



Universidad de Valladolid

**Facultad de Ciencias Económicas
y Empresariales**

Trabajo de Fin de Máster

**Máster en Contabilidad y
Gestión Financiera**

**Análisis del impacto económico
financiero de la NIIF 16**

Presentado por:

Bryan Sebastian Solorzano Hidalgo

Tutelado por:

José Manuel Sastre Centeno

Valladolid, 15 de julio de 2025

Dedico este trabajo fin de máster a Dios, por guiarme cada día, a mi padre Héctor, a mi madre Lourdes quienes siempre me han apoyado en cada paso que he dado, a mi hermano Ronald, Inés y

Dhar, por su apoyo incondicional.

Agradezco también a mi tutor del máster por su orientación y consejos en el desarrollo del presente trabajo.

Finalmente, quiero expresar mi gratitud a B, a mis amigos y familiares, quienes me brindaron ánimo y compañía en los momentos más complicados.

RESUMEN

La investigación se centra en el análisis de la NIIF 16, su impacto en los estados financieros y su implementación en las empresas. La transición desde la NIC 17 a la NIIF 16 obliga a las empresas a reconocer tanto el derecho de uso como la obligación por arrendamiento en el balance, lo que afecta a la presentación de la deuda y la rentabilidad operativa.

A través de simulaciones de casos representativos, se exploran las implicaciones de esta norma en la contabilidad de arrendamientos y los cambios que introduce respecto a la medición de los activos y pasivos por arrendamiento. La investigación también aborda los desafíos prácticos que enfrentan las empresas en la adaptación a esta norma, en particular en términos de recursos financieros y capacidad técnica.

Palabras claves: NIIF 16, Arrendamientos, Impacto financiero, Contabilidad de arrendamientos, Pasivo por arrendamiento, Activo por derecho de uso, Tasa de descuento.

ABSTRACT

The research focuses on the analysis of IFRS 16, its impact on financial statements, and its implementation in companies. The transition from IAS 17 to IFRS 16 requires companies to recognize both the right of use and the lease obligation on the balance sheet, which affects the presentation of debt and operating profitability.

Through representative case simulations, the implications of this standard on lease accounting and the changes it introduces regarding the measurement of lease assets and liabilities are explored. The research also addresses the practical challenges companies face in adapting to this standard, particularly in terms of financial resources and technical capacity.

Keywords: IFRS 16, Leases, Financial Impact, Lease Accounting, Lease Liability, Right-of-Use Asset, Discount Rate.

INDICE

1. Introducción	1
2. Marco Teórico	2
2.1. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	2
2.1.1. Evolución y adopción de las NIIF	2
2.1.2. Importancia de las NIIF en el contexto global	5
2.2. NIC 17 “Arrendamientos”	7
2.2.1. Antecedentes y contexto de la NIC 17	7
2.2.2. Objetivos y alcance de la NIC 17	9
2.3. La NIIF 16: Arrendamientos	11
2.3.1. Antecedentes y contexto de la NIIF 16	11
2.3.2. Cambios principales respecto a la NIC 17	12
2.3.3. Objetivos y alcance de la NIIF 16	15
2.4. ASC 842 (US-GAAP)	17
2.4.1. Antecedentes y contexto de la ASC 842	17
2.4.2. Cambios principales respecto a la NIIF 16	18
2.4.3. Objetivos y alcance de la ASC 82	20
2.5. Las PYMES y su importancia en la economía	21
2.5.1. Retos contables y financieros en las PYMES	22
3. Marco Normativo	23
3.1. Regulación contable en España y su alineación con las NIIF	23
3.2. Comparación entre la NIIF 16 y la normativa española	26
4. Análisis del Impacto de la NIIF 16 en las empresas a través de la revisión de la literatura académica	28
4.1. Efectos en los estados financieros	29
4.1.1. Balance general	29
4.1.2. Estado de resultados	30
4.1.3. Ratios financieros clave	32
4.2. Evaluación del tratamiento contable de arrendamientos bajo NIIF 16: Simulación en casos	34
4.2.1. Caso I	35
4.2.2. Caso II	45
4.2.3. Caso III	50
6. Conclusión	56
7. Referencias bibliográficas	58

ACRÓNIMOS

ARC: Accounting Regulatory Committee [Comité de Regulación Contable].

ASC: Accounting Standards Codification [Codificación de Normas de Contabilidad].

c/p: Corto Plazo.

CE: Comunidad Europea.

CFSS: Consultative Forum of Standard Setters [Foro Consultivo de Establecedores de Normas].

CINIIF: Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera.

EBIT: Earnings Before Interest and Taxes [Ganancias antes de intereses e impuestos].

EBITDA: Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization [Ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización].

EFrag: European Financial Reporting Advisory Group [Grupo Asesor Europeo de Información Financiera].

FASB: Financial Accounting Standards Board [Junta de Normas de Contabilidad Financiera].

GAAP: Generally Accepted Accounting Principles [Principios de contabilidad generalmente aceptados].

IASB: International Accounting Standards Board [Junta de Normas Internacionales de Contabilidad].

IBEX: Iberia Index [Índice ibérico].

ICAC: Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

IFRS: International Financial Reporting Standards [Normas Internacionales de Información Financiera].

IPC: Índice de Precios al Consumo.

IVA: Impuesto sobre el Valor Añadido.

l/p: Largo Plazo.

NASDAQ: National Association of Securities Dealers Automated Quotations [Asociación Nacional de Cotizaciones Automatizadas de Comerciantes de Valores].

NIC: Normas Internacionales de Contabilidad.

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

NYSE: New York Stock Exchange [Bolsa de Valores de Nueva York].

PGC: Plan General Contable.

PIR: Post-implementation Review [Revisión Post-Implementación].

PYMES: Pequeñas y Medianas Empresas.

ROA: Return on Assets [Rendimiento de los activos].

ROE: Return on Equity [Rentabilidad sobre el capital].

SABI: Sistema de Análisis de Balances Ibéricos.

SEC: Securities and Exchange Commission [Comisión de Bolsa y Valores].

TEG: Technical Expert Group [Grupo de expertos técnicos].

1. Introducción

La creciente globalización de los mercados y la necesidad de comparabilidad entre los estados financieros han impulsado la adopción de un lenguaje contable común a nivel internacional, representado por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En este contexto, la NIIF 16, emitida por el International Accounting Standards Board (IASB), introduce un cambio significativo en la contabilización de los arrendamientos, al exigir que, salvo algunas excepciones, todos los contratos de arrendamiento sean reconocidos como activos y pasivos en el balance de los arrendatarios. Esta norma, vigente desde enero de 2019, busca aumentar la transparencia y la fidelidad de la información financiera relacionada con los compromisos contractuales.

No obstante, la implementación de la NIIF 16 ha generado desafíos considerables, especialmente en cuanto a la adaptación técnica y operativa que implica para las empresas. En particular, la revisión de su implantación ha puesto en evidencia las dificultades asociadas a la aplicación práctica de la norma. Si bien la norma está diseñada para mejorar la comparabilidad y la transparencia en los estados financieros de las empresas, su implementación efectiva no está exenta de complejidades. En este sentido, dada la complejidad de la norma, su adaptación en las pequeñas y medianas empresas (PYMES) resultaría aún más complicada, principalmente por las limitaciones en términos de recursos financieros y capacidad técnica.

En este marco, la presente investigación tiene como objetivo analizar el impacto y la aplicabilidad de la NIIF 16, centrándose en la revisión de su implementación y los desafíos prácticos derivados de su aplicación. Se pretende examinar los cambios introducidos respecto a la normativa anterior (NIC 17), evaluar cómo estos han afectado la presentación de los arrendamientos en los estados financieros y analizar la viabilidad de su implementación. Este análisis se realizará a través de un enfoque documental y mediante un estudio de casos o simulaciones representativas, que permitan ilustrar los efectos prácticos de la norma.

2. Marco Teórico

2.1. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

2.1.1. Evolución y adopción de las NIIF

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), representan hoy el marco contable de referencia a nivel mundial, y su evolución ha sido determinante para el proceso de armonización contable. La necesidad de establecer un lenguaje contable común surge como consecuencia del crecimiento del comercio internacional, la integración de los mercados financieros y la expansión de las actividades empresariales a nivel global. En este contexto, contar con normas uniformes mejora la comparabilidad, la transparencia y la utilidad de la información financiera para inversores, reguladores y otros grupos de interés (International Financial Reporting Standards [IFRS], 2025).

Las NIIF tienen su origen en 1973, con la creación del International Accounting Standards Committee (IASC), cuyo objetivo era emitir normas contables de aplicación internacional. Sin embargo, fue en 2001 cuando se consolidó el proceso con la creación del IASB, que no solo heredó las normas anteriores bajo la denominación de Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), sino que inició un proceso de revisión y emisión de nuevas normas denominadas NIIF. A lo largo de la última década, el marco normativo ha evolucionado sustancialmente, reflejando cambios significativos en el entorno económico y empresarial global (Alegre & Kwan, 2022).

En América Latina, el proceso de implementación ha estado marcado por una combinación de beneficios y desafíos. Por un lado, las NIIF han contribuido a mejorar la calidad de la información financiera, incrementando la transparencia y fomentando una mejor toma de decisiones dentro de las organizaciones. Por otro, los costos asociados a su implementación, especialmente en lo relacionado con la capacitación del personal y la adecuación tecnológica de los sistemas contables, han supuesto una carga significativa para muchas empresas, particularmente en aquellas de mediana y gran escala (Rodríguez-Uruchima & Jaramillo-Calle, 2024; Guerra, 2023).

En el contexto europeo, diversos estudios han demostrado que la adopción de las NIIF ha tenido efectos positivos sobre la calidad de la información financiera. Barth et al. (2008) encontraron que, tras la adopción obligatoria de estas normas por parte de

los países miembros de la Unión Europea, se observó una mejora considerable en la relevancia y comparabilidad de los estados financieros. En el caso de España, Callao et al. (2007) evidenciaron una mayor transparencia en la información contable, aunque también identificaron diferencias significativas entre sectores en cuanto a la aplicación práctica de las normas.

No obstante, los beneficios asociados a la adopción de las NIIF no garantizan por sí solos su efectividad. La existencia de un entorno institucional adecuado resulta clave para asegurar una aplicación homogénea y rigurosa. Además, las diferencias culturales, económicas y regulatorias entre países pueden dar lugar a interpretaciones diversas de las normas, lo que podría limitar la comparabilidad de la información financiera a nivel internacional (Nobes, 2013).

En el caso concreto de España y del conjunto de países que integran la Unión Europea, el proceso de adopción de las NIIF ha sido tanto riguroso como estratégico, y ha respondido a la necesidad de establecer un marco contable común que refuerce la transparencia, la comparabilidad y la calidad de la información financiera. Este proceso se formalizó con la publicación del Reglamento (CE) 1606/2002, el cual estableció que, a partir del 1 de enero de 2005, todas las empresas cotizadas en los mercados europeos debían elaborar sus estados financieros consolidados conforme a las NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) (Herranz, 2015, p. 35).

Este hito normativo supuso un avance fundamental en la integración del mercado de capitales europeo, permitiendo que los informes financieros de empresas radicadas en distintos países pudieran ser comparables bajo un mismo conjunto de criterios técnicos. No obstante, la adopción de las NIIF no se realiza automáticamente con cada norma emitida por el IASB; por el contrario, estas deben someterse a un procedimiento formal de aprobación conocido como endorsement, gestionado por la Comisión Europea. Este procedimiento contempla la posibilidad de aceptar la norma en su totalidad, rechazarla o aprobarla con exclusiones específicas (carve-outs), aunque sin introducir modificaciones adicionales al texto original (Herranz, 2015, pp. 35–36).

Para llevar a cabo este proceso, la Comisión se apoya en dos organismos clave: el Accounting Regulatory Committee (ARC), integrado por representantes de los Estados miembros, y el European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG), entidad de

carácter técnico que proporciona un análisis especializado e independiente. El EFRAG, establecido en 2001, cumple una doble función: por un lado, colabora en la emisión de una posición europea conjunta durante el proceso de elaboración de las normas internacionales, y por otro, emite recomendaciones técnicas durante el proceso de endorsement (Herranz, 2015, pp. 36–37).

Con el objetivo de fortalecer la legitimidad y representatividad del EFRAG, la Unión Europea impulsó una serie de reformas organizativas tras la publicación del Informe Maystadt en 2013. Entre los cambios más relevantes se encuentra la ampliación de la participación de los emisores nacionales de normas contables en el EFRAG Board, órgano que ahora asume la responsabilidad final de fijar la posición europea frente a las propuestas del IASB. Esta reforma reforzó la gobernanza del EFRAG y su alineación con los objetivos de interés público, tales como la estabilidad financiera y el crecimiento económico (Herranz, 2015, p. 37).

La estructura técnica del EFRAG está diseñada para garantizar un proceso de evaluación equilibrado y de alta calidad. En su núcleo operativo se encuentra el Technical Expert Group (TEG), que formula opiniones técnicas independientes basadas en consultas públicas y en la colaboración con diversos actores del entorno contable. Este grupo recibe aportes de dos entidades principales: el User Panel, que agrupa a usuarios como inversores, analistas y académicos, y el Consultative Forum of Standard Setters (CFSS), que integra a los emisores de normas contables de los Estados miembros, entre ellos el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en el caso español. Adicionalmente, el TEG se apoya en varios grupos de trabajo especializados —como los dedicados a seguros, instrumentos financieros o pymes, así como en paneles asesores temáticos sobre aspectos como fiscalidad, combinaciones de negocios bajo control común y marcos de divulgación. Esta red de colaboración técnica se encuentra representada de forma esquemática en la siguiente figura:

Figura 2.1 Estructura técnica del EFRAG para el desarrollo y análisis de las NIIF



Fuente: Herranz, 2015

España, como Estado miembro, ha seguido este proceso de armonización contable a través del ICAC, que representa al país en las instancias europeas. La implementación progresiva de las NIIF ha sido especialmente significativa para las empresas cotizadas, que desde 2005 aplican estos estándares en sus estados consolidados. Sin embargo, la adopción plena de las NIIF en el resto del tejido empresarial, especialmente en las pequeñas y medianas empresas (PYMEs), continúa siendo un reto, debido tanto a la complejidad técnica de las normas como a los costes asociados a su implementación.

Pese a estos desafíos, las NIIF se han consolidado como un eje vertebrador del sistema contable europeo, contribuyendo a elevar la calidad, homogeneidad y utilidad de la información financiera. Su adopción no solo ha fortalecido la confianza de los inversores y mejorado el acceso a mercados internacionales, sino que también ha permitido avanzar hacia una mayor cohesión regulatoria y contable dentro del espacio económico europeo.

2.1.2. Importancia de las NIIF en el contexto global

En el actual entorno económico internacional, caracterizado por el dinamismo de los mercados financieros y el aumento de la actividad empresarial transfronteriza, las NIIF han adquirido un rol fundamental como lenguaje contable común. Su relevancia radica en la capacidad de ofrecer un marco normativo uniforme que favorece la comparabilidad, transparencia y credibilidad de la información financiera, elementos

clave para la toma de decisiones por parte de inversores, entidades financieras, reguladores y otros grupos de interés (IFRS, 2025).

Una de las principales contribuciones de las NIIF es la mejora en la calidad y utilidad de la información financiera. Varios estudios han demostrado que la adopción de estas normas conduce a una mayor relevancia y fiabilidad de los estados contables, en la medida en que se reduce la manipulación contable y se fortalece la representación fiel de la realidad económica de las empresas (Barth et al., 2008; Agostino et al., 2011). Este aspecto es especialmente relevante en contextos de alta volatilidad financiera, donde la información contable fiable permite evaluar con mayor precisión el riesgo y el rendimiento de las inversiones.

Asimismo, las NIIF fomentan la integración de los mercados de capital, al reducir las asimetrías informativas y facilitar la comparación entre empresas de diferentes jurisdicciones. De acuerdo con Daske et al. (2008), la adopción obligatoria de las NIIF en diversos países ha generado una disminución significativa en el costo de capital, especialmente en aquellos con entornos institucionales sólidos y mecanismos efectivos de aplicación. Esto se traduce en un acceso más eficiente al financiamiento, un aumento en la liquidez del mercado y un fortalecimiento de la confianza de los inversores.

