



---

**Universidad de Valladolid**  
**Facultad de Ciencias Económicas y**  
**Empresariales**

**Trabajo de Fin de Máster**  
**Máster en Contabilidad y Gestión Financiera**

**La Contabilidad de los Arrendamientos:**  
**Estudio de la normativa Contable NIIF 16**

Presentado por:

**Iván Diez Calvo**

Tutelado por

**José Manuel Sastre Centeno**

Valladolid 16 de julio de 2024

## INDICE

<b>SIGLAS Y ACRÓNIMOS</b> .....	3
<b>RESUMEN</b> .....	4
<b>ABSTRAT</b> .....	5
<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	6
<b>2. REVISIÓN CONCEPTUAL E HISTÓRICA</b> .....	7
<b>2.1 Revisión conceptual</b> .....	7
<b>3. NORMATIVA CONTABLE EUROPEA NIIF 16</b> .....	10
<b>3.1. Fundamento de la reforma contable</b> .....	10
<b>3.2. Alcance de la NIIF16</b> .....	11
<b>4. ANÁLISIS COMPARADO</b> .....	12
<b>4.1 Contabilización de un arrendamiento según NIC 17</b> .....	14
4.1.1 Contabilidad del Arrendador .....	14
4.1.2 Contabilidad del arrendatario .....	14
<b>4.2 Contabilización de un arrendamiento según la NIIF 16</b> .....	17
4.2.1. Contabilidad del arrendatario .....	17
4.2.2. Contabilidad del arrendador .....	18
<b>4.3 Diferencias y Similitudes</b> .....	21
<b>5. NORMATIVA CONTABLE AMERICANA US-GAAP (ASC 842)</b> .....	22
<b>5.1 Arrendamiento Financiero:</b> .....	22
<b>5.2 Arrendamiento operativo:</b> .....	25
<b>5.3 Comparación de Arrendamientos Financieros y Operativos bajo la ASC 842</b> .....	27
5.3.1 Diferencias .....	27
<b>5.4 Análisis comparado de la ASC 482 y la NIIF 16</b> .....	28
<b>6. BIBLIOGRAFÍA</b> .....	32

## SIGLAS Y ACRÓNIMOS

NIIF	Norma Internacional de Información Financiera.
NIC	Norma Internacional de Contabilidad.
CEE	Comunidad Económica Europea.
ICAC	Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.
IASB	International Accounting Standard Board
PGC	Plan General de Contabilidad.
UE	Unión Europea.
ASC	Accounting Standards Codification.
FASB	Financial Accounting Standards Board
ICJCE	Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.
US-GAAP	Generally Accepted Accounting Principles.
ASC 842	Accounting Standards Codification
ROU	Right of Use

## **RESUMEN**

Este Trabajo final de Máster, se enmarca en una línea de investigación en el área de contabilidad internacional, enfocada en la comparación de normativas contables. Reconociendo la necesidad de mejorar la información contable sobre los arrendamientos, culminó en la emisión de la NIIF/IFRS 16 por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y vigente desde el 1 de enero de 2019, reemplazando la NIC 17. Según el IASB, la NIIF 16 ha revelado compromisos por arrendamientos no registrados en balance.

La transición de la NIC 17 a la NIIF 16 ha introducido cambios significativos en los ratios y otros indicadores financieros utilizados por los analistas. Actualmente, en España, coexisten la NIIF 16 y la normativa contable española basada en la NIC 17, presentando diferencias sustanciales respecto a la NIIF 16.

El objetivo principal de este trabajo es analizar la contabilidad de arrendamientos mediante un estudio comparativo de las normativas contables de los arrendamientos, la NIIF16, la NIC 17 y la normativa americana ASC 842. Se busca profundizar en las diferencias y similitudes entre estas normativas, evaluando sus efectos y ejemplificándolos con casos prácticos.

Para cumplir este objetivo, primero se presenta un marco conceptual sobre las operaciones de arrendamiento. Luego, se realiza un análisis comparativo de las normativas actuales en términos de registro, valoración e información.

### **PALABRAS CLAVE:**

Arrendamiento, arrendador, arrendatario, contabilidad del arrendamiento, NIIF 16.

## **ABSTRAT**

This Master's Final Project is part of a line of research in the area of international accounting, focused on the comparison of accounting regulations. Recognizing the need to improve accounting information on leases, culminated in the issuance of NIIF/IFRS 16 by the International Accounting Standards Board (IASB) and effective from January 1, 2019, replacing NIC 17. According to the IASB, NIIF 16 has revealed commitments for leases not recorded on the balance sheet.

The transition from NIC 17 to IFRS 16 has introduced significant changes in the ratios and other financial indicators used by analysts. Currently, in Spain, IFRS 16 and Spanish accounting regulations based on NIC 17 coexist, presenting substantial differences with respect to NIIF 16.

The main objective of this work is to analyze lease accounting through a comparative study of the accounting regulations for leases, IFRS16 and NIC 17 and the American regulations ASC 842. It seeks to delve into the differences and similarities between these regulations, evaluating their effects and exemplifying them with cases. practical.

To meet this objective, a conceptual framework on leasing operations is first presented. Then, a comparative analysis of current regulations is carried out in terms of registration, assessment and information.

## **KEYWORDS**

Leasing, lessor, lessee, lease accounting, IFRS 16,

## **1. INTRODUCCIÓN**

Este trabajo final de máster se centra en los sistemas de contabilidad internacional explorando los diversos enfoques contables, en particular, se analizará el tratamiento contable de los arrendamientos.

La contabilidad de arrendamientos es una parte importante de la presentación de la situación financiera de una empresa en el entorno empresarial actual. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, del inglés International Accounting Standard Board), adoptó la Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16), que marcó un hito en la forma en que se contabilizan y da información sobre los arrendamientos. Tanto los arrendatarios como los arrendadores se ven afectados por los cambios significativos en esta normativa, que reemplaza a la NIC 17 desde el 1 de enero de 2019.

La transición de la NIC 17 a la NIIF 16 introduce cambios significativos en la presentación del balance y del resultado del ejercicio. Esto, a su vez, tiene un impacto notable en los ratios y otros indicadores utilizados por inversores y analistas financieros. Entre estos indicadores se encuentran el EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization), el apalancamiento financiero, la rotación de activos, las ganancias por acción y el nivel de endeudamiento, entre otros. Estos cambios en los indicadores provocan una falta de comparabilidad con la información histórica, lo que hace necesario aclarar y proporcionar información adicional para una correcta interpretación.

El tema de este trabajo se centra en el estudio de la contabilidad actual de los arrendamientos a través de un análisis comparativo de las distintas normativas contables vigentes para estas operaciones. Las normativas que se examinan en este análisis son dos: la NIIF formulada por el IASB (haciendo especial referencia a la normativa española) y la emanada de la legislación norteamericana (US GAAP).

