

Análisis Contable (NIIF 16 - Arrendamientos)

Bajo la NIIF 16, un contrato de leasing que cumple con ciertas condiciones (como la opción de compra a un precio significativamente inferior al valor de mercado esperado del activo al final del contrato, o que el plazo del arrendamiento cubra la mayor parte de la vida económica del activo) se clasifica como un arrendamiento financiero. Esto implica que el arrendatario (la empresa que recibe en arriendo) debe reconocer un "**activo por derecho de uso**" y un "**pasivo por arrendamiento**" en su estado de situación financiera.

Cálculo del valor presente del pasivo por arrendamiento:

El pasivo por arrendamiento se valora al inicio por el valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Estos pagos incluyen:

Pagos fijos (cuotas mensuales).

El precio cuando hay una opción de compra si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción.

Ej. Dado que existe una opción de compra al final del contrato, y se asume que: Ej. Manufacturas del Sur S.A. tiene la certeza razonable de ejercerla (ya que el valor residual es relativamente bajo), la opción de compra se incluye en el cálculo del valor presente.

Ejemplo Práctico:

La empresa, "Manufacturas del Sur S.A.", necesita una nueva máquina empacadora para su línea de producción. Decide adquirirla a través de un contrato de leasing financiero con la empresa "Leasing Activos S.A.".

Detalles del Contrato de Leasing:

- Activo: Máquina Empacadora (valor de mercado \$100,000)
- Fecha de Inicio del Contrato: 1 de Julio de 2024
- Plazo del Contrato: 5 años (60 meses)
- Cuotas Mensuales: \$1,800
- Opción de Compra al Final del Contrato: \$10,000
- Tasa de Interés Implícita en el Contrato (TII): 8% anual
- Vida Útil Estimada de la Máquina: 8 años

Tabla de amortización del pasivo por Arrendamiento

Registros Contables:

1. Al Inicio del contrato (1 de Julio de 2024):

Reconocimiento del Activo por Derecho de Uso y el Pasivo por Arrendamiento:

_____ 1 _____		
Activo por Derecho de Uso – Maquinaria	\$100,000.00	
Contrato de Arrendamiento Financiero		\$100,000.00
P/R el reconocimiento del activo y pasivo por el contrato de leasing.		

2. Pago de la primera Cuota (31 de Julio de 2024):

Reconocimiento del Gasto por intereses y reducción del pasivo:

_____ 2 _____		
Gasto por Intereses de Arrendamiento	\$516.67	
Contrato de Arrendamiento Financiero	\$1,283.33	
Bancos		\$1,800.00
P/R el pago de la cuota de arrendamiento, incluyendo intereses y amortización de capital.		

Registro contable mensual de acuerdo a la tabla de amortización.

3. Depreciación del Activo por Derecho de Uso (Mensual/Anual):

El activo por derecho de uso se deprecia durante el plazo del arrendamiento o la vida útil del activo subyacente, lo que sea más corto. En este caso, el plazo del contrato es de 5 años, y se espera ejercer la opción de compra, por lo que la empresa utilizará la vida útil del activo (8 años).

Depreciación Mensual = \$100,000 / 8 años
 \$12500.00 / 12
 \$ 1041.67

_____ 3 _____		
Gasto por Depreciación - Activo por derecho de uso	\$1,041.67	
Depreciación Acumulada - Activo por Derecho de Uso		\$1,041.67
P/R La depreciación mensual del activo por derecho de uso.		

4. Al Final del Contrato (30 Junio 2029) – opción de compra

Manufacturas del Sur S.A. decide ejercer la opción de compra. En este momento, el saldo pendiente del pasivo por arrendamiento, según la tabla de amortización, debería ser el valor de la opción de compra (\$10,000,00).

_____ x _____		
Contrato de Arrendamiento Financiero	\$10,000.00	
Bancos		\$10,000.00

P/R El pago de la opción de compra y la cancelación del pasivo por arrendamiento.

Una vez que se ejerce la opción de compra y la propiedad se transfiere, el activo por derecho de uso se reclasifica como un activo propio de la empresa (Propiedad, Planta y Equipo). La depreciación acumulada asociada también se transfiere.

Ejemplo:

Al 30 de Junio de 2029, la depreciación acumulada del activo por derecho de uso durante los 5 años de leasing es: \$1,041.67/mes * 60 meses = \$62,500.20.

_____ x _____		
Maquinaria y Equipo (Activo Fijo)	\$100,000.00	
Depreciación Acumulada - Activo por Derecho de Uso	\$62,500.00	
Activo por Derecho de Uso – Maquinaria y Equipo		\$100,000.00
Depreciación Acumulada - Maquinaria y Equipo		\$62,500.00

P/R (Activación del activo) el activo por derecho de uso a Propiedad, Planta y Equipo, y su depreciación acumulada.

CONSIDERACIONES NIIF 16

Clasificación del Leasing: La NIIF 16 elimina la distinción formal entre arrendamiento operativo y financiero para el arrendatario, obligando a capitalizar la mayoría de los arrendamientos. Sin embargo, en la práctica, la opción de compra a un precio bajo es un claro indicador de un arrendamiento financiero.

Revisión del Contrato: Es fundamental revisar detalladamente los términos y condiciones del contrato de leasing para asegurar la correcta clasificación y contabilización.

Este ejemplo proporciona una visión general del tratamiento contable de un leasing financiero con opción de compra bajo la NIIF 16. La complejidad puede aumentar con condiciones contractuales específicas o modificaciones del arrendamiento.

El "Activo por Derecho de Uso" se clasifica en el activo no corriente en el estado de situación financiera. No va directamente dentro de "Propiedad, Planta y Equipo" (PPE) como una cuenta principal, sino que se presenta como una categoría separada o una subcategoría dentro de los activos no corrientes, siguiendo los principios de la NIIF 16 (Norma Internacional de Información Financiera 16 - Arrendamientos).

Aunque el activo por derecho de uso es similar en naturaleza a los activos de PPE (ya que representa el derecho a usar un activo subyacente y se deprecia), la NIIF 16 requiere una presentación diferenciada para reflejar que no es un activo de propiedad total, sino un derecho contractual.