En el plano institucional, las NIIF también cumplen una función reguladora indirecta, al establecer estándares que promueven la disciplina contable y la transparencia corporativa. Esto es particularmente relevante en países donde los marcos legales nacionales carecen de consistencia o presentan debilidades estructurales. En estos contextos, la implementación de las NIIF puede actuar como un mecanismo de legitimación institucional, contribuyendo a mejorar la gobernanza empresarial y la rendición de cuentas (Nobes, 2013; Brown, 2011).

Otro aspecto destacable es su papel en los procesos de convergencia contable internacional. La colaboración entre el IASB y organismos como el Financial Accounting Standards Board (FASB) ha permitido avanzar en la armonización de criterios contables a nivel global, como quedó reflejado en el Acuerdo de Norwalk en el año 2002. Este esfuerzo ha favorecido una mayor compatibilidad entre las NIIF y los US GAAP,

facilitando la operación de empresas multinacionales y reduciendo los costos derivados de la elaboración de múltiples informes financieros (Posner, 2010).

Por otro lado, el impacto de las NIIF no depende únicamente de su adopción formal, sino también de la calidad del entorno institucional en el que se implementan. Estudios como el de Lawalata et al. (2024) advierten que, en ausencia de una supervisión efectiva, auditorías independientes robustas y una cultura de cumplimiento arraigada, las NIIF pueden convertirse en un mero cumplimiento formal sin mejoras sustantivas en la calidad de la información financiera. En este sentido, la existencia de organismos reguladores fuertes, junto con una adecuada capacitación de los profesionales contables, resulta esencial para garantizar la eficacia de las normas.

En conjunto, la importancia de las NIIF en el contexto global se manifiesta tanto en los beneficios económicos que generan —como la mejora en el acceso al capital y la confianza de los inversores— como en su capacidad para fortalecer las instituciones contables, armonizar los marcos normativos y promover una cultura financiera basada en la transparencia y la rendición de cuentas. A medida que la economía mundial continúa su proceso de integración, el papel de las NIIF como instrumento clave de estandarización contable resulta cada vez más crucial para garantizar la estabilidad, la eficiencia y la equidad de los mercados financieros internacionales.

2.2. NIC 17 “Arrendamientos”

2.2.1. Antecedentes y contexto de la NIC 17

La Norma Internacional de Contabilidad 17 (NIC 17), emitida inicialmente por el International Accounting Standards Committee (IASC) en 1982 y revisada en 1997, surgió como respuesta a la creciente necesidad de estandarizar el tratamiento contable de los arrendamientos a nivel internacional. Antes de su implementación, existía una notable diversidad en las prácticas contables asociadas a este tipo de contratos, lo que dificultaba la comparabilidad de los estados financieros entre distintas jurisdicciones y sectores económicos (Rojo Ramírez, 2004).

La NIC 17 introdujo una clasificación fundamental que distinguía entre arrendamientos financieros y operativos. Esta distinción se basaba en la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del activo arrendado. En el caso de los arrendamientos financieros, se requería que el arrendatario reconociera tanto un activo

como un pasivo en su balance. Por el contrario, si dicha transferencia no ocurría, se consideraba un arrendamiento operativo, y los pagos del arrendamiento se registraban como gasto de explotación en el estado de resultados (IASB, 2015).

En el marco de esta norma, el pasivo por arrendamiento se determinaba como el valor presente de los pagos mínimos futuros del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita¹ en el contrato o, en su defecto, a la tasa incremental² de endeudamiento del arrendatario. Este cálculo reflejaba la obligación financiera asociada al uso del activo arrendado durante el plazo del contrato. A su vez, el activo por derecho de uso se reconocía por un valor equivalente al pasivo inicial, ajustado por cualquier pago realizado antes de la fecha de inicio, incentivos recibidos del arrendador o costes iniciales directos vinculados al arrendamiento (IASB, 2015).

Pese a los avances que representó la NIC 17 en términos de homogeneización contable, la norma fue objeto de críticas persistentes. Una de las principales observaciones señalaba que los arrendamientos operativos, a pesar de implicar compromisos financieros relevantes, no eran reflejados en el balance del arrendatario, lo que comprometía la transparencia y la representación fiel de la situación financiera de las entidades. Este problema fue especialmente evidente en industrias con elevada dependencia de arrendamientos, como la aeronáutica o el transporte terrestre (Rojo Ramírez, 2004).

Además, investigaciones posteriores han evidenciado que la lógica de capitalización aplicada por la NIC 17 estaba influida por la evolución conceptual del modelo contable anglosajón, orientado hacia la representación económica de las transacciones más que a su forma legal. Esta perspectiva contribuyó al desarrollo de un enfoque contable centrado en el control económico del activo arrendado, más allá de la titularidad jurídica, sentando así las bases para futuras reformas normativas (Morales Díaz et al., 2019).

En definitiva, la NIC 17 representó un avance importante en la normalización contable de los arrendamientos, al introducir criterios más objetivos para su reconocimiento y medición. No obstante, sus limitaciones, especialmente en cuanto a la omisión de ciertos compromisos fuera de balance, evidenciaron la necesidad de revisar el modelo vigente, lo que dio lugar al desarrollo posterior de la NIIF 16, con un enfoque más integral y transparente sobre los efectos financieros de los arrendamientos.

¹ La IASB (2015) define a la tasa de interés implícita como “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”.

² La IASB (2015) define a la tasa incremental como “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”.

2.2.2. Objetivos y alcance de la NIC 17

El alcance de la NIC 17 se extendía a todas las entidades que preparaban y presentaban estados financieros consolidados. Específicamente, cubría los arrendamientos que implicaban la transferencia de un derecho de uso de un activo durante un período determinado. Esto incluía arrendamientos financieros, donde se transferían los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, y arrendamientos operativos, donde tal transferencia no ocurría, y el arrendatario simplemente usaba el activo a cambio de un pago periódico. La NIC 17 cubría, por tanto, los arrendamientos tanto de bienes tangibles (como propiedades, maquinaria, vehículos) como de activos intangibles, siempre que estuvieran sujetos a un acuerdo de arrendamiento formal (IASB, 2005, p. 3).

Los objetivos principales de la NIC 17 eran dos: en primer lugar, proporcionar un marco normativo claro que definiera cuándo un arrendamiento debía ser considerado como un arrendamiento financiero y cuándo debía ser tratado como operativo; y en segundo lugar, garantizar que los arrendamientos se reconocieran de manera coherente en los estados financieros, de acuerdo con su naturaleza económica y no sólo con la forma del contrato (Rojo Ramírez, 2004). La norma intentaba resolver la problemática de la falta de transparencia asociada con los arrendamientos operativos, donde a menudo las empresas no reconocían el pasivo relacionado con el contrato en sus balances, especialmente cuando dichos contratos se extendían por largos periodos de tiempo y, además, incluían cláusulas de prórroga que prolongaban aún más su vigencia.

El reconocimiento de un arrendamiento financiero en el balance del arrendatario obligaba a este a reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, ambos valorados inicialmente al valor presente de los pagos mínimos futuros del arrendamiento (IASB, 2005, p. 5). Este tratamiento contable estaba alineado con la visión de que un arrendamiento financiero era en su esencia una forma de financiamiento y por tanto debía ser reflejado de la misma manera que un activo adquirido mediante un préstamo.

Asimismo, la NIC 17 está claramente delimitado por su clasificación de arrendamientos en dos categorías: arrendamientos financieros y arrendamientos operativos. Esta clasificación se basaba en la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios de la propiedad del activo subyacente del arrendador al arrendatario. Según la norma, se

entiende que se presumirá, salvo prueba en contrario, dicha transferencia, aunque no exista opción de compra, entre otros, en los siguientes casos:

- Contratos de arrendamiento en los que la propiedad del activo se transfiere, o de sus condiciones se deduce que se va a transferir, al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.
- Contratos en los que el plazo del arrendamiento coincida o cubra la mayor parte de la vida económica del activo, y siempre que de las condiciones pactadas se desprenda la racionalidad económica del mantenimiento de la cesión de uso. El plazo del arrendamiento es el periodo no revocable para el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier periodo adicional en el que éste tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá tal opción.
- En aquellos casos en los que, al comienzo del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento suponga la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado.
- Cuando las especiales características de los activos objeto del arrendamiento hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario.
- El arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario.
- Los resultados derivados de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario.
- El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que sean sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

Por otro lado, los arrendamientos operativos se trataban de una manera diferente. Aunque representaban una obligación financiera para el arrendatario, no se requería que estos fueran reflejados en el balance. En lugar de ello, los pagos realizados bajo el contrato se reconocían como gastos operativos en el estado de resultados durante el período en el que se realizaban (IASB, 2005, p. 6). Esta distinción creó un espacio para la interpretación, lo que permitió a algunas empresas evitar mostrar una parte

significativa de sus pasivos y activos, lo que afectaba la visibilidad de la solidez financiera de estas empresas.

2.3. La NIIF 16: Arrendamientos

2.3.1. Antecedentes y contexto de la NIIF 16

La evolución de la normativa contable internacional ha estado marcada por la necesidad de reflejar con mayor fidelidad la realidad económica de las entidades en los estados financieros. En este sentido, la contabilidad de los arrendamientos ha sido históricamente un tema controvertido, especialmente bajo la NIC 17, que distinguía entre arrendamientos financieros y operativos, permitiendo que estos últimos no se reconocieran en el balance general. Esta práctica generó preocupación entre reguladores y usuarios de la información financiera, dado que facilitaba la llamada “financiación fuera de balance”, distorsionando la imagen fiel de la situación financiera de las empresas (Morales-Díaz & Zamora-Ramírez, 2018).

El origen de la NIIF 16 puede rastrearse en los debates surgidos a raíz de la crisis financiera global de 2008, cuando se evidenció que muchas empresas, especialmente en sectores como el aeronáutico y el minorista, que tenían compromisos significativos de arrendamientos operativos que no se reflejaban en sus balances, afectando indicadores clave como el apalancamiento y la rentabilidad (Giner & Pardo, 2018).

Diversos estudios académicos y de organismos internacionales, como la Securities and Exchange Commission (SEC) de Estados Unidos, alertaron sobre la falta de transparencia y la necesidad de reformar el tratamiento contable de los arrendamientos. En respuesta a estas inquietudes, el International Accounting Standards Board (IASB) y el Financial Accounting Standards Board (FASB) de Estados Unidos emprendieron un proyecto conjunto en 2006 para revisar la normativa vigente. Tras una década de consultas públicas, análisis de impacto y debates técnicos, el IASB emitió la NIIF 16 en enero de 2016, con entrada en vigor obligatoria a partir del 1 de enero de 2019 y el FASB emitió la Accounting Standards Codification (ASC) 842 en febrero de 2016, cuya fecha de entrada en vigor varió dependiendo de la entidad. Para las public companies³, la norma entró en vigor para los años fiscales que comienzan después del 15 de diciembre de 2018. En el caso de las private companies⁴, la norma fue aplicable a partir

³ Las public companies son aquellas empresas cuyas acciones están registradas en la SEC y cotizan en un mercado de valores público, como la Bolsa de Nueva York (NYSE) o el NASDAQ.

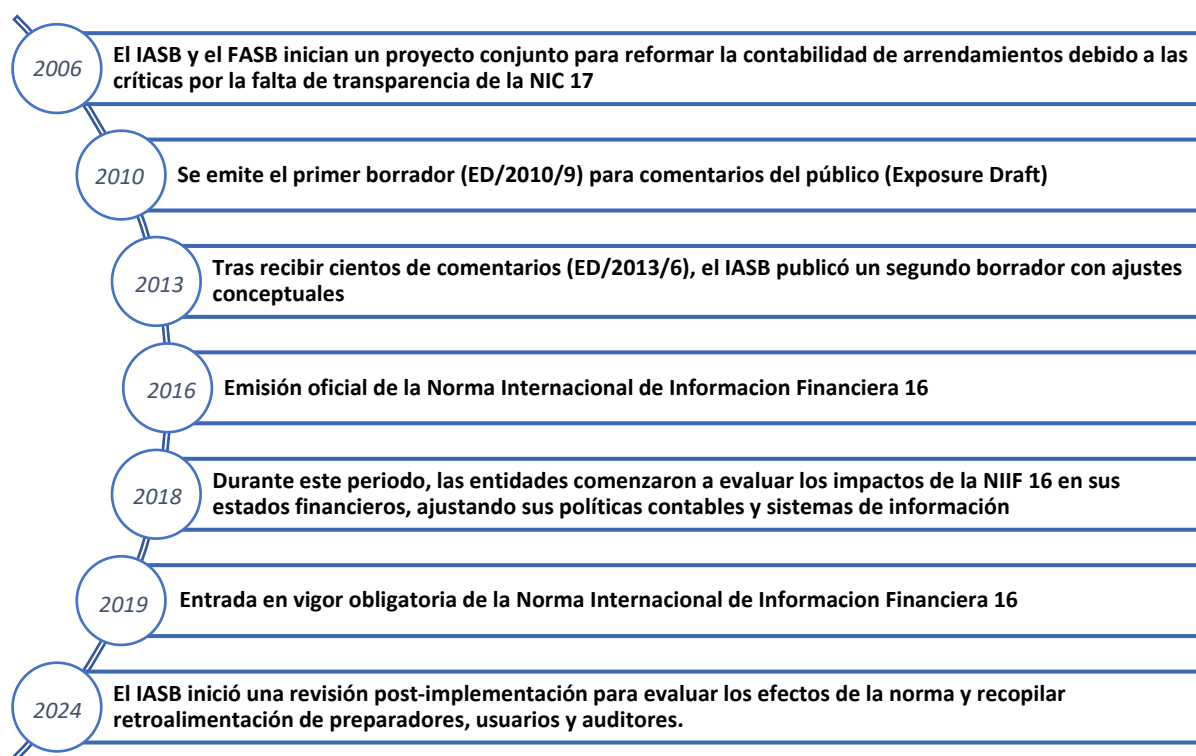
⁴ Las private companies son aquellas empresas cuyas acciones no están disponibles para el público en general y no están registradas en la SEC. Estas empresas no cotizan en los mercados de valores y, por lo tanto, están sujetas a menos regulaciones de divulgación financiera en comparación con las empresas públicas.

de los años fiscales que comienzan después del 15 de diciembre de 2021, aunque se ofrecieron plazos adicionales para su adopción voluntaria (IASB, 2015; FASB, 2016).

La nueva norma buscó eliminar las deficiencias de la NIC 17, estableciendo un modelo único de reconocimiento para los arrendamientos que obliga a reflejar en el balance tanto el derecho de uso del activo arrendado como la obligación de pago asociada (Morales-Díaz & Zamora-Ramírez, 2018).

La NIIF 16 representa, por tanto, una respuesta a la demanda de mayor transparencia y comparabilidad en la información financiera, alineándose con las mejores prácticas internacionales y las recomendaciones de los principales organismos reguladores (Giner & Pardo, 2018).

Figura 2.2. Cronología de la NIIF 16



Fuente: Elaboración propia en base al IASB (2016) y documentos de discusión del Exposure Draft ED/2010/9 y ED/2013/6.

2.3.2. Cambios principales respecto a la NIC 17

La entrada en vigor de la NIIF 16 el 1 de enero de 2019 supuso un cambio fundamental en la contabilidad de arrendamientos, derogando a la NIC 17. Esta reforma respondió a las crecientes críticas hacia la NIC 17 por su falta de capacidad para reflejar adecuadamente las obligaciones financieras derivadas de los arrendamientos,

especialmente en el caso de los arrendamientos operativos que, bajo dicha norma, no se reconocían en el balance del arrendatario. Esta situación generaba un efecto de ocultamiento de deuda que comprometía la comparabilidad y transparencia de los estados financieros (Parte et al., 2021).

Perspectiva del arrendador

Para los arrendadores, la NIIF 16 no introduce cambios sustanciales con respecto al tratamiento contable de los arrendamientos, pero sí mantiene las diferencias entre arrendamientos financieros y operativos. Mientras que, en los arrendamientos financieros, el arrendador reconoce un ingreso por arrendamiento y un activo de arrendamiento, en los arrendamientos operativos, sigue reconociendo los pagos como ingresos durante el periodo en que se devengan. La distinción entre arrendamientos operativos y financieros es, por lo tanto, un aspecto clave para los arrendadores.