Dentro de este ámbito de estudio, el objetivo principal de este trabajo es profundizar en las diferencias y similitudes entre las normativas mencionadas, analizando los impactos de estas diferencias e ilustrando diversos aspectos a través de ejemplos prácticos.

Para alcanzar este objetivo, se ha comenzado con una presentación conceptual de las operaciones de arrendamiento, seguida de una revisión de los tratamientos contables

anteriores que ya no están vigentes. A continuación, se realiza un estudio comparativo de las normativas actuales, analizando sus diversos aspectos (registro, valoración e información). Este análisis comparativo revela varias similitudes y, principalmente, diferencias que son interpretadas y forman las conclusiones principales de este trabajo.

## **2. REVISIÓN CONCEPTUAL E HISTÓRICA**

### **2.1 Revisión conceptual**

La contabilidad de arrendamientos ha experimentado una evolución a lo largo del tiempo, reflejando los cambios en la economía, la normativa y las prácticas empresariales. A continuación, se presenta una revisión conceptual e histórica de los arrendamientos, destacando sus aspectos fundamentales y la evolución de su tratamiento contable.

La normativa contable española (NRV 8ª del PGC / NRV 7ª del PGCPYMES) entiende por arrendamiento, “cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo”

En términos contables, los arrendamientos se clasifican principalmente en dos categorías: arrendamientos operativos y arrendamientos financieros.

- **Arrendamiento Financiero:**

Este tipo de contrato se conoce además por su traducción al inglés “leasing”. Cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento, se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Se entiende que los riesgos y beneficios han sido transferidos cuando:

- En el contrato se acuerda la transferencia del activo al término del contrato.

- El plazo del contrato se prolongue durante casi toda la vida útil del activo.
- El activo arrendado por sus características solo pueda ser utilizado por el arrendatario.
- El arrendatario tenga la opción de cancelar el contrato antes del fin del plazo asumiendo las pérdidas asociadas a este hecho.
- El arrendatario puede renovar el contrato y los pagos que debe realizar en ese nuevo periodo son menores a los normales de mercado.

Dicho acuerdo deberá calificarse como arrendamiento financiero y contabilizarse por tanto como tal. En este tipo de arrendamiento, el arrendatario reconoce el bien arrendado como un activo en su balance, así como el pasivo asociado al arrendamiento.

- **Arrendamiento Operativo:**

En este tipo de contrato no se transfieren de manera significativa los riesgos y beneficios del bien al arrendatario, sino que el arrendador cede al arrendatario el derecho a usar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de cuotas, sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero.

Muchos arrendamientos operativos no se reflejaban en el balance, lo que podía llevar a una subestimación de las obligaciones financieras de las empresas. En este caso, el arrendatario contabiliza las cuotas como un gasto, mientras que el arrendador las registra como un ingreso. En ambos casos, se llevan a la cuenta de Pérdidas y ganancias.

## **2.2 Evolución Histórica**

La historia de los arrendamientos se remonta a tiempos antiguos, donde se utilizaban para la cesión y uso de tierras y bienes inmuebles. No obstante, la formalización de las regulaciones contables sobre arrendamientos comenzó a tomar forma con la creación de las primeras normativas contables internacionales como fue la NIC 17.

Antes de la implementación de la NIIF 16, la normativa prevalente para la contabilización de arrendamientos era la NIC 17. Emitida en 1997 por el Comité de Normas



Internacionales de Contabilidad (IASB), la NIC fue una de las primeras normativas en establecer un marco claro para la contabilidad de arrendamientos. Bajo la NIC 17, los arrendamientos se clasificaban en operativos y financieros basándose en la transferencia de riesgos y beneficios. Esta distinción tenía un impacto considerable en la forma en que se registraban los arrendamientos en los estados financieros.

Con el objetivo de mejorar la transparencia y la comparabilidad de los estados financieros, el IASB y la FASB (Financial Accounting Standards Board de EE.UU.) emprendieron en la década de 2000 un proyecto conjunto para revisar y mejorar la normativa de arrendamientos. Este esfuerzo culminó con la publicación de la NIIF 16 en enero de 2016.

La NIIF 16, que sustituyó a la NIC 17, introdujo modificaciones significativas en el tratamiento contable de los arrendamientos. La nueva norma exige que prácticamente todos los arrendamientos sean reconocidos en el balance del arrendatario, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros desde la perspectiva del arrendatario. Esto significa que:

- Todos los arrendamientos deben ser reconocidos como activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento en el balance del arrendatario.
- Los pagos del arrendamiento se registran como una reducción del pasivo y un gasto por depreciación del activo por derecho de uso.

Este cambio pretende proporcionar una visión más fiel de las obligaciones financieras y los activos de las empresas, mejorando así la transparencia y la comparabilidad de los estados financieros a nivel internacional.

La implementación de la NIIF 16 ha implicado desafíos significativos para las empresas, que debieron adaptar sus sistemas contables y procesos operativos para cumplir con la nueva normativa. Además, la transición a la NIIF 16 ha afectado a diversos indicadores financieros, como el EBITDA, el apalancamiento financiero y la rotación de activos, generando un impacto en la comparabilidad de los estados financieros históricos y actuales.

La evolución de la normativa de arrendamientos, desde la NIC 17 hasta la NIIF 16, refleja un esfuerzo continuo por mejorar la transparencia y la precisión de la información financiera. La adopción de la NIIF 16 marca un hito importante en este proceso, proporcionando un marco más sólido y coherente para la contabilización de arrendamientos, con el objetivo de fortalecer la confianza de los inversores y mejorar la calidad de la información financiera global.

### **3. NORMATIVA CONTABLE EUROPEA NIIF 16**

#### **3.1. Fundamento de la reforma contable**

La normativa contable sobre arrendamientos, tanto en el marco de la NIIF 16 como en el ámbito estadounidense, se basaba en la delimitación financiera – operativa de manera que únicamente en sede del arrendatario se reconocía un activo y pasivo cuando aquella era calificada arrendamiento financiero.

La definición final del modelo de registro contable de las operaciones de arrendamiento en sede del arrendatario impidió la aprobación de una norma conjunta. Si bien ambos entendían que el arrendatario debería reconocer, en todo caso, un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo, el IASB observa un único modelo de contabilización para el arrendatario sobre la base de que todas operaciones de arrendamiento proporcionan financiación. Por el contrario, el FASB se mostró a favor de un modelo dual, que debería discernir entre arrendamiento operativo y financiero.

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016, fijando los “principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos”. Su entrada en vigor se produce respecto de los ejercicios económicos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Supone la derogación de la NIC 17.

