

Abril de 2020

Normas NIIF®

Proyecto de Norma PN/2020/2

# Reducciones del Alquiler Relacionadas con el Covid-19

Modificación propuesta a la NIIF 16

Recepción de comentarios hasta el 8 de mayo de 2020

## **Proyecto de Norma**

Reducciones del Alquiler Relacionadas con el Covid-19

Modificación propuesta a la NIIF 16

*Recepción de comentarios hasta el 8 de mayo de 2020*

Exposure Draft ED/2020/2 *Covid-19-Related Rent Concessions* is published by the International Accounting Standards Board (Board) for comment only. Comments need to be received by 8 May 2020 and should be submitted by email to [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org) or online at <https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment/>.

All comments will be on the public record and posted on our website at [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org) unless the respondent requests confidentiality. Such requests will not normally be granted unless supported by a good reason, for example, commercial confidence. Please see our website for details on this policy and on how we use your personal data.

**Disclaimer:** To the extent permitted by applicable law, the Board and the IFRS Foundation (Foundation) expressly disclaim all liability howsoever arising from this publication or any translation thereof whether in contract, tort or otherwise to any person in respect of any claims or losses of any nature including direct, indirect, incidental or consequential loss, punitive damages, penalties or costs.

Information contained in this publication does not constitute advice and should not be substituted for the services of an appropriately qualified professional.

**Copyright © 2020 IFRS Foundation**

**All rights reserved.** Reproduction and use rights are strictly limited. Please contact the Foundation for further details at [licences@ifrs.org](mailto:licences@ifrs.org).

Copies of Board publications may be ordered from the Foundation by emailing [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org) or visiting our webshop at <http://shop.ifrs.org>.

This Spanish translation of the Exposure Draft *Covid-19-Related Rent Concessions* and related material contained in this publication has been approved by the Review Committee appointed by the IFRS Foundation. The Spanish translation is the copyright of the IFRS Foundation.



The Foundation has trade marks registered around the world (Marks) including 'IAS®', 'IASB®', the IASB® logo, 'IFRIC®', 'IFRS®', the IFRS® logo, 'IFRS for SMEs®', the IFRS for SMEs® logo, 'IFRS Taxonomy', 'International Accounting Standards®', 'International Financial Reporting Standards®', the 'Hexagon Device', 'NIIF®' and 'SIC®'. Further details of the Foundation's Marks are available from the Foundation on request.

The Foundation is a not-for-profit corporation under the General Corporation Law of the State of Delaware, USA and operates in England and Wales as an overseas company (Company number: FC023235) with its principal office in the Columbus Building, 7 Westferry Circus, Canary Wharf, London, E14 4HD.

## **Proyecto de Norma**

Reducciones del Alquiler Relacionadas con el Covid-19

Modificación propuesta a la NIIF 16

*Recepción de comentarios hasta el 8 de mayo de 2020*

El Proyecto de Norma PN/2020/2 *Reducciones del Alquiler Relacionadas con el Covid-19* se publica por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) únicamente para recibir comentarios. Se necesita recibir los comentarios antes del 8 de mayo de 2020 y deben enviarse por correo electrónico a [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org) o en línea a: <https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment/>.

Todos los comentarios se pondrán en conocimiento del público y se publicarán en nuestro sitio web [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org) a menos que quien responda solicite confidencialidad. Estas solicitudes normalmente no se concederán a menos que las sustenten buenas razones, tales como confidencialidad comercial. Por favor, visite nuestro sitio web sobre detalles de esta política y cómo utilizamos sus datos personales.

**Descargo de responsabilidad:** En la medida en que lo permita la legislación aplicable, el Consejo y la Fundación IFRS (Fundación), expresamente declinan toda responsabilidad, como quiera que surja de esta publicación o cualquier traducción de ésta, tanto si es de carácter contractual, civil o de otra forma, con cualquier persona con respecto a toda reclamación o pérdida de cualquier naturaleza incluyendo pérdidas directas, indirectas, imprevistas o resultantes, daños punitivos o multa, penalizaciones o costos.

La información contenida en esta publicación no constituye asesoría y no debe sustituir los servicios de un profesional adecuadamente cualificado.

#### **Copyright © 2020 IFRS Foundation**

**Todos los derechos reservados.** Los derechos de reproducción y uso están estrictamente limitados. Para detalles adicionales por favor contacte con [licences@ifrs.org](mailto:licences@ifrs.org).