En los arrendamientos operativos, el arrendador mantiene el activo en su balance y continúa reconociendo los ingresos a lo largo del tiempo según el acuerdo de arrendamiento, mientras que, en los arrendamientos financieros, el arrendador cede los riesgos y beneficios del activo al arrendatario, lo que implica un tratamiento contable diferente

Perspectiva del arrendatario

Uno de los cambios más significativos introducidos por la NIIF 16 fue la eliminación del modelo dual de clasificación entre arrendamientos financieros y operativos para los arrendatarios. Mientras que la NIC 17 permitía que los arrendamientos operativos se registraran como simples gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias, sin que se reconociera el activo subyacente ni la obligación correspondiente, la NIIF 16 impone un modelo único en el que todos los arrendamientos, salvo los expresamente exentos, deben reconocerse en el balance. Esto implica registrar un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento desde el inicio del contrato (IFRS, 2020). En base a ello, se busca reflejar con mayor fidelidad los recursos económicos controlados por la entidad y sus obligaciones contractuales.

La nueva norma establece criterios precisos para el reconocimiento inicial. En cuanto a la medición del activo por derecho de uso, este se valora de la siguiente manera:

+ Valor inicial del pasivo
+ Pagos iniciales al arrendador
+ Costos directos iniciales
+ Costos estimados de desmantelamiento
- Costos estimados de desmantelamiento

Fuente: IASB, 2019, párr. 23 a 24

Por su parte, el pasivo se mide al valor presente de los pagos del arrendamiento, descontados con la tasa de interés implícita en el contrato o, en su defecto, la tasa incremental de financiación del arrendatario. Esta metodología contrasta con el tratamiento simplificado que ofrecía la NIC 17, donde los arrendamientos operativos no generaban impacto directo sobre el balance general.

Otro cambio relevante se observa en la forma de reconocer los gastos derivados del arrendamiento. Con la NIIF 16, los arrendatarios deben reconocer un gasto financiero por el interés del pasivo y un gasto por amortización del activo, lo que produce un perfil descendente del gasto a lo largo del tiempo. Esta mecánica contable difiere del patrón lineal que se aplicaba bajo la NIC 17, afectando a ratios financieros clave como el EBITDA, que tiende a incrementarse debido a la reclasificación de parte del gasto como financiero (Parte et al., 2021). Esto no solo tiene implicancias contables, sino también repercusiones económicas, ya que influye en la evaluación de la rentabilidad operativa y la capacidad de endeudamiento de las entidades.

No obstante, la NIIF 16 permite dos excepciones importantes al modelo general: los arrendamientos a corto plazo, menor a 12 meses, y los arrendamientos de activos de bajo valor cuya determinación queda al juicio profesional, quien debe evaluar la materialidad de los activos arrendados para determinar si se cumplen las condiciones necesarias para su excepción. Esta exención se deja a criterio de los profesionales, quienes deberán evaluar caso por caso si las condiciones para aplicar las exenciones se cumplen. En estos casos, las entidades pueden optar por mantener un tratamiento similar al de la NIC 17, es decir, reconocer los pagos como gastos lineales en la cuenta de resultados. Estas exenciones se introdujeron con el objetivo de evitar una carga

administrativa excesiva para arrendamientos poco significativos desde el punto de vista financiero (Deloitte, 2024).

Diversos estudios realizados tras la implementación de la norma evidencian el impacto significativo que ha tenido en los balances y en los indicadores financieros de las empresas. Según Parte et al. (2021), en un análisis de los grupos cotizados del IBEX 35, concluyen que el reconocimiento del pasivo por arrendamiento supuso un aumento medio del 14 % en la deuda financiera, mientras que el activo por derecho de uso incrementó el total de activos en un 10 %. Además, el efecto sobre el EBITDA fue notablemente positivo, lo cual ha tenido implicaciones tanto para los analistas financieros como para las entidades reguladoras.

Sin embargo, la transición a la NIIF 16 también ha presentado desafíos relevantes; muchas empresas han debido invertir recursos en la revisión de contratos, la adaptación de sistemas contables y la capacitación de personal. Adicionalmente, se han planteado dudas respecto a la estimación de las tasas de descuento y los juicios contables asociados a la duración esperada de los arrendamientos, especialmente cuando existen opciones de prórroga o cancelación anticipada (Borja, s.f.).

En síntesis, la NIIF 16 representa una evolución profunda respecto a la NIC 17, promoviendo una representación más completa y homogénea de las obligaciones por arrendamiento. Su implementación ha permitido superar las limitaciones del modelo anterior, que favorecía prácticas contables opacas al mantener compromisos relevantes fuera del balance. Si bien su aplicación ha requerido esfuerzos de adaptación por parte de las entidades, los beneficios en términos de transparencia, comparabilidad y utilidad de la información financiera son ampliamente reconocidos por la literatura especializada y los organismos reguladores.

2.3.3. Objetivos y alcance de la NIIF 16

La NIIF16 tiene como objetivo principal establecer una base contable uniforme que permita representar de forma adecuada los efectos que los arrendamientos generan en los estados financieros de las organizaciones. Esta norma brinda los lineamientos necesarios para que tanto arrendadores como arrendatarios reflejen fielmente los efectos económicos de estas operaciones, mediante el adecuado reconocimiento,

valoración y presentación contable, así como mediante una revelación informativa clara y suficiente.

La norma pone especial énfasis en que la información que se presenta en los estados financieros debe ser útil para los usuarios en la evaluación del impacto que los contratos de arrendamiento tienen sobre la posición financiera, el rendimiento operativo y los flujos de efectivo de una empresa. En consecuencia, se busca promover una representación económica más transparente de estos acuerdos contractuales, superando las limitaciones de las normas anteriores que permitían mantener fuera del balance compromisos relevantes (IASB, 2019, p. 1).

La NIIF 16 se aplica dentro de las empresas obligadas a su aplicación a todos los contratos que constituyen arrendamientos, incluyendo aquellos de activos por derecho de uso a través de subarrendamientos. No obstante, ciertos tipos de contratos específicos quedan excluidos de su aplicación. Entre estos, se encuentran los arrendamientos relacionados con la exploración o uso de recursos naturales como petróleo, minerales o gas; los activos biológicos conforme a la NIC 41; los acuerdos de concesión de servicios según la CINIIF 12; las licencias de propiedad intelectual otorgadas por un arrendador bajo la NIIF 15; y los derechos de uso de activos intangibles como películas o patentes según la NIC 38.

La norma también establece ciertas exenciones prácticas para los arrendatarios, las cuales permiten cierta flexibilidad en la aplicación de los requisitos de reconocimiento de activos y pasivos. En particular, los arrendatarios pueden optar por no aplicar estos requisitos a los arrendamientos a corto plazo, es decir, aquellos con una duración de hasta doce meses o a aquellos en los que el activo subyacente sea de escaso valor, los cuales suelen definirse como aquellos con un valor individual inferior a los 5.000 dólares. No obstante, esta exención se deja a criterio de los profesionales, quienes deberán evaluar el cumplimiento. En tales casos, los pagos por arrendamiento se reconocen directamente como gasto en el estado de resultados (IASB, 2019, pp. 1- 2).

2.4. ASC 842 (US-GAAP)

2.4.1. Antecedentes y contexto de la ASC 842

La Accounting Standards Codification (ASC) 842 representa una transformación significativa en la contabilidad de arrendamientos bajo los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Estados Unidos (US GAAP), la cual fue emitida por el Financial Accounting Standards Board (FASB) en febrero de 2016; esta norma reemplazó a la anterior ASC 840, vigente desde 1977, con el objetivo de mejorar la transparencia y la representación fiel de las obligaciones derivadas de los arrendamientos en los estados financieros (McCallum et al., 2020).

La necesidad de actualizar la normativa surgió debido a las limitaciones de la ASC 840, que permitía a las empresas mantener numerosos arrendamientos operativos fuera del balance general, lo que dificultaba a los inversores y otras partes interesadas evaluar con precisión las obligaciones financieras de una entidad (Heese et al., 2023). Esta práctica generaba preocupaciones sobre la comparabilidad y la transparencia de la información financiera.

La ASC 842 introdujo cambios fundamentales al requerir que las empresas reconozcan en el balance general casi todos los arrendamientos, tanto operativos como financieros, mediante el registro de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Esta modificación busca proporcionar una visión más completa de las obligaciones financieras de una entidad y mejorar la comparabilidad entre empresas (FASB, 2016).

La implementación de la ASC 842 ha tenido implicaciones significativas para las empresas, incluyendo la necesidad de revisar y actualizar sistemas contables, procesos internos y contratos de arrendamiento existentes. Además, ha impactado en indicadores financieros clave, como el apalancamiento y la rentabilidad, lo que puede influir en las decisiones de los inversores y en los convenios financieros (Heese et al., 2023).

En conclusión, la ASC 842 representa un avance importante en la contabilidad de arrendamientos, al abordar las deficiencias de la normativa anterior y alinear la práctica contable con las expectativas de transparencia y comparabilidad en el entorno financiero actual. Si bien su implementación ha presentado desafíos para las empresas,

los beneficios en términos de calidad y utilidad de la información financiera son significativos.

2.4.2. Cambios principales respecto a la NIIF 16

Una de las diferencias más significativas entre ambas normas radica en el tratamiento contable de los arrendamientos por parte de los arrendatarios. Para el caso de la NIIF 16, en la cual se adopta un modelo único de arrendamiento financiero, donde todos los contratos, con excepción de los de corto plazo y bajo valor, deben ser capitalizados en el balance general (IASB, 2016). Por otro lado, la ASC 842 mantiene un modelo dual, diferenciando entre arrendamientos financieros y operativos. Aunque ambos tipos de arrendamientos deben ser reconocidos en el balance bajo ASC 842, el tratamiento en el estado de resultados difiere puesto que los arrendamientos financieros generan gastos por amortización e intereses, mientras que los operativos generan un gasto lineal (FASB, 2016).

De acuerdo con Deloitte (2024), la ASC 842 mantiene criterios de clasificación similares a los de la antigua ASC 840, por ejemplo, transferencia de propiedad o duración del contrato comparada con la vida útil del activo. Por su parte, la NIIF 16 elimina esta clasificación para arrendatarios y estandariza el tratamiento contable, reduciendo la subjetividad. Esto implica que muchas empresas que antes registraban arrendamientos operativos fuera de balance deben ahora reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, afectando sus ratios financieros (PricewaterhouseCoopers [PwC], 2019).

Cabe resaltar que ambas normas contemplan exenciones para arrendamientos de corto plazo y de bajo valor. Sin embargo, la NIIF 16 permite que los arrendatarios excluyan del reconocimiento en el balance aquellos arrendamientos cuyo activo subyacente se considere de bajo valor. Si bien la norma no establece un monto específico, en los fundamentos para las conclusiones (Basis for Conclusions), indican que esta excepción se pensó para activos con un valor aproximado de 5.000 dólares o menos al momento de ser nuevos. En cambio, la ASC 842 no contempla explícitamente una exención para activos de bajo valor. En lugar de ello, las empresas pueden aplicar su propia política de capitalización basada en criterios de materialidad, lo cual implica que los

arrendamientos de menor relevancia pueden no ser reconocidos en el balance, siempre que se justifique de acuerdo con la política contable interna (Deloitte, 2024).

En lo que respecta a la medición inicial, ambas normas exigen que los arrendamientos se valoren con base en los pagos contractuales descontados a valor presente. Sin embargo, según la NIIF 16, los arrendatarios deben recalcular el pasivo por arrendamiento cuando haya cambios en los pagos futuros debido a variaciones en el índice o tasa de referencia, como podría ser el índice de precios al consumidor (IPC). Este ajuste también afecta el activo por derecho de uso correspondiente, lo que implica que el arrendatario debe reconocer el cambio en su balance en el momento en que ocurra. En cambio, bajo la ASC 842, los pagos variables que dependen de un índice o tasa se miden en función del índice o tasa al inicio del arrendamiento. Aunque los pagos pueden cambiar posteriormente, la norma no requiere que el pasivo o el activo sean reajustados, a menos que haya otros eventos significativos, como cambios en el plazo del arrendamiento. En lugar de ajustar el balance, cualquier cambio en los pagos variables se registra directamente como un gasto en el periodo correspondiente (Rachel, 2023). Esto significa que los arrendatarios que aplican la ASC 842 no necesitan hacer un seguimiento detallado de las variaciones en los índices o tasas durante la vida del arrendamiento, ni realizar modificaciones en el cuadro de amortización del activo y del pasivo, lo que puede simplificar la contabilidad en comparación con la NIIF 16, que requiere ajustes más frecuentes en el balance.

En cuanto al tratamiento de las tasas de interés, tanto la NIIF 16 como la ASC 842 requieren que los arrendatarios utilicen una tasa de interés para calcular el valor presente del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. Sin embargo, las dos normativas difieren en algunos aspectos importantes. La NIIF 16 establece que, si la tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable, el arrendatario debe utilizar su tasa de endeudamiento incremental (IBR, por sus siglas en inglés) para descontar los pagos futuros del arrendamiento. Por otro lado, la ASC 842 también permite el uso de la tasa de interés implícita o la IBR, pero ofrece una opción adicional para las private companies que es la posibilidad de utilizar una tasa libre de riesgo⁵, lo que puede facilitar la contabilidad del arrendamiento, especialmente cuando la tasa implícita no es fácilmente accesible. Asimismo, existen matices importantes en la definición del concepto del IBR. La ASC 842 la define como la tasa

⁵ La tasa libre de riesgo se entiende como el rendimiento estimado que podría obtenerse de una inversión considerada completamente segura, es decir, sin exposición a ningún tipo de riesgo financiero (FASB, 2019). 19

que el arrendatario pagaría por un préstamo garantizado, a plazo y condiciones similares, por un importe equivalente al total de los pagos por arrendamiento. En cambio, la NIIF 16 lo define como la tasa que el arrendatario pagaría por obtener financiación suficiente para adquirir un activo de características y valor similares al activo por derecho de uso, también en condiciones comparables de garantía, plazo y entorno económico (Reed, 2023). Estas diferencias pueden generar resultados divergentes en la contabilización de un mismo contrato de arrendamiento cuando una entidad debe reportar bajo ambos marcos contables. En efecto, si el valor total de los pagos por arrendamiento difiere de manera significativa del coste estimado del activo subyacente, es posible que se utilicen tasas distintas, lo que derivaría en variaciones tanto en el pasivo inicial reconocido como en el valor del activo por derecho de uso.

La ASC 842 y la NIIF 16 comparten el objetivo común de proporcionar una representación fiel de los arrendamientos, aumentando la comparabilidad y transparencia. Sin embargo, difieren en varios aspectos mencionados anteriormente los cuales tienen implicaciones significativas en la información financiera, los ratios contables y la carga administrativa para las empresas.

2.4.3. Objetivos y alcance de la ASC 82

El objetivo principal de la ASC 842 es mejorar la utilidad de la información financiera relacionada con los arrendamientos proporcionando una representación más fiel de los activos y pasivos vinculados a los contratos de arrendamiento. Según PwC (2025), la norma obliga a que las empresas reconozcan en el balance los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento relacionados con todos los contratos que reúnan la definición de arrendamiento.

Otro de los objetivos centrales, de acuerdo con Deloitte (2018), es reducir el financiamiento fuera de balance, una práctica que permitía a las empresas mantener arrendamientos operativos sin reflejar sus obligaciones en los estados financieros. Con ello, se busca beneficiar a los usuarios de la información financiera, incluyendo inversores, analistas y acreedores, al proporcionar una visión más clara del apalancamiento financiero de las entidades.

Además, la norma busca estandarizar la información permitiendo una mayor comparabilidad entre entidades que aplican US GAAP reduciendo así la discrecionalidad en la clasificación y revelación de los arrendamientos (PwC, 2025).

