

ANEXO B - 9

NORMA DE INFORMACIÓN CONTABLE - CHILE

NICCH N° 17

VERSIÓN 2012



ARRENDAMIENTOS

(Última modificación 31 de diciembre de 2011)

ÍNDICE

Párrafos

Norma de Información Contable – Chile N° 17 ***Arrendamientos***

OBJETIVO	1
ALCANCE	2
DEFINICIONES	4
CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS	7
ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDATARIOS	20
Arrendamientos financieros	20
Reconocimiento inicial	20
Medición posterior	25
Revelaciones	31
Arrendamientos operativos	33
Revelaciones	35
ARRENDAMIENTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS ARRENDADORES	36
Arrendamientos financieros	36
Reconocimiento inicial	36
Medición posterior	39
Revelaciones	47
Arrendamientos operativos	49
Revelaciones	56
TRANSACCIONES DE VENTA CON RETRO-ARRENDAMIENTO POSTERIOR	58
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	67
FECHA DE VIGENCIA	69
RETIRO DE LA NICCH 17 (Modificada en 1997)	70
ANEXO B	
Modificaciones a otros Pronunciamientos	

BOLETÍN TÉCNICO N° 79

ALERTA SOBRE DERECHOS DE PROPIEDAD

El Boletín Técnico N° 79, incluyendo sus anexos y cualquier otro material complementario, está basado en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (International Financial Reporting Standards – IFRS) y en la normativa internacional complementaria, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las IFRS son propiedad exclusiva del International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF) y pueden ser obtenidas directamente de dicha entidad. Su texto oficial es aquel publicado en inglés y, en caso de realizarse cualquier modificación para facilitar su adopción, dicha modificación o alteración debe quedar debidamente indicada en el texto del documento que se utilice al efecto.

En virtud de un acuerdo firmado entre ambas entidades, se ha autorizado expresa y exclusivamente al Colegio de Contadores de Chile A.G. (el Colegio) para utilizar este material, exclusivamente en el país, como base de las normas que se han incorporado al presente Boletín bajo la denominación: Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH), facilitando de esta forma el cumplimiento del mandato conferido al Colegio en virtud de la Ley 13.011, que le asigna la responsabilidad de emitir las normas profesionales que se deben observar en el país.

En consecuencia, el contenido del boletín y sus anexos está protegido por derechos de propiedad y queda estrictamente prohibida su reproducción parcial o total, por cualquier medio, sin la autorización expresa del Colegio, que debe constar por escrito.

Cualquier tema relacionado con publicaciones o derechos de autor en relación al material oficial en inglés, debe ser dirigido a:

IASCF Publications Department
30 Cannon Street, London EC4M 6XH
United Kingdom
Telephone: +44 (0)20 7246 6410
Fax: +44 (0)20 7246 6411
Web: www.ifrs.org

Declaración requerida por el IASB

These Standards are based on the International Financial Reporting Standards and other International Accounting Standards Board (IASB) publications. International Financial Reporting Standards and other IASB publications are copyright of the International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF). In the event that any Standard has been amended to facilitate its adoption into National Law, this amendment will be clearly indicated in the text of the Standard. The approved text of International Financial Reporting Standards and other IASB Publications is the text that is published by the IASCF in English, copies of which may be obtained from IASCF.

IASCF has waived to the Colegio de Contadores de Chile A.G. the right to assert its copyright in the above materials in the territory of Chile, except with sovereign consent. The IASCF reserves all rights outside of the aforementioned territory.

Norma de Información Contable – Chile N° 17

Arrendamientos

Objetivo

- 1 El objetivo de esta Norma es establecer, para arrendatarios y arrendadores, las políticas apropiadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos.

Alcance

- 2 **Esta Norma se aplicará en la contabilización de todos los tipos de arrendamientos que sean distintos de los:**
 - (a) acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares y
 - (b) acuerdos de licencias para partidas tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.

Sin embargo, esta Norma no se aplicará como base para la medición de:

- (a) propiedades mantenidas por arrendatarios contabilizadas como propiedades de inversión (ver la NICCH 40, *Propiedades de Inversión*);
 - (b) propiedades de inversión proporcionadas por arrendadores bajo un régimen de arrendamiento operativo (ver la NICCH 40);
 - (c) activos biológicos mantenidos por arrendatarios bajo un régimen de arrendamiento financiero (ver la NICCH 41, *Agricultura*) o
 - (d) activos biológicos proporcionados por arrendadores bajo un régimen de arrendamiento operativo (ver la NICCH 41).
- 3 Esta Norma es aplicable a los acuerdos mediante los cuales se transfiere el derecho de uso de activos, incluso en el caso que el arrendador deba proporcionar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de tales bienes. Esta Norma no se aplica a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, donde una parte no transfiere a la otra el derecho a usar algún tipo de activo.

Definiciones

- 4 Los siguientes términos se usan, en la presente Norma con el significado que a continuación se especifica:

Arrendamiento es un acuerdo por el cual el arrendador cede al arrendatario, a cambio de una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un período determinado.

Arrendamiento Financiero es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo. La propiedad del mismo puede o no ser transferida.

