

II

(Actos no legislativos)

REGLAMENTOS

REGLAMENTO (UE) 2017/1986 DE LA COMISIÓN

de 31 de octubre de 2017

que modifica el Reglamento (CE) n.º 1126/2008, por el que se adoptan determinadas Normas Internacionales de Contabilidad de conformidad con el Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo relativo a la Norma Internacional de Información Financiera 16

(Texto pertinente a efectos del EEE)

LA COMISIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea,

Visto el Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad ⁽¹⁾, y en particular su artículo 3, apartado 1,

Considerando lo siguiente:

- (1) Mediante el Reglamento (CE) n.º 1126/2008 de la Comisión ⁽²⁾, se adoptaron determinadas normas internacionales e interpretaciones existentes a 15 de octubre de 2008.
- (2) El 13 de enero de 2016, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC/IASB) publicó la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16, *Arrendamientos*. Esta norma tiene por objeto mejorar la información financiera sobre los contratos de arrendamiento.
- (3) La adopción de la NIIF 16 implica por vía de consecuencia modificaciones de las siguientes normas o interpretaciones de normas: Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 1, 3, 4, 7, 9, 13 y 15, Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) 1, 2, 7, 12, 16, 21, 23, 32, 37, 38, 39, 40 y 41, Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) 1 y 12, e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones (SIC) 29 y 32.
- (4) La consulta con el Grupo Consultivo Europeo en materia de Información Financiera confirma que la NIIF 16 cumple los criterios para su adopción, establecidos en el artículo 3, apartado 2, del Reglamento (CE) n.º 1606/2002.
- (5) Procede, por tanto, modificar el Reglamento (CE) n.º 1126/2008 en consecuencia.
- (6) Las medidas previstas en el presente Reglamento se ajustan al dictamen del Comité de Reglamentación Contable.

HA ADOPTADO EL PRESENTE REGLAMENTO:

Artículo 1

El anexo del Reglamento (CE) n.º 1126/2008 queda modificado como sigue:

- a) se inserta la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 *Arrendamientos* con arreglo a lo previsto en el anexo del presente Reglamento;

⁽¹⁾ DO L 243 de 11.9.2002, p. 1.

⁽²⁾ Reglamento (CE) n.º 1126/2008 de la Comisión, de 3 de noviembre de 2008, por el que se adoptan determinadas Normas Internacionales de Contabilidad de conformidad con el Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (DO L 320 de 29.11.2008, p. 1).

- b) la NIC 1, la NIC 2, la NIC 7, la NIC 12, la NIC 16, la NIC 21, la NIC 23, la NIC 32, la NIC 37, la NIC 38, la NIC 39, la NIC 40, la NIC 41, la NIIF 1, la NIIF 3, la NIIF 4, la NIIF 7, la NIIF 9, la NIIF 13, la NIIF 15, la CINIIF 1, la CINIIF 12, la SIC-29 y la SIC-32 se modifican de conformidad con la NIIF 16, con arreglo a lo previsto en el anexo del presente Reglamento.

Artículo 2

Todas las empresas aplicarán las modificaciones mencionadas en el artículo 1 a más tardar desde la fecha de inicio de su primer ejercicio a partir del 1 de enero de 2019.

Artículo 3

El presente Reglamento entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el *Diario Oficial de la Unión Europea*.

El presente Reglamento será obligatorio en todos sus elementos y directamente aplicable en cada Estado miembro.

Hecho en Bruselas, el 31 de octubre de 2017.

Por la Comisión

El Presidente

Jean-Claude JUNCKER

ANEXO

Norma Internacional de Información Financiera 16***Arrendamientos*****Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos**

OBJETIVO

1. **Esta norma establece los principios aplicables al reconocimiento, la valoración y la presentación de los arrendamientos, así como a la información a revelar al respecto. El objetivo es garantizar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información pertinente de forma tal que refleje fielmente esas transacciones. Esta información ofrece a los usuarios de los estados financieros una base para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.**
2. Al aplicar esta norma, las entidades deberán tener en cuenta las condiciones de los *contratos* y todos los hechos y circunstancias pertinentes. Las entidades aplicarán esta norma de manera uniforme a los contratos con características similares y en circunstancias parecidas.

ALCANCE

3. Las entidades aplicarán esta norma a todos los arrendamientos, incluidos los arrendamientos de *activos por derecho de uso* en el marco de un *subarrendamiento*, excepto cuando se trate de:
 - a) acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares;
 - b) el arrendamiento de activos biológicos que estén dentro del alcance de la NIC 41 *Agricultura* mantenidos por el arrendatario;
 - c) acuerdos de concesión de servicios que estén dentro del alcance de la CINIIF 12 *Acuerdos de concesión de servicios*;
 - d) licencias de propiedad intelectual otorgadas por un arrendador dentro del alcance de la NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes*; y
 - e) derechos que un arrendatario posea en virtud de acuerdos de licencia, dentro del alcance de la NIC 38 *Activos intangibles*, para productos tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.
4. El arrendatario, aunque sin estar obligado a ello, podrá aplicar esta norma a los arrendamientos de activos intangibles distintos de los descritos en el párrafo 3, letra e).

EXENCIONES DEL RECONOCIMIENTO (PÁRRAFOS B3 A B8)

5. El arrendatario podrá elegir no aplicar lo establecido en los párrafos 22 a 49 a lo siguiente:
 - a) *arrendamientos a corto plazo*; y
 - b) arrendamientos en los que el *activo subyacente* sea de escaso valor (según lo descrito en los párrafos B3 a B8).
6. Si el arrendatario elige no aplicar lo establecido en los párrafos 22 a 49 a los arrendamientos a corto plazo o los arrendamientos cuyo activo subyacente sea de escaso valor, reconocerá los *pagos por arrendamiento* correspondientes a esos arrendamientos como gastos, bien de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, bien sobre otra base sistemática. El arrendatario aplicará otra base sistemática si esta es más representativa del patrón de beneficios del mismo.
7. Si el arrendatario contabiliza los arrendamientos a corto plazo aplicando el párrafo 6, considerará que se trata de un nuevo arrendamiento a los efectos de esta norma si:
 - a) se produce una *modificación del arrendamiento*; o
 - b) se produce algún cambio en el plazo del arrendamiento (por ejemplo, el arrendatario ejerce una opción no contemplada anteriormente cuando determinó dicho plazo).

8. La elección en el caso de arrendamientos a corto plazo se efectuará por clases de activos subyacentes a los que se refiera el derecho de uso. Una clase de activos subyacentes es un conjunto de activos subyacentes de similar naturaleza y uso en las actividades de la entidad. La elección en el caso de arrendamientos cuyo activo subyacente sea de escaso valor podrá hacerse arrendamiento por arrendamiento.

IDENTIFICACIÓN DE UN ARRENDAMIENTO (PÁRRAFOS B9 A B33)

9. **Al inicio del contrato, la entidad evaluará si este constituye, o contiene, un arrendamiento. Un contrato constituye, o contiene, un arrendamiento si conlleva el derecho de controlar el uso de un activo identificado durante un determinado período de tiempo a cambio de una contraprestación. Los párrafos B9 a B31 establecen directrices de cara a evaluar si un contrato constituye, o contiene, un arrendamiento.**
10. Un período de tiempo puede describirse por referencia a la magnitud de uso de un activo identificado (por ejemplo, el número de unidades para cuya producción se utilizará un elemento de un equipo).
11. La entidad deberá evaluar nuevamente si un contrato constituye, o contiene, un arrendamiento solo si las condiciones del contrato se modifican.

Separación de los componentes de un contrato

12. En los contratos que constituyan, o contengan, arrendamientos, la entidad contabilizará como arrendamiento cada componente de arrendamiento del contrato, por separado de los componentes del contrato que no constituyan arrendamiento, salvo si aplica la solución práctica que recoge el párrafo 15. Los párrafos B32 a B33 establecen directrices sobre la separación de los componentes de un contrato.

Arrendatario

13. En los contratos que tengan un componente de arrendamiento y uno o varios componentes adicionales de arrendamiento o de otro tipo, el arrendatario distribuirá la contraprestación del contrato entre cada componente de arrendamiento basándose en el precio individual relativo del componente de arrendamiento y el precio individual agregado de los componentes que no sean de arrendamiento.
14. El precio individual relativo de los componentes de arrendamiento y de otro tipo se determinará basándose en el precio que el arrendador o un proveedor similar cobraría a una entidad en relación con ese componente, o un componente similar, por separado. Si no se dispone inmediatamente de un precio individual observable, el arrendatario estimará el precio individual, maximizando el uso de la información observable.
15. Como solución práctica, el arrendatario podrá elegir, por clase de activo subyacente, no separar los componentes de arrendamiento de los de otro tipo, contabilizando, en su lugar, cada componente de arrendamiento y cualesquiera componentes de otro tipo conexos como un único componente de arrendamiento. El arrendatario no aplicará esta solución práctica a los derivados implícitos que reúnan los criterios establecidos en el párrafo 4.3.3 de la NIIF 9 *Instrumentos financieros*.
16. Salvo cuando se aplique la solución práctica expuesta en el párrafo 15, el arrendatario contabilizará los componentes que no sean de arrendamiento con arreglo a otras normas aplicables.

Arrendador

17. En los contratos que tengan un componente de arrendamiento y uno o varios componentes adicionales de arrendamiento o de otro tipo, el arrendador distribuirá la contraprestación del contrato conforme a los párrafos 73 a 90 de la NIIF 15.

PLAZO DEL ARRENDAMIENTO (PÁRRAFOS B34 A B41)

18. La entidad determinará el plazo del arrendamiento como igual al período no revocable de un arrendamiento, al que se añadirán:
- a) los períodos cubiertos por la opción de prorrogar el arrendamiento, si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción; y
 - b) los períodos cubiertos por la opción de rescindir el arrendamiento, si el arrendatario tiene la certeza razonable de que no ejercerá esa opción.

19. Al evaluar si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá la opción de prorrogar un arrendamiento, o de que no ejercerá la opción de rescindir el arrendamiento, la entidad tendrá en cuenta todos los hechos y circunstancias pertinentes que creen un incentivo económico que mueva al arrendatario a ejercer la opción de prorrogar el arrendamiento, o a no ejercer la opción de rescindir el arrendamiento, según lo descrito en los párrafos B37 a B40.
20. El arrendatario evaluará nuevamente si tiene la certeza razonable de que ejercerá una opción de prórroga, o no ejercerá una opción de rescisión, siempre que se produzca un hecho significativo o un cambio significativo en las circunstancias que:
- a) esté bajo el control del arrendatario; y
 - b) afecte a la determinación de si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá una opción no contemplada anteriormente cuando determinó el plazo del arrendamiento, o de que no ejercerá una opción contemplada anteriormente cuando determinó el plazo del arrendamiento (según lo descrito en el párrafo B41).
21. La entidad revisará el plazo del arrendamiento si se produce un cambio en el período no revocable de un arrendamiento. Por ejemplo, el período de arrendamiento no revocable cambiará si:
- a) el arrendatario ejerce una opción no contemplada anteriormente por la entidad cuando esta determinó el plazo del arrendamiento;
 - b) el arrendatario no ejerce una opción contemplada anteriormente por la entidad cuando esta determinó el plazo del arrendamiento;
 - c) se produce un hecho que obliga contractualmente al arrendatario a ejercer una opción no contemplada anteriormente por la entidad cuando esta determinó el plazo del arrendamiento; o
 - d) se produce un hecho con arreglo al cual el arrendatario tiene prohibido contractualmente ejercer una opción contemplada anteriormente por la entidad cuando esta determinó el plazo del arrendamiento.

ARRENDATARIO

Reconocimiento

22. **En la fecha de comienzo, el arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.**

Valoración

Valoración inicial

Valoración inicial del activo por derecho de uso

23. **En la fecha de comienzo, el arrendatario valorará el activo por derecho de uso al coste.**

24. El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

- a) el importe de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento, según lo descrito en el párrafo 26;
- b) cualquier pago por arrendamiento efectuado en la fecha de comienzo o antes de esta, menos cualquier *incentivo de arrendamiento* recibido;
- c) cualquier *coste directo inicial* soportado por el arrendatario; y
- d) una estimación de los costes en que incurrirá el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, rehabilitar el lugar en el que se ubique o devolver dicho activo a la condición exigida en los términos y condiciones del arrendamiento, salvo si se incurre en tales costes para la producción de existencias. El arrendatario tendrá la obligación de soportar esos costes, bien desde la fecha de comienzo, bien como consecuencia de haber utilizado el activo subyacente durante un período determinado.

25. El arrendatario reconocerá los costes descritos en el párrafo 24, letra d), como parte del coste del activo por derecho de uso cuando adquiera la obligación de soportar dichos costes. El arrendatario aplicará la NIC 2 *Existencias* a los costes soportados durante un determinado período como consecuencia de haber utilizado el activo por derecho de uso para la producción de existencias durante ese período. Las obligaciones con respecto a esos costes contabilizados aplicando esta norma o la NIC 2 se reconocerán y valorarán aplicando la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*.

Valoración inicial del pasivo por arrendamiento

26. **En la fecha de comienzo, el arrendatario valorará el pasivo por arrendamiento al valor actual de los pagos por arrendamiento que no estén abonados en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán utilizando el tipo de interés implícito en el arrendamiento, si ese tipo puede determinarse fácilmente. Si no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.**
27. En la fecha de comienzo, los pagos por arrendamiento incluidos en la valoración del pasivo por arrendamiento comprenderán los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento que no hayan sido abonados en dicha fecha:
- a) *pagos fijos* (incluidos los pagos fijos en esencia, según lo descrito en el párrafo B42), menos los incentivos de arrendamiento a cobrar;
 - b) los *pagos por arrendamiento variables* que dependan de un índice o un tipo, inicialmente, valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo (según lo descrito en el párrafo 28);
 - c) los importes que se espera que abone el arrendatario en concepto de *garantías de valor residual*;
 - d) el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción (lo que se evaluará a la luz de los factores descritos en los párrafos B37 a B40); y
 - e) los pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el arrendatario de la opción de rescindir el arrendamiento.
28. Los pagos por arrendamiento variables que dependan de un índice o un tipo, según lo descrito en el párrafo 27, letra b), incluirán, por ejemplo, los pagos vinculados a un índice de precios al consumo, los pagos vinculados a un tipo de interés de referencia (por ejemplo, el LIBOR) o los pagos que varíen como consecuencia de cambios en los precios de alquiler del mercado.

Valoración posterior*Valoración posterior del activo por derecho de uso*

29. **Después de la fecha de comienzo, el arrendatario valorará el activo por derecho de uso aplicando un modelo de costes, salvo si aplica uno de los modelos de valoración descritos en los párrafos 34 y 35.**

Modelo de costes

30. En un modelo de costes, el arrendatario valorará el activo por derecho de uso al coste:
- a) menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro de valor acumuladas; y
 - b) ajustado para reflejar cualquier nueva valoración del pasivo por arrendamiento según se indica en el párrafo 36, letra c).
31. El arrendatario aplicará los requisitos de amortización previstos en la NIC 16 *Inmovilizado material* al amortizar el activo por derecho de uso, con supeditación a lo establecido en el párrafo 32.
32. Si el arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento o si el coste del activo por derecho de uso refleja que el arrendatario ejercerá una opción de compra, este amortizará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo hasta el final de la *vida útil* del activo subyacente. En los demás casos, el arrendatario amortizará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo hasta, bien el final de la *vida útil* de dicho activo, bien el final del plazo del arrendamiento si este se produjera antes.
33. El arrendatario aplicará la NIC 36 *Deterioro del valor de los activos* para determinar si el valor del activo por derecho de uso se ha deteriorado y contabilizar cualquier pérdida por deterioro de valor observada.

Otros modelos de valoración

34. Si el arrendatario aplica a sus inversiones inmobiliarias el modelo del valor razonable de la NIC 40 *Inversiones inmobiliarias*, aplicará también ese modelo a los activos por derecho de uso que entren en la definición de inversiones inmobiliarias que establece la NIC 40.

35. Si los activos por derecho de uso están relacionados con una clase de inmovilizado material a la que el arrendatario aplica el modelo de revalorización de la NIC 16, el arrendatario podrá optar por aplicar ese modelo de revalorización a todos los activos por derecho de uso que estén relacionados con esa clase de inmovilizado material.

Valoración posterior del pasivo por arrendamiento

36. **Después de la fecha de comienzo, el arrendatario valorará el pasivo por arrendamiento como sigue:**
- a) **incrementando el importe en libros a fin de reflejar los intereses sobre el pasivo por arrendamiento;**
 - b) **reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento efectuados; y**
 - c) **valorando nuevamente el importe en libros a fin de reflejar cualquier evaluación posterior o cualquier modificación del arrendamiento según se especifican en los párrafos 39 a 46, o de reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia (véase el párrafo B42).**
37. Los intereses sobre el pasivo por arrendamiento de cada ejercicio durante el plazo del arrendamiento serán iguales al importe generado por un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo por arrendamiento. El tipo de interés periódico es el tipo de descuento descrito en el párrafo 26 o, en su caso, el tipo de descuento revisado descrito en el párrafo 41, el párrafo 43 o el párrafo 45, letra c).
38. Después de la fecha de comienzo, el arrendatario reconocerá en el resultado del ejercicio, salvo si los costes están incluidos en el importe en libros de otro activo de acuerdo con otras normas aplicables, lo siguiente:
- a) los intereses sobre el pasivo por arrendamiento; y
 - b) los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la valoración del pasivo por arrendamiento en el ejercicio en el que se haya producido el hecho o la circunstancia que da lugar a dichos pagos.

Nueva evaluación del pasivo por arrendamiento

39. Después de la fecha de comienzo, el arrendatario aplicará los párrafos 40 a 43 para valorar de nuevo el pasivo por arrendamiento a fin de reflejar los cambios en los pagos por arrendamiento. El arrendatario reconocerá el importe de la nueva valoración del pasivo por arrendamiento como un ajuste del activo por derecho de uso. No obstante, si el importe en libros del activo por derecho de uso se reduce a cero y se produce una nueva reducción en la valoración del pasivo por arrendamiento, el arrendatario reconocerá cualquier importe restante de la nueva valoración en el resultado del ejercicio.
40. El arrendatario valorará nuevamente el pasivo por arrendamiento, descontando los pagos por arrendamiento revisados mediante un tipo de descuento revisado, si:
- a) hay un cambio en el plazo del arrendamiento, según lo descrito en los párrafos 20 a 21, en cuyo caso el arrendatario determinará los pagos por arrendamiento revisados sobre la base del plazo del arrendamiento revisado; o
 - b) hay un cambio en la evaluación de una opción de compra del activo subyacente, efectuada a la luz de los hechos y circunstancias descritos en los párrafos 20 a 21 en el contexto de una opción de compra, en cuyo caso el arrendatario determinará los pagos por arrendamiento revisados a fin de reflejar la variación de los importes a pagar en virtud de la opción de compra.
41. Al aplicar el párrafo 40, el arrendatario determinará el tipo de descuento revisado, que será igual al tipo de interés implícito en el arrendamiento durante el resto del plazo del arrendamiento, si dicho tipo puede determinarse fácilmente, o al tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario en la fecha de nueva evaluación, si el tipo de interés implícito en el arrendamiento no puede determinarse fácilmente.
42. El arrendatario valorará nuevamente el pasivo por arrendamiento, descontando los pagos por arrendamiento revisados, si:
- a) hay un cambio en los importes que se espera que se abonen en virtud de una garantía de valor residual, en cuyo caso el arrendatario determinará los pagos por arrendamiento revisados a fin de reflejar la variación de los importes que se espera que se abonen en virtud de la garantía de valor residual;
 - b) hay un cambio en los futuros pagos por arrendamiento como consecuencia de un cambio en un índice o un tipo utilizado para determinar esos pagos, incluido, por ejemplo, un cambio destinado a reflejar las variaciones en los precios de alquiler del mercado tras una revisión de los alquileres de mercado. El arrendatario valorará

nuevamente el pasivo por arrendamiento para reflejar esos pagos por arrendamiento revisados, solo cuando haya un cambio en los flujos de efectivo (es decir, cuando el ajuste de los pagos por arrendamiento surta efecto). El arrendatario determinará los pagos por arrendamiento revisados correspondientes al resto del plazo del arrendamiento basándose en los pagos contractuales revisados.

43. Al aplicar el párrafo 42, el arrendatario deberá utilizar un tipo de descuento sin cambios, salvo que la variación de los pagos por arrendamiento se deba a un cambio en los tipos de interés variables. En este caso, el arrendatario utilizará un tipo de descuento revisado que refleje los cambios en el tipo de interés.

Modificaciones del arrendamiento

44. El arrendatario contabilizará la modificación de un arrendamiento como un arrendamiento aparte si:
- a) la modificación amplía el alcance del arrendamiento, al añadir el derecho de uso de uno o varios activos subyacentes; y
 - b) la contraprestación por el arrendamiento se incrementa en un importe que se corresponda con el precio específico por la ampliación del alcance y cualquier ajuste adecuado de ese precio a fin de reflejar las circunstancias propias del contrato.
45. En el caso de una modificación de un arrendamiento que no se contabilice como un arrendamiento aparte, en la *fecha efectiva de la modificación del arrendamiento*, el arrendatario:
- a) distribuirá la contraprestación del contrato modificado aplicando los párrafos 13 a 16;
 - b) determinará el plazo del arrendamiento modificado aplicando los párrafos 18 a 19; y
 - c) valorará nuevamente el pasivo por arrendamiento, descontando los pagos por arrendamiento revisados mediante un tipo de descuento revisado. El tipo de descuento revisado se determinará como igual al tipo de interés implícito en el arrendamiento durante el resto del plazo del arrendamiento, si dicho tipo puede determinarse fácilmente, o al tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario en la fecha efectiva de la modificación, si el tipo de interés implícito en el arrendamiento no puede determinarse fácilmente.
46. En el caso de una modificación de un arrendamiento que no se contabilice como un arrendamiento aparte, el arrendatario contabilizará la nueva valoración del pasivo por arrendamiento:
- a) reduciendo el importe en libros del activo por derecho de uso para reflejar la rescisión total o parcial del arrendamiento cuando se trate de modificaciones del arrendamiento que reduzcan el alcance de este; el arrendatario reconocerá en el resultado del ejercicio cualquier pérdida o ganancia conexa a la rescisión total o parcial del arrendamiento;
 - b) efectuando el correspondiente ajuste del activo por derecho de uso para todas las demás modificaciones del arrendamiento.

Presentación

47. El arrendatario presentará en el estado de situación financiera, o revelará en las notas:
- a) los activos por derecho de uso por separado de otros activos; si el arrendatario no presenta los activos por derecho de uso por separado en el estado de situación financiera, deberá:
 - i) incluir los activos por derecho de uso en la misma partida en la que se presentarían los correspondientes activos subyacentes si se tuvieran en propiedad; y
 - ii) revelar en qué partidas del estado de situación financiera se incluyen esos activos por derecho de uso;
 - b) los pasivos por arrendamiento por separado de otros pasivos; si el arrendatario no presenta los pasivos por arrendamiento por separado en el estado de situación financiera, deberá revelar en qué partidas del estado de situación financiera se incluyen esos pasivos.
48. El requisito establecido en el párrafo 47, letra a), no se aplicará a los activos por derecho de uso que entren en la definición de inversiones inmobiliarias, los cuales se presentarán en el estado de situación financiera como inversiones inmobiliarias.

