

Interpretación SIC-27

Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento

Referencias

- NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*
- NIC 11 *Contratos de Construcción*
- NIC 17 *Arrendamientos* (revisada en 2003)
- NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*
- NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*
- NIIF 4 *Contratos de Seguro*
- NIIF 9 *Instrumentos Financieros*

Problema

- 1 Una Entidad puede realizar con un tercero no relacionado (un Inversionista), una transacción o una serie de transacciones estructuradas (un acuerdo), cuya forma legal es la de un arrendamiento. Por ejemplo, la Entidad puede arrendar activos a un Inversionista y a continuación tomar los mismos activos en subarrendamiento o, alternativamente, vender legalmente los activos y luego tomarlos en arrendamiento posterior. La forma de cada acuerdo, así como sus plazos y condiciones, pueden variar significativamente. En el caso de arrendamiento inicial con subarrendamiento posterior, puede que el acuerdo haya sido diseñado para conseguir una ventaja fiscal para el Inversionista, que la comparte con la Entidad en forma de honorarios o cuotas, y no se haya diseñado para transmitir el derecho de uso de un activo.
- 2 Cuando el acuerdo con un Inversionista reviste la forma legal de arrendamiento, los problemas son:
 - (a) cómo determinar si una serie de transacciones están interrelacionadas y deben ser registradas como una única transacción;
 - (b) determinar si el acuerdo satisface la definición de un arrendamiento según la NIC 17; y, en caso contrario,
 - (i) si la cuenta separada de inversión y las obligaciones de pago por arrendamiento que pudieran existir representan activos y pasivos de la Entidad [considérese, por ejemplo, el caso descrito en el párrafo A2(a) de la guía que acompaña a la Interpretación];
 - (ii) cómo debe la Entidad registrar otras obligaciones derivadas del acuerdo; y
 - (iii) cómo debe registrar la Entidad las eventuales cuotas recibidas de un Inversionista.

Acuerdo

- 3 Una serie de transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento están relacionadas, y deberán ser registradas como una única transacción, cuando el efecto económico de las mismas no pueda ser comprendido sin referencia al conjunto de transacciones como un todo. Se da este caso, por ejemplo, cuando la serie de transacciones están íntimamente relacionadas, se negocian como una única transacción, y tienen lugar de forma simultánea o como una secuencia continua. (La Parte A de la guía complementaria proporciona ejemplos de la aplicación de esta Interpretación).
- 4 La contabilidad deberá reflejar la esencia del acuerdo. Deben evaluarse todos los aspectos e implicaciones del acuerdo para determinar su esencia, poniendo énfasis sobre aquellos aspectos e implicaciones que tengan un efecto económico.
- 5 La NIC 17 se aplica cuando la esencia de un acuerdo incluye la transmisión del derecho de uso de un activo durante un periodo acordado. Entre los indicadores que individualmente demuestran que un acuerdo puede,

en esencia, no implicar un arrendamiento según la NIC 17, se incluyen los siguientes (la Parte B de la guía complementaria proporciona ejemplos de aplicación de esta Interpretación):

- (a) la Entidad mantiene todos los riesgos y ventajas asociadas a la propiedad del activo subyacente, y disfruta esencialmente de los mismos derechos de uso que mantenía antes del acuerdo;
- (b) la razón fundamental del acuerdo es alcanzar un determinado resultado fiscal, y no transmitir el derecho de uso de un activo; y
- (c) en las condiciones del acuerdo se incluye una opción cuyos términos hacen casi seguro su ejercicio (por ejemplo, una opción de venta que puede ejercerse a un precio suficientemente más alto que el valor razonable esperado para cuando pueda ejercerse).

6 Las definiciones y guías contenidas en los párrafos 49 a 64 del *Marco Conceptual*¹ deberán aplicarse en la determinación de si, en esencia, una determinada cuenta separada de inversión y las obligaciones de pago por el arrendamiento representan activos y pasivos, respectivamente, para la entidad. Entre los indicadores que, conjuntamente, demuestran que en esencia la cuenta separada de inversión y las obligaciones de pago por arrendamiento no satisfacen las definiciones de un activo y un pasivo, respectivamente, y por tanto no deben ser reconocidos por la entidad, se incluyen los siguientes:

- (a) la Entidad no es capaz de controlar la cuenta de inversión para conseguir sus propios objetivos y no está obligada a satisfacer los pagos por el arrendamiento. Esto ocurre cuando, por ejemplo, se coloca un importe anticipado en una cuenta separada de inversión para proteger al Inversionista, de forma que sólo puede ser usada para efectuar pagos a este Inversionista, el Inversionista acuerda que las obligaciones de pago por arrendamiento serán pagadas con fondos de la cuenta de inversión, y la Entidad no tiene capacidad para retener pagos al Inversionista hechos desde esta cuenta de inversión;
- (b) la Entidad sólo tiene un riesgo remoto de reembolsar el importe completo de las cuotas recibidas de un Inversionista y posiblemente pagar algún importe adicional o, cuando una cuota no ha sido recibida, sólo tiene un riesgo remoto de pagar un importe en concepto de otras obligaciones (por ejemplo, una garantía). Existe sólo un riesgo remoto de pago cuando, por ejemplo, los términos del acuerdo requieren que se invierta un determinado importe anticipado en activos libres de riesgo, de los que se espera que generen flujos de efectivo suficientes para satisfacer las obligaciones de pago por arrendamiento; y
- (c) además de los flujos de efectivo iniciales al comienzo del acuerdo, los únicos flujos de efectivo esperados según el mismo son los pagos por arrendamiento que se satisfacen exclusivamente con fondos tomados de la cuenta separada de inversión, establecida con los flujos de efectivo iniciales.