Arrendamiento Operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.

Arrendamiento no revocable es un arrendamiento que sólo es revocable:

- (a) si ocurriese alguna contingencia remota;
- (b) con la autorización del arrendador;
- (c) si el arrendatario realiza un nuevo arrendamiento, para el mismo activo u otro equivalente, con el mismo arrendador o
- (d) si el arrendatario paga una cantidad adicional tal que, al inicio del arrendamiento, la continuación de éste quede asegurada con razonable certeza.

El *inicio del arrendamiento* es la fecha más temprana entre la fecha del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo. A esa fecha:

- (a) el arrendamiento se clasifica como operativo o como financiero y
- (b) en el caso de un arrendamiento financiero, se determinan los montos que se reconocerán al comienzo del plazo de arrendamiento.

El *comienzo del plazo del arrendamiento* es la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene derecho a usar el activo arrendado. Es la fecha del reconocimiento inicial del arrendamiento (es decir, del reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos derivados del arrendamiento, según proceda).

Plazo del arrendamiento es el período no revocable por el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier período adicional en que el arrendatario tenga la opción de continuar con el arrendamiento del activo, con o sin pago adicional, cuando al inicio del arrendamiento se tenga una certeza razonable que el arrendatario ejercerá la opción.

Pagos mínimos por el arrendamiento son los pagos que se requieren o pueden requerirse al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo el arriendo contingente, costos de los servicios y los impuestos a ser pagados por y reembolsados al arrendador, junto con:

- (a) en el caso del arrendatario, cualquier monto garantizado por él mismo o por una parte relacionada con él o
- (b) en el caso del arrendador, cualquier valor residual que le sea garantizado, ya sea por:
 - (i) el arrendatario;

- (ii) **una parte relacionada con éste o**
- (iii) **un tercero no relacionado con el arrendador que sea capaz financieramente de cubrir las obligaciones derivadas de la garantía otorgada.**

Sin embargo, si el arrendatario tiene una opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente menor que el valor justo del activo a la fecha en que la opción pueda ser ejercida, de forma que, al inicio del arrendamiento, se puede prever con razonable certeza que la opción será ejercida, los pagos mínimos por el arrendamiento comprenderán tanto los pagos mínimos a efectuar en el plazo del arriendo hasta la fecha esperada de ejercicio de esta opción de compra y el pago requerido para ejercer la opción de compra.

Valor justo es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción habitual entre participantes de mercado en la fecha de la medición. (ver NIFCH13).

Vida económica es ya sea:

- (a) **el período durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o**
- (b) **la cantidad de unidades de producción o unidades similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.**

Vida útil es el período de tiempo restante estimado que se extiende, desde el inicio del plazo del arrendamiento, pero sin estar limitado por éste, a lo largo del cual la entidad espera consumir los beneficios económicos incorporados al activo arrendado.

Valor residual garantizado es:

- (a) **para un arrendatario, la parte del valor residual que ha sido garantizada por él mismo o por una parte relacionada con él (siendo el monto de la garantía el monto máximo que podrían, en cualquier caso, tener que pagar) y**
- (b) **para un arrendador, la parte del valor residual que ha sido garantizada por el arrendatario o por un tercero no relacionado con el arrendador que sea financieramente capaz de cubrir las obligaciones derivadas de la garantía otorgada.**

Valor residual no garantizado es la parte del valor residual del activo arrendado, cuya realización por parte del arrendador no está asegurada o bien es garantizada sólo por una parte relacionada con el arrendador.

Costos directos iniciales son los costos incrementales directamente imputables a la negociación y contratación de un arrendamiento, excepto por aquellos costos incurridos por un arrendador que sea a la vez fabricante o distribuidor.

Inversión bruta en el arrendamiento es la suma de:

- (a) **los pagos mínimos a recibir por el arrendador en un arrendamiento financiero, y**
- (b) **cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.**

Inversión neta en el arrendamiento es la inversión bruta en el arrendamiento descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

Ingresos financieros no devengados es la diferencia entre:

- (a) **la inversión bruta en el arrendamiento y**
- (b) **la inversión neta en el arrendamiento.**

Tasa de interés implícita en el arrendamiento es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, cause que la suma total del valor actual de (a) los pagos mínimos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado resulte igual a la suma (i) del valor justo del activo arrendado y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.

Tasa de interés incremental del endeudamiento del arrendatario es la tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar por un arrendamiento similar o, si ésta no fuera determinable, la tasa en la cual, al inicio del contrato, el arrendatario incurriría si pidiera prestado, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.

Arriendos contingentes es la parte de los pagos por arrendamiento cuyo monto no es fijo, sino que se basa en el monto futuro de un factor que varía por razones distintas del mero paso del tiempo (por ejemplo, un porcentaje de las ventas futuras, grado de utilización futura, índices de precios futuros, tasas de interés de mercado futuras, etc.).