Asistimos, por tanto, a una reforma contable que como aspecto nuclear supone que “el modelo de derecho de uso reemplaza al modelo de riesgos y beneficios” Suarez,2008

### **3.2. Alcance de la NIIF16**

El estándar contable de la NIIF 16 se aplica a todos los arrendamientos, excepcionando su aplicación en supuestos de arrendamiento de activos específicos cuya regulación corresponde a otras normas contables internacionales.

Esta delimitación objetiva de la nueva norma contable se complementa con exenciones específicas diseñadas para simplificar su aplicación, ya que los beneficios de exigir el cumplimiento total de los requerimientos a los arrendatarios no siempre compensan los costos asociados. En primer lugar, los arrendatarios pueden optar por no aplicar las reglas generales de registro en el caso de arrendamientos a corto plazo, definidas como aquellos con un plazo máximo posible de 12 meses o menos en la fecha de inicio. De manera similar, se permite no aplicar las reglas generales a los arrendamientos de activos de bajo valor, considerados en términos absolutos sin importar su significancia relativa para el arrendatario. En ambos casos, no se reconoce ni un activo ni un pasivo en el balance, y el gasto correspondiente se imputa directamente a la cuenta de resultados, siguiendo las mismas directrices previamente establecidas por la derogada NIC 17 para los arrendamientos operacionales.

A partir de este punto, toda la construcción conceptual se basa en la identificación previa de una operación de arrendamiento "Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de contraprestación" IASB, 2020, IFRS 16. Parte A 9, pp.1045) El control del uso del activo se convierte, por lo tanto, en el elemento central para clasificar una operación como arrendamiento. Esta evaluación debe considerar, con un "activo identificado" presente, si el cliente tiene el derecho a obtener sustancialmente los beneficios económicos derivados del uso del activo subyacente y el derecho a decidir sobre su utilización y destino.

Estamos, por tanto, ante un criterio que delimita lo que debe considerarse como arrendamiento frente a la prestación de servicios, especialmente en el contexto de contratos de ejecución. En estos casos, el proveedor del servicio tiene total libertad para decidir cómo llevar a cabo la prestación del servicio acordado, incluyendo la elección y el uso de los recursos necesarios. Por el contrario, un contrato de arrendamiento implica que el arrendador tiene el control económico del activo al arrendatario. Dicho de otro

modo, en una prestación de servicios, el "riesgo tecnológico" -es decir, la adecuación del activo para su propósito- recae en el proveedor del servicio. En un arrendamiento, es el arrendatario quien asume este riesgo durante el período del arrendamiento

#### **4. ANÁLISIS COMPARADO**

**Arrendador:** Se entiende por arrendador quien, por medio de un contrato de arrendamiento, cede el uso y disfrute temporal de un bien de su propiedad a cambio de recibir una renta. Por lo tanto, podemos decir que arrendador es sinónimo de propietario, aunque en algunos casos puede tratarse de un mero gestor (y no ser el propietario del bien). Conceptos Jurídicos. (2024). *Arrendador*.

El principal derecho del arrendador es recibir la renta pactada, en el tiempo y condiciones estipulados. Además, para que el contrato sea efectivo podrá solicitar garantías, que incluyen: fianza, avales, depósitos, la firma de un contrato de arrendamiento.

Por otro lado, el arrendador mantiene la titularidad del bien, por lo que deberá ser avisado y autorizar los correspondientes cambios y/o modificaciones del mismo. También tiene derecho a que se le notifique con el tiempo pactado la finalización del contrato de alquiler o rescindir el contrato en caso de que el arrendatario incumpla lo establecido.

Además, siempre que lo estipule en el contrato, la empresa tendrá derecho a interrumpir la prórroga automática del arrendamiento si necesita las instalaciones para su propio uso o para el uso de sus empleados.

Por último, el arrendador tiene derecho a que se le devuelva el bien en las condiciones en las que fue cedido. Esto le permite reclamar la reparación o indemnización en caso de que el objeto del arrendamiento se pierda o resulte dañado.

Así se establece en el artículo 1561 y 1563 del Código Civil

*“El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable”*

*“El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya”.*

A su vez, el arrendador tiene las obligaciones de ceder el uso y disfrute del bien arrendado.

**Arrendatario:** “es quien, por medio de un contrato de arrendamiento, toma el control (uso y disfrute) de la cosa arrendada. En arrendamientos de servicios y obras el arrendatario es, respectivamente, quien recibe el servicio o la ejecución de la obra objeto del contrato.” Conceptos Jurídicos. (2024). *Arrendatario*.

El derecho principal del arrendatario es el disfrute del bien durante la duración del contrato. Su propietario no podrá intervenir en este disfrute, aunque podría solicitar la revisión del objeto del arriendo.

El arrendatario puede exigir que se realicen las reparaciones pertinentes para que el bien objeto de arriendo se mantenga en condiciones de servir a su fin.

El arrendatario de bienes inmuebles también tendrá derecho a la adquisición preferente, en caso de que el propietario pretenda venderlos.

Así, la empresa arrendadora deberá comunicar su intención de vender las instalaciones para que la empresa arrendataria pueda ejercer su derecho de tanteo. En caso de no realizarse esta comunicación, la empresa arrendataria todavía gozará del derecho de retracto, lo que le permitirá anular la compra y adquirir las instalaciones.

Las obligaciones que debe cumplir el arrendatario según se enumeran en el artículo 1555 del Código Civil son:

*1.º A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.*

*2.º A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.*

*3.º A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.*

#### **4.1 Contabilización de un arrendamiento según NIC 17**

Según la normativa NIC 17, al contabilizar un arrendamiento, es esencial clasificarlo como arrendamiento financiero u operativo. En un arrendamiento financiero, se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En contraste, en un arrendamiento operativo, estos riesgos y beneficios no se transfieren al arrendatario.

##### **4.1.1 Contabilidad del Arrendador**

En el caso de los arrendamientos operativos, el arrendador debe registrar en su balance los activos arrendados de acuerdo con la naturaleza de dichos bienes. La amortización será llevada a cabo de igual manera que los bienes de la misma naturaleza que el activo arrendado que posea el arrendador en su balance y además los ingresos del arrendamiento deberá reconocerlos como ingreso de manera lineal a lo largo de todo el plazo del arrendamiento.

En cambio, en los arrendamientos financieros, el arrendador no presentará el activo arrendado en su balance, sino que lo registrará como una cuenta a cobrar por importe igual a la inversión neta que ha realizado en el arrendamiento. En cuanto a los ingresos, estos se reconocerán siguiendo un rendimiento constante sobre la inversión financiera neta.