49. En el estado de resultados y otro resultado global, el arrendatario deberá presentar los gastos por intereses sobre el pasivo por arrendamiento por separado del cargo por amortización del activo por derecho de uso. Los gastos por intereses sobre el pasivo por arrendamiento son un componente de los costes financieros, los cuales, con arreglo al párrafo 82, letra b), de la NIC 1 *Presentación de estados financieros*, deben presentarse por separado en el estado de resultados y otro resultado global.
50. En el estado de flujos de efectivo, el arrendatario clasificará:
- a) los pagos en efectivo correspondientes al principal del pasivo por arrendamiento dentro de las actividades de financiación;
 - b) los pagos en efectivo correspondientes a los intereses sobre el pasivo por arrendamiento con arreglo a los requisitos de la NIC 7 *Estado de flujos de efectivo* con respecto a los intereses pagados; y
 - c) los pagos por arrendamiento a corto plazo, los pagos por arrendamiento de activos de escaso valor y los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la valoración del pasivo por arrendamiento dentro de las actividades de explotación.

Información a revelar

51. **La revelación de información tiene por objeto que los arrendatarios revelen en las notas información que, junto con la facilitada en el estado de situación financiera, el estado de resultados y el estado de flujos de efectivo, proporcione a los usuarios de los estados financieros una base para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen en la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo del arrendatario. Los párrafos 52 a 60 especifican los requisitos sobre la forma de alcanzar este objetivo.**
52. El arrendatario revelará la información relativa a los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario en una única nota o sección separada en sus estados financieros. No obstante, no tendrá que reproducir información ya presentada en alguna otra parte de los estados financieros, siempre que en la nota única o sección separada se incluya una referencia que remita a tal información.
53. El arrendatario revelará los siguientes importes en relación con el ejercicio sobre el que se informa:
- a) el cargo por amortización de los activos por derecho de uso, por clase de activo subyacente;
 - b) los gastos por intereses sobre los pasivos por arrendamiento;
 - c) el gasto conexo a los arrendamientos a corto plazo contabilizado aplicando el párrafo 6; este gasto no debe incluir necesariamente el gasto conexo a los arrendamientos de un plazo inferior o igual a un mes;
 - d) el gasto conexo a los arrendamientos de activos de escaso valor contabilizado aplicando el párrafo 6; este gasto no incluirá el gasto conexo a los arrendamientos a corto plazo de activos de escaso valor contemplados en el párrafo 53, letra c);
 - e) el gasto conexo a los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la valoración de los pasivos por arrendamiento;
 - f) los ingresos derivados del subarrendamiento de activos por derecho de uso;
 - g) el total de las salidas de efectivo de los arrendamientos;
 - h) las adiciones a los activos por derecho de uso;
 - i) las pérdidas o ganancias derivadas de transacciones de venta con arrendamiento posterior; y
 - j) el importe en libros de los activos por derecho de uso al final del ejercicio sobre el que se informa, por clase de activo subyacente.
54. El arrendatario presentará la información a revelar que se especifica en el párrafo 53 en forma de tabla, a menos que sea más apropiado otro formato. Los importes revelados incluirán los costes que el arrendatario ha incluido en el importe en libros de otro activo durante el ejercicio sobre el que se informa.
55. El arrendatario revelará el importe de sus compromisos por arrendamiento a corto plazo contabilizados aplicando el párrafo 6 si la cartera de arrendamientos a corto plazo a los que se ha comprometido al final del ejercicio sobre el que se informa no es similar a la cartera de arrendamientos a corto plazo a que se refieren los gastos por arrendamientos a corto plazo revelados aplicando el párrafo 53, letra c).

56. Si los activos por derecho de uso entran en la definición de inversiones inmobiliarias, el arrendatario aplicará los requisitos de revelación de información de la NIC 40. En este caso, el arrendatario no está obligado a revelar la información a que se refiere el párrafo 53, letras a), f), h) o j), en relación con esos activos por derecho de uso.
57. Si el arrendatario valora los activos por derecho de uso por los importes revalorizados aplicando la NIC 16, revelará la información que establece el párrafo 77 de la NIC 16 en relación con esos activos por derecho de uso.
58. El arrendatario presentará un análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento aplicando los párrafos 39 y B11 de la NIIF 7 *Instrumentos financieros: Información a revelar*, por separado de los análisis de vencimientos de otros pasivos financieros.
59. Además de la información a revelar requerida en los párrafos 53 a 58, el arrendatario revelará la información cualitativa y cuantitativa adicional sobre sus actividades de arrendamiento que resulte necesaria para cumplir el objetivo de la revelación de información contemplado en el párrafo 51 (según lo descrito en el párrafo B48). Esta información adicional podrá incluir, sin limitarse a ello, información que ayude a los usuarios de los estados financieros a evaluar:
- a) la naturaleza de las actividades de arrendamiento del arrendatario;
 - b) las salidas de efectivo futuras a las que el arrendatario esté potencialmente expuesto y que no estén reflejadas en la valoración de los pasivos por arrendamiento, lo que incluye la exposición derivada de:
 - i) pagos por arrendamiento variables (según lo descrito en el párrafo B49);
 - ii) opciones de prórroga y rescisión (según lo descrito en el párrafo B50);
 - iii) garantías de valor residual (según lo descrito en el párrafo B51); y
 - iv) arrendamientos que aún no hayan comenzado y a los que el arrendatario se haya comprometido;
 - c) restricciones o cláusulas impuestas en los arrendamientos; y
 - d) transacciones de venta con arrendamiento posterior (según lo descrito en el párrafo B52).
60. Un arrendatario que contabilice los arrendamientos a corto plazo o los arrendamientos de activos de escaso valor aplicando el párrafo 6 revelará este hecho.

ARRENDADOR

Clasificación de los arrendamientos (párrafos B53 a B58)

61. **El arrendador clasificará cada uno de sus arrendamientos, bien como *arrendamiento operativo*, bien como *arrendamiento financiero*.**
62. **Un arrendamiento se clasificará como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo subyacente.**
63. Que un arrendamiento sea financiero u operativo dependerá del fondo económico de la transacción y no de la forma del contrato. Son ejemplos de situaciones que, por sí solas o de forma conjunta, normalmente llevarían a clasificar un arrendamiento como financiero las siguientes:
- a) el arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
 - b) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo subyacente a un precio que se espera sea suficientemente inferior al *valor razonable* en la fecha en que la opción sea ejercitable, de modo que, en la *fecha de inicio* del arrendamiento, tenga una certeza razonable de que ejercerá tal opción;
 - c) el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la *vida económica* del activo subyacente aunque no se transfiera su propiedad;
 - d) en la fecha de inicio, el valor actual de los pagos por arrendamiento es al menos equivalente a la práctica totalidad del valor razonable del activo subyacente; y
 - e) el activo subyacente es de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede usarlo sin modificaciones importantes.

64. Otros indicadores de situaciones que podrían llevar, por sí solas o de forma conjunta, a la clasificación de un arrendamiento como de carácter financiero, son los siguientes:
- a) en el supuesto de que el arrendatario pueda cancelar el arrendamiento, las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación son asumidas por el arrendatario;
 - b) las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario (por ejemplo, en forma de una disminución del alquiler equivalente a la mayor parte del producto de la venta al final del arrendamiento); y
 - c) el arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento por un segundo período, con un alquiler sustancialmente inferior al del mercado.
65. Los ejemplos e indicadores contenidos en los párrafos 63 a 64 no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo subyacente, dicho arrendamiento se clasificará como operativo. Por ejemplo, este puede ser el caso si se transfiere la propiedad del activo subyacente al final del arrendamiento por un pago variable que sea igual a su valor razonable en ese momento, o si existen pagos por arrendamiento variables, como consecuencia de los cuales el arrendador no transfiere sustancialmente todos esos riesgos y beneficios.
66. La clasificación del arrendamiento se realizará en la fecha de inicio y se revisará solo si se modifica el arrendamiento. Los cambios en las estimaciones (por ejemplo, cambios en las estimaciones de la vida económica o el valor residual del activo subyacente), o los cambios de circunstancias (por ejemplo, el impago por parte del arrendatario), no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables.

Arrendamientos financieros

Reconocimiento y valoración

67. **En la fecha de comienzo, el arrendador reconocerá en su estado de situación financiera los activos que mantenga en virtud de arrendamiento financiero, y los presentará como partida a cobrar por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.**

Valoración inicial

68. El arrendador utilizará el tipo de interés implícito en el arrendamiento para valorar la inversión neta en el arrendamiento. En el caso de un subarrendamiento, si el tipo de interés implícito en el mismo no puede determinarse fácilmente, el arrendador intermedio podrá utilizar el tipo de descuento utilizado en el arrendamiento principal (ajustado a fin de tener en cuenta los costes directos iniciales conexos al subarrendamiento) para valorar la inversión neta en el subarrendamiento.
69. Los costes directos iniciales, distintos de los soportados por los arrendadores que sean fabricantes o distribuidores, se incluirán en la valoración inicial de la inversión neta en el arrendamiento y reducirán el importe de los ingresos reconocidos durante el plazo del arrendamiento. El tipo de interés implícito del arrendamiento se define de forma que los costes directos iniciales se incluyen automáticamente en la inversión neta en el arrendamiento; no es necesario añadirlos por separado.

Valoración inicial de los pagos por arrendamiento incluidos en la inversión neta en el arrendamiento

70. En la fecha de comienzo, los pagos por arrendamiento incluidos en la valoración de la inversión neta en el arrendamiento comprenderán los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento que no se hayan recibido en dicha fecha:
- a) pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia, según lo descrito en el párrafo B42), menos los incentivos de arrendamiento a pagar;
 - b) los pagos por arrendamiento variables que dependan de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;

- c) cualquier garantía de valor residual otorgada al arrendador por el arrendatario, un tercero vinculado al arrendatario o un tercero no vinculado al arrendador y que tenga capacidad financiera para asumir las obligaciones que conlleva la garantía;
- d) el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción (lo que se evaluará a la luz de los factores descritos en el párrafo B37); y
- e) los pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el arrendatario de la opción de rescindirlo.

Arrendadores que sean fabricantes o distribuidores

- 71. En la fecha de comienzo, el arrendador que sea fabricante o distribuidor reconocerá lo siguiente, para cada uno de sus arrendamientos financieros:
 - a) ingresos ordinarios por un importe igual al valor razonable del activo subyacente, o, si fuera inferior, al valor actual de los pagos por arrendamiento que devengue el arrendador, descontados aplicando un tipo de interés de mercado;
 - b) el coste de la venta por un importe igual al coste, o al importe en libros si fuera distinto, del activo subyacente, menos el valor actual del *valor residual no garantizado*; y
 - c) el resultado de la venta (igual a la diferencia entre los ingresos ordinarios y el coste de la venta) de acuerdo con su política sobre las operaciones de venta directa a las que se aplique la NIIF 15. El arrendador que sea fabricante o distribuidor reconocerá el resultado de la venta correspondiente a un arrendamiento financiero en la fecha de comienzo, con independencia de si dicho arrendador transfiere o no el activo subyacente según lo descrito en la NIIF 15.
- 72. Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la posibilidad de comprar o arrendar un activo. El arrendamiento financiero de un activo por un arrendador que sea fabricante o distribuidor dará lugar a un resultado equivalente al resultado de la venta directa del activo subyacente, a precios normales de venta, teniendo en cuenta cualquier descuento comercial o por volumen que sea aplicable.
- 73. Los arrendadores que son fabricantes o distribuidores ofrecen a veces tipos de interés artificialmente bajos a fin de atraer a los clientes. El uso de tales tipos podría comportar que el arrendador reconociera una parte excesiva de los ingresos totales de la operación en la fecha de comienzo. Si se ofrecen tipos de interés artificialmente bajos, el arrendador que sea fabricante o distribuidor limitará las ganancias de la venta a las que correspondería si se aplicara un tipo de interés de mercado.
- 74. El arrendador que sea fabricante o distribuidor reconocerá como gastos los costes soportados en la obtención de un arrendamiento financiero en la fecha de comienzo, puesto que están relacionados principalmente con la obtención de las ganancias del fabricante o distribuidor en la venta. Los costes soportados por los arrendadores que sean fabricantes o distribuidores en la obtención de un arrendamiento financiero se excluyen de la definición de costes directos iniciales y, por tanto, de la inversión neta en el arrendamiento.

Valoración posterior

- 75. **El arrendador reconocerá los ingresos financieros durante el plazo del arrendamiento, con arreglo a una pauta que refleje un tipo de rendimiento periódico constante sobre la inversión neta del arrendador en el arrendamiento.**
- 76. El arrendador procurará distribuir los ingresos financieros sobre una base sistemática y racional a lo largo del plazo del arrendamiento. El arrendador deducirá los pagos por arrendamiento referidos al ejercicio de la *inversión bruta en el arrendamiento* a fin de reducir tanto el principal como los *ingresos financieros no devengados*.
- 77. El arrendador aplicará los requisitos en materia de baja en cuentas y deterioro del valor establecidos en la NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento. Revisará periódicamente los valores residuales no garantizados estimados utilizados para calcular la inversión bruta en el arrendamiento. Si se produce una reducción del valor residual no garantizado estimado, el arrendador revisará la distribución de los ingresos durante el plazo del arrendamiento y reconocerá inmediatamente cualquier reducción respecto de los importes devengados.

78. El arrendador que clasifique un activo objeto de arrendamiento financiero como mantenido para la venta (o lo incluya en un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta) aplicando la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas* contabilizará ese activo con arreglo a dicha norma.

Modificaciones del arrendamiento

79. El arrendador contabilizará la modificación de un arrendamiento financiero como un arrendamiento aparte si:
- a) la modificación amplía el alcance del arrendamiento, al añadir el derecho de uso de uno o varios activos subyacentes; y
 - b) la contraprestación por el arrendamiento se incrementa en un importe que se corresponda con el precio específico por la ampliación del alcance y cualquier ajuste adecuado de ese precio a fin de reflejar las circunstancias propias del contrato.
80. Cuando se modifique un arrendamiento financiero que no esté contabilizado como arrendamiento aparte, el arrendador contabilizará la modificación como sigue:
- a) si el arrendamiento se hubiera clasificado como arrendamiento operativo, de haber sido efectiva la modificación en la fecha de inicio, el arrendador:
 - i) contabilizará la modificación del arrendamiento como un arrendamiento nuevo desde la fecha efectiva de la modificación; y
 - ii) valorará el importe en libros del activo subyacente como igual a la inversión neta en el arrendamiento inmediatamente antes de la fecha efectiva de la modificación del arrendamiento;
 - b) en caso contrario, el arrendador aplicará los requisitos de la NIIF 9.

Arrendamientos operativos

Reconocimiento y valoración

81. **El arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento derivados de arrendamientos operativos como ingresos, bien de forma lineal, bien con arreglo a otra base sistemática. El arrendador aplicará otra base sistemática si esta es más representativa del patrón conforme al cual se reducen los beneficios del uso del activo subyacente.**
82. El arrendador reconocerá como gastos los costes, incluida la amortización, soportados para obtener los ingresos por arrendamiento.
83. El arrendador añadirá los costes directos iniciales soportados en la obtención de un arrendamiento operativo al importe en libros del activo subyacente y reconocerá dichos costes como gastos durante el plazo del arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento.
84. La política de amortización aplicable a los activos subyacentes amortizables objeto de arrendamiento operativo será coherente con la política de amortización normalmente aplicada por el arrendador a activos similares. El arrendador calculará la amortización de acuerdo con la NIC 16 y la NIC 38.
85. El arrendador aplicará la NIC 36 para determinar si un activo subyacente objeto de arrendamiento operativo ha sufrido deterioro de valor y contabilizar cualquier pérdida por deterioro de valor constatada.
86. El arrendador que sea fabricante o distribuidor no reconocerá ninguna ganancia por venta cuando acuerde un arrendamiento operativo, ya que este no equivale a una venta.

Modificaciones del arrendamiento

87. El arrendador contabilizará la modificación de un arrendamiento operativo como un nuevo arrendamiento desde la fecha efectiva de la modificación, y considerará que cualquier pago por arrendamiento ya efectuado o devengado en relación con el arrendamiento original forma parte de los pagos del nuevo arrendamiento.

Presentación

88. El arrendador presentará los activos subyacentes objeto de arrendamiento operativo en su estado de situación financiera de acuerdo con la naturaleza de dichos activos.

Información a revelar

89. **La revelación de información tiene por objeto que los arrendadores revelen en las notas información que, junto con la facilitada en el estado de situación financiera, el estado de resultados y el estado de flujos de efectivo, proporcione a los usuarios de los estados financieros una base para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen en la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo del arrendador. Los párrafos 90 a 97 especifican los requisitos sobre la forma de alcanzar este objetivo.**
90. El arrendador revelará los siguientes importes en relación con el ejercicio sobre el que se informa:
- a) cuando se trate de arrendamientos financieros:
 - i) el resultado de la venta;
 - ii) los ingresos financieros derivados de la inversión neta en el arrendamiento; y
 - iii) los ingresos conexos a los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la valoración de la inversión neta en el arrendamiento;
 - b) cuando se trate de arrendamientos operativos, los ingresos por arrendamiento, revelando por separado los ingresos relativos a los pagos por arrendamiento variables que no dependan de un tipo o un índice.
91. El arrendador presentará la información que se especifica en el párrafo 90 en forma de tabla, a menos que sea más apropiado otro formato.
92. El arrendador revelará la información cuantitativa y cualitativa adicional sobre sus actividades de arrendamiento que resulte necesaria para cumplir el objetivo de la revelación de información contemplado en el párrafo 89. Esta información adicional incluirá, sin limitarse a ello, información que ayude a los usuarios de los estados financieros a evaluar:
- a) la naturaleza de las actividades de arrendamiento del arrendador; y
 - b) la manera en que el arrendador gestiona el riesgo conexo a cualquier derecho que conserve sobre los activos subyacentes. En particular, el arrendador revelará su estrategia de gestión del riesgo por lo que respecta a los derechos que conserve sobre los activos subyacentes, incluido cualquier medio a través del cual reduzca ese riesgo. Estos medios pueden incluir, por ejemplo, acuerdos de recompra, garantías de valor residual o pagos por arrendamiento variables a los que se recurrirá a partir de determinados límites especificados.

Arrendamientos financieros

93. El arrendador proporcionará una explicación cualitativa y cuantitativa de los cambios significativos en el importe en libros de la inversión neta en los arrendamientos financieros.
94. El arrendador presentará un análisis de vencimientos de los pagos por arrendamiento a cobrar, indicando los pagos por arrendamiento no descontados a recibir anualmente como mínimo de cada uno de los cinco primeros años y el total de los importes de los años restantes. El arrendador conciliará los pagos por arrendamiento no descontados con la inversión neta en el arrendamiento. La conciliación reflejará los ingresos financieros no devengados conexos a los pagos por arrendamiento a cobrar y cualquier valor residual no garantizado descontado.

Arrendamientos operativos

95. En lo que respecta a los elementos de inmovilizado material objeto de un arrendamiento operativo, el arrendador aplicará los requisitos de revelación de información de la NIC 16. Al aplicar los requisitos de revelación de información de la NIC 16, el arrendador desglosará cada clase de inmovilizado material en activos objeto de arrendamiento operativo y activos que no son objeto de arrendamiento operativo. Por consiguiente, el arrendador revelará la información requerida por la NIC 16 en relación con los activos objeto de arrendamiento operativo (por clase de activo subyacente) por separado de los activos en propiedad mantenidos y utilizados por el arrendador.
96. El arrendador aplicará los requisitos de revelación de información contemplados en la NIC 36, la NIC 38, la NIC 40 y la NIC 41 en lo que atañe a los activos objeto de arrendamiento operativo.

97. El arrendador presentará un análisis de vencimientos de los pagos por arrendamiento, indicando los pagos por arrendamiento no descontados a recibir anualmente como mínimo de cada uno de los cinco primeros años y el total de los importes de los años restantes.

TRANSACCIONES DE VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR

98. Si una entidad (el vendedor-arrendatario) transfiere un activo a otra entidad (el comprador-arrendador) y posteriormente toma ese activo en arrendamiento del comprador-arrendador, tanto el vendedor-arrendatario como el comprador-arrendador contabilizarán el contrato de transferencia y el arrendamiento aplicando los párrafos 99 a 103.

Evaluación de si la transferencia del activo constituye una venta

99. A fin de determinar si la transferencia de un activo debe contabilizarse como una venta de dicho activo, la entidad aplicará los requisitos de la NIIF 15 para determinar cuándo se considera satisfecha una obligación de ejecución.

La transferencia del activo constituye una venta

100. Si la transferencia de un activo efectuada por el vendedor-arrendatario satisface los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizada como una venta de dicho activo:
- a) el vendedor-arrendatario valorará el activo por derecho de uso que se deriva del arrendamiento posterior como igual a la parte del importe en libros previo del activo que se refiera al derecho de uso conservado por dicho vendedor-arrendatario; por consiguiente, el vendedor-arrendatario reconocerá solo el importe de cualquier pérdida o ganancia que se refiera a los derechos transferidos al comprador-arrendador;
 - b) el comprador-arrendador contabilizará la compra del activo de acuerdo con las normas aplicables, y contabilizará el arrendamiento aplicando los requisitos contables que con respecto al arrendador establece esta norma.
101. Si el valor razonable de la contraprestación por la venta de un activo no es igual al valor razonable del activo, o si los pagos por arrendamiento no son a precios de mercado, la entidad realizará los siguientes ajustes para valorar el producto de la venta por su valor razonable:
- a) la aplicación de condiciones inferiores a las de mercado se contabilizará como un pago anticipado de los pagos por arrendamiento; y
 - b) la aplicación de condiciones superiores a las de mercado se contabilizará como financiación adicional aportada por el comprador-arrendador al vendedor-arrendatario.
102. La entidad valorará cualquier posible ajuste requerido por el párrafo 101 basándose en aquello de lo siguiente que resulte más fácil de determinar:
- a) la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación por la venta y el valor razonable del activo; y
 - b) la diferencia entre el valor actual de los pagos contractuales por el arrendamiento y el valor actual de los pagos por el arrendamiento a precios de mercado.

La transferencia del activo no constituye una venta

103. Si la transferencia de un activo efectuada por el vendedor-arrendatario no satisface los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizada como una venta de dicho activo:
- a) el vendedor-arrendatario continuará reconociendo el activo transferido y reconocerá un pasivo financiero igual al producto de la transferencia; el pasivo financiero se contabilizará de acuerdo con la NIIF 9;
 - b) el comprador-arrendador no reconocerá el activo transferido y reconocerá un activo financiero igual al producto de la transferencia; el activo financiero se contabilizará de acuerdo con la NIIF 9.

Apéndice A

Definiciones de términos

Este apéndice es parte integrante de la norma.

