

Transacciones de arrendamiento  
con venta posterior:

# La NIIF 16 y su aporte a la asimetría contable peruana



**Jose Capuñay Vásquez**

*Titulado como contador interamericano certificado en NIIF para Pymes (CICNP) por la Asociación Interamericana de Contabilidad (AIC). Gerente del Área de Investigación y Consultoría en NIIF. Contador público colegiado titulado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Certificado en NIIF por el Institute of Chartered Accountants in England and Wales (ICAEW) y por la Association of Chartered Certified Accountants (ACCA). Miembro directivo del Comité Técnico de NIIF del Colegio de Contadores Públicos de Lima.*



*La **asimetría contable** no sería una problemática que adolezca la contabilidad o las **NIIF** per se, hay situaciones que son económicamente **diferentes** para una y otra empresa.*

## 1. Introducción

La asimetría contable, tomada para el presente análisis, sería el resultado de aplicar los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, las NIIF) y obtener como resultado tratamientos contable diferentes, en forma (reconocimiento y/o registro) y en los importes obtenidos (medición), respecto a una misma transacción que, en sustancia (económica), se trataría de la misma. En otras palabras, se trata de una asimetría contable en términos de comparabilidad (Valle 2013: 19-27).

En principio, identificar y reconocer una transacción económica que involucre un registro contable asimétrico solo es posible evaluando las dos caras de una misma moneda, revisando dos registros contables diferentes, respecto a una misma transacción, correspondiente a dos empresas económicamente independientes una de la otra. Sin embargo, la información financiera de una misma empresa podría presentar registros contables diferentes para dos o más transacciones que, económica y legalmente, son iguales.

En el contexto peruano, que lleva varios años aplicando las NIIF, los alquileres de bienes muebles han sido objeto de críticas respecto a las conclusiones contables que se han obtenido luego del análisis de la NIC 17 *Arrendamientos*. Incluso, han sido objeto de análisis para entidades tributarias, las cuales han concluido que alquileres<sup>1</sup> de equipos de cómputo deben ser contabilizados como arrendamientos financieros (Tribunal Fiscal 2014)<sup>2</sup>, a pesar de que su forma legal sea la de un arrendamiento operativo.

En ese sentido, es correcto pensar que diferentes criterios de interpretación podrían llevar a obtener la llamada asimetría contable para un arrendamiento, de tal forma que una parte lo clasifique como financiero y otra como operativo. No obstante, no es

<sup>1</sup> El término “alquiler” será empleado a lo largo del texto como sinónimo de arrendamiento operativo o, en su defecto, se utilizará este último.

<sup>2</sup> El Tribunal Fiscal repara las cuotas de alquiler que habían sido registradas como gatos del ejercicio. Al respecto, argumenta que dichas cuotas deberían considerarse parte del costo del activo (conforme se hace en un arrendamiento financiero); reconocen, en su lugar, un gasto por depreciación.

el único factor que motivaría esta clasificación diferente; *conceptos* como materialidad y frecuencia en las actividades económicas podrían motivar a que una transacción de alquiler con un cliente, para el cual es usual negociar la compra del bien arrendando al final de la transacción (la cual no fue incluida en el acuerdo inicial), sea objeto de análisis para confirmar que se deba contabilizar o no como un arrendamiento financiero implícito. La duda razonable de que una transacción sea tan usual sería móvil para que cualquier auditor financiero juzgue como equívoco el registro contable de un arrendamiento como operativo, al tener una conclusión similar a la de un arrendamiento financiero.

En efecto, la situación comentada en el párrafo anterior engloba lo que se ha denominado en el título de este texto como “transacciones de arrendamiento con venta posterior”, que no trata, como seguramente algunos lectores hayan anticipado, sobre una denominación incorrecta para lo que serían los retroarrendamientos financieros o *leaseback* (por su denominación en inglés), sino que, más bien, se convertirá en el objeto de estudio para este trabajo. El objetivo no es otro que demostrar la presencia de la asimetría contable en la contabilización de los arrendamientos y cómo esta se vuelve más compleja con la aplicación de las nuevas disposiciones de la NIIF 16 *Arrendamientos*.

## 2. Antecedentes

Hasta antes de la emisión de la nueva norma, la NIC 17 ha enmarcado el tratamiento contable de los arrendamientos. Esta NIIF nos plantea, en su párrafo octavo, que todos los arrendamientos (tanto para arrendadores como arrendatarios) deben clasificarse como operativos y financieros; esta clasificación es determinante para establecer su reconocimiento y medición financiera (IFRS 2015).