- 5 Un acuerdo o un compromiso de arrendamiento puede incluir una cláusula para ajustar los pagos por arrendamiento por cambios en los costos de construcción o en la adquisición de la propiedad arrendada o cambios en alguna otra medida del costo o valor, tales como cambios en los niveles generales de precios o en los costos del arrendador por financiamiento del arrendamiento, ocurridos durante el período que media entre el inicio del arrendamiento y el comienzo del plazo de arrendamiento. Si fuera así, para los propósitos de esta Norma, el efecto de tales cambios se considerará que ha tenido lugar al inicio del arrendamiento.
- 6 La definición de un arrendamiento incluye contratos para el arriendo de activos, que incluyen una cláusula en la que se otorgue al que arrienda una opción de adquirir el título de propiedad del activo después del cumplimiento de las condiciones acordadas. Estos contratos se conocen como contratos de arrendamiento-compra.
- 6A La NICCH 17 utiliza el término "valor justo" de una forma que difiere en algunos aspectos de la definición de valor justo de la NIFCH 13 *Medición del Valor Justo*. Por ello, al aplicar la NICCH 17 una entidad medirá el valor razonable de acuerdo con esta NICCH 17 y no de acuerdo con la NIFCH 13.

Clasificación de los arrendamientos

- 7 La clasificación de los arrendamientos adoptada en esta Norma se basa en el grado en que los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad del activo arrendado, permanecen con el arrendador o el arrendatario. Los riesgos incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, y de las variaciones en los retornos debido a cambios en las condiciones económicas. Los beneficios pueden estar representados por la expectativa de una operación rentable durante la vida económica del activo, así como por una ganancia por plusvalía del activo o por la realización de un valor residual.
- 8 **Un arrendamiento se clasifica como financiero cuando se transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Un arrendamiento es clasificado como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.**
- 9 Debido a que la transacción entre un arrendador y un arrendatario se basa en un acuerdo de arrendamiento entre ellos, es apropiado el uso uniforme de definiciones. La aplicación de estas definiciones a las diferentes circunstancias del arrendador y del arrendatario, puede tener como consecuencia que el mismo arrendamiento se clasifique de distinta forma por ellos. Por ejemplo, este puede ser el caso, si el arrendador se beneficia de una garantía referida al valor residual, proporcionada por un tercero no relacionado con el arrendatario.
- 10 Respecto a si un arrendamiento es financiero u operativo depende de la esencia económica de la transacción, más que de la forma del contrato.^(*) Ejemplos de situaciones que, por sí solas o de forma conjunta, normalmente llevarían a la clasificación de un arrendamiento como financiero son:
- (a) el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
 - (b) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior a su valor justo a la fecha que la opción pueda ser ejercida, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que la opción se ejercerá;
 - (c) el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo incluso en caso que el título de propiedad no se transfiera;
 - (d) al inicio del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos equivalente a prácticamente todo el valor justo del activo arrendado y
 - (e) los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes.
- 11 Indicadores de situaciones que individualmente o en combinación también llevarían a clasificar un contrato de arrendamiento como financiero son:

^(*) Ver también la SICCH 27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Involucran la Forma Legal de un Arrendamiento*.

- (a) si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas generadas al arrendador a causa de tal cancelación son asumidas por el arrendatario;
 - (b) las ganancias o pérdidas derivadas de las fluctuaciones en el valor justo del valor residual se devengan a favor del arrendatario (por ejemplo, en la forma de un descuento en los pagos por arrendamiento equivalente a la mayor parte de los ingresos por la venta al final del contrato de arrendamiento) y
 - (c) el arrendatario tiene la capacidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período, con un arrendamiento sustancialmente inferior al arrendamiento según el mercado.
- 12 Los ejemplos e indicadores en los párrafos 10 y 11 no son siempre concluyentes. Si resulta claro, de otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad el arrendamiento, se clasifica como operativo. Por ejemplo, este puede ser el caso si se transfiere la propiedad del activo al término del arrendamiento, por un pago variable que sea igual a su valor justo en ese momento, o si existen arriendos contingentes como consecuencia de los cuales el arrendatario no tiene sustancialmente todos tales riesgos y beneficios.
- 13 La clasificación del arrendamiento se hace al inicio del arrendamiento. Si en algún otro momento el arrendatario y el arrendador acuerdan cambiar las estipulaciones del contrato, en vez de renovarlo, de tal forma que según los criterios establecidos en los párrafos 7 al 12, la modificación diera lugar a una clasificación diferente del arrendamiento, si los cambios en los términos han tenido efecto desde el inicio de la operación, el contrato modificado se considera un nuevo arrendamiento para todo el plazo del contrato. No obstante, los cambios en las estimaciones (por ejemplo las que suponen modificaciones en la vida económica o en el valor residual del activo arrendado) o los cambios en circunstancias (por ejemplo, incumplimiento de pago por parte del arrendatario), no originan una nueva clasificación del arrendamiento para efectos contables.
- 14 (Eliminado en texto original en inglés.)
- 15 (Eliminado en texto original en inglés.)
- 15A Cuando un arrendamiento incluye tanto terrenos como edificios, una entidad evalúa la clasificación de cada elemento como un arrendamiento financiero o como un arrendamiento operativo en forma separada de acuerdo con los párrafos 7 al 13. Al determinar si el elemento de terreno es un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero, una consideración importante es que un terreno normalmente tiene una vida económica indefinida.
- 16 Cuando sea necesario con el objeto de clasificar y contabilizar un arrendamiento de terrenos y de edificios, los pagos mínimos por el arrendamiento (incluyendo todo pago por adelantado) se asignan entre los componentes de terrenos y edificios en proporción a los valores justos relativos de las participaciones de arrendamiento en los elementos de terrenos y edificios al inicio del arrendamiento. Si los pagos por el arrendamiento no pueden asignarse fiablemente entre estos dos elementos, todo el arrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero, a menos que esté claro que ambos elementos son arrendamientos operativos, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasifica como un arrendamiento operativo.
- 17 En un arrendamiento conjunto de terrenos y edificios en el cual el monto que inicialmente se reconocería por el componente terrenos no sea significativo, de acuerdo con el párrafo 20, los

