

## SIC – 27

### Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento

La Interpretación SIC-27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento* se encuentra en los párrafos 3 a 11. La SIC-27 viene acompañada de Fundamentos de las Conclusiones y de apéndices ilustrativos de aplicación de la Interpretación. El alcance y autoridad de las Interpretaciones se establece en los párrafos 1 y 8 a 10 del prólogo de las IFRIC.

**Referencias:** NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* (revisada en 2003), NIC 17 *Arrendamientos* (revisada en 2003), NIC 18 *Ingresos Ordinarios*, NIIF 4 *Contratos de Seguro*.

*Esta versión incluye las modificaciones procedentes de las NIIF nuevas y modificadas emitidas hasta el 31 de marzo de 2004. La sección “Cambios en esta edición”, situada al comienzo de éste volumen tras el Índice, contiene las fechas de aplicación de las NIIF nuevas y modificadas y también identifica aquellas NIIF que no están incluidas en este volumen.*

#### PROBLEMA

1. Una Entidad puede realizar con un tercero no relacionado (un Inversionista), una transacción o una serie de transacciones estructuradas (un acuerdo), cuya forma legal es la de un arrendamiento. Por ejemplo, la Entidad puede arrendar activos a un Inversionista y a continuación tomar los mismos activos en subarrendamiento o, alternativamente, vender legalmente los activos y luego tomarlos en arrendamiento posterior. La forma de cada acuerdo, así como sus plazos y condiciones, pueden variar significativamente. En el caso de arrendamiento inicial con subarrendamiento posterior, puede que el acuerdo haya sido diseñado para conseguir una ventaja fiscal para el Inversionista, que la comparte con la Entidad en forma de honorarios o cuotas, y no se haya diseñado para transmitir el derecho de uso de un activo.
2. Cuando el acuerdo con un Inversionista reviste la forma legal de arrendamiento, los problemas son:
  - (a) Cómo determinar si una serie de transacciones están interrelacionadas y deben ser registradas como una única transacción;
  - (b) determinar si el acuerdo satisface la definición de un arrendamiento según la NIC 17; y, en caso contrario;
    - (i) si la cuenta separada de inversión y las obligaciones de pago por arrendamiento que pudieran existir representan activos y pasivos de la Entidad (considérese, por ejemplo, el caso descrito en el párrafo 2(a) del Apéndice A);
    - (ii) cómo debe la Entidad registrar otras obligaciones derivadas del acuerdo; y
    - (iii) cómo debe registrar la Entidad las eventuales cuotas recibidas de un Inversionista.

#### ACUERDO

3. Una serie de transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento están relacionadas, y deberán ser registradas como una única transacción, cuando el efecto económico de las mismas no pueda ser comprendido sin referencia al conjunto de transacciones como un todo. Se da este caso, por ejemplo, cuando la serie de transacciones están íntimamente relacionadas, se negocian como una única transacción, y tienen lugar de forma simultánea o como una secuencia continua. (El Apéndice A proporciona ilustraciones de la aplicación de esta Interpretación).
4. La contabilidad deberá reflejar la esencia del acuerdo. Deben evaluarse todos los aspectos e implicaciones del acuerdo para determinar su esencia, poniendo énfasis

sobre aquellos aspectos e implicaciones que tengan un efecto económico.