##### **4.1.2 Contabilidad del arrendatario**

En el arrendamiento operativo, el arrendatario reconocerá las cuotas de dichos arrendamientos como gasto de manera lineal durante el plazo de duración del arrendamiento, salvo que haya otra forma de hacerlo que represente mejor el patrón temporal de los beneficios que le aporta el arrendamiento al usuario. Por lo tanto, en este caso, se vería reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por el contrario, si el arrendamiento se clasifica como financiero, el arrendatario debe reconocer inicialmente en su balance tanto un activo como un pasivo por un importe igual al menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento al inicio del plazo. Además, cualquier coste directo inicial incurrido por el arrendatario se sumará al valor del activo reconocido, y los pagos contingentes se registrarán como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se incurran.

A continuación, se presentará un caso práctico que ilustrará cómo se realiza la contabilidad de un arrendamiento según la NIC 17, permitiendo diferenciar claramente los procedimientos contables tanto para el arrendador como para el arrendatario.

La empresa "Z" formaliza un contrato de arrendamiento sobre una máquina el día 2-1-200X. El contrato tiene las siguientes características:

- Precio al contado de la máquina: 120.00 euros
- Opción de compra: 5.000 euros
- Intereses en el arrendamiento: 18.000
- Duración del contrato: 3 años
- Forma de pago: 36 letras mensuales prepagables
- Cuota mensual: 3.900 euros
- Vida útil de la máquina: 10 años
- Valor residual: 0

Además, la empresa soportó unos costes de negociación y formalización del contrato por 1.200 euros. Para simplificar, en este ejercicio no se tendrá en cuenta el IVA.

### ARRENDAMIENTO OPERATIVO

- ARRENDATARIO

1º Asiento inicial por los gastos de formalización

DEBE		HABER	
1.200	Servicios Exteriores	Banco c/c	1.200

2º Cada mes

DEBE		HABER	
3.333,33	Gasto por arrendamiento (120.000/36)	Banco c/c	3.333,33

- ARRENDADOR

1º Cada mes

DEBE		HABER	
3.900	Banco c/c	Ingresos por arrendamientos	3.900

2º Amortizar la máquina

DEBE		HABER	
12.000	Amortización de inmovilizado material (120.000/10)	Amortización acumulada de maquinaria	12.000

### ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- ARRENDATARIO

1º Reconocimiento

DEBE		HABER	
125000	Activo por derecho de uso (120.000+5.000)	Deudas a L/P por AF	85.000
		Deudas a C/P por AF	40.000
1.200	Activo por derecho de uso (Gasto formalización)	(120.000/36*12)	1.200
		Banco c/c	

2º Cada mes

DEBE		HABER	
3.333,33	Deudas a C/P por AF (40.000/12)	Banco c/c	3.900
566,67	Intereses (18.000/36)		

3º Todos los años

DEBE		HABER	
40.000	Deudas a L/P por AF	Deudas a C/P por AF	40.000
12.500	Amortización de inmovilizado material (125.000/10)	Amortización acumulada de maquinaria	12.500



- ARRENDADOR

1º Reconocimiento inicial

DEBE		HABER	
120000	Cientes por arrendamientos financieros	Inmovilizado material	120.000
5.000	Cientes por opción de compra		
18.000	Ingresos por intereses diferidos		

2º Reconocimiento mensual

DEBE		HABER	
3.900	Banco c/c	Cientes por arrendamientos financieros	3.900
566,67	Intereses diferidos (18.000/36)	Ingresos financieros Cientes por	566,67
3.333,33	Ingresos diferidos por arrendamientos	arrendamientos financieros	3.333,33

3º Amortización del activo

DEBE		HABER	
12.000	Amortización del inmovilizado material (120.000/10)	Amortización acumulada del inmovilizado	12.000

4º Ajuste anual

DEBE		HABER	
40.000	Cientes a largo plazo por arrendamiento	clientes a corto plazo por arrendamiento	40.000

## 4.2 Contabilización de un arrendamiento según la NIIF 16

### 4.2.1. Contabilidad del arrendatario

Al inicio del arrendamiento, el arrendatario debe registrar un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

El activo al inicio se valorará por su coste, el cual está formado por:

(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. (NIIF 16, párrafo 24)

En los períodos posteriores al inicio, el activo se valorará a su costo inicial menos la amortización acumulada.

Al inicio, el pasivo se valorará al valor presente de los pagos por arrendamiento pendientes. Estos incluyen pagos fijos, pagos variables, garantías de valor residual, el importe de la opción de compra y penalizaciones por rescisión del contrato. Posteriormente, el pasivo se ajustará para reflejar los intereses devengados, se reducirá por los pagos realizados y se revalorará si hay cambios significativos en el valor en libros.

Además de reconocer el activo y el pasivo, el arrendador debe registrar en la cuenta de resultados de cada ejercicio tanto los intereses generados por el pasivo como los pagos relacionados con el arrendamiento que no se incluyen en la valoración del pasivo.

#### 4.2.2. Contabilidad del arrendador

El arrendador debe seguir un enfoque similar al establecido en la NIC 17, comenzando con la clasificación del arrendamiento como operativo o financiero. Luego, debe reconocer y valorar el arrendamiento según su clasificación.

A continuación, se presentará un caso práctico que ilustrará cómo se realiza la contabilidad de un arrendamiento según la NIIF 16, permitiendo diferenciar claramente los procedimientos contables tanto para el arrendador como para el arrendatario.

*La empresa "Y" formaliza un contrato de arrendamiento el 2-1-X, con un plazo de 4 años, sobre una máquina con un valor razonable de 105.000 euros. El tipo de interés de la operación es de un 6% anual. El reembolso se realizará mediante una cuota anual constante prepagable de 27.000 euros. Los gastos de gestión y formalización ascendieron*

a 600 euros. La vida útil estimada de la máquina es de 9 años con un valor residual de 3.500 euros.

