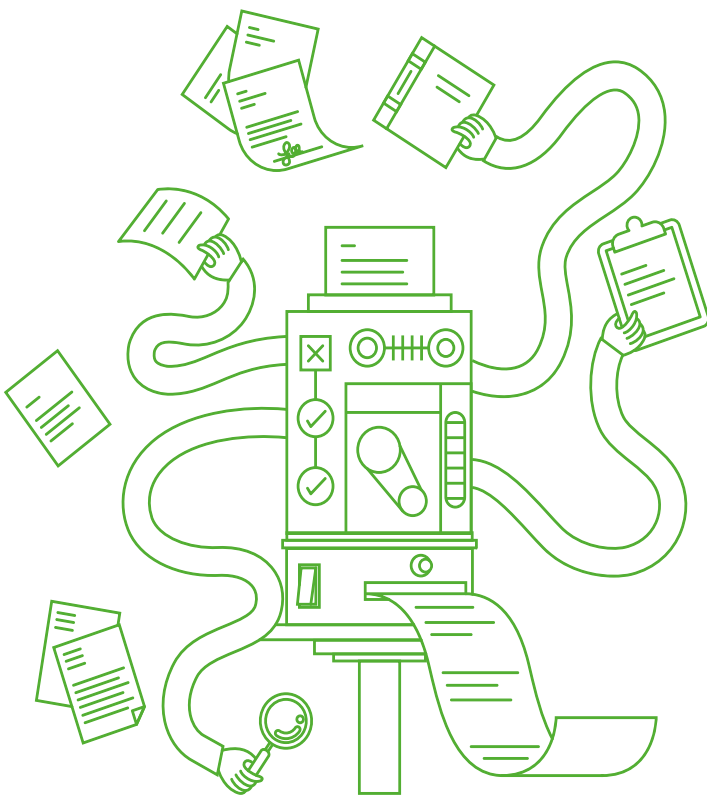


ARRENDAMIENTOS POST COVID-19

Retos en la aplicación de NIIF 16

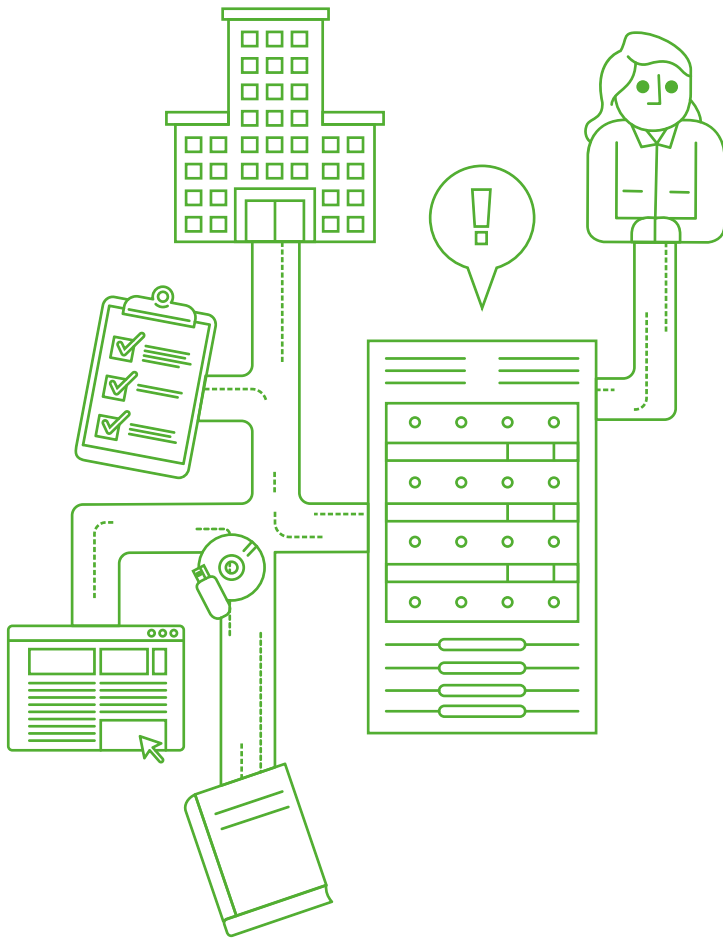
Después de que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (**OMS**) declaró al **COVID-19** como una pandemia, los gobiernos de cada país implementaron medidas graduales en busca de aliviar los impactos en la economía.



Las medidas de cuarentena total o parcial, el cierre temporal de empresas y la suspensión de la producción en varias industrias provocaron efectos monumentales en la actividad económica. A su vez, esta situación ha dado origen a que de forma privada los compromisos que las compañías tienen con clientes y/o proveedores estén experimentando cambios en las condiciones inicialmente pactadas, siendo uno de ellos los contratos de arrendamiento.

¿Impactan estas concesiones los recientes análisis de NIIF 16?

En la medida que los arrendatarios buscan concesiones de alquiler y algún tipo de alivio sobre los pagos de arrendamiento, tanto los arrendadores como los arrendatarios deben evaluar si los cambios al contrato original (por ejemplo, una reducción en los metros cuadrados de un arrendamiento de oficina) y / o la contraprestación darían como resultado una modificación al arrendamiento según la NIIF 16. Por ejemplo, una concesión de alquiler normalmente cumple con la definición de modificación



de arrendamiento, ya que existe un cambio en la contraprestación que no era parte de los términos y condiciones originales del arrendamiento. Esto resultaría en una nueva medición del pasivo por arrendamiento en la fecha de vigencia de la modificación utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento por el resto del plazo del arrendamiento, o si no puede determinarse con facilidad, la tasa incremental por préstamos del arrendatario en la fecha de la nueva evaluación.

