



UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS APLICADAS

FACULTAD DE NEGOCIOS

PROGRAMA ACADÉMICO DE CONTABILIDAD

**NIIF 16: Arrendamientos y su incidencia en los Estados Financieros y en
el Impuesto a la Renta en las empresas del sector Inmobiliario en Lima
Sur, año 2018.**

TESIS

Para optar el título profesional de Licenciado en Contabilidad

AUTOR(ES)

Saccsara Torres, Melodie Leonor (0000-0001-8792-5716)

Saldivar Contreras, Maritza (0000-0001-7504-2748)

ASESOR

Barrantes Santos, Fanny Elcira (0000-0003-2478-6557)

Lima, 15 de Setiembre de 2019

DEDICATORIA

A Dios, a mis adorados padres, esposo y hermanos, por brindarme el aliento para seguir adelante en mi desarrollo profesional, quienes son mi razón de esfuerzo y motivación de retos propuestos.

Melodie Saccsara Torres

Dedicamos este trabajo a nuestros familiares que siempre nos apoyaron en todo momento y a nuestra profesora Fanny Barrantes que nos ayudó a encaminar lo que parecía imposible.

Maritza Saldivar Contreras

AGRADECIMIENTOS

Estamos agradecidas con Dios por permitirnos la vida, fortaleza en los desafíos y permitirnos realizar el trabajo de tesis.

Así también, expresamos nuestro sincero agradecimiento por la motivación brindada y por el esfuerzo que nos dedicó en todo momento nuestra querida asesora Fanny Barrantes Santos, quien nos transmitió perseverancia por la investigación en el transcurso de la elaboración de la tesis y a los profesionales que colaboraron con nosotras con su valioso aporte en conocimientos y experiencias y así poder llevar a cabo el desarrollo de nuestra investigación.

RESUMEN

El presente trabajo de investigación denominado “NIIF 16 Arrendamientos y su incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector Inmobiliario en Lima Sur, año 2018”, tiene como objetivo explicar a las empresas del sector inmobiliario acerca de los arrendamientos y sus definiciones fundamentales, así como también las incidencias en los estados financieros y en el impuesto a la renta.

La globalización trae consigo diversos cambios en las empresas, es por ello que existe una preparación constante de los profesionales, para adaptarse a los cambios sin que esto conlleve a desencadenar impactos en la actividad principal de una organización. Las normas internacionales de información financiera se van actualizando, generándose la emisión de una nueva norma y las empresas cuentan con un plazo para ejecutar la aplicación de las nuevas normas, debido a que cada cambio es por una cuestión de mejora en la información a revelar.

El trabajo de investigación se encuentra distribuido en cinco capítulos, en el Capítulo I Marco teórico, se realizó una investigación de la información principal, a manera general acerca de las NIIF's y de forma detallada acerca de la NIIF 16, en donde se desarrolló los conceptos de definiciones, antecedentes, objetivo, alcance, reconocimiento, medición, presentación e información a revelar, Así como también la incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta. En el Capítulo II denominado Plan de investigación, se establece la situación problemática del trabajo de investigación, determinado por el Estado de la Cuestión, el problema general, los problemas específicos, el objetivo general, objetivos específicos, la hipótesis general e hipótesis específicas. En el Capítulo III Metodología de la investigación, se precisó el tipo de investigación y el diseño de la investigación, así como también se determinó la población, la muestra para las investigaciones cualitativas, cuantitativas y el instrumento de recolección de datos a utilizar. En el Capítulo IV se realizó el Desarrollo de la Investigación, donde se aplicó los instrumentos en la investigación a través de la entrevista a profundidad, cuestionario y el desarrollo del caso práctico, por último, en el capítulo V se procedió a realizar el análisis de los resultados de la investigación. Palabras claves: Normas Internacionales de Información Financiera, Arrendamientos, Incidencia en los Estados Financieros, Incidencia en el Impuesto a la Renta, Sector Inmobiliario.

ABSTRACT

This research work denominated “IFRS 16 Leases and its incidence on the Financial Statements and Income Tax in companies of the Real-Estate sector in South Lima, year 2018”, whose aim is to explain to companies in the real-estate industry about leases and their fundamental definitions, as well as the impact on financial statements and income tax. Globalization brings several changes in companies, which is why there is a constant preparation of professionals, to adapt to the changes without this leading to trigger impacts on the main activity of an organization. International financial reporting standards are updated, generating the issuance of a new standard and companies have a deadline to implement the application of the new standards, because each change is due to a matter of improvement in the information to be disclosed.

The research work is distributed in five chapters, in Chapter I Theoretical framework, an investigation of the main information was carried out, generally about IFRSs and in detail about IFRS 16, where the concepts of definitions, background, objective, scope, recognition, measurement, presentation and information to be disclosed, as well as the impact on the Financial Statements and the Income Tax. In Chapter II denominated the Research Plan, the problematic situation of the research work is established, determined by the State of the Question, the general problem, the specific problems, the general objective, specific objectives, the general hypothesis and specific hypotheses. In Chapter III Research methodology, the type of research and research design was specified, as well as the population, the sample for qualitative, quantitative research and the data collection instrument to be used. In Chapter IV the Research Development was carried out, where the instruments were applied in the investigation through the in-depth interview, questionnaire and the development of the practical case, finally in Chapter V, the analysis of the results of the investigation was carried out.

Keywords: International Financial Reporting Standards, Leases, Incidence in Financial Statements, Incidence in Income Tax, Real-Estate sector.

TABLA DE CONTENIDOS

ÍNDICE DE TABLAS.....	X
ÍNDICE DE FIGURAS.....	XI
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO	4
1.1 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.....	4
1.1.1 Definiciones	4
1.1.2 Antecedentes	5
1.1.3 Antecedentes de las NIIF´s en el Perú	9
1.1.4 Importancia de las NIIF	12
1.2 NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF 16	14
1.2.1 Objetivo	23
1.2.2 Alcance.....	24
1.2.3 Reconocimiento	24
1.2.4 Medición	25
1.2.4.1 Medición inicial del activo por derecho de uso	25
1.2.4.2 Medición inicial del pasivo por arrendamiento	27
1.2.4.3 Medición posterior del activo por derecho de uso	29
1.2.4.4 Medición posterior del pasivo por arrendamiento	30
1.2.5 Presentación	30
1.2.6 Información a Revelar	32
1.3 INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EN EL IMPUESTO A LA RENTA .	35
1.3.1 Incidencia	35
1.3.2 Estados Financieros	35
1.3.3 Impuesto a la Renta	38
1.3.3.1 RTF (Resolución del Tribunal Fiscal)	42
1.4 NIIF 16 Y SU INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EN EL IMPUESTO A LA RENTA	50
1.4.1 NIIF 16 y su incidencia en los Estados Financieros.....	50
1.4.2 NIIF 16 y su incidencia en el Impuesto a la Renta	55
1.5 SECTOR INMOBILIARIO.....	59

1.5.1	Definición.....	59
1.5.2	Sector Inmobiliario en Lima.....	61
1.5.3	Posicionamiento del sector inmobiliario en Lima Sur	63
CAPÍTULO II: PLAN DE INVESTIGACIÓN.....		73
2.1	SITUACIÓN PROBLEMÁTICA	73
2.1.1	Árbol del Problema	75
2.2	ESTADO DE LA CUESTIÓN	77
2.3	PROBLEMA	78
2.3.1	Problema General.....	78
2.3.2	Problemas Específicos	78
2.4	OBJETIVO	78
2.4.1	Objetivo General	78
2.4.2	Objetivos Específico	79
2.5	HIPÓTESIS	79
2.5.1	Hipótesis General.....	79
2.5.2	Hipótesis Específicas	79
2.6	JUSTIFICACIÓN.....	79
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA		81
3.1	TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	81
3.2	DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	81
3.3	INVESTIGACIÓN CUALITATIVA.....	83
3.3.1	Población	83
3.3.2	Muestra.....	83
3.3.3	Instrumento de recolección de datos: Entrevista a profundidad	84
3.4	INVESTIGACIÓN CUANTITATIVA.....	84
3.4.1	Población	85
3.4.2	Muestra.....	87
3.4.3	Instrumento de recolección de datos: Encuesta.....	89
CAPÍTULO IV: DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN.....		91
4.1	APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS	91
4.1.1	Aplicación de instrumentos: Entrevista a profundidad.....	91

4.1.2	Aplicación de instrumentos: Encuesta.....	103
4.2	CASOS PRÁCTICOS:.....	129
4.2.1	Caso aplicado a la empresa Peruvian Inmobiliari SAC.....	129
4.2.1.1	Misión	129
4.2.1.2	Visión	129
4.2.1.3	Organigrama.....	129
4.2.1.4	Estados Financieros.....	130
4.3	PRESENTACIÓN DE CASOS DE APLICACIÓN:	131
4.3.1	Caso de Ejecución de contratos de arrendamientos que fueron clasificados como arrendamientos operativos.....	133
4.3.1.1	Implementación de la NIIF 16 y la transición de la NIC 17.	133
4.3.1.2	Identificación de un arrendamiento.....	134
4.3.1.3	Activo identificado.....	134
4.3.1.4	Medición Inicial de activo y pasivo	136
4.3.1.5	Medición posterior del activo por derecho de uso	140
4.3.1.6	Medición posterior del pasivo por arrendamiento	141
4.3.2	Caso de Activo Subyacente arrendamientos de bajo valor	143
4.3.3	Caso de Contabilidad de Componentes de Arrendamiento y Distintos de Arrendamiento, más Pagos Variables que Depende de un Índice	145
4.3.3.1	Activo Identificado	145
4.3.3.2	Medición inicial activo y pasivo.....	145
4.3.3.3	Medición posterior del activo por derecho de uso	150
4.3.3.4	Medición posterior del pasivo por arrendamiento	151
4.3.4	Caso de Medición inicial y posterior del arrendamiento y contabilidad para cambios en los términos del contrato.....	153
4.3.4.1	Activo identificado.....	153
4.3.4.2	Medición inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.....	154
4.3.4.4	Medición posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento.....	158
4.4	COMPARATIVO DE ARRENDAMIENTOS COMO RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LA NIIF 16 VS NIC 17.....	160
4.5	PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.....	161

4.5.1	Estado de Situación Financiera	161
4.5.2	Estado de Resultados.....	163
4.6	INFORMACIÓN A REVELAR	164
4.6.1	Nota a los Estados Financieros	164
4.7	INCIDENCIA FINANCIERA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	164
4.7.1	Ratios financieros	164
4.8	INCIDENCIA TRIBUTARIA	167
4.8.1	Incidencia tributaria - Determinación del Impuesto a la Renta	167
CAPÍTULO V: ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.....		169
5.1	ANÁLISIS DE RESULTADOS.....	169
5.1.1	Análisis del estudio cualitativo	169
5.1.1.1	Análisis de las entrevistas a los especialistas en NIF:	169
5.1.1.2	Análisis de las entrevistas a los especialistas en Tributación:	172
5.1.2	Análisis del estudio cuantitativo.....	175
5.1.3	Análisis de los casos prácticos	179
5.1.3.1	Análisis del caso - Incidencia Financiera.....	179
5.1.3.2	Análisis del caso – Incidencia Tributaria	183
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....		186
CONCLUSIONES.....		186
RECOMENDACIONES.....		193
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS		195
ANEXOS		199
A) MATRIZ DE CONSISTENCIA.....		199
B) ENTREVISTA A PROFUNDIDAD – ESPECIALISTAS EN NIF.....		201
C) ENTREVISTA A PROFUNDIDAD – ESPECIALISTAS EN TRIBUTACIÓN.....		203
D) ENCUESTAS A EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO.....		205
E) VALIDACIÓN DE LA ENTREVISTA POR EL ESPECIALISTA DE NIF DEL SECTOR INMOBILIARIO.		209

**F) VALIDACIÓN DE LA ENCUESTA POR EL ESPECIALISTA DE NIIF DEL
SECTOR INMOBILIARIO..... 210**

ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1.</i> El impacto en algunas industrias.....	50
<i>Tabla 2.</i> Cuadro de Características Principales en Inmuebles que Arriendan.....	59
<i>Tabla 3.</i> Principales Ejes de Lima del Sector Inmobiliario de Stand - Alone	65
<i>Tabla 4.</i> Atributos principales de los almacenes Stand- Alone y en condominio.....	68
<i>Tabla 5.</i> Tipos de Almacenes según sus principales características	70
<i>Tabla 6.</i> Población Cualitativa.....	84
<i>Tabla 7.</i> Empresas Inmobiliarias de Lima Sur	87
<i>Tabla 8 .</i> Muestra de Empresas Inmobiliarias de Lima Sur	89
<i>Tabla 9.</i> Resultados de Encuestas.....	103
<i>Tabla 10.</i> Variable Independiente y Dependiente	175
<i>Tabla 11.</i> Tabla cruzada NIIF 16 e Incidencia en los estados financieros y en el impuesto a la renta	176
<i>Tabla 12.</i> Prueba de Chi Cuadrado de la Hipótesis General.....	176
<i>Tabla 13.</i> Tabla cruzada NIIF 16 e Incidencia en los Estados Financieros.....	177
<i>Tabla 14.</i> Prueba de Chi Cuadrado de la Hipótesis Específica 1	177
<i>Tabla 15.</i> Tabla cruzada NIIF 16 e Incidencia en el Impuesto a la Renta.....	178
<i>Tabla 16.</i> Prueba de Chi Cuadrado de la Hipótesis Específica 2	178

ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1.</i> Clasificación de la NIC 17 y NIIF 16.....	22
<i>Figura 2.</i> Diferencias de la NIC 17 y NIIF 16.	23
<i>Figura 3.</i> Excepciones de la NIIF 16.	25
<i>Figura 4.</i> Valoración inicial del activo por derecho de uso.....	27
<i>Figura 5.</i> Valoración inicial del activo por derecho de uso- Costes Directos.	27
<i>Figura 6.</i> Valoración inicial del pasivo por arrendamiento.....	28
<i>Figura 7.</i> Resumen de la presentación de la NIIF 16.	31
<i>Figura 8.</i> Presentación de los Estados Financieros por parte del arrendatario.	32
<i>Figura 9.</i> Resumen de cambios de la NIC 17, con respecto a la nueva norma NIIF 16.	51
<i>Figura 10.</i> Gráfico ilustrativo de los ratios financieros que tendrán impacto con la NIIF 16.....	54
<i>Figura 11.</i> Topes de Tasas Máximas de Depreciación de Activos Fijos	56
<i>Figura 12.</i> Tasas de Depreciación Admitidas Aplicables a Contratos de Arrendamiento Financiero	57
<i>Figura 13.</i> Los 14 ejes Industriales, donde se encuentran los locales Stand-Along.	64
<i>Figura 14.</i> Cuadro informativo de precios y ventas por áreas de inmuebles de los principales Ejes de Lima.....	66
<i>Figura 15.</i> Cuadro informativo de distribución de almacenes inmobiliarios según totalidad de área de los principales Ejes de Lima.	66
<i>Figura 16.</i> Evolución de los precios de alquiler.	67
<i>Figura 17.</i> Zonas de mayor concentración de almacenes Zona Sur compuesta por los principales distritos de Villa el Salvador y Lurín.....	71
<i>Figura 18.</i> Comparativo de precios de alquiler de almacenes según las principales Zonas de Lima.....	72
<i>Figura 19.</i> Árbol del Problema –. Elaboración propia.....	75
<i>Figura 20.</i> Tipos de diseños de investigación No Experimental.	82
<i>Figura 21.</i> Altas de empresas, según actividad económicas, 2017-2018.	86
<i>Figura 22.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 1. Elaboración propia	104
<i>Figura 23.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 2. Elaboración propia	105
<i>Figura 24.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 3. Elaboración propia	106

<i>Figura 25.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 4. Elaboración propia	107
<i>Figura 26.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 5. Elaboración propia	108
<i>Figura 27.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 6. Elaboración propia	109
<i>Figura 28.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 7. Elaboración propia	110
<i>Figura 29.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 8. Elaboración propia	112
<i>Figura 30.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 9. Elaboración propia	113
<i>Figura 31.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 10. Elaboración propia	113
<i>Figura 32.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 11. Elaboración propia	114
<i>Figura 33.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 12. Elaboración propia	115
<i>Figura 34.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 13. Elaboración propia	116
<i>Figura 35.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 14. Elaboración propia	117
<i>Figura 36.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 15. Elaboración propia	118
<i>Figura 37.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 16. Elaboración propia	119
<i>Figura 38.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 17. Elaboración propia	120
<i>Figura 39.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 18. Elaboración propia	121
<i>Figura 40.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 19. Elaboración propia	123
<i>Figura 41.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 20. Elaboración propia	123
<i>Figura 42.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 21. Elaboración propia	125
<i>Figura 43.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 22. Elaboración propia	126
<i>Figura 44.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 23. Elaboración propia	126
<i>Figura 45.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 24. Elaboración propia	127
<i>Figura 46.</i> Gráfico de respuesta – Pregunta N° 25. Elaboración propia	128
<i>Figura47.</i> Organigrama. Elaboración propia.....	130
<i>Figura 48.</i> Estado de Situación Financiera – Peruvian Inmobiliari SAC. Elaboración Propia.....	181
<i>Figura 49.</i> Cuadro Resultado Integral. Elaboración Propia	184

INTRODUCCIÓN

Hoy en día, las empresas tienen un enfoque de cambio constante en las actualizaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), incluso han sido objeto de preocupación y análisis para la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT). El impacto se ha generado en el modelo de negocio, generando un cambio significativo en la presentación de sus estados financieros. La exigencia de su adaptabilidad representa un desafío para las empresas que debe ser evaluado con mucha objetividad en cuanto a las incidencias en sus estados financieros y las incidencias que genera en el impuesto a la renta con el único objetivo de una correcta toma de decisiones.

El IASB publicó en Enero del 2016 la nueva norma internacional de información financiera NIIF 16: Arrendamientos, que entró en vigencia a partir de Enero 2019, dicha norma pretende proporcionar y establecer una óptima transparencia y comparabilidad de los activos y los pasivos de las organizaciones derivados de contratos de arrendamientos que se mencionan en la NIIF. En el Perú este es un tema reciente que se está explorando, el cual representa un desafío para las organizaciones, dado que la adopción de la nueva norma demanda un análisis en la presentación financiera y sus incidencias tributarias, puntualmente en el impuesto a la renta.

El objetivo de esta tesis es determinar las incidencias en los estados financieros y el impuesto a la renta de la NIIF 16: Arrendamientos en las empresas del sector inmobiliario en Lima sur, año 2018.

Lima está dejando de ser el centro de concentración de muchos sectores de negocio. Este hecho se debe a las ventajas y oportunidades que se han presentado en otras zonas de la ciudad, los cuales ha generado una potencia como próximos puntos de centralización para la visión empresarial. Un claro ejemplo es en Lima sur, el cual ha llegado a consolidarse como un sector importante y principal como foco de expansión.

Tal como manifiesta el ingeniero Carlos Cornejo, gerente general de CV Project: Lima sur, desde sus inicios ha ido tomando un gran impulso, hasta convertirse en lo que es hoy: una alternativa de expansión. Por ello ahora alquilar un inmueble en la zona sur cuesta US\$7,000 mientras que en el año 2015 y 2016 costaba entre US\$5,200 a US\$5,800, Lima

sur: Las nuevas expectativas del crecimiento e inversión en el sector construcción” (Constructivo, 2018).

El sector elegido para esta investigación, es el inmobiliario. En el Perú los contratos celebrados en su frecuencia o más adquiridos son los activos Subyacentes o activos financieros. Según una estadística ejecutada por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) al finalizar los años noventa, demostró los montos según el tipo de activo adquirido, leasing de los activos bienes muebles se incrementaron a 947.826 miles de soles, seguido de los activos de leasing de transporte, que ascendió a 522.853 miles de soles.

Morisaki (2014). Las empresas incrementan sus inversiones de manera sostenida para aumentar su capacidad productiva y para ampliar sus bienes de capital fortalecieron sus activos con participaciones más elevadas que son: Equipos industriales y maquinarias (38.64%), unidades de transporte (22.53%) y bienes inmuebles (27.57% equivalente a US\$2,198 millones), mencionó que los sectores que lograron mayor concentración en mayores importes en arrendamientos financieros fueron las empresas que desarrollan actividades inmobiliarias, empresariales y de alquileres (30%), comercio (17%) industria manufacturera (16%) y electricidad, gas y agua (14%) manifestada mediante la web de Asociación de Desarrolladores Inmobiliarias (ADI PERÚ).

Bajo este contexto, en el sector inmobiliario uno de los mayores bienes adquiridos bajo el sistema de arrendamiento financiero son los inmuebles, es por ello que se propone evaluar las incidencias que genera la NIIF 16: Arrendamientos, en las empresas de dicho sector que mostrarán a las compañías inmobiliarias que celebren contratos de arrendamientos. Para lograr ello, primero se hará una presentación respecto al análisis de la normatividad que estaba vigente hasta el 31 de diciembre del 2018 de los arrendamientos, así como de la normativa que entró en vigencia el 01 de enero del 2019, se realizará una presentación de las principales diferencias en un cuadro comparativo. Seguidamente, se presentará cuáles son los cambios que plantea la nueva norma, así también se hará un análisis de la norma tributaria respecto a su permisibilidad, el amparo del uso correcto de los gastos financieros y otras para poder así analizar los impactos en la información financiera y tributaria de las empresas.

El IASB, mantiene la posición que las incidencias serán positivas en las empresas, sin embargo, ello será según el sector que esté dirigido y el fondo material de los contratos de arrendamientos.

Por este motivo la presente investigación pretende determinar las incidencias en los estados financieros y el impuesto a la renta con la implementación de la nueva norma internacional de información financiera NIIF 16: Arrendamientos, en las empresas inmobiliarias de Lima sur.

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

1.1 Normas Internacionales de Información Financiera

1.1.1 Definiciones

Las Normas internacionales de Información Financiera (IFRS) determinan caracteres y conjuntos de estándares internacionales de la contabilidad decretadas por el International Accounting Standards Board (IASB), que instauro los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar en las transacciones y operaciones de hechos económicos que impactan en una empresa y se muestran en los estados financieros.

ISAB (2017). Emite las NIIF, son una organización sin fines de lucro situada en Londres, antes que se fundará el IASB en el año 2001, la entidad que establecía y publicaba las normas internacionales de contabilidad (NIC) era otra organización decretada por el Comité Internacional de Contabilidad (IASC), por lo que posteriormente tuvo que ser reemplazado por el IASB. En la actualidad hay NIC's que se encuentran vigentes así como otras que fueron derogadas y ahora están siendo reemplazadas con las NIIF, hoy en día se emiten las NIIF, asimismo en ocasiones ha sucedido que estas han quedado cortas ante su alcance, contenido e interpretación por lo que el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), esta organización emite interpretaciones y es denominada (IFRIC por sus siglas en inglés) entidad creada en el año 2002. Estas abordan y complementan a través de una revisión oportuna de la NIIF y el marco conceptual del IASB. Se inicia la adopción de las NIIF's como un esfuerzo grupal o en conjunto a fin de garantizar estándares de información financiera que permitan la comparabilidad de los estados financieros en los distintos países.

La información financiera de las organizaciones de los distintos sectores ha impactado en la toma de decisiones externas e internas siendo así considerada la información de importancia significativa tanto para los usuarios externos e internos. Es indispensable que la información sea transparente, fiable y muestre la imagen de la entidad. En general la información financiera debe cumplir ciertos estándares o requisitos a las Normas Internacionales de Información Financiera requisitos establecidos y emitidos con el objetivo de la obtención de una armonización en el momento en la comparabilidad de los estados financieros. Adicionalmente a ello, el IASB viene elaborando y emitiendo normas con el objetivo de entender una manera óptima el proceso de la adaptación y armonización

respecto al tratamiento de los arrendamientos en las empresas, se mencionó los conceptos respecto a la adaptabilidad contable y sus impactos que generan en estas operaciones.

IASB (2017). Las normas internacionales de información financiera están conformadas por cuatro elementos que son: La Norma Internacional de Contabilidad (NIC), las interpretaciones de las NIC que son las SIC, las interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera, las CINIIF's y también las NIIF's; estas muestran en sus informaciones su objetivo, reconocimiento, medición e información a revelar en los estados financieros.

IASB (2017). Son un conjunto de normas, leyes que establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y sucesos económicos que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. Pueden también establecer estos requisitos con relación a transacciones y sucesos que surgen en sectores industriales específicos. Las NIIF's se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general." párr. A17.

En el mundo globalizado de hoy, estamos en constantes cambios en las operaciones y transacciones financieras, a medida que van creciendo las transacciones económicas se van adaptando las organizaciones a una mayor presión en la uniformidad contable financiera que permitirá mediante las NIIF's una homologación contable financiera brindando una mejor transparencia en la imagen de las empresas.

1.1.2 Antecedentes

Zeff (2012). La postguerra trajo consigo en las transacciones comerciales la internacionalización, creció la actividad empresarial a través de las adquisiciones y fusiones, incrementó el interés de entrar en nuevos desafíos de carteras comerciales más diversificadas a raíz de estas actividades obligaron a las empresas a establecer estándares contables para un mejor control.

Frente a estas presiones económicas hace que en 1973, se establezca la IASC con una sede en Londres, se realizó un acuerdo con los representantes profesionales de contabilidad de

varios países (Alemania, Australia, Estados Unidos, Francia, Holanda, Irlanda, Japón, México y Reino Unido) con la finalidad de comparar las normativas establecidas y tratar de mitigar las diferencias en las prácticas contables entre los países. En esa situación se presentó el primer intento de definir los estándares uniformes de carácter internacional llamados Normas Internacionales de Contabilidad.

Richardson & Eberlein (2011). Los estándares elaborados por IASC tenía el objetivo de armonizar y ser una base estándar de la contabilidad en todo el mundo, también ser una guía para todos los países que estaban en crecimiento económico, cuya falta de desarrollo técnico contable no les permitía establecer estándares, su objetivo fue indicar una calidad de información financiera aceptable.

Zeff (2012). El IASCE, entre 1973 y 1987 se emitieron 28 normas y en los años 1980 muchas organizaciones le brindaron su apoyo, al reportar en su información financiera que se elaboraron de forma concisa con estas normas, entre ellas se tiene a General Electric, Exxon, FMC Corporation y Sasebo Heavy Industries Co. Entre los años 1987 al 2000, más organizaciones se unieron a las NIC's para sus declaraciones anuales como Bayer, Nestlé, Roche y Microsoft.

En el año 2000, los 143 profesionales que llegaron de 104 países que formaban parte de las IASC, aprobaron una nueva constitución y una nueva reestructuración, el cual cambiaron su nombre o denominación a la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad, en el que intervinieron miembros de las organizaciones internacionales, organismos regulatorios, corporaciones globales (tal como Citigroup) y con representación de la profesión contable (Deloitte y KPMG). El IASC fue nombrado finalmente como IASB y su diseño estructurado fue edificado de manera parecida a la FASB con 19 miembros participantes, todos con la debida experiencia de contadores, auditores, usuarios de los estados financieros y académicos estudiosos, gran parte dedicados completamente al proyecto.

El IASB es una entidad independiente del sector privado que elabora y aprueba las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés). Por otro lado, el IASB opera en función a la supervisión de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF). La Fundación es un organismo independiente, sin fines de lucro, fundado en el año 2000 para verificar y supervisar al IASB.

Richardson & Eberlein (2011). Ponen en manifiesto que las NIIF's indagan y simplifican mitigar los flujos de capitales de carácter internacional entre las economías con mercados avanzados y están principalmente orientados en organizaciones públicas, multinacionales, grandes o que cotizan en bolsa.

Stanko (2010). Informa que en el año 2001, la difusión de normas tiene como responsable al IASB. La página de IASB brinda ingreso a documentación e información sobre normas que tienen probabilidades de exceso frente a otros emisores de normas locales. Anteriormente en la publicación oficial de una norma, se inicia un periodo de consulta de 120 días que faculta la apertura y toma de decisiones en función a la evidencia. Asimismo, un comité de interpretaciones de la información financiera internacional (IFRIC por sus siglas en inglés) elabora, desarrolla y solicita alcances sobre la aplicación y ejecución de las normas difundidas por IASB.

Zeff (2012). El artículo menciona que el IASB desde el año 2001, ha publicado 13 normas más (NIIF's). La función de ambas organizaciones ha reorganizado completamente la forma de informar y reportar la información financiera obteniendo la aprobación y soporte de los comités nacionales, así como la aprobación de las organizaciones gubernamentales y reguladores de los mercados de capitales alrededor del mundo.

El IASB trabaja en función a la supervisión y control de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF). La Fundación es una organización independiente, no tiene fines de lucro, fundada en el año 2000 para supervisar al IASB.

OICE (2018). Informa que cuando se aplica las NIIF's por primera vez en las organizaciones, se presentaron aumentos en el rubro o cuenta de efectivo y sus equivalentes, las obligaciones de largo y corto plazo, arrendamientos financieros, propiedad planta y equipo, así como una disminución de las provisiones y algunos cambios en la forma del reconocimiento del ingreso y otros.

Cordazzo (2008). Cordazzo indica que, en Italia por ejemplo existe una diferencia aproximadamente del 14% respecto a la rentabilidad o beneficio neto evaluado según NIIF's en la comparación respecto a las normas nacionales se puede visualizar un impacto de forma positiva de las normas relacionadas con relación a las combinaciones de negocios, activos intangibles y un impacto de forma negativa en el tratamiento contable de las provisiones y los instrumentos financieros.

Jara & Contreras (2010). Los autores comentan que respecto a Chile, gran parte de las diferencias se verifica en la revaluación de los activos, al aplicarse la NIC: 16 Propiedades Planta y Equipo) y en Alemania, Hung y Subramanyam (2004). Se verifica una variación en la totalidad de los activos y su valor en libros del patrimonio, también en el ingreso neto que son más altos en función de las NIIF's que bajo las normas locales (HGB). Algunos de los orígenes pueden centrarse en la eliminación de la amortización de la plusvalía, la evaluación de la medición de los instrumentos financieros en función al valor de mercado, al reconocerse algunos costos de desarrollo, así como el reconocimiento de impuestos diferidos.

Zeff (2012). El autor comenta que, los nuevos retos del IASB debe enfrentar es lograr efectividad en que China, Estados Unidos y Japón se adapten a la ejecución de las normas; compensar y equilibrar la diversidades de retroalimentación que reciben de los integrantes nuevos como América Latina y Oceanía; Lograr difundir inspiración en los reguladores de los mercados de valores la vigilancia y el control con el fin de que las compañías inscritas cumplan con las NIIF y lograr proactividad al identificar deficiencias en los reportes financieros; Determinar la formalidad en que debe declarar el cumplimiento de las IFRS en su totalidad cuando se tiene los estados auditados, sin los calificativos de “adoptados por la Unión Europea” para que se denomine en función a las “IFRS emitidos por IASB”; lograr la solución a través de la estandarización de las normas en que son aplicadas, las normas sobre las diversas estructuras de negocios que se muestran alrededor del mundo no obviando ni dejando de fomentar la comparabilidad, permitir el acceso y participación de las partes interesadas.

La información financiera es muy importante para la toma de decisiones en las diferentes estructuras de negocios, por ello los países centralizaron su preocupación en el pasado por constituir normas que dictaminaran la forma de evaluar, preparar y divulgar esta información. Cuando las empresas limitaban sus operaciones en el ámbito nacional no existía problemas con las variaciones de los modelos de estándares internacionales, hasta que las ejecuciones de las transacciones tuvieron que cruzar las fronteras internacionales de los países, surgieron los problemas de comparabilidad en la información financiera el cual marcó una preocupación. Es por ello que los principales operadores estaban interesados en instaurar y crear normas de carácter internacional y sean aceptadas en las Bolsas de

Valores, que permitan y acepten los capitales de diversas nacionalidades, los cuales deben justificar y acreditar su riesgo a través de los estados financieros.

La IASC surge con el objetivo de un primer intento de uniformizar las prácticas contables a través de sus NIC's y tiempo después la IASB lo aplica incorporando e ingresando a estas normas internacionales las NIIF's, con el objetivo de obtener un nivel mínimo de las normas internacionales de información financiera: historia, impacto y nuevos retos de la IASB 215 Ciencias Económicas 32-No. 1: 2014 / 205-216 / ISSN: 0252-9521 calidad en la información financiera. Así se logran difundir 41 NIC's y 13 NIIF's hasta el 2013, posteriormente ha logrado aplicarse y extenderse alrededor del mundo. Asimismo, en el 2009 el IASB anuncia las normas contables para las empresas que no tienen obligatoriedad pública de informar cuentas (definidas como PYMES para estos efectos) con el objetivo de mitigar su aplicación para este sector empresarial.

1.1.3 Antecedentes de las NIIF's en el Perú

En el Perú se ha dado inicio la adopción de las NIIF's, que están vigentes a nivel internacional en todas las empresas que están inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores de CONASEV, a excepción de los que están bajo supervisión por la Superintendencia de Banca y

Seguro (SBS); es por ello la obligación de aquellas empresas en presentar su información financiera en función a NIIF y su obligación viene desde el 2011. Sin embargo, no todas las empresas en el Perú han adoptado dichas normas para empresas cotizadas o de interés público ya que continúan aplicando versiones de NIIF aprobadas en el Perú, o normas específicas en el caso de la SBS, la cual tiene un plan para adoptar las NIIF's en el mediano plazo.