Debido al cambio normativo con la nueva NIIF 16, ya no se distingue entre arrendamientos operativos y financieros. Ambos tipos de arrendamientos se contabilizarán de manera similar a como se hacía con los arrendamientos financieros según la NIC 17. Para simplificar este ejercicio,

- ARRENDATARIO

1º Reconocimiento

$$\text{Valor actual opción de compra} = 14.445 / (1 + 0,06)^4 = 11.438$$

$$\text{Valor actual cuotas} = 27.000 \times (1 - (1 + 0,06)^{-4}) / 0,06 = 93.562$$

$$\text{Valor actual total} = 11.438 + 93.562 = 105.000$$

		HABER	
105.000	Activo por derecho de uso	Deudas a L/P por arrendamiento	84.300
		Deudas a C/P por arrendamiento	20.700
600	Activo por derecho de uso (Gastos de formalización)	Tesorería	600

2º Pago de cuota

DEBE		HABER	
20.700	Deudas C/P por arrendamiento	Tesorería	27.000
6.300	Gastos financieros		

3º Reclasificar

DEBE		HABER	
21.942	Deudores L/P por arrendamiento	Deudas C/P por arrendamiento	21.942

4º Amortización del bien

$$\text{Cuota de amortización} = (105.600 - 3.500) / 9 = 11.333,33$$

DEBE		HABER	
11.333,33	Amortización del Inmovilizado Material	Amortización acumulada de maquinaria	11.333,33

- ARRENDADOR

En este ejemplo contabilizaremos la operación como si el arrendador se tratase de un banco

1º Compra del bien

DEBE		HABER	
105.000	Maquinaria	Tesorería	105.000

2º Reconocimiento del contrato

DEBE		HABER	
84.300	Creditos a L/P por arrendamiento	Maquinaria	105.000
20.700	Creditos a C/P por arrendamientos		

3º Cobro de la cuota

DEBE		HABER	
27.000	Tesorería	Creditos a C/P por arrendamientos	20.700
6.300	Ingresos financieros		

4º Reclasificación

DEBE		HABER	
21.942	Creditos a C/P por arrendamientos	Creditos a L/P por arrendamiento	21.942

En la siguiente tabla se presenta el cuadro de amortización que muestra el detalle de cada pago anual realizado durante la vida del arrendamiento. Para cada fecha de pago, se desglosa el importe total de la cuota anual en tres componentes: los intereses, la amortización y el capital pendiente.

Tabla 1: Cuadro de Amortización

FECHA	CUOTAS	INTERESES	AMORTIZACIÓN	CAPITAL PENDIENTE
31/12/X	27.000	6.300	20.700	84.300
31/12/X+1	27.000	5.058	21.942	62.358
31/12/X+2	27.000	3.741	23.259	39.099
31/12/X+3	27.000	2.346	24.654	14.445
31/12/X+4	14.445	0	14.445	0
TOTAL	122.445	17.445	105.000	-

Fuente: Elaboración propia

### **4.3 Diferencias y Similitudes**

Las normas contables sobre arrendamientos han experimentado cambios significativos, especialmente con la transición de la NIC 17 a la NIIF 16, lo cual tiene profundas implicaciones para las empresas, aunque no afecta la contabilidad del arrendador.

La diferencia clave radica en la eliminación de la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos en la NIIF 16, estableciendo un único modelo contable. Bajo este modelo, todos los activos arrendados deben aparecer en el balance del arrendatario, lo que implica reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, algo que no ocurriría con los arrendamientos operativos bajo la NIC 17.

La implementación de la NIIF 16 ha traído cambios sustanciales en la presentación de los estados financieros. En cuanto al balance, se incrementa el activo al incluir los bienes arrendados que antes no se contabilizaban bajo los arrendamientos operativos. Simultáneamente, el pasivo aumenta debido a la incorporación de los pasivos por arrendamientos operativos, que anteriormente no se reconocían en el balance.

En la cuenta de pérdidas y ganancias (PyG), los ingresos permanecen constantes, pero los gastos operativos disminuyen ya que los arrendamientos, ahora tratados como financieros, pasan a ser gastos financieros. Esto implica que los ingresos se mantienen mientras que los gastos operativos se reducen.

La amortización se incrementa porque los nuevos activos reconocidos en el balance deben ser depreciados, lo que conduce a un aumento del beneficio operativo. Sin embargo, los gastos financieros aumentan debido al mayor pasivo, resultando en mayores intereses a pagar.

Pese a estos cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, el beneficio antes de impuestos (BAI) no se ha visto afectado significativamente. Este ajuste normativo proporciona una visión más precisa de los compromisos financieros derivados de los arrendamientos y su impacto en la situación financiera de la empresa.

(Deloitte, IRFS16)

## **5. NORMATIVA CONTABLE AMERICANA US-GAAP (ASC 842)**

Los US GAAP son el conjunto integral de normas, principios y procedimientos contables que las empresas de los Estados Unidos deben seguir al elaborar sus estados financieros. Estas normas son emitidas por el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB) y abarcan una amplia gama de temas de contabilidad y presentación de informes financieros.

La ASC 842, también conocida como Tema 842 de Codificación de Normas Contables, es la parte específica de los PCGA de EE. UU. que se ocupa de la contabilidad de los arrendamientos. Proporciona las pautas y los requisitos para reconocer, medir, presentar y revelar las transacciones de arrendamiento en los estados financieros. La ASC 842 fue establecida por el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB) para mejorar la transparencia y la comparabilidad de los informes de arrendamiento al garantizar que los activos y pasivos de los arrendamientos se reconozcan de manera uniforme y entró en vigor para las empresas públicas en 2019 y para las empresas privadas en 2020.

Según la ASC 842, los arrendatarios deben registrar un activo por derecho de uso (ROU) y un pasivo por arrendamiento para casi todos los arrendamientos, incluidos los arrendamientos operativos que anteriormente no figuraban en el balance. Este cambio afecta a varias métricas financieras, en particular las relacionadas con la gestión de activos y pasivos. Además, la ASC 842 introduce requisitos de divulgación más detallados, tanto cuantitativos como cualitativos, sobre los plazos de arrendamiento, las tasas de descuento y el análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento.

La norma ASC 842 del FASB clasifica los arrendamientos en dos categorías principales: arrendamientos financieros y arrendamientos operativos. Esta clasificación se basa en la naturaleza y las características del arrendamiento. A continuación, se definen y explican cada uno de estos tipos:

### **5.1 Arrendamiento Financiero:**

Según la ASC 842 se clasifica como financiero si cumple con uno o más de los siguientes criterios:

- Transferencia de Propiedad: El arrendamiento de la propiedad del activo subyacente al arrendatario al final del término del arrendamiento. Esto

asegura que el arrendatario obtendrá la propiedad del activo una vez concluido el contrato.

- Opción de Compra: El arrendamiento otorga al arrendatario una opción de compra del activo, la cual se espera que sea ejercida con certeza razonable. Esta opción debe ser a un precio lo suficientemente favorable como para que su ejercicio sea razonablemente seguro.
- Duración del Arrendamiento: El término del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica restante del activo subyacente. Esto implica que el arrendatario utilizará el activo durante la mayor parte de su vida útil, beneficiándose así de la mayoría de los beneficios económicos derivados de su uso.
- Valor Presente de los Pagos: El valor presente de los pagos del arrendamiento y cualquier valor residual garantizado por el arrendatario equivale a sustancialmente todo el valor razonable del activo subyacente. Esto indica que el arrendatario está financiando prácticamente la totalidad del costo del activo.
- Especialización del Activo: El activo subyacente es tan especializado que no tiene uso alternativo para el arrendador al final del término del arrendamiento. Debido a esta especialización, el activo no puede ser utilizado por ninguna otra parte sin una modificación significativa.