Pueden ordenarse copias de las publicaciones del Consejo en la Fundación enviando un correo electrónico a [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org) o visitando nuestra tienda web en <http://shop.ifrs.org>.

La traducción al español del Proyecto de Norma *Reducciones del Alquiler Relacionadas con el Covid-19* y del material relacionado contenido en esta publicación ha sido aprobada por el Comité de Revisión nombrado por la Fundación IFRS. Los derechos de autor de la traducción al español son propiedad de la Fundación IFRS.



La Fundación tiene registradas marcas comerciales en todo el mundo (Marcas) incluyendo 'IAS®', 'IASB®', el logo IASB®, 'IFRIC®', 'IFRS®', 'las IFRS®', '*IFRS for SMEs*®', el logo '*IFRS for SMEs*®', el 'logo en forma de 'hexágono', 'International Accounting Standards®', 'International Financial Reporting Standards®', 'IFRS Taxonomy®', 'NIIF®' y 'SIC®'. El titular de la licencia tiene a disposición de quien lo solicite información adicional sobre las marcas de la Fundación.

La Fundación es una corporación sin fines de lucro según la Ley General de Corporaciones del Estado de Delaware, EE. UU. y opera en Inglaterra y Gales como una empresa internacional (Número de compañía: FC023235) con su oficina principal en el Columbus Building, 7 Westferry Circus, Canary Wharf, London, E14 4HD, Reino Unido.

## ÍNDICE

	<i>desde la página</i>
INTRODUCCIÓN	<b>6</b>
INVITACIÓN A COMENTAR	<b>7</b>
[PROYECTO] MODIFICACIÓN A LA NIIF 16 <i>ARRENDAMIENTOS</i>	<b>9</b>
APROBACIÓN POR EL CONSEJO DEL PROYECTO DE NORMA <i>REDUCCIONES DEL ALQUILER RELACIONADAS CON EL COVID-19</i> PUBLICADO EN ABRIL DE 2020	<b>11</b>
FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES DEL PROYECTO DE NORMA	<b>12</b>

## Introducción

---

### ¿Por qué publica el Consejo este Proyecto de Norma?

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) ha sido informado de que muchos arrendadores en todo el mundo han proporcionado o esperan proporcionar, reducciones del alquiler a arrendatarios como resultado de la pandemia covid-19. Estas reducciones del alquiler son particularmente importantes para arrendamientos de propiedades inmobiliarias minoristas y, en algunos casos, se animan o requieren por los gobiernos o autoridades jurisdiccionales. Las reducciones del alquiler incluyen vacaciones del alquiler o reducciones del alquiler por un periodo de tiempo, posiblemente seguido de un incremento en los pagos por el alquiler en periodos futuros.

La NIIF 16 *Arrendamientos* contiene requerimientos que especifican la contabilización de los cambios en los pagos por arrendamientos, incluyendo reducciones del alquiler. Sin embargo, se ha informado al Consejo que podría ser difícil aplicar de forma práctica esos requerimientos a un potencialmente alto volumen de reducciones de alquileres relacionadas con el covid-19, especialmente a la luz de los muchos retos a los que se enfrentan los interesados durante la pandemia. En concreto, los arrendatarios han identificado dificultades potenciales en el entorno actual para evaluar si las reducciones del alquiler relacionadas con el covid-19 son modificaciones del arrendamiento, para las que es de aplicación la contabilidad requerida.

Además, muchos arrendatarios están preparando actualmente sus estados financieros anuales aplicando la NIIF 16. Por ello, cualquier complejidad que surja como resultado de la pandemia covid-19, se añade al trabajo que se está llevando a cabo en la implementación del nuevo modelo de contabilización de los arrendamientos de la NIIF 16.

El objetivo de la propuesta de este Proyecto de Norma es proporcionar a los arrendatarios una exención práctica durante la pandemia covid-19 a la vez que les permite continuar proporcionando información útil sobre sus arrendamientos a los usuarios de los estados financieros.

### La propuesta de este Proyecto de Norma

Este Proyecto de Norma propone una modificación a la NIIF 16 para permitir que los arrendatarios, como una solución práctica, no evalúen si las reducciones del alquiler concretas relacionadas con el covid-19 son modificaciones del arrendamiento. En su lugar, los arrendatarios que apliquen la solución práctica contabilizarían dichas reducciones de los alquileres como si no fueran modificaciones del arrendamiento. El Proyecto de Norma no propone cambios para los arrendadores.