En términos de aplicabilidad, ASC 842 abarca a todas las entidades que preparan sus estados financieros bajo los US GAAP, incluidas tanto las que cotizan en bolsa como las que no, organizaciones sin fines de lucro y ciertos planes de beneficios para empleados que proporcionan estados financieros a la SEC. Su entrada en vigor fue escalonada. En el caso de las entidades que cotizan en bolsa, resultó obligatoria a partir de los períodos anuales iniciados después del 15 de diciembre de 2018, mientras que para el resto de entidades, comenzó a aplicarse a partir de los ejercicios iniciados después del 15 de diciembre de 2021 (Stuart, 2022).

Sin embargo, se contemplan algunas exenciones. Una de las más relevantes es la excepción para arrendamientos a corto plazo, definidos como aquellos con una duración inferior a 12 meses sin opción de compra razonablemente segura. Las entidades pueden optar por no reconocer el activo y pasivo correspondientes en estos casos, tratándolos como gastos lineales (FASB, 2016).

También están fuera del alcance de ASC 842 los arrendamientos de activos intangibles, inventarios, activos biológicos, y ciertos derechos de exploración de recursos naturales. Cada uno de estos elementos se rige por normativas contables específicas (PwC, 2025).

La definición de arrendamiento bajo ASC 842 requiere que el contrato identifique explícitamente un activo y transfiera el control del uso de ese activo al arrendatario. Esto implica el derecho a obtener beneficios económicos sustanciales y a dirigir el uso del activo durante el plazo del contrato (Deloitte, 2018).

2.5. Las PYMES y su importancia en la economía

Las pequeñas y medianas empresas (PYMES) son esenciales para la economía española, no solo en términos de empleo, sino también por su contribución a la innovación, el desarrollo regional y el crecimiento económico sostenible. De acuerdo con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (2020), las PYMES representan el 99% de las empresas en España y generan aproximadamente el 65% del empleo

privado. Este fenómeno subraya la relevancia de las PYMES en la dinámica laboral y en la actividad económica en general, especialmente en tiempos de incertidumbre.

En términos de empleo, las PYMES son el principal motor de creación de puestos de trabajo, especialmente en áreas menos industrializadas y rurales. La flexibilidad que caracteriza a estas empresas les permite adaptarse rápidamente a los cambios en las demandas del mercado, lo que las convierte en un instrumento clave para la recuperación económica y la generación de oportunidades laborales. Esto fue particularmente visible durante la crisis económica global de 2008 y más recientemente durante la pandemia de COVID-19, donde las PYMES fueron esenciales para mantener el empleo a pesar de la desaceleración económica global (González-Díaz & Becerra-Pérez, 2021).

En términos de desarrollo económico regional, las PYMES tienen un impacto positivo en las economías locales, ya que suelen operar fuera de los grandes centros urbanos. De acuerdo con Berger et al. (2019), las PYMES son fundamentales para reducir las desigualdades regionales y promover un crecimiento económico equilibrado en todo el país, generando empleo y creando valor en comunidades rurales o menos desarrolladas. Su presencia contribuye a un modelo económico más distribuido, donde las regiones fuera de las grandes ciudades también se benefician del crecimiento económico.

2.5.1. Retos contables y financieros en las PYMES

A pesar de la importancia fundamental de las PYMES en la economía, enfrentan varios desafíos contables y financieros que pueden limitar su crecimiento y competitividad. Estos desafíos son particularmente evidentes en lo que respecta a la implementación de la NIIF para las PYMES, que, aunque diseñada para ser más sencilla que las NIIF completas, sigue presentando obstáculos importantes.

Uno de los principales retos contables que enfrentan las PYMES al adoptar las NIIF es la complejidad de los requisitos contables, que difieren de las normativas locales más simples a las que están acostumbradas estas empresas. Según Molina (2013), la NIIF para las PYMES fue creada para simplificar la contabilidad, pero aún así representa un desafío en términos de implementación, especialmente cuando se requiere la capitalización de arrendamientos y el reconocimiento de instrumentos financieros. La

adaptación a las NIIF implica no solo una reestructuración de los sistemas contables, sino también la capacitación de los profesionales y el desarrollo de nuevas metodologías de registro y presentación de información financiera.

La transparencia y la coherencia de la información financiera también se ven afectadas por la adaptación a las NIIF, ya que las empresas deben llevar un registro más detallado de sus operaciones diarias y realizar más ajustes contables, lo que puede ser un desafío para las PYMES que no cuentan con los recursos necesarios para implementar cambios a gran escala.

En términos de retos financieros, las PYMES enfrentan dificultades en el acceso a financiamiento adecuado, lo que se ve agravado por la adopción de las NIIF. Las instituciones financieras tienden a ver las PYMES como inversiones más arriesgadas en comparación con las grandes empresas, lo que limita su acceso a crédito y otras fuentes de financiamiento. La implementación de las NIIF, que exige una mayor transparencia y formalización de la información financiera, puede generar costos adicionales para las PYMES que ya enfrentan restricciones financieras (González-Díaz & Becerra-Pérez, 2021).

Además, la adopción de las NIIF puede provocar una distorsión en los ratios financieros clave, como la solvencia y la rentabilidad, debido al aumento de los pasivos y los cambios en la valoración de los activos. Estos ajustes pueden afectar la percepción de los inversores y prestamistas, que, en muchos casos, podrían ser reacios a invertir o financiar a las PYMES si consideran que su situación financiera es menos favorable debido a la nueva presentación contable (Pacter & Scott, 2012).

3. Marco Normativo

3.1. Regulación contable en España y su alineación con las NIIF

La contabilidad en España ha estado en constante evolución desde la promulgación del Plan General de Contabilidad (PGC) en 1973. Esta evolución ha sido impulsada por la necesidad de mantener la comparabilidad y transparencia de la información financiera en un mundo globalizado, lo que ha llevado a la regulación contable española a alinearse progresivamente con las NIIF desde su adhesión a la Unión Europea y por tanto a la normativa adoptada por esta. El objetivo de esta convergencia ha sido facilitar la comparación de los estados financieros entre empresas de diferentes países,

especialmente dentro del mercado único europeo, y con otras economías globalizadas. En este contexto, es fundamental entender el proceso histórico y los desafíos que ha enfrentado España al adaptar sus normativas contables a las NIIF, así como las implicaciones de esta transición para los profesionales del área.

El PGC de 1990, aprobado por el Real Decreto 1643/90, representó un cambio importante en la contabilidad española. Este plan se basaba principalmente en las directivas comunitarias de la Unión Europea, que establecían los principios contables fundamentales para la elaboración de los estados financieros en los países miembros. Sin embargo, la creciente globalización económica y las exigencias de un mercado financiero cada vez más interconectado hicieron necesario un cambio más profundo en la forma en que se estructuraban y presentaban los estados financieros.

El cambio más importante en la contabilidad española se produjo con la promulgación del Real Decreto 1514/2007, que supuso una revisión sustancial del PGC. Este Real Decreto introdujo importantes modificaciones orientadas a la convergencia con las NIIF, adaptando los criterios contables nacionales a los establecidos por la Unión Europea. La directiva 2013/34/UE de la Comisión Europea, que sustituyó a la directiva 4/2003/CE, obligando a las entidades cotizadas en la UE a aplicar las NIIF en la preparación de sus estados financieros consolidados, lo que impulsó la armonización de las normativas contables de los Estados miembros, incluida España. A pesar de que las pymes españolas no están obligadas a aplicar las NIIF de manera directa, la actualización del PGC también contempló la adaptación parcial de sus normativas a estas nuevas directrices internacionales (Mora, 2023).

En ese contexto, Yubero (2016) señala que, en el caso particular de España, la adopción de la NIIF para PYMES no ha sido implementada, ni se prevé su aplicación en el futuro. Esta postura se fundamenta en el modelo regulatorio español, donde la contabilidad ha sido históricamente una competencia de carácter público, con escasa intervención del sector privado en la emisión normativa.

El ICAC el encargado de coordinar este proceso de transición en España, asegurando que las modificaciones a la normativa española se ajustaran a las exigencias internacionales. Asimismo, también tiene un papel crucial en la actualización y supervisión de las normas contables, garantizando su cumplimiento y aplicabilidad

dentro del contexto español (Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas [ICAC], 2025).

La transición de España hacia la aplicación de las NIIF ha implicado la introducción de cambios significativos en la forma de medir y presentar la información financiera. Uno de los principales cambios fue la adopción del valor razonable como método principal de valoración de los activos y pasivos. A diferencia de la contabilidad tradicional basada en el coste histórico, el valor razonable permite reflejar de manera más precisa el valor de los activos y pasivos en el momento de la medición, lo que facilita una mayor transparencia y comparabilidad entre empresas (Gonzalo, 2022).

Además, la adopción de las NIIF ha implicado modificaciones en el tratamiento de los ingresos y los contratos de arrendamiento. En particular, la introducción de la NIIF 15, que establece un modelo basado en el control de los bienes o servicios, ha alterado la forma en que las empresas reconocen los ingresos. De igual manera, la implementación de la NIIF 16 sobre arrendamientos ha tenido un impacto considerable, ya que ha obligado a las empresas a reconocer todos los contratos de arrendamiento en sus estados financieros, aumentando la transparencia y la comprensión de la estructura financiera de las entidades (Gonzalo, 2022).

A pesar de los avances conseguidos con la implementación de las NIIF en España, el proceso no ha estado exento de desafíos. Uno de los principales problemas ha sido la resistencia al cambio por parte de algunas empresas, especialmente aquellas con una estructura más tradicional o aquellas con recursos limitados para adaptar sus sistemas y procedimientos contables a las nuevas normativas. Además, la complejidad de algunas normas contables, como las relacionadas con los contratos de arrendamiento o la medición de instrumentos financieros, ha generado dudas y dificultades de interpretación entre los profesionales del sector (Gonzalo, 2022).

Otro desafío relevante ha sido la capacitación continua de los profesionales contables. La rápida evolución de las NIIF y su continua actualización exigen que los contadores y auditores españoles se mantengan al día con los cambios normativos, lo que requiere una inversión significativa en formación profesional y en la adaptación de los sistemas tecnológicos. Las empresas deben enfrentar también el reto de adoptar tecnologías de la información adecuadas para el cumplimiento de las nuevas normativas contables, lo

que puede suponer una barrera significativa, especialmente para las pymes (Mora, 2023).

En cuanto a las perspectivas futuras, es fundamental continuar con el proceso de adaptación e integración de las NIIF en todos los niveles del sistema económico español. La participación activa de España en los foros internacionales de normativa contable, como el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, permitirá que las particularidades del entorno económico español sean tomadas en cuenta en futuras actualizaciones de las NIIF. Además, será esencial seguir promoviendo la investigación y el debate académico sobre la aplicación de las NIIF en contextos nacionales específicos, como el caso de España, para abordar de manera adecuada los desafíos que aún persisten.

3.2. Comparación entre la NIIF 16 y la normativa española

Uno de los aspectos más significativos de la NIIF 16 es su impacto sobre el balance de situación. La norma establece que, salvo excepciones específicas como arrendamientos de corto plazo o de bajo valor, todos los contratos deben reflejarse como activos y pasivos en los estados financieros del arrendatario. Esto representa un cambio fundamental frente al modelo anterior, en el que los arrendamientos operativos no generaban reconocimiento patrimonial y se limitaban a un gasto periódico en resultados (García & Abad, 2022). En contraposición, la normativa española, a través del PGC, aún conserva el modelo dual, lo que implica que los arrendamientos operativos continúan registrándose fuera de balance, sin impacto directo en la posición financiera de la empresa. Esta diferencia tiene implicaciones importantes para la comparabilidad internacional, ya que dos empresas con iguales contratos pueden presentar estructuras patrimoniales muy distintas dependiendo del marco normativo aplicado.

El tratamiento de la medición de los arrendamientos también presenta diferencias notables. En cuanto a la medición inicial, tanto el activo por derecho de uso como el pasivo por arrendamiento se calculan al valor presente de los pagos futuros. Este valor se obtiene utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si es posible determinarla, o la tasa de interés incremental del arrendatario. El activo por derecho de uso se amortiza a lo largo del plazo del arrendamiento o de la vida útil del

bien, dependiendo de cuál sea más corto, y el pasivo se reduce conforme se realizan los pagos, reflejando los gastos por intereses.

El tratamiento de la medición de los arrendamientos también presenta diferencias notables. En cuanto a la medición inicial, tanto el activo por derecho de uso como el pasivo por arrendamiento se calculan al valor presente de los pagos futuros. Este valor se obtiene utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si es posible determinarla, o la tasa de interés incremental del arrendatario. El activo por derecho de uso se amortiza a lo largo del plazo del arrendamiento o de la vida útil del bien, dependiendo de cuál sea más corto, y el pasivo se reduce conforme se realizan los pagos, reflejando los gastos por intereses (KPMG, s. f.).

Este enfoque contrasta con el tratamiento bajo el PGC, en el que también se reconoce el arrendamiento financiero al valor presente de los pagos futuros. Sin embargo, la tasa utilizada será la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, en su defecto, la tasa de interés corriente del arrendador. En cuanto a la amortización, se lleva a cabo durante el plazo del arrendamiento o de la vida útil del bien, de manera similar a la NIIF 16. Sin embargo, en los arrendamientos operativos, no se realiza una medición inicial ni posterior en el balance, ya que no se reconocen como activos ni pasivos (ICAC, 2021).

La contabilización de los arrendamientos se ve reflejada principalmente en la forma en que impactan en los estados financieros. El reconocimiento de los arrendamientos en el balance implica un aumento en los activos y pasivos de la empresa. Esto puede generar cambios significativos en los indicadores financieros, como el ratio de deuda y el de apalancamiento, dado que los arrendamientos antes no reconocidos ahora figuran como obligaciones formales. Además, el estado de resultados también refleja estos cambios, al dividir el gasto relacionado en dos componentes: el gasto por depreciación del activo por derecho de uso y los gastos financieros derivados del pasivo de arrendamiento (Ortiz et al., 2021).

En comparación, bajo el PGC, los arrendamientos operativos no afectan al balance, lo que permite a las empresas mantener una imagen más ligera de su situación financiera. Los arrendamientos financieros, en cambio, se registran de manera similar a los que establece la NIIF 16, reflejando tanto el activo como el pasivo. La falta de reconocimiento de los arrendamientos operativos en el balance puede dar lugar a una imagen distorsionada de la realidad económica de la empresa, ya que muchas de sus

obligaciones derivadas de estos contratos no son visibles en los estados financieros, lo que limita la transparencia y comparabilidad (ICAC, 2021).

4. Análisis del Impacto de la NIIF 16 en las empresas a través de la revisión de la literatura académica

Desde un punto de vista teórico, en primer lugar, diversos estudios han destacado los efectos inmediatos en la estructura financiera, especialmente el aumento del apalancamiento y la modificación de ratios clave como el Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (EBITDA), la rentabilidad y la solvencia. En concreto, Morales-Díaz y Zamora-Ramírez (2018) plantean un enfoque metodológico para estimar estos efectos, llegando a la conclusión de que el nuevo modelo produce un aumento sistemático del nivel de endeudamiento y una mejora artificial del EBITDA, al sustituir el gasto por arrendamiento por amortizaciones e intereses.

Por otro lado, Fitó et al. (2013) analizan el efecto de la capitalización de arrendamientos operativos en los estados financieros, señalando que las empresas con mayor volumen de contratos experimentan una pérdida de comparabilidad interempresarial. Este fenómeno resulta particularmente relevante en sectores como el retail, el transporte o la hostelería, donde el uso intensivo de arrendamientos era habitual fuera de balance (Duke et al., 2009; Mulford & Gram, 2007).

En cuanto a la evidencia empírica, los estudios sobre empresas cotizadas muestran impactos diferenciales según la estructura del contrato, el sector y la jurisdicción. Un ejemplo destacado lo aportan Pardo y Giner (2018), quienes documentan los efectos sobre empresas del IBEX 35, subrayando que las compañías con mayor dependencia del arrendamiento operativo presentaron variaciones sustanciales en sus ratios financieros.

En el ámbito técnico, uno de los aspectos más controvertidos radica en la determinación de la tasa de interés implícita. Frente a este desafío, Delgado-Vaquero et al. (2022) proponen modelos basados en datos del mercado de bonos, con el objetivo de mejorar la homogeneidad de la información financiera.