Estos criterios aseguran que los arrendamientos clasificados como financieros reflejan situaciones donde el arrendatario, en efecto, asume los riesgos y beneficios de la propiedad del activo subyacente durante la mayor parte de su vida útil.

**Tratamiento contable:** La norma ASC 842 introduce un modelo de contabilidad para arrendamientos financieros que requiere un tratamiento específico para el reconocimiento, medición y presentación de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios. Los elementos clave del tratamiento contable según esta norma incluyen:

### **Reconocimiento inicial**

Al inicio del arrendamiento, el arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en su balance general. El activo por derecho de uso representa el derecho del arrendatario a utilizar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento. El pasivo por arrendamiento refleja la obligación del arrendatario de realizar pagos de arrendamiento.

El activo se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento, ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado antes o en la fecha de inicio, menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido, y más cualquier costo directo inicial incurrido por el arrendatario.

El pasivo se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se han realizado en la fecha de inicio, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esta puede ser fácilmente determinada. Si no, se utiliza la tasa de endeudamiento incremental del arrendatario.

### **Reconocimiento posterior:**

**Amortización del Activo por Derecho de Uso:** Durante el plazo del arrendamiento, el arrendatario debe amortizar el activo por derecho de uso. La amortización debe reconocer el gasto de forma lineal, a menos que otro método sea más representativo del patrón de consumo del beneficio económico del activo.

**Intereses sobre el Pasivo por Arrendamiento:** El pasivo por arrendamiento genera un gasto por intereses que debe reconocerse en el estado de resultados durante el plazo del arrendamiento. El gasto por intereses se calcula utilizando el método del interés efectivo, lo que resulta en una disminución gradual del pasivo.

**Gasto Total del Arrendamiento:** El gasto total del arrendamiento financiero se descompone en dos componentes:

- **Gasto de Amortización del Activo por Derecho de Uso:** Se registra de manera lineal o de otro modo representativo del consumo del beneficio económico del activo.



- **Gasto por Intereses sobre el Pasivo del Arrendamiento:** Disminuye conforme se amortiza el pasivo del arrendamiento.

### **Presentación en los Estados financieros**

#### **Balance General:**

El Activo por Derecho de Uso se presenta en el balance general como un activo no corriente.

En cuanto al Pasivo por Arrendamiento se divide en porciones corriente y no corriente, según los plazos de vencimiento de los pagos de arrendamiento.

#### **Estado de Resultados:**

- **Gasto por Amortización:** Se presenta dentro del gasto de depreciación y amortización.
- **Gasto por Intereses:** Se presenta dentro de los gastos financieros.

La norma ASC 842 requiere que los arrendatarios proporcionen divulgaciones adicionales en las notas a los estados financieros, que incluyen una descripción general de sus arrendamientos, información sobre el plazo y términos de los arrendamientos, y los desembolsos totales relacionados con los arrendamientos.

Estas normas están diseñadas para proporcionar una imagen más transparente y precisa de las obligaciones y derechos derivados de los arrendamientos financieros, mejorando así la comparabilidad y consistencia en los estados financieros.

#### **5.2 Arrendamiento operativo:**

Un arrendamiento operativo es aquel que no cumple con los criterios establecidos para ser clasificado como un arrendamiento financiero. Es decir, un arrendamiento operativo no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Estos arrendamientos son más comunes para contratos de alquiler a corto plazo y para activos que no son críticos para las operaciones de la empresa.

## **Tratamiento contable**

### **Reconocimiento Inicial**

Al igual que los arrendamientos financieros, se debe reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en el balance general.

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al valor presente de los pagos del arrendamiento futuros, ajustado por cualquier pago realizado antes o en la fecha de inicio del arrendamiento, menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido, y más cualquier costo directo inicial incurrido por el arrendatario.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se han realizado a la fecha de inicio, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esta puede ser fácilmente determinada. Si no, se utiliza la tasa de endeudamiento incremental del arrendatario.

### **Reconocimiento Posterior**

Los arrendamientos operativos registran el gasto de manera lineal a lo largo del término del arrendamiento.

El gasto total de arrendamiento se presenta como un solo gasto de arrendamiento en el estado de resultados, y no se separa en amortización del activo y gastos por intereses.

Este gasto lineal refleja la naturaleza operativa del arrendamiento, permitiendo una distribución uniforme del costo a lo largo del período del arrendamiento.

### **Presentación en los Estados Financieros:**

El activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento se presentan en el balance general.

Sin embargo, a diferencia de los arrendamientos financieros, los pagos del arrendamiento operativo no generan gastos por intereses; en su lugar, todo el gasto se presenta como gasto de arrendamiento en el estado de resultados.

En el flujo de caja, los pagos del arrendamiento operativo se clasifican como actividades operativas, mientras que los arrendamientos financieros pueden dividirse entre

actividades operativas (para el componente de interés) y actividades de financiación (para la amortización del principal del pasivo).

### **5.3 Comparación de Arrendamientos Financieros y Operativos bajo la ASC 842**

#### 5.3.1 Diferencias

##### **Reconocimiento de gastos:**

- Arrendamientos Financieros: Los gastos de arrendamiento se dividen en dos componentes: la amortización del activo por derecho de uso y los intereses sobre el pasivo del arrendamiento. La amortización se reconoce de forma lineal, mientras que los intereses disminuyen con el tiempo, siguiendo el método de interés compuesto.
- Arrendamientos Operativos: Los gastos se reconocen como un único gasto de arrendamiento de manera lineal durante el término del arrendamiento. Este enfoque simplifica la contabilidad y proporciona un gasto constante a lo largo del tiempo.

##### **Impacto en la Cuenta de Resultados:**

- Arrendamientos Financieros: Tienden a mostrar una carga de gasto total más alta en los primeros años del arrendamiento debido a la combinación de amortización y gasto por intereses. Esto se debe a que los intereses son más altos al inicio del término del arrendamiento, disminuyendo conforme se paga el pasivo.
- Arrendamientos Operativos: Presentan un gasto constante a lo largo del término del arrendamiento. Esta constancia facilita la previsión y planificación financiera, dado que no hay fluctuaciones significativas en los gastos de arrendamiento de un período a otro.

##### **Presentación en los Estados Financieros:**

- Arrendamientos Financieros: Los gastos por amortización del activo y los intereses sobre el pasivo se presentan por separado en la cuenta de resultados. Esto refleja de manera más precisa los costos financieros y de depreciación asociados al uso del activo arrendado.

