

Condonación de pagos de arrendamiento por parte del arrendador (NIIF 9 *Instrumentos financieros* y NIIF 16 *Arrendamientos*)

El Comité recibió una solicitud sobre la aplicación por parte de un arrendador de las NIIF 9 y 16 en la contabilización de una reducción del alquiler concreta. La reducción del alquiler es aquella en la que el único cambio en el contrato de arrendamiento es la condonación por parte del arrendador de los pagos debidos por el arrendatario en virtud de dicho contrato.

Los hechos

La solicitud describía una reducción del alquiler acordada por un arrendador y un arrendatario en la fecha de la reducción del alquiler. La reducción del alquiler modifica las condiciones originales de un contrato de arrendamiento clasificado por el arrendador—aplicando la NIIF 16—como arrendamiento operativo. Un arrendador libera legalmente al arrendatario de su obligación de efectuar pagos de arrendamiento específicamente identificados:

- a. Algunos de estos pagos por arrendamiento son importes contractualmente vencidos pero no pagados. El párrafo GA9 de la NIC 32 señala que "un arrendador no considera un arrendamiento operativo como un instrumento financiero, excepto con respecto a los pagos individuales actualmente debidos y por pagar por el arrendatario". Por lo tanto, el arrendador ha reconocido estos importes como una cuenta por cobrar por arrendamiento operativo. Aplicando el párrafo 81 de la NIIF 16, el arrendador también ha reconocido los importes como ingresos.
- b. Algunos de estos pagos de arrendamiento aún no han vencido contractualmente.

No se realizan otros cambios en el contrato de arrendamiento, ni hay otras negociaciones entre el arrendador y el arrendatario que puedan afectar a la contabilización de la reducción del alquiler. Antes de la fecha de reducción del alquiler, el arrendador aplica el modelo de pérdida crediticia esperada de la NIIF 9 a la cuenta por cobrar del arrendamiento operativo.

La solicitud

La solicitud preguntaba:

- a. cómo aplica el arrendador el modelo de pérdida crediticia esperada de la NIIF 9 a la cuenta por cobrar del arrendamiento operativo antes de otorgar la reducción del alquiler si espera condonar los pagos adeudados por el arrendatario en virtud del contrato de arrendamiento; y
- b. si el arrendador aplica los requerimientos de baja en cuentas de la NIIF 9 o los requerimientos de modificación del arrendamiento de la NIIF 16 al contabilizar la reducción del alquiler.

Aplicación del modelo de pérdida crediticia esperada de la NIIF 9 a la cuenta por cobrar del arrendamiento operativo

El párrafo 2.1(b)(i) de la NIIF 9 señala que "las cuentas por cobrar de arrendamientos operativos reconocidas por el arrendador están sujetas a los requerimientos de baja en cuentas y deterioro de valor" de la NIIF 9. Por lo tanto, se requiere que un arrendador aplique los requerimientos de deterioro de valor de la NIIF 9 al importe en libros bruto de una cuenta por cobrar por arrendamiento operativo a partir de la fecha en que reconozca dicha cuenta por cobrar, teniendo en cuenta los requerimientos de baja en cuentas aplicables de la NIIF 9.

La NIIF 9 define pérdida crediticia como "la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a una entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir (es decir, todas las insuficiencias de efectivo)...". El párrafo 5.5.17 de la NIIF 9 señala que "una entidad medirá las pérdidas crediticias esperadas... de forma que reflejen (a) un importe probable ponderado y no sesgado que se determina evaluando un rango de resultados posibles; (b) del valor temporal del dinero; y (c) la información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

En consecuencia, en el hecho descrito en la solicitud, el arrendador aplica los requerimientos de deterioro de valor de la NIIF 9 a la cuenta por cobrar del arrendamiento operativo. El arrendador estima las pérdidas crediticias esperadas en la cuenta por cobrar del arrendamiento operativo midiendo cualquier pérdida crediticia para reflejar "todas las insuficiencias de efectivo". Estas insuficiencias son la diferencia entre:

- a. todos los flujos de efectivo contractuales debidos al arrendador de conformidad con el contrato de arrendamiento (e incluidos en el importe bruto en libros de la cuenta por cobrar por arrendamiento operativo); y

- b. todos los flujos de efectivo que el arrendador espera recibir, determinados utilizando "información razonable y sustentable" sobre "sucesos pasados, condiciones actuales y previsiones de condiciones económicas futuras".