En síntesis, la literatura revisada permite establecer que la implementación de la NIIF 16 ha producido cambios estructurales en la presentación financiera, al mismo tiempo que ha generado retos interpretativos y requeridos ajustes estratégicos. Cabe destacar

que la magnitud del impacto varía según el sector, el tamaño de la empresa y el nivel de apalancamiento previo

4.1. Efectos en los estados financieros

4.1.1. Balance general

La implementación de la NIIF 16 ha generado un impacto significativo en la forma en que las empresas presentan sus balances generales. Antes de su adopción, los arrendamientos operativos no se reflejaban en el balance, lo que llevaba a una representación parcial de las obligaciones financieras a largo plazo de la empresa. Sin embargo, con la entrada en vigor de la norma, los arrendamientos operativos, al igual que los arrendamientos financieros, deben ser reconocidos en el balance, lo que afecta tanto a los activos como a los pasivos.

El cambio más destacado es la incorporación de un activo por derecho de uso y una obligación por arrendamiento en el balance. El activo por derecho de uso refleja el valor de los arrendamientos que la empresa tiene derecho a utilizar durante el plazo acordado. Este activo es calculado al valor presente de los pagos futuros del arrendamiento. Al mismo tiempo, la obligación por arrendamiento representa el pasivo asociado a la obligación de la empresa de realizar esos pagos durante el contrato de arrendamiento. Este reconocimiento afecta considerablemente la estructura financiera de las empresas, ya que genera un aumento en tanto los activos totales como los pasivos registrados en el balance (Ortiz et al., 2022).

Además de los efectos directos en el balance, la adopción de la NIIF 16 altera las percepciones sobre el apalancamiento financiero y la liquidez de la empresa. Dado que los arrendamientos operativos, antes no reconocidos, ahora deben ser incluidos en el balance, las ratios de deuda pueden incrementarse. Esto se debe a que los pasivos por arrendamiento, previamente no contabilizados, pasan a formar parte de los pasivos totales de la empresa, lo que eleva la proporción de deuda en relación con los activos y el capital. Este efecto es especialmente relevante en sectores que dependen significativamente de los arrendamientos, como el inmobiliario o el de alquiler de equipos, donde las obligaciones por arrendamiento pueden ser sustanciales (Garvey et al., 2022).

Un punto clave de este cambio es el impacto en los ratios de apalancamiento y deuda. Si bien el aumento en el pasivo no implica un desembolso inmediato de efectivo, sí incrementa las obligaciones futuras, lo que puede afectar a las decisiones de los inversores y analistas financieros. Los analistas deberán tener en cuenta que los flujos de efectivo operativos no se ven afectados por el cambio, ya que el gasto relacionado con el arrendamiento se distribuye entre gasto por depreciación y gasto por intereses, lo que genera una distorsión en la forma en que se clasifica el gasto en los estados financieros (KPMG, s. f.).

El aumento de activos y pasivos también tiene implicaciones para los ratios de solvencia. Los inversores y prestamistas, al observar el balance, pueden interpretar el incremento de los pasivos como una señal de mayor riesgo. Sin embargo, la transparencia que aporta la inclusión de los arrendamientos en el balance también permite una mejor comparación entre empresas que operan en diferentes países y bajo distintas normativas contables. Esto aumenta la comparabilidad entre las empresas, un aspecto clave en la era de la globalización financiera (Morales-Díaz & Zamora-Ramírez, 2018).

Por otro lado, este cambio también afecta a las estrategias de financiación de las empresas. Algunas compañías pueden verse obligadas a reconsiderar sus fuentes de financiación debido al aumento de los pasivos en el balance. La NIIF 16 podría incentivar a las empresas a revisar la estructura de sus contratos de arrendamiento, ya sea renegociando los términos o buscando alternativas que les permitan minimizar el impacto sobre su balance general, manteniendo así los ratios financieros dentro de los niveles deseados.

En resumen, la adopción de la NIIF 16 ha transformado la presentación de los arrendamientos en el balance general, proporcionando una imagen más precisa y completa de las obligaciones financieras de las empresas. A pesar de los posibles aumentos en los ratios de apalancamiento y las implicaciones sobre los flujos de efectivo, la norma ha mejorado la transparencia y comparabilidad entre empresas, lo que facilita la toma de decisiones informadas por parte de inversores y analistas financieros.

4.1.2. Estado de resultados

La adopción de la NIIF 16 ha tenido también un impacto significativo en el estado de resultados de las empresas, especialmente en la forma en que se reconocen los gastos por arrendamientos. Antes de la implementación de esta norma, los arrendamientos operativos no se reflejaban en el balance, y los pagos relacionados con estos contratos se contabilizaban directamente como gastos operativos en el estado de resultados. Sin embargo, con la entrada en vigor de la NIIF 16, el tratamiento contable cambia sustancialmente, lo que genera un impacto en la presentación de los gastos e ingresos de la empresa.

El cambio más significativo en el estado de resultados bajo la NIIF 16 se refiere al reconocimiento de los gastos por arrendamientos. Anteriormente, bajo el modelo contable para arrendamientos operativos, las empresas reconocían un único gasto de arrendamiento operativo en el estado de resultados, lo que afectaba directamente al EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) de la empresa (Fitó et al., 2013).

Con la NIIF 16, en lugar de un gasto uniforme, las empresas deben reconocer dos tipos de gastos: un gasto por amortización del activo por derecho de uso y un gasto por intereses sobre el pasivo por arrendamiento (Garvey et al., 2022). Estos dos componentes del gasto sustituyen el gasto único previo y se distribuyen de manera diferente a lo largo del período del arrendamiento.

a. Amortización del activo por derecho de uso

El gasto por amortización se calcula sobre el activo por derecho de uso, que es reconocido inicialmente al valor presente de los pagos futuros del arrendamiento. Este gasto de amortización es similar a los gastos de depreciación de otros activos, como propiedades o equipos, y se distribuye de manera lineal durante la vida útil del activo, siempre que exista certeza razonable sobre la ejecución de la opción de compra, o el plazo del arrendamiento (KPMG, s. f.).

b. Gasto por intereses sobre el pasivo de arrendamiento

El gasto por intereses se genera a partir del pasivo por arrendamiento, que representa la obligación de la empresa de realizar los pagos futuros. Este gasto por intereses es mayor al principio del arrendamiento y disminuye a medida que el pasivo se reduce conforme se realizan los pagos. Esto implica que el gasto total por arrendamiento será mayor en las etapas iniciales del contrato, lo que podría influir

en la rentabilidad de la empresa en el corto plazo (Morales-Díaz & Zamora-Ramírez, 2018).

El cambio en la contabilización de los arrendamientos puede afectar de manera significativa a la rentabilidad de las empresas, especialmente a aquellas con una gran cantidad de arrendamientos operativos. Dado que los gastos de arrendamiento se desglosan entre amortización e intereses, la rentabilidad operativa medida por el EBITDA suele mejorar, ya que los gastos por arrendamiento previamente contabilizados como gastos operativos ahora se sustituyen por amortización y gastos financieros.

Esto implica que el EBITDA de la empresa aumentará, dado que la amortización y los intereses no se consideran en el cálculo de este indicador. Sin embargo, es importante destacar que, aunque el EBITDA puede mostrar una mejora, la rentabilidad neta puede disminuir debido al aumento de los gastos por intereses en los primeros años del arrendamiento. Las empresas que adoptan la NIIF 16 verán un cambio en la estructura de su estado de resultados, con una distribución diferente de los gastos, lo que puede afectar las comparaciones entre períodos (Esteban & González, 2020).

En resumen, la implementación de la NIIF 16 ha transformado la forma en que los arrendamientos se reconocen en el estado de resultados, dividiendo los gastos por arrendamientos en amortización e intereses. Este cambio modifica la presentación de los resultados operativos, ya que el gasto por arrendamiento previamente único ahora se distribuye en dos componentes, afectando el cálculo de indicadores clave como el EBITDA. Aunque el EBITDA puede mejorar, la rentabilidad neta podría verse afectada a corto plazo debido al aumento de los gastos por intereses. Las empresas deberán adaptarse a estos nuevos requerimientos contables y gestionarlos adecuadamente en sus informes financieros para asegurar la correcta interpretación de su desempeño.

4.1.3. Ratios financieros clave

La entrada en vigor de la NIIF 16 ha marcado un cambio sustancial en la presentación de los estados financieros, especialmente en empresas que hacen un uso intensivo de los arrendamientos operativos. La capitalización de estos contratos ha tenido un impacto directo en los principales indicadores financieros, alterando la imagen que se transmitía bajo el modelo contable anterior. Según Morales-Díaz & Zamora-Ramírez (2018), este cambio contable modifica de manera significativa tanto la estructura del

balance como los ratios derivados, transformando la interpretación de la situación financiera de las empresas.

Uno de los efectos más notorios se observa en el apalancamiento financiero, ya que la incorporación de los pasivos por arrendamiento incrementa el endeudamiento total de la empresa. Gill et al. (2017) argumentan que esta capitalización puede generar una percepción artificialmente elevada del nivel de deuda, afectando negativamente la evaluación del riesgo crediticio por parte de analistas e inversores. Este fenómeno subraya cómo la inclusión de arrendamientos en el balance modifica la evaluación tradicional del riesgo y la solvencia de las empresas.

En términos del ROA (Return on Assets), el aumento del activo total a raíz de la inclusión de los activos por derecho de uso tiende a reducir este indicador, especialmente en los primeros años del contrato. Esto se debe al mayor peso de la amortización del derecho de uso, lo cual disminuye el rendimiento de los activos en relación con su valor. Los estudios de Fitó et al. (2013) y Morales-Díaz & Zamora-Ramírez (2018) confirman que la incorporación de estos activos genera comparaciones menos homogéneas entre empresas que siguen normativas contables distintas o presentan estructuras contractuales desiguales.

Asimismo, otros ratios como el de cobertura de intereses y el de liquidez también experimentan alteraciones significativas. La separación de los pagos en componentes de intereses y principal influye directamente en el cálculo del EBITDA, que generalmente se incrementa bajo la NIIF 16. Esto provoca una mejora artificial de ciertos indicadores de rentabilidad operativa, lo que podría generar distorsiones en la evaluación del desempeño financiero de las empresas (KPMG, s. f.; PwC, 2019).

Un estudio reciente de Ortiz et al. (2022), centrado en empresas españolas, valida estos efectos, indicando que la aplicación hipotética de la NIIF 16 aumentó en promedio el pasivo total de las empresas en un 23 %, mientras que el ROA se redujo un 12 %. Este impacto negativo en la rentabilidad de los activos fue también observado en un análisis de Esteban & González (2020), quienes encontraron que el aumento de los pasivos fue el cambio más relevante, seguido de un deterioro en la solvencia a corto plazo en los grupos cotizados no financieros.

Por otro lado, Garvey et al. (2022) y Delgado-Vaquero et al. (2023) resaltan la complejidad asociada con la determinación de la tasa de descuento adecuada, lo que

podría generar distorsiones adicionales en los efectos contables y en la comparabilidad entre empresas. Para abordar esta problemática, se han propuesto metodologías que incorporan ajustes por riesgo de crédito y referencias a los precios de bonos corporativos, mejorando la precisión de los cálculos en distintos contextos empresariales.

4.2. Evaluación del tratamiento contable de arrendamientos bajo NIIF 16: Simulación en casos

Durante el desarrollo de la presente investigación, se contempló inicialmente la posibilidad de realizar un análisis comparativo de los efectos de la NIIF 16 en un conjunto de pequeñas y medianas empresas españolas, a partir del estudio de sus contratos de arrendamiento y estados financieros. Para ello, se preveía utilizar como fuente principal la base de datos SABI a la cual la Universidad de Valladolid proporciona acceso académico.

No obstante, se encontraron dos limitaciones sustanciales. En primer lugar, si bien el Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI) ofrece información financiera general de las empresas, no incluye detalles contractuales específicos sobre arrendamientos, lo que imposibilita el acceso directo a las condiciones necesarias para aplicar la NIIF 16 como la duración, opción de compra, términos de revisión de renta, entre otros. En segundo lugar, la naturaleza privada y reservada de los contratos de arrendamiento de las PYMES limitó significativamente la disponibilidad de esta información a través de fuentes abiertas o solicitudes directas.

Como consecuencia, se adoptó un enfoque metodológico alternativo, centrado en el análisis de tres casos prácticos hipotéticos. Estos casos fueron diseñados para simular situaciones que se puedan presentar en los contratos de arrendamiento como la inclusión de una opción de compra o la revisión periódica de rentas según el IPC con el propósito de explorar distintos escenarios contables. De este modo, el estudio no solo se adapta a las restricciones de acceso a la información, sino que también permite ilustrar una gama más amplia de implicaciones prácticas derivadas de la aplicación de la NIIF 16.

4.2.1 Caso I

En el primer escenario se analiza un supuesto con un contrato de arrendamiento formalizado el 1 de enero del 2025, cuyo objeto es una oficina con una vida útil estimada de cuarenta años. El contrato contempla una duración inicial de cuatro años con cuotas mensuales prepagables de 5.000 euros cada una. Asimismo, se realizaron gastos iniciales por importe de 700 € correspondiente a gastos de notaría y asesoría de inmobiliaria. A efectos del cálculo del pasivo por arrendamiento, se ha considerado una tasa efectiva anual del 5% aplicable a contratos similares en la fecha de formalización.

Desarrollo

Dado que los pagos se realizarán de forma mensual, el primer paso consiste en transformar el tipo de interés anual del 5 % a una tasa mensual. Realizando el cálculo pertinente obtenemos una tasa de interés mensual de 0.41%. Posteriormente, se realiza el cálculo del pasivo por arrendamiento, tomando como base los pagos mensuales de 5.000 € durante el periodo de cuatro años y la tasa de interés mensual del 0,41 %. A continuación, se presenta el detalle del cálculo:

$$V_0 = \left[C \times \frac{1-(1+i)^{-n}}{i} \right] \times (1+i) = 218.476,25$$

Tabla 4.1 Cuadro de amortización del pasivo por arrendamiento

Meses	Saldo Inicial	Pago por arrendamiento	Gastos por Interés	Amortización	Saldo Final
0	218.476,25	5.000,00	0	5.000,00	213.476,25
1	213.476,25	5.000,00	869,73	4.130,27	209.345,98
2	209.345,98	5.000,00	852,90	4.147,10	205.198,88
3	205.198,88	5.000,00	836,01	4.163,99	201.034,89
4	201.034,89	5.000,00	819,04	4.180,96	196.853,93
5	196.853,93	5.000,00	802,01	4.197,99	192.655,93
6	192.655,93	5.000,00	784,90	4.215,10	188.440,84
7	188.440,84	5.000,00	767,73	4.232,27	184.208,57
8	184.208,57	5.000,00	750,49	4.249,51	179.959,06
9	179.959,06	5.000,00	733,18	4.266,82	175.692,23
10	175.692,23	5.000,00	715,79	4.284,21	171.408,03

Meses	Saldo Inicial	Pago por arrendamiento	Gastos por Interés	Amortización	Saldo Final
11	171.408,03	5.000,00	698,34	4.301,66	167.106,36
12	167.106,36	5.000,00	680,81	4.319,19	162.787,17
13	162.787,17	5.000,00	663,22	4.336,78	158.450,39
14	158.450,39	5.000,00	645,55	4.354,45	154.095,94
15	154.095,94	5.000,00	627,81	4.372,19	149.723,74
16	149.723,74	5.000,00	609,99	4.390,01	145.333,74
17	145.333,74	5.000,00	592,11	4.407,89	140.925,84
18	140.925,84	5.000,00	574,15	4.425,85	136.499,99
19	136.499,99	5.000,00	556,12	4.443,88	132.056,11
20	132.056,11	5.000,00	538,01	4.461,99	127.594,12
21	127.594,12	5.000,00	519,83	4.480,17	123.113,96
22	123.113,96	5.000,00	501,58	4.498,42	118.615,54
23	118.615,54	5.000,00	483,25	4.516,75	114.098,79
24	114.098,79	5.000,00	464,85	4.535,15	109.563,65
25	109.563,65	5.000,00	446,38	4.553,62	105.010,02
26	105.010,02	5.000,00	427,82	4.572,18	100.437,85
27	100.437,85	5.000,00	409,20	4.590,80	95.847,04
28	95.847,04	5.000,00	390,49	4.609,51	91.237,53
29	91.237,53	5.000,00	371,71	4.628,29	86.609,25
30	86.609,25	5.000,00	352,86	4.647,14	81.962,10
31	81.962,10	5.000,00	333,92	4.666,08	77.296,03
32	77.296,03	5.000,00	314,91	4.685,09	72.610,94
33	72.610,94	5.000,00	295,83	4.704,17	67.906,77
34	67.906,77	5.000,00	276,66	4.723,34	63.183,43
35	63.183,43	5.000,00	257,42	4.742,58	58.440,85
36	58.440,85	5.000,00	238,10	4.761,90	53.678,94
37	53.678,94	5.000,00	218,69	4.781,31	48.897,64
38	48.897,64	5.000,00	199,22	4.800,78	44.096,85
39	44.096,85	5.000,00	179,66	4.820,34	39.276,51
40	39.276,51	5.000,00	160,02	4.839,98	34.436,52

Meses	Saldo Inicial	Pago por arrendamiento	Gastos por Interés	Amortización	Saldo Final
41	34.436,52	5.000,00	140,30	4.859,70	29.576,82
42	29.576,82	5.000,00	120,50	4.879,50	24.697,32
43	24.697,32	5.000,00	100,62	4.899,38	19.797,94
44	19.797,94	5.000,00	80,66	4.919,34	14.878,60
45	14.878,60	5.000,00	60,62	4.939,38	9.939,22
46	9.939,22	5.000,00	40,49	4.959,51	4.979,71
47	4.979,71	5.000,00	20,29	4.979,71	0,00
48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Fuente: Elaboración propia

En este cuadro se refleja la evolución mensual del pasivo por arrendamiento. Los pagos mensuales se aplican para cubrir los gastos por interés, mientras que la diferencia entre la cuota y los intereses se destina a la amortización del pasivo. Según la NIC 17, o el PGC español, se consideraría un arrendamiento operativo, bajo la premisa que el periodo del contrato difiere sustancialmente a la vida útil del activo objeto de arrendamiento; a su vez no existe la posibilidad de ejercer una opción de compra. Sin embargo, bajo la nueva NIIF 16 sí entraría a formar parte de lo que hemos denominado arrendamientos financieros, a su vez el activo objeto de arrendamiento no tiene la consideración de activo de bajo valor.