Fecha de comienzo del arrendamiento (fecha de comienzo)	Fecha en que un arrendador pone un activo subyacente a disposición de un arrendatario para su uso.
Vida económica	El período durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente por uno o más usuarios, o bien el número de unidades de producción o unidades similares que se espera que uno o más usuarios obtengan del activo.
Fecha efectiva de la modificación	La fecha en que ambas partes acuerdan una modificación del arrendamiento .
Valor razonable	A efectos de aplicación de los requisitos contables que esta norma establece para el arrendador , el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.
Arrendamiento financiero	Arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo subyacente .
Pagos fijos	Pagos de un arrendatario a un arrendador por el derecho a usar un activo subyacente durante el plazo del arrendamiento , excluidos los pagos por arrendamiento variables .
Inversión bruta en el arrendamiento	La suma de: a) los pagos por arrendamiento a recibir por un arrendador en virtud de un arrendamiento financiero ; y b) cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.
Fecha de inicio del arrendamiento (fecha de inicio)	La fecha del acuerdo de arrendamiento o la fecha en que las partes se comprometan en relación con las principales condiciones del arrendamiento, si esta fuera anterior.
Costes directos iniciales	Costes incrementales de la obtención de un arrendamiento en los que no se habría incurrido si el contrato no se hubiera obtenido, excepto aquellos de tales costes en los que incurra un arrendador que sea fabricante o distribuidor en relación con un arrendamiento financiero .
Tipo de interés implícito en el arrendamiento	El tipo de interés con arreglo al cual el valor actual de a) los pagos por arrendamiento y b) el valor residual no garantizado es igual a la suma de i) el valor razonable del activo subyacente y ii) cualquier coste directo inicial del arrendador.
Arrendamiento	Un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación.
Incentivos de arrendamiento	Pagos realizados por un arrendador a un arrendatario en relación con un arrendamiento , o el reembolso o asunción por un arrendador de costes de un arrendatario.
Modificación del arrendamiento	Todo cambio en el alcance del arrendamiento , o la contraprestación por el arrendamiento, frente a las condiciones iniciales de este (por ejemplo, si se añade o pone fin al derecho de uso de uno o varios activos subyacentes , o se amplía o reduce el plazo del arrendamiento).

Pagos por arrendamiento

Los pagos realizados por un **arrendatario** a un **arrendador** por el derecho de uso de un **activo subyacente** durante el **plazo del arrendamiento**, y que comprenden lo siguiente:

- a) **pagos fijos** (incluidos los pagos fijos en esencia), menos los **incentivos de arrendamiento**;
- b) **pagos de arrendamiento variables** que dependen de un índice o un tipo;
- c) el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción; y
- d) los pagos de penalizaciones por rescisión del **arrendamiento**, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el arrendatario de la opción de rescindirlo.

En el caso del arrendatario, los pagos por arrendamiento incluyen también los importes que el mismo deba pagar en virtud de **garantías de valor residual**. Los pagos por arrendamiento no incluyen los pagos correspondientes a los componentes de un contrato ajenos al arrendamiento, excepto si el arrendatario opta por combinar componentes ajenos al arrendamiento con un componente de arrendamiento y contabilizarlos como un componente de arrendamiento único.

En el caso del arrendador, los pagos por arrendamiento incluyen también cualquier garantía de valor residual otorgada al mismo por el arrendatario, un tercero vinculado al arrendatario o un tercero no vinculado al arrendador y que tenga capacidad financiera para asumir las obligaciones que conlleva la garantía. Los pagos por arrendamiento no incluyen los pagos correspondientes a componentes ajenos al arrendamiento.

Plazo del arrendamiento

Período no revocable durante el cual el **arrendatario** tiene derecho a usar un **activo subyacente**, junto con:

- a) los períodos cubiertos por la opción de prorrogar el **arrendamiento**, si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción; y
- b) los períodos cubiertos por la opción de rescindir el arrendamiento, si el arrendatario tiene la certeza razonable de que no ejercerá esa opción.

Arrendatario

La entidad que obtiene el derecho a usar un **activo subyacente** durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

Tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario

El tipo de interés que el **arrendatario** tendría que pagar para tomar prestados, con un plazo y una garantía similares, los fondos necesarios para obtener un activo de valor semejante al **activo por derecho de uso** en un entorno económico parecido.

Arrendador

La entidad que otorga el derecho a usar un **activo subyacente** durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

Inversión neta en el arrendamiento

La **inversión bruta en el arrendamiento** descontada al **tipo de interés implícito en el arrendamiento**.

Arrendamiento operativo

Un **arrendamiento** en el que no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un **activo subyacente**.

Pagos por arrendamiento opcionales

Pagos a realizar por el **arrendatario** al **arrendador** por el derecho de uso de un **activo subyacente** durante los períodos cubiertos por una opción de prórroga o rescisión del **arrendamiento** que no están comprendidos en el **plazo del arrendamiento**.

Período de uso

El período total de tiempo en que se usa un activo a fin de cumplir un contrato con un cliente (incluidos cualesquiera períodos de tiempo no consecutivos).

Garantía de valor residual

Garantía otorgada al **arrendador** por un tercero no vinculado con él en el sentido de que el valor (o parte del valor) de un **activo subyacente** al término de un **arrendamiento** será al menos igual a un importe especificado.

Activo por derecho de uso	Activo que representa el derecho del arrendatario a usar un activo subyacente durante el plazo del arrendamiento .
Arrendamiento a corto plazo	Arrendamiento que, en la fecha de comienzo , tiene un plazo igual o inferior a doce meses. Un arrendamiento con opción de compra no constituye un arrendamiento a corto plazo.
Subarrendamiento	Transacción a través de la cual un arrendatario («arrendador intermedio») rearrienda un activo subyacente a un tercero, sin que por ello pierda vigencia el arrendamiento («arrendamiento principal») acordado entre el arrendador principal y el arrendatario.
Activo subyacente	Activo objeto de arrendamiento , en relación con el cual el arrendador ha otorgado derecho de uso al arrendatario .
Ingresos financieros no devengados	La diferencia entre: a) la inversión bruta en el arrendamiento, y b) la inversión neta en el arrendamiento.
Valor residual no garantizado	La parte del valor residual del activo subyacente cuya realización por el arrendador no está asegurada o está garantizada únicamente por un tercero vinculado al arrendador.
Pagos por arrendamiento variables	La parte de los pagos efectuados por el arrendatario al arrendador , por el derecho de uso de un activo subyacente durante el plazo del arrendamiento , que varía debido a cambios en hechos o circunstancias ocurridos después de la fecha de comienzo y distintos al transcurso del tiempo.

Términos definidos en otras normas y que se utilizan en esta norma con el mismo significado

Contrato	Un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles.
Vida útil	El período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

Apéndice B

Guía de aplicación

Este apéndice es parte integrante de la norma. Describe la aplicación de los párrafos 1 a 103 y tiene la misma autoridad que el resto de apartados de la norma.

Aplicación a la cartera

B1 Esta norma especifica la contabilización de un arrendamiento individual. Sin embargo, a modo de solución práctica, una entidad puede aplicar esta norma a una cartera de arrendamientos con características similares, si la entidad puede razonablemente esperar que los efectos sobre los estados financieros de aplicar esta norma a la cartera o de aplicarla a los arrendamientos individuales de dicha cartera no difieran de forma significativa. Al contabilizar una cartera, la entidad utilizará estimaciones e hipótesis que reflejen el tamaño y la composición de la cartera.

Combinación de contratos

B2 Al aplicar esta norma, las entidades combinarán dos o más contratos celebrados al mismo tiempo, o casi al mismo tiempo, con una misma contraparte (o partes vinculadas de la contraparte) y contabilizarán los contratos como un único contrato si se cumplen uno o varios de los criterios siguientes:

- a) que los contratos se hayan negociado como un paquete con un objetivo comercial global que no pueda entenderse sin considerar los contratos conjuntamente;
- b) que el importe de la contraprestación a pagar en uno de los contratos dependa del precio o la ejecución del otro; o
- c) que los derechos de uso de los activos subyacentes otorgados por los contratos (o algunos derechos de uso de los activos subyacentes otorgados en cada uno de los contratos) constituyan un solo componente de arrendamiento, según lo descrito en el párrafo B32.

Exención de reconocimiento: arrendamientos en los que el activo subyacente sea de escaso valor (párrafos 5 a 8)

- B3 Excepto por lo especificado en el párrafo B7, esta norma permite a un arrendatario aplicar el párrafo 6 para contabilizar arrendamientos en los que el activo subyacente sea de escaso valor. El arrendatario evaluará el valor del activo subyacente basándose en el valor del activo en su estado nuevo, con independencia de la antigüedad del activo objeto del arrendamiento.
- B4 La evaluación de si un activo subyacente es de escaso valor se realiza en términos absolutos. Los arrendamientos de activos de escaso valor cumplen los requisitos para aplicar el tratamiento contable que contempla el párrafo 6, con independencia de si esos arrendamientos son o no significativos para el arrendatario. La evaluación no se ve afectada por el tamaño, la naturaleza o las circunstancias del arrendatario. Por consiguiente, diferentes arrendatarios deberían llegar a las mismas conclusiones sobre si un determinado activo subyacente es de escaso valor.
- B5 Un activo subyacente puede ser de escaso valor solo si:
- a) el arrendatario puede beneficiarse del uso del activo subyacente por sí solo o junto con otros recursos fácilmente disponibles para él; y
 - b) el activo subyacente no depende en medida apreciable de otros activos subyacentes, ni está estrechamente interrelacionado con ellos.
- B6 El arrendamiento de un activo subyacente no puede calificarse como arrendamiento de un activo de escaso valor si la naturaleza del activo es tal que, en su estado nuevo, dicho activo no es habitualmente de escaso valor. Por ejemplo, los arrendamientos de automóviles no se considerarían arrendamientos de activos de escaso valor, ya que un coche nuevo no tiene habitualmente escaso valor.
- B7 Si el arrendatario subarrienda un activo, o espera subarrendar un activo, el arrendamiento principal no puede calificarse como arrendamiento de un activo de escaso valor.
- B8 Como ejemplo de activos subyacentes de escaso valor cabe citar las tabletas y los ordenadores personales, los pequeños muebles de oficina y los teléfonos.

Identificación de un arrendamiento (párrafos 9 a 11)

- B9 Para evaluar si un contrato otorga el derecho de controlar el uso de un activo identificado (véanse los párrafos B13 a B20) durante un período de tiempo, la entidad evaluará si, durante todo el *período de uso*, el cliente dispone de todo lo siguiente:
- a) el derecho a obtener prácticamente todos los beneficios económicos del uso de ese activo identificado (según lo descrito en los párrafos B21 a B23); y
 - b) el derecho a dirigir el uso de ese activo identificado (según se describe en los párrafos B24 a B30).
- B10 Si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado solo durante parte del plazo del contrato, el contrato contiene un arrendamiento en lo que atañe a esa parte del plazo.
- B11 Un contrato por el que se reciban bienes o servicios puede ser celebrado por un acuerdo conjunto, o en nombre de un acuerdo conjunto, según lo definido en la NIIF 11 *Acuerdos conjuntos*. En este caso, se considera que el acuerdo conjunto es el cliente en el contrato. Por consiguiente, al evaluar si un contrato de ese tipo contiene un arrendamiento, la entidad evaluará si el acuerdo conjunto tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado durante todo el período de uso.
- B12 La entidad evaluará si un contrato contiene un arrendamiento atendiendo a cada componente separado potencial de arrendamiento. En el párrafo B32 figuran directrices sobre los componentes separados de arrendamiento.

Activo identificado

- B13 Un activo se identifica habitualmente por estar explícitamente especificado en el contrato. Sin embargo, un activo puede también identificarse mediante su especificación implícita en el momento en que se pone a disposición del cliente para su uso.

Derechos sustantivos de sustitución

- B14 Aun cuando se especifique un activo, el cliente no tiene derecho a usar un activo identificado si el proveedor tiene el derecho sustantivo de sustituir ese activo durante todo el período de uso. El derecho del proveedor de sustituir un activo es sustantivo solo si se cumplen las dos condiciones siguientes:
- a) que el proveedor tenga la capacidad práctica de sustituirlo por activos alternativos durante todo el período de uso (por ejemplo, el cliente no puede impedir que el proveedor sustituya el activo y el proveedor dispone inmediatamente de activos alternativos o puede obtenerlos en un plazo de tiempo razonable); y
 - b) que el proveedor se beneficie económicamente del ejercicio de su derecho a sustituir el activo (esto es, se espera que los beneficios económicos derivados de la sustitución del activo superen los costes de dicha sustitución).
- B15 Si el proveedor tiene el derecho o la obligación de sustituir el activo solo en una determinada fecha, o a partir de la misma, o si se produce un determinado hecho, el derecho de sustitución del proveedor no es sustantivo, ya que no tiene la capacidad práctica de sustituir el activo por activos alternativos durante todo el período de uso.
- B16 Para evaluar si el derecho de sustitución del proveedor es sustantivo, la entidad se basará en los hechos y circunstancias existentes al inicio del contrato y excluirá hechos futuros cuya ocurrencia no se considere probable al inicio del contrato. Constituyen ejemplos de hechos futuros cuya ocurrencia no se consideraría probable al inicio del contrato y que, por tanto, deben excluirse de la evaluación, los siguientes:
- a) el acuerdo de un cliente futuro de pagar un precio superior al del mercado por el uso del activo;
 - b) la introducción de nueva tecnología que no esté considerablemente desarrollada al inicio del contrato;
 - c) una diferencia notable entre el uso que el cliente hace del activo, o el rendimiento del activo, y el uso o el rendimiento considerados probables al inicio del contrato; y
 - d) una diferencia notable entre el precio de mercado del activo durante el período de uso y el precio de mercado considerado probable al inicio del contrato.
- B17 Si el activo se halla en los locales del cliente o en otro lugar, los costes de sustitución son generalmente más elevados que si se halla en los locales del proveedor y, por tanto, es más probable que superen los beneficios derivados de la sustitución del activo.
- B18 El derecho o la obligación del proveedor de sustituir el activo para su reparación y mantenimiento, si el activo no funciona adecuadamente o si pasa a estar disponible una mejora técnica, no impide que el cliente tenga derecho a usar un activo identificado.
- B19 Si el cliente no puede determinar fácilmente si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustantivo, presumirá que todo derecho de sustitución es no sustantivo.

Partes de activos

- B20 Una parte de la capacidad de un activo constituirá un activo identificado si es físicamente diferenciable (por ejemplo, un piso de un edificio). Una parte de la capacidad u otra parte de un activo que no sea físicamente diferenciable (por ejemplo, una parte de la capacidad de un cable de fibra óptica) no constituirá un activo identificado, a menos que represente prácticamente toda la capacidad del activo y, por tanto, ofrezca al cliente el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo.

Derecho a obtener los beneficios económicos del uso

- B21 Para controlar el uso de un activo identificado, el cliente debe tener derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante todo el período de uso (por ejemplo, si tiene el derecho de uso en exclusiva del activo durante ese período). El cliente puede obtener los beneficios económicos del uso del activo

directa o indirectamente de muchas formas, tales como la utilización, la tenencia o el subarrendamiento del activo. Los beneficios económicos del uso de un activo comprenden su producto primario y sus subproductos (incluidos los posibles flujos de efectivo derivados de esos elementos), y otros beneficios económicos del uso del activo que puedan obtenerse de una transacción comercial con un tercero.

- B22 Al evaluar el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo, la entidad considerará los beneficios económicos que se derivan del uso del activo dentro del alcance definido del derecho del cliente a usar el activo (véase el párrafo B30). Por ejemplo:
- a) si un contrato limita el uso de un vehículo de motor a solo un determinado territorio durante el período de uso, la entidad considerará solo los beneficios económicos del uso del vehículo de motor en dicho territorio, y no fuera de este;
 - b) si un contrato especifica que un cliente puede utilizar un vehículo de motor solo hasta un determinado número de kilómetros durante el período de uso, la entidad considerará solo los beneficios económicos del uso del vehículo de motor por el kilometraje permitido, y no más allá.
- B23 Si un contrato estipula que el cliente pague al proveedor o a un tercero, como contraprestación, una parte de los flujos de efectivo que se deriven del uso de un activo, se considerará que esos flujos de efectivo pagados como contraprestación forman parte de los beneficios económicos que el cliente obtiene del uso del activo. Por ejemplo, si el cliente debe pagar al proveedor un porcentaje de las ventas obtenidas mediante el uso de un espacio comercial, como contraprestación por dicho uso, ello no obstaculizará el derecho del cliente a obtener prácticamente todos los beneficios económicos del uso de tal espacio. Esto es así porque los flujos de efectivo procedentes de esas ventas se consideran beneficios económicos que el cliente obtiene del uso del espacio comercial, una parte de los cuales paga al proveedor como contraprestación por el derecho de uso de ese espacio.

Derecho a dirigir el uso

- B24 El cliente tiene derecho a dirigir el uso de un activo identificado durante todo el período de uso solo si:
- a) tiene derecho a dar instrucciones sobre el modo y los fines de uso del activo durante todo el período de uso (según lo descrito en los párrafos B25 a B30); o
 - b) las decisiones pertinentes sobre el modo y los fines de uso del activo están predeterminadas y:
 - i) el cliente tiene derecho a explotar el activo (o dar instrucciones a otros sobre cómo explotar el activo de la forma que él mismo determine) durante todo el período de uso, sin que el proveedor tenga derecho a modificar esas instrucciones de explotación; o
 - ii) el cliente ha diseñado el activo (o aspectos específicos del activo) de tal forma que predetermina el modo y los fines de uso de dicho activo durante todo el período de uso.

Modo y fines de uso del activo

- B25 El cliente tendrá derecho a dar instrucciones sobre el modo y los fines de uso del activo si, dentro del alcance de su derecho de uso definido en el contrato, puede hacer que cambie el modo y los fines de uso del activo durante todo el período de uso. A los efectos de esta evaluación, la entidad considerará los derechos de toma de decisiones que sean más pertinentes a la hora de cambiar el modo y los fines de uso del activo durante todo el período de uso. Los derechos de toma de decisiones serán pertinentes cuando afecten a los beneficios económicos que puedan derivarse del uso. Es probable que los derechos de toma de decisiones más pertinentes varíen según los distintos contratos, en función de la naturaleza del activo y las condiciones del contrato.
- B26 Constituyen ejemplos de derechos de toma de decisiones que, en función de las circunstancias, otorgan derecho a cambiar el modo y los fines de uso del activo, dentro del alcance definido del derecho de uso del cliente, los siguientes:
- a) el derecho a cambiar el tipo de producto generado por el activo (por ejemplo, la decisión sobre si un contenedor se usa para el transporte de mercancías o para almacenamiento, o la decisión sobre la variedad de productos en venta en un espacio comercial);

- b) el derecho a cambiar el momento en que se generará el producto (por ejemplo, a decidir cuándo se usará una máquina o una central eléctrica);
- c) el derecho a cambiar dónde se generará el producto (por ejemplo, a decidir sobre el destino de un camión o un buque, o sobre dónde se utilizará un elemento de un equipo); y
- d) el derecho a cambiar si el producto se generará o no y la cantidad de ese producto (por ejemplo, a decidir si se produce energía en una planta eléctrica y, en su caso, cuánta).

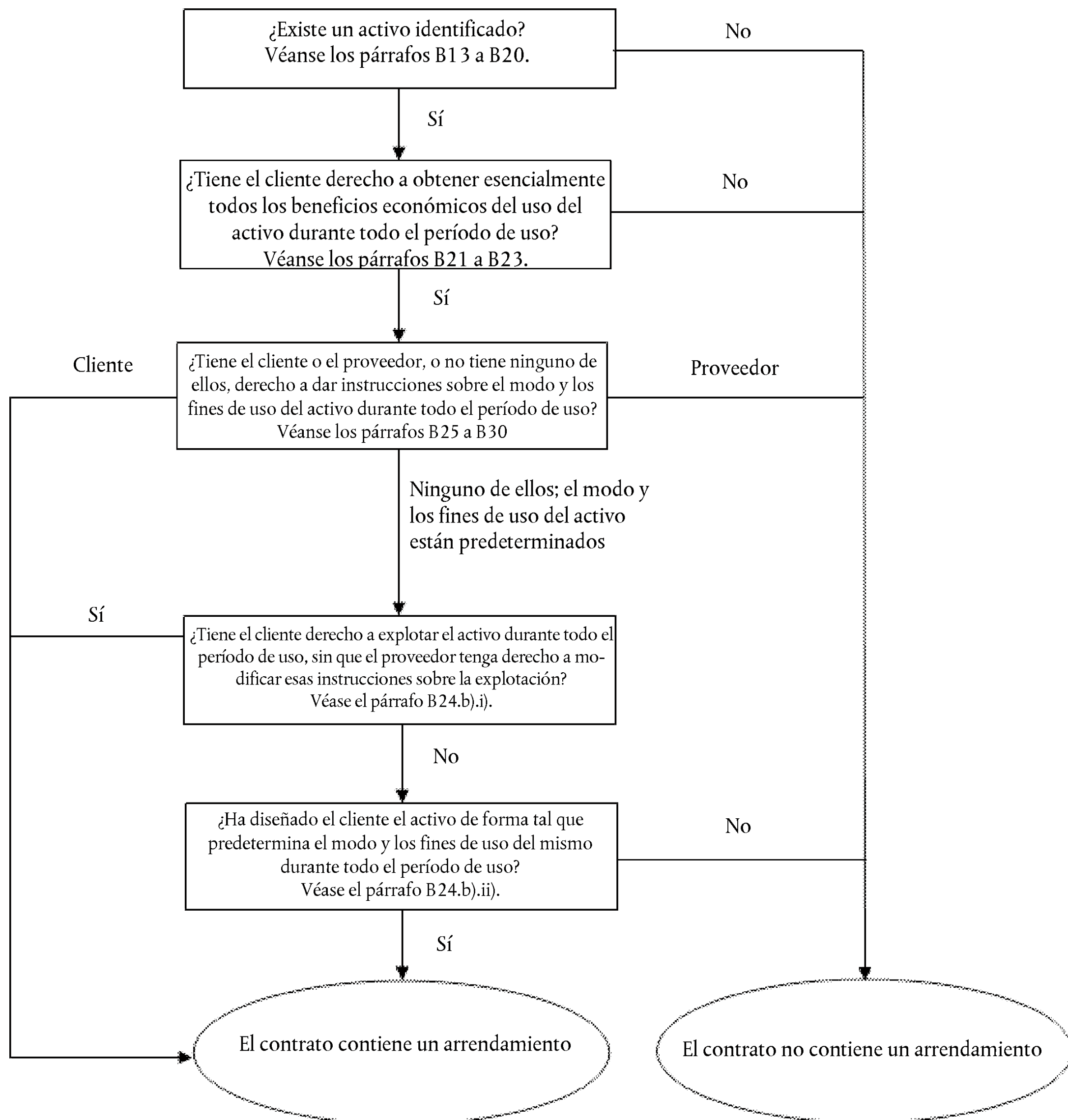
B27 Constituyen ejemplos de derechos de toma de decisiones que no otorgan derecho a cambiar el modo y los fines de uso del activo aquellos que se limitan a la explotación o el mantenimiento del activo. Tales derechos pueden ostentarlos el cliente o el proveedor. Derechos tales como los de explotación o mantenimiento del activo son, a menudo, esenciales para un uso eficiente del mismo, pero no constituyen derechos que permitan dar instrucciones sobre el modo y los fines de uso de ese activo, y habitualmente dependen de las decisiones sobre el modo y los fines de uso del activo. No obstante, el derecho de explotar el activo puede otorgar al cliente el derecho a dirigir su uso si las decisiones pertinentes sobre el modo y los fines de uso del activo están predeterminadas [véase el párrafo B24, letra b), inciso i)].

