se debe principalmente a que, si bien el monto del activo por derecho de uso es mayor al mismo en NIIF o en un arrendamiento financiero bajo USGAAP, el resultado del ejercicio también es mayor ya que el gasto por arrendamiento es menor al gasto generado por los intereses del pasivo por arrendamiento y la depreciación del activo, conceptos que si tienen impacto en el resultado del ejercicio bajo NIIF o par aun arrendamiento financiero bajo USGAAP.

## **CAPITULO VI: CONCLUSIONES**

En la presente tesis se abordó la problemática que aqueja a los contadores que hoy en día llevan adelante su profesión principalmente en empresas multinacionales donde deben realizar sus tareas utilizando diversos estándares normativos. En este caso en particular se abordaron las dificultades que se presentan al tener que implementar las normas de arrendamiento tanto en NIIF como en USGAAP, desde la perspectiva del arrendatario.

Uno de los puntos más relevantes es que se ve una mejora en la convergencia entre ambas normas por parte del FASB y IASB. Vale la pena recordar que, en 2009, estos organismos emitieron una declaración conjunta reafirmando el proceso de convergencia, confirmando 2011 como fecha límite. Con relación a los arrendamientos ambos organismos continúan trabajando en conjunto para lograr la convergencia plena. Como resultado de este trabajo de homologación normativo, en 2019 se implementaron la NIIF 16 (reemplazando a la NIC 17) y la ASC 842 (reemplazando a la ASC840).

A pesar de este trabajo de convergencia, se mantiene una diferencia sustantiva entre ambas normas: para NIIF el modelo de valuación de arrendamientos se ha simplificado para los arrendatarios, existiendo ahora un modelo único de valuación, mientras que para USGAAP, si bien se ha ajustado el tratamiento de los arrendamientos para los arrendatarios, se sigue manteniendo la diferenciación entre arrendamiento financiero y operativo que estaba vigente en la NIC 17, hoy reemplazada por la NIIF 16.

En cuanto a las tasas de descuento utilizadas para la determinación del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, prácticamente no hay diferencias materiales entre valorar un arrendamiento bajo NIIF y la valuación de un arrendamiento financiero bajo ASC 842, así como tampoco se ven diferencias en la exposición en los estados financieros ni en los ratios bajo análisis, siempre y cuando éstas tasas sean iguales para ambas normas.

Dicho lo anterior, una diferencia que estimo de suma importancia son los factores a considerar en la determinación de la tasa de descuento para la valuación de los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, en caso de que la misma no se pueda establecer directamente desde el contrato de arrendamiento. El hecho de que para NIIF el lugar geográfico donde se encuentre físicamente el activo subyacente sea un factor imperante al estipular la tasa hace que, a pesar de que una empresa tuviese su casa matriz en Estados Unidos, si el activo subyacente se encuentre en otro país, la tasa de descuento se verá afectada por la tasa libre de riesgo del país donde este localizado el mismo. Esto produce que, independientemente de que el contrato de arrendamiento estuviese nominado en dólares, por ejemplo, la tasa de descuento utilizada en USGAAP sea diferente a la utilizada en NIIF.

En cuanto a los ratios financieros bajo análisis (EBITDA, Endeudamiento y ROA) en principio utilizar diferentes tasas no tendrá impacto en el EBITDA ya que ésta afecta a los conceptos financieros, que son aquellos que se eliminan en la determinación del EBITDA. Sobre el endeudamiento, al momento del reconocimiento inicial, el ratio en NIIF es menor al ratio de USGAAP, considerando una mayor tasa en NIIF que para USGAAP. Así mismo no hay diferencia entre arrendamiento operativo y financiero para este ratio en su medición inicial. Al cierre del año uno el arrendamiento operativo bajo USGAAP presenta un menor ratio de endeudamiento comparando las tres normas. Esto se debe a que, si bien el valor del pasivo por arrendamiento es el mismo que para un arrendamiento financiero, el patrimonio es mayor, ya que este arrendamiento no contiene un componente financiero, lo que hace que el resultado del ejercicio sea mayor. En cuanto a la NIIF, vemos que el ratio es menor también al del arrendamiento financiero bajo USGAAP y esto se debe a que el monto del pasivo por arrendamiento al cierre del año uno es menor al mismo para USGAAP. En el caso del ROA al momento del reconocimiento inicial, para NIIF el ratio es menor, y esto se debe a que el valor del activo es menor para NIIF que para USGAAP en esta instancia. Esta situación se repite al cierre del año uno, pero aquí notamos también que el ROA de un financiamiento operativo para USGAAP es menor que para un arrendamiento financiero bajo la misma norma. Esto se debe principalmente a que, si bien el monto del activo por derecho de uso es mayor al mismo en NIIF o en un arrendamiento



financiero bajo USGAAP, el resultado del ejercicio también es mayor ya que el gasto por arrendamiento es menor al gasto generado por los intereses del pasivo por arrendamiento y la depreciación del activo, conceptos que si tienen impacto en el resultado del ejercicio bajo NIIF o par aun arrendamiento financiero bajo USGAAP.