5. La NIC 17 se aplica cuando la esencia de un acuerdo incluye la transmisión del derecho de uso de un activo durante un periodo acordado. Entre los indicadores que individualmente demuestran que un acuerdo puede, en esencia, no implicar un arrendamiento según la NIC 17, se incluyen los siguientes (el Apéndice B proporciona ilustraciones de esta Interpretación):
  - (a) la Entidad mantiene todos los riesgos y ventajas asociadas a la propiedad del activo subyacente, y disfruta esencialmente de los mismos derechos de uso que mantenía antes del acuerdo;
  - (b) la razón fundamental del acuerdo es alcanzar un determinado resultado fiscal, y no transmitir el derecho de uso de un activo; y
  - (c) en las condiciones del acuerdo se incluye una opción cuyos términos hacen casi seguro su ejercicio (por ejemplo, una opción de venta que es ejercitable a un precio suficientemente más alto que el valor razonable esperado para cuando pueda ejercerse).
6. Las definiciones y guías contenidas en los párrafos 49 a 64 del Marco Conceptual deberán aplicarse en la determinación de si, en esencia, una determinada cuenta separada de inversión y las obligaciones de pago por el arrendamiento representan activos y pasivos, respectivamente, para la entidad. Los indicadores que, conjuntamente, demuestran que en esencia la cuenta separada de inversión y las obligaciones de pago por arrendamiento no satisfacen las definiciones de un activo y un pasivo, respectivamente, y por tanto no deben ser reconocidos por la entidad, incluyen los siguientes:
  - (a) La Entidad no es capaz de controlar la cuenta de inversión para conseguir sus propios objetivos y no está obligada a satisfacer los pagos por el arrendamiento. Esto ocurre cuando, por ejemplo, se coloca un importe anticipado en una cuenta separada de inversión para proteger al Inversionista, de forma que sólo puede ser usada para efectuar pagos a este Inversionista, el Inversionista acuerda que las obligaciones de pago por arrendamiento serán pagadas con fondos de la cuenta de inversión, y la Entidad no tiene capacidad para retener pagos al Inversionista hechos desde esta cuenta de inversión.
  - (b) La Entidad sólo tiene un riesgo remoto de reembolsar el importe completo de las cuotas recibidas de un Inversionista y posiblemente pagar algún importe adicional, o, cuando una cuota no ha sido recibida, sólo tiene un riesgo remoto de pagar un importe en concepto de otras obligaciones (por ejemplo, una garantía). Existe sólo un riesgo remoto de pago cuando, por ejemplo, los términos del acuerdo requieren que se invierta un determinado importe anticipado en activos libres de riesgo, de los que se espera que generen flujos de efectivo suficientes para satisfacer las obligaciones de pago por arrendamiento.
  - (c) Además de los flujos de efectivo iniciales al comienzo del acuerdo, los únicos flujos de efectivo esperados según el mismo son los pagos por arrendamiento que se satisfacen exclusivamente con fondos tomados de la cuenta separada de inversión, establecida con los flujos de efectivo iniciales.
7. El resto de las obligaciones de un acuerdo de arrendamiento, incluyendo cualesquiera garantías suministradas y las obligaciones asumidas en caso de una finalización anticipada, deben ser registradas según la NIC 37 o la NIC 39 o NIIF 4, dependiendo de las condiciones existentes en el mismo.
8. Los criterios del párrafo 20 de la NIC 18 deberán aplicarse a los hechos y circunstancias de cada acuerdo, con el fin de determinar cuándo reconocer como ingreso las cuotas que la Entidad pueda recibir. Deberán considerarse factores tales como si hay una responsabilidad continuada en forma de obligaciones de desempeño, futuras y significativas, que sean necesarias para obtener las cuotas, si hay riesgos que se han retenido, los términos de cualquier acuerdo de garantía o el riesgo de

reembolso de las cuotas. Entre los indicadores que, de forma individual, demuestran que es inadecuado el reconocimiento del total de la cuota como ingreso cuando se reciben, si se recibieron al comienzo del acuerdo, se incluyen los siguientes:

- (a) La existencia de obligaciones, bien de realizar o de abstenerse de ciertas actividades importantes, que son condiciones para obtener las cuotas recibidas, y por tanto la ejecución de un acuerdo legalmente obligatorio no es el acto más relevante requerido por el acuerdo.
  - (b) Se imponen limitaciones al uso del activo subyacente que tienen el efecto práctico de restringir y cambiar significativamente la capacidad de uso del activo para la Entidad (por ejemplo, agotarlo, venderlo o darlo en prenda como garantía colateral).
  - (c) La posibilidad de reembolsar cualquier importe de la cuota y posiblemente pagar algún importe adicional no es remota. Esto sucede cuando, por ejemplo,
    - (i) El activo subyacente no es un activo especial que sea necesario para que la entidad lleve a cabo sus negocios, y por ello existe una posibilidad de que la entidad pueda pagar un importe para finalizar pronto el acuerdo.
    - (ii) La entidad está obligada por los términos del acuerdo, o tiene libertad total o parcial, para invertir un importe anticipado en activos que impliquen una cantidad no insignificante de riesgo (como por ejemplo, divisas, tasa de interés o riesgo de crédito). En esta circunstancia, el riesgo de que el valor de la inversión sea insuficiente para satisfacer las obligaciones de pago por arrendamiento no es remoto, y por ello existe una posibilidad de que la entidad pueda ser requerida para que pague algún importe.
9. La cuota deberá presentarse en el estado de resultados basándose en su esencia y naturaleza económica.