### ¿Quién se vería afectado por la propuesta?

La propuesta de este Proyecto de Norma afectaría los arrendatarios a los que se otorgan reducciones del alquiler como una consecuencia directa de la pandemia covid-19 durante 2020 y los usuarios de estos estados financieros de los arrendatarios.

### Paso siguiente

El Consejo considerará los comentarios que reciba sobre la propuesta de este Proyecto de Norma y decidirá si proceder con la modificación propuesta. El Consejo tiene previsto completar cualesquiera modificaciones resultantes a la NIIF 16 a finales de mayo de 2020.

## Invitación a comentar

El Consejo invita a comentar sobre las propuestas de este Proyecto de Norma, en concreto sobre las preguntas señaladas a continuación. Los comentarios serán de mayor utilidad si:

- (a) abordan las preguntas en los términos señalados;
- (b) indican el párrafo o párrafos específicos a los que se refieren;
- (c) contienen una lógica clara;
- (d) identifican cualquier redacción de la propuesta que sea difícil de traducir; e
- (e) incluyen las alternativas que el Consejo debería considerar, si procede.

El Consejo está solicitando comentarios solo sobre los temas abordados en este Proyecto de Norma.

## Preguntas para quienes respondan

### Pregunta 1—Solución práctica (párrafos 46A y 46B de la modificación [en proyecto] a la NIIF 16)

El párrafo 46A del proyecto de modificación a la NIIF 16 propone, como una solución práctica, que un arrendatario pueda optar por no evaluar si una reducción del alquiler relacionada con el covid-19 es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección contabilizaría los cambios en los pagos por arrendamiento procedentes de las reducciones del alquiler relacionadas con el covid-19 de la misma forma que contabilizaría el cambio aplicando la NIIF 16 si dicho cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El párrafo 46B del proyecto de modificación a la NIIF 16 propone que la solución práctica se aplique solo a las reducciones del alquiler que ocurran como consecuencia directa de la pandemia covid-19 y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- (a) el cambio en los pagos por arrendamiento da lugar a la revisión de la contraprestación por el arrendamiento que es sustancialmente la misma, o menor, que la contraprestación por el arrendamiento inmediata anterior al cambio;
- (b) cualquier reducción en los pagos por arrendamiento afecta solo los pagos originalmente debidos en 2020; y
- (c) no existe un cambio sustancial en los otros términos y condiciones del arrendamiento.

¿Está de acuerdo en que esta solución práctica proporcionaría a los arrendatarios una exención práctica a la vez que les permitiría continuar proporcionando información útil sobre sus arrendamientos a los usuarios de los estados financieros? ¿Por qué sí o por qué no? Si está en desacuerdo con la propuesta, por favor, explique lo que propone y por qué.

### Pregunta 2—Fecha de vigencia y transición (párrafos C1A y C20A de la modificación [en proyecto] a la NIIF 16)

Los párrafos C1A y C20A del proyecto de modificación a la NIIF 16 proponen que un arrendatario aplicaría la modificación:

- (a) a los periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. Se permite la aplicación anticipada, incluyendo los estados financieros que no estén todavía autorizados para su publicación en la fecha de la emisión de la modificación; y
- (b) de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la modificación como un ajuste en el saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que el arrendatario aplica por primera vez la modificación.

¿Está de acuerdo con esta propuesta? ¿Por qué sí o por qué no? Si está en desacuerdo con la propuesta, por favor, explique lo que propone y por qué.



## Plazo

El Consejo considerará todos los comentarios recibidos por escrito hasta el **8 de mayo** de 2020 (14 días).

## Cómo comentar

Las oficinas de la Fundación IFRS están temporalmente cerradas de acuerdo con las medidas del gobierno del Reino Unido para contener la pandemia del coronavirus. Sin embargo, estamos trabajando y consideraremos sus opiniones para finalizar esta modificación propuesta. Por favor, envíen sus comentarios de forma electrónica.

En línea <https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment/>

Por correo electrónico [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org)

Todos los comentarios se pondrán en conocimiento del público y se publicarán en nuestro sitio web a menos que se solicite confidencialidad y aceptemos su solicitud. Normalmente no se aceptan estas solicitudes a menos que se basen en una buena razón, por ejemplo, confidencialidad comercial. Por favor, visite nuestro sitio web sobre detalles de esta política y cómo utilizamos sus datos personales.