7 El resto de las obligaciones de un acuerdo, incluyendo cualesquiera garantías suministradas y las obligaciones incurridas en caso de una finalización anticipada, deberán ser contabilizadas según la NIC 37, la NIIF 4 o la NIIF 9, dependiendo de las condiciones.

8 Los criterios del párrafo 20 de la NIC 18 deberán aplicarse a los hechos y circunstancias de cada acuerdo, con el fin de determinar cuándo reconocer como ingreso las cuotas que la Entidad pueda recibir. Deberán considerarse factores tales como si hay una responsabilidad continuada en forma de obligaciones de desempeño, futuras y significativas, que sean necesarias para obtener las cuotas, si hay riesgos que se han retenido, los términos de cualquier acuerdo de garantía o el riesgo de reembolso de las cuotas. Entre los indicadores que, de forma individual, demuestran que es inadecuado el reconocimiento del total de la cuota como ingreso cuando se reciben, si se recibieron al comienzo del acuerdo, se incluyen los siguientes:

- (a) la existencia de obligaciones, bien de realizar o de abstenerse de ciertas actividades importantes, que son condiciones para obtener las cuotas recibidas, y por tanto la ejecución de un acuerdo legalmente obligatorio no es el acto más relevante requerido por el acuerdo;
- (b) se imponen limitaciones al uso del activo subyacente que tienen el efecto práctico de restringir y cambiar significativamente la capacidad de uso del activo para la Entidad (por ejemplo, agotarlo, venderlo o darlo en prenda como garantía colateral);
- (c) la posibilidad de reembolsar cualquier importe de la cuota y posiblemente pagar algún importe adicional no es remota. Esto sucede cuando, por ejemplo,
 - (i) el activo subyacente no es un activo especial que sea necesario para que la entidad lleve a cabo sus negocios, y por ello existe una posibilidad de que la entidad pueda pagar un importe para finalizar pronto el acuerdo; o

¹ Las referencias al *Marco Conceptual* son al *Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros* del IASC, adoptado por el IASB en 2001. En septiembre de 2010, el IASB sustituyó el *Marco Conceptual* por el *Marco Conceptual para la Información Financiera*. Los párrafos 49 a 64 son ahora los párrafos 4.4 a 4.19 del *Marco Conceptual*.

- (ii) la entidad está obligada por los términos del acuerdo, o tiene libertad total o parcial, para invertir un importe anticipado en activos que impliquen una cantidad no insignificante de riesgo (como, por ejemplo, divisas, tasa de interés o riesgo de crédito). En esta circunstancia, el riesgo de que el valor de la inversión sea insuficiente para satisfacer las obligaciones de pago por arrendamiento no es remoto, y por ello existe una posibilidad de que la entidad pueda ser requerida para que pague algún importe.
- 9 La cuota deberá presentarse en el estado de resultado integral basándose en su esencia y naturaleza económica.

Información a revelar

- 10 Todos los aspectos de un acuerdo que, en esencia, no supone un arrendamiento, según la NIC 17, deberán ser considerados al determinar la información a revelar adecuada que es necesaria para comprender el acuerdo y el tratamiento contable adoptado. Una entidad deberá revelar lo siguiente, en cada periodo en el que exista un acuerdo:
- (a) una descripción del acuerdo que incluya:
 - (i) el activo subyacente y cualquier restricción a su uso;
 - (ii) el periodo de vigencia y otros términos relevantes del acuerdo;
 - (iii) las transacciones que están relacionadas conjuntamente, incluyendo cualquier opción; y
 - (b) el tratamiento contable aplicado a cualquier cuota recibida, el importe reconocido como ingreso en el periodo, y la partida del estado del resultado integral en la que se ha incluido.
- 11 La información a revelar requerida, de acuerdo con el párrafo 10 de esta Interpretación, debe ser suministrada individualmente para cada acuerdo o de forma agregada para cada clase de acuerdos. Una clase es un grupo de acuerdos con activos subyacentes de naturaleza similar (por ejemplo, plantas generadoras de energía).

Fecha del acuerdo

Febrero de 2000

Fecha de vigencia

Esta Interpretación tendrá vigencia a partir del 31 de diciembre de 2001. Los cambios en las políticas contables deben contabilizarse de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8.

La NIIF 9 modificada en noviembre de 2013 modificó el párrafo 7. Una entidad aplicará esas modificaciones cuando aplique la NIIF 9 modificada en noviembre de 2013.