Decisiones determinadas durante el período de uso y antes de este

- B28 Las decisiones pertinentes sobre el modo y los fines de uso del activo pueden estar predeterminadas de diversas formas. Por ejemplo, las decisiones pertinentes pueden venir predeterminadas por el diseño del activo o por restricciones contractuales sobre su uso.
- B29 Al evaluar si un cliente tiene derecho a dirigir el uso de un activo, la entidad considerará solo los derechos de toma de decisiones que se refieran al uso del activo durante el período de uso, excepto si el cliente ha diseñado el activo (o aspectos específicos del activo) según lo descrito en el párrafo B24, letra b), inciso ii). Por tanto, a menos que se den las condiciones contempladas en el párrafo B24, letra b), inciso ii), la entidad no considerará las decisiones predeterminadas antes del período de uso. Por ejemplo, si un cliente puede especificar el producto de un activo solo antes del período de uso, no tendrá derecho a dirigir el uso del activo. La posibilidad de especificar el producto en un contrato antes del período de uso, sin otros derechos de toma de decisiones sobre el uso del activo, otorga al cliente los mismos derechos que a cualquier cliente que adquiera bienes o servicios.

Derechos de protección

- B30 El contrato podrá incluir condiciones destinadas a proteger el interés del proveedor en el activo u otros activos, proteger a su personal o garantizar que dicho proveedor observa las disposiciones legales o reglamentarias. A continuación, se incluyen algunos ejemplos de derechos de protección. Por ejemplo, el contrato puede i) especificar el grado máximo de uso de un activo o limitar dónde o cuándo el cliente podrá utilizar el activo, ii) exigir al cliente que se atenga a determinadas prácticas de explotación, o iii) exigir al cliente que informe al proveedor de los cambios en el modo de uso del activo. Los derechos de protección suelen definir el alcance del derecho de uso del cliente, pero, por sí solos, no impiden que el cliente tenga derecho a dirigir el uso del activo.
- B31 El siguiente gráfico puede ayudar a las entidades a evaluar si el contrato es o contiene un arrendamiento.



Separación de los componentes de un contrato (párrafos 12 a 17)

B32 El derecho a usar un activo subyacente será un componente separado del arrendamiento si:

- el arrendatario puede beneficiarse del uso del activo subyacente por sí solo o junto con otros recursos fácilmente disponibles para él; por recursos fácilmente disponibles se entienden bienes o servicios que se venden o arriendan por separado (por el arrendador u otros proveedores) o recursos que el arrendatario ya ha obtenido (del arrendador o en otras transacciones o circunstancias); y
- el activo subyacente no depende en medida apreciable de los demás activos subyacentes del contrato, ni está estrechamente interrelacionado con ellos; por ejemplo, el hecho de que un arrendatario pudiera decidir no arrendar el activo subyacente sin que ello afectase significativamente a su derecho de uso de otros activos subyacentes del contrato podría indicar que el activo subyacente no depende en medida apreciable, ni está estrechamente interrelacionado con los demás activos subyacentes.

- B33 Un contrato podrá incluir un importe a pagar por el arrendatario por actividades y costes que no supongan la transferencia al mismo de un bien o un servicio. Por ejemplo, el arrendador podrá incluir en el total a pagar un importe en concepto de tareas administrativas u otros gastos que soporte en relación con el arrendamiento, que no suponen la transferencia de un bien o servicio al arrendatario. Estos importes a pagar no dan lugar a un componente separado del contrato, sino que se consideran parte de la contraprestación total que se distribuirá entre los componentes separados del contrato.

Plazo del arrendamiento (párrafos 18 a 21)

- B34 Al determinar el plazo del arrendamiento y valorar la duración del período no revocable de un arrendamiento, la entidad aplicará la definición de contrato y determinará el período durante el cual el contrato es exigible. Un arrendamiento dejará de ser exigible cuando tanto el arrendatario y como el arrendador tengan derecho a rescindirlo sin autorización de la otra parte exponiéndose tan solo a una penalización insignificante.
- B35 Si solo el arrendatario tiene derecho a rescindir un arrendamiento, tal derecho se considerará una opción de rescindir el arrendamiento de la que dispone el arrendatario y que la entidad tomará en consideración al determinar el plazo del arrendamiento. Si solo el arrendador tiene derecho a rescindir el arrendamiento, el período no revocable del mismo incluirá el lapso de tiempo durante el cual puede ejercerse la opción de rescindir el arrendamiento.
- B36 El plazo del arrendamiento se inicia en la fecha de comienzo e incluye todo período de arrendamiento gratuito que conceda el arrendador al arrendatario.
- B37 En la fecha de comienzo, la entidad evaluará si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá una opción de prórroga del arrendamiento o compra del activo subyacente, o no ejercerá una opción de rescisión del arrendamiento. La entidad tomará en consideración todos los hechos y circunstancias pertinentes que creen un incentivo económico que mueva al arrendatario a ejercer, o no, la opción, incluidos los cambios esperados en esos hechos y circunstancias desde la fecha de comienzo hasta la fecha de ejercicio de la opción. Constituyen ejemplos de factores que deben tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes:
- a) los términos y condiciones contractuales aplicables a los períodos opcionales en relación con los precios de mercado, por ejemplo:
 - i) el importe de los pagos por arrendamiento en cualquier período opcional;
 - ii) el importe de cualquier pago por arrendamiento variable u otros pagos contingentes, tales como los pagos resultantes de penalizaciones por rescisión y garantías de valor residual; y
 - iii) los términos y condiciones de las opciones ejercitables después de los primeros períodos opcionales (por ejemplo, una opción de compra que pueda ejercitarse al término de un período de prórroga a un precio que se sitúe actualmente por debajo de los precios de mercado);
 - b) las mejoras significativas aportadas (o que esté previsto aportar) a los bienes arrendados durante la vida del contrato y que previsiblemente vayan a redundar en un beneficio económico significativo para el arrendatario cuando la opción de prorrogar o rescindir el arrendamiento, o de comprar el activo subyacente, sea ejercitable;
 - c) los costes relativos a la rescisión del arrendamiento, tales como los costes de negociación, los costes de reubicación, los costes relativos a la identificación de otro activo subyacente adecuado a las necesidades del arrendatario, los costes relativos a la integración de un nuevo activo en las actividades del arrendatario, o las penalizaciones por rescisión y costes similares, incluidos los conexos a la devolución del activo subyacente en las condiciones, o en el lugar, especificados contractualmente;
 - d) la importancia de ese activo subyacente para las actividades del arrendatario, teniendo en cuenta, por ejemplo, si el activo subyacente es un activo especializado, la ubicación del mismo y la disponibilidad de alternativas adecuadas; y
 - e) las condiciones vinculadas al ejercicio de la opción (es decir, cuando la opción solo puede ejercerse si se cumplen una o varias condiciones), y la probabilidad de que esas condiciones se den.
- B38 La opción de prorrogar o rescindir un arrendamiento puede combinarse con otra u otras particularidades contractuales (por ejemplo, una garantía de valor residual), de modo que el arrendatario garantice al arrendador un pago mínimo o fijo en efectivo, que sea esencialmente idéntico con independencia de si se ejerce o no la opción. En tales casos, y no obstante lo dispuesto en las directrices sobre «pagos fijos en esencia» en el párrafo B42, la entidad supondrá que el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá la opción de prorrogar el arrendamiento, o de que no ejercerá la opción de rescindirlo.

- B39 Cuanto más breve sea el período no revocable de un arrendamiento, mayor será la probabilidad de que el arrendatario ejerza la opción de prorrogar el arrendamiento o de que no ejerza la opción de rescindirlo. Ello se debe a la probabilidad de que los costes conexos a la obtención de un activo de sustitución resulten proporcionalmente más elevados cuanto más breve sea el período no revocable.
- B40 Los antecedentes en cuanto al período durante el cual el arrendatario ha solido utilizar determinados tipos de activos (arrendados o en propiedad), y sus motivos económicos para ello, podrían proporcionar información útil para evaluar si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá o no una opción. Por ejemplo, si el arrendatario ha solido utilizar determinados tipos de activos durante un período de tiempo dado, o si ha ejercido con frecuencia opciones en relación con arrendamientos de determinados tipos de activos subyacentes, el arrendatario tendrá en cuenta los motivos económicos de esas actuaciones anteriores para determinar si tiene la certeza razonable de que ejercerá una opción en lo que respecta al arrendamiento de dichos activos.
- B41 El párrafo 20 especifica que, tras la fecha de comienzo, el arrendatario evaluará de nuevo el plazo del arrendamiento, siempre que se produzca un hecho significativo o un cambio significativo en las circunstancias que esté bajo su control y afecte a la determinación de si tiene la certeza razonable de que ejercerá una opción que no haya contemplado anteriormente al determinar el plazo del arrendamiento, o de que no ejercerá una opción que haya contemplado anteriormente al determinar dicho plazo. Constituyen ejemplos de hechos significativos o cambios significativos en las circunstancias, entre otros, los siguientes:
- a) mejoras significativas en los bienes objeto de arrendamiento no esperadas en la fecha de comienzo y que previsiblemente vayan a redundar en un beneficio económico significativo para el arrendatario cuando la opción de prorrogar o rescindir el arrendamiento, o de comprar el activo subyacente, sea ejercitable;
 - b) una modificación o personalización significativa del activo subyacente que no estuviera prevista en la fecha de comienzo;
 - c) el inicio de un subarrendamiento del activo subyacente por un período que se extienda más allá del final del plazo del arrendamiento previamente determinado; y
 - d) toda decisión empresarial del arrendatario que sea directamente pertinente para ejercer, o no ejercer, una opción (por ejemplo, la decisión de prorrogar el arrendamiento de un activo complementario, o de enajenar o disponer por otra vía de un activo alternativo o una unidad de negocio en la que se emplee el activo por derecho de uso).

Pagos por arrendamiento fijos en esencia [párrafos 27, letra a), 36, letra c) y 70, letra a)]

- B42 Los pagos por arrendamiento incluyen los pagos por arrendamiento fijos en esencia. Los pagos por arrendamiento fijos en esencia son pagos que pueden, formalmente, comportar variabilidad, pero que, en esencia, son inevitables. Los pagos por arrendamiento fijos en esencia están presentes, por ejemplo, si:
- a) Los pagos están estructurados como pagos por arrendamiento variables, pero no existe en ellos una verdadera variabilidad. Dichos pagos contienen cláusulas variables que carecen de fondo económico real. Constituyen ejemplos de estos tipos de pagos, entre otros:
 - i) los que solo deben efectuarse si se demuestra que un activo puede explotarse durante el arrendamiento, o si se produce un hecho que no tenga verdadera posibilidad de no producirse; o
 - ii) los que están estructurados inicialmente como pagos por arrendamiento variables vinculados al uso del activo subyacente, pero cuya variabilidad desaparecerá en algún momento después de la fecha de comienzo, de modo que pasen a ser fijos durante el resto del plazo del arrendamiento; dichos pagos pasan a ser pagos fijos en esencia cuando desaparece la variabilidad.
 - b) Hay más de una serie de pagos que un arrendatario podría efectuar, pero solo una de dichas series de pagos es realista. En este caso, la entidad considerará que los pagos de la serie realista son pagos por arrendamiento.
 - c) Hay más de una serie de pagos realista que un arrendatario podría realizar, pero debe realizar al menos una de dichas series de pagos. En este caso, la entidad considerará que los pagos de la serie cuyo importe agregado (según su valor descontado) es menor son pagos por arrendamiento.

Implicación del arrendatario en el activo subyacente antes de la fecha de comienzo***Costes a cargo del arrendatario relativos a la construcción o diseño del activo subyacente***

- B43 La entidad puede negociar un arrendamiento antes de que el activo subyacente esté disponible para su uso por el arrendatario. En el caso de algunos arrendamientos, puede ser necesario construir o volver a diseñar el activo subyacente para su uso por el arrendatario. En función de los términos y condiciones del contrato, el arrendatario puede tener la obligación de efectuar pagos relativos a la construcción o el diseño del activo.
- B44 Si el arrendatario soporta costes relativos a la construcción o el diseño de un activo subyacente, contabilizará esos costes con arreglo a otras normas aplicables, tales como la NIC 16. Los costes relativos a la construcción o el diseño de un activo subyacente no incluyen los pagos efectuados por el arrendatario por el derecho de uso de dicho activo subyacente. Los pagos por el derecho de uso de un activo subyacente son pagos por arrendamiento, con independencia del momento en que se efectúen.

Titularidad legal del activo subyacente

- B45 El arrendatario podrá obtener la titularidad legal de un activo subyacente antes de que dicha titularidad legal se transfiera al arrendador y el activo se arriende al arrendatario. La obtención de la titularidad legal no determina por sí sola cómo debe contabilizarse la transacción.
- B46 Si el arrendatario controla el activo subyacente (u obtiene el control del mismo) antes de la transferencia de dicho activo al arrendador, la transacción constituirá una venta con arrendamiento posterior, que se contabilizará de acuerdo con los párrafos 98 a 103.
- B47 Sin embargo, si el arrendatario no obtiene el control del activo subyacente antes de la transferencia del activo al arrendador, la transacción no constituirá una venta con arrendamiento posterior. Este podría ser el caso, por ejemplo, si un fabricante, un arrendador y un arrendatario negocian una transacción por la que el arrendador compra un activo al fabricante, y ese activo se arrienda a su vez al arrendatario. El arrendatario podrá obtener la titularidad legal del activo subyacente antes de que dicha titularidad se transfiera al arrendador. En este caso, si el arrendatario obtiene la titularidad legal del activo subyacente pero no obtiene el control del activo antes de que este se transfiera al arrendador, la transacción no se contabilizará como una venta con arrendamiento posterior, sino como un arrendamiento.

Información a revelar por el arrendatario (párrafo 59)

- B48 A la hora de determinar si es necesaria información adicional sobre las actividades de arrendamiento para satisfacer el objetivo de la revelación de información establecido en el párrafo 51, el arrendatario deberá tener en cuenta:
- a) Si dicha información es pertinente para los usuarios de los estados financieros. El arrendatario facilitará la información adicional especificada en el párrafo 59 solo si se espera que dicha información sea pertinente para los usuarios de los estados financieros. En este contexto, es probable que así sea si la información ayuda a los usuarios a comprender:
 - i) La flexibilidad que aportan los arrendamientos. Los arrendamientos pueden proporcionar flexibilidad si, por ejemplo, un arrendatario puede reducir su exposición ejerciendo las opciones de rescisión o renovando el contrato en condiciones favorables.
 - ii) Las restricciones impuestas por los arrendamientos. Los arrendamientos pueden imponer restricciones, por ejemplo, si exigen al arrendatario que mantenga determinadas ratios financieras.
 - iii) La sensibilidad de la información revelada a variables fundamentales. La información comunicada puede ser sensible, por ejemplo, a los futuros pagos por arrendamiento variables.
 - iv) La exposición a otros riesgos derivados de arrendamientos.
 - v) Las desviaciones frente a las prácticas del sector. Tales desviaciones pueden consistir, por ejemplo, en condiciones de arrendamiento inusuales o singulares que afecten a la cartera de arrendamientos del arrendatario.
 - b) Si dicha información se desprende de la información presentada en los estados financieros principales o en las notas. El arrendatario no deberá duplicar la información que ya figure en otra parte de los estados financieros.

- B49 La información adicional relativa a los pagos por arrendamiento variables que, en función de las circunstancias, puede ser necesaria para cumplir el objetivo de la revelación de información establecido en el párrafo 51 podría incluir información que ayude a los usuarios de los estados financieros a evaluar, por ejemplo:
- a) los motivos del arrendatario para recurrir a pagos por arrendamiento variables y la preponderancia de dichos pagos;
 - b) la magnitud relativa de los pagos por arrendamiento variables con respecto a los pagos fijos;
 - c) las variables fundamentales de las que dependen los pagos por arrendamiento variables y cómo se espera que los pagos varíen en respuesta a los cambios en dichas variables fundamentales; y
 - d) otros efectos operativos y financieros de los pagos por arrendamiento variables.
- B50 La información adicional relativa a las opciones de prórroga o rescisión que, en función de las circunstancias, puede ser necesaria para cumplir el objetivo de la revelación de información establecido en el párrafo 51 podría incluir información que ayude a los usuarios de los estados financieros a evaluar, por ejemplo:
- a) los motivos del arrendatario para ejercer opciones de prórroga o de rescisión y la preponderancia de dichas opciones;
 - b) la magnitud relativa de los *pagos por arrendamiento opcionales* con respecto a los pagos por arrendamiento;
 - c) la preponderancia del ejercicio de opciones no contempladas en la valoración de los pasivos por arrendamiento; y
 - d) otros efectos operativos y financieros de dichas opciones.
- B51 La información adicional relativa a las garantías de valor residual que, en función de las circunstancias, puede ser necesaria para cumplir el objetivo de revelación de información establecido en el párrafo 51 podría incluir información que ayude a los usuarios de los estados financieros a evaluar, por ejemplo:
- a) los motivos del arrendatario para otorgar garantías de valor residual y la preponderancia de dichas garantías;
 - b) el peso de la exposición del arrendatario al riesgo de valor residual;
 - c) la naturaleza de los activos subyacentes por los que se otorgan dichas garantías; y
 - d) otros efectos operativos y financieros de dichas garantías.
- B52 La información adicional relativa a las transacciones de venta con arrendamiento posterior que, en función de las circunstancias, puede ser necesaria para cumplir el objetivo de la revelación de información establecido en el párrafo 51 podría incluir información que ayude a los usuarios de los estados financieros a evaluar, por ejemplo:
- a) los motivos del arrendatario para realizar transacciones de venta con arrendamiento posterior y la preponderancia de dichas transacciones;
 - b) las principales condiciones de las distintas transacciones de venta con arrendamiento posterior;
 - c) los pagos no incluidos en la valoración de los pasivos por arrendamiento; y
 - d) el efecto de los flujos de efectivo de las transacciones de venta con arrendamiento posterior en el período sobre el que se informa.

Clasificación de los arrendamientos por el arrendador (párrafos 61 a 66)

- B53 La clasificación de los arrendamientos por lo que respecta al arrendador, de acuerdo con esta norma, se basa en la medida en que el arrendamiento transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el rendimiento debidas a cambios en las condiciones económicas. Los beneficios pueden estar representados por la expectativa de una explotación rentable a lo largo de la vida económica del activo subyacente, así como de una ganancia por revalorización o por realización del valor residual.
- B54 Un contrato de arrendamiento puede incluir términos y condiciones destinadas a ajustar los pagos por arrendamiento a determinados cambios que se hayan producido entre la fecha de inicio del arrendamiento y su fecha de comienzo (tales como un cambio en el coste del activo subyacente para el arrendador, o un cambio en el coste que soporta el arrendador por la financiación del arrendamiento). En tal caso, a efectos de la clasificación del arrendamiento, se considerará que los cambios han surtido efecto en la fecha de inicio.

- B55 Cuando un arrendamiento incluya a la vez elementos de terrenos y de construcciones, el arrendador evaluará la clasificación de cada elemento por separado como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo, de acuerdo con los párrafos 62 a 66 y B53 a B54. Al determinar si el elemento de terreno es un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo, un aspecto importante a tener en cuenta es que los terrenos tienen normalmente una vida económica indefinida.
- B56 Cuando sea necesario para la clasificación y contabilización de un arrendamiento de terrenos y construcciones, el arrendador distribuirá los pagos por arrendamiento (incluido todo pago inicial a tanto alzado) entre los elementos de terrenos y de construcciones proporcionalmente a los valores razonables relativos que representen los derechos de arrendamiento en los citados elementos de terrenos y de construcciones en la fecha de inicio del arrendamiento. Si los pagos por arrendamiento no pueden repartirse de manera fiable entre estos dos elementos, el arrendamiento en su totalidad se clasificará como arrendamiento financiero, salvo que esté claro que ambos elementos son arrendamientos operativos, en cuyo caso el arrendamiento en su integridad se clasificará como arrendamiento operativo.
- B57 En el caso de un arrendamiento de terrenos y construcciones en el que el importe correspondiente al elemento de terrenos no sea significativo para el arrendamiento, el arrendador podrá tratar los terrenos y construcciones como una sola unidad a efectos de la clasificación del arrendamiento y la clasificará como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo de acuerdo con los párrafos 62 a 66 y B53 a B54. En tal caso, el arrendador considerará que la vida económica de las construcciones es la que corresponde al activo subyacente en su totalidad.

Clasificación de los subarrendamientos

- B58 En el caso de un subarrendamiento, el arrendador intermedio lo clasificará como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo como sigue:
- a) Si el contrato principal es un arrendamiento a corto plazo que la entidad, en calidad de arrendatario, ha contabilizado de acuerdo con el párrafo 6, el subarrendamiento se clasificará como arrendamiento operativo.
 - b) En caso contrario, el subarrendamiento se clasificará con referencia al activo por derecho de uso que se deriva del arrendamiento principal, y no con referencia al activo subyacente (por ejemplo, el elemento de inmovilizado material que constituye el objeto del arrendamiento).

Apéndice C

Fecha de vigencia y transición

Este apéndice es parte integrante de la norma y tiene la misma autoridad que el resto de apartados de la norma.

FECHA DE VIGENCIA

- C1 Las entidades aplicarán esta norma a los ejercicios anuales sobre los que se informe que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada por aquellas entidades que apliquen la NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes* en la fecha de aplicación inicial de esta norma o antes de dicha fecha. Si una entidad aplica esta norma a un ejercicio anterior, revelará ese hecho.

TRANSICIÓN

- C2 A efectos de los requisitos establecidos en los párrafos C1 a C19, la fecha de aplicación inicial será el comienzo del ejercicio anual sobre el que se informe en el que una entidad aplique por primera vez esta norma.

Definición de arrendamiento

- C3 A modo de solución práctica, la entidad no estará obligada a evaluar nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento en la fecha de aplicación inicial. En su lugar, la entidad estará autorizada:
- a) A aplicar esta norma a los contratos que anteriormente hayan sido identificados como arrendamientos de acuerdo con la NIC 17 *Arrendamientos* y la CINIIF 4 *Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento*. La entidad aplicará a dichos arrendamientos los requisitos transitorios contenidos en los párrafos C5 a C18.
 - b) A no aplicar esta norma a los contratos con respecto a los cuales no se hubiera determinado anteriormente que contienen un arrendamiento de acuerdo con la NIC 17 y la CINIIF 4.

- C4 Si una entidad elige la solución práctica del párrafo C3, revelará ese hecho y aplicará la solución práctica a todos sus contratos. En consecuencia, la entidad únicamente aplicará los requisitos establecidos en los párrafos 9 a 11 a los contratos suscritos (o modificados) a partir de la fecha de aplicación inicial.

Arrendatario

- C5 El arrendatario aplicará esta norma a sus arrendamientos, ya sea:
- a) de forma retroactiva a cada ejercicio anterior sobre el que se informe presentado de acuerdo con la NIC 8 *Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*; o
 - b) de forma retroactiva reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la norma en la fecha de aplicación inicial, de acuerdo con los párrafos C7 a C13.
- C6 El arrendatario aplicará la opción indicada en el párrafo C5 de manera sistemática a todos los arrendamientos en los que sea arrendatario.
- C7 Si el arrendatario opta por aplicar esta norma de acuerdo con el párrafo C5, letra b), no reestructurará la información comparativa. En su lugar, el arrendatario reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial de esta norma como un ajuste del saldo de apertura de las reservas por ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio neto, según proceda) en la fecha de aplicación inicial.

Arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos

- C8 Si el arrendatario opta por aplicar esta norma de acuerdo con el párrafo C5, letra b):
- a) Reconocerá un pasivo por arrendamiento en la fecha de aplicación inicial cuando se trate de arrendamientos previamente clasificados como arrendamiento operativo de acuerdo con la NIC 17. El arrendatario valorará el pasivo por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento restantes, descontado aplicando el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario en la fecha de aplicación inicial.
 - b) Reconocerá un activo por derecho de uso en la fecha de aplicación inicial cuando se trate de arrendamientos previamente clasificados como arrendamiento operativo, de acuerdo con la NIC 17. El arrendatario deberá optar, arrendamiento por arrendamiento, entre valorar dicho activo por derecho de uso:
 - i) por su importe en libros, como si la norma se hubiera aplicado desde la fecha de comienzo, si bien descontado aplicando el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario en la fecha de aplicación inicial; o
 - ii) por un importe igual al del pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualesquiera pagos anticipados o devengados en relación con ese arrendamiento y reconocidos en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial.
 - c) Aplicará la NIC 36 *Deterioro del valor de los activos* a los activos por derecho de uso en la fecha de aplicación inicial, salvo que aplique la solución práctica del párrafo C10, letra b).
- C9 No obstante lo dispuesto en el párrafo C8, cuando se trate de arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos de acuerdo con la NIC 17, el arrendatario:
- a) No estará obligado a realizar ningún ajuste en el momento de la transición por los arrendamientos en los que el activo subyacente sea de escaso valor (según se describe en los párrafos B3 a B8), que se contabilizarán de acuerdo con el párrafo 6. El arrendatario contabilizará esos arrendamientos de acuerdo con esta norma desde la fecha de aplicación inicial.
 - b) No estará obligado a realizar ningún ajuste en el momento de la transición por los arrendamientos previamente contabilizados como inversiones inmobiliarias mediante el modelo del valor razonable de la NIC 40 *Inversiones inmobiliarias*. El arrendatario contabilizará el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento derivados de dichos arrendamientos de acuerdo con la NIC 40 y con esta norma desde la fecha de aplicación inicial.
 - c) Valorará el activo por derecho de uso por su valor razonable en la fecha de aplicación inicial cuando se trate de arrendamientos anteriormente contabilizados como arrendamientos operativos de acuerdo con la NIC 17 y que se contabilizarán como inversiones inmobiliarias mediante el modelo del valor razonable de la NIC 40 desde la fecha de aplicación inicial. El arrendatario contabilizará el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento derivados de dichos arrendamientos de acuerdo con la NIC 40 y con esta norma desde la fecha de aplicación inicial.

- C10 Al aplicar esta norma de forma retroactiva, de acuerdo con el párrafo C5, letra b), a arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos de acuerdo con la NIC 17, el arrendatario podrá utilizar una o varias de las siguientes soluciones prácticas. El arrendatario podrá aplicar estas soluciones prácticas arrendamiento por arrendamiento:
- a) El arrendatario podrá aplicar un único tipo de descuento a una cartera de arrendamientos de características razonablemente similares (por ejemplo, arrendamientos con un plazo residual similar, una clase análoga de activo subyacente y un entorno económico semejante).
 - b) En lugar de efectuar una revisión del deterioro de valor, el arrendatario podrá basarse en su evaluación del carácter oneroso de los arrendamientos aplicando la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes* inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial. Si el arrendatario opta por esta solución práctica, ajustará el activo por derecho de uso en la fecha de aplicación inicial por el importe de la provisión por contratos onerosos reconocida, en su caso, en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial.
 - c) El arrendatario podrá optar por no aplicar lo dispuesto en el párrafo C8 a los arrendamientos cuyo plazo expire dentro de los doce meses siguientes a la fecha de aplicación inicial. En tal caso, el arrendatario:
 - i) contabilizará dichos arrendamientos como arrendamientos a corto plazo, según se describen en el párrafo 6; e
 - ii) incluirá los costes conexos a dichos arrendamientos en la información revelada relativa a los gastos por arrendamientos a corto plazo, en el ejercicio anual sobre el que se informe que incluya la fecha de aplicación inicial.
 - d) El arrendatario podrá excluir los costes directos iniciales de la valoración del activo por derecho de uso en la fecha de aplicación inicial.
 - e) El arrendatario podrá actuar retroactivamente, por ejemplo, al determinar el plazo del arrendamiento, si el contrato incluye opciones para prorrogar o rescindir el arrendamiento.

Arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos financieros

- C11 Si el arrendatario opta por aplicar esta norma de acuerdo con el párrafo C5, letra b), respecto de arrendamientos clasificados como arrendamientos financieros de acuerdo con la NIC 17, el importe en libros del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento en la fecha de aplicación inicial será el importe en libros del activo por arrendamiento y el pasivo por arrendamiento inmediatamente anterior a esa fecha, valorado de acuerdo con la NIC 17. En lo que respecta a dichos arrendamientos, el arrendatario contabilizará el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento de acuerdo con esta norma desde la fecha de aplicación inicial.

Información a revelar

- C12 Si el arrendatario opta por aplicar esta norma de acuerdo con el párrafo C5, letra b), revelará la información sobre la aplicación inicial exigida por el párrafo 28 de la NIC 8, salvo la especificada en el párrafo 28, letra f), de la NIC 8. En lugar de la información especificada en el párrafo 28, letra f), de la NIC 8, el arrendatario deberá revelar:
- a) la media ponderada del tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario aplicado a los pasivos por arrendamiento reconocidos en el estado de situación financiera en la fecha de aplicación inicial; y
 - b) una explicación de las diferencias, en su caso, entre:
 - i) los compromisos por arrendamiento operativo revelados conforme a la NIC 17 al final del ejercicio anual sobre el que se informe inmediatamente anterior a la fecha de aplicación inicial, descontados aplicando el tipo de interés incremental del endeudamiento en la fecha de aplicación inicial, tal como se describe en el párrafo C8, letra a); y
 - ii) los pasivos por arrendamiento reconocidos en el estado de situación financiera en la fecha de aplicación inicial.
- C13 Si el arrendatario utiliza una o varias de las soluciones prácticas del párrafo C10, deberá revelar ese hecho.

Arrendador

- C14 Salvo en los casos descritos en el párrafo C15, el arrendador no estará obligado a efectuar ningún ajuste en el momento de la transición por los arrendamientos en los que sea arrendador y contabilizará esos arrendamientos de acuerdo con esta norma desde la fecha de aplicación inicial.
- C15 El arrendador intermedio:
- Evaluará de nuevo los subarrendamientos que se hayan clasificado como arrendamientos operativos de acuerdo con la NIC 17 y estén en curso en la fecha de aplicación inicial, a fin de determinar si cada subarrendamiento debe clasificarse como arrendamiento operativo o arrendamiento financiero con arreglo a esta norma. El arrendador intermedio realizará esta evaluación en la fecha de aplicación inicial sobre la base de los restantes términos y condiciones contractuales del arrendamiento principal y el subarrendamiento en esa fecha.
 - En el caso de subarrendamientos que se hayan clasificado como arrendamientos operativos de acuerdo con la NIC 17, pero como arrendamientos financieros con arreglo a esta norma, contabilizará el subarrendamiento como un nuevo arrendamiento financiero contratado en la fecha de aplicación inicial.

Transacciones de venta con arrendamiento posterior antes de la fecha de aplicación inicial

- C16 La entidad no deberá volver a evaluar las transacciones de venta con arrendamiento posterior celebradas antes de la fecha de aplicación inicial a fin de determinar si la transferencia del activo subyacente cumple los requisitos de la NIIF 15 para contabilizarse como una venta.
- C17 Si una transacción de venta con arrendamiento posterior se ha contabilizado como una venta y un arrendamiento financiero de acuerdo con la NIC 17, el vendedor-arrendatario deberá:
- contabilizar el arrendamiento posterior de la misma manera que contabiliza cualquier otro arrendamiento financiero existente en la fecha de aplicación inicial; y
 - continuar amortizando cualquier ganancia sobre la venta a lo largo del plazo del arrendamiento.
- C18 Si una transacción de venta con arrendamiento posterior se ha contabilizado como una venta y un arrendamiento operativo de acuerdo con la NIC 17, el vendedor-arrendatario deberá:
- contabilizar el arrendamiento posterior de la misma manera que contabiliza cualquier otro arrendamiento operativo existente en la fecha de aplicación inicial; y
 - ajustar el activo por derecho de uso derivado del arrendamiento posterior en función de las pérdidas o ganancias diferidas conexas a condiciones fuera de mercado reconocidas en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial.

Importes previamente reconocidos respecto de combinaciones de negocios

- C19 Si el arrendatario ha reconocido previamente un activo o un pasivo de acuerdo con la NIIF 3 *Combinaciones de negocios* en relación con las condiciones favorables o desfavorables de un arrendamiento operativo adquirido como parte de una combinación de negocios, dará de baja en cuentas ese activo o pasivo y ajustará el importe en libros del activo por derecho de uso por un importe correspondiente en la fecha de aplicación inicial.

Referencias a la NIIF 9

- C20 Si una entidad aplica esta norma pero no aplica todavía la NIIF 9 *Instrumentos financieros*, cualquier referencia en esta norma a la NIIF 9 se entenderá hecha a la NIC 39 *Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración*.

DEROGACIÓN DE OTRAS NORMAS

- C21 Esta norma sustituye a las siguientes normas e interpretaciones:
- NIC 17 *Arrendamientos*;
 - CINIIF 4 *Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento*;
 - SIC-15 *Arrendamientos operativos—Incentivos*; y
 - SIC-27 *Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento*.

Apéndice D

Modificaciones de otras normas

Este apéndice expone las modificaciones de otras normas que se derivan de la emisión de la presente norma por el IASB/CNIC. Las entidades aplicarán esas modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Si una entidad aplica esta norma a un ejercicio anterior, aplicará estas modificaciones también a ese ejercicio.

Las entidades no podrán aplicar la NIIF 16 antes de aplicar la NIIF 15 Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes (véase el párrafo C1).

Por consiguiente, en lo que respecta a las normas que estuvieran en vigor el 1 de enero de 2016, las modificaciones contenidas en este apéndice se basan en el texto de dichas normas que estuviera vigente el 1 de enero de 2016, modificado por la NIIF 15. El texto de dichas normas en este apéndice no incluye ninguna otra modificación que no estuviera vigente el 1 de enero de 2016.

En lo que se refiere a las normas que no estuvieran en vigor el 1 de enero de 2016, las modificaciones contenidas en este apéndice se basan en el texto de su publicación inicial, modificado por la NIIF 15. El texto de dichas normas en este apéndice no incluye ninguna otra modificación que no estuviera vigente el 1 de enero de 2016.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Se modifica el párrafo 30 y se añade el párrafo 39AB.

Uso del valor razonable como coste atribuido

30. Si, en su estado de situación financiera de apertura con arreglo a las NIIF, una entidad usa el valor razonable como *coste atribuido* para una partida del inmovilizado material, para inmuebles de inversión, para un activo intangible o para un activo por derecho de uso (véanse los párrafos D5 y D7), los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF revelarán, para cada partida del estado de situación financiera de apertura con arreglo a las NIIF:
- a) ...

FECHA DE VIGENCIA

...

- 39AB La NIIF 16 *Arrendamientos*, emitida en enero de 2016, modificó los párrafos 30, C4, D1, D7, D8B y D9, eliminó el párrafo D9A y añadió los párrafos D9B a D9E. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.

Se modifica el párrafo C4.

Exenciones referidas a las combinaciones de negocios

...

- C4 Si una entidad que adopta por primera vez las NIIF no aplica la NIIF 3 de forma retroactiva a una combinación de negocios anterior, este hecho tendrá las siguientes consecuencias para esa combinación:
- a) ...
- f) Si un activo adquirido, o un pasivo asumido, en una combinación de negocios anterior no se reconoció según los PCGA anteriores, no tendrá un coste atribuido nulo en el estado de situación financiera de apertura con arreglo a las NIIF. En su lugar, la adquirente lo reconocerá y valorará, en su estado de situación financiera consolidado, utilizando la base que hubiera sido requerida de acuerdo con las NIIF en el estado de situación financiera de la adquirida. Por ejemplo: si la adquirente no tiene, según sus PCGA anteriores, capitalizados los arrendamientos adquiridos en una combinación de negocios anterior en la que la adquirida fuera el arrendatario, los capitalizará en sus estados financieros consolidados, tal como la NIIF 16

Arrendamientos hubiera exigido hacerlo a la adquirida en su estado de situación financiera con arreglo a las NIIF. De forma similar, si la adquirente no tenía reconocido, según los PCGA anteriores, un pasivo contingente que existe todavía en la fecha de transición a las NIIF, la adquirente reconocerá ese pasivo contingente en esa fecha, a menos que la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes* prohibiera su reconocimiento en los estados financieros de la adquirida. Por el contrario, si un activo o pasivo quedó incluido, según los PCGA anteriores, en el fondo de comercio, pero se hubiera reconocido por separado de haber aplicado la NIIF 3, ese activo o pasivo permanecerá en el fondo de comercio, a menos que las NIIF requiriesen reconocerlo en los estados financieros de la adquirida.

g) ...

En el apéndice D, se modifican los párrafos D1, D7, D8B y D9. Se elimina el párrafo D9A. Se añaden los párrafos D9B a D9E.

Exenciones en la aplicación de otras NIIF

...

D1 Una entidad puede elegir utilizar una o más de las siguientes exenciones:

a) ...

d) arrendamientos (párrafos D9 y D9B a D9E);

...

Coste atribuido

...

D7 Las opciones de los párrafos D5 y D6 podrán ser aplicadas también a:

a) los inmuebles de inversión, si la entidad elige la aplicación del modelo del coste de la NIC 40 *Inversiones inmobiliarias*;

aa) los activos por derecho de uso (NIIF 16 *Arrendamientos*); y

b) ...

...

D8B Algunas entidades mantienen elementos del inmovilizado material, activos por derecho de uso o activos intangibles, que se utilizan, o se utilizaban con anterioridad, en operaciones sujetas a tarifas reguladas. El importe en libros de dichos elementos puede incluir importes que se determinaron según los PCGA anteriores, pero que no cumplen las condiciones para su capitalización de conformidad con las NIIF. De ser este el caso, la entidad que adopta por primera vez las NIIF podrá optar por utilizar como coste atribuido el importe en libros según los PCGA anteriores que correspondiera a tales elementos en la fecha de transición a las NIIF. Las entidades que apliquen esta exención a un elemento no deberán necesariamente aplicarla a todos los elementos. En la fecha de transición a las NIIF, la entidad comprobará el deterioro del valor, con arreglo a la NIC 36, de cada uno de los elementos respecto de los cuales haya hecho uso de la exención. A efectos de este párrafo, las operaciones están sujetas a tarifas reguladas si se rigen por un marco para la fijación de los precios que pueden cobrarse a los clientes por bienes o servicios y ese marco está sujeto a la supervisión o la aprobación de un regulador de tarifas (según la definición de la NIIF 14 *Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas*).

Arrendamientos

D9 Una entidad que adopte por primera vez las NIIF podrá determinar si un contrato vigente en la fecha de transición a las NIIF contiene un arrendamiento, aplicando a dichos contratos los párrafos 9 a 11 de la NIIF 16, sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en esa fecha.

D9A [Eliminado]

D9B Cuando una entidad que adopte por primera vez las NIIF y sea un arrendatario reconozca pasivos por arrendamientos y activos por derecho de uso, podrá aplicar a todos sus arrendamientos el siguiente enfoque (sin perjuicio de las soluciones prácticas descritas en el párrafo D9D):

a) Valorará los pasivos por arrendamiento en la fecha de transición a las NIIF. El arrendatario que aplique este enfoque valorará el pasivo por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento restantes (véase el párrafo D9E), descontado aplicando el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario (véase el párrafo D9E) en la fecha de transición a las NIIF.

- b) Valorará los activos por derecho de uso en la fecha de transición a las NIIF. El arrendatario deberá optar, arrendamiento por arrendamiento, entre valorar dicho activo por derecho de uso:
- i) por su importe en libros, como si la NIIF 16 se hubiera aplicado desde la fecha de comienzo del arrendamiento (véase el párrafo D9E), si bien descontado aplicando el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario en la fecha de transición a las NIIF; o
 - ii) por un importe igual al del pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualesquiera pagos anticipados o devengados en relación con ese arrendamiento y reconocidos en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de transición a las NIIF.
- c) Aplicará la NIC 36 a los activos por derecho de uso en la fecha de transición a las NIIF.
- D9C No obstante lo dispuesto en el párrafo D9B, la entidad que adopte por primera vez las NIIF y sea un arrendatario valorará el activo por derecho de uso por su valor razonable en la fecha de transición a las NIIF en el caso de arrendamientos que se ajusten a la definición de inversiones inmobiliarias de la NIC 40 y se valoren con arreglo al modelo del valor razonable de la NIC 40 desde la fecha de transición a las NIIF.
- D9D La entidad que adopte por primera vez las NIIF y sea un arrendatario podrá optar, en la fecha de transición a las NIIF, por una o varias de las siguientes alternativas, que aplicará arrendamiento por arrendamiento:
- a) Aplicar un único tipo de descuento a una cartera de arrendamientos de características razonablemente similares (por ejemplo, arrendamientos con un plazo residual similar, una clase análoga de activo subyacente y un entorno económico semejante).
 - b) Optar por no aplicar lo dispuesto en el párrafo D9B a los arrendamientos cuyo plazo (véase el párrafo D9E) expire dentro de los doce meses siguientes a la fecha de transición a las NIIF. En su lugar, la entidad contabilizará los arrendamientos (y revelará la correspondiente información) como si se tratara de arrendamientos a corto plazo contabilizados de acuerdo con el párrafo 6 de la NIIF 16.
 - c) Optar por no aplicar lo dispuesto en el párrafo D9B a los arrendamientos en los que el activo subyacente sea de escaso valor (según se describe en los párrafos B3 a B8 de la NIIF 16). En su lugar, la entidad contabilizará los arrendamientos (y revelará la correspondiente información) de acuerdo con el párrafo 6 de la NIIF 16.
 - d) Excluir los costes directos iniciales (véase el párrafo D9E) de la valoración del activo por derecho de uso en la fecha de transición a las NIIF.
 - e) Actuar retroactivamente, por ejemplo, al determinar el plazo del arrendamiento, si el contrato incluye opciones para prorrogar o rescindir el arrendamiento.
- D9E Los términos «pagos por arrendamiento», «arrendatario», «tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario», «fecha de comienzo del arrendamiento», «costes directos iniciales» y «plazo del arrendamiento» se encuentran definidos en la NIIF 16 y se emplean en esta norma con el mismo significado.

NIIF 3 Combinaciones de negocios

Se modifican los párrafos 14 y 17 y se añaden los párrafos 28A y 28B y su correspondiente encabezamiento, así como el párrafo 64M.

Condiciones de reconocimiento

...

14. Los párrafos B31 a B40 proporcionan directrices sobre el reconocimiento de los activos intangibles. Los párrafos 22 a 28B especifican los tipos de activos identificables y pasivos que incluyen partidas para las que esta NIIF establece excepciones limitadas al principio y condiciones de reconocimiento.

Clasificación o designación de activos identificables adquiridos y pasivos asumidos en una combinación de negocios

...

17. Esta NIIF establece dos excepciones al principio enunciado en el párrafo 15:
- a) la clasificación de un contrato de arrendamiento en el que la adquirida sea el arrendador como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero de acuerdo con la NIIF 16 *Arrendamientos*; y
 - b) ...

Arrendamientos en los que la adquirida es el arrendatario

- 28A La adquirente reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento respecto de los arrendamientos determinados de conformidad con la NIIF 16 en los que la adquirida sea el arrendatario. La adquirente no estará obligada a reconocer activos por derecho de uso ni pasivos por arrendamiento en relación con:
- a) arrendamientos cuyo plazo (según se define en la NIIF 16) finalice dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición; o
 - b) arrendamientos en los que el activo subyacente sea de escaso valor (según lo descrito en los párrafos B3 a B8 de la NIIF 16).
- 28B La adquirente valorará el pasivo por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento restantes (conforme a la definición de la NIIF 16), como si el arrendamiento adquirido fuera un nuevo arrendamiento en la fecha de la adquisición. La adquirente valorará el activo por derecho de uso por el mismo importe que el pasivo por arrendamiento, ajustado para reflejar las condiciones favorables o desfavorables del arrendamiento con respecto a las condiciones de mercado.

Fecha de vigencia

...

- 64M La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó los párrafos 14, 17, B32 y B42, eliminó los párrafos B28 a B30 y su correspondiente encabezamiento, y añadió los párrafos 28A a 28B y su correspondiente encabezamiento. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.

En el apéndice B, se eliminan los párrafos B28 a B30 y su correspondiente encabezamiento y se modifican los párrafos B32 y B42.

- B28 [Eliminado]
- B29 [Eliminado]
- B30 [Eliminado]

Activos intangibles

...

- B32 Un activo intangible que cumple el criterio de surgir de derechos contractuales o legales es identificable incluso si el activo no es transferible o separable de la adquirida o de otros derechos y obligaciones. Por ejemplo:
- a) [eliminado]
 - b) ...

Activos sujetos a arrendamientos operativos en los que la adquirida es el arrendador

- B42 Al valorar el valor razonable en la fecha de adquisición de un activo, tal como un edificio o una patente, que está sujeto a un arrendamiento operativo en el que la adquirida es el arrendador, la adquirente tendrá en cuenta las condiciones del arrendamiento. La adquirente no reconocerá un activo o un pasivo por separado si las condiciones de un arrendamiento operativo son favorables o desfavorables al compararlas con las condiciones de mercado.

NIIF 4 Contratos de seguros

Se modifica el párrafo 4, modificado por la NIIF 15, y se añade el párrafo 41I.

ALCANCE

...

4. La entidad no aplicará esta NIIF a:

a) ...

c) los derechos contractuales y las obligaciones contractuales de tipo contingente, que dependan del uso futuro, o del derecho de uso, de una partida no financiera (por ejemplo, de algunas cuotas por licencia, regalías, pagos por arrendamiento variables y otras partidas similares), así como la garantía de valor residual de un arrendatario que esté implícita en un arrendamiento (véanse la NIIF 16 *Arrendamientos*, la NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes* y la NIC 38 *Activos intangibles*);

d) ...

FECHA DE VIGENCIA Y TRANSICIÓN

...

41I La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó el párrafo 4. Las entidades aplicarán esa modificación cuando apliquen la NIIF 16.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar

Se modifica el párrafo 29 y se añade el párrafo 44CC.

Valor razonable

...

29. No será necesario informar del valor razonable:

a) ...

b) en el caso de una inversión en instrumentos de patrimonio que no tengan un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico (es decir, una variable de nivel 1), ni para los derivados vinculados con ellos, que se valora al coste de acuerdo con la NIC 39, porque su valor razonable no puede ser determinado con fiabilidad; o

c) en el caso de un contrato que contenga un componente de participación discrecional (como se describe en la NIIF 4), si el valor razonable de dicho componente no puede ser determinado de forma fiable; o

d) en el caso de pasivos por arrendamiento.

FECHA DE VIGENCIA Y TRANSICIÓN

...

44CC La NIIF 16 *Arrendamientos*, emitida en enero de 2016, modificó los párrafos 29 y B11D. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.

En el apéndice B, se modifica el párrafo B11D.

Información a revelar de tipo cuantitativo sobre el riesgo de liquidez [párrafos 34(a) y 39(a) y (b)]

...