## **[Proyecto] Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos**

---

Se añaden los párrafos 46A, 46B, 60A, C1A y C20A. Se añade un nuevo encabezamiento antes del párrafo C20A. Para facilitar la lectura, estos párrafos no han sido subrayados.

### **Arrendatario**

---

...

#### **Medición**

...

#### **Medición posterior**

...

#### *Modificaciones del arrendamiento*

...

46A Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si la reducción del alquiler relacionada con el covid-19 (véase el párrafo 46B) es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección contabilizará los cambios en los pagos por arrendamiento procedentes de las reducciones del alquiler relacionadas con el covid-19 de la misma forma que contabilizaría el cambio aplicando esta Norma si dicho cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

46B La solución práctica del párrafo 46A se aplica solo a las reducciones del alquiler que ocurran como consecuencia directa de la pandemia covid-19 y solo si se cumplen las siguientes condiciones:

- (a) el cambio en los pagos por arrendamiento da lugar a la revisión de la contraprestación por el arrendamiento que es sustancialmente la misma, o menor, que la contraprestación por el arrendamiento inmediata anterior al cambio;
- (b) cualquier reducción en los pagos por arrendamiento afecta solo los pagos originalmente debidos en 2020 (por ejemplo, una reducción del alquiler cumpliría esta condición si da lugar a una reducción de los pagos por arrendamiento en 2020 y a un incremento en los pagos por arrendamiento que se prolongue más allá de 2020); y
- (c) no existe un cambio sustancial en los otros términos y condiciones del arrendamiento.

...

#### **Información a revelar**

...

60A Un arrendatario que aplique la solución práctica del párrafo 46A revelará este hecho.

## Apéndice C

### Fecha de vigencia y transición

#### Fecha de vigencia

---

- ...
- C1A [Proyecto] *Reducciones del Alquiler Relacionadas con el Covid-19*, emitido en [mes] de 2020, añadió los párrafos 46A, 46B y 60A. Un arrendatario aplicará esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. Se permite la aplicación anticipada, incluyendo los estados financieros que no estén todavía autorizados para su publicación en la [fecha de la emisión de la modificación].

#### Transición

---

- ...
- ### Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 para los arrendatarios
- C20A Un arrendatario aplicará *Reducciones del Alquiler Relacionadas con el Covid-19* en proyecto (véase el párrafo C1A) de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de esa modificación como un ajuste en el saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que el arrendatario aplique por primera vez la modificación.

## **Aprobación por el Consejo del Proyecto de Norma *Reducciones del Alquiler Relacionadas con el Covid-19* publicado en abril de 2020**

---

El Proyecto de Norma *Reducciones del Alquiler Relacionadas con el Covid-19* que propone una modificación a la NIIF 16 se aprobó para su publicación por los 14 miembros del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Hans Hoogervorst

Presidente

Suzanne Lloyd

Vicepresidenta

Nick Anderson

Tadeu Cendon

Martin Edelmann

Françoise Flores

Gary Kabureck

Jianqiao Lu

Darrel Scott

Thomas Scott

Chungwoo Suh

Rika Suzuki

Ann Tarca

Mary Tokar

## Fundamentos de las Conclusiones del Proyecto de Norma *Reducciones del Alquiler Relacionadas con el Covid-19*

*Estos Fundamentos de las Conclusiones acompañan, pero no forman parte, de este Proyecto de Norma Reducciones del Alquiler Relacionadas con el Covid-19. En ellos se resumen las consideraciones hechas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) al desarrollar el Proyecto de Norma. Cada uno de los miembros individuales del Consejo sopesó de diferente forma los distintos factores.*

