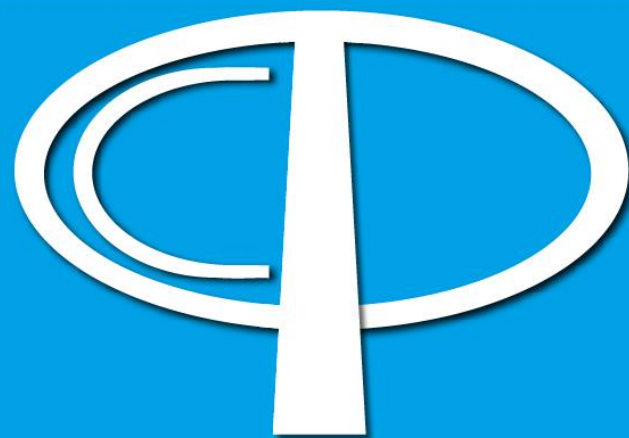


Propuesta de Modificación de la NIIF 16

Reducciones del Alquiler Relacionadas con el Covid-19

Leonardo Varón García
lvaron@mincit.gov.co

Fecha: Mayo 4 de 2020
Lugar:
Bogotá



*Consejo Técnico de la
Contaduría Pública*



El progreso
es de todos

Mincomercio



Por que del proyecto



Razón del proyecto

Muchos arrendadores han proporcionado o esperan proporcionar, reducciones del alquiler a arrendatarios como resultado de la pandemia covid-19.

Las reducciones del alquiler incluyen periodos gratis o reducciones de alquiler por un periodo de tiempo, posiblemente seguido de un incremento en los pagos por el alquiler en periodos futuros.

La NIIF 16 contiene requerimientos que especifican la contabilización de los cambios en los pagos por arrendamientos, incluyendo reducciones del alquiler.

Los arrendatarios han identificado dificultades potenciales en el entorno actual para evaluar si las reducciones del alquiler relacionadas con el covid-19 son modificaciones del arrendamiento, para las que es de aplicación la contabilidad requerida.

El objetivo de la propuesta de este Proyecto de Norma es proporcionar a los arrendatarios una exención práctica durante la pandemia covid-19.

Preguntas



Pregunta No 1 para comentarios

El párrafo 46A del proyecto de modificación a la NIIF 16 propone, como solución práctica, que un arrendatario pueda optar por no evaluar si una reducción del alquiler relacionada con el covid-19 es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección contabilizaría los cambios en los pagos por arrendamiento procedentes de las reducciones del alquiler relacionadas con el covid-19 de la misma forma que contabilizaría el cambio aplicando la NIIF 16 si dicho cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El párrafo 46B del proyecto de modificación a la NIIF 16 propone que la solución práctica se aplique solo a las reducciones del alquiler que ocurran como consecuencia directa de la pandemia covid-19 y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

Pregunta No 1 para comentarios

- (a) el cambio en los pagos por arrendamiento da lugar a la revisión de la contraprestación por el arrendamiento que es sustancialmente la misma, o menor, que la contraprestación por el arrendamiento inmediata anterior al cambio;
- (b) cualquier reducción en los pagos por arrendamiento afecta solo los pagos originalmente debidos en 2020; y
- (c) no existe un cambio sustancial en los otros términos y condiciones del arrendamiento.

¿Está de acuerdo en que esta solución práctica proporcionaría a los arrendatarios una exención práctica a la vez que les permitiría continuar proporcionando información útil sobre sus arrendamientos a los usuarios de los estados financieros? ¿Por qué sí o por qué no? Si está en desacuerdo con la propuesta, por favor, explique lo que propone y por qué



Pregunta No 2 para comentarios

Los párrafos C1A y C20A del proyecto de modificación a la NIIF 16 proponen que un arrendatario aplicaría la modificación:

(a) a los periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. Se permite la aplicación anticipada, incluyendo estados financieros que no estén todavía autorizados para su publicación en la fecha de la emisión de la modificación; y
(b) de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la modificación como un ajuste en el saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que el arrendatario aplica por primera vez la modificación.