Las NIIF's en el Perú es parte de la actualización o tendencia a nivel mundial de tener a las normas financieras como el lenguaje internacional para la transmisión o comunicación de información financiera y por consiguiente, las empresas peruanas que están en adopción de estas normas tendrán el impulso positivo de acceder a cualquier mercado de valores de manera internacional, que se puede interpretar que sería lo mismo que realizar transacciones internacionales de forma óptima y con mayor facilidad. Sin embargo; en las

empresas peruanas no han adoptado estas normas en su totalidad pero, si tratan de estar nivelados a los estándares internacionales según NIIF, cada vez son más empresas peruanas que vienen adaptándose por las exigencias mismas de la globalización.

Paredes & EY (2017-2018). Informan que, en el Perú las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS), son aplicados de manera general en el mercado, incluso por algunas organizaciones del sector financiero que aún no las aplican para fines regulatorios, pero que la utilizan para fines de reporte al mercado. Asimismo, en el Perú las Normas Internacionales aún tienen un impacto en la presentación y la determinación del impuesto a la renta; viene a ser un tema muy importante que tendrá que ser verificado en algún momento, dado que las NIIF's no tienen como objetivo fundamental en servir para el cálculo y determinación de los impuestos que una empresa tiene frente a sus obligaciones por pagar.

El artículo 223° de la LGS indica que los estados financieros se preparan y presentan de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el país. Diversos Congresos Nacionales de Contadores Públicos del Perú adoptaron acuerdos para la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) según resoluciones N° 39 del X Congreso de Lima en 1986 (NIC's 1 a la 13).

El Consejo Normativo de Contabilidad, el 18 de abril de 1994 mediante Resolución N° 005-94-EF/93.01 oficializó la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad, precisando que los estados financieros deben ser preparados y deben cumplir las mencionadas normas. En ese sentido, en 1990 el CNC aprueba el cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a las entidades que presenten información financiera en el Perú. A pesar de facultades conferidas del SNC al CNC, recién con la Ley General de Sociedades (LGS) fue cuando entró en vigencia, con lo cual se indicó en el artículo 223, que las normas internacionales de contabilidad adquieren reconocimiento legal, al precisarse que los estados financieros deben ser preparados según las disposiciones legales y considerando los principios de contabilidad generalmente aceptados. Asimismo, este panorama fue aclarado mediante resolución Nro. 013-98-EF/93.01, 1998 emitida por el CNC, aclarando que los principios contables generalmente aceptados a los que hace referencia la Ley General de Sociedades se basan en las Normas Internacionales de Contabilidad, el cual fue oficializado a través de resoluciones del CNC.

El alto grado de globalización que ha alcanzado el mercado financiero, incluido el peruano, nos obliga a contar con un marco normativo contable que esté de acuerdo con estándares internacionales, que tenga plena vigencia, sea estable en el tiempo y que a su vez se adapte a los nuevos requerimientos de la economía mundial de tal forma que los inversionistas y cualquier usuario que requiera la información financiera pueda actuar con total transparencia y confiabilidad. En las últimas décadas, mediante diversos pronunciamientos del gremio profesional contable, así como por algunas normas legales, se estableció en el Perú la obligatoriedad de preparar y presentar los estados financieros de las empresas del sector privado en base al modelo de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), hoy Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), oficializadas en el país.

Sánchez (2005). Informa que la contabilidad constituye la base por el cual medimos y presentamos el resultado de una actividad económica y que en muchos casos se denomina “Lenguaje de los negocios”, debido a que es muy usada en la descripción de todo tipo de actividades del ámbito empresarial sin distinguir el tipo de organización mediante la cual se ha constituido dicha organización. El proceso contable y la contabilidad son considerados como un método de registro, así como un sistema de información y de control del fenómeno económico y financiero que tiene lugar en el proceso circulatorio y de creación de valores que constituye el soporte para la toma de decisiones en la unidad económica.

Doupnik & Perera (2007). Informa que esta situación se ha visto reflejada en un proceso de armonización contable al que cada día se adhieren más países, mediante el cual se ha pasado de una aplicación de principios contables locales a la aplicación de normas contables bajo estándares internacionales. Es un hecho que la armonización de las prácticas de contabilidad es la meta final de los esfuerzos de armonización a nivel internacional lo que ha llevado a la adopción o adaptación generalizada del modelo conocido como NIIF's, las cuales son emitidas y difundidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board–IASB).

Es importante indicar que lo establecido en el “Código de Comercio” respecto a los libros contables, a pesar de estar vigente ha ido quedando relegado en la práctica contable debido a las normas de carácter tributario que se han promulgado relacionadas con los libros contables.

La presentación de estados financieros y las NIIF's de las empresas peruanas constituidas al amparo de la Ley General de Sociedades (LGS), deben preparar obligatoriamente sus estados financieros de acuerdo a lo establecido en dicha ley. Asimismo, deberán tomar en cuenta las normas promulgadas por el CNC, lo cual en ambos casos nos lleva al análisis del proceso de adopción de las NIIF's en el Perú.

Existen otros organismos como la CONASEV, la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (AFP), que están facultadas para dictar normas relativas a la presentación de estados financieros de las empresas que se encuentran bajo su supervisión o regulación. Al no estar comprendidas las entidades del sector financiero reguladas por la SBS en esta investigación, sólo se analizará las normas para la preparación de estados financieros emitidas por la CONASEV.

En nuestro país, las NIIF's se empezaron a regular a partir de la Resolución de CONASEV N° 102-2010-EF/94.01.1 que se publicó en el 2010 y se modificó en el 2012. Esta resolución justifica la aparición de las normas, mencionando que “La internacionalización de los mercados ha generado la necesidad de adoptar un lenguaje común de intercambio de información financiera y de negocios, que posea estándares de calidad y mayor transparencia”.

A partir del ejercicio 2011, las empresas bajo el ámbito de competencia y supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV antes CONASEV), están obligadas a presentar informes según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El mundo globalizado y la facilidad que tenemos para intercambiar información gracias a la tecnología han impactado todos los ámbitos de nuestra vida y la manera en la que desarrollamos los negocios; y la función contable no podía ser ajena a esta gran transformación. Es en este contexto en el que surgen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que tienen como objetivo ayudar a la transparencia y comparabilidad de la data reflejada en los resultados.

1.1.4 Importancia de las NIIF

Gestión (2018). Desde el año 2000, la International Accounting Standards Board (IASB), ha creado las NIIF's, un idioma o lenguaje de estándar contable común para las organizaciones, sin discriminar o diferenciar la nación o país en el que opere. Su

aprendizaje otorga fortaleza y confianza en las empresas. El mundo de hoy está cada vez más globalizado, actualizado y ahora se vuelve un reto adecuarse bajo los parámetros y estándares de la gestión financiera internacional de las empresas exitosas el cual deben asumirla, con el objetivo de volverlo más sencillo, uniforme y transparente, desde el año 2000 la visión de las compañías tendría otro rumbo por la creación de la International Accounting Standards Board (IASB).

Díaz (2010). Manifiesta que es considerada en la contabilidad como una herramienta con demasiada importancia en la información, en las empresas lo utilizan no sólo para medir sus operaciones, además la necesitan para la diversidad de “Stakeholders” o grupos de interés de las organizaciones que son importantes para la toma de decisiones (p. 7).

Las Normas Internacionales de Información Financiera son un grupo o conjunto de normas que en gran parte o la mayoría de países lo emplean para hacer sus finanzas más comprensibles, entendibles, independiente del país de origen, explica el profesor Julio Hernández, docente del Programa Especializado en Normas Internacionales de Información Financiera de la Universidad de Piura. De esta manera captar a un inversionista extranjero de invertir por una empresa que opera de manera exclusiva en Perú, el objetivo se vuelve más optimista, se realiza a través de las NIIF's. Con este sistema de lenguaje, se alcanza un incremento fiable para la inversión.

En el Perú, las organizaciones, empresas que tienen la obligación de aplicar las NIIF's, desde el año 2011, son todas aquellas organizaciones que están sujetas al ámbito de competencia, verificación y supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y aquellas que cotizan en la Bolsa de Valores de Lima. “Estas empresas elaboran y preparan sus informes en función de las NIIF's y además también son auditadas, así también hay otras empresas que no cotizan en la bolsa por ende no están obligadas a presentar su información a la SMV, y por consecuencia no tienen necesidad ni obligación de aplicar las NIIF's. No obstante, se debe precisar que las empresas se incrementan en su decisión de implementar la aplicación de las NIIF's en sus áreas contables porque les facilitan la evaluación, interpretación y la comparación de la información financiera.

Hernández (2018). Indica que existe una necesidad de actualización. Si bien los profesionales que tiene suficientes conocimientos sobre las NIIF's, en primer lugar, se

encuentran los contadores, existe en la actualidad diversos profesionales que tienen la necesidad de saber leer e interpretar los estados financieros internacionales como los analistas de banca, analistas financieros, gerentes financieros, así como otros. No obstante, Hernández aclara que en la actualidad existe un gran déficit de profesionales con el conocimiento limitado de la normativa internacional. Los profesionales actuales tienen la obligación principalmente de estar bien capacitados en las nuevas necesidades de la exigencia del mercado. Saber de las normativas internacionales no sólo será útil y aporte beneficioso a las empresas, además permitirá la apertura de nuevos retos y desafíos profesionales.

Gestión (2018). En el diario se informa que las NIIF's son clave porque facilitan la creación y análisis de los estados financieros, no sólo para los dueños de empresas sino también para inversionistas y el mercado de capitales. Esto permite beneficios como poder crear nuevas oportunidades como expandir los negocios a otros países. Por ejemplo, los empresarios que deseen abrir un negocio en otro país, gracias a las NIIF's pueden comprender de manera correcta, transparente los números y hacer cálculos más objetivos y realistas. Luego, atraer a nuevos inversionistas o capital. En las empresas peruanas que están en la búsqueda de inversionistas extranjeros también son facilitados con las NIIF's, pues para un posible inversionista es más seguro y confiable invertir por un emprendimiento con la claridad absoluta de su información financiera. Por último, asegurar el futuro profesional. Tener el conocimiento de este tipo de normas es también fundamental para el crecimiento y éxito profesional de contadores, asesores financieros o auditores, como todos aquellos interesados en saber la situación real financiera de las organizaciones, como indica Raquel López, contadora senior de Grant Thornton Perú, "Es necesario estar actualizado y saber las normas vigentes para poder desempeñarse no sólo a nivel local sino también en cualquier empresa en el extranjero".

1.2 Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16

Morales (2018). El artículo indica que la NIC 17 (Norma Internacional de Contabilidad 17), ha sido un tema que se encontraba en discusión hace varios años. Tal es así que desde el año 1996 el antiguo IASC (International Accounting Standards Committee) y el estadounidense regulador contable, FASB (Financial Accounting Standards Board),

sugerían una transformación de la norma, en donde se fijaba la capitalización de los arrendamientos operativos.

Deloitte (2016). Es así también que, en el artículo de Deloitte, señala que en principio el objetivo fue preparar una norma de convergencia entre las NIIF's y los principios contables estadounidenses. Con ello resolver las interrogantes de los diferentes usuarios debido a la carencia de comparabilidad entre la norma. La migración a la nueva norma ha sido extensa debido a que ha pasado por fases diversas y en donde tanto como el IASB y el FASB han procesado más de de 1.700 *comment letters*.

Vásconez (2017). El artículo de la revista muestra el resumen acerca de la Evolución histórica de la NIIF 16, el cual se presenta a continuación:

En 1921, el investigador Finney mediante su publicación en la revista de Journal Accountancy muestra diferentes cuestionarios que consistían en preguntas y respuestas que se realizaban en el departamento de estudiantes. De esa forma logra mostrar que existían muchas dudas sobre la contabilización de arrendamientos, construye dos métodos 1 y 2 que se aplicarían en esa época, siendo uno de ellos más conservador que otro.

En 1949 el organismo AICPA (Instituto Americano de Contables Públicos Certificados) emitió la norma sobre “Información de arrendamientos a largo plazo en los estados financieros de los arrendatarios”, en el Accounting Research Bulletin N° 38. En ella enfatiza que el arrendatario asumiría generalmente todos los gastos y obligaciones de la propiedad. Rechazó que se pudiese activar o dar de alta arrendamientos a corto plazo como activos y que los arrendamientos a largo plazo no se pueden ejecutar porque no existe titularidad de la propiedad y que cuando exista la titularidad se registre como una compra con su correspondiente pasivo.

La revisión de esta norma fue en 1953 donde se emitió la norma ARB N° 43, Capítulo 14. El comité de contabilidad de esa época elaboró el boletín y fue de la opinión que la información de arrendamientos a largo plazo eran hechos relevantes que afectarían a la imagen de los estados financieros de una empresa, que además, estos usuarios debían tener derecho a conocer la existencia de los arrendamientos a largo plazo y su respectivo alcance. Por este motivo, requiere la revelación de los importes de alquileres anuales a pagar conociendo los plazos a los que son

exigibles; y también de otras obligaciones y garantías importantes realizadas en el contrato de arrendamiento.

Más adelante se publicó la norma ARB N° 38, la misma se consideró bastante inadecuada y el pronunciamiento sobre capitalización de los arrendamientos era casi inexistente. Esto daba a entender que los requisitos exigidos por la norma ARB N° 38 no eran suficientemente claros para determinar cuando un contrato de arrendamiento es una compra, esta norma fue criticada ya que reprochaban que tuviera que llegar a ser más específica y no tan general.

En 1958 Lenkurt Electric Co. fue la primera empresa que mostró todos sus arrendamientos en el balance general. Hasta el 31 de diciembre de 1958 las empresas debían contabilizar con una nota que hacía mención sobre las obligaciones de pago del activo arrendado, antes de 1958 las empresas debían regirse por las normas que se establecieron en 1953.

En 1962, en la divulgación de la norma “Informes de Arrendamientos en los Estados Financieros” el AICPA a través del Accounting Research Study N° 4 estipula que existieron 2 tipos de arrendatarios: Arrendatarios que tienen derechos por el total de alquileres y arrendatarios que tienen derechos por una parte de los arrendamientos. Las diferencias entre la primera y segunda categoría se deben a duración, opciones a finalizar el arrendamiento, su cancelación, el alquiler o renta, los impuestos y otros servicios.

En la misma Myers define el contrato de arrendamiento como el transporte de los derechos que no sean necesariamente iguales al derecho de la propiedad. Myers recomienda que todos los contratos de arrendamiento se reconozcan en el balance de situación por el valor actual descontando los flujos de efectivo que fueron pagados por el derecho de propiedad.

También en ese mismo año Myers expresa que un contrato de arrendamiento dará lugar a derechos de propiedad si el contrato: Cubre toda la vida útil del bien arrendado, el arrendatario puede comprar la propiedad al término del contrato por un precio nominal, el contrato no puede ser cancelado, el arrendatario pague importes fijos suficientes cercanos a la inversión de la propiedad, y los gastos de impuestos seguros y mantenimiento sean pagados por el arrendatario.

Ese mismo año el AICPA en su informe de arrendamientos en los estados financieros ASR Número 4 nos dice que los arrendadores representaron una transferencia de los derechos de propiedad.

Existieron 2 tipos de reconocimiento de arrendadores: el método del alquiler y el método financiero: a) El método del alquiler: Este método reconocía cada recibo de alquiler como ingreso del período. Los costes de depreciaciones, intereses sobre el dinero prestado para financiar el activo y servicio debían ser congruentes y b) El método financiero: Este método trataba el arrendamiento como una venta a crédito y estableció un crédito por el valor actual de los pagos contraídos.

En el año 1964 mediante el informe titulado “Informes de Arrendamientos en los Estados Financieros del Arrendatario”, la Opinión APB N° 5 distingue entre contabilizar los arrendamientos de bienes muebles e inmuebles sólo cuando el arrendatario creara el equilibrio en el activo arrendado pagando antes la renta por el bien arrendado que se considerara activo del arrendatario ya que dicho equilibrio evidenciaría un acuerdo de compra.

En el año 1966 la Opinión APB Número 7 en su informe “Contabilidad para arrendamientos en los estados financieros del arrendador”, nos dice que existen dos métodos predominantes para la asignación de los ingresos por alquiler y gastos sobre periodos contables cubiertos por un arrendamiento. Estos son los métodos financiero y operativo.

Bajo el método financiero, el exceso del total de los pagos de alquiler sobre el coste (reducido por el valor residual estimado al final del arrendamiento) de la propiedad arrendada esta generalmente diseñado para compensar al arrendador por el uso de los fondos invertidos.

Bajo el método operativo, la suma de pagos de alquiler es registrado como ingreso bajo la vida del arrendamiento, para ser reconocida la cantidad de ingreso en cada periodo contable será normalmente equivalente a la cantidad de pagos de alquiler por recibir de acuerdo con las provisiones del arrendamiento a menos que haya una distorsión del ingreso periódico.

Posteriormente, en el año 1972, la norma “Contabilización para operaciones de arrendamiento por los fabricantes o distribuidores arrendadores” nos indica que la

contabilidad para los arrendamientos es uno de los mayores avances en la información financiera. Por la variedad y complejidad de contrastes, el esfuerzo en codificarlos es difícil y continuado. No se aplica a la contabilidad para operaciones de arrendamiento financiero y compañías de leasing independientes, a menos que ellos estén actuando como distribuidores.

En 1973, los principios contables aceptados por la Opinión APB Número 31 en su informe “Revelación de Compromisos Contractuales por Arrendatarios”, indican que el Consejo de esa época apoyaba la idea que los estados financieros de los arrendatarios deberían revelar suficiente información con respecto a los compromisos de arrendamientos no capitalizados para permitir a los usuarios de los estados financieros evaluar el impacto presente y prospectivo de esos compromisos sobre la posición financiera, los resultados de las operaciones y cambios en la posición financiera de los arrendatarios.

En 1974 el FASB en su norma “Un análisis de las cuestiones relacionadas con la contabilidad de arrendamientos” muestra 5 modelos que pueden ser usados para justificar o impedir el reconocimiento de arrendamientos en los estados financieros. Los mismos son los siguientes: Modelo de compra, Modelo de deuda legal, Modelo de propiedad (activo), Modelo de responsabilidad y Modelo del contrato ejecutorio.

Desde 1966 hasta 1976 las instituciones: APB, SEC y FASB para aclarar los conceptos de arrendamientos fueron promulgando normas que trataban a arrendadores, otras específicas para arrendatarios, y finaliza con la promulgación del FAS13 que es el origen y sustancia de las actuales legislaciones.

En 1975 el FASB emite la norma “Contabilidad para Arrendamientos”, en el mismo describe dos tipos de modelos de contabilización de arrendamientos para arrendatarios. El primer modelo fue una combinación del modelo de derechos de propiedad y el modelo de responsabilidad y el segundo, es el modelo de compra o modelo de compra a plazos, que había guiado todas las normas de contabilidad de arrendamiento anteriores. Este modelo nos dice que debe ser contabilizado como adquisición de activo material por parte del arrendatario, si el contrato de arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes

Más tarde, en el año 1976, se define un contrato de arrendamiento como un acuerdo por el cual se transmite el derecho de uso de la propiedad, planta o equipo (tierra o de los activos depreciables) por lo general por un período determinado de tiempo, que no incluye acuerdos que no transfieran el derecho de uso de la propiedad, planta o equipo de una parte contratante a la otra. No se aplica a contratos de arrendamiento sobre los derechos para explotar recursos naturales como el petróleo, gas, minerales y madera, tampoco se aplica a los acuerdos de licencia para artículos tales como películas, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.

La esencia de la normativa de la contabilización de arrendamientos en América viene a partir de la norma FAS 13 “Contabilidad para arrendamientos” que promulgó el FASB, así tenemos que esta norma es la esencia de las actuales legislaciones, para la normativa americana el FASB continuó desarrollando diferentes normas debido a la multitud de casuísticas que se les iba presentando, así tenemos la presencia del FAS 17, 21, 26, 27, 28, etc. La SFAS 13 es la norma de contabilidad aplicable a los arrendamientos, con vigencia desde enero de 1977.

En 1977 el FASB publicó la norma FAS 17 “Contabilidad para arrendamientos”. Costes iniciales directos, los costes iniciales directos son esos costos incurridos por el arrendador, y que están directamente asociados con la negociación y las operaciones de leasing realizadas. Esos costos incluyen, pero no están necesariamente limitados a, comisiones, honorarios de abogados, costos de las investigaciones de crédito, y los costos de preparación y procesamiento de documentos para nuevos arrendamientos adquiridos. Actualmente los costes iniciales directos se reconocen de acuerdo al tipo de arrendamiento.

En 1979 el FASB emitió el informe FAS 26 “Reconocimiento del beneficio en los arrendamientos tipo venta de activos inmobiliarios”. Esto significa que un arrendador no estará autorizado a clasificar un arrendamiento como arrendamiento de tipo de venta y reconocimiento de un beneficio "de tipo venta" a menos que, por ejemplo, el arrendador reciba pagos de arrendamiento a partir del inicio del plazo del arrendamiento en una cantidad por lo menos igual al requisito de pago inicial mínimo especificado por el AICPA en la Guía de Industria y Contabilidad.

En 1979 el FASB emitió el informe “Clasificación de la renovación o extensión de arrendamientos existentes de tipo venta o financiación directa”, una enmienda al SFAS N° 13, FAS 27 para exigir al arrendador clasificar una renovación o extensión de un arrendamiento tipo de venta o de financiación directa como un contrato de arrendamiento de tipo de venta si el contrato de arrendamiento de otro modo lo califica como un arrendamiento tipo de venta y la renovación o extensión ocurre en o cerca del final del plazo del arrendamiento. Si la renovación o prórroga se produce en otros momentos durante el plazo del arrendamiento, la prohibición establecida en la declaración número 13 contra la clasificación de la renovación o prórroga como un arrendamiento de tipo venta sigue vigente.

En el año 2009, empieza un proyecto para el debate de los arrendamientos llamado (Preliminary Review 2009), publicado en marzo. En agosto de 2010 se emitió un borrador de la norma, el cual causó muchas quejas de empresas a quienes les afectaba su impacto si se llegaba a aprobar ese borrador, el IASB y el FASB recibieron más de 890 y cercanas a 1,000 cartas con muchas preguntas, aclaraciones y comentarios.

El IASB y FASB en su conjunto decidieron analizar esos comentarios y decidieron modificar la propuesta inicial y es en Mayo de 2013 cuando se emite un nuevo borrador de norma llamado exposure draft leases 2013, que reúne los comentarios anteriores, y que estuvo bajo revisión pública en espera de comentarios hasta setiembre de 2013.

El borrador de norma “Arrendamientos 2013” representaba un modelo dual de arrendamiento, consiste en una nueva forma de clasificación de arrendamiento basada en el consumo del activo durante el plazo del arrendamiento, donde los requerimientos de contabilización son más complejos para arrendamiento de más de un año, en cambio tienen un requerimiento simplificado los arrendamientos de corto plazo. Este borrador de norma eliminaba la distinción de los arrendamientos en operativos y financieros para empresas que siguen normativa IFRS, y elimina la distinción en arrendamiento operativo y de capital para empresas que siguen normativa US GAAP.

En el 2005 el regulador del Mercado de Valores de Estados Unidos estimó que las compañías cotizadas en EEUU podrán tener aproximadamente 1.25 billones de dólares de compromisos de pago derivados de operaciones de arrendamiento fuera del balance.

Un estudio de 2013 elaborado por 3 doctores de la Universidad de Oberta de Catalunya reveló que bajo el modelo del borrador del 2010, analizaron 52 empresas consolidadas españolas y las analizaron por sectores: energía y construcción, bienes y servicios, inmobiliarias y tecnológicas, obteniendo que Inditex era la empresa a la que más le crecían sus pasivos al tener muchos arrendamientos esparcidos, concluyen que cuando se establece como sector al comercio minorista y energía se encuentran muy afectados y por ello las empresas españolas se mostraron contrarias al borrador Leases 2010.

El 25 de febrero de 2016, se ha expuesto la norma ASU 2016-02 Leases Topic 842, que regula los arrendamientos. La norma será efectiva para los ejercicios anuales iniciados a partir del 15 de diciembre de 2018.

Morales (2018). Por otro lado, Morales también indica que la NIIF 16, establece la contabilidad para los contratos de arrendamientos para los arrendadores y arrendatarios, sustituyendo a la NIC 17. La nueva norma trae consigo cambios en la contabilización de los arrendatarios y el modo de la clasificación de los arrendamientos, sustituyéndolo por un único modelo de contabilización.

Deloitte (2018). Es así que en el artículo de Deloitte titulada Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos, también señala que el acontecimiento de la NIIF 16, está basado en un modelo contable único para los arrendatarios, de modo que incorpora en el balance todos los arrendamientos, tratándolos a todos como compras financiadas y en cuanto a los arrendadores, seguirán con el tipo dual, tal como se ha venido tratando a la NIC 17.

Deloitte (2016). El artículo de nombre Una guía para el IFRS 16, señala que la NIIF 16 Arrendamientos, Fue emitido en Enero del año 2016 por el IASB (International Accounting Standards Board), como reemplazo de la NIC 17, para los períodos de presentación que empiece desde el 1 de Enero de 2019 o después de la fecha indicada. Pueden ser aplicadas con antelación si las entidades también aplican la NIIF 15.

		Contabilidad del arrendatario			Comentarios NIIF 16 vs. Operativo NIC 17
		NIC 17		NIIF 16	
		Arrendamientos financieros	Arrendamientos operativos	Todos los arrendamientos	
Balance de situación	Activo – Derecho de uso de los activos arrendados		-		Cambios en ratios y métricas clave del negocio.
	Pasivo- Pasivo financiero		-		
	Patrimonio				El valor de los activos normalmente se reducirá a mayor velocidad que el de los pasivos. Comparativamente con su tratamiento actual, implica reportar un menor patrimonio. Puede afectar por tanto a las políticas de distribución de dividendos.
	Derechos y obligaciones Fuera de balance	-		-	No habrá arrendamientos "off balance".
Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos	x	x	x	
	Gastos operativos (sin amortización)	-	Unico gasto		Mayores resultados operativos medidos antes de amortizaciones. Cambios en ratios y métricas clave del negocio.
	EBITDA				
	Amortización	Amortizaciones	-	Amortizaciones	
	Beneficio operativo				
	Gastos financieros	Intereses	-	Intereses	Menores resultados financieros. Cambios en ratios y métricas clave del negocio.
	Beneficio antes de impuestos				
Estado de flujos de efectivo	Flujos de efectivo Operativos				La sustancia económica de las operaciones no varía, por lo que lógicamente no se modifican los flujos globales.
	Flujos de efectivo Financiero				

▲ Aumento del epígrafe ▼ Disminución del epígrafe ↔ Sin impacto

Figura 1. Clasificación de la NIC 17 y NIIF 16.

Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos, lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos”, Deloitte, 2016

En la figura se aprecia el comparativo de la NIC 17 y la NIIF 16, en el que a simple vista se puede distinguir que desaparece la clasificación de arrendamientos en la NIIF 16. Así como también la forma de presentación en los diversos estados financieros, y con ello los

cambios a causa del impacto generado en los indicadores financieros al cambiar los elementos en su presentación.

Clases de arrendamientos y efectos asociados bajo NIIF 16		
Tipo de arrendamiento	Contabilidad arrendatario	
	NIC 17	NIIF 16
Operativo	Se reconocía un gasto por el canon	Se reconoce un derecho (activo) por el uso de los activos arrendados
		Se reconoce un pasivo financiero
		Se deben reconocer los gastos por amortización e intereses
Financiero	Se reconoce un derecho (activo) por el uso de los activos arrendados	Continúan los mismos criterios de reconocimiento de la NIC 17
	Se reconoce un pasivo financiero	
	Se deben reconocer los gastos por amortización e intereses	

Figura 2. Diferencias de la NIC 17 y NIIF 16.

Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos, lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos”, Deloitte, 2016

La figura muestra un comparativo de la NIC 17, frente a la NIIF 16 y los cambios que experimentará en esta transición, por ejemplo, en el tipo de arrendamiento operativo la NIC 17 reconocía un gasto por el canon y en la NIIF 16 en cambio se reconoce un derecho por el uso de los activos que se encuentran arrendados, se reconoce un pasivo financiero y también se deben reconocer los gastos por amortización e intereses. Por otro lado, en el tipo de arrendamiento financiero se continuará con el reconocimiento que se venía trabajando con la NIC 17.

1.2.1 Objetivo

El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores brinden información importante, que represente de manera fiable las operaciones. Dicha información permite a los usuarios de los estados financieros una base sólida para determinar el efecto que los arrendamientos mantienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad (NIIF 16, 2018, párrafo 1).

1.2.2 Alcance

El alcance de la norma indica que la entidad aplicará a todos los arrendamientos, así también incluye a los arrendamientos de activos de derechos de uso en un subarrendamiento, con excepción en los siguientes casos:

- (a) pactos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares;
- (b) activos biológicos que se encuentran dentro del alcance de la NIC 41 Agricultura mantenidos por un arrendatario;
- (c) pactos de concesión de servicios que se encuentran en el alcance de la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios;
- (d) licencias de propiedad intelectual otorgadas por un arrendador dentro del alcance de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes; y
- (e) derechos mantenidos por un arrendatario bajo convenios de licencia que estén dentro del alcance de la NIC 38 Activos Intangibles para elementos como películas de cine, videos, juegos, manuscritos, patentes y derechos de autor.

Por otro lado, un arrendatario tiene la facultad, más no está obligado a aplicar la Norma a arrendamientos de activos intangibles distintos al párrafo anterior (NIIF 16, 2018, párrafo 3-4).

1.2.3 Reconocimiento

Asimismo, el reconocimiento por parte del arrendatario será contemplar un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento (NIIF 16, 2018, párrafo 22).

Por otro lado, el artículo de Deloitte, también comenta acerca de los cambios que experimentará el arrendatario, debido a que desaparece la diferenciación de arrendamientos financieros y operativos. En donde el arrendatario reconocerá todos los alquileres en el balance y los pasivos por arrendamiento se deben valorar y traer al valor presente. Se debe incluir las cuotas fijas y las cuotas variables (Deloitte, 2018).

Deloitte también hace mención en su artículo titulado Una guía para el IFRS 16, que existen exenciones al reconocimiento y esto será para los arrendamientos de corto plazo y para los arrendamientos en donde el activo subyacente sea de bajo valor. Los arrendamientos de corto plazo son aquellos que tienen una duración menor o igual a 12 meses y será de bajo valor cuando este fluctúe entre \$ 5,000 o importes menores (Deloitte, 2016).



Figura 3. Excepciones de la NIIF 16.

Adaptado de "NIIF 16 Arrendamientos", KPMG, 2016

En el artículo publicado por KPMG, revela de forma gráfica las excepciones prácticas de la norma y estas son en vista al tiempo y el valor del arrendamiento, tal como lo menciona en el gráfico, un arrendatario puede optar por no aplicar el modelo establecido siempre en cuando el tiempo del arrendamiento sea menor o igual a 12 meses, así también si el valor del arrendamiento es igual o menor a \$ 5,000.

1.2.4 Medición

1.2.4.1 Medición inicial del activo por derecho de uso

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo.

El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

- a. El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.

b. Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

c. Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario.

d. una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos al producir los inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costos ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

Un arrendatario reconocerá los costos descritos en el párrafo 24(d) como parte del costo del activo por derecho de uso cuando incurre en una obligación a consecuencia esos costos. Un arrendatario aplicará la NIC 2 Inventarios a los costos que en los que se incurre durante un periodo concreto como consecuencia de haber usado el activo por derecho de uso para producir inventarios durante ese periodo. Las obligaciones por estos costos contabilizados aplicando esta Norma o la NIC 2 se reconocerán y medirán aplicando la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes (NIIF 16, 2018, párrafo 23-25).

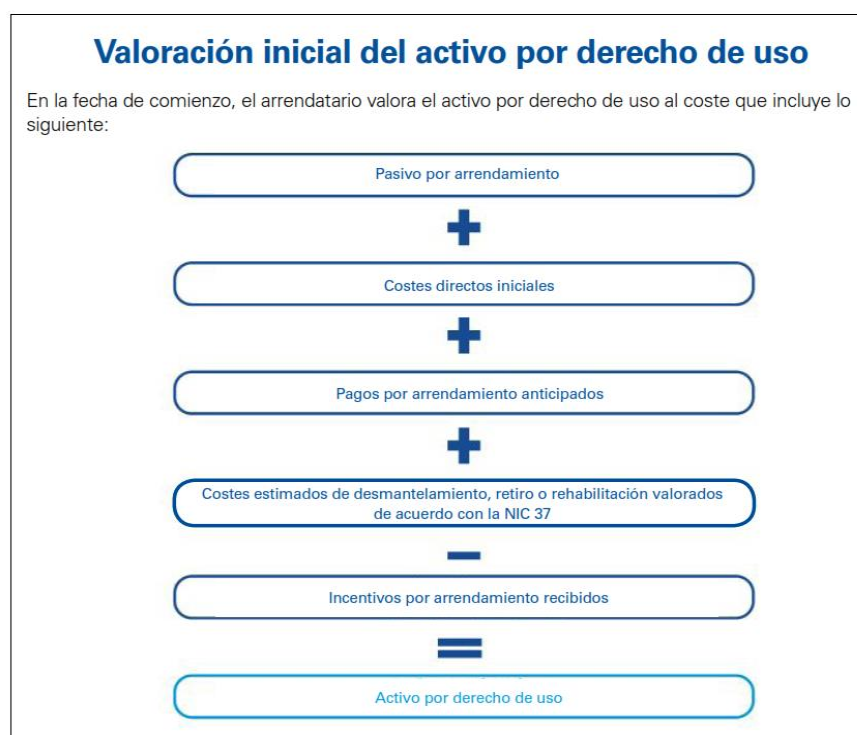


Figura 4. Valoración inicial del activo por derecho de uso.

Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, KPMG, 2016

En el gráfico mostrado líneas arriba, se refleja de manera didáctica lo que debe reconocer un arrendatario inicialmente, el cual debe valorar el activo por derecho de uso.



Costes directos iniciales típicos de un arrendatario	
Incluyen 	Excluyen 
<ul style="list-style-type: none">– Comisiones– Honorarios legales*– Costes de negociar términos y condiciones del arrendamiento*– Costes de tramitar una garantía– Pagos efectuados a inquilinos existentes para obtener el arrendamiento <p>* Si son contingentes en el momento de originarse el arrendamiento</p>	<ul style="list-style-type: none">– Gastos generales– Costes para obtener ofertas por posibles arrendamientos

Figura 5. Valoración inicial del activo por derecho de uso- Costes Directos.

Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, KPMG, 2016

En la figura se puede apreciar que se debe incluir y que no se debe incluir dentro del término costes directos iniciales, entre ello, se incluye todos los costos incrementales de tener un arrendamiento, tales como comisiones, honorarios legales, costes de negociar términos y condiciones del arrendamiento, costes de tramitar una garantía, pagos efectuados a inquilinos existentes para obtener el arrendamiento, y su vez no se incluyen los gastos generales y costes para obtener posibles ofertas de arrendamientos.

1.2.4.2 Medición inicial del pasivo por arrendamiento

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede

determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

En la fecha de comienzo, los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden los pagos siguientes por el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento que no se paguen en la fecha de comienzo:

- a. Pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- b. Pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo.
- c. Importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual.
- d. El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción.
- e. Pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Los pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa descrita en el párrafo 27(b) incluyen, por ejemplo, pagos vinculados al índice de precios al consumidor, precios vinculados a una tasa de interés de referencia (tal como la LIBOR) o pagos que varían para reflejar cambios en los precios de alquiler del mercado (NIIF 16, 2018, párrafo 26-28).

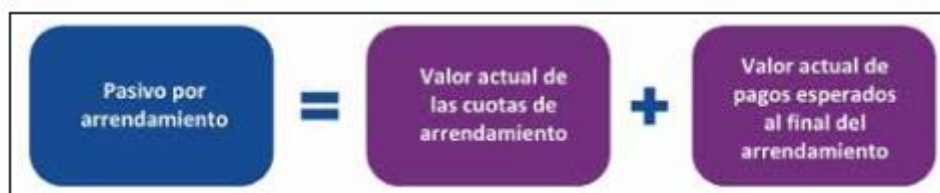


Figura 6. Valoración inicial del pasivo por arrendamiento.

Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, KPMG, 2016

En la figura se muestra la fórmula que debe tener el pasivo por arrendamiento, el cual será

igual al valor actual de las cuotas de arrendamiento adicionando los valores presentes de pagos esperados al final del arrendamiento.

1.2.4.3 Medición posterior del activo por derecho de uso

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo.

a) Modelo del costo

Para aplicar un modelo del costo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo:

- a. Menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor; y
- b. Ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento especificado en el párrafo 36(c).

Un arrendatario aplicará los requerimientos de la depreciación de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo al depreciar el activo por derecho de uso, sujeto a los requerimientos del párrafo 32.

Si el arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al fin del plazo del arrendamiento o si el costo del activo por derecho de uso refleja que el arrendatario ejercerá una opción de compra, el arrendatario depreciará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo del mismo hasta el final de la vida útil del activo subyacente. En otro caso, el arrendatario depreciará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo hasta el final de la vida útil del activo cuyo derecho de uso tiene o hasta el final del plazo del arrendamiento, lo que tenga lugar primero.

Un arrendatario aplicará la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos para determinar si el activo por derecho de uso presenta deterioro de valor y contabilizar las pérdidas por deterioro de valor identificadas.

b) Otros modelos de medición

Si un arrendatario utiliza el modelo del valor razonable de la NIC 40 Propiedades de Inversión a sus propiedades de inversión, el arrendatario también aplicará ese modelo del valor razonable al derecho de uso de los activos que cumplan la definición de propiedad de inversión de la NIC 40.

Si el derecho de uso de los activos se relaciona con una clase de propiedades, planta y equipo a la que el arrendatario aplica el modelo de revaluación de la NIC 16, éste podría optar por utilizar ese modelo de revaluación para todos los activos por derecho de uso de activos relacionados con esa clase de propiedades, planta y equipo (NIIF 16, 2018, párrafo 29-35).

1.2.4.4 Medición posterior del pasivo por arrendamiento

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un pasivo por arrendamiento:

- a.** Incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- b.** Reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y
- c.** Midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones.

El interés de un pasivo por arrendamiento en cada periodo durante el plazo del arrendamiento será el importe que produce una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo por arrendamiento (NIIF 16, 2018, párrafo 35-38).

1.2.5 Presentación

La norma establece la presentación de los estados financieros. La presentación de un arrendatario en cuanto al estado de situación financiera o en las notas será reflejar por separado los activos por derecho de uso de otros activos. Si no se presentase de esta forma se deberá incluir dentro de la misma partida de los estados financieros, así como también

se evidenciará las partidas que incluyen esos activos de derechos de uso. En cuanto a los pasivos por arrendamiento, se presentará de forma separada del resto de los pasivos, de no realizarse de esta manera, el arrendatario revelará las partidas que comprenden esos pasivos (NIIF 16, 2018, párrafo 47).

La presentación para el caso del arrendatario en cuanto al estado del resultado del periodo y otro resultado integral, deberá de realizarse por separado el cargo por depreciación del activo por derecho de uso del gasto por intereses por el pasivo por arrendamiento (NIIF 16, 2018, párrafo 49).

Así también la presentación para el estado de flujo de efectivo, el arrendatario clasificará: los pagos en efectivo por la parte principal del pasivo por arrendamiento dentro de las actividades de financiación; los pagos en efectivo por la parte de intereses del pasivo por arrendamiento aplicando los requerimientos de la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo por los intereses pagados; y los pagos por arrendamiento a corto plazo, pagos por arrendamiento de activos de bajo valor y los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento dentro de las actividades de operación (NIIF 16, 2018, párrafo 50).

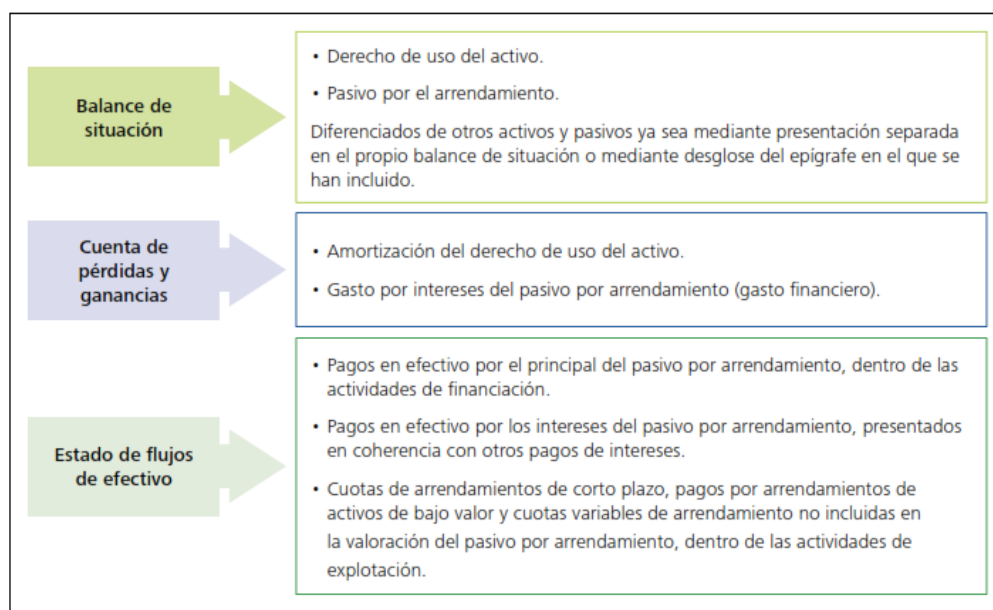


Figura 7. Resumen de la presentación de la NIIF 16.

Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, Deloitte, 2016

La presentación de los estados financieros de acuerdo a NIIF 16, se verá afectado en el estado de situación financiera, en el estado de resultados integrales y en el estado de flujos

de efectivo. La figura nos indica de forma ilustrativa que se presentará en cada estado financiero considerando la aplicación de la NIIF 16.

Presentación		
Los arrendatarios presentan los arrendamientos en sus estados financieros de la siguiente manera:		
Estado de situación financiera	Cuenta de resultados y estado de otro resultado global	Estado de flujos de efectivo
<p>Activo por derecho de uso</p> <ul style="list-style-type: none"> Presentación separada en el estado de situación financiera* o desgloses en las notas de los estados financieros <p>Pasivo por arrendamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Presentación separada en el estado de situación financiera o desgloses en las notas 	<p>Gasto por arrendamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Presentación separada del gasto por intereses del pasivo por arrendamiento y la amortización del activo por derecho de uso Presentación de los gastos por intereses como un componente de los costes financieros 	<p>Actividades de explotación</p> <ul style="list-style-type: none"> Pagos por arrendamiento variables no incluidos en el pasivo por arrendamiento Pagos por arrendamientos a corto plazo y de poco valor (sujetos al uso de la exención de reconocimiento) <p>Actividades de financiación</p> <ul style="list-style-type: none"> Pagos en efectivo correspondientes a la parte del principal del pasivo por arrendamiento <p>Dependiendo de la asignación "general"</p> <ul style="list-style-type: none"> Los pagos en efectivo correspondientes a la parte de intereses se clasifican de conformidad con otros intereses pagados

Figura 8. Presentación de los Estados Financieros por parte del arrendatario.

Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, KPMG, 2016

El artículo de KPMG, también aporta de forma gráfica la presentación que deberá realizar el arrendatario en los estados financieros a causa de la implementación de la NIIF 16, en el se observa la presentación de los arrendamientos en cada estado financiero. Con la NIIF 16 se mantiene mayor detalle que la NIC 17, siendo mayor en el Estado de Flujos de Efectivo.

1.2.6 Información a Revelar

La información a revelar para los arrendatarios tiene como fin mostrar información en las notas que conjuntamente con la información realizada en el estado de situación financiera, estado del resultado del periodo y estado de flujos de efectivo, proporcione una a los usuarios de los estados financieros una base para que puedan evaluar el efecto que generan los arrendamientos sobre la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo del arrendatario (NIIF 16, 2018, párrafo 51).

El arrendatario mostrará información sobre sus arrendamientos en los que mantiene la figura de arrendatario en una nota única o sección separada de sus estados financieros. Por otro lado, no será necesario que se repita datos que se encuentra presentados en algún lugar cualquiera de los estados financieros, toda vez que dicha información se añada mediante referencias cruzadas en la nota única o sección separada sobre arrendamientos (NIIF 16, 2018, párrafo 52).

Un arrendatario revelará los siguientes importes para el periodo sobre el que se informa:

- (a) cargo por depreciación de los activos por derecho de uso por clase de activo subyacente;
- (b) gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento;
- (c) el gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo contabilizados aplicando el párrafo 6. Este gasto no necesita incluir el gasto relacionado con arrendamientos de duración igual o inferior a un mes;
- (d) el gasto relacionado con arrendamientos de activos de bajo valor contabilizados aplicando el párrafo 6. Este gasto no incluirá el relativo a arrendamientos a corto plazo de activos de bajo valor incluidos en el párrafo 53(c);
- (e) el gasto relativo a pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición de los pasivos por arrendamiento;
- (f) ingresos por subarrendamientos de los derechos de uso de activos;
- (g) salidas de efectivo totales por arrendamientos;
- (h) incorporaciones de activos por derecho de uso;
- (i) ganancias o pérdidas que surgen de transacciones de venta con arrendamiento posterior; y
- (j) el importe en libros de los activos por derecho de uso al final del periodo sobre el que se informa por clase del activo subyacente (NIIF 16, 2018, párrafo 53).

El arrendatario consignará el importe de sus obligaciones por arrendamientos para aquellos que son de corto plazo contabilizados aplicando el párrafo 6, si la lista de arrendamientos a

corto plazo a los que se ha comprometido al final del periodo sobre el que se informa no es igual que la lista de arrendamientos a corto plazo con la que se relaciona el gasto por arrendamientos a corto plazo revelado aplicando el párrafo 53(c) (NIIF 16, 2018, párrafo 55).

Además, de la información a revelar el arrendatario mostrará información cualitativa y cuantitativa complementaria sobre las actividades de arrendamiento indispensables para cumplir el objetivo de información a revelar (NIIF 16, 2018, párrafo 59).

Así también por otro lado, el objetivo de la información a revelar por parte del arrendador es presentar la información en las notas y conjuntamente con los estados financieros suministrará una base a los usuarios de la información que le posibilite evaluar la consecuencia que tienen los arrendamientos sobre la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo del arrendador (NIIF 16, 2018, párrafo 89).

Un arrendador revelará los siguientes importes para el periodo sobre que se informa:

(a) Para arrendamientos financieros:

(i) resultados de las ventas;

(ii) ingresos financieros sobre la inversión neta en el arrendamiento; y

(iii) el ingreso relativo a pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición de la inversión neta en el arrendamiento.

(b) Para arrendamientos operativos, el ingreso del arrendamiento, revelando por separado el ingreso relacionado con pagos por arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa (NIIF 16, 2018, párrafo 90).

Dicha información descrita líneas arriba será presentada en formato de tabla, con la excepción de que exista algún formato más adecuado (NIIF 16, 2018, párrafo 91).

El arrendador mostrará información complementaria de sus trabajos de arrendamiento, todo aquello que sea útil para el cumplimiento del objetivo. En síntesis, un arrendador debe mostrar su táctica de gestión de riesgos que tiene con los derechos de los activos subyacentes (NIIF 16, 2018, párrafo 92).

Arrendamientos financieros, el arrendador brindará información cuantitativa y cualitativa de cambios importantes en cuanto a importes en libros de la inversión neta en los arrendamientos. Así como también un estudio de vencimientos de los pagos por cobrar, en donde se detalle los pagos sin deducir que se recibirá al año en el lapso mínimo de cada uno de los primeros cinco años y el total de los montos para los años sobrantes (NIIF 16, 2018, párrafo 93-94).

Arrendamientos operativos, para las partidas que se encuentran bajo la modalidad de un arrendamiento operativo como propiedades, planta y equipo, un arrendador adoptará los requisitos de información de la NIC 16, en donde segregará cada clase en activos sujetos a arrendamientos operativos y no sujetos a arrendamientos operativos. Por lo tanto, revelará información solicitada por la NIC 16. Un arrendador usará los requerimientos de información a mostrar de las NIC 36, NIC 38, NIC 40 y NIC 41 para aquellos activos sometido a arrendamientos operativos. Así también mostrará un informe de vencimiento de los pagos por arrendamientos sin deducir lo que va a percibir al año en el lapso mínimo de cada uno de los cinco primeros años y el total de los montos para los años que quedan (NIIF 16, 2018, párrafo 95-97).

1.3 Incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta

1.3.1 Incidencia

El término incidencia viene del latín *incidentia*, el cual indica que es un acontecimiento que sobreviene en el curso de un asunto o negocio y tiene con el alguna conexión (RAE, 2018, p 1).

1.3.2 Estados Financieros

Moreno (2009). En el libro del autor Miguel Moreno nos da a conocer acerca de la necesidad de los dueños y gerentes por la información financiera actualizada para la correcta toma de decisiones acerca del futuro de la organización. Y es en este mundo globalizado en donde la información financiera cumple un rol vital al aportar datos importantes para la gerencia y administración, en donde la contabilidad brinda información de carácter general sobre la economía de la entidad y a su vez esta información es plasmada en los estados financieros.

Según el Marco Conceptual, las diversas organizaciones a nivel mundial preparan y presentan estados financieros para usuarios externos. Dichos estados pueden tener similitud entre países; sin embargo, existen diferencias a causa de hechos sociales, económicos y legales, así como también porque cada país toma en consideración la necesidad que tiene cada usuario de los estados financieros al establecer la normativa de cada país. Por las circunstancias expuestas es que se emplea una variedad de definiciones de los elementos de los estados financieros, tales como activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos. Todo ello ha llevado consigo el empleo de diversos criterios para el reconocimiento de las partidas en los estados financieros, las bases de medición y el alcance. Es por ello que El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad tiene como misión disminuir las diferencias a través de la concordancia entre las regulaciones, normas contables y los recursos para la preparación y presentación de los estados financieros (Marco Conceptual, 2010, pág. 4).

El Marco Conceptual se encarga del objetivo de la información financiera, las características cualitativas de la información financiera útil, la definición, reconocimiento y medición de los elementos que componen los estados financieros y los conceptos de capital y de mantenimiento de capital (Marco Conceptual, 2010, pág. 5).

La NIC 1, dispone el fundamento para la preparación de los estados financieros de propósito general, para afirmar que puedan ser comparables con la información de los estados financieros de la misma entidad con respecto a ejercicios anteriores, así como también de otras organizaciones. La NIC 1, también insta los requisitos generales para la presentación de los estados financieros, las guías para la estructura y los requisitos sobre su contenido (NIC 1, 2018, párrafo 1).

La NIC 1, nos brinda información acerca del alcance y establece que una entidad cuando elabore y presente sus estados financieros de propósito de información general, debe realizarlo siguiendo las indicaciones de esta norma. Así también define a los estados financieros con propósito general, a los estados financieros que busca satisfacer las necesidades de los usuarios, aquellos que no se encuentran en la capacidad de poder exigir informes a medida (NIC 1, 2018, párrafo 2-7).

Los Estados Financieros muestran una representación organizada y estructurada de la situación financiera de la organización y del rendimiento financiero. Tienen como fin brindar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de la organización para que sea de utilidad a los usuarios de la información para la toma de decisiones.

Para cumplir este objetivo, los estados financieros suministrarán información acerca de los siguientes elementos de una entidad:

- (a) activos;
- (b) pasivos;
- (c) patrimonio;
- (d) ingresos y gastos, en los que se incluyen las ganancias y pérdidas;
- (e) aportaciones de los propietarios y distribuciones a los mismos en su condición de tales; y
- (f) flujos de efectivo.

Esta información, junto con la contenida en las notas, ayuda a los usuarios a predecir los flujos de efectivo futuros de la entidad y, en particular, su distribución temporal y su grado de certidumbre (NIC 1, 2018, párrafo 9).

Así también la norma establece que el conjunto completo de estados financieros, contiene lo siguiente:

- (a) un estado de situación financiera al final del periodo;
- (b) un estado del resultado y otro resultado integral del periodo;
- (c) un estado de cambios en el patrimonio del periodo;
- (d) un estado de flujos de efectivo del periodo;
- (e) notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa;
- (ea) información comparativa con respecto al periodo inmediato anterior como se especifica en los párrafos 38 y 38A; y
- (f) un estado de situación financiera al principio del primer periodo inmediato anterior, cuando una entidad aplique una política contable de forma retroactiva o haga una re-expresión retroactiva de partidas en sus estados financieros, o cuando

reclasifique partidas en sus estados financieros de acuerdo con los párrafos 40A a 40D (NIC 1, 2018, párrafo 10).

Los estados financieros también deben de ceñirse a lo que establece la NIC 8.

El objetivo de la NIC 8, es prescribir los criterios para seleccionar y modificar las políticas contables, así como el tratamiento contable y la información a revelar acerca de los cambios en las políticas contables, de los cambios en las estimaciones contables y de la corrección de errores. La Norma trata de realzar la relevancia y fiabilidad de los estados financieros de una entidad, así como la comparabilidad con los estados financieros emitidos por ésta en periodos anteriores, y con los elaborados por otras entidades.

Así también los requerimientos de información a revelar relativos a políticas contables, excepto los referentes a cambios en las políticas contables, han sido establecidos en la NIC 1 Presentación de Estados Financieros 40D (NIC 8, 2018, párrafo 1-2).

1.3.3 Impuesto a la Renta

Bravo (2002). Informa que el Impuesto a la Renta se denomina un tributo que impacta directamente sobre la renta como determinación de riqueza. Bajo esa estructura, el impuesto determinado grava la acción de percibir o generar renta, el cual es generado de recursos pasivos (como el capital), de recursos activos (como el trabajo dependiente o independiente) o de recursos mixtos (ejecución de una operatividad empresarial = capital + trabajo). En esa estructura de ideas, se pone en advertencia que el Impuesto a la Renta no grava la ejecución de celebración de contratos, sino la obtención de renta que se genera por la ejecución de las obligaciones que son consecuencias de contratos y que, a su vez en el caso de las operaciones empresariales, es sometida a una tributación neta de gastos y costos que están relacionados a la aplicación de actividades generadoras de rentas.

En el Código Tributario del Título Preliminar Norma II; define que el impuesto corresponde a un tributo de esta manera: “Es el tributo cuyo cumplimiento no origina una contraprestación directa en favor del contribuyente por parte del Estado”. Se informa

respecto a un tributo que no tiene vinculación, de esta forma comprende que el hecho generador no hace suposiciones respecto al desempeño una operación estatal con impactos directamente al contribuyente que ha efectuado el pago del respectivo tributo. La preocupación del hecho no vinculante tiene repercusión en la obligación de pago del Impuesto a la Renta porque los contribuyentes no entienden los impactos positivos o no tienen el conocimiento apropiado de los beneficios de forma directa en sus pagos es por ello que tienen una perspectiva que el cumplimiento de sus obligaciones está más destinado como una carga de flujo económico y es por ello que tratan de evitarlo.

García (2012). Informa que El Código Tributario no tiene una definición exacta, esta situación tuvo que ser definida en manos de la jurisprudencia y de la doctrina. El tributo es el principal recurso de carácter financiero con que tienen o pueden contar la mayoría de los Estados para tener posibilidad de ejecución de sus diversas programaciones de actividades. Es por ello, su origen de la creación está arraigado originalmente a presupuestos económicos y políticos, pero se trata de una organización, derivada al rango jurídico, que debe ser evaluada y analizada con los mecanismos metodológicos del Derecho y específicamente, del Derecho financiero y tributario. (p. 21).

Medrano (2018). Señala que no hay o no existe una definición aceptada de carácter universal, pero que existen diversas teorías que intentan explicarlo como dar a conocer. Así, por ello informa que la teoría de fuente o renta producto está es apreciada como renta la utilidad periódica o susceptible de alcanzar de una fuente de más o menos durable. "Por lo tanto, la continuidad de la fuente y generación periódica son las dos consideraciones indispensables para una obtención de una ganancia pueda calificar como renta".

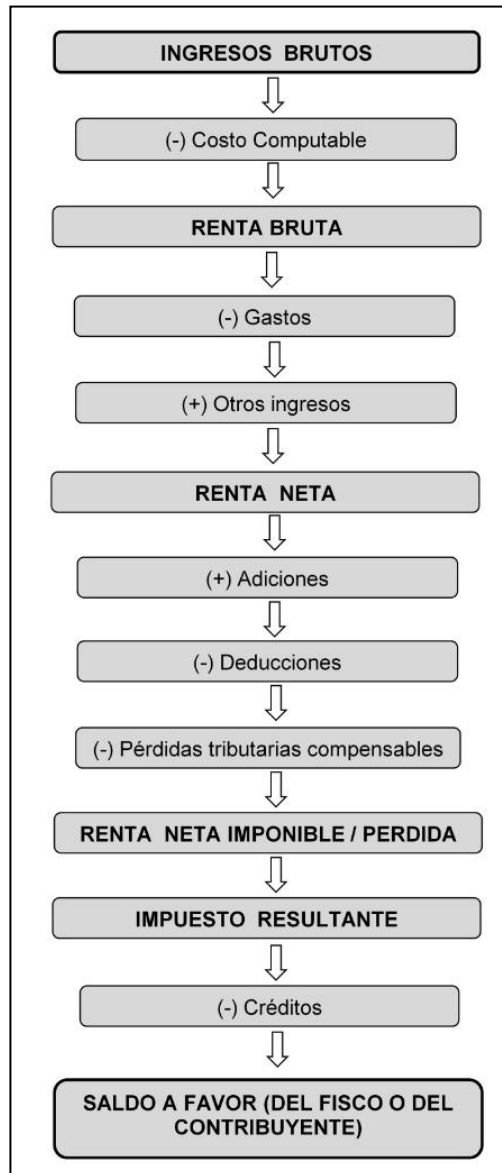


Figura 9. Determinación del Impuesto a la Renta de Tercera categoría.

Adaptado de “Cartilla de Instrucciones del Impuesto a la Renta de Tercera Categoría”, SUNAT, 2014

El artículo 37° de la LIR dispone que a fin de establecer la renta neta de tercera categoría se deducirá de la renta bruta los gastos necesarios para producirla y mantener su fuente, así como los vinculados con la generación de ganancias de capital, en tanto la deducción no esté expresamente prohibida por esta ley, incluyéndose: las provisiones de las empresas del sistema financiero ordenadas por la Superintendencia de Banca y Seguros (inciso h), provisiones por deudas incobrables (inciso i), provisiones para beneficios sociales (inciso j), y provisiones de jubilación para el pago de pensiones que establece la ley en el caso de bancos, compañías de seguro y empresas de servicios públicos (inciso k).

Por su parte, el inciso f) del artículo 44° de la LIR dispone que no son deducibles para la determinación de la renta neta imponible de tercera categoría, las asignaciones destinadas a la constitución de reservas o provisiones cuya deducción no admite esta ley.

En ese sentido, solo las provisiones de las empresas del sistema financiero ordenadas por la Superintendencia de Banca y Seguros; por deudas incobrables; para beneficios sociales; y de jubilación para el pago de pensiones que establece la ley en el caso de bancos, compañías de seguro y empresas de servicios públicos; previstas expresamente en el artículo 37° de la LIR; son deducibles para establecer la renta neta de tercera categoría.

Por lo tanto, cualquier provisión cuantificable y/o estimable, distinta a aquellas que están previstas como deducibles en el artículo 37° de la LIR, no debe considerarse como deducción para la determinación de la renta neta imponible en el periodo en que se efectúen dichas provisiones.

Decreto Legislativo N°299, vigente a partir del 01 de enero del hasta el 31.12.2000. Se aplica a los arrendamientos financieros que están regulados por el Decreto Legislativo N° 299 que se modifica por la Ley N° 27394, el Decreto Legislativo N° 915 el que manifiesta alcances de manera precisa a través del artículo 18° del Decreto Legislativo N° 299, indica que el bien material de un contrato debe ser reconocido como activo fijo del arrendatario y que se contabilizará su registro de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), teniendo dos alternativas para la determinación del cálculo de la depreciación, por una parte que la determinación sea de acuerdo a lo establecido en la Ley del Impuesto a la Renta y la otra alternativa es que se ejecute una depreciación acelerada cuyo cálculo se ejecutará en base al número de años del contrato basado en la medida del cumplimiento de los requisitos establecidos en el decreto. Excepcionalmente se aplicará la tasa de depreciación anual máxima si es que se determina de manera lineal en función al número de años establecido en el contrato, (Art.18) siempre que éste reúna las características normadas por ley.

El Artículo N° 22 de la LIR dispone tasas de depreciación, Este artículo menciona una lista de bienes de activo fijo y los equivalentes de porcentajes máximos de tasa de depreciación anual para cada activo fijo, independiente del método de depreciación ejecutado por el contribuyente, manifiesta que en ningún circunstancia se admitirá la rectificación de las depreciaciones contabilizadas o provisionadas en un ejercicio económico gravable, una vez

cerrado este, sin perjuicio de la facultad de las empresas de cambiar la tasa del porcentaje de depreciación aplicable a ejercicios económicos gravables futuros.

En concordancia con lo antes mencionado, el artículo 22° del Reglamento del Impuesto a la Renta de Tercera Categoría establece lo siguiente: La depreciación será aceptada tributariamente si se encuentra contabilizada dentro del periodo o ejercicio gravable en los registros y libros contables. La depreciación será aplicada para el cómputo a partir del mes en que los bienes sean utilizados en la generación de rentas gravadas. En las circunstancias de bienes del activo fijo cuya adquisición se realice por etapas, la depreciación de dichos bienes se ejecutará por cada parte del activo que corresponda a cada etapa, su cómputo inicia desde el mes posterior al que se afecta a la producción de rentas gravadas.

Artículo N° 44 de la LIR dispone que el registro de la depreciación del mayor valor correspondiente al activo por revaluación. No son deducibles para el cálculo de la determinación de la renta imponible de tercera categoría, así como otros gastos, el importe de la depreciación derivado al mayor valor, atribuido producto de una revaluación voluntaria de los bienes, sea como motivo de una reorganización empresarial o fuera de estos actos, o en su efecto distintivo que se trate de revaluaciones con impactos y efectos tributarios (que se pague el Impuesto a la Renta) establecido de acuerdo al numeral 1 del Artículo N°104 de la LIR.

1.3.3.1 RTF (Resolución del Tribunal Fiscal)

La Administración Tributaria ha emitido diversos informes y cartas en cuanto al uso de las Normas Internacionales de Información Financiera, a continuación, procederemos a detallar algunos:

I) INFORME N° 140-2008-SUNAT/2B0000

Informa que el Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley del Impuesto a la Renta y su Reglamento no definieron qué se debe entender o saber por “activos fijos” y “activos intangibles”, por lo que su ejecución es aplicable a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC’S), así como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados

que están vigentes en Estados Unidos de América (PCGA), así como la indispensable doctrina contable.

De esta manera, el párrafo 6 de la NIC 16 - Inmuebles, Maquinaria y Equipo informa que las propiedades, planta y equipo son los activos tangibles que:

- a) posee una organización para su aplicación de uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para fines o propósitos administrativos; y
- b) se espera que dicho activo pueda usarse durante más de un período.

Por otra parte, el párrafo 8 de la NIC 38 - Activos Intangibles señala al activo intangible como un activo que está identificado, de índole no dinerario o monetario y sin presencia o apariencia física.

Se concluye que para fines tributarios del artículo 18° del Decreto Legislativo N° 299, los activos intangibles, así como mercaderías o las existencias, también los productos terminados y los productos en proceso, no pueden establecerse como objeto de un contrato de arrendamiento financiero, al no estar comprendidos o delimitados dentro del término “activo fijo”.

II) INFORME N° 085-2009-SUNAT/2B0000

Se concluye que, con el objetivo o fines de la realización de los pagos a cuenta del Impuesto a la Renta, todos los ingresos que tengan relación con la venta de bienes futuros serán considerados devengados cuando tengan el cumplimiento de los requisitos de todas las condiciones informadas en el párrafo 14 de la NIC 18.

III) INFORME N ° 009-2010-SUNAT/2B0000

Informa que el numeral 70 del Marco Conceptual para la ejecución de la Preparación y Presentación de los Estados Financieros incluye las siguientes definiciones:

- a) Ingresos son los aumentos o incrementos en los beneficios económicos, producidos u obtenidos a lo largo del periodo contable,
- b) en forma de ingresos, entradas o incrementos de importe del valor de los activos,

o bien como decrementos de las obligaciones, que dan como consecuencia incrementos o aumentos del patrimonio neto, y no están vinculados con las aportaciones de los dueños o propietarios a este patrimonio.

- c) Gastos son los decrementos o disminuciones en los resultados de los beneficios económicos, obtenidos en el transcurso del periodo contable, en estructura de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien de surgimiento, nacimiento o aumento de los pasivos, que tiende a dar como resultado disminuciones en el patrimonio neto, y no están vinculados con las distribuciones realizadas a los dueños de este patrimonio.

Se oficializó a través de la Resolución CNC N° 005-94-EF/93.01. Al respecto, se debe tener consideración, a través de la Norma IX del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Código Tributario, con aprobación por el Decreto Supremo N° 135-99-EF, que fue publicado el 19 de agosto de 1999, y normas modificatorias, en lo que no se predijo por el Código o en otras normas tributarias podrán ejecutarse la aplicación de normas diferentes a las tributarias siempre que no estén opuestas ni las desnaturalicen. Se agrega también que esta norma, supletoriamente, se realizarán la aplicación de los Principios del Derecho Tributario, o en su defecto, los Principios del Derecho Administrativo, así como los Principios Generales del Derecho.

IV) CARTA N° 030-2011-SUNAT/200000

Informa que las organizaciones y entidades agro exportadoras tienden a perder los beneficios tributarios que están establecidos en la Ley N° 27360 debido a que si tuvieron que presentar tres rectificatorias que determinan una mayor obligación de pago, aunque hayan derivado del aumento de los precios de sus productos ofertados en los mercados extranjeros y se toma conocimiento de dicho incremento con posterioridad al vencimiento de la obligación.

Al respecto, es indispensable señalar que el incremento o aumento del valor de la transacción, que se ejecuta en el instante posterior de la emisión del comprobante de pago, esta debe ser considerado como devengado en este último momento, ya que el

ingreso que tiene relación a dicho aumento deberá ser declarado en el ejercicio del período fiscal que corresponde al incremento, sino se presenta dicha circunstancia, por lo tanto, se generará la obligación de tener que presentar las declaraciones rectificatorias en relación a los pagos a cuenta del Impuesto a la Renta en relación a los períodos anteriores que correspondan los comprobantes de pagos que se hayan emitidos.