## INFORMACIÓN A REVELAR

10. Todos los aspectos de un acuerdo que, en esencia, no supone un arrendamiento, según la NIC 17, deberán ser considerados al determinar la información a revelar adecuada que es necesaria para comprender el acuerdo y el tratamiento contable adoptado. Una entidad deberá revelar lo siguiente, en cada periodo en el que exista un acuerdo:
- (a) una descripción del acuerdo que incluya:
    - (i) el activo subyacente y cualquier restricción a su uso;
    - (ii) el periodo de vigencia y otros términos relevantes del acuerdo;
    - (iii) las transacciones que están relacionadas conjuntamente, incluyendo cualquier opción; y
  - (b) el tratamiento contable aplicado a cualquier cuota recibida, el importe reconocido como ingreso en el periodo, y la rúbrica del estado de resultados en la que se ha incluido.
11. La información a revelar requerida, de acuerdo con el párrafo 10 de esta Interpretación, debe ser suministrada individualmente para cada acuerdo o de forma agregada para cada clase de acuerdos. Una clase es un grupo de acuerdos con activos subyacentes de naturaleza similar (por ejemplo, plantas generadoras de energía).

## FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES

[El texto original ha sido marcado para reflejar las revisiones de la NIC 39 en 2003 y la posterior emisión de la NIIF 4: el texto nuevo está subrayado y el texto eliminado está tachado]

12. El párrafo 9 de la NIC 11 *Contratos de Construcción* (revisada en 1993), requiere que un grupo de contratos sea tratado como un único contrato cuando el grupo en cuestión se ha negociado como un paquete único, los contratos están tan interrelacionados que

son, en realidad, parte de un proyecto único con un margen de ganancia conjunto, y los contratos son llevados a cabo simultáneamente o en una secuencia continua. En tal situación, la serie de transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento están interrelacionadas y son registradas como una transacción única, porque el efecto económico conjunto no puede ser comprendido sin referencia a la serie de transacciones como un todo.

13. Un acuerdo se registra como un arrendamiento, de acuerdo con la NIC 17, cuando transmite al arrendatario, a cambio de un pago o de una serie de pagos, el derecho de uso de un activo durante un periodo acordado. Para que la información represente fielmente las transacciones que pretende representar, el párrafo 35 del *Marco Conceptual* establece que es necesario que las transacciones sean registradas y presentadas de acuerdo con su esencia y realidad económica, no simplemente según su forma legal.
14. Cuando la entidad no controla los activos que serán usados para satisfacer las obligaciones de pago por arrendamiento, y no está obligada a efectuar los pagos por arrendamiento, no reconoce los activos y las obligaciones de pago por arrendamiento, porque no se satisfacen las definiciones de activo y un pasivo. Es muy diferente cuando se da la circunstancia de que la entidad controla los activos, está obligada a satisfacer los pagos por arrendamiento, y posteriormente transfiere los activos a un tercero (incluyendo la cesión a un fideicomiso) que se encarga de cancelar la deuda. En esa circunstancia, la mera transferencia de activos (a veces denominada amortización “en esencia” de la deuda) no libera por sí misma a la entidad de su obligación principal, salvo que la transacción produzca además la liberación legal. Un activo financiero y un pasivo financiero, o alguna parte de ellos, serán dados de baja sólo cuando se cumplan los requisitos contenidos en los párrafos 35 a 65 de la NIC 39 párrafos 15-37 y 39-42 de la NIC 39 se cumplan.
15. ~~Además de abordar los requerimientos generales de reconocimiento de una provisión, la NIC 37 La NIIF 4 suministra guías para el reconocimiento y medición de garantías financieras e instrumentos similares que implican pagos a realizar si el deudor no atiende los pagos a su vencimiento, siempre que dicho contrato transfiera un riesgo de seguro significativo hacia el emisor. La NIC 37 también proporciona guías sobre cuándo es obligatorio revelar información sobre un pasivo contingente. Los contratos de garantía financiera que suministran pagos a realizar en respuesta a cambios en relación con una variable (a veces denominada “subyacente”), están sujetos a la NIC 39.~~
16. La NIC 18 aborda el tratamiento contable de los ingresos ordinarios. El párrafo 75 del *Marco Conceptual* indica que las ganancias no son diferentes, en su naturaleza, de los ingresos ordinarios. Por ello, las exigencias de la NIC 18 son aplicables, ya sea por analogía o de otra manera. El ejemplo 14(c) del Apéndice de la NIC 18 establece que las cuotas devengadas (o acumuladas) tras la realización de un hecho relevante, que es mucho más importante que cualquier otro evento, se reconocen como ingreso cuando el hecho relevante ha sido completado. El ejemplo también indica que es necesario distinguir entre las cuotas obtenidas al completarse un hecho relevante y las supeditadas al desempeño futuro o a riesgos retenidos.

