

IAS 17

Arrendamientos



**Superintendencia
de Sociedades**



Libertad y Orden

**Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo**
República de Colombia

Alcance de IAS 17 e IFRIC 4

IAS 17 define como un leasing:

Un acuerdo según el cual, el arrendador le da al arrendatario el derecho de usar un activo por un período de tiempo acordado, y el arrendatario le paga cierto monto al arrendador en un pago o una serie de pagos

El estándar aplica a todos los leasing, excepto:

Leasing para prospección o explotación de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no regeneradores similares

Acuerdos de licencia por ítems como películas, grabaciones de videos, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor



Libertad y Orden
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Superintendencia
de Sociedades

Prosperidad
para todos

Definiciones y conceptos claves

Un leasing financiero es aquel que transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con la propiedad de un activo.

El leasing es clasificado como un leasing financiero o un leasing operativo

Un leasing operativo es un leasing que no es financiero.

La clasificación **no se cambia posteriormente**, a menos que se cambien los términos del contrato del leasing.



Libertad y Orden
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Superintendencia
de Sociedades

Prosperidad
para todos

Definiciones y conceptos claves

Indicadores de un leasing financiero

El **período del leasing** dura por la mayor parte de la **vida económica** del activo, aunque no se transfiera el título.

IAS 17 define el **período del leasing** como:

- El período no cancelable por el cual el arrendatario ha contratado arrendar el activo, *más*
- Cualesquier término adicional por el cual el arrendatario tiene la opción de continuar arrendando el activo, con o sin pago adicional, cuando al comienzo del leasing es razonablemente cierto que el arrendatario ejercerá la opción

IAS 17 define la **vida económica** como:

- El período durante el cual se espera que un activo sea económicamente usable por uno o más usuarios, o
- El número de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por uno o más usuarios



Definiciones y conceptos claves

Indicadores de un leasing financiero

Al comienzo, el **valor presente** de los **pagos mínimos del leasing** asciende a por lo menos sustancialmente todo el **valor justo** del activo en leasing

Valor justo se define como el monto por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo podría ser liquidado o realizado entre partes informadas, actuando bajo voluntad propia, en una transacción de mercado

Los activos en leasing tienen una naturaleza especializada tal como sólo el arrendatario puede usarlos sin que se efectúe una modificación mayor



Definiciones y conceptos claves

Indicadores de un leasing financiero

Si el arrendatario puede cancelar el leasing, las pérdidas relacionadas con el leasing son asumidas por el arrendatario

Ganancias o pérdidas por cambios en el valor justo del valor residual afectan al arrendatario

Por ejemplo, el leasing puede producir una rebaja o descuento del arriendo equivalente a la mayor parte de los ingresos de la venta al final del leasing

El arrendatario puede extender el leasing por un segundo período por un arriendo significativamente menor del arriendo esperado de mercado



Definiciones y conceptos claves

Terrenos y Edificios

Cuando se clasifica un leasing de inversión en propiedad, se analizan los elementos de terreno y edificios por separado

Se asignan los pagos mínimos del leasing entre los dos, con base a los valores justos relativos de los dos distintos intereses de leasing al comienzo

Este análisis no es requerido si:

El elemento de terreno no es material, o

El arrendatario trata su contrato de leasing como una inversión en propiedades bajo IAS 40, registrado en los libros contables al valor justo



Definiciones y conceptos claves

Contabilidad del arrendatario: leasing financiero

Al comienzo del período del leasing, el arrendatario reconoce:

Un activo por la propiedad en leasing al menor entre el valor justo del activo y el valor presente de los pagos mínimos del leasing

- Cualquier costo directo inicial se agrega al valor del activo

Un pasivo por los pagos de arriendo por pagar, al mismo monto (excluyendo costos directos iniciales)



Definiciones y conceptos claves

Pago mínimo

- Estos son los pagos mínimos durante el período del leasing que el arrendatario está efectuando o que se puede requerir que los efectúe, excluyendo:

