

PwC's Leasy¹⁶

Herramienta de cálculo de arrendamientos bajo NIIF 16

La NIIF 16 representa un cambio muy importante en la forma en que los arrendatarios y arrendadores contabilizan los arrendamientos.

Prácticamente todos los contratos de arrendamientos, en calidad de arrendatario, se reconocerán en el balance como un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

El impacto en la presentación del estado de situación financiera, el estado de resultados y otras medidas de desempeño podrían ser significativas.

La adaptación al cambio normativo e integrar todos los reportes, puede ser muy complejo para las empresas.

¿Estás preparado para la gestión de los arrendamientos y de sus modificaciones como consecuencia de la emergencia sanitaria?

En General:

- La adopción de la NIIF 16 entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2019.
- Las empresas en calidad de arrendatarios con arrendamientos operativos mayor a 12 meses, o que no sean de bajo valor, o que tengan servicios subcontratados que requieren el uso de activos específicos, serán los más afectados.
- Las empresas en calidad de arrendadores, que tengan arrendamientos de bienes propios o bienes en derecho de uso en subarrendamiento, serán los más afectados.
- Durante el plazo del contrato de arrendamiento pueden existir cambios en las cuotas, plazos o en las tasas de descuento, por lo cual las empresas deberán modificar su registro contable.
- Las empresas tienen la necesidad de contabilizar las concesiones obtenidas por el efecto del COVID-19.

¿Cuáles son los principales desafíos?

Contabilidad y finanzas:

Estados financieros:

- Cambios en el patrón de reconocimiento en el estado de resultados: i) gasto de depreciación y gasto financiero en lugar de gasto de alquiler (para el arrendatario), y ii) ingreso financiero y baja total o parcial del activo por derecho de uso en lugar de ingresos de alquiler (para el arrendador que califique como arrendamiento financiero).
- Registro y presentación del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento (para el arrendatario) y el crédito por arrendamiento (para el arrendador).
- Cambios en la medición inicial y posterior.
- Cambios en la presentación del estado de flujos de efectivo.
- Extensas divulgaciones en las notas a los estados financieros.

La mayoría de los ratios claves y las métricas se modifican:

- Apalancamiento
- EBITDA / EBIT
- Retorno sobre capital / ROE (rendimiento del capital invertido)
- Beneficio por acción (BPA) / Ingresos netos
- Flujo de caja operativo y financiero

Principales tipos de arrendamientos afectados:

- Real estate
- Vehículos (automóviles, trenes, aviones, camiones, barcos)
- Planta y equipamiento
- Terrenos
- Edificios
- Servicios subcontratados que requieren el uso de activos específicos.

Impactos en áreas funcionales:

- Gestión de contratos (área de contratos - área legal)
- Área operativa (para entendimiento del uso del activo)
- Contabilidad
- TI (sistemas, procesos y controles)
- Tesorería (pagos/cobros, covenants y calificación crediticia)
- Presupuesto
- RRHH (planes de remuneración)
- Impuestos (estructuras fiscales e impuestos diferidos)

Nuevos retos en la contabilización

Redefine las métricas financieras más usadas

Los nuevos requisitos redefinen muchas métricas financieras comúnmente utilizadas, como la relación de apalancamiento y el EBITDA. Esto aumentará la comparabilidad, pero puede afectar los covenants, las calificaciones crediticias, los costos de los préstamos y la percepción que los stakeholders tienen de las empresas.

Modelo de negocio

El nuevo estándar puede afectar los modelos de negocio y ofertas comerciales de los arrendadores, a medida que cambian las necesidades de arrendamiento y los comportamientos de los arrendatarios. Puede acelerar el desarrollo del mercado existente en los arrendamientos, como un mayor enfoque en los servicios en lugar de la obtención de activos físicos.

Datos comerciales y procesos

El cambio al estándar de contabilidad de arrendamiento tiene un impacto de largo alcance en los procesos, sistemas y controles comerciales de los arrendatarios y arrendadores. Se requerirá una cantidad de datos significativamente mayor sobre los arrendamientos que antes, dada la contabilización en el estado de situación financiera de casi todos los arrendamientos en calidad de arrendatario. Las empresas deberán adoptar un enfoque multifuncional para la implementación, no solo a nivel contable.