Activo por derecho de uso (ROU)

El ROU al 01 de enero de 2025 asciende a 219.176,25 €, lo que corresponde al pasivo por arrendamiento de 218.476,25 € más los gastos asociados de notaría y asesoría inmobiliaria, que suman 700 €. Para la amortización del activo por derecho de uso, se emplea el método de amortización lineal, el cual se detalla a continuación:

Tabla 4.2 Cuadro de amortización del ROU

Periodo	Saldo Inicial	Depreciación Mensual	Valor en Libros
0	219.176,25	0,00	219.176,25
1	219.176,25	4.566,17	214.610,08
2	214.610,08	4.566,17	210.043,91
3	210.043,91	4.566,17	205.477,73

Periodo	Saldo Inicial	Depreciación Mensual	Valor en Libros
4	205.477,73	4.566,17	200.911,56
5	200.911,56	4.566,17	196.345,39
6	196.345,39	4.566,17	191.779,22
7	191.779,22	4.566,17	187.213,05
8	187.213,05	4.566,17	182.646,88
9	182.646,88	4.566,17	178.080,70
10	178.080,70	4.566,17	173.514,53
11	173.514,53	4.566,17	168.948,36
12	168.948,36	4.566,17	164.382,19
13	164.382,19	4.566,17	159.816,02
14	159.816,02	4.566,17	155.249,84
15	155.249,84	4.566,17	150.683,67
16	150.683,67	4.566,17	146.117,50
17	146.117,50	4.566,17	141.551,33
18	141.551,33	4.566,17	136.985,16
19	136.985,16	4.566,17	132.418,98
20	132.418,98	4.566,17	127.852,81
21	127.852,81	4.566,17	123.286,64
22	123.286,64	4.566,17	118.720,47
23	118.720,47	4.566,17	114.154,30
24	114.154,30	4.566,17	109.588,13
25	109.588,13	4.566,17	105.021,95
26	105.021,95	4.566,17	100.455,78
27	100.455,78	4.566,17	95.889,61
28	95.889,61	4.566,17	91.323,44
29	91.323,44	4.566,17	86.757,27
30	86.757,27	4.566,17	82.191,09
31	82.191,09	4.566,17	77.624,92
32	77.624,92	4.566,17	73.058,75
33	73.058,75	4.566,17	68.492,58
34	68.492,58	4.566,17	63.926,41
35	63.926,41	4.566,17	59.360,23
36	59.360,23	4.566,17	54.794,06
37	54.794,06	4.566,17	50.227,89
38	50.227,89	4.566,17	45.661,72

Periodo	Saldo Inicial	Depreciación Mensual	Valor en Libros
39	45.661,72	4.566,17	41.095,55
40	41.095,55	4.566,17	36.529,38
41	36.529,38	4.566,17	31.963,20
42	31.963,20	4.566,17	27.397,03
43	27.397,03	4.566,17	22.830,86
44	22.830,86	4.566,17	18.264,69
45	18.264,69	4.566,17	13.698,52
46	13.698,52	4.566,17	9.132,34
47	9.132,34	4.566,17	4.566,17
48	4.566,17	4.566,17	0,00

Fuente: Elaboración propia

En tal sentido, se presenta el balance de situación al 1 de enero de 2025, reflejando los efectos del reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y de la obligación por arrendamiento.

Tabla 4.3 Balance General (01/01/2025)

Activo	PGC / NIC17	NIIF 16	Variación
Activo no corriente	200.000,00	419.476,25	↑ 109,74%
Activo corriente	120.000,00	119.300,00	↓ -0,58%
Patrimonio Neto y Pasivo	PGC / NIC17	NIIF16	Variación
Patrimonio Neto	114.000,00	114.000,00	→ 0,00%
Pasivo no corriente	116.000,00	278.787,17	↑ 140,33%
Pasivo corriente	90.000,00	145.689,08	↑ 61,88%
Total	320.000,00	538.476,25	↑ 68,27%

Fuente: Elaboración propia

Con la incorporación del pasivo por arrendamiento y del activo por derecho de uso según la NIIF 16, se observan los siguientes efectos, en comparación con el PGC, de los principales indicadores financieros:

Tabla 4.4 Ratios financieros

		PGC / NIC17	NIIF 16
Liquidez corriente	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	1,33	0,82
Endeudamiento c/p	$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Patrimonio Total}}$	0,79	1,28
Endeudamiento l/p	$\frac{\text{Pasivo No Corriente}}{\text{Patrimonio Total}}$	1,02	2,45
Fondo de maniobra	Activo Corr. – Pasivo Corr.	30.000	(26.389,08)

Fuente: Elaboración propia

- **Liquidez corriente:** Disminuye de 1,33 a 0,82, indicando una menor capacidad para cubrir obligaciones a corto plazo, debido al incremento del pasivo corriente.
- **Endeudamiento a corto plazo:** Aumenta de 0,79 a 1,28, reflejando un mayor peso relativo de las deudas inmediatas sobre el patrimonio.
- **Endeudamiento a largo plazo:** Se eleva de 1,02 a 2,45 por el reconocimiento del componente no corriente del pasivo por arrendamiento.
- **Fondo de maniobra:** Pasa de 30.000 € a un valor negativo de (26.389,08) €, lo cual indica un desbalance entre los activos y pasivos corrientes, con posibles implicancias para la solvencia operativa.

Anotaciones contables

A continuación, se presentan las anotaciones contables correspondientes al proceso de reconocimiento y pago de las cuotas del arrendamiento, así como a la reclasificación del pasivo a corto plazo, y la amortización del activo por derecho de uso.

Por el reconocimiento del contrato de arrendamiento

Código	Concepto	Debe	Haber
219	Inmovilizado	219.176,25	
524	Acreedores arrendamiento financiero c/p		55.689,08
174	Acreedores arrendamiento financiero l/p		162.787,17
572	Tesorería		700,00

Por el pago de la primera cuota

Código	Concepto	Debe	Haber
662	Intereses de deudas a corto plazo	869,73	
524	Acreedores arrendamiento financiero c/p	4.130,27	
472	Hacienda pública IVA soportado	1.050,00	
572	Tesorería		6.050,00

Por la reclasificación del largo a corto plazo

Código	Concepto	Debe	Haber
524	Acreedores arrendamiento financiero c/p		4.319,19
174	Acreedores arrendamiento financiero l/p	4.319,19	

Por la amortización del activo por derecho de uso

Código	Concepto	Debe	Haber
681	Amortización inmovilizado material	4.566,17	
281	Amortización acumulada I. Material		4.566,17

Y así sucesivamente hasta llegar al 31 de diciembre del 2025, fecha en la cual se devengará el interés acumulado, dado que el pago correspondiente se realizará al inicio de enero de 2026. Este tratamiento responde al principio del devengo, según el cual los intereses generados deben reconocerse en el período en que se devengan, independientemente de la fecha de su pago efectivo.

Por el devengo del interés generado

Código	Concepto	Debe	Haber
662	Intereses de deudas a corto plazo	680,81	
524	Acreedores arrendamiento financiero c/p		680,81

A continuación, se detalla la imputación contable del gasto por arrendamiento bajo el tratamiento del PGC y conforme a la NIIF 16, así como su impacto en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2025.

Tabla 4.5 Imputación del gasto por arrendamiento

Año	Antes Gasto por arrendamiento	NIIF 16		Total	Variación	
		Gasto por amortizaciones	Gasto por intereses			
1	60.175,00	54.794,06	9.310,92	64.104,98	↑	6,53%
2	60.175,00	54.794,06	6.776,47	61.570,53	↑	2,32%
3	60.175,00	54.794,06	4.115,29	58.909,35	↓	-2,10%
4	60.175,00	54.794,06	1.321,06	56.115,12	↓	-6,75%

Fuente: Elaboración propia

Tabla 4.6 Estado de Resultados (31/12/2025)

	PGC	NIIF 16	Variación	
Ingresos de explotación	750.000,00	750.000,00	→	0,00 %
Gastos de explotación	460.175,00	400.000,00	↓	-13,08 %
Gastos por arrendamientos	60.175,00	-		
Otros gastos	400.000,00	400.000,00		
EBITDA	289.825,00	350.000,00	↑	20,76 %
Amortizaciones	10.000,00	64.794,06	↑	547,94 %
EBIT	279.825,00	285.205,94	↑	1,92 %
Gastos financieros	5.000,00	14.310,92	↑	186,26 %
Intereses de deudas a c/p	3.000,00	12.310,92		
Comisiones bancarias	2.000,00	2.000,00		
Resultado antes de impuestos	274.825,00	270.895,02	↓	1,43 %
Impuesto de Sociedades	68.706,25	67.723,76	↓	1,43 %
Resultado del ejercicio	206.118,75	203.171,26	↓	1,43 %

Fuente: Elaboración propia

Como se puede observar la aplicación de la NIIF 16 modifica sustancialmente la presentación del resultado operativo, debido a la reclasificación del gasto por arrendamiento: en lugar de registrarse como gasto operativo, se distribuye entre amortizaciones del activo por derecho de uso y gastos financieros asociados al pasivo por arrendamiento.

Este cambio genera una reducción del gasto de explotación del 13,08 % y un incremento del EBITDA del 20,76 %. Asimismo, se observa una ligera mejora en el EBIT (1,92 %) y un incremento considerable en los gastos financieros derivados del reconocimiento de intereses sobre el pasivo. En consecuencia, el resultado antes de impuestos muestra una variación positiva del 1,43 %.

Adicionalmente, conforme a la imputación del gasto, bajo NIIF 16, el impacto en el resultado es mayor en los primeros años del contrato y decrece progresivamente, lo que generaría variaciones en los ratios financieros.

A efectos de los cálculos supondremos el siguiente balance a 31/12/2025 con la inclusión del resultado del ejercicio acorde a la Tabla 4.6 y las anotaciones contables realizadas a lo largo del 2025.

Tabla 4.7 Balance General (31/12/2025)

Activo	PGC	NIIF 16	Variación
Activo no corriente	240.118,75	404.800,94	 109,74%
Activo corriente	306.000,00	301.157,49	 -1,58%
Patrimonio Neto y Pasivo	PGC	NIIF16	Variación
Patrimonio Neto	320.118,75	317.171,26	 0,92%
Pasivo no corriente	116.000,00	225.563,64	 94,45%
Pasivo corriente	110.000,00	163.223,53	 48,39%
Total	546.118,75	705.958,43	 41,30%

Fuente: Elaboración propia

Tabla 4.8 Ratios financieros

		PGC	NIIF 16
<i>Return on Assets (ROA)</i>	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Total Activos}}$	0,38	0,29
<i>Return on Equity (ROE)</i>	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Patrimonio Total}}$	0,6439	0,6406
<i>Ratio de Cobertura de Intereses</i>	$\frac{\text{EBIT}}{\text{Gasto por interés}}$	93,28	23,17

Fuente: Elaboración propia

- **ROA:** Disminuye de 0,38 a 0,29, lo que refleja una menor rentabilidad sobre el total de activos. Este descenso se debe al aumento del activo total por el reconocimiento del derecho de uso.
- **ROE:** Disminuye de 0,6439 a 0,6406. Aunque la disminución es mínima, esto se debe a que la variación en la utilidad neta no es significativa. Sin embargo, este cambio inicial proporciona una primera impresión sobre la tendencia de la NIIF 16 en los primeros años de su aplicación.
- **Ratio de cobertura de intereses:** Se reduce de 93,28 a 23,17, evidenciando un mayor peso del gasto financiero asociado al reconocimiento del interés del pasivo por arrendamiento, lo que reduce la holgura financiera para cubrir estos costes.

4.2.2 Caso II

En el segundo escenario se analiza un supuesto con un contrato de arrendamiento formalizado el 1 de enero de 2020, cuyo objeto es una maquinaria con una vida útil estimada de veinte años. El contrato contempla una duración inicial de tres años con cuotas anuales pospagables de 9.000 euros cada una. Entre las condiciones acordadas el contrato establece una cláusula de revisión del precio del arrendamiento basada en el Índice de Precios al Consumo (IPC), que se aplica a partir del 1 de enero de 2022. Para dicho periodo, se considera un incremento en el IPC del 2%, lo que implica una modificación contractual sujeta a los requerimientos de la NIIF 16 en relación con los cambios en la contraprestación. A efectos del cálculo del pasivo por arrendamiento y sus actualizaciones, se ha considerado una tasa efectiva del 5% anual aplicable a contratos similares. Además, el contrato implicó el pago de 500 euros en concepto de gastos de formalización, de puesta en marcha e incentivos por parte del arrendador por importes de 400 €, 600 € y 500 € respectivamente. Este conjunto de condiciones permite examinar el tratamiento contable integral de un arrendamiento financiero con cláusula de revisión variable, y la adecuada aplicación de los principios de reconocimiento, medición inicial y posterior, así como la modificación del pasivo y del activo según lo establecido en la NIIF 16.

Desarrollo

- **Fecha de inicio:** 1 de enero de 2020
- **Duración del contrato:** 3 años
- **Incremento del IPC a 01/01/2022:** 2%
- **Cuotas anuales:** 9.000 €
- **Tasa efectiva:** 5% anual
- **Bien arrendado:** Maquinaria
- **Vida útil del activo:** 20 años
- **Gastos de formalización:** 400€
- **Puesta en funcionamiento:** 600 €
- **Incentivos del arrendador:** 500 €

Al inicio, se realiza el cálculo del pasivo por arrendamiento, tomando como base los pagos anuales de 9.000 € durante el periodo de tres años y la tasa efectiva de 5 %. A continuación, se presenta el detalle del cálculo:

$$V_0 = \left[C \times \frac{1-(1+i)^{-n}}{i} \right] = 24.509,23$$

Tabla 4.9 Cuadro de amortización del pasivo por arrendamiento

Año	Saldo Inicial	Pago por arrendamiento	Gastos por Interés	Amortización	Saldo Final
2020	24.509,23	9.000,00	1.225,46	7.774,54	16.734,69
2021	16.734,69	9.000,00	836,73	8.163,27	8.571,43
2022	8.571,43	9.000,00	428,57	8.571,43	0,00

Fuente: Elaboración propia

En este cuadro se refleja la evolución anual del pasivo por arrendamiento. Los pagos anuales se aplican para cubrir los gastos por interés, mientras que la diferencia entre la cuota y los intereses se destina a la amortización del pasivo.