### Antecedentes

---

- FC1 La NIIF 16 *Arrendamientos* establece los requerimientos sobre cómo contabilizar los cambios en los pagos por arrendamiento durante el plazo de un arrendamiento. La Norma contiene requerimientos específicos para algunos cambios en los pagos por arrendamiento—por ejemplo, los que surgen de cambios en un índice o tasa usada para determinar los pagos por arrendamiento. En otro caso, la contabilidad de la NIIF 16 requiere que un cambio en los pagos por arrendamiento dependa de si ese cambio cumple la definición de una modificación del arrendamiento. La NIIF 16 define una modificación del arrendamiento como un cambio en el alcance de un arrendamiento, o en la contraprestación por un arrendamiento, que no era parte de los términos y condiciones originales del arrendamiento. Si un cambio en los pagos por arrendamiento procede de una modificación del arrendamiento, a menos que dicho cambio cumpla los criterios concretos para contabilizarse como un arrendamiento separado, se requiere que un arrendatario mida nuevamente el pasivo por arrendamiento descontando los pagos por arrendamiento revisados usando una tasa de descuento revisada.
- FC2 Muchos arrendadores han proporcionado, o se espera que proporcionen, reducciones del alquiler a los arrendatarios como resultado de la pandemia del covid-19. El Consejo comprende que los arrendatarios pueden tener dificultades para evaluar si un volumen potencialmente grande de las reducciones de los arrendamientos relacionadas con el covid-19 son modificaciones del arrendamiento y, para las que lo son, para aplicar la contabilidad requerida en la NIIF 16, especialmente a la luz de los muchos retos que tienen que afrontar las entidades durante la pandemia.
- FC3 La propuesta de este Proyecto de Norma proporciona a los arrendatarios una solución práctica para contabilizar las reducciones concretas de los alquileres relacionadas con el covid-19. La propuesta no aborda la contabilidad del arrendador porque no se espera que los arrendadores afronten los mismos problemas prácticos que los arrendatarios al contabilizar las reducciones de los alquileres relacionadas con el covid-19. Para muchos arrendadores con un gran volumen de arrendamientos, el arrendamiento es una parte esencial de su negocio. Además, las consecuencias para los usuarios de los estados financieros de un arrendador son diferentes de las de un arrendatario. En concreto:
- (a) La NIIF 16 traslada el modelo de contabilidad del arrendador de la NIC 17 *Arrendamientos*. Por ello, a diferencia de los arrendatarios, los arrendadores no han implementado recientemente un nuevo modelo contable para sus arrendamientos.
  - (b) La contabilidad del arrendador de las modificaciones a los arrendamientos operativos no requiere medir nuevamente los importes reconocidos en el estado de situación financiera del arrendador, mientras que se requiere que los arrendatarios midan nuevamente los pasivos por arrendamientos usando una tasa de descuento revisada para todas las modificaciones del arrendamiento. Muchos de los arrendamientos de inmuebles para los que se están proporcionando reducciones del alquiler relacionadas con el covid-19 serían arrendamientos operativos para el arrendador.
  - (c) En el caso de un arrendamiento financiero, los arrendadores aplican los requerimientos de la NIIF 9 *Instrumentos Financieros* a las modificaciones. La información que proporciona esta contabilización se considera útil para los usuarios de los estados financieros del arrendador y es congruente con la contabilización requerida para otros instrumentos financieros dentro del alcance de la NIIF 9.

### Modificación propuesta a la NIIF 16

---

- FC4 La propuesta de este Proyecto de Norma permite a los arrendatarios, como una solución práctica, no evaluar si las reducciones concretas de los alquileres relacionadas con el covid-19 son modificaciones del arrendamiento y, en su lugar, contabilizar dichas reducciones de los alquileres como si no fueran modificaciones del arrendamiento. Los arrendatarios aplicarían la solución práctica de forma congruente con los contratos con características similares y en circunstancias parecidas, como ya se especifica en el

párrafo 2 de la NIIF 16. En opinión del Consejo, esta solución práctica eximiría a los arrendatarios de los problemas prácticos descritos en el párrafo FC2, a la vez que permite a los arrendatarios continuar proporcionando información útil sobre sus arrendamientos a los usuarios de los estados financieros.

