

[iStock]/Thinkstock

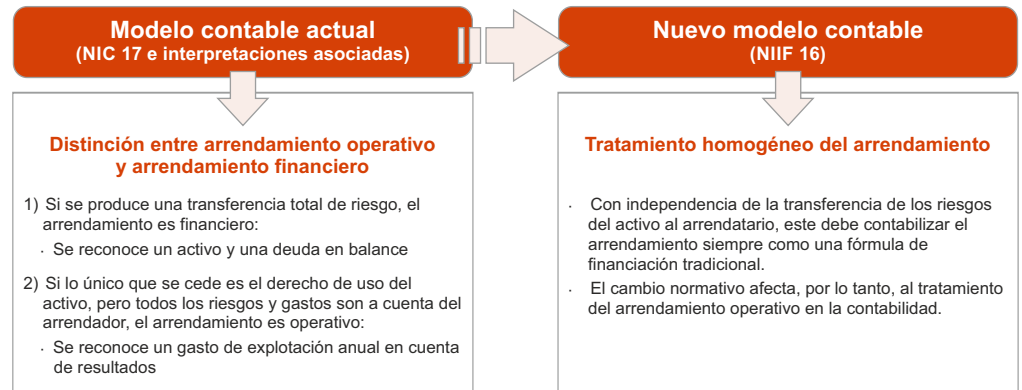
Valoración de arrendamientos en el marco de la NIIF 16

La NIIF 16 fija un nuevo marco contable para los arrendamientos

El marco contable de los arrendamientos operativos se verá alterado en los próximos ejercicios por la entrada en vigor de la NIIF 16 “Arrendamientos”. El marco vigente actualmente contempla una distinción entre arrendamientos operativos y arrendamientos financieros, en función de si se produce o no una transferencia de riesgos del arrendador al arrendatario.

- Si no se produce una transferencia de riesgos, el arrendamiento es operativo, y sólo se reconoce un gasto de explotación en la cuenta de resultados
- Si se produce una transferencia total de riesgos, el arrendamiento es financiero y se reconoce un activo y una deuda en balance

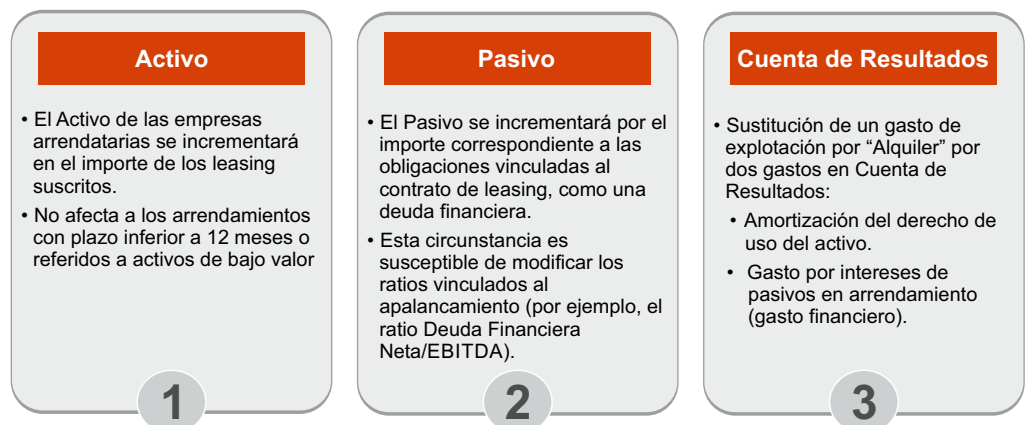
La NIIF 16 impone un tratamiento homogéneo de ambos arrendamientos: con independencia de la transferencia de los riesgos del activo al arrendatario, este debe contabilizar el arrendamiento siempre como una fórmula de financiación tradicional. El cambio normativo afecta, por lo tanto, al tratamiento del arrendamiento operativo en la contabilidad. Los arrendamientos financieros mantendrán el tratamiento actual.



La fecha prevista de primera aplicación es el 1 de enero de 2019, aunque se permita su aplicación anticipada para las empresas que apliquen la NIIF 15.

Impacto en las empresas

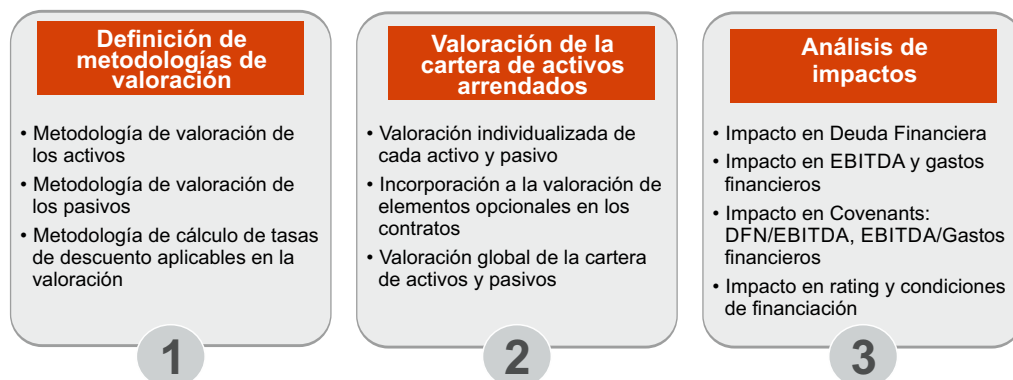
El arrendatario experimentará cambios muy significativos en sus estados financieros derivados de la aplicación de la NIIF 16. En síntesis, son los siguientes:



El impacto más relevante es, sin duda, el **aumento del pasivo que se deriva de la aplicación de la norma**, puesto que puede afectar de forma sensible a los covenants de la financiación de la empresa. Las métricas tradicionales de medición de la cobertura de la deuda de una compañía, como el ratio Deuda Financiera/EBITDA, se verán también modificados.

La oferta de asesoramiento de Afi

AFI ofrece un servicio de asesoramiento para el diseño de la metodología de implantación de la NIIF 16, así como el análisis de los impactos que puede tener sobre los estados financieros de la empresa, y sus ratios de solvencia.



Los principales retos que plantea la valoración de los arrendamientos son:

1. La **determinación de un tipo de interés apropiado para el descuento de los flujos** de caja del contrato de arrendamiento, que refleje de forma razonable las condiciones de riesgo de la empresa.
2. La **determinación del plazo de los arrendamientos** a incorporar en la valoración.
3. La **valoración del impacto de elementos opcionales** en la duración de los contratos de arrendamiento, así como en los importes que efectivamente deben tomarse en cuenta para la valoración de los activos/pasivos por arrendamiento.

El trabajo de AFI en relación con el asesoramiento en rating de empresas se concreta en tres grandes puntos:

1. Diseño de la **metodología** de reconocimiento de los activos y pasivos por arrendamiento operativo.
2. Simulación y ejercicio de **impacto en los estados financieros**.
3. Informe justificativo para **auditores**.

Contacto

Para cualquier información o aclaración adicional diríjase a:

Contacto: **Pablo Mañueco | Pablo Guijarro**
E-mail: **pmanueco@afi.es | pguijarro@afi.es**
Tlfno: **915 200 106**
Fax: **915 200 167**

Web: **www.afi.es**