B11D Los importes contractuales a revelar en los análisis de vencimientos, tal como se requieren en el párrafo 39(a) y (b), son los flujos de efectivo contractuales no descontados, por ejemplo:

a) pasivos por arrendamiento brutos (sin deducir las cargas financieras);

b) ...

NIIF 9 Instrumentos financieros

Se modifican los párrafos 2.1 y 5.5.15 y se añade el párrafo 7.1.5.

Capítulo 2 Alcance

2.1. Esta norma será aplicada por todas las entidades a todos los tipos de instrumentos financieros, excepto a:

- a) ...
- b) **Los derechos y obligaciones surgidos de los contratos de arrendamiento en los que sea aplicable la NIIF 16 Arrendamientos. No obstante:**
 - i) las cuentas a cobrar por arrendamientos financieros (es decir, inversiones netas en arrendamientos financieros) y arrendamientos operativos reconocidas por el arrendador estarán sujetas a los requisitos de baja en cuentas y deterioro del valor de los activos fijados en esta norma;
 - ii) los pasivos por arrendamiento reconocidos por el arrendatario estarán sujetos a los requisitos de baja en cuentas contenidos en el párrafo 3.3.1 de esta norma; y
 - iii) los derivados implícitos en arrendamientos estarán sujetos a los requisitos sobre derivados implícitos contenidos en esta norma.
- c) ...

Enfoque simplificado para las cuentas a cobrar comerciales, los activos por contratos y las cuentas a cobrar por arrendamientos

5.5.15. No obstante lo establecido en los párrafos 5.5.3 y 5.5.5, la entidad calculará siempre la corrección de valor por pérdidas en un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo en el caso de:

- a) ...
- b) **Las cuentas a cobrar por arrendamientos que se deriven de transacciones que estén dentro del alcance de la NIIF 16, si la entidad ha adoptado la política contable de calcular la corrección de valor por pérdidas en un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo. Dicha política contable se aplicará a todas las cuentas a cobrar por arrendamientos, pero podrá aplicarse por separado a las cuentas a cobrar por arrendamientos operativos y financieros.**

...

7.1 FECHA DE VIGENCIA

...

7.1.5. La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó los párrafos 2.1, 5.5.15, B4.3.8, B5.5.34 y B5.5.46. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.

En el apéndice B, se modifican los párrafos B4.3.8, B5.5.34 y B5.5.46.

Derivados implícitos (sección 4.3)

...

B4.3.8 En los ejemplos que siguen, las características económicas y los riesgos de un derivado implícito están estrechamente relacionados con los del contrato principal. En estos ejemplos, la entidad no contabilizará el derivado implícito por separado del contrato principal.

- a) ...
- f) **Un derivado implícito en un contrato de arrendamiento principal está estrechamente relacionado con este si es i) un índice vinculado a la inflación, como, por ejemplo, un índice de pagos por arrendamiento vinculado al índice de precios al consumo (siempre que el arrendamiento no esté apalancado y el índice se refiera a la inflación del entorno económico propio de la entidad), ii) pagos por arrendamiento variables basados en las correspondientes ventas, o iii) pagos por arrendamiento variables basados en tipos de interés variables.**
- g) ...

Pérdidas crediticias esperadas

...

B5.5.34 Al valorar una corrección de valor por pérdidas en una cuenta a cobrar por arrendamiento, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas deben ser coherentes con los flujos de efectivo utilizados para valorar la cuenta a cobrar por arrendamientos de acuerdo con la NIIF 16 *Arrendamientos*.

...

Valor temporal del dinero

...

B5.5.46 Las pérdidas crediticias esperadas en las cuentas a cobrar por arrendamientos deberán descontarse utilizando el mismo tipo de descuento que en la valoración de estas cuentas de acuerdo con la NIIF 16.

...

NIIF 13 Valoración del valor razonable

Se modifica el párrafo 6.

ALCANCE

...

6. Los requerimientos de valoración y revelación de información de esta NIIF no se aplican a lo siguiente:

- a) ...
- b) transacciones de arrendamiento contabilizadas de conformidad con la NIIF 16 *Arrendamientos*; y
- c) ...

En el apéndice C, se añade el párrafo C6.

Fecha de vigencia y transición

...

C6 La NIIF 16 *Arrendamientos*, emitida en enero de 2016, modificó el párrafo 6. Las entidades aplicarán esa modificación cuando apliquen la NIIF 16.

NIIF 15 Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes

Se modifican los párrafos 5 y 97.

ALCANCE

5. Las entidades aplicarán esta norma a todos los contratos firmados con clientes, excepto los siguientes:

- a) contratos de arrendamiento que estén dentro del alcance de la NIIF 16 *Arrendamientos*;
- b) ...

Costes de cumplimiento de un contrato

...

97. Los costes directamente relacionados con un contrato (o un contrato esperado específico) incluyen cualquiera de los siguientes conceptos:

- a) ...

- c) asignaciones de costes que estén directamente relacionados con el contrato o las actividades del contrato (por ejemplo, costes de gestión y supervisión del contrato, seguros y amortización de herramientas, equipos y activos por derecho de uso utilizados en el cumplimiento del contrato);
- d) ...

En el apéndice B, se modifican los párrafos B66 y B70.

Contrato a plazo u opción de compra

- B66 Si la entidad tiene una obligación o un derecho de recomprar el activo (contrato a plazo u opción de compra), el cliente no obtendrá el control del activo, porque estará limitado en su capacidad de dirigir el uso del activo y obtener prácticamente todos sus beneficios restantes, aun cuando el cliente pueda tener posesión física del activo. Por consiguiente, la entidad contabilizará el contrato de una de las siguientes formas:
- a) un arrendamiento, de acuerdo con la NIIF 16 *Arrendamientos*, si la entidad puede o debe recomprar el activo por un importe que sea inferior a su precio de venta original, salvo que el contrato forme parte de una operación de venta con arrendamiento posterior; si el contrato forma parte de una operación de venta con arrendamiento posterior, la entidad continuará reconociendo el activo y reconocerá un pasivo financiero por cualquier contraprestación recibida del cliente; la entidad contabilizará el pasivo financiero de acuerdo con la NIIF 9; o
 - b) ...

Opción de venta

- B70 Si la entidad tiene una obligación de recomprar el activo a petición del cliente (opción de venta) a un precio inferior a su precio de venta original, la entidad considerará al comienzo del contrato si el cliente tiene un incentivo económico significativo para ejercer ese derecho. El ejercicio de ese derecho por el cliente dará lugar a que este pague efectivamente a la entidad una contraprestación por el derecho a utilizar un activo determinado durante un período de tiempo. Por tanto, si el cliente tiene un incentivo económico significativo para ejercer ese derecho, la entidad contabilizará el acuerdo como un arrendamiento conforme a la NIIF 16, salvo que el contrato forme parte de una operación de venta con arrendamiento posterior. Si el contrato forma parte de una operación de venta con arrendamiento posterior, la entidad continuará reconociendo el activo y reconocerá un pasivo financiero por cualquier contraprestación recibida del cliente. La entidad contabilizará el pasivo financiero de acuerdo con la NIIF 9.
- ...

En el apéndice C, se añade el párrafo C1A.

FECHA DE VIGENCIA

- ...
- C1A La NIIF 16 *Arrendamientos*, emitida en enero de 2016, modificó los párrafos 5, 97, B66 y B70. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.

NIC 1 *Presentación de estados financieros*

Se modifica el párrafo 123 y se añade el párrafo 139Q.

Revelación de información sobre políticas contables

- ...
123. En el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad, la dirección realizará diversos juicios, diferentes de los relativos a las estimaciones, que pueden afectar significativamente a los importes reconocidos en los estados financieros. Por ejemplo, la dirección realizará juicios profesionales para determinar:
- a) ...

- b) cuándo se han transferido sustancialmente a otras entidades todos los riesgos y ventajas significativos de los propietarios de los activos financieros y, en el caso de los arrendadores, de los activos arrendados; y
- c) ...

TRANSICIÓN Y FECHA DE VIGENCIA

...

- 139Q La NIIF 16 *Arrendamientos*, emitida en enero de 2016, modificó el párrafo 123. Las entidades aplicarán esa modificación cuando apliquen la NIIF 16.

NIC 2 *Existencias*

Se modifica el párrafo 12 y se añade el párrafo 40G.

Costes de transformación

12. Los costes de transformación de las existencias comprenderán los costes directamente relacionados con las unidades producidas, tales como la mano de obra directa. También comprenderán una parte, calculada de forma sistemática, de los costes indirectos, variables o fijos, en los que se haya incurrido para transformar las materias primas en productos terminados. Costes indirectos fijos son todos aquellos que permanecen relativamente constantes, con independencia del volumen de producción, tales como la amortización y mantenimiento de los edificios y equipos de la fábrica y los activos por derecho de uso utilizados en el proceso de producción, así como el coste de gestión y administración de la planta. Costes indirectos variables son todos aquellos que varían directamente, o casi directamente, con el volumen de la producción obtenida, tales como los materiales y la mano de obra indirecta.

...

FECHA DE VIGENCIA

...

- 40G La NIIF 16 *Arrendamientos*, emitida en enero de 2016, modificó el párrafo 12. Las entidades aplicarán esa modificación cuando apliquen la NIIF 16.

NIC 7 *Estado de flujos de efectivo*

Se modifican los párrafos 17 y 44 y se añade el párrafo 59.

Actividades de financiación

17. Es importante la presentación separada de los flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación, puesto que resulta útil al realizar la predicción de necesidades de efectivo para cubrir compromisos con quienes suministran capital a la entidad. Ejemplos de flujos de efectivo por actividades de financiación son los siguientes:
- a) ...
 - e) pagos realizados por el arrendatario para reducir la deuda pendiente procedente de un arrendamiento.

TRANSACCIONES NO MONETARIAS

...

44. Muchas actividades de inversión o financiación no tienen un impacto directo en los flujos de efectivo del ejercicio, a pesar de que afectan a la estructura de los activos y del capital utilizado por la entidad. La exclusión de esas transacciones no monetarias del estado de flujos de efectivo resulta coherente con el objetivo que persigue este documento, puesto que tales partidas no producen flujos de efectivo en el ejercicio corriente. Ejemplos de transacciones no monetarias de este tipo son:
- a) la adquisición de activos, ya sea asumiendo directamente los pasivos por su financiación, o por medio de un contrato de arrendamiento;
 - b) ...

FECHA DE VIGENCIA

...

59. La NIIF 16 *Arrendamientos*, emitida en enero de 2016, modificó los párrafos 17 y 44. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.

NIC 12 *Impuesto sobre las ganancias*

Se modifica el párrafo 20 para las entidades que no hayan adoptado la NIIF 9 *Instrumentos financieros*.

Activos contabilizados al valor razonable

20. Las NIIF permiten o requieren que ciertos activos se registren al valor razonable o que se revaloricen (véanse, por ejemplo, la NIC 16 *Inmovilizado material*, la NIC 38 *Activos intangibles*, la NIC 39 *Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración*, la NIC 40 *Inversiones inmobiliarias* y la NIIF 16 *Arrendamientos*). En algunos países, la revalorización o cualquier otra reconsideración del valor del activo, para acercarlo a su valor razonable, afecta a la ganancia (pérdida) fiscal del ejercicio corriente. Como resultado de esto, se puede ajustar igualmente la base fiscal del activo, y no surge ninguna diferencia temporaria. En otros países, sin embargo, la revalorización o reconsideración del valor no afecta a la ganancia fiscal del ejercicio en que una u otra se llevan a efecto y, por tanto, no ha de procederse al ajuste de la base fiscal. No obstante, la recuperación futura del importe en libros producirá un flujo de beneficios económicos imponderables para la entidad, puesto que los importes deducibles a efectos fiscales serán diferentes de las cuantías de esos beneficios económicos. La diferencia entre el importe en libros de un activo revalorizado y su base fiscal es una diferencia temporaria y da lugar, por tanto, a un activo o pasivo por impuestos diferidos. Esto se cumple incluso cuando:

a) ...

Se modifica el párrafo 20 para las entidades que hayan adoptado la NIIF 9 *Instrumentos financieros*.

Activos contabilizados al valor razonable

20. Las NIIF permiten o requieren que ciertos activos se registren al valor razonable o que se revaloricen (véanse, por ejemplo, la NIC 16 *Inmovilizado material*, la NIC 38 *Activos intangibles*, la NIC 40 *Inversiones inmobiliarias*, la NIIF 9 *Instrumentos financieros* y la NIIF 16 *Arrendamientos*). En algunos países, la revalorización o cualquier otra reconsideración del valor del activo, para acercarlo a su valor razonable, afecta a la ganancia (pérdida) fiscal del ejercicio corriente. Como resultado de esto, se puede ajustar igualmente la base fiscal del activo, y no surge ninguna diferencia temporaria. En otros países, sin embargo, la revalorización o reconsideración del valor no afecta a la ganancia fiscal del ejercicio en que una u otra se llevan a efecto y, por tanto, no ha de procederse al ajuste de la base fiscal. No obstante, la recuperación futura del importe en libros producirá un flujo de beneficios económicos imponderables para la entidad, puesto que los importes deducibles a efectos fiscales serán diferentes de las cuantías de esos beneficios económicos. La diferencia entre el importe en libros de un activo revalorizado y su base fiscal es una diferencia temporaria y da lugar, por tanto, a un activo o pasivo por impuestos diferidos. Esto se cumple incluso cuando:

a) ...

Se añade el párrafo 98G.

FECHA DE VIGENCIA

...

- 98G La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó el párrafo 20. Las entidades aplicarán esa modificación cuando apliquen la NIIF 16.

NIC 16 *Inmovilizado material*

Se eliminan los párrafos 4 y 27, se modifican los párrafos 5, 10, 44 y 68, se modifica el párrafo 69, en su versión modificada por la NIIF 15, y se añade el párrafo 81L.

ALCANCE

...

4. [Eliminado]

5. Una entidad que utilice el modelo del coste para las inversiones inmobiliarias de acuerdo con la NIC 40 *Inversiones inmobiliarias* utilizará el modelo del coste de esta norma para las inversiones inmobiliarias propias.

RECONOCIMIENTO

...

10. La entidad evaluará, de acuerdo con este principio de reconocimiento, todos los costes de inmovilizado material en el momento en que se incurra en ellos. Estos costes comprenden tanto aquellos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir un elemento de inmovilizado material, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte de o mantener el elemento correspondiente. El coste de un elemento de inmovilizado material puede incluir los costes en que se incurra en relación con arrendamientos de activos que se utilicen para construir, añadir, sustituir parte de o mantener un elemento de inmovilizado material, como la amortización de activos por derecho de uso.

Valoración del coste

...

27. [Eliminado]

...

Amortización

...

44. Una entidad distribuirá el importe inicialmente reconocido con respecto a un elemento de inmovilizado material entre sus partes significativas y amortizará de forma separada cada una de estas partes. Por ejemplo, podría ser adecuado amortizar por separado la estructura y los motores de un avión. De forma análoga, si una entidad adquiere inmovilizado material sujeto a un arrendamiento operativo en el que es el arrendador, puede ser adecuado amortizar por separado los importes reflejados en el coste de ese elemento que sean atribuibles a las condiciones favorables o desfavorables del arrendamiento con respecto a las condiciones de mercado.

...

BAJA EN CUENTAS

...

68. **La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de inmovilizado material se incluirá en el resultado del ejercicio cuando el elemento sea dado de baja en cuentas (a menos que la NIIF 16 *Arrendamientos* establezca otra cosa, en caso de venta con arrendamiento posterior). Las ganancias no se clasificarán como ingresos ordinarios.**

...

69. La enajenación o disposición por otra vía de un elemento de inmovilizado material puede llevarse a cabo de diversas formas (por ejemplo mediante la venta, realizando un contrato de arrendamiento financiero o por donación). La fecha de enajenación o disposición por otra vía de un elemento de inmovilizado material será la fecha en la que el receptor obtiene el control de ese elemento de acuerdo con los requisitos para determinar cuándo se satisface una obligación de ejecución contenidos en la NIIF 15. Se aplicará la NIIF 16 en caso de que la disposición del activo consista en una venta con arrendamiento posterior.

...

FECHA DE VIGENCIA

...

- 81L La NIIF 16, emitida en enero de 2016, eliminó los párrafos 4 y 27 y modificó los párrafos 5, 10, 44, 68 y 69. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.

NIC 21 *Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera*

Se modifica el párrafo 16 y se añade el párrafo 60K.

Partidas monetarias

16. La característica esencial de una partida monetaria es el derecho a recibir (o la obligación de entregar) una cantidad fija o determinable de unidades monetarias. Entre los ejemplos se incluyen: pensiones y otras

prestaciones a empleados que se pagan en efectivo; suministros que se liquidan en efectivo; pasivos por arrendamientos y dividendos en efectivo que se hayan reconocido como pasivos. Asimismo, serán partidas monetarias los contratos para recibir (o entregar) un número variable de instrumentos de patrimonio neto propios de la entidad o una cantidad variable de activos, en los cuales el valor razonable a recibir (o entregar) por ese contrato sea igual a una suma fija o determinable de unidades monetarias. Por el contrario, la característica esencial de una partida no monetaria es la ausencia de un derecho a recibir (o una obligación de entregar) una cantidad fija o determinable de unidades monetarias. Entre los ejemplos se incluyen: importes pagados por anticipado de bienes y servicios; fondo de comercio; activos intangibles; existencias; inmovilizado material; activos por derecho de uso, así como los suministros que se liquiden mediante la entrega de un activo no monetario.

FECHA DE VIGENCIA Y TRANSICIÓN

...

60K La NIIF 16 *Arrendamientos*, emitida en enero de 2016, modificó el párrafo 16. Las entidades aplicarán esa modificación cuando apliquen la NIIF 16.

NIC 23 *Costes por intereses*

Se modifica el párrafo 6 y se añade el párrafo 29C.

DEFINICIONES

...

6. Los costes por intereses pueden incluir:
- a) ...
 - d) los intereses de pasivos por arrendamientos reconocidos de acuerdo con la NIIF 16 *Arrendamientos*; y
 - e) ...

FECHA DE VIGENCIA

...

29C La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó el párrafo 6. Las entidades aplicarán esa modificación cuando apliquen la NIIF 16.

NIC 32 *Instrumentos financieros: Presentación*

Se añade el párrafo 97S.

FECHA DE VIGENCIA Y TRANSICIÓN

...

97S La NIIF 16 *Arrendamientos*, emitida en enero de 2016, modificó los párrafos GA9 y GA10. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.

En la guía de aplicación, se modifican los párrafos GA9 y GA10.

Activos financieros y pasivos financieros

...

GA9 Un arrendamiento crea habitualmente un derecho a recibir por parte del arrendador, y una obligación de pagar por parte del arrendatario, una corriente de flujos de efectivo que son, en el fondo, la misma combinación de pagos entre principal e intereses que se dan en un acuerdo de préstamo. El arrendador contabilizará su inversión por el importe a recibir en virtud de un arrendamiento financiero, y no por el activo subyacente objeto del arrendamiento financiero en sí mismo. Por consiguiente, el arrendador otorga a un arrendamiento

financiero la consideración de instrumento financiero. De acuerdo con la NIIF 16, el arrendador no reconoce su derecho a recibir pagos por arrendamiento en virtud de un arrendamiento operativo. El arrendador continuará contabilizando el propio activo subyacente, y no los importes a recibir en el futuro en virtud del contrato. Por consiguiente, el arrendador no otorga a un arrendamiento operativo la consideración de instrumento financiero, salvo en lo que respecta a los pagos concretos ya vencidos y a abonar por el arrendatario.

- GA10 Los activos físicos (como existencias e inmovilizado material), los activos por derecho de uso y los activos intangibles (como patentes y marcas registradas) no son activos financieros. El control de tales activos físicos, activos por derecho de uso y activos intangibles creará la oportunidad de generar entradas de efectivo u otro activo financiero, pero no dará lugar a un derecho actual a recibir efectivo u otro activo financiero.

...

NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes

Se modifica el párrafo 5 y se añade el párrafo 102.

ALCANCE

...

5. Cuando otra norma se ocupe de un tipo específico de provisión, pasivo contingente o activo contingente, la entidad aplicará esa norma en lugar de la presente. Por ejemplo, ciertos tipos de provisiones se abordan en las normas sobre:
- a) ...
 - c) la NIIF 16 *Arrendamientos*; no obstante, esta norma será de aplicación a todo arrendamiento que adquiera carácter oneroso antes de la fecha de comienzo del arrendamiento, conforme se define en la NIIF 16; esta norma también se aplicará a los arrendamientos a corto plazo o cuyo activo subyacente sea de escaso valor contabilizados de acuerdo con el párrafo 6 de la NIIF 16 y que hayan adquirido carácter oneroso;
 - d) ...

FECHA DE VIGENCIA

...

102. La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó el párrafo 5. Las entidades aplicarán esa modificación cuando apliquen la NIIF 16.

NIC 38 Activos intangibles

Se modifican los párrafos 3, 6 y 113 y el párrafo 114, en su versión modificada por la NIIF 15, y se añade el párrafo 130L.

ALCANCE

...

3. En el caso de que otra norma se ocupe de la contabilización de una clase específica de activo intangible, la entidad aplicará esa norma en lugar de la presente. Como ejemplos de lo anterior, esta norma no es aplicable a:
- a) ...
 - c) arrendamientos de activos intangibles contabilizados de acuerdo con la NIIF 16 *Arrendamientos*;
 - d) ...
6. Los derechos que posea un arrendatario en virtud de acuerdos de licencia para productos tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos reprográficos, están dentro del alcance de esta norma y quedan excluidos del alcance de la NIIF 16.

...

RETIROS Y ENAJENACIONES DE ACTIVOS INTANGIBLES

...

- 113. La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un activo intangible se determinará como la diferencia entre el importe neto obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, y el importe en libros del activo. Se reconocerá en el resultado del ejercicio cuando la partida sea dada de baja en cuentas (a menos que la NIIF 16 establezca otra cosa, en caso de venta con arrendamiento posterior). Las ganancias no se clasificarán como ingresos ordinarios.**
114. La enajenación o disposición por otra vía de un activo intangible puede llevarse a cabo de diversas maneras (por ejemplo mediante la venta, realizando un contrato de arrendamiento financiero, o por donación). La fecha de enajenación o disposición por otra vía de un activo intangible es la fecha en la que el receptor obtiene el control de ese activo de acuerdo con los requisitos para determinar cuándo se satisface una obligación de ejecución contenidos en la NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes*. Se aplicará la NIIF 16 en caso de que la disposición del activo consista en una venta con arrendamiento posterior.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FECHA DE VIGENCIA

...

- 130L La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó los párrafos 3, 6, 113 y 114. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.

NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración

Se modifica el párrafo 2 y se añade el párrafo 103V para las entidades que no hayan adoptado la NIIF 9 *Instrumentos financieros*. La NIC 39 no se modifica para las entidades que hayan adoptado la NIIF 9.