El artículo 57° del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, que fue aprobado por el Decreto Supremo N° 179-2004-EF, con la publicación el 08 de diciembre del 2004 y normas modificatorias, previene que las rentas de tercera categoría son consideradas producto del ejercicio comercial en que tienden a devengarse y en tanto las mencionadas normas no suelen definirse de manera particular el concepto del devengado, en ese sentido se concuerda con la Norma IX del Título Preliminar del Código Tributario nos expedimos a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) y otras que tengan disposición oficializadas por el Consejo Normativo de Contabilidad.

Bajo la premisa, cabe mencionar que, al tratarse de la venta de bienes, los ingresos obtenidos tendrán que devengarse según en atención a lo dispuesto en la Norma Internacional de Contabilidad N° 18: Ingresos. Sin perjuicio de ello, asimismo se debe tener en cuenta que, según en lo previsto en los párrafos 92 y 93 del Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros, así como otros, se debe reconocer una partida de ingreso en los estados de resultados cuando estos se hayan surgido como un incremento en los beneficios económicos futuros y la partida mencionada podrá ser medida con fiabilidad y también posea un grado de certidumbre suficiente confiable.

V) INFORME N° 133-2012-SUNAT/4B0000

Se concluye que, para la determinación en el momento que se debe reconocer los ingresos y los gastos surgidos de un contrato de superficie de acuerdo con el inciso a) del artículo 57° del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, se debe evaluar en cada caso de forma concreta si dicha transacción que fue originada a través de un contrato por el que se otorga el derecho de superficie tiene la calificación de un arrendamiento operativo o también como no, de acuerdo con la NIC17.

VI) INFORME N° 184-2013-SUNAT/4B0000

Se concluye que, la norma respectiva al Impuesto a la Renta no ha trabajado en una previsión en particular para la formalidad del acogimiento respecto a uno de los métodos a que tiene referencia el artículo 63° del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, por lo que está a libre disposición que los contribuyentes pueden hacerlo por cualquier medio.

En consecuencia, cuando la declaración jurada anual del Impuesto a la Renta, se trabaje o constituya, por primacía, el medio por el que se tiene que realizar la elección del método, de no haberse ejecutado la presentación la referida declaración o de tener discordancia entre respecto al acogimiento que sale de esta y del exteriorizado por otros medios, será derivado a la Administración Tributaria tener que valorar, en cada situación en concreto, el predominio de los medios que respalden la acreditación del método al cual se acogió.

1. Las disposiciones de los incisos a), b) y c) del artículo 36° del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta se aplican específicamente para efectos del cálculo y determinación de los pagos a cuenta, aun así, cuando el segundo y tercer párrafo del inciso a) hayan establecido las reglas para la determinación del Impuesto a la Renta del ejercicio gravable.
2. La NIC 11 tiende a resultar aplicable para la determinación de la renta del ejercicio gravable según con el método previsto en el inciso b) del artículo 63° del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, en tanto se pueda determinar los importes que se tengan por cobrar o que estén cobrados por los trabajos que estén ejecutados en cada obra, así como los costos que corresponden de tales trabajos.

VII) INFORME N° 021-2014-SUNAT/5D0000

Se concluye que, respecto a la forma y medida que se cumpla con el registro de los conceptos y términos a que se refiere el artículo 53° de la Ley Orgánica de Hidrocarburos (LOH) en la cuenta a que hace mención dicho artículo, respecto en una escisión a que se refiere el numeral mencionado precedente, se realizará la amortización en cuestión por parte de la entidad que adquiere incluso respecto de a todos aquellos gastos e inversiones que tuvieron que haber sido reconocidas anticipadamente en los resultados para efectos financieros por ejecución y aplicación de las normas contables.

VIII) INFORME N° 025-2014-SUNAT/4B0000

Se concluye que, en las circunstancias en aplicación de las NIIF's en las que se hubiera rebajado o disminuido el valor de un activo fijo y el ajuste se hubiera contabilizado con transferencia a los resultados acumulados, y también en la contabilidad se hubiera registrado la depreciación de forma anual calculada sobre el menor valor del activo (valor financiero):

1. No se puede deducir como un gasto, a través de la declaración jurada, la depreciación que se compete de la diferencia del costo de adquisición o compra que fue registrado en un inicio respecto del costo rebajado después de la contabilización del ajuste efectuado que conlleva como consecuencia de la aplicación de las NIIF's.
2. No se tiene por cumplido el requisito que la depreciación que sea aceptada tributariamente siempre cuando este se encuentre contabilizada en los libros y registros contables y sobre todo cuando se encuentre anotada en el registro de activos fijos, habida cuenta que este último es un registro de carácter tributario.

IX) INFORME N° 054-2015-SUNAT/5D0000

Se concluye que, cualquier registro o provisión cuantificable y estimable respecto a la NIC N° 37, distinta o diferente a aquellas que tengan la previsión como deducibles en el artículo 37° de la LIR, no se debe considerar como deducción para el cálculo de la renta neta imponible en el ejercicio en que se efectúe dicha provisión.

Dicho esto sin perjuicio de que tenga la aceptación la deducción de los gastos que están propiamente mencionados (asociados a esas provisiones que no están previstas expresamente como su deducibilidad en el artículo 37° de la LIR), en el ejercicio en que aquellos se devenguen, y respecto a que siempre dicha deducción se tenga que ajustar al principio de causalidad que está previsto en dicho artículo, salvo que este expresa en una norma y disponga los límites para su deducibilidad o expresamente la prohíba.

X) INFORME N° 134-2015-SUNAT/5D0000

Se concluye que, respecto en las circunstancias en el que por aplicación de la NIIF 1 se

tenga que optar o sustituir el costo o costo depreciado de aquellos activos fijos por su valor razonable que es mayor a aquel, para efectos de la determinación del Impuesto a la Renta, el mayor valor que resulte de dicha revaluación no deberá ser considerado para el cálculo de la depreciación.

XI) INFORME N° 120-2016-SUNAT/5D0000

Se concluye que, en los circunstancia en que se tenga que aplicar la NIIF se hubiera disminuido el valor de un activo fijo y el ajuste se hubiera contabilizado con transferencia a los resultados acumulados, no se está cumpliendo con el requisito del registro contable, a que hace mención el inciso b) del artículo 22° del Reglamento de la LIR, en la diferencia respecto a la depreciación calculada sobre el costo histórico, la depreciación contable calculada sobre el costo que esta rebajado luego de la contabilización del ajuste realizado como consecuencia de las NIIF's, se contabilizará en una cuenta de orden.

XII) INFORME N° 004-2017-SUNAT/5D0000

Se concluye que, para efectos de la determinación la renta neta imponible de tercera categoría no será exigible que los gastos que se hayan devengado en el ejercicio deban ubicarse contabilizados en este para su reconocimiento para su deducción en la declaración jurada anual del impuesto a la renta, salvo que este mencionada en otros casos que si se halla dispuesto en la normativa de dicho impuesto.

XIII) INFORME N° 005-2017-SUNAT/5D0000

Se concluye que, para los efectos de la determinación de la renta neta imponible de tercera categoría que una vez efectuada por los contribuyentes en sus declaraciones juradas anuales del Impuesto a la Renta, presentadas dentro del plazo de prescripción y, de ser el caso, anticipadamente del vencimiento del plazo entregado por la Administración Tributaria a los contribuyentes según lo dispuesto en el artículo 75° o antes de haber finalizado el proceso de inspección, verificación o fiscalización del referido impuesto:

Son de carácter deducibles todos los gastos que son conocidos y devengados en el periodo en que se trate, aun así, cuando los comprobantes de pago que los sustentan hayan sido emitidos y entregados después del cierre o finalización del ejercicio, pero hasta la fecha de su presentación de la respectiva declaración jurada anual de dicho impuesto que los incluye.

Al tratarse de declaraciones rectificatorias, todos los gastos conocidos y que estén devengados en un periodo son deducibles respecto de dicho ejercicio aun así cuando los comprobantes de pago que corresponden a sustentar la operación hayan sido emitidos y entregados después de la presentación de la respectiva declaración jurada anual de impuesto a la renta, pero hasta la fecha de presentación de la declaración en la rectificatoria se los incluye.

XIV) INFORME N° 039-2017-SUNAT/5D0000

Señala que, en el artículo 62° de la LIR menciona que los contribuyentes, empresas o sociedades que, en razón de la operatividad que desarrollen, deban elaborar inventario, valuarán sus existencias o mercaderías por su costo de compra, adquisición o producción rigiéndose a cualquiera de los métodos a que allí hace mención, siempre que se ejecuten la aplicación uniformemente de periodo en periodo; siendo que en el inciso b) del mencionado artículo se deba considerar al método del promedio diario, mensual o anual.

Por su parte, con relación a este método, el párrafo 27 de la Norma Internacional de Contabilidad N.º 2 señala que “el costo de cada unidad de producto se calculará a partir del promedio ponderado del costo de los artículos parecidos o similares, llevados al principio del periodo, y del costo de los mismos artículos adquiridos o producidos durante el ejercicio. El promedio puede determinar su cálculo periódicamente o después de recibir cada envío adicional, el cual va a depender de las situaciones de la organización”.

De acuerdo con lo informado, por el método del promedio el costo de adquisición (o compra) o fabricación (o producción) será reemplazado por el que resulte de la determinación de los cálculos o fórmula que deriven propios de este método, iniciando precisa y necesariamente del costo de adquisición o compra sustentado en comprobantes

de pago, al ser respecto de bienes adquiridos (no fabricados o producidos) por el contribuyente.

1.4 NIIF 16 y su incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta

1.4.1 NIIF 16 y su incidencia en los Estados Financieros

Morales (2018). Para muchas entidades la NIIF 16, tendrá un gran impacto en los estados financieros. Tal es así que, con el fin de valorar el impacto de los cambios en la contabilidad, se ha realizado diversos análisis durante los últimos años y ello muestra el impacto en las ratios de apalancamiento, ROA o EBITDA en los rubros que mantiene un mayor grado de arrendamientos como *retail*, hoteles, compañías aéreas, entre otros. Todo ello a razón de que dichas empresas normalmente tienden a tener varios arrendamientos.

Tabla 1. *El impacto en algunas industrias*

Industria	Promedio aumento en los pasivos	Promedio aumento en EBITDA
Todas las compañías	22%	13%
Minoristas	98%	41%
Aerolíneas	47%	33%
Servicios profesionales	42%	15%
Salud	36%	24%
Mayoristas	28%	17%
Transporte y logística	24%	20%
Entretenimiento	23%	15%
Telecomunicaciones	21%	8%

Nota: PWC realizó un estudio a diversos sectores a nivel global en diversos países con excepción a USA, obteniendo como resultado el aumento promedio en los pasivos y el EBITDA. Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, por PWC, 2018.

Según el estudio de PWC, se puede apreciar un aumento en los pasivos y en el EBITDA en diferentes sectores empresariales. En la tabla se puede visualizar el orden de sectores afectados en orden de mayor impacto.

Así también Barral, Cordobés, & Ramírez (2014). Nos indica que es un tema importante analizar los impactos del cambio en cuanto al tema contable, esto a razón de que la NIC 17 mantiene un escabroso camino de final incierto, por lo que la aplicación de la nueva norma NIIF 16 tendrá efectos en algunas ratios usados por los analistas, así como también un efecto considerable en los informes presentados por estos especialistas.

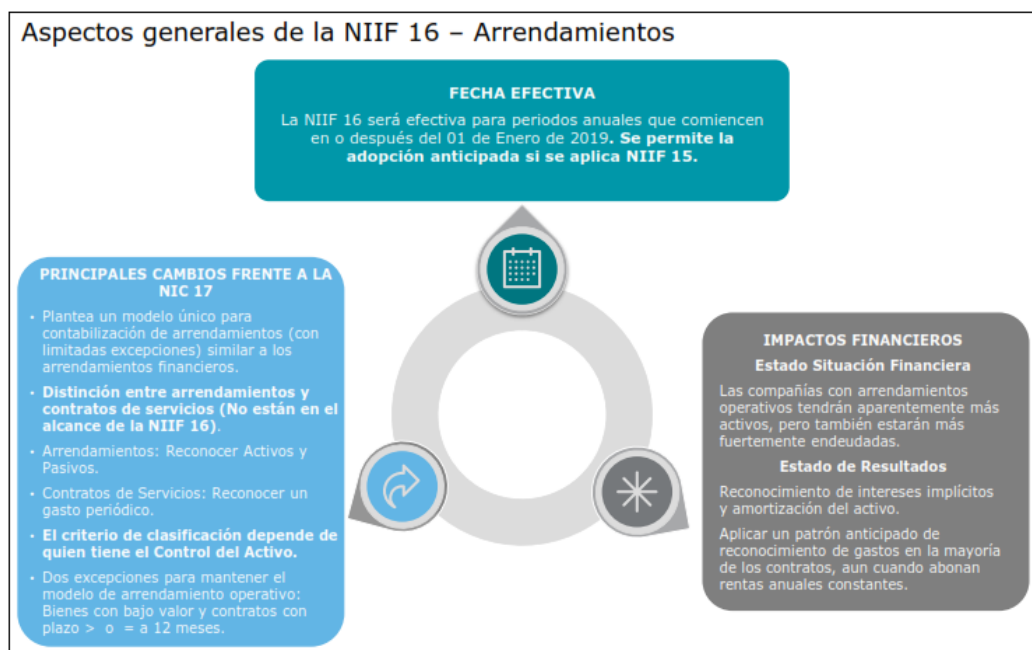


Figura 9. Resumen de cambios de la NIC 17, con respecto a la nueva norma NIIF 16.

Adaptado de “Aspectos generales de la NIIF 16 - Arrendamientos”, Deloitte, 2018

En la figura mostrada líneas arriba, brinda datos acerca de los principales cambios que se experimentará frente a la NIC 17, entre ello que ya no se considerará un modelo dual, sino un modelo único para que los arrendatarios contabilicen sus operaciones de arrendamiento. Con el cambio de norma se deberá reconocer activos y pasivos, así también se tiene excepciones a tener en cuenta. Dichos cambios traerán consigo impactos financieros en los estados financieros.

Tal es así que, en el Estado de Situación Financiera, en el caso de las empresas con arrendamientos operativos pasarán a poseer figuradamente un mayor activo y a su vez tendrán un mayor grado de endeudamiento en los pasivos. En el caso del Estado de Resultados se reconocen los intereses implícitos y amortización del activo, además de

poner en práctica un patrón anticipado de reconocimiento de gastos en la mayoría de los arrendamientos, pese a que se estén abonando rentas constantes de forma anual.

PWC (2016). Los efectos en los indicadores para las entidades que mantienen contratos de arrendamientos, los cuales fueron calificados según la NIC 17 como operativos, tendrán gran impacto. Así como también los intereses de los pagos por contratos de arrendamientos que bajo la NIIF 16, se presenta como gastos financieros. Por ello, se tiene la expectativa que la ganancia antes de intereses e impuestos (EBIT) bajo la nueva norma, sea mayor. Así como también la ganancia antes de intereses e impuestos, depreciación y amortización (EBITDA) sea mayor, esto en consecuencia de la depreciación del activo por derecho de uso.

En otro artículo de PWC titulada NIIF 16, también coincide en señalar acerca del incremento en los activos y pasivos, así como también la presentación de los arrendamientos en los estados financieros, trayendo consigo un aumento del gasto al inicio del periodo de arrendamiento, el cual puede traer consigo una disminución de la utilidad neta. (PWC, 2018).

Los indicadores financieros y de rendimiento más comúnmente empleados, tales como apalancamiento, índice corriente, retorno sobre activos, cobertura de intereses, EBIT, resultado operativo, utilidad neta, utilidad por acción, ROE, y flujo de caja operativo, se verán afectados. Sin embargo, algunos indicadores como utilidad operativa, EBIT y EBITDA mejorarán (sin considerar otros cambios en la actividad de negocio subyacente). (PWC, 2018).

KPMG (2016). Las empresas con la aplicación de la NIC 17, reflejaban los arrendamientos que tuviesen fuera del balance y eran los analistas los que debían ajustar esa información para poder realizar sus evaluaciones, con el cambio de la NIIF 16 existe una mayor transparencia y comparabilidad. Los usuarios podrán analizar una evaluación realizada por la propia empresa con respecto a los pasivos por arrendamientos, siguiendo las pautas de la NIIF 16. Sin embargo, los cambios no se limitan al balance, sino también inciden en la contabilidad mientras dure el arrendamiento. Debido a que las entidades disponen de un patrón que anticipa el reconocimiento de gastos, inclusive cuando los pagos de las cuotas se realizan de forma anual.

KPMG (2016). Las empresas con la aplicación de la NIC 17, reflejaban los arrendamientos que tuviesen fuera del balance y eran los analistas los que debían ajustar esa información para poder realizar sus evaluaciones, con el cambio de la NIIF 16 existe una mayor transparencia y comparabilidad. Los usuarios podrán analizar una evaluación realizada por la propia empresa con respecto a los pasivos por arrendamientos, siguiendo las pautas de la NIIF 16. Sin embargo, los cambios no se limitan al balance, sino también inciden en la contabilidad mientras dure el arrendamiento. Debido a que las entidades disponen de un patrón que anticipa el reconocimiento de gastos, inclusive cuando los pagos de las cuotas se realizan de forma anual.

KPMG (2016). El artículo de KPMG, también señala los principales impactos que trae consigo la nueva norma. Uno de ellos es el reconocimiento de los arrendamientos en el balance de situación, lo que puede demandar un esfuerzo mayor al tener que identificar todos los contratos de arrendamientos que posee la entidad, por otro lado otro impacto que se contempla es el cambio de los ratios financieros, debido a que los ratios financieros se verán afectados por el nuevo reconocimiento que se debe seguir, que es el reconocimiento de nuevos activos y pasivos, y la clasificación de ingresos y gastos por el contrato.

Andrade & Miguel (2017) En el artículo de los investigadores nos da a conocer acerca de los conceptos de las ratios. Los ratios financieros son obtenidos de la comparación entre dos cuentas de los resultados reflejados en los estados financieros, brindando así información correspondiente de una cuenta con respecto de otra cuenta, las ratios se interpretan en unidades monetarias o en porcentajes. Existen diversos tipos de ratios, entre ellos se encuentran las ratios de liquidez, ratios de gestión, ratios de rentabilidad y los ratios de apalancamiento.

Los ratios de rentabilidad son los que están ligados al impacto financiero a estudiar, por ello se estudiará los ratios de rentabilidad, estos se centran en evidenciar la eficiencia en la operación de la entidad y la gestión de recursos.

Así también es de suma importancia para un empresario o inversionista conocer la rentabilidad que generará su empresa, por haber invertido en ella. Para ellos existen algunos ratios que pueden realizar la medición de la rentabilidad.

El margen de la utilidad bruta, nos permite conocer las utilidades brutas en términos de porcentajes con respecto al nivel de ventas.

El margen operativo da a conocer el nivel de eficiencia en la administración de los recursos en cuanto al tema operativo, es de ayuda para conocer y poder compararse frente a otras empresas del sector y ubicarse si la empresa se encuentra en el porcentaje de margen que tiene el mercado.

El margen de utilidad neta muestra el resultado de cuanto representa las utilidades netas comparadas con el nivel de ventas, el resultado se expresa en porcentajes.

El rendimiento sobre la inversión (ROA), nos indica en términos de porcentaje cuanto representa las utilidades netas del nivel de inversión totalizado.

El rendimiento sobre el capital (ROE), este ratio nos revelará cuánto representan las utilidades netas, respecto al patrimonio neto de la entidad.



Figura 10. Gráfico ilustrativo de los ratios financieros que tendrán impacto con la NIIF 16.

Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, KPMG, 2016

La NIIF 16 tendrá impacto en el ámbito financiero de una entidad, tal es así que afectará a principales ratios financieros. En el gráfico del artículo de KPMG, se puede observar que aumentará el EBITDA y esto será en el caso del arrendatario. Ello debido a que, en gran parte de los arrendamientos, los gastos son la amortización y los intereses, excepto en los pagos variables que se contabilizan en el momento que incurren como gastos.

1.4.2 NIIF 16 y su incidencia en el Impuesto a la Renta

KPMG (2017). Señala que en la actualidad el desembolso que se origina por los arrendamientos de carácter operativos, son considerados como costo o como gasto en el periodo en que se devengue. En la situación de los arrendamientos financieros que se celebran con una empresa o entidad autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y de AFP (SBS), el bien de arrendamiento se aplicará su registro como un activo fijo del arrendatario y se contabilizará de acuerdo a lo establecido por las normas contables y como resultado de beneficio tributario, se estableció que la depreciación de los activos y bienes adquiridos se aplique su efectividad en la cantidad de años que menciona el contrato (depreciación acelerada). En mención a lo anterior, el Tribunal Fiscal ha establecido como un criterio que en las circunstancias de los arrendamientos financieros que no hayan sido suscritos la celebración den contrato con entidades autorizadas por la SBS, el tratamiento a ejecutar será el dispuesto por las normas contables (NIC17), sin opción a efectuar la aplicación del beneficio de la depreciación acelerada antes indicada.

El Decreto Legislativo N° 299 (29.07.1984) señala a través de su regulación respecto al tratamiento tributario en función a la relación del Impuesto a la Renta, que le respecta a los Contratos de Arrendamientos Financieros. De esta manera el artículo 18° del citado decreto, todo Contrato de Arrendamiento Financiero debe ser contabilizado de acuerdo a la NIC 17: Arrendamientos (según lo informado en el punto 5 anterior), teniendo en cuenta lo siguiente:

- i) Los bienes o activos de objeto de arrendamiento financiero se deben considerar como activo fijo del arrendatario.
- ii) Para efectos del cálculo de la depreciación, el arrendatario debe tener en cuenta alguna de las dos siguientes opciones:

El Régimen de Depreciación General, es la opción señalada en el primer párrafo del artículo 18° del Decreto Legislativo N° 299, informe que, las empresas que realicen la suscripción de un contrato de esa índole manifestado la depreciarán los bienes objeto de los contratos de arrendamiento financiero según lo establecido en la Ley del Impuesto a la Renta y su Reglamento.

Se menciona que, en este caso, la depreciación es aceptada tributariamente y también será aquella que se ubique contabilizada en el ejercicio gravable en los registros y libros contables, la cual no debe tener un exceso del tope máximo permitido y que está establecido en la tabla siguiente:

TASAS DE DEPRECIACIÓN 2014		
	BIENES	DEPRECIACIÓN ANUAL
1	Edificios y construcciones	(*)5%
2	Ganado de trabajo y reproducción, redes de pesca	25%
3	Vehículos de transporte terrestre (excepto ferrocarriles); hornos en general	20%
4	Maquinaria y equipo utilizados por las actividades minera, petrolera y de construcción, excepto muebles, enseres y equipo de oficina	20%
5	Equipos de procesamiento de datos	25%
6	Maquinaria y equipo adquiridos a partir del 01/01/1991	10%
7	Otros bienes del activo fijo	10%
8	Gallinas	(**)75%
9	Edificaciones y construcciones que iniciaron la construcción el 2009 y se culminen y/o encuentren avanzadas como mínimo en un 80% al 31/12/2010	(****)20%
(*)	Ley N° 29342 - Única disposición complementaria (07/04/2009).	
(**)	Resolución de Superintendencia N° 018-2001-SUNAT - artículo 1 (30-01-2001).	
(***)	Ley N° 29342 - artículo 2.	

Figura 11. Topes de Tasas Máximas de Depreciación de Activos Fijos

Adaptado de “Aspectos Contables y Tributarios en la depreciación de activos fijos”, Contadores & Empresas, 2014

Esta estructura está normada por el segundo párrafo del artículo 18° del Decreto Legislativo N° 299, la cual señala de manera excepcional, que es optativo que se puede aplicar como tasa máxima anual de depreciación, aquella que se calcule de manera lineal en ejecución a la respectiva cantidad de años que se efectuó el contrato, siempre que éste cumpla las siguientes características:

- a) Su objeto debe ser de carácter exclusivo en la cesión en uso de bienes muebles o inmuebles, que estas deban cumplir con el requisito de ser denominado y determinado costo o gasto para fines de los efectos del Impuesto a la Renta.

- b) El arrendatario sólo debe utilizar los bienes arrendados con exclusividad en el desarrollo de su actividad empresarial.
- c) El tiempo mínimo debe ser de dos o de cinco años, según tenga por objeto bienes muebles o inmuebles, respectivamente.

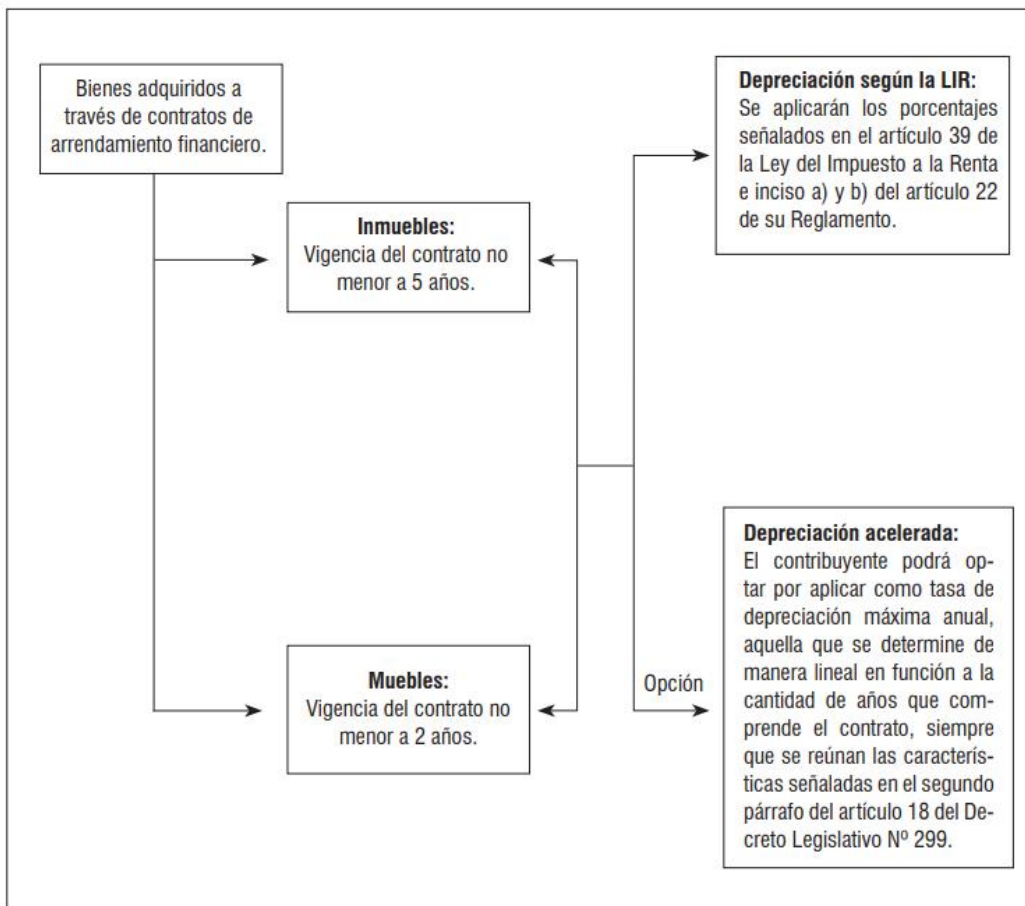


Figura 12. Tasas de Depreciación Admitidas Aplicables a Contratos de Arrendamiento Financiero

Adaptado de “Aspectos Contables y Tributarios en la depreciación de activos fijos”, Contadores & Empresas, 2014.

Villanueva (2013). Señala que el razonamiento del Tribunal Fiscal, es la ejecución del tratamiento contable, como arrendamiento financiero tiene incidencias en el ámbito tributario ya que no existe ninguna norma tributaria que le mencione o que le dé un tratamiento directamente diferente. Lo que señala el Tribunal Fiscal "de conformidad con los parámetros establecidos en la NIC 17 los bienes dados en leasing debían ser considerados como activo fijo de la recurrente, por lo que no correspondía que efectuara la

deducción de las cuotas de arrendamiento para fines tributarios, dado que no existía norma alguna que exigiera o permitiera otorgar a esa operación, un tratamiento distinto al que poseía para efecto contable" (RTF 10577-8-2010).

En conclusión, si la empresa no tiene el derecho de aplicar el régimen tributario del promulgado Decreto Legislativo 299 que esta modificado por la Ley 27394, se considera que el arrendador no es una organización financiera, no se debe contabilizar un activo sujeto a depreciación, porque la ley del Impuesto a la Renta obliga que la depreciación se ejecute sobre el "costo de adquisición", lo que se debe entender que los empresas deprecian sobre sus activos que son de su propiedad, salvo que haya expresamente una ley de autorización para depreciar activos que no son de su propiedad.

Bajo esta circunstancia lo que ocurre con los activos depreciables bajo el Decreto Legislativo 299, el cual esta norma autoriza por excepción, su depreciación tributaria de activos que no corresponden a la propiedad de la empresa, verificable que el régimen del Decreto Legislativo 299.

Si bien contablemente la sustancia económica tiene primacía sobre la forma jurídica, el hecho imponible es un hecho jurídico y en el Impuesto a la Renta, los activos se deprecian sobre "el costo de adquisición", lo que supone activos de propiedad del contribuyente, salvo que la ley autorice la depreciación de activos que no son de propiedad, caso del leasing y de las mejoras en bienes arrendados. No se pueden instaurar efectos jurídicos sobre la base de lo que trae el contenido económico de los contratos, los hechos económicos no pueden producir impactos de efectos jurídicos. La disposición del Tribunal Fiscal puede representar ambigua, porque el contenido económico de la operatividad de los negocios mientras no sea juridizado explícitamente por la ley no debería generar consecuencias o impactos jurídicos que afecten a los contribuyentes.

Gestión (2018). Informa que se van a generar nuevas brechas tributarias dado que la SUNAT no se ha pronunciado sobre este tema, lo que obligará a un doble control (financiero y tributario) sobre los cambios del modelo de arrendamiento de las empresas.

KPMG (2018). Informa que con la entrada en vigencia de la NIIF 16, se modifica el tratamiento contable que se venía dando a la fecha para los arrendamientos financieros, reconociéndose a partir de ésta un derecho de uso y un pasivo. Es decir, se advierte un tratamiento diferente o disímil entre lo dispuesto por la norma tributaria al indicar que se

reconozca fiscalmente un activo fijo en cabeza del arrendatario. La Administración Tributaria no ha emitido pronunciamiento formal en relación a las nuevas normas contables.

1.5 Sector Inmobiliario

1.5.1 Definición

Binswanger Perú (2016). Define a los almacenes modernos “stand-alone” como una edificación o inmueble cuyo destino está basado a la producción y almacenaje de bienes. Es denominado stand-alone porque su funcionamiento se encuentra dentro de un complejo organizado y en el que el operador del establecimiento asume todos los gastos de mantenimiento, seguridad, entre otros.

Tabla 2. *Cuadro de Características Principales en Inmuebles que Arriendan*

VARIABLE	DESCRIPCIÓN
STOCK.	Es la suma total de los metros cuadrados techados de locales industriales. Incluye todo lo que está ocupado, y disponible en venta y/o alquiler.
VACANCIA.	Es el total de metros cuadrados techados de locales industriales disponibles para entrega inmediata.
TASA DE VACANCIA.	Es el nivel de disponibilidad respecto al stock. Equivale a la fórmula: $(\text{Vacancia} / \text{Stock}) * 100\%$.
	Es el precio de oferta inicial de los locales industriales. Posterior a las negociaciones, al concretarse el alquiler o venta, se obtiene un PRECIO DE CIERRE, que puede ser igual o menor al

PRECIO DE SALIDA.

precio de salida. En este informe, los precios no incluyen impuestos y corresponden a locales para entrega inmediata.

LA ZONIFICACIÓN

Es el tipo de uso que se le destina a la tierra. Existen 4 tipos base de zonificación industrial: INDUSTRIA ELEMENTAL: Corresponde al nivel más básico de zonificación industrial y es compatible básicamente con las actividades de almacenaje. No existe un área mínima estándar para los inmuebles con este tipo de zonificación.

INDUSTRIA LIVIANA:

La zonificación permite actividades de almacenaje y producción básica que no sean molestas ni peligrosas. El área mínima de lote permitido para operar con la zonificación I2 suele ser de 2,500 m².

GRAN INDUSTRIA:

Se encuentran muy cerca de carreteras, y en principio, alejadas de núcleos urbanos. La zonificación I3 permite actividades de almacenaje y de producción de gran escala que son molestas y con cierto grado de peligrosidad. Por lo general, el área mínima de los inmuebles con zonificación I3 supera los 5,000 m².

INDUSTRIA PESADA BÁSICA:

Es el uso destinado para establecimientos industriales que producen bienes a gran escala. Las industrias localizadas en tierra con zonificación I4 suelen producir ruidos, vibraciones que producen humos,

vapores, gases, malos olores; además de emplear materiales altamente inflamables. El área mínima de terreno de estos inmuebles es de 10,000 m².

Nota: Se ha realizado el desagregado por características de inmuebles de arrendamientos. Adaptado del “Reporte inmobiliario Locales & almacenes stand-alone Lima”, por Binswanger Perú, 2016.