terrenos y los edificios pueden tratarse como una sola unidad para los efectos de la clasificación del arrendamiento y clasificarse como un arrendamiento financiero u operativo de acuerdo con los párrafos 7 al 13. En tal caso, se considera la vida económica de los edificios para la totalidad del activo arrendado.

- 18 La medición por separado de los elementos de terrenos y edificios no será necesaria cuando la participación del arrendatario, tanto en terrenos como en los edificios, sea clasificado como una propiedad de inversión de acuerdo con la NICCH 40 y se adopte el modelo del valor justo. Se requieren cálculos detallados para efectuar esta evaluación sólo si la clasificación de uno o ambos elementos fuera de otro modo incierta.
- 19 De acuerdo con la NICCH 40, es posible que un arrendatario clasifique su participación en una propiedad mantenida como un arrendamiento operativo, como una propiedad de inversión. Si hace esto tal participación sobre la propiedad se contabiliza como si fuera un arrendamiento financiero y, además, se utiliza el modelo del valor justo para el activo así reconocido. El arrendatario continuará contabilizando el arrendamiento como un arrendamiento financiero, incluso si un hecho posterior cambia la naturaleza de la participación del arrendatario sobre la propiedad, de forma que ya no sea clasificado como propiedad de inversión. Este es el caso si, por ejemplo, el arrendatario:
 - (a) ocupa la propiedad, que entonces se transfiere como una propiedad ocupada por el dueño, a un costo atribuido equivalente a su valor justo a la fecha en la que se produce el cambio de uso o
 - (b) realiza un subarriendo, en la que transfiere, a un tercero no relacionado, substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Tal subarriendo se contabiliza, por parte del arrendatario, como un arrendamiento financiero a un tercero, aunque puede ser contabilizado como un arrendamiento operativo por el tercero.

Arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios

Arrendamientos financieros

Reconocimiento inicial

- 20 **Al inicio del plazo del arrendamiento financiero, los arrendatarios reconocerán, arrendamientos financieros como activos y pasivos en sus estados de situación financiera a montos equivalentes al valor justo de la propiedad arrendada, o si fuera menor, al valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea factible determinarla; de lo contrario se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario se añadirá al monto reconocido como un activo.**
- 21 Las transacciones y demás hechos se contabilizan y presentan de acuerdo con su esencia económica y realidad financiera, y no meramente de acuerdo con su forma legal. Aunque la forma legal de un acuerdo de arrendamiento es que el arrendatario no puede adquirir el título legal sobre el activo arrendado, en el caso de un arrendamiento financiero la esencia económica y realidad financiera implican que el arrendatario adquiere los beneficios

económicos derivados del uso del activo arrendado durante la mayor parte de su vida económica, a cambio de asumir, una obligación de pagar por ese derecho un monto aproximadamente igual al inicio del arrendamiento, al valor justo del activo y el cargo financiero correspondiente.

- 22 Si tales transacciones de arrendamiento no son reflejadas en el estado de situación financiera del arrendatario, tanto los recursos económicos como las obligaciones de la entidad estarían subvaluados distorsionando los ratios financieros. Es apropiado, por lo tanto, que un arrendamiento financiero se reconozca en el estado de situación financiera del arrendatario, tanto como un activo y como una obligación de pagar cuotas de arrendamiento en el futuro. Al inicio del plazo del arrendamiento, tanto el activo como la obligación de pagar cuotas futuras de arrendamiento, se reconocen en el estado de situación financiera por los mismos montos, excepto si existen costos directos iniciales del arrendatario, que se suman al monto reconocido como un activo.
- 23 No es apropiado presentar, en los estados financieros, las obligaciones relativas a los bienes arrendados como deducciones del valor de los activos arrendados. En caso que la entidad realice, en el estado de situación financiera, distinción entre pasivos corrientes y no corrientes, hará la misma distinción para las obligaciones derivadas de los arrendamientos.
- 24 Es frecuente incurrir en costos directos iniciales al emprender actividades específicas de arrendamiento, tales como los que surgen al negociar y asegurar los acuerdos y contratos correspondientes. Los costos que se identifiquen como directamente atribuibles a las actividades llevadas a cabo por parte del arrendatario en un arrendamiento financiero, se suman al monto reconocido como un activo.