Teniendo en cuenta que, en un arrendamiento, un participante es el arrendador y el otro, el arrendatario, la conclusión con respecto a la clasificación de esta transacción para uno, de forma implícita, sería la misma para el otro partícipe; sin embargo, en la práctica, no es así. Considerando la existencia de un solo criterio fundamental de clasificación, cualquier resultado contable asimétrico en un mismo arrendamiento sería producto de diferentes interpretaciones a las condiciones presentes en los acuerdos. Si bien esta problemática resulta un tanto subjetiva, es la contabilidad vigente en muchos estados financieros de empresas asociadas por una misma transacción de arrendamiento y que producen, lo que aquí llamaremos, una “asimetría contable no inducida”.

Por otro lado, como si no fuera suficiente tratar de lidiar con este tipo de trasgresión al principio de comparabilidad, esgrimido en el *Marco Conceptual para la Preparación de la Información*

*Financiera*, la NIIF 16, norma que reemplaza a la NIC 17 a partir del 1 de enero de 2019, hace su generosa contribución desapareciendo la clasificación de los arrendamientos para el caso de los arrendatarios. De este modo, permite que todos los activos subyacentes en cada contrato sean contabilizados dentro del balance como los derechos que estos tienen sobre dichos bienes (como si fueran arrendamientos financieros). Esto significa que, en casos en que el arrendador evalúe y clasifique un arrendamiento como operativo, el arrendatario contabilizará el mismo acuerdo como arrendamiento financiero; el resultado de esto es lo que llamaremos a continuación como una “asimetría contable inducida”.

Si bien es comprensible la mejora en la evaluación financiera de los arrendatarios debido a este cambio<sup>3</sup>, en este texto, veremos cómo es que esta modificación incorpora nuevos escenarios de asimetría que serían exigidos por la misma norma y, en especial, para el contexto peruano, en el que se contabiliza transacciones de arrendamiento con venta posterior.

### 3. Análisis de escenarios

Para evaluar los efectos del cambio en las transacciones de arrendamiento con venta posterior, primero, analizaremos la etapa del arrendamiento previa a la negociación de la venta; de esa manera, observaremos los casos de contabilización presentes en el contexto peruano. Con este propósito, se plantean los siguientes escenarios:

- Escenario 1: Arrendamiento de equipos de cómputo por un plazo de 3 años
- Escenario 2: Arrendamiento de automóviles utilizados en zona minera por un plazo de 4 años
- Escenario 3: Arrendamiento de departamentos para uso de oficinas por un plazo de 5 años

Es importante destacar dos aspectos en los escenarios mencionados:

- Los arrendadores en cada situación se dedican como parte de su actividad económica a la compra y venta de estos bienes. Los arrendamientos, para estos, es un negocio nada despreciable, que les genera rentabilidad.
- En ninguno de los alquileres, se presenta una opción de compra incluida en el acuerdo; esta sería negociada luego de terminado el plazo del arrendamiento (práctica usual) y no desde la firma del contrato.

<sup>3</sup> Para mayor detalle, se puede consultar la página 5 del documento publicado en enero de 2016, por el International Accounting Standards Board (2016a), denominado Effects Analysis of IFRS 16 Leases.

Los comentarios esbozados a continuación no buscarán discutir la relevancia de las condiciones planteadas en los párrafos 10 y 11 de la NIC 17 (Mef 2005: 3, 4); únicamente, se tomarán los argumentos utilizados en estos casos para llegar a las conclusiones de clasificación elegidas tanto por el arrendador y el arrendatario. Posteriormente, en aplicación de la NIIF 16, solo se cambiará la postura del arrendatario, debido a que para el arrendador continuará el mismo criterio vigente para la clasificación, basado en la transferencia de riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente (Mef 2016: 9). Finalmente, para observar los efectos de la asimetría en cada uno de los escenarios, se deberá revisar la estructura planteada en la tabla 1, basada en las conclusiones para la clasificación de los arrendamientos brindada a continuación.

#### 3.1. Escenario 1

La contabilización de un arrendamiento financiero por parte del arrendatario se basa en que los equipos de cómputo alquilados tienen una vida económica muy similar a la del plazo del contrato, que se aprovecha de los beneficios que puede brindar el activo subyacente. Asimismo, considera que el pago aplazado por estos bienes es muy similar al precio que se pagaría al adquirirlos; por esa razón, se encuentra en la potestad de presentar dichos bienes en su balance.