El adjetivo inmobiliario refiere a aquello perteneciente o relativo a las cosas inmuebles. Un inmueble, por su parte, es un bien que se encuentra unido a un terreno de modo inseparable, tanto física como jurídicamente. Los edificios y las parcelas son bienes inmuebles.

Como sustantivo, una inmobiliaria es una empresa dedicada a la construcción, la venta, el alquiler y la administración de viviendas. Cada inmobiliaria puede realizar todas estas actividades o sólo limitarse a la venta y el alquiler de las propiedades. Definición.De (2008).

1.5.2 Sector Inmobiliario en Lima

Scotiabank (2015). Informa que durante el año 2014 el sector inmobiliario informó en su registro una significativa desaceleración. Esta circunstancia reflejó un importante descenso en la venta de viviendas nuevas, pasando de vender 22 mil unidades en el año 2013 a cerca de 17 mil unidades en el año 2014, estas cifras correspondientes a la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO).

Los elementos que incidieron en este resultado fueron: i) condiciones más rigurosas y estrictas con la finalidad de obtener créditos hipotecarios, lo cual derivó en un aumento y crecimiento del crédito hipotecario de 15% al terminar el año -20% en el año 2013; ii) la baja o quiebre de la inversión privada – 1.6% en el 2014- en línea con la caída, descenso en el índice de confianza empresarial impactando la creación de empleo formal; y iii) el aumento del tipo de cambio del sol sobre dólar desde mediados del año 2013, que tuvo una influencia en la decisión de compra de nuevas viviendas.

La República (2019). Informa respecto al sector inmobiliario de Lima y Callao están valorizados en 7 mil 688 millones de soles. El mercado inmobiliario ha estado expandiéndose cada vez más en nuestro país, por ello el informe de Analytics de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI), señala en su informe que al cierre del primer cuatrimestre, en abril del 2019 están establecidos 457 proyectos en Lima y Callao, las cuales tienen una valorización en 7 mil 688 millones de soles. Además, el informe detalla que Lima Moderna, que está compuesto los distritos; por Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo, concentra el 53,4% de la oferta inmobiliaria, equivalente a 16 mil 352 unidades en oferta; seguido de Lima Top (Barranco, Miraflores, San Borja, San Isidro y Santiago de Surco) con 25%, Lima Centro (Breña, Cercado de Lima y La Victoria) con 14,3%, Lima Sur (Chorrillos) y Lima Norte (Carabaylo, Comas y San Martín de Porres) con 1,4% y finalmente el Callao con 0,2%.

Cámara de Comercio (2013). En el artículo de la Cámara de Comercio hace mención que desde el año 2013, el mercado inmobiliario no ha estado bien. Sin embargo, a partir de mediados de año del 2017 está mejorando la economía y se esperaba lo mismo para el sector. Así también se comenta que los rubros con mayor demanda son las tiendas *retail*, educación y salud. Tal es así que, para George Limache, jefe de Investigación de Binswanger Perú, cada segmento, locales comerciales, oficinas e industrias tiene una dinámica particular. En oficinas estamos en un contexto de sobreofertas. Se han construido muchas oficinas, lo cual genera que el nivel de disponibilidad se incremente, y como consecuencia las rentas han disminuido desde el 2013.

En cuanto al sector industrial, en la actualidad los almacenes son para renta. En Lurín y Villa El Salvador se está gestando este tipo de alquileres, aunque los precios se han incrementado ligeramente se está teniendo buena acogida, afirma el ejecutivo de Bingswanger. Asimismo, explica que el producto que está en boga es la venta de terrenos en parques industriales. “Si hablamos de costos, en la avenida Argentina se ofertan terrenos o almacenes de US\$1.000 el metro cuadrado y en los nuevos parques industriales los encontramos a menos de US\$120 el metro cuadrado”. Limache (2017).

El jefe de investigación de Binswanger destaca que una característica importante en el mercado de locales comerciales, es que estos son muy escasos, sobre todo para lo que es comercio puerta-calle. Ello sumado a que existe una vacancia baja, ha generado que los precios de alquiler aumenten. Por otro lado, Limache destaca que las rentas de locales

comerciales más caras se encuentran en el Centro de Lima (Jirón de la Unión y las avenidas Abancay y Manco Cápac) y en Miraflores y San Isidro. Todos por encima de los US\$50 o US\$60 el metro cuadrado. “El promedio para los locales comerciales en las zonas más transitadas parten de US\$10 por metro cuadrado, siendo el Callao el más bajo y la más alta está en San Isidro, Miraflores y el Centro de Lima” (Cámara de Comercio, 2017).

1.5.3 Posicionamiento del sector inmobiliario en Lima Sur

Binswanger Perú (2016). Informa que bajo la presión inmobiliaria residencial se tuvo que inducir a las municipalidades a realizar cambios respecto al uso de las propiedades industriales que estaban ubicadas cerca del medio y centro de la ciudad, con el de vivienda o comercio. El resultado obtenido fue la obtención de escasez de inmuebles industriales, y también lo que generó que sus precios se incrementen desmedidamente.

Estos acontecimientos sucedieron desde mediados de la década del 2,000. En años recientes, por exigencia, presión e iniciativa del sector privado, en ciertos distritos de Lima como Lurín, Chilca o Huarochirí, fueron dotados de terrenos extensos para uso industrial. Dichas áreas actualmente son utilizadas y empleadas para generar la promoción de proyectos de gran envergadura como son los parques industriales, y condominios de almacenes. Aquellos parques y condominios, están innovando la estructura inmobiliaria de los mercados industriales de Lima. Son planificados y de con menor precio que los stand-alone, (edificación destinada al almacenaje), les otorgan, en principio un mayor valor a las empresas.

Sus impactos sobre los precios de los inmuebles stand-alone son de estructura operativa económica directa (Lima tiene las tierras industriales más elevadas en precio de Sudamérica, sin embargo, Lima no es la ciudad más competitiva a nivel industrial).

Existen 14 ejes industriales, donde se encuentran los locales stand-alone. Dichos ejes cubren prácticamente la totalidad de Lima.

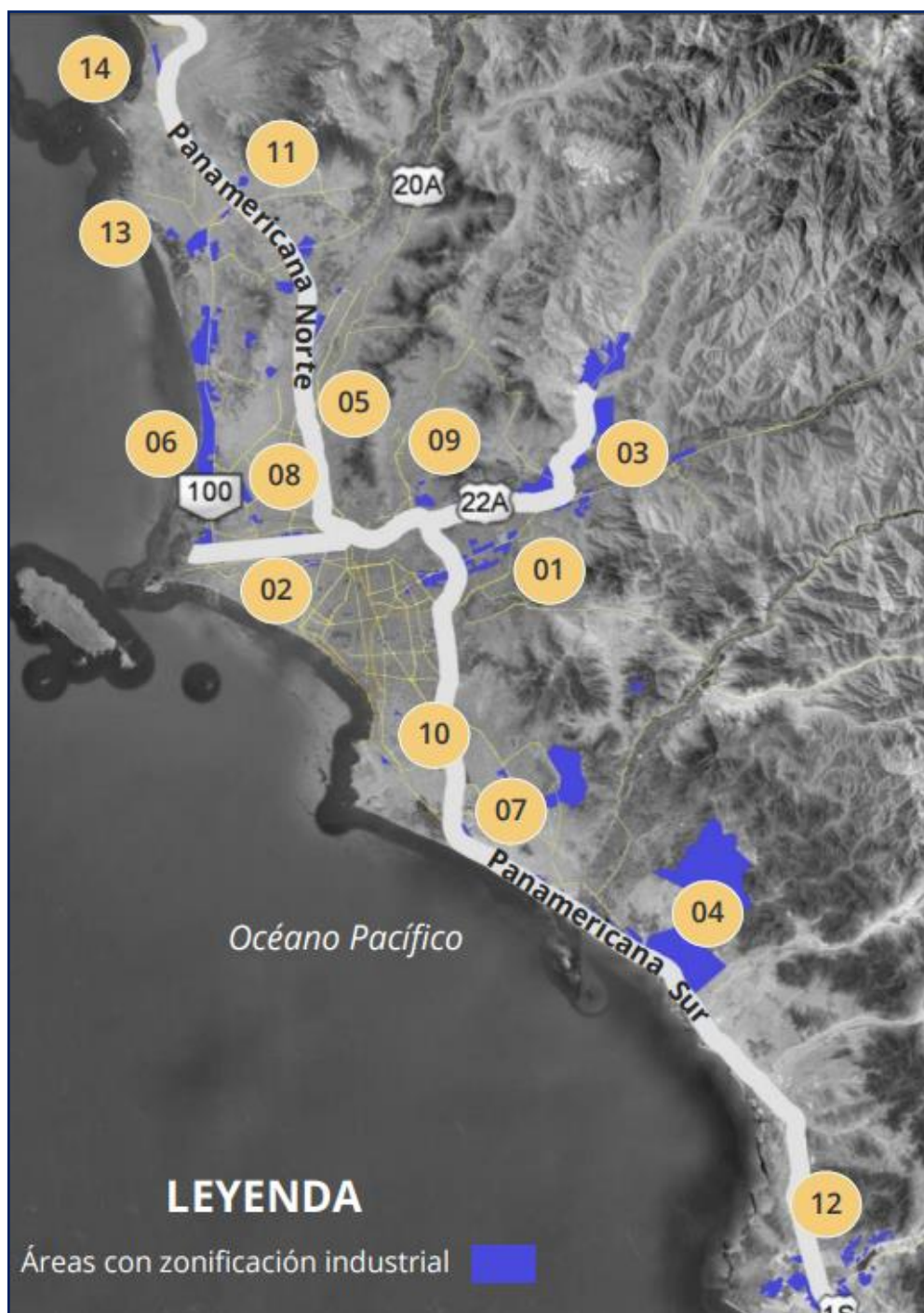


Figura 13. Los 14 ejes Industriales, donde se encuentran los locales Stand-Alone.

Adaptado de información del “reporte inmobiliario Locales & almacenes stand-alone Lima”. Por Binswanger Perú, 2016.

Tabla 3. Principales Ejes de Lima del Sector Inmobiliario de Stand - Alone

N°	Ejes Industriales de Almacenes Inmobiliarios
1	Eje Nicolás
2	Eje Argentina
3	Eje Huachipa
4	Eje Lurín
5	Eje Alfredo Mendiola
6	Eje Néstor Gambetta
7	Eje Villa El Salvador
8	Eje Faucett - Aeropuerto
9	Eje San Juan de Lurigancho
10	Eje Chorrillos
11	Eje Puente Piedra
12	Chilca
13	Ventanilla
14	Ancón

Nota: Se ha realizado el desagregado de N° de Ejes de lima del sector inmobiliario. Adaptado del reporte inmobiliario Locales & almacenes stand-alone Lima, por Binswanger Perú, 2016.

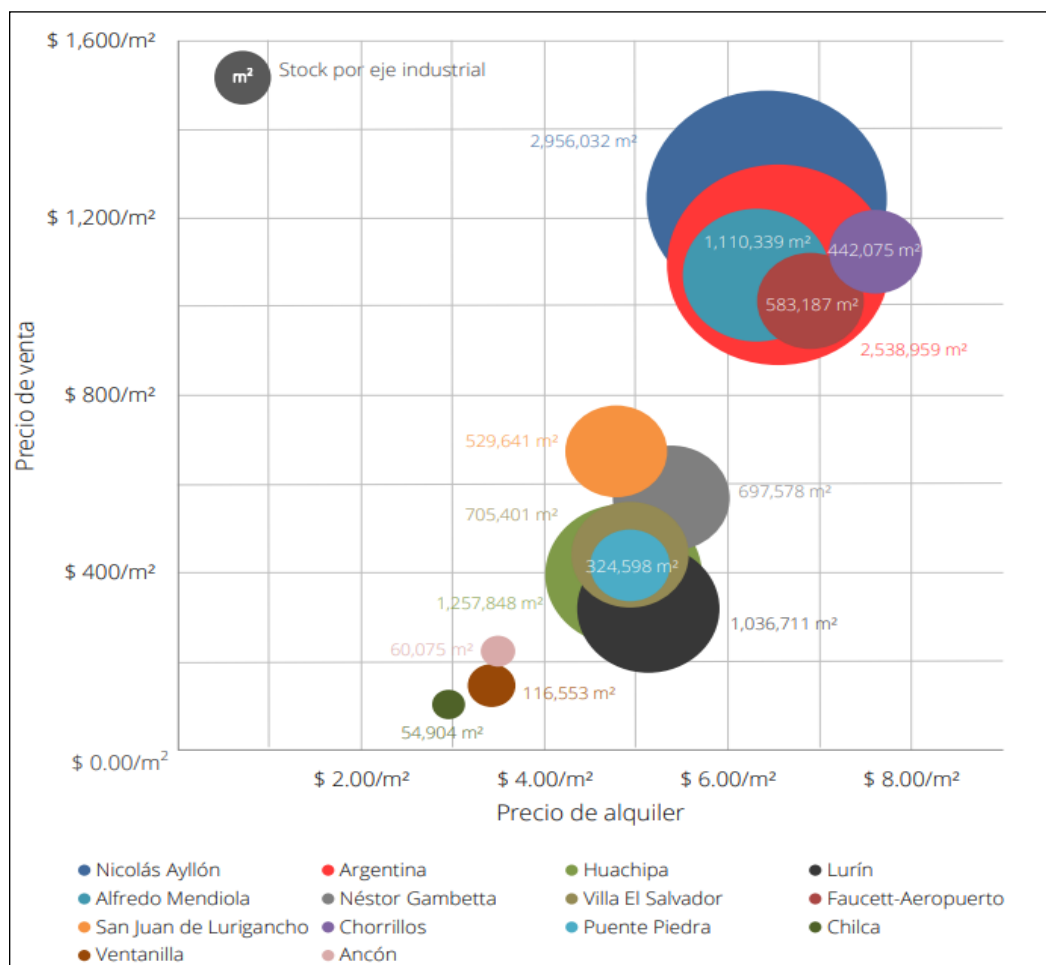


Figura 14. Cuadro informativo de precios y ventas por áreas de inmuebles de los principales Ejes de Lima.

Adaptado de información del “reporte inmobiliario Locales & almacenes stand-alone Lima”. Por Binswanger Perú, 2018.

Stock de locales stand-alone 14,343,818 m²

Tasa de vacancia: 3.96%

Precio promedio de alquiler: USD 5.86/m²

Precio promedio de venta: USD 1,031/m²

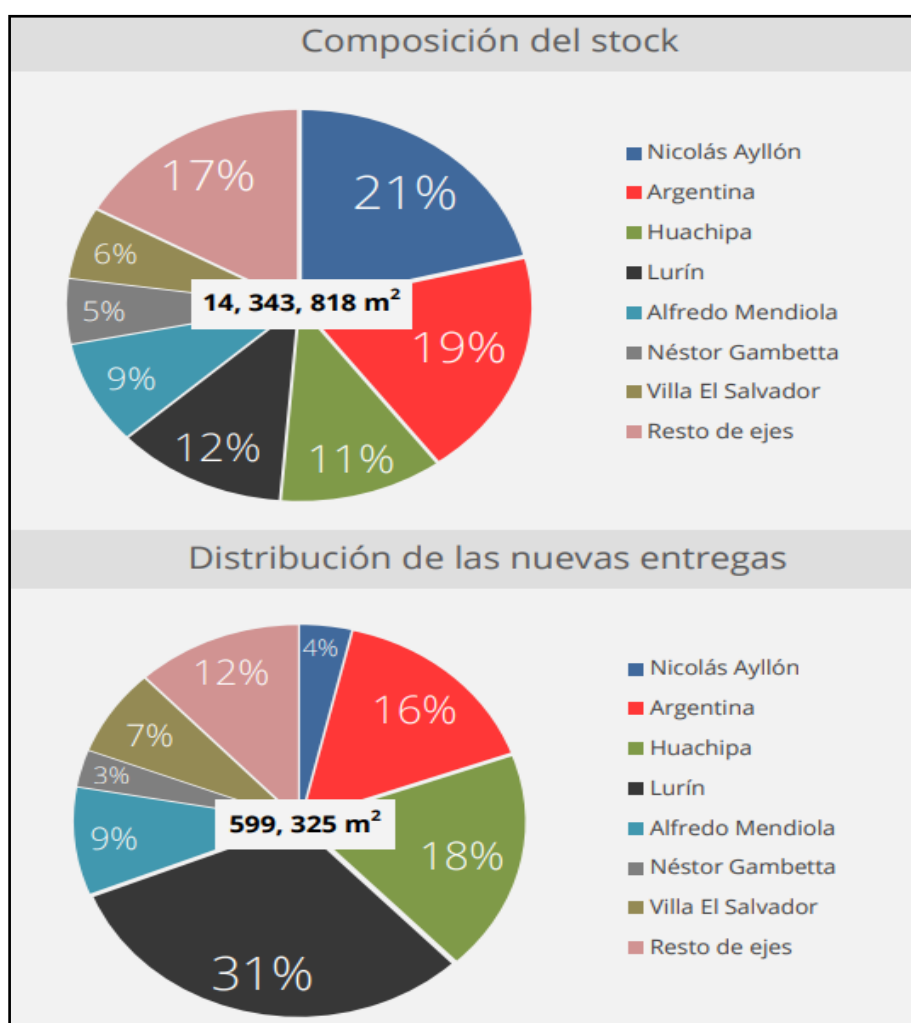


Figura 15. Cuadro informativo de distribución de almacenes inmobiliarios según totalidad de área de los principales Ejes de Lima.

Adaptado de información del “reporte inmobiliario Locales & almacenes stand-alone Lima”. Por Binswanger Perú, 2018.

Binswanger Perú (2016). Informa que Lima tiene 14.3 millones m² techados de locales también, almacenes stand-alone. En el año 2016 tuvieron nuevas entregas y fueron de 599,235 m², siendo la media anual de los últimos 6 años de 418,000 m². La industria reportó un crecimiento el cual originó un desplazamiento a los extremos de la ciudad. Huachipa y Lurín se convirtieron en los principales polos de expansión en el sector. Ambos ejes reciben de forma anual más de 230,000 m² de área techada de locales stand-alone, y su stock crece a una tasa superior al 8% anual.

Un eje muy importante es Chilca, porque a pesar de encontrarse muy distante de la ubicación urbana, tiene un crecimiento notorio y visible. Al finalizar el año 2016 tuvo 231,031 m² techados, superando a las áreas industriales de Ventanilla y Ancón. En Chilca se asentaron en las industrias pesadas, dirigidas por las termoeléctricas. La demanda efectiva del 2016 fue de 593,689 m². Los ejes Lurín, Huachipa y Argentina, lideraron los índices de absorción neta.

A raíz de la existencia de otros productos inmobiliarios que estaba destinado para el segmento industrial (condominios y parques industriales) que ofrecen a través de mejores prestaciones que los estándares stand-alone, que se prevé respecto a una mejoría en cuanto a las cuantías de los precios de venta y alquiler.

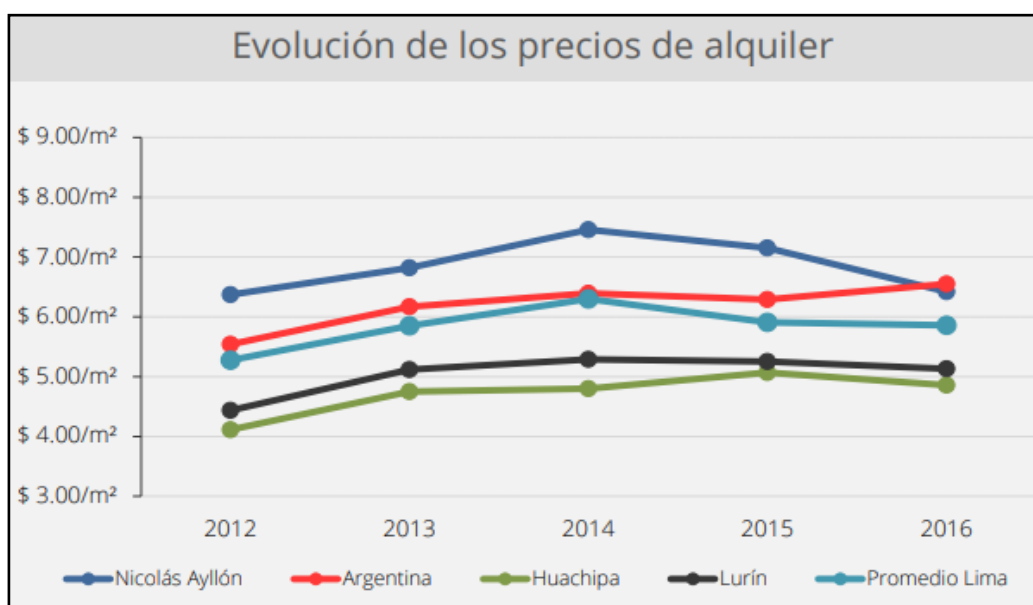


Figura 16. Evolución de los precios de alquiler.

Adaptado de información del “reporte inmobiliario Locales & almacenes stand-alone Lima”. Por Binswanger Perú, 2016.

Binswanger Perú (2017). Informa que el almacén stand-alone comparado con el almacén en condominio; para algunas empresas, el condominio no tiene mucho convencimiento en mejor opción. Hay una evaluación de necesidad de lo que realmente necesitan. Es posible que en el mercado inmobiliario se pueda tener a dos empresas que atienden con la similitud producto. No obstante, si poseen diferentes modelos de negocio, la medición del valor se analizará de manera diferente respecto de los beneficios de los almacenes stand-alone y en condominio.

En el mercado los empresarios buscan tener opciones de mejoría el cual necesitan comparar los precios y áreas la tendencia es más crecientes para los almacenes Stan – Alone es muy importante evaluar todos los beneficios que puedan obtener en eficiencia y costos las inmobiliarias deben pensar lo que el empresario necesita con exactitud, todos estos análisis son muy importante para la toma de decisiones.

Tabla 4. *Atributos principales de los almacenes Stand- Alone y en condominio*

VARIABLES	ALMACÉN STAND ALONE	ALMACÉN EN CONDOMINIO
Autonomía	Si la zonificación y el índice de usos del inmueble lo permiten, la empresa puede combinar manufactura con almacenaje.	Las actividades a realizar se limitan a la normativa impuesta por el operador del condominio. No se suele permitir actividades de manufactura.
Ubicación	Es posible hallarlo en cualquier parte de la ciudad. Los almacenes más cercanos al centro de la ciudad son de formato stand-alone.	Los almacenes en condominio se ubican en la periferia de la ciudad. Si bien algunos tienen fácil acceso, las empresas tienen que evaluar el impacto de la nueva ubicación sobre los costos de distribución.
CAPEX	La inversión en infraestructura suele ser asumida por la empresa que emplea el almacén.	La inversión en infraestructura puede ser asumida por el arrendador, y ser diluida en la renta del arrendatario.
OPEX	Los gastos de mantenimiento por m ² suelen ser mayores respecto al de los condominios.	El operador del condominio genera economías de escala, que permite ahorros en el gasto de mantenimiento de sus arrendatarios.
Precio	Suele tener un precio promedio	El precio de alquiler promedio es inferior al

mayor al de los almacenes en almacén stand-alone. Se encuentra entre USD 5/m² y USD 8/m².
USD 4/m² y USD 10/m².

Crecimiento	No es sencillo crecer en los formatos stand-alone. Si una empresa necesita más espacio, no le va a quedar más que buscar otra propiedad stand-alone	Al tener formatos modulares, los condominios permiten que las empresas crezcan o se contraigan con facilidad.
Calidad de infraestructura	Los almacenes stand-alone ya edificadas son antiguos y suelen tener una altura máxima de 8 metros.	Su infraestructura está a la vanguardia. Existen almacenes de hasta 14 metros de altura, acondicionados con estándares modernos.

Nota: Se ha realizado el desagregado Atributos principales de los almacenes Stand- Alone y en condominio. Adaptado del “Reporte inmobiliario Locales & almacenes stand-alone Lima”, por Binswanger Perú, 2016.

La presión inmobiliaria residencial indujo a las municipalidades a modificar el uso de las propiedades industriales ubicadas cerca del centro de la ciudad, con el de vivienda o comercio. Como resultado, se generó escasez de inmuebles industriales y sus precios se incrementaron desmedidamente. Todo ello, sucedió desde mediados de la década del 2,000. En años recientes, por presión e iniciativa del sector privado, algunos distritos de Lima como Lurín, Chilca o Huarochirí, fueron dotados de extensos terrenos para uso industrial. Estas áreas actualmente son empleadas para promover proyectos de gran envergadura como los parques industriales, y condominios de almacenes. Los parques y condominios, están reconfigurando la dinámica inmobiliaria del mercado industrial de Lima. Al ser productos planificados y de menor precio que los stand-alone, les brindan, en principio, mayor valor a las empresas.

Colliers International (2017). Informa que el mercado almacenes industriales de Lima se mide a través de la cantidad de m². que ofrecen las empresas del rubro para depósito de productos de terceros. Cabe resaltar que, la mayoría de estas empresas, no sólo ofrece el servicio de almacenaje, sino que lo integra en un proceso más completo, configurando la gama de servicios logísticos, cuya oferta incluye procesos como: Desaduanaje, transporte, despacho, embalaje, entre otros. La actividad referida a este rubro se concentra

tradicionalmente en el Callao, especialmente en el eje de la avenida Gambetta, por su ubicación próxima al principal terminal marítimo del país y al aeropuerto Jorge Chávez, centros de ingreso y salida de diversos tipos de productos.

El desarrollo de este segmento, de la mano con el surgimiento de nuevas zonas de operación industrial y el interés por adicionar espacios de este tipo, muestra concentración de oferta y operatividad ahora también en distritos como Lurigancho (Zona este), Villa El Salvador y Lurín (zona sur). Esto se suma a lo que se encuentra en el Callao (zona oeste) y Lima (zona centro), zonas tradicionales de operaciones almaceneras.

Dentro del análisis del mercado de almacenes, y con la finalidad de hacer este de la forma más ordenada y estructurada posible, se clasificó a los almacenes en dos grupos: almacenes Tipo A y almacenes Tipo B, según sus principales características. A continuación, presentamos las características que definen que clasificación:

Tabla 5. *Tipos de Almacenes según sus principales características*

DESCRIPCIÓN	TIPO A	TIPO B
1. Antigüedad del almacén	Menos de 15 años	15 años o más
2. Altura mínima (metros)	10 metros o más	Menos de 10 metros
3. Material de los muros y techos	ejem: Concreto precolado	ejem: Albañilería
4. Tamaño de la superficie del terreno (m ²)	2,500 m ² o más	Menor a 2,500 m ²
5. Ubicación y vías de acceso	Primarias	Secundarias
6. Sistemas de seguridad	CCTV, Control de accesos, iluminación, ronda de guardias.	Control de accesos, iluminación, ronda de guardias.
7. Sistemas contra incendios	Red húmeda, roceadores	Red húmeda, extinguidores y mangueras de punto.

Nota: Clasificación de almacenes en dos grupos: almacenes Tipo A y Tipo B, según sus principales características. Adaptado del “Reporte de Almacenes Industriales”. Por Colliers International, 2017.

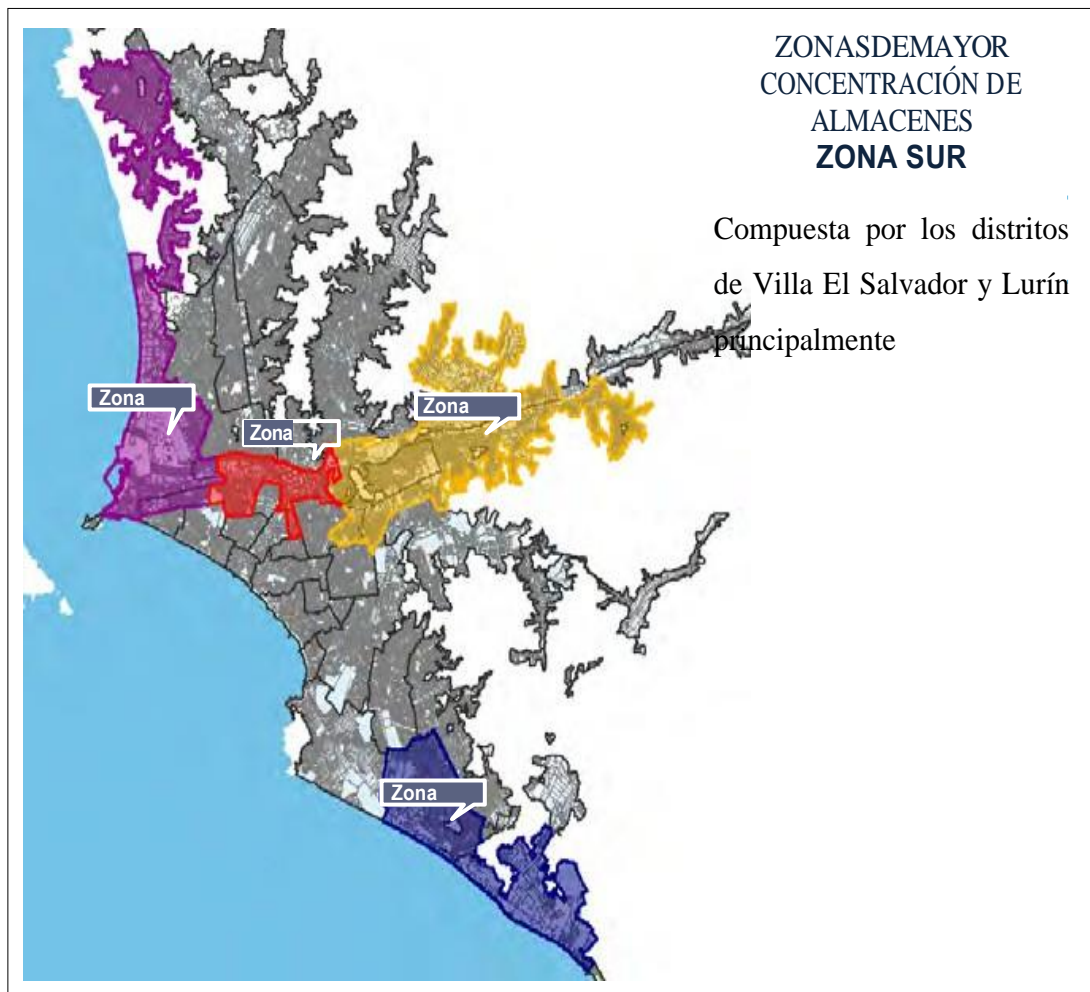


Figura 17. Zonas de mayor concentración de almacenes Zona Sur compuesta por los principales distritos de Villa el Salvador y Lurín.

Adaptado de “Reporte de almacenes Industriales”, Por Colliers International, 2017.

La Zona Sur está compuesta por los distritos de Villa El Salvador y Lurín, principalmente, con importante cantidad de empresas de almacenaje y m² para depósito. Esta zona se ha convertido en el nuevo destino de las principales empresas de almacenaje; estos distritos han sido elegidos por su alta presencia industrial, disponibilidad de terrenos y menor precio en comparación a otras zonas. Esta zona se encuentra oferta en renta de espacios de almacén. Los precios de oferta encontrados por m² arrendable techado en almacenes están entre US\$ 5.00 y US\$ 8.00, hallándose en precio promedio en US\$ 6.18 por m².

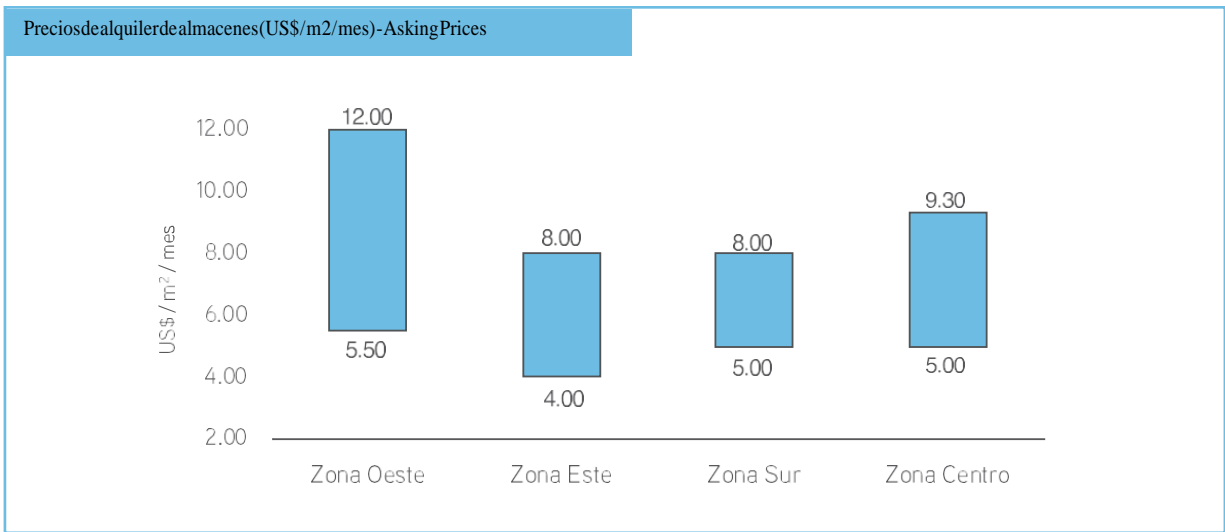


Figura 18. Comparativo de precios de alquiler de almacenes según las principales Zonas de Lima.