¿Está de acuerdo con esta propuesta? ¿Por qué sí o por qué no?
Si está en desacuerdo con la propuesta, por favor, explique lo que propone y por qué

Respuestas recibidas



Sergio Botero Parra (Banco Bogotá)

Si bien las modificaciones propuestas de la NIIF 16 permitirían una solución práctica, las mismas podrían generar la apertura para crear excepciones en el tratamiento contable de las NIIF que, para este caso, permitiría que las modificaciones en arrendamientos no sean tratadas como tal y su reconocimiento se realice en los resultados del período, sin que se requiera la modificación de los importes en libros de los activos por derechos de uso, que podría generar una mejora aparente en los resultados del período. También es importante reconocer que pueden ocurrir situaciones en las que efectivamente sea onerosa, impráctica y desproporcionada la evaluación frente a los beneficios que aportarían a la información financiera. En consideración a lo anterior, se debería modificar la solución práctica, orientándola solo a aquellas situaciones claramente sustentadas que impliquen un costo o esfuerzo desproporcionado frente a la utilidad de la información financiera. Adicionalmente, sería de mucha utilidad la generación de guías de aplicación de los requerimientos actuales en el contexto de la situación de coyuntura actual y de circunstancias que podría implicar costos o esfuerzos desproporcionados.

En caso de modificarse la NIIF 16, teniendo en cuenta las modificaciones a la propuesta del IASB, según la respuesta a la pregunta 1, resultaría apropiada la propuesta de la fecha de vigencia y transición.

Luis Henry Moya Moreno

En mi opinión las soluciones prácticas, pueden ser contraproducentes, dado que se realiza única y exclusivamente para los arrendamientos y no se consideran otras área que pueden tener impacto, como instrumentos financieros (NIIF 9), provisiones (NIC 37), presentación de estados financieros (NIC1). Por ello no estoy de acuerdo de generar una solución práctica, sólo para temas específicos, las soluciones prácticas deberían ser generales y aplicables en temas excepcionales a juicio de la Entidad, en caso de materializarse por eventos sobrevinientes con el Covid-19.

En su lugar debería considerarse una solución práctica integral en casos de contingencia, en las cuales se planteen condiciones de excepcionalidad o soluciones prácticas en las condiciones de medición y reconocimiento de los aspectos que pudiesen tener efecto en los estados financieros.



No estoy de acuerdo con la propuesta del IASB porque se afecta la presentación fiel de los hechos económicos que tienen efecto en los estados financieros de propósito de información general, así la aplicación exija revelación adecuada. No estoy de acuerdo también porque el IASB debe procurar la aplicación adecuada de las normas emitidas y no proponer excepciones a su aplicación por el hecho de haberse presentado una circunstancia excepcional como la que motiva esa solución práctica. Tampoco estoy de acuerdo, porque no se advierte la razón por la cual la solución práctica solo se plantea para el arrendamiento y no se propone también para, por ejemplo, las normas sobre instrumentos financieros.

A cambio de la propuesta del IASB, propongo que se aplique la exención de costo o esfuerzo desproporcionado, de manera que el preparador que advierta que el incremento de costo o el esfuerzo adicional son significativamente superiores a los beneficios que recibirían los usuarios de los estados financieros, se exceptúen de su observancia, explicando las razones de fondo que le impidieron cumplir con la exigencia de la NIIF 16.

La mayoría de situaciones que vienen siendo observadas en el contexto colombiano en relación con los alivios que los arrendadores están otorgando a sus arrendatarios no implican modificaciones a los respectivos contratos, sin que los análisis que vienen siendo efectuados por las entidades resulten en un esfuerzo desproporcionado, independientemente del volumen de contratos que se tengan al final lo que se da es un marco de opciones de negociación. En este contexto, si bien el alivio que se esta planteando en la NIIF 16 implica una decisión de practicidad, el mismo no esta implicando una separación importante de lo que ya esta planteado en la norma, y por el contrario crea dudas sobre la posibilidad de llegar a extrapolar este tipo de exenciones por analogía a otros asuntos que son tratados por otras normas o a situaciones que pudiesen en el futuro enmarcarse en situaciones extremas como ha resultado la pandemia del COVID-19.

Aunque los esfuerzos que han sido efectuados por los preparadores de información financiera para atender los requerimientos de adopción de la NIIF 16 han sido importantes, la incorporación de una exención como la que se plantea no parece generar un cambio importante en la información financiera de las Compañías y por el contrario si puede generar una confusión sobre la manera adecuada de aplicar la norma y la posibilidad de apartarse del cumplimiento de las mismas en otros asuntos que igualmente han sido generados por el COVID-19.

Omar Benítez Aníbal - GT

Estoy de acuerdo con esta propuesta de enmendar la IFRS 16, ya que el objetivo de la enmienda es brindar un alivio oportuno a los arrendatarios de no evaluar si ciertas concesiones de alquiler relacionadas con el brote de Covid-19 son modificaciones de arrendamiento, mientras les permite proporcionar información útil sobre sus arrendamientos a los inversores.