Activo por derecho de uso (ROU)

El derecho de uso al 01 de enero de 2020 asciende a 25.009,23 €, lo que corresponde al pasivo por arrendamiento de 24.509,23 € más los gastos asociados de notaría junto con los costes de puesta en condiciones de funcionamiento menos los incentivos ofrecidos por el arrendador por importe de (400 + 600 – 500 = 500 €). Para la amortización del activo por derecho de uso, se emplea el método de amortización lineal, el cual se detalla a continuación:

Tabla 4.10 Cuadro de amortización del ROU

Año	Saldo Inicial	Depreciación Anual	Valor en Libros
2020	25.009,23	8.336,41	16.672,82
2021	16.672,82	8.336,41	8.336,41
2022	8.336,41	8.336,41	0,00

Fuente: Elaboración propia

Anotaciones contables

A continuación, se presentan las anotaciones contables correspondientes al proceso de reconocimiento y pago de las cuotas del arrendamiento, así como a la reclasificación del pasivo a corto plazo, y la amortización del activo por derecho de uso:

Por el reconocimiento del contrato de arrendamiento

Código	Concepto	Debe	Haber
219	Inmovilizado	25.009,23	
524	Acreeedores arrendamiento financiero c/p		7.774,54
174	Acreeedores arrendamiento financiero l/p		16.734,69
572	Tesorería		500,00

Por el pago de la primera cuota

Código	Concepto	Debe	Haber
662	Intereses de deudas a corto plazo	1.225,46	
524	Acreeedores arrendamiento financiero c/p	7.774,54	
472	Hacienda pública IVA soportado	1.890,00	
572	Tesorería		10.890,00

Por la reclasificación del largo a corto plazo

Código	Concepto	Debe	Haber
524	Acreeedores arrendamiento financiero c/p		8.163,27
174	Acreeedores arrendamiento financiero l/p	8.163,27	

Por la amortización del activo por derecho de uso

Código	Concepto	Debe	Haber
681	Amortización inmovilizado material	8.336,41	
281	Amortización acumulada I. Material		8.336,41

El mismo tratamiento contable se aplicará a las cuotas siguientes, según corresponda para el registro de los pagos, la reclasificación y la amortización.

Modificación del pasivo por arrendamiento y derecho de uso por el incremento del IPC

A partir del 1 de enero de 2020, se procede a la revisión del pasivo por arrendamiento en virtud del comportamiento de la inflación (IPC), conforme a lo estipulado en el contrato. Esta revisión implica un ajuste en la cuota anual de 9.000 €, que se incrementa en un 2%, resultando en una nueva cuota de 9.180 €. El pasivo por arrendamiento se ajusta a 8.588,57 €, lo que refleja una variación de 17,14 € respecto al pasivo anterior de 8.571,43 €

A continuación, se presenta el nuevo cálculo del pasivo por arrendamiento

Tabla 4.11 Medición posterior del nuevo pasivo por arrendamiento

Fecha	Cuota Actual	IPC	Nueva Cuota
1/01/2020	9.000,00	2,00%	9.180,00
Plazo pendiente			1
Tasa efectiva			5%
Nuevo pasivo por arrendamiento			8.588,57
Anterior pasivo por arrendamiento			8.571,43
Variación			17,14

Fuente: Elaboración propia

Tabla 4.12 Cuadro de amortización del nuevo pasivo por arrendamiento

Año	Saldo Inicial	Pago por arrendamiento	Gastos por Interés	Amortización	Saldo Final
2022	8.571,43	9.180,00	429,43	8.588,57	-

Fuente: Elaboración propia

Nuevo activo por derecho de uso (ROU)

A partir de la variación del pasivo, el valor del activo por derecho de uso se ajusta en la misma proporción, aumentando en 17,14 €. Para la amortización del activo por derecho de uso, se emplea el método de amortización lineal, el cual se detalla a continuación:

Tabla 4.13 Cuadro de amortización del nuevo ROU

Año	Saldo Inicial	Ajuste	Depreciación Anual	Valor en Libros
2021	16.672,82	17,14	8.336,41	8.353,55
2022	8.353,55		8.353,55	-

Fuente: Elaboración propia

Anotaciones contables del ajuste del pasivo y el derecho de uso

Las anotaciones contables relacionadas con el ajuste del pasivo y el derecho de uso son las siguientes:

Por el incremento del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento

Código	Concepto	Debe	Haber
219	Inmovilizado	17,14	
524	Acreedores arrendamiento financiero c/p		17,14

Por el pago de la última cuota

Código	Concepto	Debe	Haber
662	Intereses de deudas a corto plazo	429,43	
281	Acreedores arrendamiento financiero c/p	8.588,57	
472	Hacienda pública IVA soportado	1.893,78	
572	Tesorería		10.911,78

Por la amortización del activo por derecho de uso

Código	Concepto	Debe	Haber
681	Amortización inmovilizado material	8.353,55	
281	Amortización acumulada I. Material		8.353,55

4.2.3 Caso III

En el tercer escenario se tomará como referencia el contrato de arrendamiento del caso previo, sin embargo, entre las condiciones acordadas el contrato no contempla la revisión anual del arrendamiento, tampoco los gastos iniciales, pero sí la posibilidad de extender la opción de arrendar el local otros tres años más al mismo precio, pudiendo ejercer la opción de compra al finalizar ese sexto año, que asciende a 90.000 €. A su vez, de acuerdo a las condiciones que se presenten el mercado al finalizar el año 2 se decidirá la ampliación el plazo de arrendamiento, así como ejercer la opción de compra.

Desarrollo

- **Fecha de inicio:** 1 de enero de 2020
- **Duración del contrato:** 3 años
- **Prorrogación del contrato:** 3 años
- **Opción de compra:** 90.000 €
- **Cuotas anuales:** 9.000 €
- **Tasa efectiva:** 5% anual
- **Bien arrendado:** Maquinaria
- **Vida útil del activo:** 20 años

Al principio, se realiza el cálculo del pasivo por arrendamiento, tomando como base los pagos anuales de 9.000 € durante el periodo de tres años y la tasa efectiva del 5 %. A continuación, se presenta el detalle del cálculo:

$$Vo = [C \times \frac{1-(1+i)^{-n}}{i}] = 24.509,23$$

$$Voc = [\frac{VF}{(1+i)^n}] = 77.745,38$$

Tabla 4.14 Cuadro de amortización del pasivo por arrendamiento

Año	Saldo Inicial	Pago por arrendamiento	Gastos por Interés	Amortización	Saldo Final
2020	102.254,62	9.000,00	5.112,73	3.887,27	98.367,35
2021	98.367,35	9.000,00	4.918,37	4.081,63	94.285,71
2022	94.285,71	9.000,00	4.714,29	4.285,71	90.000,00

Fuente: Elaboración propia

En este cuadro se refleja la evolución anual del pasivo por arrendamiento, destacando que el valor actual del pasivo por arrendamiento corresponde al valor presente de los pagos futuros sumado con el valor presente de la opción de compra. Los pagos anuales se aplican para cubrir los gastos por interés, mientras que la diferencia entre la cuota y los intereses se destina a la amortización del pasivo. Asimismo, el plazo del arrendamiento es de 3 años puesto que es al finalizar el segundo año en el cual se realizará el recalcu del pasivo por arrendamiento.

Activo por derecho de uso (ROU)

El derecho de uso al 01 de enero de 2020 asciende a 102.254,62 € el cual coincide con el pasivo por arrendamiento al no incurrir en gastos iniciales u otros. Para la amortización del activo por derecho de uso, se emplea el método de amortización lineal, el cual se detalla a continuación, teniendo presente que, al ejercer la opción de compra, el periodo de amortización correspondería a la vida útil del activo.

Tabla 4.15 Cuadro de amortización del ROU

Año	Saldo Inicial	Depreciación Anual	Valor en Libros
2020	102.254,62	5.112,73	97.141,89
2021	97.141,89	5.112,73	92.029,15
2022	92.029,15	5.112,73	86.916,42
2023	86.916,42	5.112,73	81.803,69
2024	81.803,69	5.112,73	76.690,96
2025	76.690,96	5.112,73	71.578,23
2026	71.578,23	5.112,73	66.465,50
2027	66.465,50	5.112,73	61.352,77
2028	61.352,77	5.112,73	56.240,04
2029	56.240,04	5.112,73	51.127,31
2030	51.127,31	5.112,73	46.014,58
2031	46.014,58	5.112,73	40.901,85
2032	40.901,85	5.112,73	35.789,12
2033	35.789,12	5.112,73	30.676,38

Año	Saldo Inicial	Depreciación Anual	Valor en Libros
2034	30.676,38	5.112,73	25.563,65
2035	25.563,65	5.112,73	20.450,92
2036	20.450,92	5.112,73	15.338,19
2037	15.338,19	5.112,73	10.225,46
2038	10.225,46	5.112,73	5.112,73
2039	5.112,73	5.112,73	0,00

Fuente: Elaboración propia

Anotaciones contables

A continuación, se presentan las anotaciones contables correspondientes al proceso de reconocimiento y pago de las cuotas del arrendamiento, así como a la reclasificación del pasivo a corto plazo, y la amortización del activo por derecho de uso:

Por el reconocimiento del contrato de arrendamiento

Código	Concepto	Debe	Haber
219	Inmovilizado	102.254,62	
524	Acreedores arrendamiento financiero c/p		3.887,27
174	Acreedores arrendamiento financiero l/p		98.367,35

Por el pago de la primera cuota

Código	Concepto	Debe	Haber
662	Intereses de deudas a corto plazo	5.112,73	
524	Acreedores arrendamiento financiero c/p	3.887,27	
472	Hacienda pública IVA soportado	1.890,00	
572	Tesorería		10.890,00

Por la reclasificación del largo a corto plazo

Código	Concepto	Debe	Haber
524	Acreeedores arrendamiento financiero c/p		4.081,63
174	Acreeedores arrendamiento financiero l/p	4.081,63	

Por la amortización del activo por derecho de uso

Código	Concepto	Debe	Haber
681	Amortización inmovilizado material	5.112,73	
281	Amortización acumulada I. Material		5.112,73

El mismo tratamiento contable se aplicará a las cuotas siguientes, según corresponda para el registro de los pagos, la reclasificación y la amortización.

Ahora bien, al finalizar el segundo año, se evalúan las condiciones del mercado y se opta por formalizar la prórroga del contrato extendiéndose por el periodo de adicional de 3 años. En esa línea, se procede a realizar el nuevo cálculo del pasivo por arrendamiento.

Tabla 4.16 Medición posterior del nuevo pasivo por arrendamiento

Fecha	Cuota Actual	Plazo pendiente	Tasa efectiva
31/12/2021	9.000,00	4	5%
Nuevo pasivo por arrendamiento			15.956,78
Anterior pasivo por arrendamiento			4.285,71
Variación			11.671,06

Fuente: Elaboración propia

El pasivo por arrendamiento se ajusta a 15.956,78 €, lo que refleja una variación de 11.671,06 € respecto al pasivo anterior de 4.285,71 €

Tabla 4.17 Cuadro de amortización del nuevo pasivo por arrendamiento

Año	Saldo Inicial	Pago por arrendamiento	Gastos por Interés	Amortización	Saldo Final
2022	105.956,78	9.000,00	5.297,84	3.702,16	102.254,62

Año	Saldo Inicial	Pago por arrendamiento	Gastos por Interés	Amortización	Saldo Final
2023	102.254,62	9.000,00	5.112,73	3.887,27	98.367,35
2024	98.367,35	9.000,00	4.918,37	4.081,63	94.285,71
2025	94.285,71	9.000,00	4.714,29	4.285,71	90.000,00

Fuente: Elaboración propia

Nuevo activo por derecho de uso (ROU)

A partir de la variación del pasivo, el valor del activo por derecho de uso se ajusta en la misma proporción, aumentando en 11.671,07 €. Para la amortización del activo por derecho de uso, se emplea el método de amortización lineal, el cual se detalla a continuación:

Tabla 4.18 Cuadro de amortización del nuevo ROU

Año	Saldo Inicial	Ajuste	Depreciación Anual	Valor en Libros
2021	97.141,89	11.671,06	5.112,73	103.700,22
2022	103.700,22		5.761,12	97.939,09
2023	97.939,09		5.761,12	92.177,97
2024	92.177,97		5.761,12	86.416,85
2025	86.416,85		5.761,12	80.655,72
2026	80.655,72		5.761,12	74.894,60
2027	74.894,60		5.761,12	69.133,48
2028	69.133,48		5.761,12	63.372,36
2029	63.372,36		5.761,12	57.611,23
2030	57.611,23		5.761,12	51.850,11
2031	51.850,11		5.761,12	46.088,99
2032	46.088,99		5.761,12	40.327,86
2033	40.327,86		5.761,12	34.566,74
2034	34.566,74		5.761,12	28.805,62
2035	28.805,62		5.761,12	23.044,49
2036	23.044,49		5.761,12	17.283,37

Año	Saldo Inicial	Ajuste	Depreciación Anual	Valor en Libros
2037	17.283,37		5.761,12	11.522,25
2038	11.522,25		5.761,12	5.761,12
2039	5.761,12		5.761,12	0,00

Fuente: Elaboración propia

Los registros contables se efectuarían siguiendo el mismo criterio aplicado en las anotaciones previas, hasta llegar al ultimo pago de cuota y su ejecución de la opción de compra.

Por el pago de la última cuota y ejercicio de la opción de compra

Código	Concepto	Debe	Haber
662	Intereses de deudas a corto plazo	4.714,29	
524	Acreedores arrendamiento financiero c/p	94.285,71	
472	Hacienda pública IVA soportado	20.790,00	
572	Tesorería		119.790,00

Por la amortización del activo por derecho de uso

Código	Concepto	Debe	Haber
681	Amortización inmovilizado material	5.761,12	
281	Amortización acumulada I. Material		5.761,12

6. Conclusión

La implementación de la NIIF 16 ha supuesto un avance significativo en la transparencia de los estados financieros de las empresas, especialmente en sectores donde los arrendamientos tienen un papel crucial, como las aerolíneas y el sector hotelero. La obligatoriedad de reconocer tanto los derechos de uso como los pasivos por arrendamiento en el balance permite a los analistas obtener una visión más clara de las obligaciones de pago, facilitando así la comparación entre empresas que adquieren activos mediante financiación tradicional y aquellas que los arrendan.

Sin embargo, el cambio ha traído consigo desafíos que afectan a la consistencia y comparabilidad de la información financiera, principalmente en la estimación del plazo de arrendamiento, pues sigue siendo una de las áreas más subjetivas. La norma requiere que las empresas evalúen si ejercerán o no opciones de prórroga, ejecución de compra, lo cual depende de factores inciertos y futuros. Esta falta de claridad genera disparidad en la forma en que se reconocen y miden los plazos de los arrendamientos, lo que dificulta la comparación precisa entre empresas.

Otro aspecto desafiante es la determinación de la tasa de descuento, que es aplicada para calcular el valor presente de los pasivos por arrendamiento. Aunque la NIIF 16 ofrece dos alternativas la tasa implícita y la tasa incremental de financiación, muchas empresas enfrentan dificultades prácticas para obtener datos fiables. En este sentido, sería recomendable que la NIIF 16 adopte un enfoque similar al de la ASC 842 estadounidense, que permite el uso de una tercera opción, tasa libre de riesgo, para facilitar el cálculo del valor presente de los pagos futuros. Esta tasa, generalmente referenciada a bonos del Estado, lo que permite a las empresas acceder a un valor públicamente disponible y verificable.

También la decisión de excluir ciertos pagos variables de la capitalización bajo la NIIF 16 ha sido ampliamente debatida, debido a que esta norma solo permite que los pagos variables sean vinculados a índices; como el IPC o tipos de interés, se capitalicen, mientras que aquellos basados en variables como la producción o el rendimiento del activo se reconocen como gasto en el momento en que se incurren. Esto genera inquietudes sobre la transparencia, especialmente en sectores donde los pagos variables son una parte significativa de los costos operativos, y puede afectar la comprensión de los estados financieros por parte de los analistas.