Medición posterior

- 25 **Los pagos mínimos por arrendamiento se asignarán entre el cargo financiero y la reducción de la obligación. El cargo financiero se asignará a cada período pendiente durante el plazo del arrendamiento, de modo que se obtenga una tasa de interés constante, sobre el saldo de la obligación. Los arriendos contingentes se cargarán como gastos en los períodos en que se incurren.**
- 26 En la práctica, y con la finalidad de simplificar los cálculos, el arrendatario puede utilizar algún tipo de aproximación para asignar el cargo financiero entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento.
- 27 **Un arrendamiento financiero origina, en cada período contable, tanto un cargo por depreciación por los activos depreciables, como un gasto financiero. La política de depreciación para activos depreciables arrendados será uniforme con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean y la depreciación reconocida se calculará sobre las bases establecidas en la NICCH 16, *Activo Fijo* y en la NICCH 38, *Activos Intangibles*. Si no existiese certeza razonable que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.**
- 28 El monto a depreciar de un activo arrendado se asignará en cada período contable durante el período de uso esperado, de acuerdo con una base sistemática, uniforme con la política de depreciación que el arrendatario adopte para los activos depreciables que posea. En caso que exista certeza razonable que el arrendatario obtendrá la propiedad al finalizar el plazo del

arrendamiento, el período de uso esperado será la vida útil del activo; en caso contrario, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cual sea menor.

- 29 La suma del cargo por depreciación del activo y el gasto financiero del período, raramente es igual a la cuota de arrendamiento a pagar en el período y, por tanto, no es apropiado considerar como gasto simplemente la cuota de arrendamiento a pagar. De acuerdo con lo anterior, es improbable que el activo y el pasivo correspondientes al arrendamiento sigan siendo de igual monto una vez iniciado el arrendamiento.
- 30 Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, una entidad aplica la NICCH 36 *Deterioro del Valor de los Activos*.

Revelaciones

- 31 **Además de cumplir los requerimientos de la NIFCH 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones*, los arrendatarios revelan en sus estados financieros la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros:**
- (a) **para cada clase de activos, el valor neto de libros al cierre del período sobre el cual se informa;**
 - (b) **una conciliación entre el monto total de los pagos mínimos futuros de arrendamiento y su valor actual, al cierre del período sobre el cual se informa. Además, una entidad, revelará los pagos mínimos futuros por arrendamientos al cierre del período sobre el cual se informa, y su valor actual, para cada uno de los siguientes períodos:**
 - (i) **hasta un año;**
 - (ii) **entre uno y cinco años;**
 - (iii) **más de cinco años;**
 - (c) **arriendos contingentes reconocidos como gasto en el período;**
 - (d) **el monto total de los pagos mínimos futuros por subarriendos que se esperan recibir, al cierre del período sobre el cual se informa, por los subarriendos financieros no revocables.**
 - (e) **una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento del arrendatario incluyendo, pero no limitada a, lo siguiente:**
 - (i) **la base para la determinación de la cuota de arriendo contingente;**
 - (ii) **la existencia y los términos de renovación de los contratos, o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento de precios y**
 - (iii) **las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento, tales como las que se refieran a dividendos, endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.**

- 32 Además de lo anterior, serán aplicables a los arrendatarios las exigencias de información establecidas por la NICCH 16, NICCH 36, NICCH 38, NICCH 40 y NICCH 41, para los activos arrendados bajo un régimen de arrendamiento financiero.

Arrendamientos operativos

- 33 **Los pagos de arrendamientos operativos se reconocerán como gasto sobre una base lineal, durante el plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática para reflejar la tendencia en el tiempo de los beneficios para el usuario.^(*)**
- 34 Para los arrendamientos operativos, los pagos de las cuotas de arrendamiento (excluyendo los costos por otros servicios tales como seguros o mantenimiento) se reconocen como gastos de forma lineal, a menos que el uso de otra base sistemática, sea representativa de la tendencia en el tiempo de los beneficios para el usuario, aún si los pagos no son sobre esa base.

Revelaciones

- 35 **Además de cumplir con los requerimientos de la NIFCH 7, *Instrumentos Financieros: Revelaciones*, los arrendatarios revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos:**
- (a) **el total de pagos mínimos futuros del arrendamiento, bajo contratos de arrendamiento operativo no revocables, para cada uno de los siguientes períodos:**
 - (i) **hasta un año;**
 - (ii) **entre uno y cinco años;**
 - (iii) **a más de cinco años;**
 - (b) **el monto total de los pagos mínimos futuros por subarriendo que se espera recibir, al cierre del período sobre el cual se informa, por los subarriendos no revocables.**
 - (c) **cuotas de arrendamientos y subarriendos reconocidas como gastos en el período, revelando por separado los montos de los pagos mínimos por arrendamiento, cuotas de arriendos contingentes y cuotas de subarriendo.**
 - (d) **una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos para el arrendatario incluyendo, pero no limitada a lo siguiente:**
 - (i) **la base para la determinación de cualquier cuota de arriendo contingente;**
 - (ii) **la existencia y, los términos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento y**
 - (iii) **las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento, tales como las que se refieran a dividendos, endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.**

^(*) Ver también la SICCH 15, *Arrendamientos Operativos – Incentivos*.

Arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores

Arrendamientos financieros

Reconocimiento inicial

- 36 **Los arrendadores reconocerán en sus estados de situación financiera los activos mantenidos en arrendamiento financiero y los presentan como una cuenta por cobrar, por un monto igual a la inversión neta en el arrendamiento.**
- 37 En una operación de arrendamiento financiero, sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad son transferidos por el arrendador, y por ello, las cuotas a cobrar por el mismo se consideran como reembolsos del capital e ingresos financieros para reembolsar y premiar al arrendador por su inversión y servicios.
- 38 Es frecuente que el arrendador incurra en ciertos costos directos iniciales, entre los que se incluyen comisiones, honorarios legales y costos internos que son incrementales y directamente atribuibles a negociar y pactar un arrendamiento. Se excluyen de ellos los gastos indirectos, como los incurridos por un equipo de ventas y comercialización. En el caso de arrendamientos financieros distintos de aquéllos en los que está implicado un fabricante o distribuidor que también es arrendador, los costos directos iniciales se incluyen en la medición inicial del arrendamiento financiero por cobrar y disminuyen el monto de los ingresos reconocidos durante el plazo de arrendamiento. La tasa de interés implícita del arrendamiento se define de manera tal que incluye automáticamente los costos directos iniciales en el arrendamiento financiero por cobrar; esto es, no hay necesidad de añadirlos de forma separada. Los costos incurridos por fabricantes o distribuidores, que también son arrendadores, en relación con la negociación y pacto de un arrendamiento, se excluyen de la definición de costos directos iniciales. En consecuencia, son excluidos de la inversión neta en el arrendamiento y se reconocen como gastos cuando se reconoce la utilidad en la venta, lo cual, para un arrendamiento financiero es normalmente al comienzo del plazo de arrendamiento.

Medición posterior

- 39 **El reconocimiento de los ingresos financieros, se basará en una tendencia que refleje, en cada uno de los períodos, una tasa de retorno constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.**
- 40 Un arrendador tiene como objetivo asignar al ingreso financiero sobre una base sistemática y racional, a lo largo del plazo del arrendamiento. Esta asignación de ingresos se basa en una tendencia que refleje un retorno constante periódico sobre la inversión neta del arrendador en el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos a cada período, excluidos los costos por servicios, se destinan a cubrir la inversión bruta en el arrendamiento, para reducir tanto el capital como los ingresos financieros no devengados.
- 41 Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, utilizados al calcular la inversión bruta del arrendador en un arrendamiento, son objeto de revisiones periódicas. Si ha habido una reducción en la estimación del valor residual no garantizado, se procede a modificar la distribución del ingreso financiero a lo largo del plazo del arrendamiento y cualquier reducción respecto a los montos devengados se reconoce inmediatamente.

- 41A Un activo bajo un arrendamiento financiero, que está clasificado como mantenido para la venta (o incluido en un grupo enajenable que está clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIFCH 5 “*Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas*”, se contabilizará según lo establecido en esa NIFCH.
- 42 **Los arrendadores que son también fabricantes o distribuidores reconocerán las utilidades o pérdidas por ventas en el período, de acuerdo con la política contable utilizada por la entidad para sus ventas directas. Si se cotizan tasas de interés artificialmente bajas, la utilidad en ventas se reducirá a la que se hubiera obtenido de haber aplicado tasas de interés de mercado. Los costos incurridos por el fabricante o el distribuidor que sea también arrendador, relacionados con la negociación o con pactar el arrendamiento, se reconocerán como un gasto cuando se reconoce la utilidad en la venta.**
- 43 Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la alternativa de comprar o arrendar un activo. Un arrendamiento financiero de un activo, cuando el arrendador es también fabricante o distribuidor, genera dos tipos de ingresos ordinarios:
- (a) la utilidad o pérdida equivalente a la utilidad o pérdida de una venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, reflejando los descuentos por volumen o comerciales que sean aplicables y
 - (b) el ingreso financiero durante el período del arrendamiento.
- 44 El ingreso ordinario por venta reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento, por un arrendador que sea fabricante o distribuidor, es igual al valor justo del activo o, si fuera menor, al valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento devengados para el arrendador, calculado a una tasa de interés de mercado. El costo de la venta reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento, es el costo, o el valor de libros si fuere diferente, de la propiedad arrendada, menos el valor actual del valor residual no garantizado. La diferencia entre el ingreso ordinario por venta y el costo de la venta es la utilidad en la venta, que se reconoce de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones de venta directa.
- 45 Los fabricantes o distribuidores que son también arrendadores, cotizan a veces tasas de interés artificialmente bajas a fin de atraer a los clientes. El uso de tal tasa resultaría en el reconocimiento, en el momento de la venta, de una parte excesiva del ingreso total de la transacción. En el caso que se coticen tasas de interés artificialmente bajas, la utilidad de la venta queda reducida a la que se hubiera obtenido de aplicar una tasa de interés de mercado.
- 46 Los costos incurridos por arrendadores que son fabricantes o distribuidores, en relación con la negociación y pactar un arrendamiento financiero se reconocen como gastos al comienzo del plazo del arrendamiento, debido a que están relacionados principalmente con la obtención de la utilidad en la venta del fabricante o distribuidor.