En conclusión y para finalizar considero de suma importancia visibilizar la complejidad que hoy en día plantean las normativas contables y como los profesionales de contabilidad debemos tener la agilidad para adaptarnos a los cambios normativos constantes, teniendo en cuenta todas las similitudes y diferencias que existen entre éstas para poder valuar de la mejor manera posible los activos y pasivos de las empresas. Cabe destacar también, aunque no sea motivo de esta tesis, que gracias a los sistemas de contabilidad que se utilizan en la actualidad, se ha facilitado la implementación de la doble reportería y permiten a las empresas poder crecer y expandirse a otros mercados.

## **CAPITULO VII: BIBLIOGRAFÍA**

Carmona, S., & Trombetta, M. (2010). The IASB and FASB convergence process and the need for 'concept-based' accounting teaching. *Advances in Accounting*, 26(1), 1-5.

Churyk, N. T., Reinstein, A., y Lander, G. H. (2015). Leasing: reducing the game of hiding risk. *Journal of Accounting & Organizational Change*.

Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB). Codificación de Normas Contables (ASC) 840 y 842.

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) (2001). Norma Internacional de Contabilidad 16 – Propiedades, Planta y Equipo.

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) (2001). Norma Internacional de Contabilidad 17 y Norma Internacional de Información Financiera 16.

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) (2001). Norma Internacional de Contabilidad 40 – Propiedades de Inversión y Norma Internacional de Contabilidad 36 – Deterioro de activos.

Deloitte (2019) Una comparación de los estándares IFRS y los US GAAP: superando las diferencias.

Deghaye-Filareto, M. C., & Severin, E. (2007). Determinants of the choice leasing vs bank loan: evidence from the French SME by KACM. *Investigacion Operational*, 28(2), 120-130.

Eisfeldt, A. L., & Rampini, A. A. (2009). Leasing, ability to repossess, and debt capacity. *The Review of Financial Studies*, 22(4), 1621-1657.

Fahad, N., & Scott, T. The Impact of Lessee and Lessor Accounting in Local Councils. *Australian Accounting Review*.

Freeman, M. S. (2018). ASC 842: Implementing the New Leasing Standard. *Management Accounting Quarterly*, 20(1), 27-37.

Górowski, I., Kurek, B., & Szarucki, M. (2022). The Impact of a New Accounting Standard on Assets, Liabilities and Leverage of Companies: Evidence from Energy Industry. *Energies*, 15(4), 1293.

Hendel, I., & Lizzeri, A. (2002). The role of leasing under adverse selection. *Journal of Political Economy*, 110(1), 113-143.

Kostolansky, J., & Stanko, B. (2011). The joint FASB/IASB lease project: Discussion and industry implications. *Journal of Business & Economics Research (JBER)*, 9(9), 29-36.

Krishnan V. & R. Moyer (1994): Bankruptcy costs and the financial leasing decision, *Financial Management*, 23, 31-42.

Leonidou, L. C., Katsikeas, C. S., Palihawadana, D., & Spyropoulou, S. (2007). An analytical review of the factors stimulating smaller firms to export: Implications for policy-makers. *International Marketing Review*.

Lewis, C. M., & Schallheim, J. S. (1992). Are debt and leases substitutes? *Journal of Financial and Quantitative Analysis*, 27(4), 497-511.

McCallum, B., McCallum, C., & Romero, R. (2020). Accounting for Leases: Understanding the Impact of ASC 842, Leases. *Review of Business & Finance Studies*, 11(1), 29-40

Morales-Díaz, J., & Zamora-Ramírez, C. (2018). The impact of IFRS 16 on key financial ratios: A new methodological approach. *Accounting in Europe*, 15(1), 105-133.

Mulford, C. W., y Gram, M. (2008). The Effects of Lease Capitalization on Various Financial Measures: An Analysis of the Retail Industry (SSRN Scholarly Paper ID 1090463). Social Science Research Network. <https://papers.ssrn.com/abstract=1090463>

Musumeci, J., & O'Brien, T. (2019). Lease vs buy: clarifying the impact of tax and borrowing rates. *Managerial Finance*.

Pardo, F., & Giner, B. (2018). The capitalization of operating leases: Analysis of the impact on the IBEX 35 companies. *Intangible Capital*, 14(3), 445-483.

Ross, S., Westerfield, R., Jaffee, J. and Jordan, B. (2019), *Corporate Finance*, 13th ed., McGraw-Hill/Irwin, New York, NY. Page 663.

SHARPE S. and H. NGUYEN (1995): Capital market imperfections and the incentive to lease, *Journal of Financial Economics*, 39, 271-294.

Toth, T. (2018). La NIIF 16 arrendamiento: La revisión de impacto en Hungría y una comparación con las entidades cotizadas alemanas. *Hungría*.

Winiarska, K. (2020). Differences between new IFRS and USGAAP lease standards and their effects on publicly listed companies. *Financial Internet Quarterly'e-Finanse'*, 16(2).

Yan, A. (2006). Leasing and debt financing: substitutes or complements? *Journal of Financial and Quantitative Analysis*, 41(3), 709-731.

Yu, J. Investigation of IFRS16 Effect on the Airlines. *J. Financ. Account.* 2019, 7, 132–135.