Prepárate ahora

Cuanto antes comience a comprender qué impacto puede tener el nuevo estándar en su organización, estará mejor preparado para resolver los potenciales problemas y reducir los costos de implementación y el riesgo de cumplimiento.

Para el arrendatario

Activo por derecho de uso

Pasivo por arrendamiento

Pagos de arrendamiento realizados antes o en la fecha de inicio

Costos de restauración

Costos directos iniciales

Pasivo por arrendamiento

Pasivo por arrendamiento

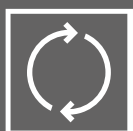
tasa de descuento

Provisión

Comprende:

- pagos fijos de arrendamiento
- cualquier pago de arrendamiento variable sujeto a una tasa o índice
- una opción de compra si es previsible
- sanciones si son previsible
- garantía de valor residual

Tasa de interés implícita del arrendamiento o una tasa de préstamo similar a las condiciones del contrato.











Enmienda de la NIIF 16

Como consecuencia del Covid-19, el IASB aprobó una enmienda a la NIIF 16, que permite a los arrendatarios no aplicar de forma obligatoria el tratamiento de “modificación del arrendamiento” antes previstos en la norma, pudiendo optar por reconocer los efectos de las modificaciones de las rentas directamente contra resultados del ejercicio, aplicando las reglas de los pagos variables. La enmienda es efectiva a partir del 1 de junio de 2020 (se permite su adopción anticipada).

¿A quién impacta?

Impacto de capitalización de arrendamientos globales por industria*



Arrendatario	Aumento promedio de la deuda que genera intereses	Aumento promedio de los activos totales	Aumento promedio en el EBITDA
 Todas las empresas	22%	5%	13%
 Comercio minorista y comercios en general	98%	22%	41%
 Servicios profesionales	42%	5%	15%
 Servicios de comida	14%	3%	8%
 Transporte y almacenaje	24%	7%	20%
 Construcción	14%	2%	8%
 Fabricación	21%	3%	14%
 Servicios financieros	6%	1%	6%

¿Qué es Leasy 16?

- Es una herramienta automática que simplifica la contabilidad del arrendatario y del arrendador, generando tanto los cálculos matemáticos, como los asientos contables (en aplicación de la NIIF 16 'Arrendamientos'), reportes tributarios y reportes de gestión.
- Es la mejor solución para ayudar a las empresas con grandes volúmenes de arrendamientos a enfrentar los desafíos planteados por los nuevos estándares requeridos por la NIIF 16.
- Es una herramienta disponible en MS Access.

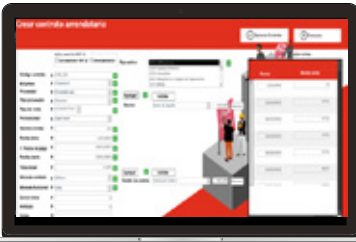
Funcionalidades de Leasy 16

Datos de entrada

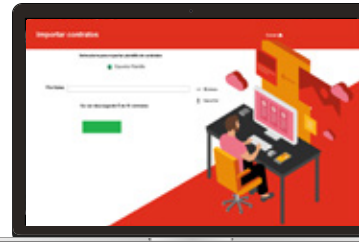
Procesamiento

Datos de salida
y reportes

Datos de entrada



- **Registro individual** por cada contrato de arrendamiento.
- **Clasificación** por categoría de activo, moneda, centro de costo, entidad (terceros o relacionadas) y reclasificación de gastos o ingresos por arrendamiento.



- **Importador masivo** de contratos de arrendamientos de forma automática.

Procesamiento



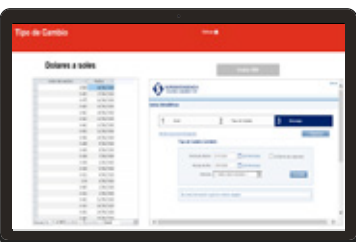
Para el arrendatario:

- **Cálculos** del pasivo por arrendamiento, activo por derecho de uso, gasto por depreciación, gasto financiero, diferencia en cambio, impuesto a la renta diferido, actualización del pasivo por los pagos reales, deterioro del activo por derecho de uso, baja contable y generación de asientos contables.
- En el caso de aplicar la **exención** de arrendamiento a corto plazo o de bajo valor: determinación del gasto por arrendamiento de forma lineal y generación de asientos contables.