Revelaciones

- 47 **Además de cumplir los requerimientos de la NIFCH 7, los arrendadores revelarán lo siguiente en relación con los arrendamientos financieros:**
- (a) **una conciliación, al cierre del período sobre el cual se informa, entre la inversión bruta total en el arrendamiento y el valor actual de los pagos mínimos a recibir por los mismos. Además, una entidad revelará, tanto la inversión bruta total en dichos**

arrendamientos como el valor actual de los pagos mínimos por cobrar al cierre del período sobre el cual se informa para cada uno de los siguientes períodos:

- (i) **hasta un año;**
 - (ii) **entre uno y cinco años;**
 - (iii) **más de cinco años;**
- (b) **los ingresos financieros no devengados;**
- (c) **el monto de los valores residuales no garantizados devengados a favor del arrendador;**
- (d) **las provisiones acumuladas por pagos mínimos por arrendamientos incobrables;**
- (e) **los arriendos contingentes reconocidos como ingresos en el período;**
- (f) **una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador.**
- 48 Como indicador del crecimiento, a menudo también es útil revelar, la inversión bruta en, menos los ingresos financieros no devengados de nuevos negocios obtenidos durante el período, después de deducir los montos pertinentes por cuotas de arrendamiento anuladas.

Arrendamientos operativos

- 49 **Los arrendadores presentarán en sus estados de situación financiera, los activos sujetos a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza del activo.**
- 50 **Los ingresos procedentes de arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, a menos que, otra base sistemática sea más representativa de la tendencia en el tiempo en la cual disminuye el beneficio del uso del activo arrendado.^(*)**
- 51 Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación del bien, se reconocen como gastos. Los ingresos por arrendamiento (excluyendo los ingresos por servicios tales como seguro y mantenimiento) se reconocen en forma lineal en el plazo del arrendamiento, incluso si los cobros no se perciben con arreglo a tal base, a menos que otra base sistemática sea más representativa de la tendencia en el tiempo con el que los beneficios derivados del uso del activo arrendado disminuyen.
- 52 **Los costos directos iniciales, incurridos por el arrendador en la negociación y en pactar un arrendamiento operativo, se agregarán al valor de libros del activo arrendado y reconocidos como un gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.**

^(*) Ver también la SICCH 15, *Arrendamientos Operativos – Incentivos*.

- 53 **La política de depreciación para los activos depreciables arrendados será uniforme con la política normalmente seguida por el arrendador para activos similares y la depreciación se calculará de acuerdo con las bases establecidas en la NICCH 16 y la NICCH 38.**
- 54 Para determinar si un activo arrendado ha visto deteriorado su valor, una entidad aplica la NICCH 36.
- 55 Un arrendador, que sea a la vez fabricante o distribuidor, no reconoce ninguna utilidad por la venta cuando celebra un contrato de arrendamiento operativo, debido a que la operación no es equivalente a una venta.

Revelaciones

- 56 **Además de cumplir con los requerimientos de la NIFCH 7, los arrendadores revelarán lo siguiente para arrendamientos operativos:**
- (a) **el monto total de los pagos mínimos futuros correspondientes a arrendamientos operativos no revocables y para cada uno de los siguientes períodos:**
 - (i) **hasta un año;**
 - (ii) **entre uno y cinco años;**
 - (iii) **más de cinco años;**
 - (b) **el total de arriendos contingentes reconocidos como ingreso en el período;**
 - (c) **una descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados por el arrendador.**
- 57 Además, los requerimientos de revelación de la NICCH 16, 36, 38, 40 y 41 son aplicables a los arrendadores por activos proporcionados bajo arrendamientos operativos.

Transacciones de venta con retro-arrendamiento posterior

- 58 Una venta con retro-arrendamiento posterior es una transacción que implica la venta de un activo y el posterior arrendamiento del mismo activo. Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, debido a que se negocian como un todo. El tratamiento contable de las operaciones de venta con retro-arrendamiento posterior depende del tipo de arrendamiento involucrado.
- 59 **Si una venta con retro-arrendamiento posterior resulta ser un arrendamiento financiero, cualquier exceso del monto de la venta sobre el valor de libros no se reconocerá inmediatamente como ingreso, por el vendedor-arrendatario. En cambio se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.**
- 60 Si el retro - arrendamiento es un arrendamiento financiero, la transacción es un medio por el cual el arrendador proporciona financiamiento al arrendatario con el activo como garantía. Por esta razón, no es apropiado considerar el exceso del monto de la venta sobre el valor de libros del activo como un ingreso. Tal exceso se difiere y amortiza a lo largo del plazo del arrendamiento.