- Arrendamientos Operativos: Se presenta un único gasto de arrendamiento en la cuenta de resultados, lo que simplifica la presentación y hace más sencilla la comparación con otros gastos operativos.

#### **Efectos en los Indicadores Financieros:**

- Arrendamientos Financieros: Pueden afectar más negativamente las ratios de apalancamiento y cobertura de intereses debido al reconocimiento separado de los intereses y la amortización. Esto puede resultar en una percepción de mayor riesgo financiero por parte de los inversores y acreedores.
- Arrendamientos Operativos: Al reconocer los gastos de manera lineal y como un único monto, los efectos en las ratios financieras son más estables y predecibles, lo cual puede ser visto favorablemente desde una perspectiva de gestión y análisis financiero.

#### **5.4 Análisis comparado de la ASC 482 y la NIIF 16**

La implementación de la NIIF 16 y la ASC 842 ha tenido un impacto significativo en la contabilidad de arrendamientos para las empresas a nivel global.

##### Reconocimiento y medidas:

La ASC 842 requiere el reconocimiento de activos por ROU y pasivos por arrendamiento para todos los arrendamientos excepto los arrendamientos a corto plazo (plazos de 12 meses o menos). El pasivo por arrendamiento se mide al valor presente de los pagos por arrendamiento y el activo ROU se ajusta por cualquier incentivo de arrendamiento recibido.

En cuanto a la NIIF 16 también requiere el reconocimiento de los activos por ROU y los pasivos por arrendamiento, tratando todos los arrendamientos como arrendamientos financieros. No existe distinción entre arrendamientos financieros y operativos para los arrendatarios, a diferencia de la ASC 842.

##### Clasificación de arrendamiento:

La ASC 842 mantiene la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos. Los arrendamientos financieros transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios

de la propiedad al arrendatario, mientras que los arrendamientos operativos no lo hacen.

Y la NIIF 16 por otro lado, elimina la clasificación para arrendatarios, tratando todos los arrendamientos como arrendamientos financieros. Para los arrendadores, la clasificación se mantiene entre arrendamientos financieros y operativos.

#### Reconocimiento de Gastos:

Por un lado, la ASC 842 en los arrendamientos financieros, el arrendatario reconoce los intereses sobre el pasivo por arrendamiento y la amortización del activo ROU por separado, lo que resulta en un patrón de gastos anticipados. Y para los arrendamientos operativos, la lección reconoce un gasto de arrendamiento único de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Por otro lado, la NIIF 16 de forma similar a la ASC 842 para arrendamientos financieros, pero dado que todos los arrendamientos se tratan como arrendamientos financieros, la lección reconoce los intereses sobre el pasivo por arrendamiento y la depreciación del activo ROU, lo que lleva a un patrón de gastos anticipados.

En conclusión, tanto la ASC 842 como la NIIF 16 tienen como objetivo brindar mayor transparencia y comparabilidad a la contabilidad de arrendamientos mediante el reconocimiento de los activos y pasivos de arrendamiento en el balance. Sin embargo, existen diferencias clave en términos de clasificación de arrendamiento y reconocimiento de gastos. Estas diferencias requieren una consideración cuidadosa por parte de las entidades que operan en múltiples jurisdicciones para garantizar el cumplimiento de ambos estándares y al mismo tiempo gestionar de manera efectiva los impactos de los informes financieros.

## **6. CONCLUSIONES**

En este trabajo se ha llevado a cabo un análisis exhaustivo de la situación contable actual en materia de arrendamientos a nivel internacional NIC 17, la NIIF 16 y la ASC 842. Se han explicado las diferentes normativas vigentes y su evolución, seguido de un estudio comparativo para identificar las principales diferencias entre ellas. Esto ha permitido

reflejar el impacto de estas diferencias en los estados financieros de las empresas y, en consecuencia, en la información que reciben los inversores y analistas financieros.

A continuación, se presentan las principales conclusiones y consideraciones derivadas de este análisis.

El IASB y el FASB trabajaron conjuntamente durante muchos años para mejorar la información que los usuarios reciben de los estados financieros de las empresas, con un enfoque particular en la transparencia de los contratos de arrendamiento. Este esfuerzo culminó con la aprobación de la NIIF 16 por el IASB y la ASC 842 por el FASB. Estas nuevas normas representaron un avance significativo en la armonización contable, ya que cambiaron radicalmente la forma en que los arrendamientos se reflejan en los estados financieros. Con la NIIF 16, todos los activos arrendados deben aparecer en el balance de la empresa, independientemente de la clasificación del contrato de arrendamiento. Un estudio del IASB sobre los efectos de la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 estima que las obligaciones no reflejadas en los saldos ascendían a tres billones de dólares, lo que subraya la magnitud de este cambio.

La NIIF 16 afecta principalmente a la contabilidad de los arrendatarios, dejando prácticamente intacta la contabilidad de los arrendadores. El cambio más significativo es la eliminación del sistema dual de contabilidad, por lo que casi todos los arrendamientos se registran como financieros. Esta eliminación tiene una repercusión considerable en las cuentas anuales de las empresas, especialmente en el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias. Incluir todos los activos arrendados en el balance aumenta el activo, mientras que los pagos mínimos por arrendamientos aumentan el pasivo, afectando los ratios de endeudamiento. En la cuenta de pérdidas y ganancias, el gasto operativo por arrendamiento se reemplaza por gasto financiero y un gasto por depreciación del activo, lo que mejora el EBITDA, en definitiva, el beneficio operativo de la empresa.

La normativa afectará principalmente a las empresas que deben presentar sus estados financieros consolidados a los organismos reguladores y están sujetas a normativas internacionales. En particular, todas las empresas cotizadas en la bolsa española deberán cumplir con esta nueva normativa contable.

Sin embargo, estarán exentos de esta obligación los contratos de arrendamiento cuya duración sea inferior a 12 meses o aquellos cuyo importe sea menor a 5.000 dólares estadounidenses.

Esta normativa tendrá un impacto significativo en todas las grandes empresas. Por otro lado, las pequeñas y medianas empresas (pymes) no estarán obligadas a cumplir con esta nueva normativa por el momento. En el contexto español, esto significa que solo afectará a aproximadamente el 1% del tejido empresarial. Aunque se está considerando una modificación del Plan General Contable Español para que las pymes también se ajusten a estas normas, la homogeneización de criterios será complicada debido a los elevados costes que probablemente implicaría implementar estos cambios.