Adaptado de “Reporte de Almacenes Industriales”. Por Colliers International, 2017.

Aunque estratégicamente, la actividad de almacenaje y distribución debería ubicarse cerca del puerto o del aeropuerto del Callao, según un informe de Binswanger Perú cuyos datos son publicados en exclusiva de los 11,9 millones de m² que actualmente forman parte del stock del mercado de locales industriales y condominios logísticos, el 60% se distribuye en Lima este, Huachipa y Lima sur, en tanto que Lima centro, Lima norte y el Callao concentran el 40% restante.

CAPÍTULO II: PLAN DE INVESTIGACIÓN

2.1 Situación Problemática

En el mundo empresarial es de suma importancia contar con información fidedigna para que el inversionista u otro usuario tome la mejor decisión en base a la obtención y recopilación de los informes mostrados.

La globalización ahora en día conlleva diversos cambios en las empresas, podemos decir que existe una preparación y actualización constante de los profesionales, para adaptarse a los cambios sin que esto traiga impactos en la actividad principal de una organización. Las normas internacionales de información financiera (NIIF's) se van actualizando, productos de los cambios y realidades económicas, la emisión de una nueva norma y las empresas cuentan con plazos para la aplicación de las nuevas normas, debido a que cada cambio es por una cuestión de mejora en la información a revelar.

Con los cambios que se dan en las normas contables y la implementación de estas, es relevante conocer las incidencias que traerá consigo la aplicación de esta norma, por ello es conveniente evaluar y determinar la incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta que tendrá en el sector inmobiliario, que es el sector estudiado, debido a que es un tema coyuntural en Lima la necesidad de espacios como zona empresarial, por lo que muchos empresarios están optando por alquilar un espacio para poner su empresa o poder expandirse en la zona de Lima sur.

Teniendo en cuenta esta situación de necesidad de espacios empresariales o comerciales, en donde existe la figura de arrendador y arrendatario, se analiza que será el arrendatario quien tendría incidencias al aplicar la NIIF 16 debido que sobre él recae la aplicación de la norma, al contar con un bien arrendado, cabe indicar que hay excepciones que se contemplan y estudian en el presente trabajo de investigación.

Debido a las razones expuestas, es que vemos por conveniente que sea materia de investigación el tema de “NIIF 16: Arrendamientos y su incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector Inmobiliario en Lima Sur, año 2018”.

El sector Inmobiliario y precisamente los arrendamientos de locales empresariales, que es materia de estudio en el presente trabajo de investigación, normalmente se pactan contratos de arrendamientos de periodos a largo plazo, además de valores altos, siendo estos detalles importantes a la hora de aplicar la norma. Por ende al considerar la norma habría cambios que pudieran ser significativos para los empresarios que se encuentren en esta situación.

En la actualidad no hay pronunciamientos tributarios de forma directa respecto a la norma y muchas empresas por desconocimiento no tienen una idea clara o exacta de la aplicación de la NIIF 16 y es una de las grandes preocupaciones para los contribuyentes estar en esta posición y también analizando el contexto informativo no existe mucha información respecto al tema.

Bajo esta norma muchas empresas inmobiliarias que tengan arrendamientos se podrían ver afectados tanto de carácter financiero y tributario, desde la forma de presentación hasta en la determinación correcta de sus impuestos y lo preocupante es que de carácter tributario no hay textos ni fuentes recientes de pronunciamientos, podemos decir que la información es casi limitada.

En la actualidad las tesis acerca de la NIIF 16 no son mayores y no hay investigaciones en el sector inmobiliario con esta NIIF.

Finalmente se concluye aportar al conocimiento con la presente investigación, y sea material o fuente de consulta para los contadores, gerentes o estudiantes que deseen afianzar sus conocimientos en la NIIF 16 y su aplicación práctica.

Asimismo, para identificar el problema nos apoyamos en la generación del siguiente gráfico que se presenta a continuación:

2.1.1 Árbol del Problema

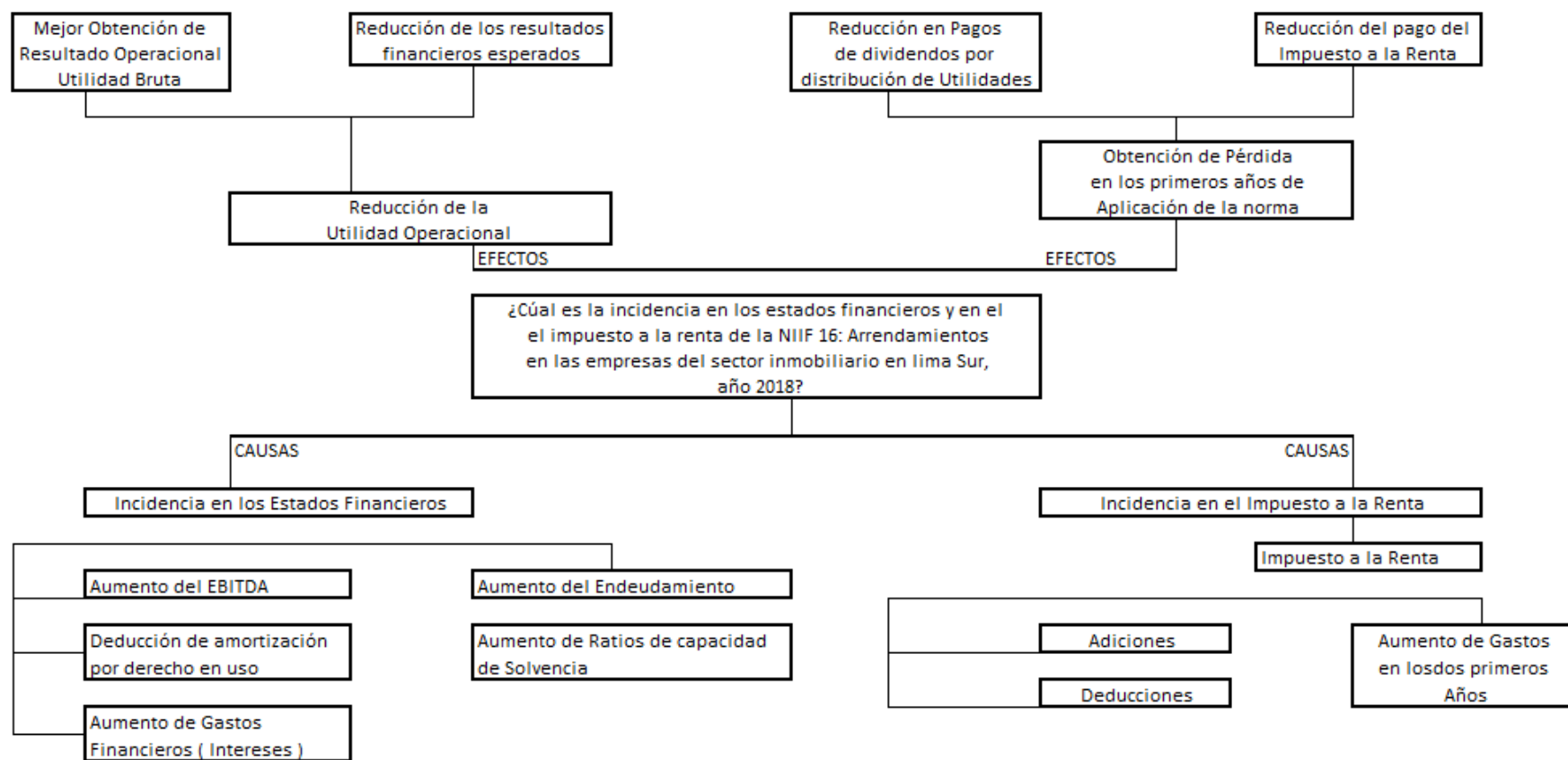


Figura19. Árbol del Problema –. Elaboración propia.

Con la generación del árbol del problema, hallamos las causas y efectos con respecto al tema tratado, entre ello, las incidencias en los Estados Financieros y las incidencias en el Impuesto a la Renta:

Por el lado de las incidencias en los Estados Financieros, se refleja diversos aumentos y disminuciones que afectan directamente a los ratios financieros de la empresa, tales como por ejemplo: Aumento en el EBITDA, deducción de amortización por derecho en uso y aumento de gastos financieros que vienen a ser los intereses. Por otro lado, existen aumentos de los pasivos (Mayor endeudamiento) y aumento de los ratios de capacidad de solvencia. El efecto que trae consigo estos cambios sería una reducción de la utilidad operacional en los resultados de la organización.

Las incidencias en el Impuesto a la Renta producto de la aplicación de la NIIF 16: Arrendamientos generará en muchas empresas inmobiliarias que reconozcan la depreciación e intereses generados por los contratos de arrendamientos estos no tienen explícitamente una aceptación de la Superintendencia el cual obliga actualmente a que las compañías adicionen para efectos de la determinación de la renta anual el cual aplicado estos importes con los gastos de arrendamientos ocasionará una renta diferida que deberá ser controlado a través de los papeles de trabajo si son sobre todo contratos económicos muy altos. Por lo tanto ocasionará en la declaración jurada una adición en el impuesto a renta.

El INFORME N° 126-2013. SUNAT. Informa que los gastos de alquiler y mantenimiento se puede verificar que las compañías arrendatarias de vehículos que son parte de las actividades administrativas, dirección se mostró en los casos que pueden deducir los gastos de alquiler y mantenimiento de dichos activos, a su vez de la mano de la deducción según la tabla del numeral 4 del inciso r) del artículo 21° del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta; siempre que el costo de adquisición o valor de ingreso al patrimonio de tales vehículos sea menor o igual a 30 UIT. Por lo tanto se generará una deducción.

La determinación del impuesto incide tributariamente ya que el reconocimiento discriminado de las nuevas partidas por la adaptación de la NIIF genera una importancia significativa en cuanto a la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 al reconocer un activo y pasivo con la consecuencia de la generación de un impuesto diferido en el ejercicio, y también habrá incidencias en los resultados con la probabilidad de ver que tanta

dependencia existe en una compañía respecto a los contratos de arrendamientos si es fuerte la dependencia puede ocurrir una pérdida en la obtención de los resultados y esto conllevaría que no haya poco o nada por pagar en el impuesto a la renta o en la distribución de los dividendos. Cabe mencionar que tenemos bastante fuente de investigación respecto al análisis de lo mencionado que se podrá encontrar en todos los capítulos y en especial en el IV y V.

2.2 Estado de la Cuestión

La presente investigación, NIIF 16: Arrendamientos y su incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector Inmobiliario en Lima Sur, año 2018, es un tema a investigar significativo en este rubro empresarial debido a que la implementación de esta NIIF tendría incidencias importantes que deben ser analizadas.

Hasta el momento hay investigaciones acerca de la NIIF 16, pero no con respecto al sector inmobiliario y menos en la zona de Lima Sur, por ello nuestro trabajo de investigación es único.

El sector que estamos investigando fue elegido debido a la ola de necesidad de empresas que requieren un espacio en alquiler para el funcionamiento de su organización. Y con la entrada en vigencia de esta norma la incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta que desencadenará. Entre las investigaciones relacionadas con la NIIF 16, se procede a listar a continuación:

Calle & Figueredo (2018). Titulada “NIIF 16 Arrendamientos y la evaluación del impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción de Lima, Perú”. El objetivo de esta investigación fue determinar el impacto financiero y tributario de la NIIF 16 Arrendamientos, en las entidades del sector construcción en la ubicación de Lima. Para ello empleó una metodología mixta y se utilizó mecanismos de recolección de datos como entrevista y encuestas.

Rodríguez & Tejada (2018). Titulada “Evaluación del impacto financiero y tributario de la NIIF 16 en el sector aerocomercial local”. El propósito de la investigación fue señalar el impacto de la implementación de la NIIF 16 en los pasivos y en el apalancamiento; así también en los ratios del sector aerocomercial, Para llegar a ello utilizó un diseño de

investigación experimental, con alcance de tipo exploratorio, descriptivo, correlacional y explicativo.

Guzmán, Mezarina, & Morales. (2016). Titulada “Evaluación del impacto financiero y tributario en la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 en el sector minero”. La tesis tuvo como fin determinar el impacto financiero y tributario en la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 en el sector minero, para el logro de ello empleó un enfoque de diseño mixto.

De lo anterior revisado encontramos una brecha del conocimiento, debido a que las tesis que tratan a la NIIF 16, son investigaciones a otros sectores y no están referidos a la zona de Lima Sur.

De lo anterior revisado encontramos una brecha del conocimiento, debido a que las tesis que tratan a la NIIF 16, son investigaciones a otros sectores y no están referidos a la zona de Lima Sur.

2.3 Problema

2.3.1 Problema General

¿Cuál es la incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta de la NIIF 16: Arrendamientos en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018?

2.3.2 Problemas Específicos

¿Cuál es la incidencia en los Estados Financieros de la NIIF 16: Arrendamientos en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018?

¿Cuál es la incidencia en el Impuesto a la Renta de la NIIF 16: Arrendamientos en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018?

2.4 Objetivo

2.4.1 Objetivo General

Determinar la incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta de la NIIF 16: Arrendamientos en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

2.4.2 Objetivos Específico

Determinar la incidencia en los Estados Financieros de la NIIF 16: Arrendamientos, en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

Determinar la incidencia en el Impuesto a la Renta de la NIIF 16: Arrendamientos, en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

2.5 Hipótesis

2.5.1 Hipótesis General

La NIIF 16: Arrendamientos, incide en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

2.5.2 Hipótesis Específicas

La NIIF 16: Arrendamientos, incide en los Estados Financieros en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

La NIIF 16: Arrendamientos, incide en el Impuesto a la renta en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

2.6 Justificación

La investigación presente determinó un problema existente y de suma relevancia en la actualidad. El IASB publicó en Enero 2016 la norma contable NIIF 16: Arrendamientos. Esta nueva norma entró en vigencia desde Enero 2019 y sustituye a la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 17 Arrendamientos. El foco central de la nueva norma radica en un único modelo contable para los arrendatarios, que todos los arrendamientos estarán incluidos en los estados financieros como si fueran adquisiciones financiadas. Resaltar que existe a grandes rasgos, las incidencias en los Estados Financieros y no mucho en el Impuesto a la Renta, respecto a la NIIF 16, por lo que se consideró oportuno y muy conveniente realizar un exhaustivo y profundo análisis de los incidencias en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta de las empresas del sector Inmobiliario.

En una publicación del diario Gestión se indica que, en el año 2014, de los diversos sectores económicos: el sector comercio sostuvo un incremento en contratos de

arrendamiento financiero con un importe de 22.1%, después, está ubicado las actividades inmobiliarias empresariales y manufactureras con importes de 16.8 % y 15.9 % del total, manifestado en (Gestión, 2014).

Según la Asociación de Bancos del Perú, en Marzo de 2016 los importes por arrendamientos se incrementaron a 23.370 millones de soles. Seguidamente, el 35.02 % de ellos corresponde a bienes muebles y el 17.27 % se ejecuta en el sector electricidad, agua y gas (ASBANC, 2016).

Analizando las cifras de inversión en este tipo de acuerdos contractuales reflejado en las cifras mostradas, los arrendamientos determinan un rubro muy importante para analizar dentro de la información financiera y su análisis financiero de una empresa. Estos importes nos muestran la relevancia que están estableciendo cada vez más, los contratos por arrendamiento financiero en la situación económica de las empresas, por lo que se requiere contar con normas contables que ayuden y permitan reflejar de forma correcta y acertada este tipo de operaciones en los estados financieros de las organizaciones.

Esta investigación ocasionará una visión acertada de las incidencias que nos proporcionará la aplicación de la NIIF 16 que está en vigencia desde el 01 de Enero de 2019, con el fin de proveer una herramienta para la emisión de las principales notas explicativas a los estados financieros bajo esta NIIF, permitiendo revelar información suficiente para apoyar a la toma de decisiones dentro de las compañías y entidades.

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

3.1 Tipo de Investigación

Hernández (2014). “La investigación es un conjunto de procesos sistemáticos, críticos y empíricos que se aplican al estudio de un fenómeno o problema” (Pg. 4).

Para poder llevar a cabo el desarrollo de una investigación se puede optar por los enfoques cuantitativo, cualitativo o en su defecto el mixto. Hasta la actualidad son las herramientas que tenemos para llevar a cabo investigaciones y gestar estudios (Hernández, 2014).

Por lo descrito líneas arriba, en este trabajo de investigación se empleará el enfoque de investigación mixto: Cualitativo y Cuantitativo. Así también el desarrollo de la investigación es de tipo explicativa debido a que el objetivo de la investigación es averiguar la determinación de la incidencia en los estados financieros y en el impuesto a la renta de la NIIF 16: Arrendamientos en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

3.2 Diseño de la Investigación

Hernández (2014). Cuando ya se cuenta con el planteamiento de la problemática del tema de investigación a realizar, se delimitó el alcance y se cuenta con la hipótesis. Se debe optar por escoger uno o más diseños de investigación y aplicarlo con relación al tema estudiado. El término diseño está basado a la estrategia que se empleará para recabar la información que ayude a la resolución de la problemática.

El autor Roberto Hernández, clasifica a los diseños de la investigación en 2 tipos: Diseño experimental y Diseño No Experimental.

En donde el Diseño Experimental es “La esencia de esta concepción de experimento es que requiere la manipulación intencional de una acción para analizar sus posibles resultados” (Hernández, 2014, Pg. 129).

Así también Hernández nos señala que el Diseño No Experimental puede conceptualizarse como la investigación que se desarrolla sin manipular premeditadamente las variables independientes para observar el efecto sobre otras variables (Hernández, 2014).

Mertens señala que la investigación no experimental es apropiada para variables que no pueden o deben ser manipuladas o resulta complicado hacerlo (Mertens 2010, como se citó en Hernández 2014).

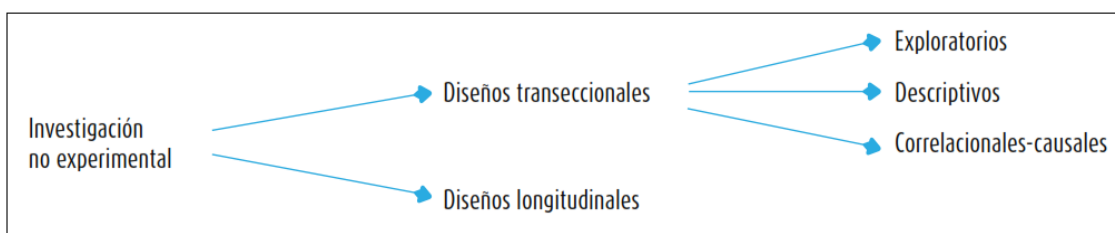


Figura 20. Tipos de diseños de investigación No Experimental.

Adaptado de “Metodología de la Investigación”. Por Hernández, 2014

Debido a la información recabada y como se puede observar en la figura líneas arriba en donde se segrega a la investigación No Experimental, podemos concluir que el desarrollo del diseño de nuestra investigación es No experimental y de tipo transeccional o transversal exploratorio.

Esto debido a que:

El propósito de los diseños transeccionales exploratorios es comenzar a conocer una variable o un conjunto de variables, una comunidad, un contexto, un evento, una situación. Se trata de una exploración inicial en un momento específico. Por lo general, se aplican a problemas de investigación nuevos o poco conocidos; además, constituyen el preámbulo de otros diseños no experimentales y experimentales (Hernández, 2014, Pg. 155).

Tal es el caso de la NIIF 16, que entró en vigencia a partir de este año y a la fecha sólo existe poca exploración de investigación acerca de este tema. Lo que hace a nuestro trabajo una investigación inédita, ya que no existe investigación realizada que trate a la NIIF 16 con relación al sector inmobiliario en la zona de Lima Sur hasta la actualidad.

3.3 Investigación Cualitativa

Hernández (2014). El enfoque que presenta la investigación cualitativa, es la recabación, recolección de información y análisis con el fin de desarrollar preguntas e hipótesis en todo el lapso del proceso de recolección de datos y análisis. No hay secuencia de etapas puesto que en ocasiones es necesario volver a etapas previas.

Las investigaciones cualitativas se basan más en una lógica y proceso inductivo (explorar y describir, y luego generar perspectivas teóricas). Van de lo particular a lo general. Por ejemplo, en un estudio cualitativo típico, el investigador entrevista a una persona, analiza los datos que obtuvo y saca conclusiones; posteriormente, entrevista a otra persona, analiza esta nueva información y revisa sus resultados y conclusiones; del mismo modo, efectúa y analiza más entrevistas para comprender el fenómeno que estudia. Es decir, procede caso por caso, dato por dato, hasta llegar a una perspectiva más general (Hernández, 2014, Pg. 8).

Por ello la aplicación de este método de investigación nos permitirá recabar la opinión de los especialistas en NIIF para lo cual emplearemos entrevistas.

3.3.1 Población

Para llevar a cabo el desarrollo de esta investigación, la población a ser tomada en cuenta está constituida por especialistas y conocedores en NIIF's y temas tributarios.

3.3.2 Muestra

“Se involucran a unos cuantos casos porque no se pretende necesariamente generalizar los resultados del estudio, sino analizarlos intensivamente” (Hernández, 2014, Pg. 12).

La muestra a tomar en consideración serán personas conocedoras en NIIF y en materia tributaria, tales como Socios, Gerentes de firmas auditoras y especialistas. Para el desarrollo de la investigación se eligió la siguiente muestra que se detalla a continuación:

Tabla 6. *Población Cualitativa*

Nombre	Cargo	Empresa	Especialidad
Hervias Aguilar Julio Cesar	Contador general	BSF Almacenes del Perú SAC	NIIF
Flores Aguilar Reynaldo	Consultor Senior	Ernest & Young	NIIF
Clavijo Hinojosa Lorena	Consultora Senior	BDO Consultores Tributarios y Legales SA	Tributario
Olivares Falcón Grace	Asesora Tributaria	Ministerio de Economía y Finanzas	Tributario

Nota: Elaboración propia

El desarrollo de las entrevistas será a 2 expertos en NIIF's y 2 especialistas en materia tributaria.

3.3.3 Instrumento de recolección de datos: Entrevista a profundidad

Hernández (2014). La recolección de los datos está orientada a proveer de un mayor entendimiento de los significados y experiencias de las personas.

El investigador es el instrumento de recolección de los datos, se auxilia de diversas técnicas que se desarrollan durante el estudio.

Es decir, no se inicia la recolección de los datos con instrumentos preestablecidos, sino que el investigador comienza a aprender por observación y descripciones de los participantes y concibe formas para registrar los datos que se van refinando conforme avanza la investigación (Pg. 12).

Según Hernández, las técnicas para la recolección de datos pueden ser la observación, las entrevistas y las sesiones en profundidad o grupos de enfoque. Así también señala que “La *entrevista cualitativa* es más íntima, flexible y abierta que la cuantitativa. Se define como una reunión para conversar e intercambiar información entre una persona (el entrevistador) y otra (el entrevistado) u otras (entrevistados)” (Hernández, 2014, Pg. 403).

Es por ello que, en el presente trabajo de investigación, se empleará la entrevista como medio de recolección de información a los especialistas en NIIF, para lo cual se emplearán preguntas abiertas.

3.4 Investigación Cuantitativa

Hernández (2014). El enfoque que presenta la investigación cuantitativa es un conjunto de procedimientos ordenados, cada paso es secuencial. De una idea delimitada, se establecen objetivos e interrogantes a investigar, se elabora un marco teórico. De las interrogantes planteadas se generan hipótesis y dispone de variables, estas variables se miden y se analizan los resultados de las mediciones, usando métodos estadísticos, que permiten llegar a conclusiones con respecto a las hipótesis.

Los estudios cuantitativos siguen un patrón predecible y estructurado (el proceso) y se debe tener presente que las decisiones críticas sobre el método se toman antes de recolectar los datos.

En una investigación cuantitativa se intenta generalizar los resultados encontrados en un grupo o segmento (muestra) a una colectividad mayor (universo o población). También se busca que los estudios efectuados puedan replicarse.

Al final, con los estudios cuantitativos se pretende confirmar y predecir los fenómenos investigados, buscando regularidades y relaciones causales entre elementos. Esto significa que la meta principal es la formulación y demostración de teorías (Hernández, 2014, Pg. 6).

Este método de investigación nos posibilitará la obtención de resultados de medición y análisis, por lo que se llevará a cabo un cuestionario a las gerencias contable, financiero y tributario de las empresas del sector inmobiliario y así poder realizar la medición y análisis de los datos.

3.4.1 Población

La población abarca desde grandes a pequeñas empresas del sector inmobiliario con objeto empresarial según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) 6810 - actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados. Ubicadas en Lima Sur. Según el Instituto Nacional de Estadística en el 2017 las actividades de Servicios Prestados a Empresas crecieron la actividad inmobiliaria (venta y alquiler de oficinas y terrenos), seguridad, publicidad, asesoría contable, actividad informática, así como el alquiler de maquinaria y equipo crece en 7,93% en promedio. INEI, (2017).

Según el Instituto Nacional de Estadística en el IV trimestre del 2018 se registró un total de 250,459 empresas comprendidas en otros servicios en Lima Metropolitana.

En el IV Trimestre del 2018, se registró una mayor concentración de altas de empresas en la actividad de otros servicios 13,3% (incluye las actividades inmobiliarias, administración pública, enseñanza, salud, actividades artísticas, de entretenimiento y otras actividades de servicios personales).

Lima Sur, representa el 13,9% de las altas de empresas de Lima Metropolitana, siendo los distritos de Villa el Salvador (1 mil 103), San Juan de Miraflores (1 mil 44), Chorrillos (878) y Villa María del Triunfo (804) donde se han creado la mayor cantidad de empresas. (INEI 2018).

PERÚ: ALTAS DE EMPRESAS, SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA, 2017-18				
Actividad económica	2017 IV Trim	2018 IV Trim	Estructura % IV Trim. 2018	Var. % IV Trim. 2018/17
Total	68 416	70 547	100,0	3,1
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	1 113	1 591	2,3	42,9
Explotación de minas y canteras	1 185	446	0,6	-62,4
Industrias manufactureras	4 765	4 930	7,0	3,5
Construcción	2 877	3 587	5,1	24,7
Venta y reparación de vehículos	1 864	1 838	2,6	-1,4
Comercio al por mayor	9 534	9 415	13,3	-1,2
Comercio al por menor	19 200	18 878	26,8	-1,7
Transporte y almacenamiento	4 932	5 724	8,1	16,1
Actividades de alojamiento	555	620	0,9	11,7
Actividades de servicio de comidas y bebidas	6 200	6 538	9,3	5,5
Información y comunicaciones	907	996	1,4	9,8
Servicios prestados a empresas	5 781	5 878	8,3	1,7
Salones de belleza	1 072	1 191	1,7	11,1
Otros servicios 1/	8 431	8 915	12,6	5,7

1/ Incluye actividades inmobiliarias, administración pública, enseñanza, salud, actividades artísticas, de entretenimiento y otras actividades de servicios personales.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Directorio Central de Empresas y Establecimientos.

Figura 21. Altas de empresas, según actividad económicas, 2017-2018.

Adaptado de “Directorio Central de Empresas y Establecimientos”. Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2018.

A continuación, se realiza el listado de las empresas ubicadas en Lima Sur.

Para ello se ha tenido que realizar una búsqueda de 20 empresas de la Zona Lima Sur con Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) 6810 - actividades inmobiliarias y que se detalla a continuación.

Tabla 7. *Empresas Inmobiliarias de Lima Sur*

N°	Nombre de la empresa	RUC	Dirección
1	PROYURBIN S.A.C.	20548309981	Av. Los Eucaliptos Nro. Parc. 6 Int. Ref. P.S.R. Santa Genoveva - Lurin - Lima.
2	ILUMI COMPANY S.A.C.	20516381150	Av. Santa Rosa de Collanac Lote 64A C.C. de Collanac - Pachacamac - Lima.
3	CONSULTORES INMOBILIARIOS CORPORATIVOS S.A.C.	20552137800	Centro Industrial Las Praderas de Lurín- Lurin-Lima.
4	GRUPO INNOVA S.A.	20514326909	Av. Gasoducto en la zona industrial de Lurín - Lurin-Lima.
5	PUQUIAL S.A.	20183260431	Av. Gallos y Av. B Lote 1 Urb. Las Praderas de Lurin - Lurin-Lima.
6	AGENTES INMOBILIARIOS S.A.C.	20554246754	Car. Panamericana Sur Km 19 - Villa el Salvador - Lima.
7	INMOBILIARIA ARES S.A.C	20509065072	Mz. E Lote 07 Co. Las Vertientes - Villa El Salvador - Lima.
8	CORPORACION INMOBILIARIA SUDAMERICANA SAC	20506908061	Av. Las Gaviotas Nro. 246 Urb. La Campiña - Chorrillos - Lima.
9	CONSTRUCTORA INARCO PERU S.A.C.	20519219922	Av. 17 Mz. M1 Lote 8B Urb. Lima - Villa El Salvador - Lima.
10	BSF ALMACENES DEL PERU SAC	20522533069	Av. Los Florestales Mz. F Lote 6 - Villa el Salvador - Lima.
11	ALMACENERA PACIFICO SAC	20512444513	Car. Ant. Panam. Sur Km. 29.5 - Lurin - Lima.
12	MEGACENTRO LURIN SAC	20555834391	Car. Panam. Sur Km. 29.5 Int. OA-1 Z.I. Lurin - Lima.
13	INMOBILIARIA ALMIL SAC	20510068018	Av. 28 de Julio Nro. 190 - Punta Hermosa - Lima.
14	INVERSIONES INMOBILIARIAS LA VILLA SAC	20474595324	Urb. El Silencio Mz. G2 Lt. 1 Sub. Lt. 4 - Punta Hermosa - Lima. Car. Autopista Panam. Sur Nro. 2001 Gru. F Seccion N 1 - Punta Hermosa - Lima.
15	ALQUIFE LURIN SAC	20538075851	
16	ANDES LANDER SAC	20550595193	La Planicie Mz. S Lote 1- Punta Hermosa - Lima.
17	INMOBILIARIA KOHATSU EIRL	20536710559	Calle Francisco Bolognesi Nro. 404 - Lurin - Lima.
18	URBANIA INVERSIONES SAC	20544719808	Urb. La Planicie Mz. G - Punta Hermosa - Lima.
19	INVERSIONES EL PINO SAC	20112804553	Urb. Praderas de Lurin - Lurin - Lima.
20	LATAM LOGISTIC PER PROPCO LURIN SRL	20601055539	Av. Gasoducto SN Lote 2 - Lurin - Lima

Nota: Extraído de la consulta CIU de SUNAT, 2018.

3.4.2 Muestra

“Se involucran a muchos casos en la investigación porque se pretende generalizar los resultados del estudio” (Hernández, 2014, Pg. 12).

Para la determinación del tamaño de la muestra se considerarán 19 grandes y medianas empresas.

El cuestionario para la toma de muestra se llevará a cabo al personal de Gerencia de las áreas de Contabilidad y Finanzas de las empresas del sector inmobiliario.

En base a la población recopilada de las empresas inmobiliarias Lima Sur 2018 según la (Tabla 7), se decidió aplicar la siguiente fórmula estadística indicada por Aguilar-Barojas (2005), la cual sirve para investigaciones cualitativas que cuentan con una población finita, en esta investigación la población corresponde a 20 empresas.

N: tamaño de la muestra

$$n = \frac{N \times Z_a^2 \times p \times q}{d^2 \times (N - 1) + Z_a^2 \times p \times q}$$

Variables:

N:	Tamaño de la población
Z:	Constante que depende del nivel de confianza que se asigne.
p:	proporción de individuos de la población que poseen la característica de estudio
q:	proporción de individuos que no poseen la característica de estudio (p-1)
d:	Error de muestra deseado

Se asignarán los siguientes valores aplicándolo con esta investigación:

N = 20

d = Error de muestra de 5%

p = 0.50 (Empresas Inmobiliarias almaceneras grandes de Lima Sur)

Z = 1.96 (aplicando un nivel de confianza del 95%)

Con estas variables identificadas se aplicará la fórmula indicada:

N= Población	20
Z = Nivel de Confianza	1.96 (tabla de distribución normal para el 95% de confiabilidad y 5% de error)
d = Error de Estimación	5%
p = Probabilidad a favor	0.50
q = Probabilidad en contra	0.50

Aplicación de Fórmula:

$$n = \frac{20 \times 1.96^2 \times 0.50 \times 0.50}{5\%^2 \times (20 - 1) + 1.96^2 \times 0.50 \times 0.50} = 19$$

Como se puede observar, la fórmula arroja un resultado de 19, por lo tanto, se procederá a presentar las 19 empresas Inmobiliarias seleccionadas.