Por lo tanto, el Comité concluyó que, antes de que se otorgue la reducción del alquiler, el arrendador mide las pérdidas crediticias esperadas en la cuenta por cobrar del arrendamiento operativo de forma que refleje "importe de probabilidad ponderada no sesgado...", "el valor temporal del dinero" y "la información razonable y sustentable..." (tal y como requiere el párrafo 5.5.17 de la NIIF 9). Esta medición de las pérdidas crediticias esperadas incluye que el arrendador considere sus expectativas de condonación de los pagos por arrendamiento reconocidos como parte de esa cuenta por cobrar.

Contabilización de la reducción del alquiler—NIIF 9 y NIIF 16

Aplicación de los requerimientos de baja en cuentas de la NIIF 9 a la cuenta por cobrar del arrendamiento operativo

El párrafo 2.1(b)(i) de la NIIF 9 señala que las cuentas por cobrar de arrendamientos operativos reconocidas por el arrendador están sujetas a los requerimientos de baja en cuentas de la NIIF 9. En consecuencia, al otorgar la reducción del alquiler, el arrendador considera si se cumplen los requerimientos para la baja en cuentas del párrafo 3.2.3 de la NIIF 9.

En la reducción del alquiler descrita en la solicitud, el arrendador libera legalmente al arrendatario de su obligación de realizar pagos de arrendamiento específicamente identificados, algunos de los cuales el arrendador ha reconocido como una cuenta por cobrar por arrendamiento operativo. En consecuencia, al otorgar la reducción del alquiler, el arrendador concluye que se han cumplido los requerimientos del párrafo 3.2.3(a) de la NIIF 9—es decir, que sus derechos contractuales sobre los flujos de efectivo de la cuenta por cobrar del arrendamiento operativo expiran—porque ha aceptado liberar legalmente al arrendatario de su obligación y, por tanto, ha renunciado a sus derechos contractuales sobre esos flujos de efectivo específicamente identificados. Por lo tanto, en la fecha en que se concede la reducción del alquiler, el arrendador vuelve a medir las pérdidas crediticias esperadas en la cuenta por cobrar del arrendamiento operativo (y reconoce cualquier cambio en la provisión para pérdidas crediticias esperadas en el resultado del periodo) y da de baja la cuenta por cobrar del arrendamiento operativo (y la provisión para pérdidas crediticias esperadas asociada).

Aplicación de los requerimientos de modificación del arrendamiento de la NIIF 16 a los pagos futuros del arrendamiento

La reducción del alquiler descrita en la solicitud se ajusta a la definición de modificación del arrendamiento de la NIIF 16. La reducción del alquiler es "un cambio en ... la contraprestación de un arrendamiento ... que no formaba parte de los términos y condiciones originales del arrendamiento". Por lo tanto, el arrendador aplica el párrafo 87 de la NIIF 16 y contabiliza el arrendamiento modificado como un nuevo arrendamiento a partir de la fecha en que se otorga la reducción del alquiler.

El párrafo 87 de la NIIF 16 requiere que un arrendador considere cualquier pago anticipado o acumulado (devengado) relativo al arrendamiento original como parte de los pagos por el nuevo arrendamiento. El Comité observó que los pagos de arrendamiento contractualmente debidos por el arrendatario que el arrendador ha reconocido como una cuenta por cobrar por arrendamiento operativo (a la que se aplican los requerimientos de baja en cuentas y deterioro de valor de la NIIF 9) no son pagos de arrendamiento acumulados (devengados). En consecuencia, ni esos pagos por arrendamiento ni su condonación se consideran—aplicando el párrafo 87 de la NIIF 16—parte de los pagos por arrendamiento del nuevo arrendamiento.

Al contabilizar el arrendamiento modificado como un nuevo arrendamiento, el arrendador aplicará el párrafo 81 de la NIIF 16 y reconocerá los pagos del arrendamiento (incluidos los pagos anticipados o acumulados relativos al arrendamiento original) como ingresos, ya sea de forma lineal o sobre otra base sistemática.

El Comité concluyó que el arrendador contabiliza la reducción del alquiler descrita en la solicitud en la fecha en que se concede aplicando: (a) los requerimientos de baja en cuentas de la NIIF 9 a los pagos de arrendamiento condonados que el arrendador ha reconocido como una cuenta por cobrar de arrendamiento operativo; y (b) los requerimientos de modificación del arrendamiento de la NIIF 16 a los pagos de arrendamiento condonados que el arrendador no haya reconocido como una cuenta por cobrar por arrendamiento operativo.

Conclusión

El Comité concluyó que los principios y requerimientos de las Normas NIIF de Contabilidad proporcionan una base adecuada para que un arrendador determine cómo aplicar el modelo de pérdida crediticia esperada de la NIIF 9 a una cuenta por cobrar de un arrendamiento operativo y contabilizar la reducción del alquiler descrita en la solicitud. Por consiguiente, el Comité decidió no añadir un proyecto de emisión de normas al plan de trabajo.]