A pesar de que la NIIF 16 ha mejorado la presentación de la deuda neta y del EBITDA, también ha alterado las métricas clave que los analistas utilizan para evaluar el rendimiento de las empresas. La reubicación de los gastos de arrendamiento del EBITDA a otras categorías del estado de resultados ha incrementado el EBITDA, lo que podría afectar la forma en que se interpreta la capacidad de las empresas para generar caja.

Por otro lado, sigue existiendo la necesidad de mayor claridad en los detalles específicos de los contratos de arrendamiento, como; los plazos, opciones de renovación y pagos variables. La falta de esta información detallada limita la comprensión de cómo los contratos de arrendamiento impactan la situación financiera de las empresas y podría mejorar la comparabilidad si se revelara con mayor precisión cómo se han hecho las estimaciones relacionadas con estos aspectos.

Finalmente, se considera recomendable ampliar los requerimientos de revelación relativos a los pagos variables y a los juicios contables aplicados en la contabilización de arrendamientos. La exclusión de ciertos pagos variables del pasivo capitalizado puede afectar negativamente la comprensión del coste real de los contratos por parte de los usuarios de la información financiera. En esta línea, una mayor transparencia sobre dichos pagos y sobre los criterios utilizados para determinar elementos clave del contrato como los plazos, tasas o cláusulas opcionales permitiría mejorar la calidad informativa de los estados financieros.

Este conjunto de dificultades técnicas y de estimación también explica por qué, hasta la fecha, no se ha considerado su aplicación obligatoria a las PYMES, dado que el nivel de complejidad y recursos requeridos excede en muchos casos su capacidad operativa y contable.

7. Referencias bibliográficas

- Agostino, M., Drago, D. & Silipo, D. (2011).** *The value relevance of IFRS in the European banking industry [La relevancia del valor de las NIIF en el sector bancario europeo]*. *Review of Quantitative Finance and Accounting*, 36(3), 437–457. Disponible en: <https://doi.org/10.1007/s11156-010-0184-1> (Consultado el 12.05.2025)
- Alegre, M. Á. & Kwan, C. K. (2022).** *Evolución de las Normas Internacionales de Información Financiera, periodo 2010-2020*. *Revista de Análisis y Difusión de Perspectivas Educativas y Empresariales*, 2(4): 26-32. Disponible en: <https://doi.org/10.56216/radee022022dic.a02> (Consultado el 12.05.2025)
- Barth, M. E., Landsman, W. R., & Lang, M. H. (2008).** *International Accounting Standards and Accounting Quality [Normas Internacionales de Contabilidad y Calidad Contable]*. *Journal of Accounting Research*, 46(3), 467-498. Disponible en: <https://doi.org/10.1111/j.1475-679X.2008.00287.x> (Consultado el 12.05.2025)
- Berger, A. N., Klapper, L. F., & Turk-Ariss, R. (2019).** *Bank competition and financial stability [Competencia bancaria y estabilidad financiera]*. *Journal of Financial Services Research*, 45(1), 53-80. (Consultado el 12.05.2025)
- Borja (s.f.).** *La NIIF 16 dará más transparencia a los activos y pasivos por alquileres*. Recuperado el 12 de mayo de 2025 de: <https://www.icjce.es/niif-16-dara-mas-transparencia-activos-pasivos-alquileres>
- Brown, P. (2011).** *International Financial Reporting Standards: what are the benefits? [Normas Internacionales de Información Financiera: ¿cuáles son los beneficios?]*. *Accounting and Business Research*, 41(3), 269–285. Disponible en: <https://doi.org/10.1080/00014788.2011.569054> (Consultado el 12.05.2025)
- Callao, S., Jarne, J. I., & Laínez, J. A. (2007).** *Adoption of IFRS in Spain: Effect on the comparability and relevance of financial reporting [Adopción de las NIIF en España: Efecto en la comparabilidad y relevancia de la información financiera]*. *Journal of International Accounting, Auditing and Taxation*. Disponible en: <https://doi.org/10.1016/j.intaccaudtax.2007.06.002> (Consultado el 12.05.2025)
- Daske, H., Hail, L., Leuz, C., & Verdi, R. (2008).** *Mandatory IFRS reporting around the world: Early evidence on the economic consequences [Información financiera obligatoria según las NIIF en todo el mundo: primera evidencia sobre las*

consecuencias económicas]. Journal of Accounting Research, 46(5), 1085–1142. Disponible en: <https://doi.org/10.1111/j.1475-679X.2008.00306.x> (Consultado el 12.05.2025)

Delgado-Vaquero, D., Morales-Díaz, J., & Zamora-Ramírez, C. (2022). *IFRS 16 incremental borrowing rate: Comparability issues and a methodology proposal for loss given default adjustment [NIIF 16 Tasa de endeudamiento incremental: cuestiones de comparabilidad y propuesta metodológica para el ajuste por pérdida en caso de incumplimiento]*. Accounting in Europe, 19(2), 287–310. Disponible en: <https://doi.org/10.1080/17449480.2022.2046282> (Consultado el 12.05.2025)

Delgado-Vaquero, D., Morales-Díaz, J., & Zamora-Ramírez, C. (2023). *A model proposal for IFRS 16 IBR adjustment based on bond market pricing [Una propuesta modelo para el ajuste del IBR según la NIIF 16 basado en los precios del mercado de bonos]*. Economic Research-Ekonomska Istraživanja, 36(2). Disponible en: <https://doi.org/10.1080/1331677X.2022.2106273> (Consultado el 12.05.2025)

Deloitte (2018). *Navigating the impact of the new Leases Standards: A Deloitte Global IFRS 16 and ASC 842 readiness survey [Navegando el impacto de las nuevas Normas de Arrendamientos: Una encuesta global de Deloitte sobre la preparación para la NIIF 16 y la ASC 842]*. [Archivo PDF]. Recuperado el 12 de mayo de 2025 de: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Audit/Deloitte%20Global%20IFRS%2016%20and%20ASC%20842%20readiness%20survey.pdf>

Deloitte (2024). *A Roadmap to Comparing IFRS Standards and U.S. GAAP: Bridging the Differences [Una hoja de ruta para comparar las normas NIIF y los PCGA de EE. UU.: Superando las diferencias]*. Recuperado el 17 de mayo de 2025 de: <https://dart.deloitte.com/USDART/pdf/057be505-289e-11e9-818d-67c85cbcc7fa>

EFRAI. (2024). *PIR of IFRS 16 Leases. Summary of the preliminary issues. [PIR de la NIIF 16 Arrendamientos. Resumen de las cuestiones preliminares]*. EFRAG Financial Reporting. [Archivo PDF]. Recuperado el 17 de mayo de 2025 de: <https://www.efrag.org/system/files/sites/webpublishing/Meeting%20Documents/2401221348557375/07-02%20->

[%20PIR%20IFRS%2016_Issues%20paper%20-%20TEG-CFSS%2012-09-2024.ppt.pdf](#)

- Esteban, A., & González, I. (2020).** *Efectos de la aplicación de la NIIF 16 sobre arrendamientos en los grupos cotizados españoles no financieros*. Banco de España. [Archivo PDF]. Recuperado el 02 de mayo de 2025 de: <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeries/NotasEstadisticas/20/Fich/nest14.pdf>
- FASB. (2016).** *Accounting Standards Update No. 2016-02 [Actualización de las normas de contabilidad n.º 2016-02]*. Leases (Topic 842). Financial Accounting Standards Board. Recuperado el 12 de mayo de 2025 de: <https://asc.fasb.org>
- Fitó, M. Á., Moya, S., & Orgaz, N. (2013).** *Considering the effects of operating lease capitalization on key financial ratios [Considerando los efectos de la capitalización del arrendamiento operativo sobre los ratios financieros clave]*. Spanish Journal of Finance and Accounting / Revista Española de Financiación y Contabilidad, 42(159), 341–369. Disponible en: <https://doi.org/10.1080/02102412.2013.10779750> (Consultado el 12.05.2025)
- Freeman, M. S. (2018).** *ASC 842: Implementing the New Leasing Standard [Implementación del nuevo estándar de arrendamiento]*. Management Accounting Quarterly, 20(1). (Consultado el 12.05.2025)
- García, J. F., & Abad, M. C. (2022).** *Los arrendamientos en el sector retail: análisis de la implementación de la NIIF 16*. Revista De Contabilidad y Tributación. CEF, (473-474), 115–150. Disponible en: <https://doi.org/10.51302/rcyt.2022.7631> (Consultado el 12.05.2025)
- Gill de Albornoz Nogue, B., Rusanescu, S., & Cabedo Cortés, P. (2017).** Las nuevas normas contables de arrendamientos: Causas y potenciales efectos económicos. Revista De Contabilidad Y Tributación. CEF, (406), 207–246. Disponible en: <https://doi.org/10.51302/rcyt.2017.4355> (Consultado el 12.05.2025)
- González-Díaz, R. R., & Becerra-Pérez, L. A. (2021).** *PYMES en España: clasificación, productividad laboral, retos y perspectivas*. Revista Internacional Multidisciplinaria CIID Journal, 1, 1-39. [Archivo PDF]. Recuperado el 12 de mayo de 2025 de: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8528337.pdf>

- Gonzalo, J. (2022).** *Las NIIF y la terminología contable en español: ¿Un proceso de convergencia?* Contaduría Universidad de Antioquia, 81, 61-89. Disponible en: <https://doi.org/10.17533/udea.rc.n81a03> (Consultado el 12.05.2025)
- Guerra, K. (2023).** *Normas internacionales de información financiera (NIIF): desafíos y beneficios de su adopción en empresas medianas y grandes.* Revista REG, Vol. 2(Nº. 4), 28-37. Disponible en: <https://doi.org/10.70577/reg.v2i4.48> (Consultado el 12.05.2025)
- Herranz, F. (2015).** *Cambios en el EFRAG. Revista AECA: Revista de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas*, (112), 37–39. [Archivo PDF]. Recuperado el 17 de mayo de 2025 de: <https://www.aeca1.org/revistaeca/revista112/112.pdf>
- IASB (2005).** *NIC 17. Arrendamientos. IASB.* [Archivo PDF]. Recuperado el 12 de mayo de 2025 de: https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publico/nor_co/vigentes/nic/17_NI17C.pdf
- IASB (2019).** *Norma Internacional de Información Financiera 16. Arrendamientos.* IASB. Recuperado el 12 de mayo de 2025 de <https://www.icac.gob.es/contabilidad/normativas/internacionales#portada>
- KPMG (2024).** *Handbook: IFRS compared to US GAAP.* [Archivo PDF]. Recuperado el 17 de mayo de 2025 de: <https://kpmg.com/kpmg-us/content/dam/kpmg/frv/pdf/2024/ifrs-us-gaap-2024-final.pdf>
- KPMG (s. f.).** *NIIF 16 la nueva norma contable sobre arrendamientos: Principales impactos y problemas usuales en su implementación.* KPMG España. [Archivo PDF]. Recuperado el 12 de mayo de 2025 de: <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/ar/pdf/ICA/pub-local/NIIF-16-impactos-y-problemas-implementacion.pdf>
- Lawalata, J., Salle, I. Z., & Yuliana, L. (2024).** *The impact of International Financial Reporting Standards on global accounting practices [El impacto de las Normas Internacionales de Información Financiera en las prácticas contables globales].* Advances in Applied Accounting Research, 2(2), 83–93. Disponible en: <https://doi.org/10.60079/aaar.v2i2.262> (Consultado el 17.05.2025)
- M. Garvey, A., Parte, L., & Olabarri Estévez, A. (2022).** *Una reflexión crítica sobre la norma de arrendamientos (NIIF 16).* Revista De Contabilidad y Tributación.

- CEF, (477), 131–162. Disponible en: <https://doi.org/10.51302/rcyt.2022.11503>. (Consultado el 23.05.2025)
- McCallum, B., McCallum, C., & Romero, R. (2020).** *Accounting for Leases: Understanding the Impact of ASC 842 [Contabilización de los arrendamientos: Comprendiendo el impacto del ASC 842, Arrendamientos]*. Leases. Review of Business & Finance Studies, 11(1), 29–40. [Archivo PDF]. Recuperado el 23 de mayo de 2025 de: <https://www.theibfr2.com/RePEc/ibf/rbfstu/rbfs-v11n1-2020/RBFS-V11N1-2020-3.pdf>
- Molina, R. (2013).** *NIIF para las PYMES: ¿La solución al problema para la aplicación de la normativa internacional?* Contabilidad y Negocios, 8(16), 21-34. (Consultado el 23.05.2025)
- Morales Díaz, J., Villacorta Hernández, M. Á., & Iulia Voicila, F. (2019).** *Lease accounting: An inquiry into the origins of the capitalization model. De Computis [Contabilidad de arrendamientos: Una investigación sobre los orígenes del modelo de capitalización. De Computis]*. Revista Española de Historia de la Contabilidad, 16(2), 160–187. Disponible en: <https://doi.org/10.26784/issn.1886-1881.v16i2.357> (Consultado el 23.05.2025)
- Morales-Díaz, J., & Zamora-Ramírez, C. (2018).** *The Impact of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach [El impacto de la NIIF 16 en los ratios financieros clave: un nuevo enfoque metodológico]*. Accounting in Europe, 15(1), 105–133. Disponible en: <https://doi.org/10.1080/17449480.2018.1433307> (Consultado el 23.05.2025)
- Nair, C. (2024).** *Implementing ASC 842 Leases—Challenges and Benefits [Implementación de arrendamientos según ASC 842: desafíos y beneficios]*. Open Journal of Accounting, 13, 1-13. Disponible en: <https://doi.org/10.4236/ojacct.2024.131001> (Consultado el 23.05.2025)
- Nobes, C. (2013).** *The continued survival of international differences under IFRS [La supervivencia continua de las diferencias internacionales bajo las NIIF]*. Accounting and Business Research, 43(2), 83–111. Disponible en: <https://doi.org/10.1080/00014788.2013.770644> (Consultado el 23.05.2025)
- Ortiz, M.M., De Vicente M., Molina, H. (2022).** *Análisis sobre principales impactos de la hipotética aplicación de los criterios de la NIIF 16. Arrendamientos, en cuentas individuales*. Madrid: Asociación Española de Contabilidad y

- Administración de Empresas. [Archivo PDF]. Recuperado el 23 de mayo de 2025 de: <https://aece.es/wp-content/uploads/2022/04/pc30.pdf>
- PwC. (2019).** *NIIF 16 – Más allá de la implementación*. PricewaterhouseCoopers. [Archivo PDF]. Recuperado el 02 de junio de 2025 de: <https://www.pwc.es/es/publicaciones/auditoria/assets/nii16-mas-alla-de-la-implementacion.pdf>
- PwC. (2025).** *Leases. En IFRS and US GAAP: similarities and differences (Capítulo 14) [Arrendamientos. En NIIF y PCGA de EE. UU.: similitudes y diferencias (Capítulo 14)]*. Recuperado el 02 de junio de 2025 de: https://viewpoint.pwc.com/dt/us/en/pwc/accounting_guides/ifrs_and_us_gaap_sim/ifrs_and_us_gaap_sim_US/Chapter_14Leases_1.html
- Rojo Ramírez, A. A. (2004).** *La NIC 17*. Partida doble, 156, 76–87. (Consultado el 02.06.2025)
- Stuart, R. (2022).** *A guide to lessee accounting under ASC 842 (Third edition) [Una guía para la contabilidad de arrendatarios según ASC 842 (tercera edición)]*. RSM US LLP. [Archivo PDF]. Recuperado el 02 de junio de 2025 de: <https://rsmus.com/content/dam/rsm/insights/financial-reporting/1pdf/a-guide-to-lessee-accounting-under-asc-842.pdf>
- Yubero, P. (2016).** *Normas contables internacionales y su aplicación a las pymes españolas*. Revista del Colegio de Economistas de Madrid, (149), 146–151. [Archivo PDF]. Recuperado el 02 de junio de 2025 de: <https://privado.cemad.es/revistas/online/Revistas/0149.pdf>