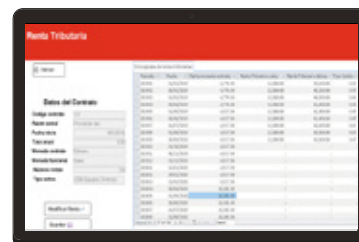


Para el arrendador:

- **Arrendamiento financiero** (de bienes propios o en subarrendamiento): cálculos del crédito por arrendamiento, ingreso financiero, diferencia en cambio, impuesto a la renta diferido, actualización del crédito por los cobros reales, deterioro del crédito por arrendamiento, baja contable y generación de asientos contables.
- **Arrendamiento operativo** (de bienes propios o en subarrendamiento): determinación del ingreso de forma lineal y generación de asientos contables.



- **Cálculo automático** de la diferencia en cambio, en caso de contratos de arrendamiento con pagos o cobros en moneda distinta a la moneda funcional de la empresa.



- **Cálculo automático** de las adiciones y deducciones para efectos de la determinación del impuesto a la renta corriente.



- **Remediación** de cálculos y obtención de ajustes por modificaciones de contrato o cambio de expectativas iniciales, en caso sea aplicable.
- Permite la determinación del efecto contable por la **aplicación de la enmienda de la NIIF 16**, como consecuencia del Covid-19, el cual otorga la opción al arrendatario de tratar las modificaciones de rentas con efecto exclusivamente en el pasivo e impacto directo a resultados del ejercicio.

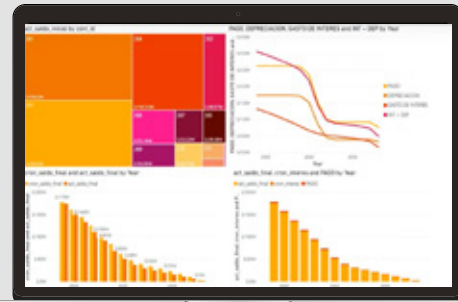


Reportes

- **Reporte de asientos** contables por contrato, por tipo de arrendamiento o de forma consolidada a la fecha requerida.

- **Reporte tributario** por tipo de arrendamiento o de forma consolidada de las adiciones y deducciones, para la determinación del impuesto a la renta corriente (de forma mensual, trimestral, semestral o anual).

- **Reporte consolidado** del cronograma del pasivo por arrendamiento y del activo por derecho de uso (arrendatario) y del crédito por arrendamiento (arrendador).



- **Reportes de gestión** e indicadores de performance: Dynamic Dashboard a través del Power BI, los cuales pueden personalizarse a la necesidad de cada empresa.

Beneficios de la herramienta

Flexibilidad



Leasy 16 se ajusta a las casuísticas reales de cada empresa, así también los reportes pueden ser personalizados de acuerdo a sus necesidades.

Simplificación de cálculos con data compleja



Permite efectuar cálculos de contratos con rentas escalonadas o cambiantes durante el plazo del arrendamiento, sin necesidad que se efectúen cálculos separados.

Background de experiencia



El desarrollo de las funcionalidades y los reportes han sido basados en todas las implicancias surgidas por nuestra experiencia en la adopción de la NIIF 16 en diferentes industrias.

Ahorro de tiempo



Se incurre en 5 minutos aproximadamente en el cálculo de 100 contratos a través de la carga masiva.

Facilidad de uso



Tiene un lenguaje sencillo y dispone de un manual de usuario para un entendimiento claro y dinámico. Además, permite enviar alertas en el caso de eliminar algún input, con el objetivo que el usuario esté seguro del cambio.

No interfiere con tu software contable



No altera la información contenida en su ERP, ya que no depende de la funcionalidad de uno u otro. Ambos son totalmente independientes, pero se complementan perfectamente.

Permite la exportación de los resultados en un archivo Excel o TXT, para importarlo en su propio sistema contable o "general ledger".

Contactos

Simona Settineri

Socia

simona.settineri@pwc.com

Daniel Oliva

Socio

daniel.oliva@pwc.com

Carlos Ruiz

Director

carlos.ruiz@pwc.com

PricewaterhouseCoopers
Santo Toribio 143, Piso 8
San Isidro, Lima, Perú
(511) 211 6500