Por otra parte, el arrendador contabiliza un arrendamiento operativo, debido que considera factible aprovecharse aun de los beneficios del bien con una inversión mínima, a través de su venta en un mercado de bienes de segunda mano. Otros argumentos asociados a esta contabilización refieren al criterio de materialidad. En muchos negocios *retail*, el arrendamiento de bienes no forma parte del *core business* de la empresa; por este motivo, dar un tratamiento como arrendamiento financiero a una transacción que representa menos del 10% de los ingresos brutos no resulta loable.

Respecto a la NIIF 16, como se adelantó en los antecedentes de este texto, el arrendatario debe contabilizar un arrendamiento financiero (derecho de uso) sin necesidad de argumentar a favor de esta

*[...] hay situaciones que, principalmente, por diferencias en los criterios de interpretación, presentarían tratamientos contables diferentes respecto a una misma transacción y concluirán en una asimetría contable no inducida.*

contabilización. No obstante, la NIIF 16 incorpora en su párrafo quinto dos exenciones:

- a) Arrendamientos a corto plazo
- b) Arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor

Acogiéndose a la exención b, los arrendatarios tendrían la posibilidad de contabilizar estos acuerdos como arrendamientos operativos. Si bien las pautas de transición, descritas en el apéndice C de la NIIF 16 indican que –para acuerdos ya reconocidos como arrendamientos financieros– debería quedarse así, no alude a pautas para tomar las exenciones en acuerdos ya contabilizados como arrendamientos financieros (como el presente caso). Entonces, para no complicar más el análisis, supondremos que, en un segundo arrendamiento, con las mismas condiciones que el primero, el arrendatario contabilizará el modelo del arrendamiento operativo, así como también lo hará el arrendador (considerando que prevalecerán sus criterios de contabilización).

### 3.2. Escenario 2

La situación planteada en este escenario es la inversa del escenario 1 y los argumentos son diferentes. En el caso del arrendador, como, por ejemplo, una empresa dedicada al *retail* de autos, hay mucho por arriesgar en un arrendamiento para clientes mineros, debido a que el desgaste por su uso implicaría realizar una inversión significativa para venderlos luego como vehículos usados, lo cual impide generar una rentabilidad apreciable que permita recuperar su inversión inicial en el bien. Entonces, el arrendador trataría de generar dicha rentabilidad en una única transacción de arrendamiento incorporando dicho beneficio en las cuotas de alquiler que se cobrarán al arrendatario, motivo por el cual tiene argumentos suficientes para contabilizar este acuerdo como arrendamiento financiero.

Mientras, en el caso del arrendatario, no existen motivos para pensar que el alquiler de vehículos es un arrendamiento financiero, muchas veces, porque en la práctica le faltan datos fidedignos que le permitan llegar a la conclusión a la que llegó el arrendador en el párrafo anterior. Además, tampoco, puede descartarse el criterio de materialidad para estas empresas mineras cuya actividad económica no se vería afectada por dejar de alquilar estos vehículos. En relación con la NIIF 16, en este escenario, el cambio elimina la asimetría.

### 3.3. Escenario 3

En estricto, este es el escenario menos complicado en términos de reconocimiento financiero. Tanto arrendadores como arrendatarios no tienen argumentos suficientes para señalar que, en un alquiler de departamentos, el plazo del contrato cubre la mayor parte de la vida económica del inmueble

*[...] es la **contabilidad vigente** en muchos estados financieros de **empresas asociadas** por una misma transacción de arrendamiento la que produce, lo que aquí llamaremos, una “**asimetría contable no inducida**”.*

subyacente que las cuotas acordadas impliquen la compra del activo en términos nominales. Por esa razón, ambos contabilizarían dicho acuerdo como arrendamiento operativo. No obstante, con el cambio incorporado de la NIIF 16, el arrendatario deberá modificar dicha contabilización para registrar su derecho de uso, mientras que el arrendador mantiene su modelo contable a la fecha.

## 4. Negociación de la venta posterior

Una vez concluido el plazo del arrendamiento, la segunda parte de esta transacción es la venta del bien arrendado. En principio, para evaluar la enajenación de estos bienes, primero, se tendría que descartar la existencia de una venta aplazada o la de un arrendamiento financiero implícito, ambos basados en la frecuencia en que ocurren arrendamientos con venta posterior para un cliente particular.

Si bien no es materia de este texto discutir que esta transacción podría tratarse de una venta, invitamos al lector a revisar los nuevos requerimientos esbozados en la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias provenientes de Contratos de Clientes*<sup>4</sup> para plantearse una propia conclusión y discutir el hecho que, para efectos de este análisis, no se considera que la venta englobe ambas partes de la transacción, sino únicamente desde el inicio de su negociación (una vez concluido el arrendamiento previo).