Arriendos
contingentes

Costos por
servicios

Impuestos
por pagar
por ser
reembolsado
o al

arrendatario



Definiciones y conceptos claves

Arriendos Contingentes

Arriendos contingentes es la porción de los pagos del leasing que no tiene un monto fijo sino que es basada en el monto futuro de un factor que cambia a través del paso de tiempo, por ejemplo:

Porcentaje de ventas futuras

Monto de uso futuro

Índices de precios futuros

Tasa de interés de mercado futuro



Libertad y Orden
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Superintendencia
de Sociedades

Prosperidad
para todos

Definiciones y conceptos claves

Tasa de descuento usada para calcular valor presente

El arrendatario debe usar la **tasa de interés implícita en el contrato de leasing** para calcular el valor presente de los pagos mínimos de leasing

Si no es practicable, se debe usar la tasa incremental de financiamiento del arrendatario

La **tasa de interés implícita en el contrato de leasing** es la tasa de descuento que iguala el valor justo del activo más los costos directos iniciales del arrendador



Definiciones y conceptos claves

Contabilidad del arrendatario: leasing financiero

Después del comienzo:

El activo es depreciado como un activo fijo (adquirido)

Los pagos mínimos del leasing se dividen entre el cargo financiero y la reducción del pasivo

Costo del período incluye:

Costo de depreciación

Costo financiero

Amortización de los costos directos iniciales

Arriendos contingentes (cuando se incurren)



Libertad y Orden
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Superintendencia
de Sociedades

Prosperidad
para todos

Definiciones y conceptos claves

Contabilidad del arrendatario: leasing operativo

No se registran activos u obligaciones excepto para ítems como:

Depósitos de garantía

Arriendos anticipados

Pagos del leasing se reconocen como un gasto sobre base lineal, a menos que otro método sistemático es más apropiado

Revelaciones Requeridas

Una descripción general de los contratos significativos de leasing que tiene el arrendatario, incluyendo:

Las bases para determinar las cuotas de carácter contingente

La existencia y términos de renovación de los contratos, así como las opciones de compra y cláusulas de actualización de las cuotas

Las restricciones impuestas en los contratos, tales como las que se refieren a distribución de dividendos, endeudamiento adicional y nuevos leasings

El monto total de los pagos mínimos de sub-leasings que se espera recibir, acordados bajo contratos no cancelables a la fecha del balance



Libertad y Orden
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Superintendencia
de Sociedades

Prosperidad
para todos

Revelaciones Requeridas Leasing Financiero

El valor libro neto a la fecha del balance para cada tipo de activo

Una conciliación entre el valor actual de los pagos mínimos y el total a pagar, y un análisis de estas cantidades a pagar en los siguientes plazos:

Hasta un año

Entre uno y cinco años, y

Más de cinco años

Arriendos contingentes reconocidos en el estado de resultado del ejercicio



Libertad y Orden
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Superintendencia
de Sociedades

Prosperidad
para todos

Revelaciones Requeridas

Leasing Operativo

El total de pagos mínimos futuros, derivados de contratos de leasing operativo no cancelables, para cada uno de los siguientes periodos:

Dentro de un año o menos

Mas de un año y no mas de cinco años, y

Más de cinco años

Pagos del leasing y subleasing reconocidos como gastos en el periodo, presentando por separado los pagos mínimos del leasing, arriendos contingentes y pagos del subleasing



Definiciones y conceptos claves

Clasificación del leasing - Arrendador

En general, los principios de la clasificación de leasing se aplican de igual forma a los arrendadores

Para arrendadores, pagos mínimos de leasing incluyen:

Pagos durante el período del leasing que el arrendatario es o puede ser obligado a efectuar, excluyendo arriendos contingentes, costos por servicios e impuestos



Libertad y Orden
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Superintendencia
de Sociedades

Prosperidad
para todos

Definiciones y conceptos claves

Contabilidad del arrendador: Leasing Financiero

Se reconocen cuentas por cobrar por el monto de la **inversión neta en el leasing**, es decir:

Los pagos mínimos del leasing, y

Cualquier valor residual no garantizado que se devenga al arrendador, descontado a la tasa de interés implícita en el contrato de leasing

Pagos de leasing recibidos se contabilizan como repagos de capital e ingresos financieros