**Fecha de acuerdo:** febrero de 2000

**Fecha de vigencia:** Esta Interpretación entrará en vigor el 31 de diciembre de 2001. Los cambios en las políticas contables se tratarán de acuerdo con la NIC 8.

## Apéndices a la SIC-27

*Estos Apéndices acompañan a la Norma pero no son parte de la SIC-27.*

### **APÉNDICE A: TRANSACCIONES INTERRELACIONADAS**

- A1. Esta Interpretación requiere estudiar si una serie de transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento están interrelacionadas, para determinar si las transacciones se registrarán como una única transacción.
- A2. Ejemplos excepcionales que son vistos como un todo y registrados como transacciones únicas, incluyen los siguientes casos:

- (a) Una entidad arrienda un activo a un inversionista (el arrendamiento principal) y toma el mismo activo en arrendamiento durante un periodo más corto (el subarrendamiento posterior). Al término del periodo de subarrendamiento, la entidad puede comprar los derechos del inversionista de acuerdo con una opción de compra. Si la entidad no ejercita su opción de compra, el inversionista tiene opciones disponibles según cada una de las cuales el inversionista recibe un rendimiento mínimo por su inversión en el arrendamiento principal – el inversionista puede ejercer su opción de venta y traspasar así el activo subyacente a la entidad, o requerir a la entidad que suministre un rendimiento sobre la inversión del inversionista en el arrendamiento principal.

El objetivo predominante del acuerdo es alcanzar una ventaja fiscal para el inversionista, que es compartida con la entidad en forma de cuotas, y no transmitir un derecho de uso sobre un activo. El inversionista paga las cuotas y adelanta las obligaciones de pago por arrendamiento bajo el arrendamiento principal. El acuerdo requiere que el importe anticipado sea invertido en activos libres de riesgo y además, como un requisito para la finalización de la ejecución del acuerdo legalmente contraído, colocado en una cuenta separada de inversión mantenida por un fideicomiso fuera del control de la entidad. La cuota es retenida por la entidad.

Durante el término del subarrendamiento, las obligaciones de pago por el mismo son satisfechas con fondos de un importe igual retirados de la cuenta separada de inversión. La entidad garantiza las obligaciones de pago por el subarrendamiento, y deberá satisfacer la garantía si la cuenta separada de inversión tiene un saldo insuficiente. La entidad, y no el inversionista, tiene el derecho de terminar el subarrendamiento por adelantado en determinadas circunstancias (por ejemplo, si hay un cambio en una norma fiscal local o internacional que cause al inversionista la pérdida de parte o de la totalidad de los beneficios fiscales, o si la entidad decide deshacerse del activo subyacente - por ejemplo, reemplazándolo, vendiéndolo o reduciéndolo) y mediante el pago de un importe de terminación o indemnización al inversionista. Si la entidad elige una terminación adelantada, deberá pagar el importe de terminación o indemnización con fondos detraídos de la cuenta separada de inversión, y si el saldo de dicha cuenta fuera insuficiente, la diferencia deberá ser pagada por la entidad. El activo subyacente es un activo específico que la entidad necesita para llevar a cabo su negocio.