Considerando la conclusión planteada en el párrafo anterior, ello no implicaría necesariamente que no se tratara de un arrendamiento financiero. De hecho, quien quisiera vincular ambas transacciones como parte de una sola recurrirá a los criterios establecidos en la CiNIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento* solo para enterarse de que, en ella, no hay pautas suficientes para hacerlo; por el contrario, sí encontraría suficientes argumentos para separar ambas transacciones en la SIC 27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*<sup>5</sup> y, de esta manera, determinar que no se trata de un arrendamiento financiero implícito.

<sup>4</sup> Si se quiere aplicar la NIIF 16 de manera anticipada, se deberá aplicar en conjunto la NIIF 15, que entra en vigencia el 1 de enero de 2018.

<sup>5</sup> Los criterios de la CiNIIF 4 y Sic 27 han sido recogidos y aclarados en los requerimientos de evaluación de la NIIF 16.



Tabla 1. Contabilización de arrendamientos vigentes en el Perú

NIIF	Escenarios	Arrendador	Arrendatario
NIC 17 Arrendamientos	Arrendamiento de equipos de cómputo en un plazo de 3 años	<b>Reconocimiento inicial</b>	<b>Reconocimiento inicial</b>
		No aplica	Activo fijo y la obligación financiera
		<b>Reconocimiento posterior</b>	<b>Reconocimiento posterior</b>
		Derecho de cobro (CxC) y el ingreso devengado	*Gastos financieros *Depreciación del activo fijo
	Arrendamiento de automóviles utilizados en una zona minera por un plazo de 4 años	<b>Reconocimiento inicial</b>	<b>Reconocimiento inicial</b>
		*Activo financiero (CxC) y el ingreso *Costo de enajenación y baja de activo	No aplica
		<b>Reconocimiento posterior</b>	<b>Reconocimiento posterior</b>
		Activo financiero (CxC) e ingreso financiero	Obligación de pago (CxP) y el gasto devengado
	Arrendamiento de departamentos para uso de oficinas por un plazo de 5 años	<b>Reconocimiento inicial</b>	<b>Reconocimiento inicial</b>
		No aplica	No aplica
		<b>Reconocimiento posterior</b>	<b>Reconocimiento posterior</b>
		Derecho de cobro (CxC) y el ingreso devengado	Obligación de pago (CxP) y el gasto devengado
NIIF 16 Arrendamientos	Arrendamiento de equipos de cómputo en un plazo de 3 años	<b>Reconocimiento inicial</b>	<b>Reconocimiento inicial</b>
		No aplica	No aplica
		<b>Reconocimiento posterior</b>	<b>Reconocimiento posterior</b>
		Derecho de cobro (CxC) y el ingreso devengado	Obligación de pago (CxP) y el gasto devengado
	Arrendamiento de automóviles utilizados en una zona minera por un plazo de 4 años	<b>Reconocimiento inicial</b>	<b>Reconocimiento inicial</b>
		*Activo financiero (CxC) y el ingreso *Costo de enajenación y baja de activo	*Derecho de uso (activo fijo) y la obligación financiera
		<b>Reconocimiento posterior</b>	<b>Reconocimiento posterior</b>
		Activo financiero (CxC) e ingreso financiero	*Gastos financieros *Depreciación del derecho de uso
	Arrendamiento de departamentos para uso de oficinas por un plazo de 5 años	<b>Reconocimiento Inicial</b>	<b>Reconocimiento Inicial</b>
		No aplica	Derecho de uso (activo fijo) y la obligación financiera
		<b>Reconocimiento posterior</b>	<b>Reconocimiento posterior</b>
		Derecho de cobro (CxC) y el ingreso devengado	*Gastos financieros *Depreciación del derecho de uso

Fuente: NIC 17 (Mef 2005), NIIF 16 (Mef 2016). Elaboración propia.

Ahora bien, si se tratan de dos transacciones diferentes, ¿qué efecto asimétrico adicional podríamos encontrar en una transacción de venta, que debe ser tratada de forma independiente? En estricto, ninguno; por eso, antes de que ocurra, planteamos esta situación. En el contexto peruano, a pesar de usar los mismos parámetros de evaluación señalados en los párrafos precedentes, la conclusión

*[...] la **asimetría contable no inducida**, es subjetiva y podría atribuirse a la **interpretación equívoca** de alguna de las partes vinculadas en la **misma transacción**.*

a la que se llega (con frecuencia) es a la de un arrendamiento financiero. Imaginémoslo por un momento que, en el escenario 2 (ya incorporado el hecho de que habrá una venta futura), no existe una *asimetría no inducida* bajo el esquema actual de la NIC 17, es decir, que las interpretaciones del arrendador y el arrendatario llegan a la conclusión de que se trata de un arrendamiento operativo<sup>6</sup>.