Los ingresos financieros se reconocen de una manera que refleja una tasa de retorno constante y periódica de la inversión neta del arrendador



Libertad y Orden
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Superintendencia
de Sociedades

Prosperidad
para todos

Definiciones y conceptos claves

Contabilidad del arrendador: Leasing Operativo

Los arrendadores reportan activos bajo leasing operativo de acuerdo a la naturaleza del activo

La política de depreciación para activos en leasing es consistente con la política normal del arrendador para activos similares

Los ingresos se reconocen sobre base lineal durante el período del leasing (aunque no se reciba sobre tal base) a menos que otra base sistemática es más representativa del beneficio derivado del activo en leasing



Revelaciones Requeridas

Una descripción general de los contratos significativos de leasing concluidos por el arrendatario

El total de las cuotas de carácter contingente reconocidas en los ingresos del ejercicio

Leasing Operativo:

El total de pagos mínimos futuros, derivados de contratos de leasing operativo no cancelables, para cada uno de los siguientes periodos:

Dentro de un año o menos

Mas de un año y no mas de cinco años, y

Más de cinco años

Definiciones y conceptos claves

Contabilidad del arrendador: Leasing Financiero

Leasing Financiero:

Una conciliación entre el inversión bruta en los leasings y el valor actual de los pagos mínimos a recibir, y un análisis de estas cantidades a recibir en los siguientes plazos:

Hasta un año

Entre uno y cinco años, y

Más de cinco años

Los ingresos financieros no acumulados (o no devengados)

El monto de los valores residuales no garantizados reconocidos a favor del arrendador



Libertad y Orden
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



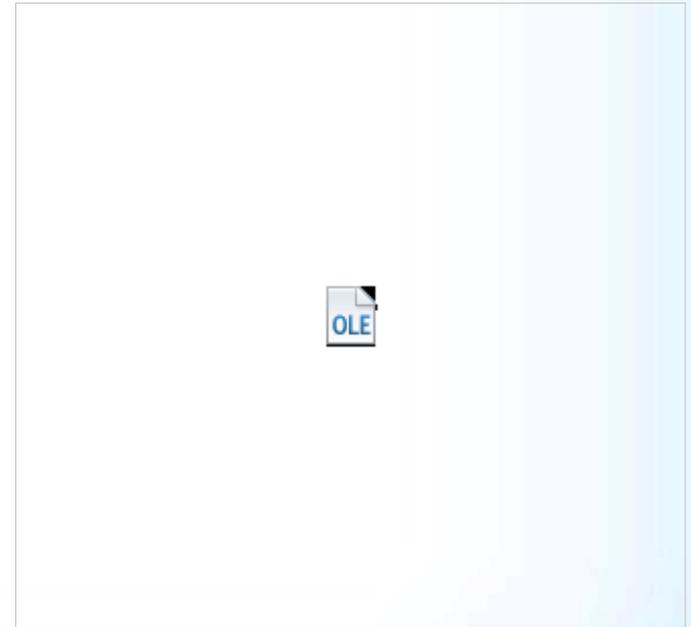
Superintendencia
de Sociedades

Prosperidad
para todos

Sale and leaseback

Involucra la venta de un activo y el arrendamiento del mismo activo

El registro depende de si el leaseback es un leasing financiero o un leasing operativo



Libertad y Orden
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Superintendencia
de Sociedades

Prosperidad
para todos

Si el leaseback es un leasing financiero

El activo permanece en el balance en vez de ser reportado como una venta.

No se reconoce utilidad en la venta

Cualquier exceso del precio de venta sobre el valor en libros se difiere y se reconoce en resultados en el plazo del arrendamiento



Si el leaseback es un leasing operativo

Se registra la venta y cualquier resultado de pérdida o ganancia se reconoce con la condición de que la venta fue a valor de mercado.

Si el precio de venta es sobre el valor de mercado, el exceso se difiere y reconoce sobre el plazo del contrato.

Si el precio de venta es bajo el valor de mercado, si la pérdida es compensada con futuros pagos de arrendamiento bajo mercado se difiere sobre el plazo de arrendamiento.



Libertad y Orden
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Superintendencia
de Sociedades

Prosperidad
para todos