ALCANCE

- 2. Esta norma se aplicará por todas las entidades, y a toda clase de instrumentos financieros, excepto:**
- a) ...
 - b) derechos y obligaciones surgidos de los contratos de arrendamiento a los que sea de aplicación la NIIF 16 *Arrendamientos*. Sin embargo:**
 - i) las partidas a cobrar derivadas del arrendamiento financiero (es decir, inversiones netas en arrendamientos financieros) y del arrendamiento operativo reconocidas por el arrendador estarán sujetas a los requisitos de baja en cuentas y deterioro del valor de los activos fijados en esta norma (véanse los párrafos 15 a 37, 58, 59, 63 a 65 de la norma y los párrafos GA36 a GA52 y GA84 a GA93 del apéndice A),**
 - ii) los pasivos por arrendamiento reconocidos por el arrendatario estarán sujetos a los requisitos de baja en cuentas contenidos en el párrafo 39 de esta norma, y**
 - iii) ...**

FECHA DE VIGENCIA Y TRANSICIÓN

...

- 103V La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó los párrafos 2 y GA33. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.

En la guía de aplicación, se modifica el párrafo GA33 para las entidades que no hayan adoptado la NIIF 9 *Instrumentos financieros*. La guía de aplicación no se modifica para las entidades que hayan adoptado la NIIF 9.

DERIVADOS IMPLÍCITOS (PÁRRAFOS 10 A 13)

...

- GA33 Las características económicas y los riesgos de un derivado implícito están estrechamente relacionados con las características económicas y los riesgos del contrato principal en los ejemplos que siguen. En estos ejemplos, la entidad no contabilizará el derivado implícito de manera separada del contrato principal.**
- a) ...

- f) Un derivado implícito en un contrato de arrendamiento principal estará estrechamente relacionado con el contrato principal si el derivado implícito es i) un índice relacionado con la inflación, como por ejemplo un índice de pagos por arrendamiento que esté incluido en el índice de precios al consumo (siempre que el arrendamiento no esté apalancado y el índice se refiera a la inflación del entorno económico propio de la entidad), ii) pagos por arrendamiento variables basados en las ventas realizadas, o iii) pagos por arrendamiento variables basados en tipos de interés variables.

g) ...

NIC 40 *Inversiones inmobiliarias*

Habida cuenta de los importantes cambios de la NIC 40 *Inversiones inmobiliarias*, el texto íntegro de esta norma, con los cambios propuestos, se reproduce al final del apéndice D.

NIC 41 *Agricultura*

Se modifica el párrafo 2 y se añade el párrafo 64.

ALCANCE

...

2. Esta norma no será de aplicación a:

- a) ...
- e) los activos por derecho de uso derivados de un arrendamiento de terrenos relacionados con la actividad agrícola (véase la NIIF 16 *Arrendamientos*).

...

FECHA DE VIGENCIA Y TRANSICIÓN

...

64. La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó el párrafo 2. Las entidades aplicarán esa modificación cuando apliquen la NIIF 16.

CINIIF 1 *Cambios en pasivos existentes por desmantelamiento, restauración y similares*

Se modifica el párrafo titulado «Referencias».

REFERENCIAS

- NIIF 16 *Arrendamientos*
- NIC 1 *Presentación de estados financieros* (revisada en 2007)
- ...

Se modifica el párrafo 2 y se añade el párrafo 9B.

ALCANCE

2. Esta interpretación se aplicará a los cambios en la valoración de cualquier pasivo existente por desmantelamiento, restauración o similares que se haya reconocido:

- a) como parte del coste de un elemento de inmovilizado material de acuerdo con la NIC 16 o como parte del coste de un activo por derecho de uso de acuerdo con la NIIF 16, y
- b) ...

FECHA DE VIGENCIA

...

9B La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó el párrafo 2. Las entidades aplicarán esa modificación cuando apliquen la NIIF 16.

CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios

Se modifica el párrafo titulado «Referencias».

REFERENCIAS

- ...
- NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes*
- NIIF 16 *Arrendamientos*
- ...
- ...
- ...

Se añade el párrafo 28F.

FECHA DE VIGENCIA

...

28F La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó el párrafo GA8 y el apéndice B. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.

En el apéndice A, se modifica el párrafo GA8.

Apéndice A

ALCANCE (PÁRRAFO 5)

...

GA8 El concesionario puede tener derecho a utilizar la infraestructura separable a que se refiere el párrafo GA7(a), o las instalaciones destinadas a la prestación de servicios auxiliares no regulados a que se refiere el párrafo GA7(b). En cualquiera de los dos casos, puede haber, en esencia, un arrendamiento del concedente al concesionario. Si tal es el caso, se contabilizará con arreglo a lo previsto en la NIIF 16.

SIC-29 Acuerdos de concesión de servicios: Información a revelar

Se modifica el párrafo titulado «Referencias».

REFERENCIAS

- NIIF 16 *Arrendamientos*
- ...
- ...

Se modifica el párrafo 5.

PROBLEMA

...

5. Ciertos detalles y revelaciones asociados con algunos acuerdos de concesión de servicios han sido ya tratados en normas internacionales de información financiera existentes (por ejemplo, la NIC 16 se aplica a las adquisiciones de elementos de inmovilizado material, la NIIF 16 se aplica a los arrendamientos de activos y la NIC 38 se aplica a las adquisiciones de activos intangibles). Sin embargo, un acuerdo de concesión de servicios puede implicar la existencia de contratos pendientes de ejecutar que no han sido tratados en las normas internacionales de información financiera, a menos que los contratos sean onerosos, en cuyo caso será de aplicación la NIC 37. Por lo tanto, esta interpretación aborda revelaciones adicionales sobre los acuerdos de concesión de servicios.

Se modifica el párrafo relativo a la fecha de vigencia.

FECHA DE VIGENCIA

...

Las entidades aplicarán las modificaciones de los párrafos 6(e) y 6A a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2008. Si las entidades aplican la CINIIF 12 a un ejercicio anterior, las modificaciones se aplicarán también a ese período anterior.

La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó el párrafo 5. Las entidades aplicarán esa modificación cuando apliquen la NIIF 16.

SIC-32 Activos Intangibles — Costes de sitios web

Se modifica el párrafo titulado «Referencias».

REFERENCIAS

— ...

— NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes*

— NIIF 16 *Arrendamientos*

— ...

Se modifica el párrafo 6, en su versión modificada por la NIIF 15.

PROBLEMA

...

6. La NIC 38 no será de aplicación a los activos intangibles mantenidos por una entidad para su venta en el curso habitual del negocio (véanse la NIC 2 y la NIIF 15) ni a los arrendamientos de activos intangibles contabilizados de acuerdo con la NIIF 16. Consecuentemente, esta interpretación no se aplica a los desembolsos para desarrollar o explotar un sitio web (o los programas de aplicaciones de un sitio web) destinado a ser vendido a otra entidad o que se contabilice de acuerdo con la NIIF 16.

Se modifica el párrafo relativo a la fecha de vigencia.

FECHA DE VIGENCIA

...

La NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes*, emitida en mayo de 2014, modificó la sección titulada «Referencias» y el párrafo 6. Las entidades aplicarán esa modificación cuando apliquen la NIIF 15.

La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó el párrafo 6. Las entidades aplicarán esa modificación cuando apliquen la NIIF 16.

NIC 40 Inversiones inmobiliarias

Habida cuenta de los importantes cambios de la NIC 40 *Inversiones inmobiliarias*, se reproduce el texto íntegro de esta norma modificada por la NIIF 15, con los cambios propuestos.

Norma Internacional de Contabilidad n.º 40

Inversiones inmobiliarias

OBJETIVO

1. El objetivo de esta norma es prescribir el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias y las exigencias de revelación de información correspondientes.

ALCANCE

2. **Esta norma será aplicable en el reconocimiento, valoración y revelación de información de las inversiones inmobiliarias.**
3. [Eliminado]
4. Esta norma no será de aplicación a:
 - a) los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véanse la NIC 41 *Agricultura* y la NIC 16 *Inmovilizado material*); y
 - b) las inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.

DEFINICIONES

5. **Los siguientes términos se usan en esta norma con el significado que a continuación se especifica:**

Importe en libros es el importe por el que se reconoce un activo en el estado de situación financiera.

Coste es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes al efectivo pagados, o el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando sea aplicable, el importe atribuido a ese activo cuando sea inicialmente reconocido de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF, por ejemplo, de la NIIF 2 *Pagos basados en acciones*.

Valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir un pasivo mediante una transacción ordenada entre los participantes en el mercado en la fecha de valoración. (Véase la NIIF 13 *Valoración del valor razonable*.)

Inversiones inmobiliarias son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario como activo por derecho de uso) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

- a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
- b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Inmuebles ocupados por el dueño son inmuebles que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario como activo por derecho de uso) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

CLASIFICACIÓN DE INMUEBLES COMO INVERSIONES INMOBILIARIAS O INMUEBLES OCUPADOS POR EL DUEÑO

6. [Eliminado]
7. Las inversiones inmobiliarias se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las inversiones inmobiliarias generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá las inversiones inmobiliarias de los inmuebles ocupados por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de inmuebles para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a los inmuebles, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 se aplica a los inmuebles propios ocupados por el dueño y la NIIF 16 se aplica a los inmuebles ocupados por el dueño y mantenidos por un arrendatario como activo por derecho de uso.
8. Los siguientes casos son ejemplos de inversiones inmobiliarias:
 - a) un terreno que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio;

- b) un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como inmueble ocupado por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías);
 - c) un edificio que sea propiedad de la entidad (o un activo por derecho de uso relativo a un edificio mantenido por la entidad) y esté arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos;
 - d) un edificio que esté desocupado y se tenga para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos;
 - e) inmuebles que estén siendo contruidos o mejorados para su uso futuro como inversiones inmobiliarias.
9. Los siguientes son ejemplos de partidas que no son inversiones inmobiliarias y que, por lo tanto, no se incluyen en el alcance de esta norma:
- a) inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal de las actividades del negocio o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (véase la NIC 2 *Existencias*), por ejemplo inmuebles adquiridos exclusivamente para su enajenación o disposición por otra vía en un futuro cercano o para desarrollarlos y revenderlos;
 - b) [eliminado]
 - c) inmuebles ocupados por el dueño (véanse la NIC 16 y la NIIF 16), incluyendo, entre otros, los inmuebles que se tienen para su uso futuro como inmuebles ocupados por el dueño, inmuebles que se tienen para realizar en ellos construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el dueño, inmuebles ocupados por empleados (paguen o no rentas según su valor de mercado) e inmuebles ocupados por el dueño en espera de desprenderse de ellos;
 - d) [eliminado]
 - e) las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.
10. Ciertos inmuebles se componen de una parte que se tiene para ganar rentas o plusvalías, y otra parte que se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos. Si estas partes pueden ser vendidas separadamente (o colocadas por separado en régimen de arrendamiento financiero), la entidad las contabilizará también por separado. Si no fuera así, el inmueble únicamente se calificará como inversión inmobiliaria cuando se utilice una porción insignificante del mismo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.
11. En ciertos casos, la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de un inmueble. Esta entidad tratará dicho inmueble como inversión inmobiliaria si los servicios son un componente insignificante del contrato. Un ejemplo podría ser la vigilancia y los servicios de mantenimiento que proporciona el dueño de un edificio a los arrendatarios que lo ocupan.
12. En otros casos, los servicios proporcionados son un componente más significativo. Por ejemplo, si la entidad tiene y gestiona un hotel, los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente significativo del contrato en su conjunto. Por lo tanto, un hotel gestionado por el dueño es un inmueble ocupado por este y no una inversión inmobiliaria.
13. Puede ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que el inmueble no se califique como inversión inmobiliaria. Por ejemplo, el dueño de un hotel transfiere algunas veces ciertas responsabilidades a terceras partes en virtud de un contrato de administración. Los términos de dicho contrato pueden variar ampliamente. En un extremo del espectro de posibilidades, la posición del dueño podría ser, en el fondo, la de un inversor pasivo. En el otro extremo del espectro, el dueño podría simplemente haber subcontratado a terceros ciertas funciones de gestión diaria, pero conservando una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.
14. Se requiere un juicio para determinar si un inmueble puede ser calificado como inversión inmobiliaria. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma coherente, de acuerdo con la definición de inversiones inmobiliarias y con las directrices correspondientes que figuran en los párrafos 7 a 13. El párrafo 75, letra c), requiere que la entidad revele dichos criterios cuando la clasificación resulte difícil.

- 14A También se requiere un juicio para determinar si la adquisición de inversiones inmobiliarias constituye la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios que esté dentro del alcance de la NIIF 3 *Combinaciones de negocios*. Se debe hacer referencia a la NIIF 3 para determinar si se trata de una combinación de negocios. La explicación de los párrafos 7 a 14 de esta norma se refiere a si los inmuebles son o no inmuebles ocupados por el dueño o inversiones inmobiliarias, y no a determinar si la adquisición de inmuebles es o no una combinación de negocios tal como se define en la NIIF 3. Determinar si una transacción específica cumple la definición de una combinación de negocios, como se define en la NIIF 3, e incluye una inversión inmobiliaria, como se define en esta norma, requiere aplicar por separado ambas normas.
15. En algunos casos, una entidad tiene un inmueble que arrienda a la dominante o a otra dependiente del mismo grupo y es ocupado por estas. Este inmueble no se calificará como de inversión, en los estados financieros consolidados que incluyen a ambas entidades, dado que se trata de un inmueble ocupado por el dueño, desde la perspectiva del grupo en su conjunto. Sin embargo, desde la perspectiva de la entidad que lo tiene, el inmueble es de inversión si cumple con la definición del párrafo 5. Por lo tanto, el arrendador tratará el inmueble como de inversión en sus estados financieros individuales.

RECONOCIMIENTO

16. **Las inversiones inmobiliarias propias se reconocerán como activos cuando, y solo cuando:**
- a) **sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales inversiones inmobiliarias fluyan hacia la entidad; y**
 - b) **el coste de las inversiones inmobiliarias pueda ser valorado de forma fiable.**
17. Según este criterio de reconocimiento, la entidad evaluará todos los costes de sus inversiones inmobiliarias, en el momento en que incurra en ellos. Estos costes comprenderán tanto aquellos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de inmuebles, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente.
18. De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 16, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de un elemento de las inversiones inmobiliarias, los costes derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costes se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando se incurra en ellos. Los costes del mantenimiento diario son principalmente los costes de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el coste de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como «reparaciones y conservación» del inmueble.
19. Algunos componentes de las inversiones inmobiliarias podrían haber sido adquiridos en sustitución de otros anteriores. Por ejemplo, las paredes interiores pueden sustituirse por otras distintas de las originales. Según el criterio de reconocimiento, la entidad reconocerá en el importe en libros de una inversión inmobiliaria el coste de sustituir un componente de la misma, siempre que satisfaga los criterios de reconocimiento, desde el mismo momento en que se incurra en dicho coste. El importe en libros de estos componentes sustituidos se dará de baja de acuerdo con los criterios de baja en cuentas contemplados en esta norma.
- 19A Una inversión inmobiliaria mantenida por un arrendatario como activo por derecho de uso se reconocerá de acuerdo con la NIIF 16.

VALORACIÓN EN EL RECONOCIMIENTO

20. **Las inversiones inmobiliarias propias se valorarán inicialmente al coste. Los costes asociados a la transacción se incluirán en la valoración inicial.**
21. El coste de adquisición de una inversión inmobiliaria comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costes asociados a la transacción.
22. [Eliminado]
23. El coste de una inversión inmobiliaria no se incrementará por:
- a) los costes de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner el inmueble en condiciones de uso);

- b) ni por las pérdidas iniciales de explotación en las que se incurra antes de que la inversión inmobiliaria alcance el nivel esperado de ocupación;
 - c) ni por las cantidades anormales de desperdicios, de mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o desarrollo del inmueble.
24. Si el pago por una inversión inmobiliaria se aplazase, su coste será el equivalente al precio de contado. La diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como un gasto por intereses durante el período de aplazamiento.
25. [Eliminado]
26. [Eliminado]
27. Algunas inversiones inmobiliarias pueden haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La siguiente discusión se refiere solamente a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en la frase anterior. El coste de dicha inversión inmobiliaria se medirá por su valor razonable, a menos que: a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. El activo adquirido se valorará de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor razonable, su coste se valorará por el importe en libros del activo entregado.
28. La entidad determinará si una permuta tiene carácter comercial, considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo futuros como consecuencia de dicha transacción. Una permuta tendrá carácter comercial si:
- a) la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo transferido, o
 - b) el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la permuta se ve modificado como consecuencia del intercambio, y además
 - c) la diferencia identificada en a) o en b) resulta significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.
- Al determinar si una permuta tiene carácter comercial, el cálculo del valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la transacción deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos. El resultado de estos análisis puede quedar claro sin necesidad de que la entidad deba realizar cálculos detallados.
29. El valor razonable de un activo puede valorarse con fiabilidad si a) la variabilidad en el rango de las valoraciones del valor razonable no es significativa, o b) las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la valoración del valor razonable. Si la entidad es capaz de valorar de forma fiable los valores razonables del activo recibido o del activo entregado, se utilizará el valor razonable del activo entregado para valorar el coste a menos que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.
- 29A Una inversión inmobiliaria mantenida por un arrendatario como activo por derecho de uso se valorará inicialmente por su coste de acuerdo con la NIIF 16.

VALORACIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO

Política contable

30. **A excepción de lo señalado en el párrafo 32A, la entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable, contenido en los párrafos 33 a 55, o el modelo del coste, contenido en el párrafo 56, y aplicará esa política a todas sus inversiones inmobiliarias.**
31. La NIC 8 *Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores* señala que se realizará un cambio voluntario en las políticas contables, únicamente si dicho cambio diese lugar a que los estados financieros

proporcionaran información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera de la entidad, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del coste proporcione una presentación más relevante.

32. Esta norma requiere a todas las entidades valorar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a efectos de valoración (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del coste). Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a valorar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a partir de una tasación practicada por un experto independiente cualificado profesionalmente y con una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria que está siendo valorado.

32A La entidad puede:

- a) **escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para todas sus inversiones inmobiliarias que sirvan de garantía a pasivos en los que se pague un rendimiento ligado directamente al valor razonable, o a la rentabilidad, de activos específicos, incluidas dichas inversiones inmobiliarias; y**
- b) **escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para todas las demás inversiones inmobiliarias, con independencia de la elección realizada en la letra a) anterior.**

- 32B Algunas entidades aseguradoras y otras entidades crean fondos inmobiliarios internos que emiten unidades de participación nocional, algunas de las cuales se colocan entre los inversores, en contratos ligados al valor de esas unidades, y otras se mantienen por parte de la entidad. El párrafo 32A no permite a una entidad medir los inmuebles poseídos por el fondo parcialmente al coste y parcialmente al valor razonable.

- 32C Si una entidad escoge diferentes modelos para las dos categorías descritas en el párrafo 32A, las ventas de inversiones inmobiliarias entre conjuntos de activos que se valoran utilizando diferentes modelos se reconocerán al valor razonable, y el cambio acumulado en este valor razonable se reconocerá en el resultado. De acuerdo con esto, si se vende una inversión inmobiliaria y esta pasa de un conjunto en el que se utiliza el valor razonable a un conjunto en el que se utiliza el modelo del coste, el valor razonable del inmueble en la fecha de la venta se convertirá en su coste atribuido.

Modelo del valor razonable

33. **Con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad que haya escogido el modelo del valor razonable valorará todas sus inversiones inmobiliarias al valor razonable, excepto en los casos descritos en el párrafo 53.**

34. [Eliminado]

35. **Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una inversión inmobiliaria se incluirán en el resultado del ejercicio en que surjan.**

- 36–39. [Eliminado]

40. Al valorar el valor razonable de la inversión inmobiliaria de conformidad con la NIIF 13, una entidad garantizará que el valor razonable refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas de los arrendamientos actuales, así como otros supuestos que los participantes en el mercado utilizarán al fijar el precio de la inversión inmobiliaria bajo las condiciones de mercado actuales.

- 40A Cuando un arrendatario utilice el modelo del valor razonable para valorar una inversión inmobiliaria mantenida como activo por derecho de uso, valorará este activo, y no el inmueble subyacente, por su valor razonable.

41. La NIIF 16 especifica las bases para el reconocimiento inicial del coste de una inversión inmobiliaria mantenida por un arrendatario como activo por derecho de uso. El párrafo 33 requiere que las inversiones inmobiliarias mantenidas por un arrendatario como activo por derecho de uso vuelvan a valorarse, en caso necesario, por su

valor razonable, si la entidad opta por el modelo del valor razonable. Cuando los pagos por arrendamiento se correspondan con los precios del mercado, el valor razonable de una inversión inmobiliaria mantenida por un arrendatario como activo por derecho de uso en el momento de la adquisición, neto de todos los pagos esperados por el arrendamiento (incluyendo los relacionados con los pasivos por arrendamiento reconocidos), debería ser cero. Por tanto, volver a valorar un activo por derecho de uso, sustituyendo el coste, determinado de acuerdo con la NIIF 16, por el valor razonable, determinado de acuerdo con el párrafo 33 (teniendo en cuenta los requisitos del párrafo 50), no debería dar lugar a ninguna pérdida o ganancia inicial, a menos que el valor razonable se determine en diferentes momentos. Esto podría suceder cuando se opte por aplicar el modelo del valor razonable después del reconocimiento inicial.

42–47. [Eliminado]

48. En casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una inversión inmobiliaria (o cuando un inmueble existente se convierta por primera vez en inversión inmobiliaria después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la variación del rango de las valoraciones del valor razonable será muy alta y las probabilidades de los distintos resultados posibles serán muy difíciles de evaluar, de tal forma que la utilidad de una sola valoración del valor razonable queda invalidada. Esto puede indicar que el valor razonable del inmueble no podrá ser valorado con fiabilidad de una manera continua (véase el párrafo 53).

49. [Eliminado]

50. Al determinar el importe en libros de una inversión inmobiliaria según el modelo del valor razonable, una entidad no duplicará la contabilización de activos o pasivos que se reconozcan como activos y pasivos separados. Por ejemplo:

- a) Equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, que son frecuentemente parte integrante de un edificio, y se incluirán, por lo general, dentro del valor razonable de la inversión inmobiliaria, en lugar de estar reconocidos de forma separada como inmovilizado material.
- b) Si una oficina se alquila amueblada, el valor razonable de la oficina incluirá por lo general el valor razonable del mobiliario, debido a que el ingreso por arrendamiento deriva de la oficina con los muebles. Cuando el mobiliario se incluya en el valor razonable de la inversión inmobiliaria, la entidad no reconocerá dicho mobiliario como un activo separado.
- c) El valor razonable de una inversión inmobiliaria excluirá ingresos por rentas anticipadas o a cobrar de arrendamientos operativos, ya que la entidad reconoce estos como pasivos o activos separados.
- d) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas por un arrendatario como activos por derecho de uso reflejará los flujos de efectivo esperados (incluyendo los pagos por arrendamiento variables que se espera que se abonen). Por lo tanto, si la valoración obtenida para un inmueble es neta de todos los pagos que se espera realizar, será necesario volver a sumar los pasivos por arrendamiento reconocidos para obtener el importe en libros de la inversión inmobiliaria utilizando el modelo del valor razonable.

51. [Eliminado]

52. En algunos casos, la entidad espera que el valor actual de sus pagos relativos a una inversión inmobiliaria (distintos de los pagos relativos a los pasivos financieros reconocidos) excederá al valor actual de los flujos de efectivo por recibir. La entidad aplicará la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*, para determinar si debe reconocer un pasivo y cómo debe proceder, en tal caso, a su valoración.