En el contexto actual del brote de COVID -19 muchas compañías en calidad de arrendatario buscan concesiones de alquiler, es decir, exenciones, reducciones o aplazamientos de pagos de arrendamiento proporcionado o que se espera que proporcionen muchos arrendadores en todo el mundo en aras de aliviar las crisis.

La propuesta permitirá a arrendatarios, como recurso práctico, no contabilizar las concesiones de alquiler como modificaciones de arrendamiento si surgen como consecuencia directa del COVID-19, por lo que un arrendatario que realiza dicha elección debe contabilizar cualquier cambio en los pagos de arrendamiento como un pago variable, en resultados, y deberá revelarlo.

Considerando de que en Colombia los periodos de presentación de informes anuales comienzan el 1º de enero y finalizan en diciembre 31, propongo que se aplique esta enmienda de forma retroactivamente para todo el periodo 2020.

Si, dada la coyuntura actual, resulta práctico el manejo sugerido por parte de IASB para la contabilización de los arrendamientos afectados por COVID-19 dado que serán situaciones muy comunes presentadas en las diferentes industrias y compañías y que serán aplicables a múltiples contratos, por lo que la contabilización como si fuera una modificación al arrendamiento aplicable bajo NIIF 16 resultaría un trabajo adicional impracticable al tener que realizar un recálculo del pasivo.

Cabe resaltar que, al analizar esta modificación dentro del marco de regulación colombiana, puede resultar lenta su aplicación una vez sea aprobada la propuesta, al tener que ser emitido un decreto introduciendo dicha modificación; por lo que se sugiere al CTCP iniciar acciones necesarias para introducir tan pronto como sea posible la decisión final que publique IASB y así evitar los reprocesos en la información que se están buscando ahorrar con esta propuesta de contabilización.

Para efectos del período anual que en Colombia inicia el 1 de enero, resultaría práctico su aplicación desde esta fecha. Consideramos que esta modificación debe estar vigente solamente para el año 2020. Cualquier situación presentada en relación a los arrendamientos a partir del 1 de enero de 2021 debe ser considerada como adicional y debe regirse por el análisis determinado en NIIF16.

Angelica Maria Ferrer (Supersociedades)

Estamos de acuerdo con la propuesta debido a que simplifica la aplicación de la NIIF 16 para nuestros supervisados en lo que describimos en el documento adjunto, pero para su aplicabilidad en Colombia tendría que reglamentarse mediante decreto. La modificación implicaría:

- Que se afectara resultados y una baja de la proporción del pasivo por arrendamientos que se le condone al arrendatario o se le de un periodo de gracia durante el 2020 por efecto del COVID-19. En nuestro caso no se afectarían las ganancias acumuladas de las compañías porque los cierres son anuales a 31 de diciembre en su mayoría.
- Reduzcan los costos de transacción que generarían a los arrendatarios aplicar el procedimiento señalado por NIIF 16 para remedir el activo por derecho de uso y el pasivo financiero, simplificando la medición posterior de los arrendamientos a largo plazo por efecto de las condonaciones y beneficios sobre pagos de los arrendamientos por el COVID-19.
- Esto significaría un alivio en materia de aplicación de la NIIF 16 para nuestros supervisados que tienen este tipo de arrendamientos en calidad de arrendatarios.

Que se aplicara este beneficio de norma por las condonaciones o alivios en pagos de arrendamientos otorgados a los arrendatarios durante el 2020.

Víctor Manuel Rodríguez (BDO)

Apoyamos la modificación de los requisitos ya que reducirán la carga sobre los arrendatarios de la siguiente manera: - No hay requisito de "agrupar" concesiones de arrendamientos en modificaciones versus no modificaciones; - No es necesario determinar una tasa de descuento revisada si la concesión hubiera cumplido con la definición de una modificación.

Consideramos que falta claridad sobre el tratamiento contable, solicitamos aclarar con ejemplos ilustrativos. No se proporciona alivios a la contabilización cuando se actúa como arrendador. A pesar de que cada concesión otorgada a un arrendatario tiene un efecto en el arrendador, el IASB señaló que las circunstancias difieren para los arrendadores.

Las preguntas y respuestas emitidas por FASB extendieron el alivio a arrendatarios y arrendadores, por tanto, el enfoque de IASB difiere al de FASB. Los arrendadores pueden tener una complejidad en sus arrendamientos por las concesiones brindadas a los arrendatarios.