- (b) La entidad arrienda un activo a otra entidad durante toda su vida económica y toma el mismo activo en subarrendamiento posterior bajo los mismos plazos y condiciones del arrendamiento original. Las dos entidades tienen el derecho, exigible legalmente, de compensar uno contra otro los importes debidos entre las partes, y el propósito de liquidar estos importes en términos netos.
- (c) Una entidad (entidad A) arrienda un activo a otra entidad (entidad B), y obtiene un préstamo sin recurso de un financiador (usando las cuotas del arrendamiento y el activo como garantía colateral). La entidad A vende a un fideicomisario el activo sujeto al arrendamiento y el préstamo, y a continuación arrienda ese mismo activo. La entidad A también acuerda simultáneamente recomprar el activo al término del

arrendamiento, por un importe igual al precio de venta. El financiador legalmente libera a la entidad A de la responsabilidad original por el préstamo, y la entidad A garantiza el reembolso del préstamo sin recurso si la entidad B no atiende los pagos a que viene obligada según el arrendamiento original. La calificación crediticia de la entidad B es AAA y los importes de los pagos bajo cada arrendamiento son iguales. La entidad A tiene un derecho, exigible legalmente, de compensar uno contra otro los importes debidos bajo cada arrendamiento, y tiene el propósito de liquidar en términos netos estos derechos y obligaciones por los arrendamientos.

- (d) Una entidad (entidad A) vende legalmente un activo a otra entidad (entidad B) y arrienda posteriormente el mismo activo. La entidad B está obligada a devolver el activo a la entidad A al término del periodo de arrendamiento, por un importe que tiene el efecto práctico global, cuando se consideran los pagos a recibir por el arrendamiento, de suministrar a la entidad B una rentabilidad anual de LIBOR más 2% sobre el precio de compra.

## APÉNDICE B: LA ESENCIA DE UN ACUERDO

- B1. La Interpretación requiere considerar la esencia del acuerdo para determinar si incluye la transmisión del derecho de uso de un activo por un periodo acordado.
- B2. En cada uno de los ejemplos descritos en el Apéndice A, el acuerdo no implica, en esencia, un arrendamiento según la NIC 17 por las siguientes razones:
- (a) En el ejemplo descrito en el párrafo A2(a), el acuerdo es diseñado fundamentalmente para generar beneficios fiscales que son compartidos entre las dos entidades. Incluso aunque los periodos del arrendamiento principal y el subarrendamiento sean diferentes, las opciones disponibles para cada una de las entidades al término del periodo de subarrendamiento, se estructuran de forma que el inversionista asume sólo un importe insignificante de riesgo del activo durante el periodo del arrendamiento principal. La esencia del acuerdo es que la entidad recibe cuotas por ejecutar los acuerdos, y retiene los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente.
  - (b) En el ejemplo descrito en el párrafo A2(b), los plazos y condiciones y el periodo de cada arrendamiento son los mismos. Por ello, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente son los mismos que existían antes de celebrarse el acuerdo. Además, los importes debidos son compensados unos contra otros, y así no se retiene ningún riesgo de crédito. La esencia del acuerdo es que no ha ocurrido ninguna transacción.
  - (c) En el ejemplo descrito en el párrafo A2(c), la entidad A mantiene los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente, y el riesgo de pago contando con la garantía es sólo remoto (debido a la calificación crediticia AAA). La esencia del acuerdo es que la entidad A pide prestado efectivo, asegurado por el activo subyacente.
  - (d) En el ejemplo descrito en el párrafo A2(d), los riesgos y ventajas de la entidad A, inherentes a la propiedad del activo subyacente, no cambian sustancialmente. La esencia del acuerdo es que la entidad A pide prestado efectivo, garantizado por el activo subyacente y pagadero a plazos a lo largo del periodo de arrendamiento y con un monto final al término del periodo de arrendamiento. Las condiciones de la opción excluyen el reconocimiento de una venta. Normalmente, en una venta con arrendamiento posterior, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente vendido son retenidos, por parte del vendedor, sólo durante el periodo de arrendamiento.