Imposibilidad de determinar de forma fiable el valor razonable

53. **Existe una presunción refutable de que una entidad podrá valorar, de forma fiable y continua, el valor razonable de una inversión inmobiliaria. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una inversión inmobiliaria (o cuando un inmueble existente se convierta por primera vez en inversión inmobiliaria después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la entidad no va a poder valorar de forma fiable y continua el valor razonable de la inversión**

inmobiliaria. Esta situación se produce solo cuando el mercado de propiedades inmobiliarias comparables está inactivo (por ejemplo, el número de transacciones recientes es reducido, las cotizaciones de precios no están actualizadas o los precios de transacción observados indican que el vendedor fue forzado a vender) y las valoraciones fiables alternativas del valor razonable (por ejemplo, basadas en proyecciones de flujos de efectivo descontados) no están disponibles. Si una entidad estableciese que el valor razonable de una inversión inmobiliaria en construcción no se puede valorar con fiabilidad, pero espera que lo sea cuando finalice su construcción, valorará dicha inversión inmobiliaria en construcción por su coste hasta que pueda valorar su valor razonable de forma fiable o haya completado su construcción (lo que suceda en primer lugar). Si una entidad determinase que el valor razonable de una inversión inmobiliaria (distinta de una inversión inmobiliaria en construcción) no puede valorarse con fiabilidad de forma continuada, la entidad valorará dicha inversión inmobiliaria aplicando el modelo del coste previsto en la NIC 16 en lo que respecta a las inversiones inmobiliarias propias, o de acuerdo con la NIIF 16 en lo que respecta a las inversiones inmobiliarias mantenidas por un arrendatario como activos por derecho de uso. Se supondrá que el valor residual de una inversión inmobiliaria es nulo. La entidad continuará aplicando la NIC 16 o la NIIF 16 hasta la venta o disposición por otra vía de la inversión inmobiliaria.

- 53A Una vez que una entidad sea capaz de medir con fiabilidad el valor razonable de una inversión inmobiliaria en construcción que anteriormente haya sido valorada al coste, valorará dicho inmueble por su valor razonable. Una vez finalizada la construcción de ese inmueble, se supondrá que el valor razonable puede valorarse con fiabilidad. Si no fuera el caso, de acuerdo con el párrafo 53, el inmueble se contabilizará utilizando el modelo del coste de acuerdo con la NIC 16 en lo que respecta a los activos propios, o de acuerdo con la NIIF 16 en lo que respecta a las inversiones inmobiliarias mantenidas por un arrendatario como activos por derecho de uso.
- 53B La presunción de que el valor razonable de una inversión inmobiliaria en construcción puede valorarse con fiabilidad puede ser refutable solo en su reconocimiento inicial. Una entidad que haya valorado una partida de inversión inmobiliaria en construcción por su valor razonable no puede concluir que el valor razonable de dicha inversión inmobiliaria una vez terminada no puede valorarse con fiabilidad.
54. En casos excepcionales, cuando una entidad se vea forzada, por la razón dada en el párrafo 53, a valorar una inversión inmobiliaria utilizando el modelo del coste de acuerdo con la NIC 16 o de acuerdo con la NIIF 16, valorará el resto de sus inversiones inmobiliarias por su valor razonable, incluyendo las que estén en construcción. En estos casos, aunque una entidad puede utilizar el modelo del coste para una inversión inmobiliaria en particular, continuará contabilizando cada uno de los restantes inmuebles usando el modelo del valor razonable.
55. Si la entidad ha valorado previamente una inversión inmobiliaria por su valor razonable, continuará valorándola por su valor razonable hasta su enajenación o disposición por otra vía (o hasta que el inmueble sea ocupado por el propietario, o la entidad comience la transformación del mismo para venderlo en el curso ordinario de su actividad) aun si las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.

Modelo del coste

56. Después del reconocimiento inicial, la entidad que opte por el modelo del coste valorará la inversión inmobiliaria:
- a) de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas*, si cumple los criterios para ser clasificada como mantenida para la venta (o está incluida en un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta);
 - b) de acuerdo con la NIIF 16 si la tiene un arrendatario como activo por derecho de uso y no se considera mantenida para la venta de acuerdo con la NIIF 5; y
 - c) de conformidad con los requisitos de la NIC 16 respecto del modelo del coste en todos los demás casos.

TRANSFERENCIAS

57. Se realizarán transferencias a, o de, inversiones inmobiliarias cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:
- a) el inicio de la ocupación por parte del dueño, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a un inmueble ocupado por el dueño;

- b) **el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a existencias;**
- c) **el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de una transferencia de un inmueble ocupado por el dueño a una inversión inmobiliaria; o**
- d) **el inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias.**
- e) [eliminado]

58. El anterior párrafo 57, letra b), requiere que la entidad transfiera una inversión inmobiliaria a existencias cuando, y solo cuando, exista un cambio de uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo con intención de venta. Cuando la entidad decida disponer de una inversión inmobiliaria sin hacer un desarrollo específico, continuará calificando el inmueble como inversión inmobiliaria hasta que sea dado de baja en cuentas (eliminado del estado de situación financiera) y no lo tratará como si fuera un elemento de las existencias. De forma similar, si la entidad reinicia el desarrollo de una inversión inmobiliaria, para continuar manteniéndola en el futuro como inversión inmobiliaria, esta permanecerá como tal y no se reclasificará como inmueble ocupado por el dueño durante su nueva etapa de desarrollo.

59. Los párrafos 60 a 65 tratan problemas de reconocimiento y valoración que son aplicables cuando la entidad aplica el modelo del valor razonable para las inversiones inmobiliarias. Cuando la entidad utiliza el modelo del coste, las transferencias entre inversiones inmobiliarias, inmuebles ocupados por el dueño y existencias no varían el importe en libros ni el coste de dichos inmuebles, a efectos de valoración o información a revelar.

60. Para la transferencia de inversiones inmobiliarias, contabilizadas por su valor razonable, a inmuebles ocupados por el dueño o a existencias, el coste del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores, ya sea de acuerdo con la NIC 16, la NIIF 16 o la NIC 2, será el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

61. Si un inmueble ocupado por el dueño se convierte en una inversión inmobiliaria, que se contabilizará por su valor razonable, la entidad aplicará la NIC 16 en lo que respecta a los inmuebles propios y la NIIF 16 en lo que respecta a los inmuebles mantenidos por un arrendatario como activos por derecho de uso hasta la fecha del cambio de uso. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros del inmueble determinado de acuerdo con la NIC 16 o la NIIF 16 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revalorización aplicando lo dispuesto en la NIC 16.

62. Hasta la fecha en la que los inmuebles ocupados por el dueño se conviertan en inversiones inmobiliarias, contabilizadas por su valor razonable, la entidad continuará amortizando el inmueble (o el activo por derecho de uso) y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de valor que haya ocurrido. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros del inmueble determinado de acuerdo con la NIC 16 o la NIIF 16 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revalorización aplicando lo dispuesto en la NIC 16. Es decir:

- a) Cualquier disminución que tenga lugar en el importe en libros del inmueble se reconocerá en el resultado. Sin embargo, en la medida en que el importe esté incluido en las reservas de revalorización de ese inmueble, la disminución se reconocerá en otro resultado global y se reducirá la reserva de revalorización en el patrimonio neto.
- b) Cualquier aumento resultante en el importe en libros se tratará como sigue:
 - i) En la medida en que tal aumento sea la reversión de una pérdida por deterioro del valor previamente reconocida para ese inmueble, el aumento se reconocerá en el resultado del ejercicio. El importe reconocido en el resultado del ejercicio no excederá al importe necesario para restaurar el importe en libros que se hubiera determinado (neto de depreciación) si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro del valor de los activos.
 - ii) Cualquier remanente del aumento se reconocerá en otro resultado global e incrementará las reservas de revalorización dentro del patrimonio neto. En el caso de una enajenación o disposición por otra vía de la inversión inmobiliaria, las reservas por revalorización incluidas en el patrimonio neto pueden ser transferidas a las reservas por ganancias acumuladas. Esta transferencia de las reservas por revalorización a las reservas por ganancias acumuladas no se hará a través de los resultados.

63. **En caso de transferencia de un elemento desde las existencias a las inversiones inmobiliarias, para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del ejercicio.**
64. El tratamiento de transferencias de existencias a inversiones inmobiliarias, que vayan a ser contabilizadas por su valor razonable, habrá de ser coherente con el tratamiento de las ventas de existencias.
65. **Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una inversión inmobiliaria autoconstruida, que vaya a ser contabilizada por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del ejercicio.**

ENAJENACIÓN O DISPOSICIÓN POR OTRA VÍA

66. **Una inversión inmobiliaria se dará de baja en cuentas (eliminada del estado de situación financiera) cuando se enajene o cuando la inversión inmobiliaria quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su enajenación o disposición por otra vía.**
67. La enajenación de una inversión inmobiliaria puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero. La fecha de enajenación de una inversión inmobiliaria que sea vendida es la fecha en la que el receptor obtiene el control de esa inversión inmobiliaria de acuerdo con los requisitos para determinar cuándo se satisface una obligación de ejecución contenidos en la NIIF 15. La NIIF 16 será de aplicación en el caso de una enajenación que revista la forma de arrendamiento financiero o venta con arrendamiento posterior.
68. Si, de acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 16, la entidad reconoce en el importe en libros de un activo el coste de sustitución de parte de una inversión inmobiliaria, dará de baja el importe en libros del elemento sustituido. Para las inversiones inmobiliarias contabilizadas según el modelo del coste, el elemento sustituido podría no ser un elemento que se hubiera amortizado de forma independiente. Si no fuera practicable para la entidad determinar el importe en libros del elemento sustituido, podrá utilizar el coste de la sustitución como indicativo de cuál era el coste del elemento sustituido en el momento en el que fue adquirido o construido. Según el modelo del valor razonable, el valor razonable de la inversión inmobiliaria podrá ya reflejar la pérdida de valor del elemento que va a ser sustituido. En otros casos puede ser difícil distinguir qué importe del valor razonable debería reducirse por causa del elemento que va a ser sustituido. Una alternativa para proceder a esta reducción del valor razonable del elemento sustituido, cuando no resulte practicable hacerlo directamente, es incluir el coste de la sustitución en el importe en libros del activo, y luego volver a evaluar el valor razonable, de forma similar a lo requerido para ampliaciones que no implican sustitución.
69. **Las pérdidas o ganancias resultantes del retiro, enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerán en el resultado del ejercicio en que tenga lugar el retiro, la enajenación o la disposición por otra vía (a menos que la NIIF 16 exija otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior).**
70. El importe de la contraprestación que debe incluirse en la pérdida o ganancia realizada al dar de baja en cuentas una inversión inmobiliaria se calculará de acuerdo con los requisitos para determinar el precio de la transacción contenidos en los párrafos 47 a 72 de la NIIF 15. Los cambios posteriores en el importe estimado de la contraprestación incluida en la pérdida o ganancia se contabilizarán de acuerdo con los requisitos aplicables a los cambios en el precio de la transacción contenidos en la NIIF 15.
71. La entidad aplicará la NIC 37, u otras normas que considere apropiadas, a cualquier pasivo que permanezca después de enajenar o disponer por otra vía de una inversión inmobiliaria.
72. **Las compensaciones de terceros por causa de inversiones inmobiliarias que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando dicha compensación sea exigible.**
73. El deterioro del valor o las pérdidas en inversiones inmobiliarias, las reclamaciones asociadas o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos de sustitución son hechos económicos independientes y por eso se contabilizarán independientemente de la forma siguiente:
- a) las pérdidas por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias se reconocerán de acuerdo con la NIC 36;

- b) los retiros, enajenaciones o disposición por otra vía de las inversiones inmobiliarias se reconocerán de acuerdo con los párrafos 66 a 71 de esta norma;
- c) la compensación de terceros por la inversión inmobiliaria cuyo valor haya sufrido un deterioro, haya experimentado una pérdida o haya sido objeto de disposición por otra vía se reconocerá en el resultado del ejercicio en el que dicha compensación sea exigible; y
- d) el coste de los activos rehabilitados, comprados o construidos como sustitutos se determinará de acuerdo con los párrafos 20 a 29 de esta norma.

INFORMACIÓN A REVELAR

Modelos del valor razonable y del coste

- 74. Las siguientes informaciones a revelar serán adicionales a las contenidas en la NIIF 16. De acuerdo con la NIIF 16, el dueño de las inversiones inmobiliarias incluirá las revelaciones correspondientes al arrendador respecto a los arrendamientos que haya contratado. Un arrendatario que mantenga una inversión inmobiliaria como activo por derecho de uso revelará la información correspondiente al arrendatario que requiere la NIIF 16 y la información correspondiente al arrendador que requiere la NIIF 16 respecto de cualquier arrendamiento operativo que haya contratado.
- 75. **La entidad revelará la siguiente información:**
 - a) **si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del coste;**
 - b) [eliminado]
 - c) **cuando la clasificación resulte difícil (véase el párrafo 14), los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las inversiones inmobiliarias de los inmuebles ocupados por el dueño y de los inmuebles que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio;**
 - d) [eliminado]
 - e) **la medida en que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (tal como han sido valoradas o reveladas en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un perito que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración; por otra parte, en caso de que no hubiera habido tal valoración, este hecho también se revelará;**
 - f) **las cifras incluidas en el resultado del ejercicio por:**
 - i) **ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias;**
 - ii) **gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las inversiones inmobiliarias que hayan generado ingresos por rentas durante el ejercicio;**
 - iii) **gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las inversiones inmobiliarias que no hayan generado ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio; y**
 - iv) **el cambio acumulado en el valor razonable que se haya reconocido en el resultado por la venta de una inversión inmobiliaria perteneciente al conjunto de activos en los que se aplica el modelo del coste, a otro conjunto de activos en los que se aplica el modelo del valor razonable (véase el párrafo 32C);**
 - g) **la existencia e importe de las restricciones a la realización de las inversiones inmobiliarias, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otra vía;**
 - h) **las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.**

Modelo del valor razonable

76. Además de las revelaciones exigidas por el párrafo 75, la entidad que aplique el modelo del valor razonable descrito en los párrafos 33 a 55 también deberá presentar una conciliación del importe en libros de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente:
- a) adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieren a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de estos activos;
 - b) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios,
 - c) activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo enajenable de elementos que se haya clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIIF 5, así como las enajenaciones o disposiciones por otra vía;
 - d) pérdidas o ganancias netas de los ajustes al valor razonable;
 - e) diferencias de cambio netas derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que presenta estados financieros;
 - f) traspasos de inversiones inmobiliarias hacia o desde existencias, o bien hacia o desde inmuebles ocupados por el dueño; y
 - g) otros movimientos.
77. Cuando la evaluación obtenida para una inversión inmobiliaria se haya ajustado de forma significativa, a efectos de ser utilizada en los estados financieros, por ejemplo para evitar una doble contabilización de activos o pasivos que se hayan reconocido como activos y pasivos independientes, según se describe en el párrafo 50, la entidad incluirá entre sus revelaciones una conciliación entre la evaluación obtenida y la valoración ya ajustada que se haya incluido en los estados financieros, mostrando independientemente el importe agregado de cualesquiera pasivos por arrendamiento reconocidos que se hayan deducido, así como cualesquiera otros ajustes significativos.
78. En los casos excepcionales a que hace referencia el párrafo 53, en los que la entidad valore la inversión inmobiliaria utilizando el modelo del coste de la NIC 16 o de acuerdo con la NIIF 16, la conciliación requerida por el párrafo 76 revelará los importes asociados a esas inversiones inmobiliarias independientemente de los importes asociados a otras inversiones inmobiliarias. Además, la entidad incluirá la siguiente información:
- a) una descripción de las inversiones inmobiliarias;
 - b) una explicación de la razón por la cual no puede valorarse con fiabilidad el valor razonable;
 - c) si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es altamente probable que se encuentre el valor razonable; y
 - d) cuando haya enajenado o dispuesto por otra vía de inversiones inmobiliarias no registradas por su valor razonable:
 - i) el hecho de que la entidad haya enajenado inversiones inmobiliarias no registradas por su valor razonable;
 - ii) el importe en libros de esas inversiones inmobiliarias en el momento de su venta; y
 - iii) el importe de la pérdida o ganancia reconocida.

Modelo del coste

79. Además de la información requerida por el párrafo 75, una entidad que aplique el modelo del coste, siguiendo el párrafo 56, revelará:
- a) los métodos de amortización utilizados;
 - b) las vidas útiles o los tipos de amortización utilizados;

- c) el importe bruto en libros y la amortización acumulada (incrementado por las pérdidas acumuladas por deterioro de valor) al inicio y al final del ejercicio;
- d) una conciliación del importe en libros de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente:
 - i) adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de esos activos;
 - ii) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
 - iii) activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo enajenable de elementos que se haya clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIIF 5, así como las enajenaciones o disposiciones por otra vía;
 - iv) amortizaciones;
 - v) el importe de la pérdida reconocida por deterioro de activos, así como el importe de las pérdidas por deterioro de activos que hayan revertido durante el ejercicio según la NIC 36;
 - vi) diferencias de cambio netas derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que presenta estados financieros;
 - vii) traspasos de inversiones inmobiliarias hacia o desde existencias, o bien hacia o desde inmuebles ocupados por el dueño; y
 - viii) otros movimientos;
- e) el valor razonable de la inversión inmobiliaria, si bien, en los casos excepcionales descritos en el párrafo 53, cuando la entidad no pueda valorar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de manera fiable, la entidad incluirá las siguientes informaciones:
 - i) una descripción de las inversiones inmobiliarias;
 - ii) una explicación de la razón por la cual no puede valorarse con fiabilidad el valor razonable; y
 - iii) si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es altamente probable que se encuentre el valor razonable.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Modelo del valor razonable

- 80.** La entidad que, habiendo aplicado anteriormente la NIC 40 (2000), decida por primera vez clasificar y contabilizar como inversiones inmobiliarias algunos o todos los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, reconocerá el efecto de esa elección como un ajuste en el saldo inicial de las reservas por ganancias acumuladas del ejercicio en el que se haya hecho la elección por primera vez. Además:
- a) si la entidad ya ha revelado públicamente (en sus estados financieros o por otra vía) el valor razonable de sus derechos sobre inmuebles en ejercicios anteriores (valorado sobre una base acorde con la definición de valor razonable de la NIIF 13), se le recomienda, pero no se le obliga a:
 - i) ajustar el saldo inicial de las reservas por ganancias acumuladas para el ejercicio económico más antiguo que se presente, en el que se hubiera revelado públicamente el valor razonable por primera vez; y
 - ii) reexpresar la información comparativa para esos ejercicios; y
 - b) si la entidad no ha revelado públicamente con anterioridad la información descrita en a), no reexpresará la información comparativa, pero revelará este hecho.
- 81.** Esta norma requiere un tratamiento distinto del contenido en la NIC 8. La NIC 8 requiere que se reexprese información comparativa a menos que dicha reexpresión sea impracticable.
- 82.** Cuando la entidad adopte esta norma por primera vez, el ajuste al saldo inicial de las reservas por ganancias acumuladas incluirá la reclasificación de cualquier importe registrado como reservas por revalorización de inversiones inmobiliarias.

Modelo del coste

83. La NIC 8 se aplica a cualquier cambio en las políticas contables que resulte de la adopción por primera vez de esta norma, si ha optado por utilizar el modelo del coste. El efecto del cambio de políticas contables incluye la reclasificación de cualquier importe registrado como reservas por revalorización de inversiones inmobiliarias.
84. **Los requerimientos de los párrafos 27 a 29, en relación con la valoración inicial de una inversión inmobiliaria adquirida en una transacción de intercambio de activos, se aplicarán de forma prospectiva solo a transacciones futuras.**

Combinaciones de negocios

- 84A **Mediante las *Mejoras anuales, Ciclo 2011–2013*, publicadas en diciembre de 2013, se añadió el párrafo 14A y un encabezamiento antes del párrafo 6. Las entidades aplicarán esa modificación de forma prospectiva a las adquisiciones de inversiones inmobiliarias a partir del inicio del primer ejercicio para el que aprueben dicha modificación. Por lo tanto, no se ajustarán las adquisiciones de inversiones inmobiliarias contabilizadas en ejercicios anteriores. No obstante, una entidad podrá optar por aplicar la modificación a adquisiciones concretas de inversiones inmobiliarias que se hayan realizado antes del inicio del primer ejercicio anual a partir de la fecha de vigencia si, y solo si, la entidad dispone de la información necesaria para aplicar la modificación a aquellas transacciones.**

NIIF 16

- 84B **Las entidades que apliquen la NIIF 16 y las consiguientes modificaciones de esta norma por primera vez aplicarán los requisitos transitorios contenidos en el apéndice C de la NIIF 16 a sus inversiones inmobiliarias mantenidas como activos por derecho de uso.**

FECHA DE VIGENCIA

85. Las entidades aplicarán esta norma a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta norma a un ejercicio que comience antes del 1 de enero de 2005, revelará este hecho.
- 85A La NIC 1 *Presentación de estados financieros* (revisada en 2007) modificó la terminología utilizada en las NIIF. Además modificó el párrafo 62. Las entidades aplicarán estas modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Si una entidad aplica la NIC 1 (revisada en 2007) a ejercicios anteriores, las modificaciones se aplicarán también a esos ejercicios.
- 85B Se modificaron los párrafos 8, 9, 48, 53, 54 y 57, se eliminó el párrafo 22 y se añadieron los párrafos 53A y 53B mediante el documento *Mejoras de las Normas e Interpretaciones* emitido en mayo de 2008. Las entidades aplicarán esas modificaciones de forma prospectiva a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Se permite que una entidad aplique las modificaciones a las inversiones inmobiliarias en construcción desde una fecha anterior al 1 de enero de 2009 siempre que los valores razonables de dichas inversiones inmobiliarias en construcción fueran valorados en esas fechas. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones a un ejercicio anterior, revelará este hecho y al mismo tiempo aplicará las modificaciones de los párrafos 5 y 81E de la NIC 16 *Inmovilizado material*.
- 85C La NIIF 13, emitida en mayo de 2011, modificó la definición de valor razonable en el párrafo 5, modificó los párrafos 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78 a 80 y 85B y eliminó los párrafos 36 a 39, 42 a 47, 49, 51 y 75, letra d). Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 13.
- 85D Mediante las *Mejoras anuales, Ciclo 2011–2013*, emitidas en diciembre de 2013, se añadieron encabezamientos antes del párrafo 6 y después del párrafo 84 y se añadieron los párrafos 14A y 84A. Las entidades aplicarán esas modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica dichas modificaciones a un ejercicio anterior, revelará este hecho.
- 85E La NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes*, emitida en mayo de 2014, modificó los párrafos 3, letra b), 9, 67 y 70. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 15.

- 85F La NIIF 16, emitida en enero de 2016, modificó el alcance de la NIC 40 al definir las inversiones inmobiliarias de tal forma que incluyan tanto las inversiones inmobiliarias propias como los inmuebles mantenidos por un arrendatario como activos por derecho de uso. La NIIF 16 modificó los párrafos 5, 7, 8, 9, 16, 20, 30, 41, 50, 53, 53A, 54, 56, 60, 61, 62, 67, 69, 74, 75, 77 y 78, añadió los párrafos 19A, 29A y 40A y el párrafo 84B con su correspondiente encabezamiento, y eliminó los párrafos 3, 6, 25, 26 y 34. Las entidades aplicarán esas modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.

DEROGACIÓN DE LA NIC 40 (2000)

86. Esta norma deroga la NIC 40 *Inmuebles de inversión* (emitida en 2000).
-