Estamos de acuerdo con los requisitos de transición propuestos por el IASB ya que aseguran que los ajustes de concesión de arrendamientos producto del Covid 19 queden incluidos en los estados financieros tanto anuales.

Si estamos de acuerdo en que se le proporcione a los arrendatarios, como exención práctica, que tengan la posibilidad de no evaluar si una reducción del alquiler relacionada con el covid-19 es una modificación del arrendamiento.

La razón es porque la NIIF 16 se inició a implementar el 1 de enero de 2019, por lo cual se encuentra en período de estabilización y las empresas que tengan un alto volumen de contratos de arrendamiento estarían afectadas (ejemplo empresas de servicios públicos por arrendamiento de oficinas de atención al cliente, vehículos, etc.).

Si estamos de acuerdo con la fecha de vigencia y transición propuestas dado que es un tema actual y que involucra a todas las empresas que presenten información financiera bajo NIIF. La fecha de vigencia no da espera y la transición debe ser retroactiva tal como está propuesto, para recoger el efecto que han tenido los arrendatarios desde el inicio de la pandemia del covid-19.

Cemex Latam Holdings

Estamos de acuerdo con el proyecto de modificación, ya que en esta época de Pandemia permite a los arrendatarios que recibieron alivios en el pago de sus cánones, facilitar el reconocimiento contable permitiéndoles elegir si contabilizaría los cambios en los pagos por arrendamiento procedentes de las disminuciones del alquiler sin considerarlo como una modificación del arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16, lo que evita remediciones principalmente en empresas con un alto volumen de contratos.

La modificación propuesta podría afectar la comparabilidad entre arrendatarios que apliquen la solución práctica y los que no lo hagan. Consideramos necesario que deberían detallar qué tipo de impacto y desglose deberán dar las empresas que apliquen esta solución práctica cuando preparen sus estados financieros intermedios y anuales, con el objetivo de buscar una comparabilidad entre todos los emisores.

En el caso de Colombia, la mayoría de empresas presentan periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero, en este caso consideramos apropiado que las empresas puedan aplicar la exención a la norma desde el momento en que se reconoció el Covid19 como pandemia en Colombia y de forma prospectiva.



Si, esta enmienda es una respuesta oportuna por parte del emisor de estándares que permite mayores opciones prácticas de contabilización para los arrendatarios y se ajustan a las condiciones actuales.

Sugerimos que oportunamente desde el regulador colombiano se adopte mediante Decreto la enmienda en la vigencia exigida por el IASB, evitando generar mayores costos/ reprocesos al preparar la información.

También se observa que la enmienda sólo hace una precisión: que los cambios temporales en el canon de arrendamiento no se consideran una Modificación del contrato y por ende no da lugar a recalcular el pasivo. La propuesta del proyecto puede afectar la comparabilidad entre empresas, ya que algunos preparadores de la información pueden tomar la excepción práctica y otros no.

Sería mejor que la enmienda aplicara para periodos anuales que comiencen a partir del 1º de enero de 2020, esto para que cubra los cambios de los cánones relacionados con el COVID de marzo en adelante, teniendo presente que el 11 de marzo se declaró la pandemia.

Si, dada la coyuntura actual, resulta práctico el manejo sugerido por parte de IASB para la contabilización de los arrendamientos afectados por COVID-19 dado que serán situaciones muy comunes presentadas en las diferentes industrias y compañías y que serán aplicables a múltiples contratos, por lo que la contabilización como si fuera una modificación al arrendamiento aplicable bajo NIIF 16 resultaría un trabajo adicional impracticable al tener que realizar un recálculo del pasivo.

Cabe resaltar que, al analizar esta modificación dentro del marco de regulación colombiana, se sugiere al CTCP iniciar acciones necesarias para introducir tan pronto como sea posible la decisión final que publique IASB. Consideramos que permite continuar proporcionando información útil sobre arrendamientos, siempre y cuando se mantengan revelaciones adecuadas a esta situación para mayor claridad de los usuarios de la información.

Estamos de acuerdo y resulta ser una fecha oportuna dada la situación actual. Para efectos del período anual que en Colombia inicia el 1 de enero, resultaría práctico su aplicación retroactiva desde esta fecha.

GRACIAS



@CTCP_Col



Facebook /CTCP –Consejo Técnico de la Contaduría Pública



@CTCP_



Youtube/ CTCP Consejo Técnico de la Contaduría Pública

www.ctcp.gov.co

consultasctcp@mincit.gov.co