Sin embargo, el IASB recibió comentarios y reconoció que aplicar los requisitos de la NIIF 16 a un gran volumen de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 podría ser en la práctica difícil para los arrendatarios.

Solución Práctica

Luego de evaluar las implicaciones en los arrendamientos, el 28 de mayo de 2020 el IASB emitió una enmienda a la NIIF 16, que incluye una

solución práctica opcional para los arrendatarios para no contabilizar las concesiones de alquiler de COVID-19 como modificaciones de arrendamiento.

La solución práctica aplicará únicamente para los arrendatarios que reciben una concesión de alquiler como consecuencia del COVID-19 siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- El cambio en los pagos de arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada para el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación para el arrendamiento que precede inmediatamente al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo los pagos originalmente pendientes al 30 de junio de 2021 o antes; y
- No hay cambios sustanciales a otros términos y condiciones del arrendamiento.

Los arrendatarios podrán aplicar esta enmienda para los periodos anuales que inician en o después del 1 de junio de 2020, permitiendo a su vez la aplicación anticipada.

Se requiere que las entidades que eligen aplicar esta solución utilicen la aplicación retrospectiva y reconozcan el efecto acumulativo de la aplicación inicial como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) al comienzo del período anual en que el arrendatario aplica la enmienda.

Dicha aplicación no implica que los arrendatarios re-expresen las cifras de períodos anteriores y el IASB aclaró que no se requiere que los arrendatarios revelen la información requerida por el párrafo 28 (f) de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.



¿Qué se debe revelar en los Estados Financieros?

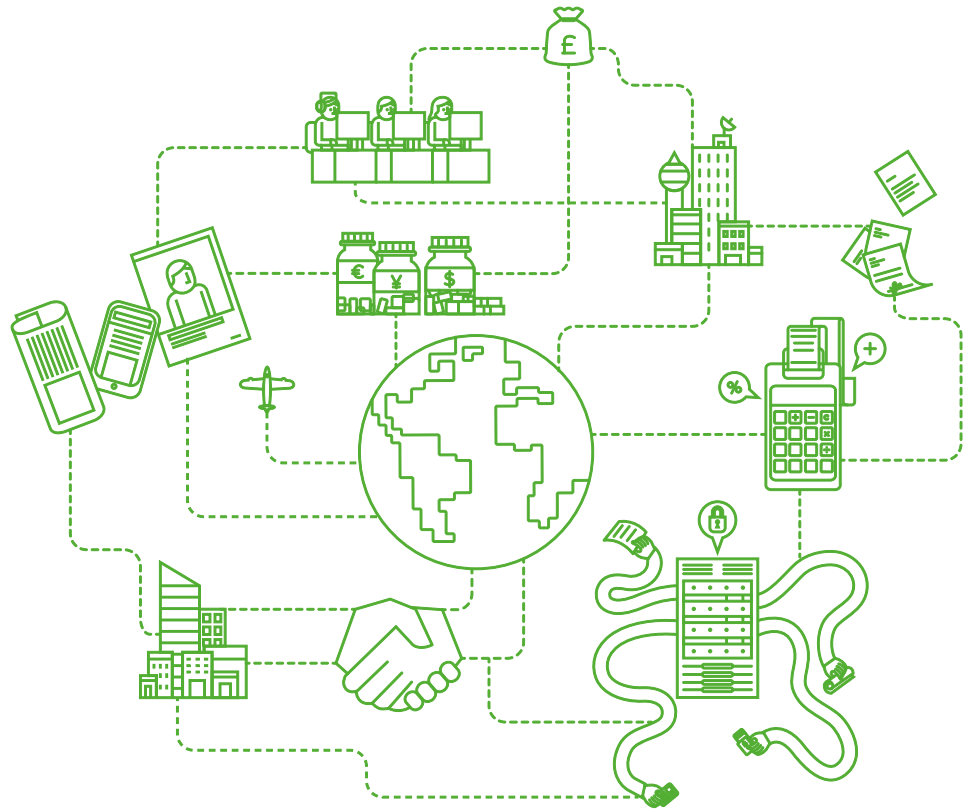
Los arrendatarios que utilicen la solución práctica deberán revelar:

Que se ha aplicado la solución práctica a todas las concesiones de arrendamiento o bien información sobre la naturaleza de los contratos a los que se ha aplicado la solución práctica.

Los montos reconocidos en resultados para reflejar los cambios en los pagos de arrendamiento derivados de las concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 si se aplica la solución práctica.

¿Y si no se aplica la solución práctica cual es el paso para seguir?

Si la solución práctica no es aplicable, las entidades deben determinar el impacto de cualquier modificación de arrendamiento según la NIIF 16 y sus efectos, incluyendo si existe una terminación parcial del pasivo por arrendamiento y / o deterioro de sus activos por derecho de uso.



RSM Panamá

Julio Cruz

jcruz@rsm.com.pa

Socio Auditoría



RSMLatinAmerica

rsm.global

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING



RSM