Tabla 8 . Muestra de Empresas Inmobiliarias de Lima Sur

Nº	Nombre de la empresa	RUC	Dirección
1	PROYURBIN S.A.C.	20548309981	Av. Los Eucaliptos Nro. Parc. 6 Int. Ref. P.S.R. Santa Genoveva - Lurin - Lima.
2	ILUMI COMPANY S.A.C.	20516381150	Av. Santa Rosa de Collanac Lote 64A C.C. de Collanac - Pachacamac - Lima.
3	CONSULTORES INMOBILIARIOS CORPORATIVOS S.A.C.	20552137800	Centro Industrial Las Praderas de Lurín- Lurin-Lima.
4	GRUPO INNOVA S.A.	20514326909	Av. Gasoducto en la zona industrial de Lurín - Lurin-Lima.
5	PUQUIAL S.A.	20183260431	Av. Gallos y Av. B Lote 1 Urb. Las Praderas de Lurin - Lurin-Lima.
6	AGENTES INMOBILIARIOS S.A.C.	20554246754	Car. Panamericana Sur Km 19 - Villa el Salvador - Lima.
7	INMOBILIARIA ARES S.A.C	20509065072	Mz. E Lote 07 Co. Las Vertientes - Villa El Salvador - Lima.
8	CORPORACION INMOBILIARIA SUDAMERICANA SAC	20506908061	Av. Las Gaviotas Nro. 246 Urb. La Campiña - Chorrillos - Lima.
9	CONSTRUCTORA INARCO PERU S.A.C.	20519219922	Av. 17 Mz. M1 Lote 8B Urb. Lima - Villa El Salvador - Lima.
10	BSF ALMACENES DEL PERU SAC	20522533069	Av. Los Florestales Mz. F Lote 6 - Villa el Salvador - Lima.
11	ALMACENERA PACIFICO SAC	20512444513	Car. Ant. Panam. Sur Km. 29.5 - Lurin - Lima.
12	MEGACENTRO LURIN SAC	20555834391	Car. Panam. Sur Km. 29.5 Int. OA-1 Z.I. Lurin - Lima.
13	INMOBILIARIA ALMIL SAC	20510068018	Av. 28 de Julio Nro. 190 - Punta Hermosa - Lima.
14	INVERSIONES INMOBILIARIAS LA VILLA SAC	20474595324	Urb. El Silencio Mz. G2 Lt. 1 Sub. Lt. 4 - Punta Hermosa - Lima.
15	ALQUIFE LURIN SAC	20538075851	Car. Autopista Panam. Sur Nro. 2001 Gru. F Seccion N 1 - Punta Hermosa - Lima.
16	ANDES LANDER SAC	20550595193	La Planicie Mz. S Lote 1- Punta Hermosa - Lima.
17	INMOBILIARIA KOHATSU EIRL	20536710559	Calle Francisco Bolognesi Nro. 404 - Lurin - Lima.
18	URBANIA INVERSIONES SAC	20544719808	Urb. La Planicie Mz. G - Punta Hermosa - Lima.
19	INVERSIONES EL PINO SAC	20112804553	Urb. Praderas de Lurin - Lurin - Lima.

Nota: Extraído de la consulta CIU de SUNAT,2018, Adaptado de la tabla N° 7.

3.4.3 Instrumento de recolección de datos: Encuesta

Hernández (2014). La recolección en base al enfoque cuantitativo, se basa en instrumentos estandarizados. Es uniforme para todos los casos. Los datos se obtienen por observación, medición y documentación.

Se utilizan instrumentos que han demostrado ser válidos y confiables en estudios previos o se generan nuevos basados en la revisión de la literatura y se prueban y ajustan.

Las preguntas, ítems o indicadores utilizados son específicos con posibilidades de respuesta o categorías predeterminadas (Pg. 12).

Hernández (2014). Existen diversos instrumentos para poder llevar a cabo la medición de variables o en determinadas ocasiones se combinan técnicas.

El cuestionario es el instrumento de la investigación más empleado para recopilar información, el cual consiste en un grupo de interrogantes correspondiente a una variable o más de ellas que deben ser medidas (Chasteauneuf, 2009, como se citó en Hernández 2014).

Así también Hernández indica que este instrumento de investigación emplea encuestas de todo tipo dependiendo de las necesidades del investigador (Hernández, 2014).

El escalamiento de Likert es uno de los métodos más conocidos para la medición por escalas de las variables. Se trata de un grupo de ítems mostrados en formato de afirmaciones o juicios de las personas que intervinieron, en donde se solicita a participante manifestar su reacción al elegir uno de las cinco categorías de la escala. Se otorga un valor numérico a cada punto.

Es por ello que inferimos que el instrumento de investigación cuantitativo para la investigación será La encuesta (Cuestionario), debido a que nos permitirá recabar la información pertinente y necesaria de las empresas del sector Inmobiliario, mediante preguntas en donde se pondrá en manifiesto el nivel de conformidad o en su defecto disconformidad, gracias a la medición en escala de Likert.

CAPÍTULO IV: DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

4.1 Aplicación de Instrumentos

El objetivo que busca el presente trabajo de investigación es determinar la incidencia en los estados financieros y en el impuesto a la renta de la NIIF 16 en el sector inmobiliario en Lima Sur, para ello nos apoyaremos en especialistas del ámbito financiero y tributario. Así también en los coordinadores o jefes del área de contabilidad y contadores del sector inmobiliario.

El propósito es recopilar información de relevancia de los expertos y especialistas en NIIF, tributación y del sector estudiado, a través de la entrevista en profundidad para la variable cualitativa y el cuestionario para la variable cuantitativa.

4.1.1 Aplicación de instrumentos: Entrevista a profundidad

Las entrevistas a profundidad se llevarán a cabo al listado de los especialistas que se mencionó anteriormente como la muestra de la variable cualitativa, para ello se empleó un listado de preguntas, el cual se mostrará con las respuestas brindadas a continuación:

Entrevista N° 1 – Especialista en NIIF

Nombre del entrevistado: Hervias Aguilar Julio César

Cargo: Contador General

Organización: BSF Almacenes del Perú SAC

1) ¿De qué trata la NIIF 16 - Arrendamientos?

La NIIF 16, es una extensión de la esencia de la norma, antes teníamos el arrendamiento operativo financiero donde la norma indicaba si un arrendamiento se activaba o se mandaba a gasto. Hace 6 años en una de las empresas en donde trabajaba, ya me habían comentado que no necesariamente el activo tenía que ser propio para que se active, porque al final, la esencia de la norma es el uso que real que se le da al activo, si se realiza un arrendamiento y te lo ceden y uno hace el mayor uso de su vida útil, el mayor uso de su vida económica, debería formar parte de los activos.

2) ¿Qué opina acerca del nuevo tratamiento contable de los arrendamientos en los estados financieros?

Lo que traslada básicamente la norma es que ahora justamente se busca que cualquier contrato debería ser parte del activo de la compañía a medida que cumpla las condiciones como que sea mayor a un año, y que haya un activo subyacente el cual es cedido para que se pueda explotar dentro del negocio, esto se da básicamente por un tema de reflejar la información dentro de una compañía y presentar EEFF comparables, porque puede existir un caso en que una compañía que tenga una flota de vehículos, en la compañía se active dichos activos y al pretender comparar con otra compañía que arriende los vehículos y tenga en un arrendamiento operativo, esta compañía no va a tener dentro de sus estados financieros esos vehículos y cuando se haga una comparación de EEFF, se va a tener esas inconsistencias y no quiere decir que la segunda compañía no tenga obligaciones, porque seguramente tiene un contrato de varios años; pero no se ve reflejado en las operaciones de la compañía, por ello, lo que hace la norma es incorporar esta parte de los activos que estaban fuera del balance.

3) ¿Cuál cree usted que sería la incidencia de la NIIF 16 en los Estados Financieros en las empresas del sector inmobiliario-alquiler?

Esta norma va a aplicarse directamente a los contratos de arrendamiento, los efectos en los estados financieros es que se va a ser incorporar activos con derecho a uso y de la misma manera se va a incrementar el pasivo por dicho activo, esto por el reconocimiento inicial que se ha hecho al celebrar ese contrato de arrendamiento.

4) ¿Cómo influye la NIIF 16 en los ratios financieros de una organización?

Influye significativamente a aquellas empresas que tenían fuera de sus estados financieros contratos de arrendamientos, ya que al incorporarlos lo que va a ocasionar es que se va a incrementar la deuda financiera o las cuentas por pagar de la compañía incluso pueden ver compañías que sus ratios o covenants que tenían que cumplir con entidades financieras un nivel de deuda patrimonio, los lleve incluso a un incumplimiento de estos covenants.

5) ¿Cuáles considera usted serían los sectores más afectados por la aplicación de la NIIF 16?

Personalmente, considero que es el sector aéreo comercial, ya que normalmente tienen muchos activos que están en arrendamiento operativo, y esas unidades aéreas ahora si tendrían que incorporarlos dentro de los estados financieros, también aquellas compañías que proporcionan servidores, computadores a grandes compañías y que ahora sus clientes al momento de suscribir sus contratos, tienen que activar estos activos , antes podrían renovar cada 3 años, sólo pagaban una cuota y el proveedor pasaba a restituirte por máquinas nuevas, ellos sufrirían el impacto en sus estados financieros.

6) ¿Cuál será la información a revelar en las notas de los estados financieros?

La revelación va a ser el nivel de activos que conforman este tipo de activos con derecho a uso, los plazos de la depreciación. Estos contratos tienen que ser contabilizados de manera aislada. Así también se tiene que tener en consideración si es que hay algunos cambios en las estimaciones en el periodo de arrendamiento, los cuales se tienen que revelar en este tipo de información.

7) ¿Considera usted que con la aplicación de la NIIF 16, la gerencia podría tener un mejor panorama de la realidad de su entidad?

Considero que sí, eso va a ayudar bastante a una persona que analiza los estados financieros, una compañía que tiene un arrendamiento operativo si bien es cierto tenía la obligación por ejemplo, de hacer el pago por 3 años eso no se reflejaba en los estados financieros, ahora bajo NIIF 16 si se va a poder visualizar y se va a poder tener en consideración que esta empresa tiene esa obligación con un tercero.

8) ¿Considera usted que sería complicado para una entidad, la determinación del valor actual de un contrato de arrendamiento según la NIIF 16?

La norma solicita básicamente determinar el valor actual de las cuotas futuras que uno paga y si bien es cierto uno tiene que determinar el interés implícito que hay en cada cuota que uno va a pagar a futuro y eso traerlo a valor presente, también hay otro camino que permite que se pueda utilizar la tasa del interés incremental, que en principio viene a ser es el costo del financiamiento que se tiene con un banco para poder traer a valor presente estos flujos, se utiliza esta tasa de financiamiento lo que costaría obtener ese crédito en un mercado de libre competencia bajo la estructura patrimonial actual.

9) ¿Cuál es el registro contable de la NIIF 16, en el caso del arrendatario?

El registro será en el tiempo de duración del contrato y traer a valor presente las cuotas del contrato de arrendamiento, ver la tasa de interés que usualmente otorgaría una entidad financiera y aplicar dicha tasa.

El importe hallado se debe activar por ser un activo por derecho de uso y de la misma manera reconocer un pasivo en los estados financieros. Así también este activo debe irse depreciando y con respecto al pasivo posterior este pasivo generará gastos financieros, cuando uno pague si bien es cierto cancela parte del pasivo, el interés implícito contra caja y esto se debe hacer por el plazo que dure el contrato, salvo tenga la intención de adquirir el activo, si es así el plazo de la depreciación debe cambiar a la vida útil que se asigne al activo.

Entrevista N° 2 – Especialista en NIIF

Nombre del entrevistado: Flores Aguilar Reynaldo

Cargo: Consultor Senior

Organización: Ernest & Young

1) ¿De qué trata la NIIF 16 - Arrendamientos?

La NIIF 16, es una norma internacional financiera que deroga la NIC 17, que entró en vigencia desde este año 2019, básicamente lo que va a realizar es estandarizar un modelo de control para el reconocimiento de arrendamiento, tanto en cómo identificar en pocas palabras un activo identificado y así como los contratos de servicio, realmente el afectado viene a ser el arrendatario en como esto se expresará en sus estados financieros dichos contratos de arrendamientos, el cambio impactante será traer en el balance los contratos operativo mayor a un año cuando antes estos con la NIC 17 tenían otra aplicación no impactaba en los estados financieros.

2) ¿Qué opina acerca del nuevo tratamiento contable de los arrendamientos en los estados financieros?

El nuevo tratamiento contable lo que trata es de sincerar las operaciones financieras, se hará el reconocimiento del contrato operativo de manera financiera se genera el interés implícito porque se debe traer a valor presente el activo y la otra contraparte será generar un pasivo financiero a cumplir y todo esto se centralizará en la presentación de los estados financieros el cual a nivel de análisis de rentabilidad para los ratios financieros generarán impactos significativos.

3) ¿Cuál cree usted que sería la incidencia de la NIIF 16 en los Estados Financieros en las empresas del sector inmobiliario-alquiler?

Pienso que uno de los sectores afectados será el inmobiliario bajo la mira de arrendatario ya que usualmente estas empresas tienden a dedicarse a la construcción o subarrendar y es ahí que entraría el impacto ya que empresas como los retail alquilan espacios como almacenes y estas inmobiliarias grandes tienen a subarrendar locales para mantenerse dentro de la competencia y también hay almacenes grandes que buscan espacios de las inmobiliarias y estos sub arriendan terrenos cerrados o de almacenes grandes.

4) ¿Cómo influye la NIIF 16 en los ratios financieros de una organización?

Habrà una influencia significativa de los ratios en los estados financieros, sobre todo en los covenants, los ratios financieros ya que también dependerá del nivel de endeudamiento de las empresas porque si tenían fuertes obligaciones, sus ratios serán altos en nivel de endeudamiento ya que en los ratios principalmente no se usa el activo fijo sino el activo disponible con las obligaciones y ahí entra una diferencia marcada.

Por otro lado, el EBITDA ya que será de la obtención del resultado operativo retirando la depreciación y amortización lo que debe considerarse antes como costo de venta o gasto administrativo ahora mostrará otro resultado y va a depender mucho de la situación en la que se enfrenta la empresa.

5) ¿Cuáles considera usted serían los sectores más afectados por la aplicación de la NIIF 16?

Los sectores más afectados por la NIIF 16 serán los aéreos comerciales, básicamente en el rubro aéreo ya que dichas empresas arriendan estos activos, así como unidad completa, en partes o piezas claves, por otro lado, los centros comerciales o retail ya que tendrán que

reflejar obligatoriamente en sus estados financieros lo que eran los contratos operativos, básicamente a los arrendatarios de las inmobiliarias o a los que también subarriendan.

6) ¿Cuál será la información a revelar en las notas de los estados financieros?

En las notas de los estados financieros se revelará todas las partidas que impacten en la presentación financiera como mencioné anteriormente, tanto el reconocimiento del activo por derecho de uso ya sea que tendrá una partida nueva como “activo por derecho en uso” y en la parte del pasivo habrá una partida nueva como obligaciones financieras por activo por derecho de uso, dependerá de que nombre se pondrá en las cuentas del plan contable, pero es el criterio del contador pero la obligación ya está por la norma.

7) ¿Considera usted que con la aplicación de la NIIF 16, la gerencia podría tener un mejor panorama de la realidad de su entidad?

Considero que más que tener un mejor panorama respecto a la situación que nos pone la norma, será sincerar en las compañías las obligaciones y este tipo de activo y pasivo en las compañías, hará tener una mejor presentación y la gerencia tendrá una información más acertada de todo lo que posee y podrá tener claro para afrontar una mejor toma de decisiones en la compañía.

8) ¿Considera usted que sería complicado para una entidad, la determinación del valor actual de un contrato de arrendamiento según la NIIF 16?

Pienso que sería complicado para la entidad determinar el valor actual de los contratos de arrendamientos ya que demanda un alto conocimiento en su determinación, básicamente exige que el profesional esté preparado con los conocimientos suficientes para asumir tal cargo y aceptar responsabilidad de las operaciones contables.

9) ¿Cuál es el registro contable de la NIIF 16, en el caso del arrendatario?

Se tendrá que realizar en la contabilidad principalmente el reconocimiento del activo por derecho de uso ya sea a través de una nueva partida en la presentación financiera a su vez en el pasivo tendrá que ir la obligación con su interés implícito a su vez esta tendrá que irse depreciándose mensualmente de acuerdo a la vida útil determinada, así como el devengo de los intereses y finalmente se hará el asiento del pago de cada cuota mensual.

Entrevista N° 3 – Especialista en Tributación

Nombre del entrevistado: Clavijo Hinostroza Lorena

Cargo: Consultora Senior

Organización: BDO Consultores Tributarios y Legales SA

1) ¿Cuál sería la incidencia en el Impuesto a la Renta, la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, en el sector inmobiliario-alquiler?

Si hay un impacto significativo porque si bien antes deducían el gasto por un arrendamiento operativo ahora se tiene que manejar bajo una estructura financiera de acuerdo a su estructura del contrato se tendría que deducir las cuotas de arrendamiento y adicionar para efectos del impuesto a la renta la depreciación con los intereses ya que actualmente no hay una norma o resolución respecto a la deducción por activos en derecho de uso.

En el caso del arrendador tendrá que reconocer los ingresos del arrendamiento el impacto viene para los arrendatarios quienes necesitan de estos servicios. Se espera que este año la SUNAT se pronuncie respecto a la depreciación o en específico a los contratos de arrendamientos aplicados a la NIIF 16.

2) ¿Cuáles considera usted serían los sectores más afectados por la aplicación de la NIIF 16?

Los sectores más afectados vendrían a ser el sector financiero, aerocomercial, telecomunicaciones y sobre todo el sector retail que ahora en el Perú dichas compañías son los sectores que más contratos operativos usan, que si bien antes no estaban ahora con la norma tendrán que manifestar en sus estados financieros.

3) Con la aplicación de esta norma, ¿Qué es más beneficioso para una organización, arrendar los activos o comprarlos?

Pienso que se debe evaluar las posiciones de las compañías porque todo dependerá de la posición de la situación financiera que tengan para efectos tributarios cuando el activo es propio se realiza la depreciación en caso de un arrendamiento financiero se realiza la

deducción de los intereses así como la depreciación además que pagará el ITAN en cambio en el caso del arrendamiento operativo bajo la NIIF se tendrá que reparar los intereses y depreciación y además tendrá que pagar el ITAN por esta nueva estimación en el activo, pienso que sería recomendable comprar bajo efectos tributarios aunque para efectos financieros mejor es alquilar.

4) ¿Cuáles son las incidencias tributarias que genera la NIIF 16 en el impuesto a la renta en el sector inmobiliario?

Las incidencias es adicionar la depreciación y los intereses implícitos de estos activos por derecho de uso, ya que la SUNAT no se ha pronunciado en específico de esta norma y por otro lado, se deducirá las cuotas de arrendamiento lo que generará un pago del impuesto a la renta luego de la aplicación de ambos.

5) ¿Cuáles son las incidencias tributarias que genera la NIIF 16 en los activos y pasivos en el sector inmobiliario?

Las incidencias tributarias de dichos activos y pasivos vendrían a ser de la siguiente manera, en caso de los activos se tendrá que reconocer en los estados financieros dichos activos se tendrá que reconocer en los estados financieros dichos activos por uso el cual generará una obligación en caso de que superen el tope para la obligación del pago del ITAN, básicamente generará un incremento en el pago del ITAN. En el caso de los pasivos se tendrá que reconocer un interés implícito, que mostrará en los estados financieros y dichos intereses se tendrán que adicionar para efectos del impuesto a la renta.

6) ¿En qué momento cree usted que se requiere hacer un planeamiento tributario de la NIIF 16 o no sería necesario?

Es necesario hacer un planeamiento tributario en el inicio del planteamiento de adquirir un contrato de arrendamiento financiero y luego al finalizar el año más o menos en Noviembre o Diciembre, para efectos del cálculo del impuesto a la renta, esto ayuda a ver un panorama tributario que enfrentará la compañía inmobiliaria.

7) ¿Cree usted que el sector inmobiliario está preparado para afrontar los flujos económicos por adiciones tributarias generadas por la implementación de la NIIF 16?

En realidad, en países extranjeros ya hay estudios de cómo afrontar dichos cambios por la norma, sin embargo; en Perú aquellas compañías inmobiliarias que tienen casas matrices en el exterior ya están preparadas para afrontar dichos impactos, las compañías privadas que recién están siendo reguladas por la SMV, están en desarrollo y adaptándose de manera imprevista a este cambio y ahora están en trabajo de proyección, diagnósticos e impactos y posteriormente, seguramente vendrá la normalización.

8) ¿Cree usted que esta norma genera brechas tributarias que obligan a las compañías del sector inmobiliario a que tengan una doble contabilidad (financiera y tributaria)?

Por supuesto que si va a generar brechas tributarias es más está generándose porque si bien es cierto en las empresas se lleva la contabilidad financiera de forma estructurada por la norma, pero a fin de año es totalmente diferente, se adiciona para efectos de la declaración jurada anual todo lo contabilizado en intereses y depreciación y tiene que ser llevado de manera cuidadosa en papeles de trabajo.

9) ¿Qué recomendaría a los inversionistas respecto a la toma de decisiones de los contratos de arrendamientos?

En el momento de celebrar contratos de arrendamientos mejor sería el de adquirir por un leasing o comprar los activos, hablo bajo efectos tributarios ya que podrá deducir a través de una depreciación acelerada de ser un leasing por la norma 299 y si compra el activo se deprecia y deduce el gasto, pero cuando se hace por arrendamiento aplicando la norma se tendrá que adicionar dichos gastos de depreciación e intereses.

10) ¿Cuál es el registro contable de las adiciones tributarias de los contratos de arrendamiento con la aplicación de la NIIF 16?

En el momento del cierre final se tendrá que hacer vía papeles de trabajo la adición de todas las cuotas pagados con los sustentos respectivos y tomar el total de la depreciación más intereses esto se aplicará lo cual generará el impacto al impuesto a la renta una diferencia temporaria y este se reconocerá como un diferido y deberá ser llevado de forma cuidadosa.

Entrevista N° 4 – Especialista en Tributación

Nombre del entrevistado: Grace Olivares Falcón

Cargo: Asesora Tributaria

Organización: Ministerio de Economía y Finanzas

1) ¿Cuál sería la incidencia en el Impuesto a la Renta, la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, en el sector inmobiliario-alquiler?

La principal incidencia se reflejará en la determinación de impuestos del arrendatario, porque al aplicar lo indicado en la NIIF 16, los “gastos de financiamiento” no tendrá un reemplazo en un comprobante de pago, con lo cual se incumpliría un requisito formal para la deducción del gasto. Por otro lado, en aplicación de la actualización al valor presente al monto que el arrendatario, se planteara la problemática de realizar los ajustes tributarios que corresponda.

2) ¿Cuáles considera usted serían los sectores más afectados por la aplicación de la NIIF 16?

El sector más afectado son los contribuyentes que a la fecha de tomar la decisión de arrendar o de comprar el activo, no cuenten con la liquidez o el respaldo financiero para se le otorgue un crédito, por lo que a pesar que pueda ser más conveniente comprar el activo, tendría necesariamente que optar por el arrendamiento con las consecuencias adicionales que conlleva ello.

3) Con la aplicación de esta norma, ¿Qué es más beneficioso para una organización, arrendar los activos o comprarlos?

No puede darse una respuesta definitiva, dado que dependerá de la intención de la empresa al realizar el contrato de arrendamiento. Uno de los factores a tomar en cuenta, es la comparación de la contabilización de los intereses que debe realizar en aplicación de la NIIF frente a los intereses y gastos financieros de optar por la compra de un activo, dado que, con la aplicación de este cambio contable, el nivel de endeudamiento debe estar presente al momento de tomar la decisión si se arrienda o se compra el activo.

4) ¿Cuáles son las incidencias tributarias que genera la NIIF 16 en el impuesto a la

renta en el sector inmobiliario?

Para el arrendatario, con la finalidad de afrontar una fiscalización tributaria y para la preparación de los papeles de trabajo para la determinación anual de la renta, debe poder identificar las cuentas como del activo o del gasto por intereses, para determinar el ajuste, porque debemos determinar cuánto es el gasto contable por el arrendamiento vs. el monto que contamos respaldado con el comprobante de pago por la contraprestación por el arrendamiento. Dependiendo de ello, tendríamos que realizar el ajuste correspondiente.

La depreciación que se contabiliza y se entiende que impacta en la utilidad contable - deduciéndola tendría que realizarse el ajuste reparando ese monto, dado que no existe norma tributaria que habilite la depreciación de un activo que no se cuente con la titularidad, salvo el arrendamiento financiero.

5) ¿Cuáles son las incidencias tributarias que genera la NIIF 16 en los activos y pasivos en el sector inmobiliario?

Al registrarse un activo, tendríamos que evaluar si este monto será considerado como parte de la base imponible para el ITAN. De ser así considero que esto podría afectar la liquidez de la empresa en caso que estas cuotas se realicen con el flujo de efectivo de la empresa.

6) ¿En qué momento cree usted que se requiere hacer un planeamiento tributario de la NIIF 16 o no sería necesario?

Para el arrendatario, es necesario tener claro cuánto son los gastos financieros del contrato de arrendamiento que pretende celebrar, dado que ello incrementará sus gastos para efectos de la presentación de sus estados financieros, por lo que, si se trata de un monto relevante, se debe evaluar si es más conveniente comprar el activo.

7) ¿Cree usted que el sector inmobiliario está preparado para afrontar los flujos económicos por adiciones tributarias generadas por la implementación de la NIIF16?

Las principales contribuyentes cuyos resultados vienen siendo positivos constantemente, podría estar preparado para el impacto.

De otro lado podría también afectar en su rentabilidad si por ejemplo cuenta con saldo a favor del Impuesto a la Renta al final del año y las cuotas del ITAN inclusive luego de la regularización del Impuesto a la Renta Anual.

8) ¿Cree usted que esta norma genera brechas tributarias que obligan a las compañías del sector inmobiliario a que tengan una doble contabilidad (financiera y tributaria)?

Esta norma incrementará el debido control de las adiciones tributarias y será necesario que el personal encargado del análisis de estas partidas deba ser más minucioso para acreditar la trazabilidad de las anotaciones contables, para efectos de determinar correctamente las adiciones y deducciones al momento de determinar el Impuesto a la Renta.

9) ¿Qué recomendaría a los inversionistas respecto a la toma de decisiones de los contratos de arrendamientos?

- Determinar si el gasto de financiamiento en que opción es más onerosa.
- Para tomar la decisión tomar en cuenta si la intención es contar con un activo o si solo necesita un lugar de forma temporal.
- Evaluar si cuenta con el respaldo financiero o flujo de efectivo para afrontar la compra de un activo.
- Determinar si el impacto en el nivel de endeudamiento en general, si impacta colateralmente para la continuación del negocio. Ejemplo: Riesgo crediticio.

10) ¿Cuál es el registro contable de las adiciones tributarias de los contratos de arrendamiento con la aplicación de la NIIF16?

Esto impactará en el control del impuesto diferido, y considerando que se trata un tema nuevo, sería recomendable tenerlo discriminado de las otras partidas.

4.1.2 Aplicación de instrumentos: Encuesta

Las encuestas se llevaron a cabo a los jefes o coordinadores del área contable, así como también a contadores de las empresas del sector inmobiliario, para ello se empleó un cuestionario de 25 enunciados en donde se plasmará la conformidad o disconformidad medidos en escala de Likert respecto a la NIIF 16.

Tabla 9. Resultados de Encuestas

Preguntas	E_1	E_2	E_3	E_4	E_5	E_6	E_7	E_8	E_9	E_10	E_11	E_12	E_13	E_14	E_15	E_16	E_17	E_18	E_19
P_1	4	5	5	5	5	4	5	5	5	5	4	5	4	4	5	4	4	4	4
P_2	3	5	4	3	5	4	5	5	4	3	4	4	5	4	4	5	4	5	4
P_3	4	3	4	5	3	4	5	5	5	5	4	4	5	5	4	3	4	5	4
P_4	2	1	3	3	2	3	2	3	4	2	1	2	2	3	2	2	1	2	4
P_5	3	1	4	3	2	4	2	4	3	2	1	2	2	2	2	1	2	2	4
P_6	4	5	3	3	5	4	5	5	5	5	4	2	2	5	4	3	3	3	4
P_7	4	3	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	5	4	4	4	4	5	4
P_8	3	5	3	3	5	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4
P_9	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	3	4	4	3	4	4
P_10	4	4	4	4	4	5	4	4	4	3	3	3	4	3	3	4	4	4	4
P_11	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	4	3	2	4	3	4
P_12	4	3	4	4	4	4	3	4	4	5	3	4	4	5	4	3	4	4	4
P_13	2	5	3	3	3	3	3	3	3	2	3	4	4	5	2	2	2	4	2
P_14	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	3	5	4
P_15	3	4	3	4	3	3	4	4	3	2	4	4	4	4	3	2	2	4	4
P_16	4	5	4	4	5	4	4	5	4	5	4	4	3	4	3	5	4	5	4
P_17	4	5	4	3	5	4	4	5	5	5	3	3	5	3	4	5	3	4	4
P_18	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	3	3	4	4	5	4	4	4
P_19	4	4	5	2	5	2	3	5	2	4	1	2	2	3	2	3	1	2	2
P_20	4	3	4	4	4	2	2	4	4	4	1	2	2	4	1	3	3	2	2
P_21	4	4	5	4	4	4	2	4	4	3	1	2	2	4	1	2	4	2	2
P_22	4	4	4	4	3	4	5	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4	4
P_23	3	2	3	3	3	4	2	3	4	3	1	4	4	2	4	3	1	4	2
P_24	4	5	3	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	5	4	1	4	4	2
P_25	4	4	5	4	4	5	4	4	4	4	1	4	4	3	2	4	4	4	4

Nota: Se ha realizado el resumen de resultado a partir del total de encuestados, indicando el nivel de conformidad a los enunciados propuestos. Elaboración propia.

Pregunta N° 1 (P_1):

La NIIF 16 tiene como objetivo garantizar que los arrendatarios y arrendadores brinden información relevante, que represente sus operaciones de forma confiable.

		Pregunta 1			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo	9	47,4	47,4	47,4
	Totalmente de acuerdo	10	52,6	52,6	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

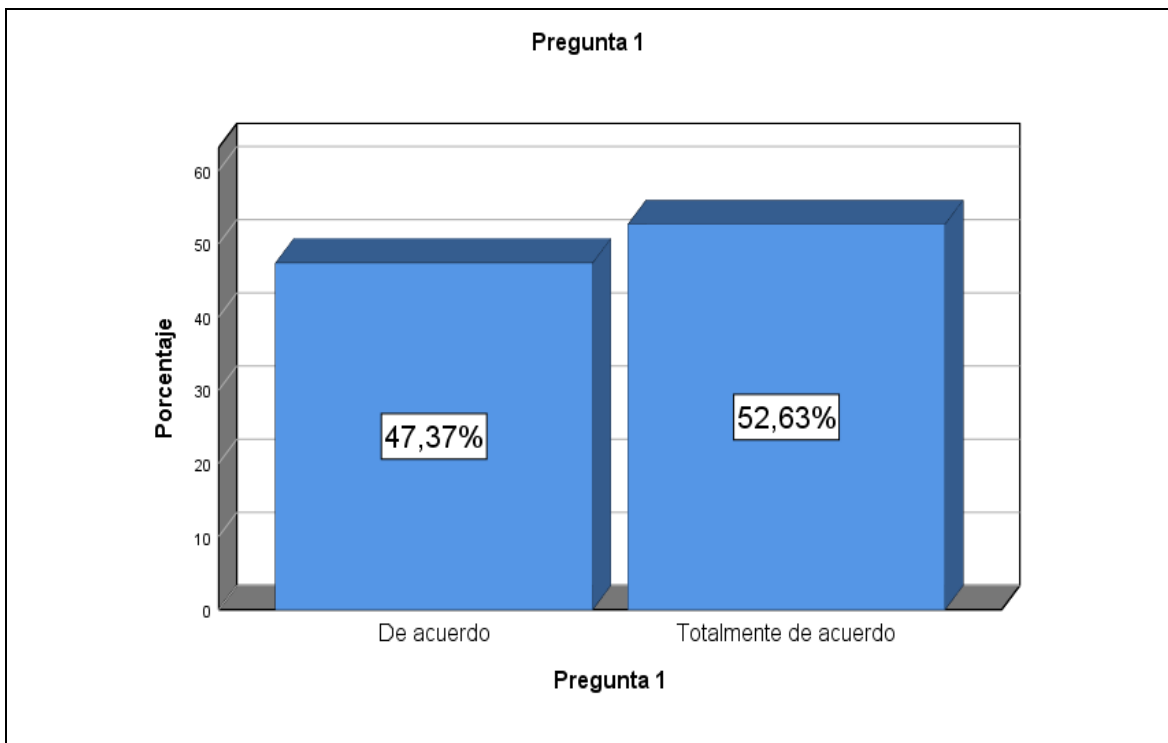


Figura 22. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 1. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 1, revela que el 47.37% está de acuerdo y el 52.63% está totalmente de acuerdo con que la NIIF 16 va a cumplir con el objetivo establecido, que es el de asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante. Cabe resaltar que la norma señala que, con la aplicación de esta, se podrá proporcionar información relevante para los usuarios de los estados financieros.

Pregunta N° 2 (P_2):

La NIIF 16 aplica a todos los arrendamientos que pueda tener la empresa, incluyendo también a los arrendamientos de activos de derechos de uso en un subarrendamiento.