La NIIF 16 determina cambios significativos respecto a los requisitos contables de los contratos de arrendamiento que eran considerados como operativos bajo la NIC 17 y que con la nueva normativa serán clasificados como financieros. Esencialmente, las empresas afectadas por este cambio siendo la parte arrendataria, deberán reconocer en sus balances los activos subyacentes y pasivos por las obligaciones de pago de los arrendamientos considerados operativos (a excepción de los arrendamientos de duración igual o inferior a 1 año y los de escaso valor). Para ello se deberán cuantificar por el valor actual de los pagos futuros y reconocer en la cuenta de pérdidas y ganancias la amortización de los activos y los intereses derivados de los pasivos. Además, en el estado de flujos de efectivo deberán clasificar los pagos efectuados por las cuotas del arrendamiento como de financiación y no operativos.

Por otra parte, los cambios en cuanto al tratamiento contable de los contratos de arrendamientos vigentes clasificados como financieros no cambian sustancialmente y del mismo modo la contabilidad de los arrendadores.

La normativa contable actual sobre arrendamientos también se vio afectada por la crisis provocada por el COVID-19. Muchas empresas arrendatarias solicitaron ayuda para enfrentar sus alquileres mediante reducciones o condonaciones. En respuesta, el IASB emitió una actualización de la NIIF 16, permitiendo a las empresas no contabilizar las variaciones en el pago del alquiler como modificación del arrendamiento, lo que ha proporcionado un alivio significativo durante la crisis.

En resumen, tanto la NIIF 16 como la ASC 842 han transformado la contabilidad de arrendamientos, mejorando la transparencia y comparabilidad de los estados financieros a nivel global. La implementación de estas normas, aunque desafiante, proporcionará a los inversores y analistas una visión más clara y precisa de las obligaciones financieras de las empresas. La capacidad de adaptación de las empresas a esta nueva normativa será crucial para mantener la integridad y la coherencia de la información financiera presentada.

## 6. BIBLIOGRAFÍA

Conceptos Jurídicos. (2024). *Arrendador*. Disponible en: <https://www.conceptosjuridicos.com/arrendador/> [consulta: 03/06/2024].

Conceptos Jurídicos. (2024). *Arrendatario*. Disponible en <https://www.conceptosjuridicos.com/arrendatario/> [consulta: 03/06/2024].

International Financial Reporting Standards. (2020). *IFRS 16 Arrendamientos*. Disponible en ICAC.gob.es: <https://www.icac.gob.es/contabilidad/normativas/nacionales> [consulta: 07/06/2024].

Deloitte. (2016). Disponible en: [Deloitte España | Auditoría, Consultoría, Asesoramiento Financiero, Gestión de Riesgos, Asesoramiento Fiscal y Legal](#) [consulta: 17/06/2024].

KPMG. (2016). Primeras impresiones: arrendamientos según la NIIF 16. Disponible en: <https://kpmg.com/es/es/home/tendencias/2016/01/niif-16-norma-informacion-financiera-arrendamientos.html> [consulta: 17/06/2024].

Grant Thornton. (2016). IFRS 16 Arrendamientos: Una nueva era en la contabilidad de arrendamientos. Disponible en: <https://www.grantthornton.es/perspectivas/auditoria/niif-16-arrendamientos-una-vision-general/> [consulta: 25/06/2024].

IASB. 2015. Norma Internacional de Contabilidad nº17 Arrendamientos. ICAC. Disponible en: <http://www.icac.meh.es/Normativa/Documentoscontabilidad.aspx> [consulta: 20/06/2024].



IASB. 2017. Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos. ICAC. Disponible en: <http://www.icac.meh.es/Normativa/Documentoscontabilidad.aspx> [consulta: 20/06/2024].

Deloitte. (2023). Leases (Topic 842). Deloitte. Disponible en <https://www2.deloitte.com/us/en/pages/audit/articles/roadmap-to-applying-the-new-leasing-standard.html> [consulta: 27/06/2024].

PwC. (2016). A practical guide to implementing IFRS 16 Leases. PwC. Disponible en: <https://www.pwc.com/gx/en/audit-services/ifrs/publications/ifrs-16/ifrs-in-depth-a-new-era.pdf> [consulta: 27/06/2024].

EY. (2023). ASC 842, Leases: Key impacts and considerations. EY. Disponible en [https://www.ey.com/en\\_gl/ifrs/asc-842-leases-key-impacts-and-considerations](https://www.ey.com/en_gl/ifrs/asc-842-leases-key-impacts-and-considerations) [consulta: 29/06/2024].

Financial Accounting Standards Board (FASB). (.2019). *ASC 842, Leases*. FASB Accounting Standards Codification. Disponible en: <https://asc.fasb.org>

PricewaterhouseCoopers (PwC). (2019). *Leases (ASC 842) and IFRS 16: A Comprehensive Comparison*. PwC Guide. Disponible en: [https://viewpoint.pwc.com/dt/us/en/pwc/accounting\\_guides/ifrs\\_and\\_us\\_gaap\\_sim/ifrs\\_and\\_us\\_gaap\\_sim\\_US/Chapter\\_14Leases\\_1/14\\_1\\_Leases\\_ASC\\_842\\_and\\_IFRS\\_16.html](https://viewpoint.pwc.com/dt/us/en/pwc/accounting_guides/ifrs_and_us_gaap_sim/ifrs_and_us_gaap_sim_US/Chapter_14Leases_1/14_1_Leases_ASC_842_and_IFRS_16.html) [consulta: 02/07/2024].

Deloitte. (2023). *A Roadmap to Applying the New Leasing Standard (ASC 842)*. Deloitte Guidance. Disponible en: <https://www2-deloitte-com.translate.google.com/us/en/pages/audit/articles/roadmap-to-applying-the-new-leasing-standard.html? x tr sl=en& x tr tl=es& x tr hl=es& x tr pto=sc& x tr hist=true> [consulta: 02/07/2024].

Finqery. (2024). *ASC 842 Summary: New Lease Accounting Standards*. Recuperado de <https://finquery.com/blog/asc-842-summary-new-lease-accounting-standards/#:~:ASC%20842%2C%20also%20known%20as,leases%20on%20the%20balance%20sheet>. [consulta: 03/07/2024].

Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA). (2021) "Norma Técnica: Contabilización del Arrendamiento Financiero y Operativo." Documento AECA. Recuperado de [https://aeca.es/wp-content/uploads/2021/09/DOC30\\_NT8.pdf](https://aeca.es/wp-content/uploads/2021/09/DOC30_NT8.pdf). [consulta: 04/07/2024].

Self Bank. (2019). *Llega la contabilidad NIIF 16: ¿Cómo afecta a la estructura financiera de la empresa?* Blog Self Bank. Recuperado de <https://blog.selfbank.es/llega-la-contabilidad-niif-16-como-afecta-a-la-estructura-financiera-de-la-empresa/>. [consulta: 04/07/2024].