- 61 **Si una venta con retro-arrendamiento posterior resulta ser un arrendamiento operativo, y está claro que la operación se ha establecido a su valor justo, cualquier utilidad o pérdida se reconocerá inmediatamente. Si el precio de venta fuese inferior al valor justo, cualquier utilidad o pérdida se reconocerá inmediatamente, excepto si la pérdida es compensada por cuotas futuras de arrendamiento por debajo de los precios de mercado, en cuyo caso, se difiere y amortiza en proporción a las cuotas de arrendamiento pagadas durante el período en el cual se espera utilizar el activo. Si el precio de venta es superior al valor justo, el exceso sobre el valor justo se diferirá y amortizará en el período durante el cual se espera utilizar el activo.**
- 62 Si el retro-arrendamiento es un arrendamiento operativo y tanto las cuotas de arrendamiento como el precio de venta están a sus valores justos se habrá producido efectivamente una operación normal de venta y se reconoce inmediatamente cualquier utilidad o pérdida.
- 63 **En los contratos de arrendamiento operativo, si el valor justo a la fecha de la venta con retro-arrendamiento posterior es inferior al valor de libros del activo, una pérdida equivalente al monto de la diferencia entre el valor de libros y el valor justo se reconocerá inmediatamente.**
- 64 Para los arrendamientos financieros, tal ajuste no es necesario, a menos que se haya producido un deterioro del valor del activo, en cuyo caso el valor de libros se reducirá hasta que alcance el monto recuperable, de acuerdo con la NICCH 36.
- 65 Los requerimientos de revelación tanto para arrendatarios como para arrendadores, son igualmente aplicables a las ventas con retro-arrendamiento posterior. La descripción requerida de acuerdos significativos de arrendamientos, lleva a la revelación de disposiciones únicas o inusuales en los acuerdos, o en los términos de las transacciones de ventas con retro-arrendamiento posterior.
- 66 Las operaciones de venta con retro-arrendamiento posterior pueden requerir la aplicación de los criterios para una revelación por separado de la NICCH 1 *Presentación de Estados Financieros*.

Disposiciones Transitorias

- 67 **Sujeto a lo establecido en el párrafo 68, se recomienda la aplicación retroactiva de esta Norma, pero no se obliga a ello. Si no se aplica la Norma de forma retroactiva, se considera que el saldo de cualquier arrendamiento financiero pre-existente ha sido determinado de forma apropiada por parte del arrendador, y se contabilizará posteriormente, de acuerdo con las cláusulas de esta Norma.**
- 68 **Una entidad que previamente ha aplicado la NIC 17 (modificada en 1997) aplicará las modificaciones efectuadas por esta Norma de forma retroactiva para todos los arrendamientos, o bien, si la NIC 17 no se aplicó retroactivamente, para todos los arrendamientos que hayan comenzado desde que se aplicó por primera vez esa Norma. ^(*)**

(*) No aplicable en Chile.

68A Una entidad reevaluará la clasificación de los elementos de terreno de arrendamientos que aún no vencen a la fecha en la cual adopta las modificaciones a las que se refiere el párrafo 69A, sobre la base de información existente al comienzo de esos arrendamientos. Reconocerá un arrendamiento recientemente clasificado como un arrendamiento financiero retroactivamente de acuerdo con la NICCH 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*. Sin embargo, si una entidad no tiene la información necesaria para aplicar las modificaciones retroactivamente, deberá:

- (a) aplicar las modificaciones a esos arrendamientos sobre la base de los hechos y circunstancias que existen en la fecha que adopta las modificaciones y
- (b) reconocer los activos y pasivos relacionados con un arrendamiento de terreno recientemente clasificado como un arrendamiento financiero a sus valores justos en esa fecha; cualquier diferencia entre esos valores justos es reconocida en utilidades acumuladas.

Fecha de vigencia

69 Una entidad aplicará esta Norma a los períodos anuales que comiencen el o con posterioridad al 1 de enero de 2005. Se recomienda su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Norma para un período que comience antes del 1 de enero de 2005, revelará ese hecho. ^(*)

69A Los párrafos 14 y 15 fueron eliminados y el párrafo 15A fue agregado por *Mejoras a la NIFCH* emitida en abril de 2009. Una entidad aplicará esas modificaciones para períodos anuales que comiencen el o con posterioridad al 1 de enero de 2010. Su aplicación anticipada está permitida. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, revelará ese hecho.

Retiro de la NICCH 17 (Modificada en 1997)

70 Esta Norma reemplaza a la NIC 17 *Arrendamientos* (modificada en 1997). ^(*)

(*) No aplicable en Chile.

Anexo B

Modificaciones a otros pronunciamientos

Las modificaciones en este anexo se aplicarán para periodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2005. Si una entidad aplica esta Norma para un período anterior, estas modificaciones se aplicarán para ese período anterior. ^()*

Las correcciones incluidas en este Anexo cuando esta Norma fue modificada en 2003, han sido incorporadas a los pronunciamientos pertinentes publicados en este volumen. ^()*



^(*) No aplicable en Chile.