- FC5 El Consejo era consciente del riesgo de que la solución práctica sea aplicada de forma demasiado amplia, lo que podría dar lugar a consecuencias no previstas. Por ello, el Consejo está proponiendo limitar el alcance de la solución práctica, de forma que se aplique solo a las reducciones de los alquileres que ocurran como una consecuencia directa de la pandemia covid-19 y:
- (a) Den lugar a la revisión de la contraprestación por el arrendamiento que es sustancialmente la misma, o menor, que la contraprestación por el arrendamiento inmediatamente anterior al cambio. El Consejo es de la opinión de que un cambio que da lugar a un incremento no despreciable de los pagos totales por el arrendamiento podría no proceder únicamente de una reducción del alquiler relacionada con el covid-19 (como se describe en este Proyecto de Norma), excepto en la medida en que el incremento refleje el valor temporal del dinero.
  - (b) Reduzcan solo los pagos por arrendamiento originalmente pagaderos en 2020. Un incremento relacionado con los pagos por arrendamiento que vaya más allá de 2020 no impediría que una reducción del alquiler cumpla esta condición. Por el contrario, si las reducciones en los pagos por arrendamientos se extienden más allá de 2020 la reducción del alquiler no quedaría dentro del alcance de la solución práctica. Al desarrollar esta condición, el Consejo observó que los efectos económicos de la pandemia covid-19 podrían continuar por algún tiempo. Si la solución práctica no se limita a un marco temporal concreto, un arrendatario podría concluir que muchos cambios futuros en los pagos por arrendamiento son consecuencia de la pandemia del covid-19. La limitación de la solución práctica a las reducciones en los pagos por arrendamiento originalmente pagaderos en 2020, proporciona exención a los arrendatarios cuando esperan necesitarla más, a la vez que evita que los arrendatarios apliquen la exención más allá de cuando se necesite.
  - (c) no existe un cambio sustancial en los otros términos y condiciones del arrendamiento. Esta condición refleja la opinión del Consejo de que los arrendatarios no deberían aplicar la solución práctica a modificaciones de arrendamientos que no están relacionadas con la pandemia covid-19, sino negociados al mismo tiempo que una reducción del alquiler relacionada con el covid-19 (aunque, por ejemplo, unas vacaciones de tres meses de alquiler en 2020 seguidos de tres meses adicionales de pagos sustancialmente equivalentes al final del arrendamiento no impediría que una reducción del alquiler quedara dentro del alcance de la solución práctica).

- FC6 La solución práctica deja de aplicar los requerimientos de la NIIF 16 y se propone solo para proporcionar a los arrendatarios una exención práctica durante la pandemia covid-19. El Consejo decidió que no se debe requerir que los arrendatarios abandonen los requerimientos de la NIIF 16—algunos arrendatarios (por ejemplo, los que tienen sistemas para abordar cambios en los pagos por arrendamientos) pueden preferir la aplicación de los requerimientos existentes a todos los cambios en los contratos de arrendamiento a lo largo de la pandemia. Por ello, el Consejo propone permitir, pero no requerir, que un arrendatario aplique la solución práctica. Como se describe en el párrafo FC4, si un arrendatario elige aplicar la solución práctica a un arrendamiento, aplicaría la solución práctica de forma congruente a todos los contratos de arrendamiento con características similares y en circunstancias parecidas.

## Los efectos sobre la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros

- FC7 El Consejo consideró la contabilización de los cambios en los pagos por arrendamientos aplicando la solución práctica para tres tipos de cambio:
- (a) Un arrendatario que aplica la solución práctica contabilizaría generalmente una condonación o renuncia de los pagos por arrendamiento como un pago por arrendamientos variable aplicando el párrafo 38 de la NIIF 16. El arrendatario también haría un ajuste correspondiente al pasivo por arrendamiento—en efecto, la baja en cuentas de la parte del pasivo por arrendamiento que se ha extinguido por la condonación o renuncia de los pagos por arrendamiento.
  - (b) Un cambio en los pagos por arrendamiento que reduce los pagos en un periodo, pero incrementa proporcionalmente los pagos en otro no extingue el pasivo por arrendamientos del arrendatario ni cambia la contraprestación por el arrendamiento—en su lugar, cambia solo el calendario de los pagos individuales. En este caso, un arrendatario continuaría reduciendo el pasivo por arrendamiento por los pagos realizados al arrendador aplicando el párrafo 36(b) de la NIIF 16.
  - (c) Algunas reducciones del alquiler relacionadas con el covid-19 reducen los pagos por arrendamientos, incorporando una condonación de pagos y un cambio en el calendario de los pagos.