Empero, motivado por el nuevo cambio normativo, el arrendatario registra su nuevo modelo de derecho de uso para la etapa de arrendamiento. ¿Qué ocurre con el arrendador? Podría contabilizar dos transacciones separadas como un arrendamiento financiero. En síntesis, advertimos la probabilidad de que una transacción de arrendamiento con venta posterior pueda ser tratada como un arrendamiento financiero implícito (incluso ahora) de forma errónea, mientras que el arrendatario registre únicamente su derecho de uso en función de la primera etapa de la transacción asociada al alquiler.

## 5. Reflexiones finales

- La asimetría contable no sería una problemática de la que adolece la contabilidad o las NIIF per se; hay situaciones que son económicamente diferentes para una y otra empresa, o para la misma empresa respecto a la misma transacción en otro tiempo. Este podría ser el caso de la asimetría contable inducida.
- No obstante, hay situaciones que, principalmente, por diferencias en los criterios de interpretación, presentarían tratamientos contables diferentes

<sup>6</sup> A esta conclusión se llega también actualmente, pero no ha sido citada en los escenarios previos, porque consideramos una interpretación por ambas partes realizada de forma errónea. Empero, este escenario sí es posible y correcto para situaciones en las cuales los argumentos vertidos para el escenario 1 funcionen aquí también.

respecto a una misma transacción y concluirán en una asimetría contable no inducida.

- Como seguramente ya han podido notar, la asimetría contable no inducida es subjetiva y podría atribuirse a la interpretación equivocada de alguna de las partes vinculadas en la misma transacción. Lo curioso es que, en nuestro contexto, podrán revisar estados financieros auditados que presenten la misma transacción presentada de forma distinta por varios años.
- Los escenarios de arrendamientos bajo NIC 17 ya generan situaciones asimétricas (ver escenario 1 y 2 de la tabla 1) por la aquí llamada *asimetría contable no inducida*. Si bien con el cambio normativo las probabilidades de que el arrendatario erre en su interpretación disminuyen, para el caso del arrendador, no es igual.
- La NIIF 16 incorpora escenarios de *asimetría inducida* que, si bien forman parte de la correcta aplicación de la NIIF, en términos de medición financiera, los temas aquí planteados podrían incrementarse. Como ejemplo, consideren que el arrendador en el escenario 3 podría contabilizar una *propiedad de inversión medida a valor razonable*, conforme a la NIC 40, mientras que su arrendatario presenta su derecho de uso contabilizado bajo NIC 16. Ambos estarían aplicando correctamente la norma respecto al mismo activo subyacente en un acuerdo de arrendamiento.
- Finalmente, las transacciones de arrendamiento con venta posterior incorporan todos los posibles escenarios de asimetría que fueron explicados en la sección 3; no obstante, únicamente, si se generan situaciones de *asimetría contable no inducida*, esta transacción podría verse tergiversada por parte del arrendador cuando aplique motivado la NIIF 16.

## Bibliografía

INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD  
2016a "Effects Analysis IFRS 16". *International Accounting Standard Board*. Consulta: 10 de agosto de 2016.  
[http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/IFRS\\_16\\_effects\\_analysis.pdf](http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/IFRS_16_effects_analysis.pdf)

2016b *Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos*. 19 de enero de 2016. Consulta: agosto de 2016  
[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_public/con\\_nor\\_co/oficializada/ES\\_GVT\\_IFRS16\\_2016.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/oficializada/ES_GVT_IFRS16_2016.pdf)

2016c *Norma Internacional de Contabilidad 17 Arrendamientos*. 01 de enero 2005. Consulta: agosto de 2016  
[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_public/con\\_nor\\_co/no\\_oficializ/ES\\_GVT\\_IAS17\\_2015.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/no_oficializ/ES_GVT_IAS17_2015.pdf)

TRIBUNAL FISCAL  
2014 *Resolución del Tribunal fiscal N° 10485-4-2014*. Lima, abril 2014.

VALLE LARREA, Carlos  
2013 "Los conceptos de correlación y simetría y su importancia actual para las NIIF". *Enfoque Contable*. Lima, volumen 5, pp. 19-27. ■