- FC8 El Consejo observó que un pasivo por arrendamientos reconocido por un arrendatario aplicando la solución práctica representaría el valor presente de los pagos por arrendamientos futuros adeudados al arrendador. En opinión del Consejo, esta contabilización proporciona una representación fiel de las obligaciones de un arrendatario según el contrato del arrendamiento, de forma que los arrendatarios, aplicando la solución práctica, proporcionarían información útil a los usuarios de los estados financieros.
- FC9 Sin embargo, la propuesta de este Proyecto de Norma podría afectar la comparabilidad entre los arrendatarios que apliquen la solución práctica y los que no lo hagan. Es de destacar que, los efectos de las reducciones del alquiler relacionadas con el covid-19 sobre un activo por derecho de uso y sobre el resultado del periodo, podría depender de si un arrendatario aplica la solución práctica. Por ejemplo, un arrendatario que aplique la solución práctica reconocería generalmente los efectos de la condonación de los pagos por arrendamiento en el resultado del periodo en el que ocurre el suceso o condición que desencadena esa condonación. Un arrendatario que aplique las modificaciones de los requerimientos del arrendamiento realizaría, en su lugar, un ajuste a los importes en libros del activo por derecho de uso y generalmente reconocería los efectos de las reducciones de alquiler a través de la depreciación del activo por derecho de uso. Esta pérdida potencial de comparabilidad podría reducirse en alguna medida porque las circunstancias que dan lugar a las reducciones del alquiler relacionadas con el covid-19 es probable que indiquen que los activos por derecho de uso pueden tener deteriorado su valor. Cualquier deterioro de valor reduciría la diferencia potencial entre la contabilización—o no contabilización— de una reducción del alquiler como una modificación de un arrendamiento.
- FC10 Al reconocer los posibles efectos de la solución práctica sobre la comparabilidad, el Consejo decidió proponer que un arrendatario que aplique la exención debería revelar ese hecho. Se requiere también que un arrendatario aplique los otros requerimientos de información a revelar de la NIIF 16 y otras Normas NIIF, tal como la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*, para proporcionar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre las actividades de arrendamiento de un arrendatario.

## Transición y fecha de vigencia

---

- FC11 Cuando el Consejo desarrolló la propuesta de este Proyecto de Norma los arrendatarios estaban afrontando ya los retos consecuencia de la pandemia del covid-19. Consciente de la urgencia del tema, el Consejo propone una fecha de vigencia para los periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de junio de 2020 con aplicación anticipada permitida. Optando por aplicar la modificación anticipadamente, los arrendatarios podrían aplicar la solución práctica de forma inmediata al conjunto de estados financieros todavía no autorizados para su emisión en la fecha de emisión de la modificación. Sin embargo, estableciendo una fecha de vigencia para los periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de junio de 2020, el Consejo está permitiendo, en lugar de requiriendo, la aplicación inmediata—asegurando de ese modo, que los arrendatarios tengan la oportunidad de obtener la información necesaria si desean aplicar la solución práctica.
- FC12 El Consejo también propone requerir que los arrendatarios apliquen la modificación de forma retroactiva. El alcance de la solución práctica (véase el párrafo FC5) significa que la aplicación retroactiva no captaría las reducciones de alquileres que afectan los pagos vencidos antes de enero de 2020. Sin embargo, la aplicación retroactiva puede beneficiar a los arrendatarios que autoricen estados financieros anuales o intermedios para su publicación después de recibir las reducciones de los alquileres relacionadas con el covid-19, pero antes de que se emita la modificación. Por ejemplo, un arrendatario que no aplique la solución práctica en sus estados financieros de marzo de 2020 podría aplicar la modificación de forma retroactiva a reducciones concretas de los alquileres relacionadas con el covid-19 que afectan los pagos vencidos antes del 31 de marzo de 2020 en sus estados financieros del 31 de marzo de 2021, contabilizando así congruentemente reducciones de los alquileres relacionadas con el covid-19 similares. La aplicación retroactiva también beneficiaría a los arrendatarios que apliquen la solución práctica durante su primer año de aplicación de la NIIF 16. Por ejemplo, un arrendatario que aplique la NIIF 16 retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* y aplique la solución práctica a las reducciones de los alquileres relacionadas con el covid-19, no determinaría una tasa de descuento revisada para esos arrendamientos. En su lugar, el arrendatario utilizaría una tasa de descuento determinada como si la NIIF 16 se hubiera aplicado siempre (por ejemplo, una tasa determinada a la fecha de comienzo).
- FC13 No obstante, la reexpresión de la información comparativa proporcionaría poco beneficio y requerir esto podría ser costoso para los arrendatarios. Por ello, el Consejo propone requerir que los arrendatarios reconozcan el efecto acumulado de la aplicación inicial de la modificación como un ajuste en el saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que el arrendatario aplica por primera vez la modificación.