Pregunta 2

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Indeciso	3	15,8	15,8	15,8
	De acuerdo	9	47,4	47,4	63,2
	Totalmente de acuerdo	7	36,8	36,8	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

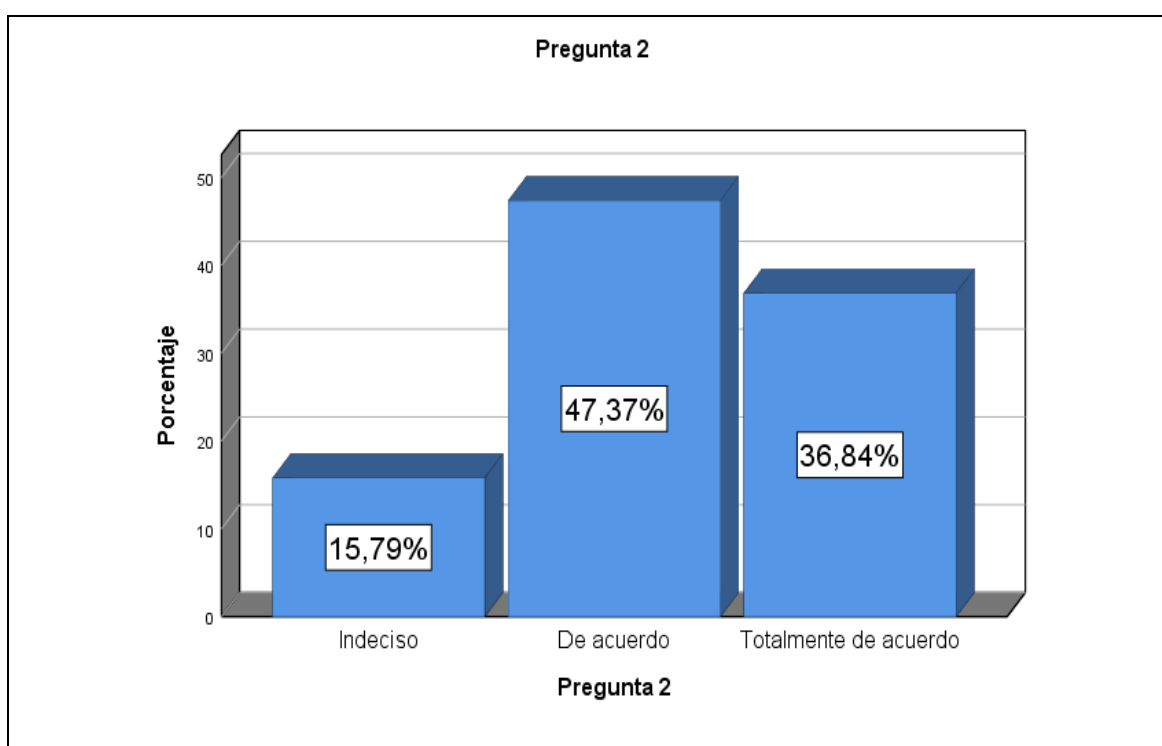


Figura 23. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 2. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 2, muestra que el 47.37% está de acuerdo y el 36.84% está totalmente de acuerdo, en que la NIIF 16 aplica a todos los arrendamientos que pueda tener la empresa. En su totalidad la aceptación asciende a un 84.21% que está de acuerdo y totalmente de acuerdo, frente a un 15.79%, que indica que está indeciso con el enunciado. La norma señala que una entidad aplicará la norma a todos los arrendamientos, así como también a los arrendamientos de activos de derechos de uso en un

subarrendamiento, sin embargo, también hace mención a algunas excepciones a tener en cuenta y esta se encuentra en el alcance de la NIIF 16.

Pregunta N° 3 (P_3):

La norma proporciona de forma beneficiosa a los usuarios de los estados financieros para evaluar los efectos que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

Pregunta 3

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Indeciso	3	15,8	15,8	15,8
	De acuerdo	8	42,1	42,1	57,9
	Totalmente de acuerdo	8	42,1	42,1	100,0
Total		19	100,0	100,0	

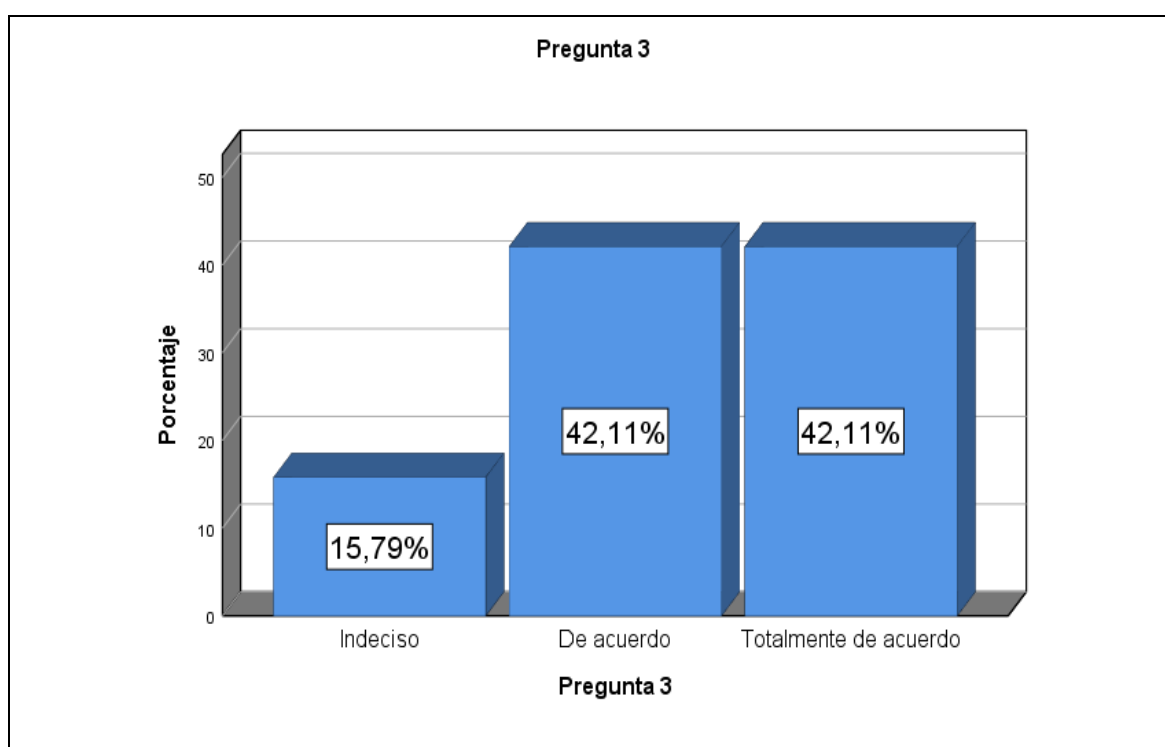


Figura 24. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 3. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 3, revela que el 42.11% de los encuestados se muestra de acuerdo y el 42.11% totalmente de acuerdo con que la NIIF 16, brinda positivamente información a los usuarios de los estados financieros, permite evaluar los

efectos de los arrendamientos sobre la situación financiera, rendimiento financiero y los flujos de efectivo. El total de aceptación es de 84.22% frente a un 15.79% de encuestados que marcaron indecisión para el enunciado.

Pregunta N° 4 (P_4):

En su empresa se tiene mucha dificultad al determinar en la evaluación si un contrato contiene o no, un arrendamiento.

		Pregunta 4			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	3	15,8	15,8	15,8
	En desacuerdo	9	47,4	47,4	63,2
	Indeciso	5	26,3	26,3	89,5
	De acuerdo	2	10,5	10,5	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

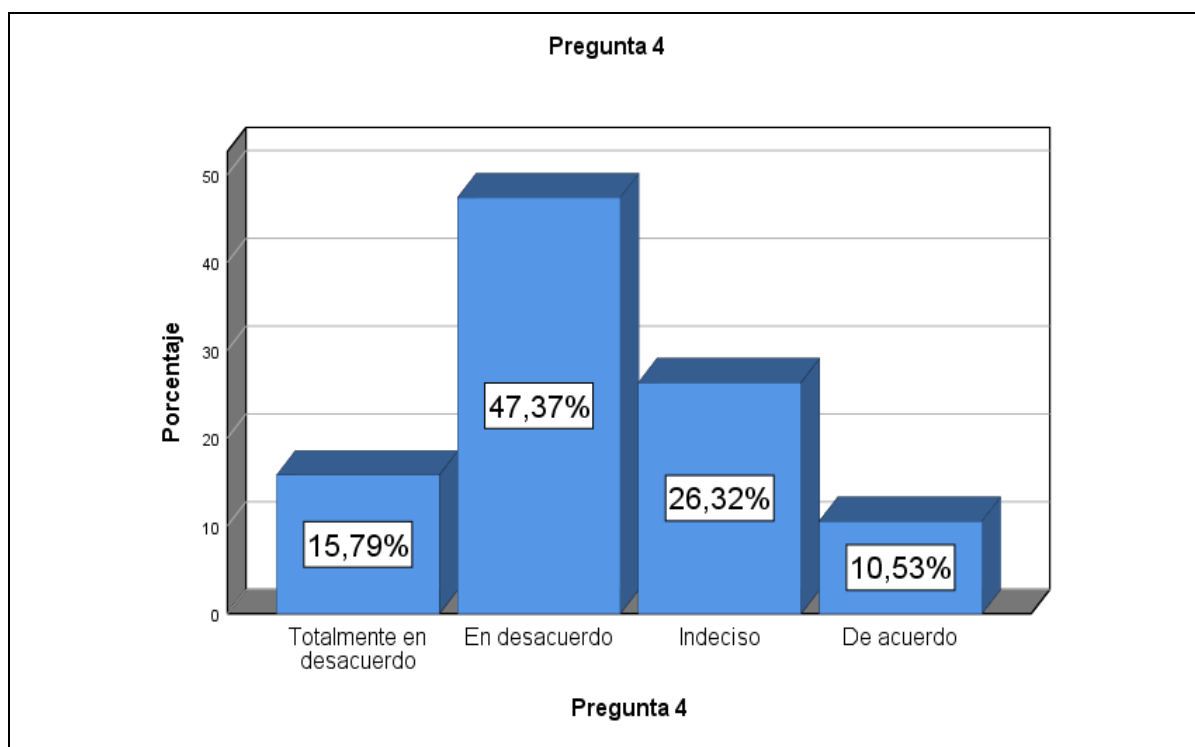


Figura 25. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 4. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas del enunciado N° 4, revelan que en su mayoría representado por un 47.37%

(En desacuerdo) y un 15.79% (Totalmente en desacuerdo) de los encuestados indican que en su empresa no existiría dificultad al evaluar si un contrato contiene o no un arrendamiento, debido a que señalaron que se encuentran en desacuerdo y totalmente en desacuerdo con el enunciado planteado. Por otro lado, un 26.32% indican que se encuentran indecisos y un 10.53% consideran que si presentan dificultad al determinar en la evaluación si un contrato contiene o no, un arrendamiento.

Pregunta N° 5 (P_5):

En su empresa tienen dificultades al separar de un contrato los componentes de arrendamiento y los que no constituyen un arrendamiento.

Pregunta 5

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	3	15,8	15,8	15,8
	En desacuerdo	9	47,4	47,4	63,2
	Indeciso	3	15,8	15,8	78,9
	De acuerdo	4	21,1	21,1	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

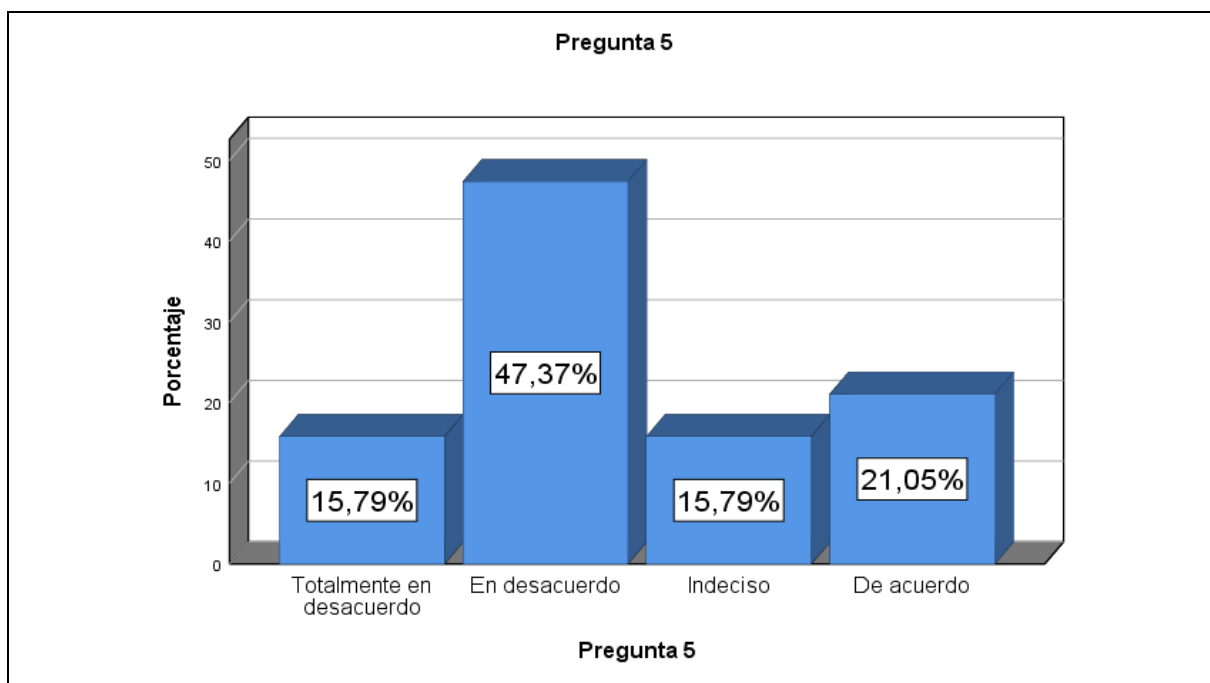


Figura 26. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 5. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 5, nos muestra el nivel de disconformidad con el enunciado planteado debido a que, en este caso los encuestados no tendrían dificultades al separar de un contrato los componentes de arrendamiento y los que no constituyen un arrendamiento, tal es así que en su totalidad el nivel de totalmente en desacuerdo y en desacuerdo totaliza un 63.16%. La norma establece que se debe separar los componentes de un contrato y de esta forma contabilizar cada componente del arrendamiento dentro del contrato como un arrendamiento de forma separada de los componentes del contrato que no constituyen un arrendamiento.

Pregunta N° 6 (P_6):

La NIIF 16 tiene efecto en el reconocimiento inicial del arrendamiento, en el cual reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

Pregunta 6

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	2	10,5	10,5	10,5
	Indeciso	5	26,3	26,3	36,8
	De acuerdo	5	26,3	26,3	63,2
	Totalmente de acuerdo	7	36,8	36,8	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

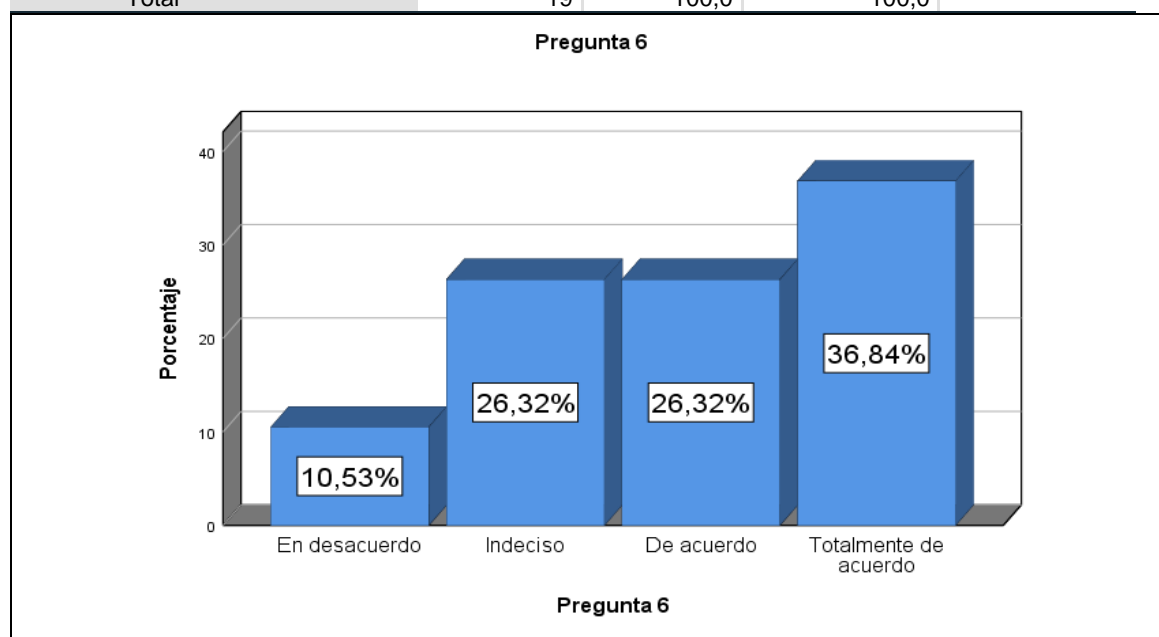


Figura 27. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 6. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 6, revela que la mayoría de encuestados representados con un total de 63.16% se encuentran de acuerdo y totalmente de acuerdo con el enunciado. Un 26.32% se encuentra indeciso con el enunciado, mientras que un 10.53% se encuentran en desacuerdo. La norma señala que la NIIF 16 reconoce inicialmente un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

Pregunta N° 7 (P_7):

En la medición inicial, un arrendatario mide un activo por derecho de uso al costo.

Pregunta 7

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Indeciso	2	10,5	10,5	10,5
	De acuerdo	15	78,9	78,9	89,5
	Totalmente de acuerdo	2	10,5	10,5	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

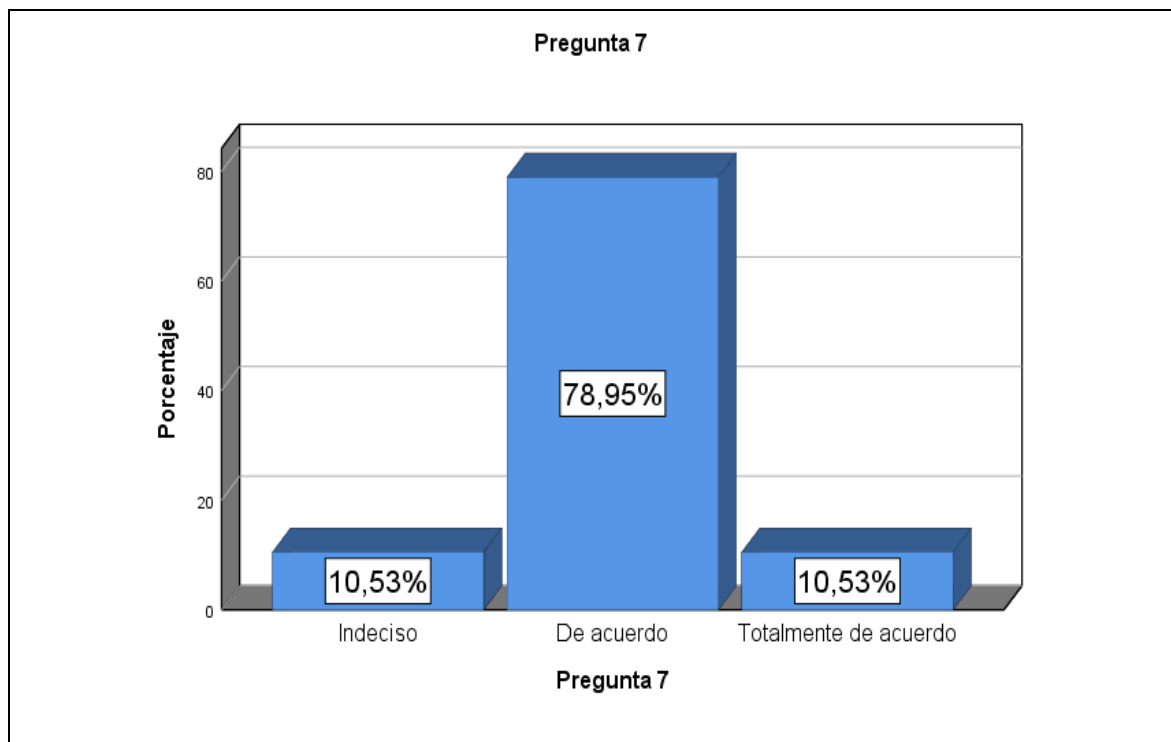


Figura 28. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 7. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 7, nos muestra claramente que el 78.95% están de acuerdo y un 10.53% está totalmente de acuerdo, dicha aprobación totaliza un 89.48%, quienes reconocen que en la medición inicial, un arrendamiento mide un activo por derecho de uso al costo. Y en efecto la norma establece lo mencionado en el enunciado, así como también indica lo que el activo por derecho de uso comprenderá.

Pregunta N° 8 (P_8):

Los costos del activo inicial son el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, los pagos por arrendamientos realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos, los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario y la estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al desmantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar.

Pregunta 8

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Indeciso	4	21,1	21,1	21,1
	De acuerdo	13	68,4	68,4	89,5
	Totalmente de acuerdo	2	10,5	10,5	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

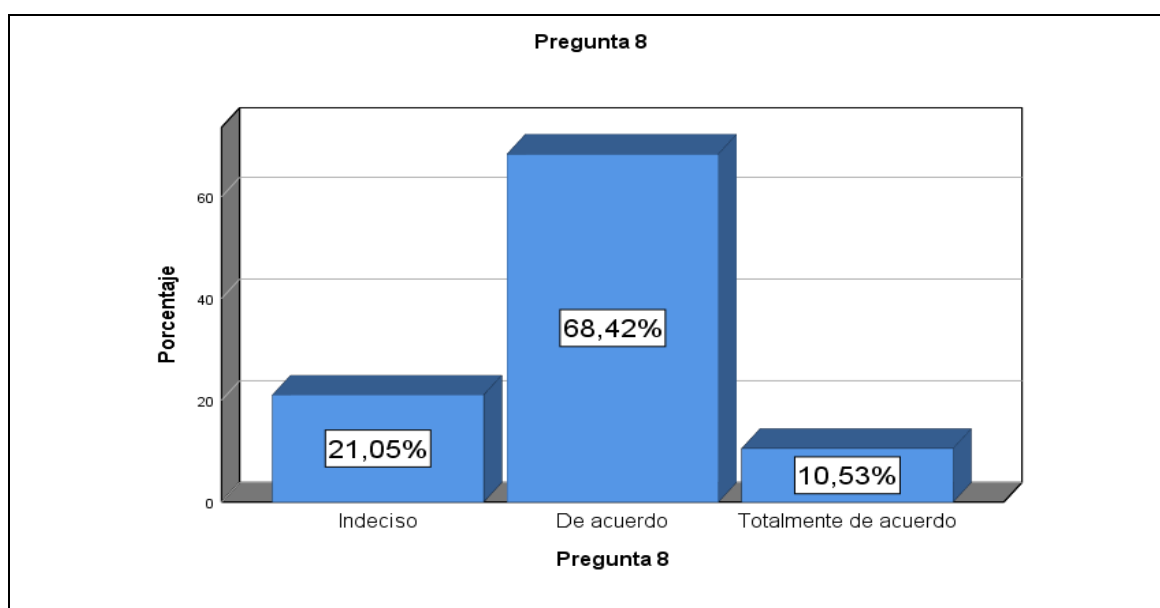


Figura 29. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 8. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 8, nos muestra la conformidad de la mayoría de los encuestados, con un nivel de 68.42% que manifiesta encontrarse de acuerdo y un 10.53% totalmente de acuerdo, mientras que un 21.05% indicaron indecisión frente al enunciado. Y en efecto la norma estable los conceptos que comprenderán los costos del activo por derecho de uso.

Pregunta N° 9 (P_9):

La medición inicial del pasivo por arrendamiento es el valor presente de los pagos por arrendamiento que no se haya efectuado en esa fecha.

Pregunta 9					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Indeciso	3	15,8	15,8	15,8
	De acuerdo	15	78,9	78,9	94,7
	Totalmente de acuerdo	1	5,3	5,3	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

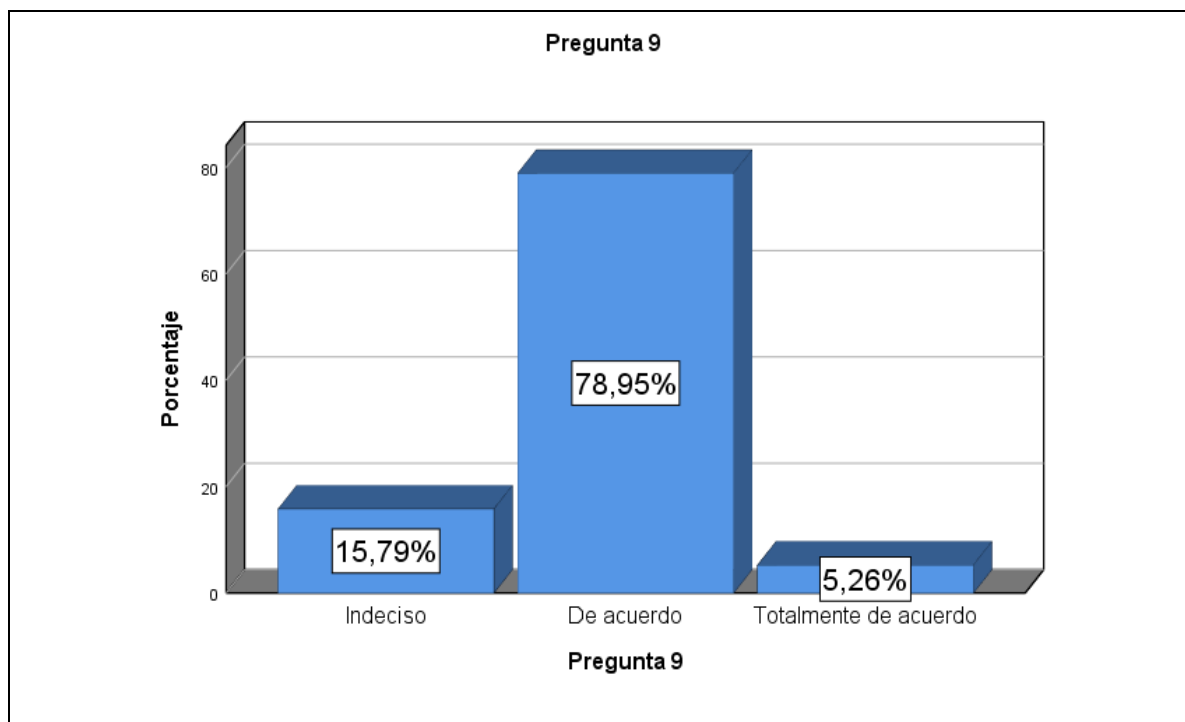


Figura 30. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 9. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 9, nos muestra el nivel de 78.95% de encuestados que se encuentran de acuerdo, un 5.26% se encuentran totalmente de acuerdo, totalizando un 84.21% de aprobación al enunciado propuesto y conformes con que la medición inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos por arrendamiento que no se haya efectuado en esa fecha. La NIIF 16 establece que comprenderá la medición inicial del pasivo por arrendamiento.

Pregunta N° 10 (P_10):

La medición posterior del activo por derecho de uso, es la medición del activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo.

		Pregunta 10			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Indeciso	5	26,3	26,3	26,3
	De acuerdo	13	68,4	68,4	94,7
	Totalmente de acuerdo	1	5,3	5,3	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

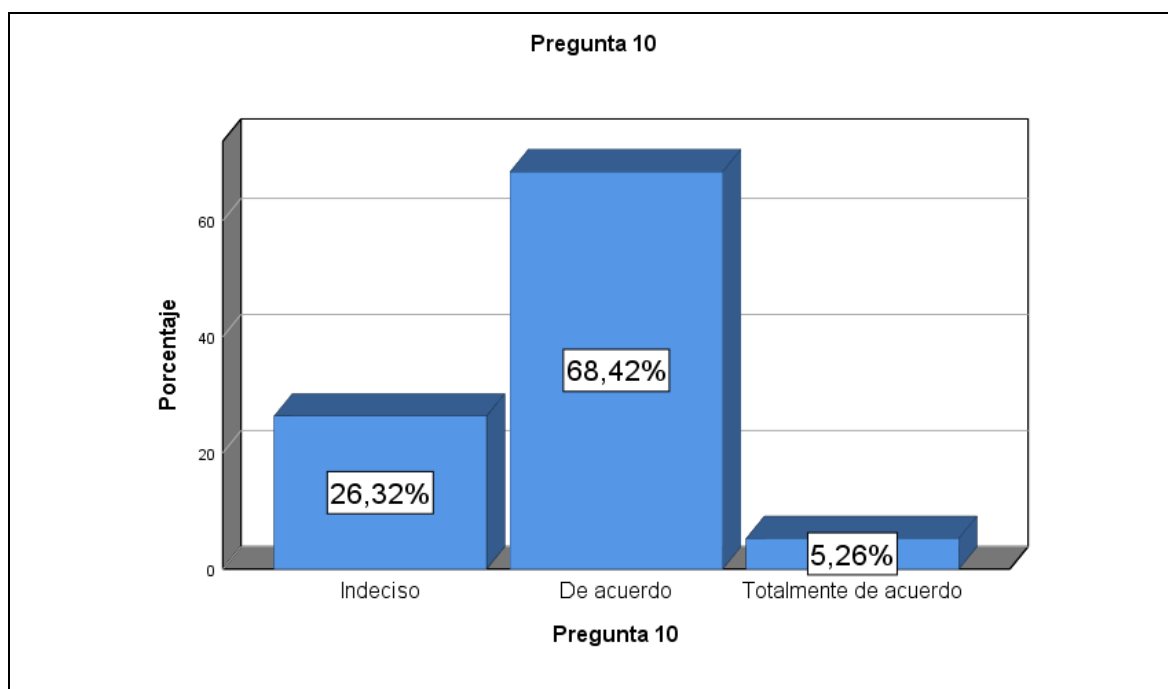


Figura 31. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 10. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 10, nos revela que existe un 68.42% de los encuestados que se encuentra de acuerdo con que la medición posterior del activo por derecho de uso, es la medición del activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo, así también un 5.26% se encuentra totalmente de acuerdo y un 26.32% se encuentra indeciso con el enunciado propuesto. La NIIF 16, establece que la medición posterior del activo por derecho de uso está basado en el modelo del costo.

Pregunta N° 11 (P_11):

La medición posterior del pasivo por arrendamiento establece que se mide un pasivo por arrendamiento incrementando el importe en libros reflejando el interés sobre el pasivo, reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos hechos y midiendo el importe nuevamente para reflejar las nuevas mediciones.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	1	5,3	5,3	5,3
	Indeciso	5	26,3	26,3	31,6
	De acuerdo	12	63,2	63,2	94,7
	Totalmente de acuerdo	1	5,3	5,3	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

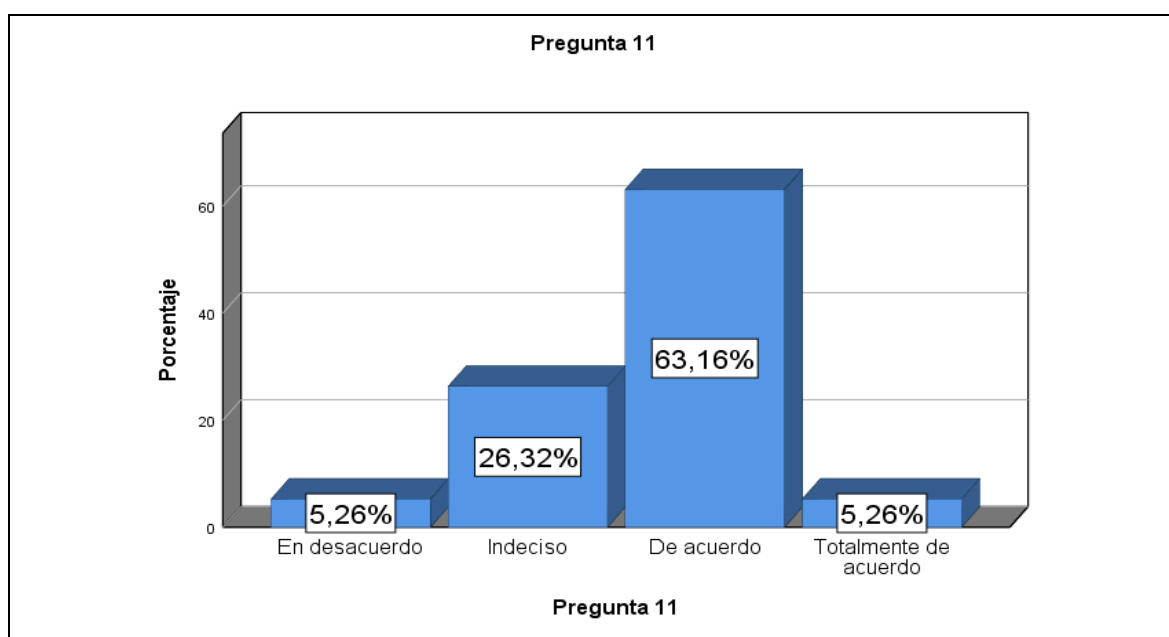


Figura 32. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 11. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 11, muestra que existe un total de 68.42% que se encuentra de acuerdo y totalmente de acuerdo con lo descrito en el enunciado, un 26.32% indicaron indecisión y un 5.26% indicaron estar en desacuerdo con el enunciado. La norma establece como se debe realizar la medición posterior del pasivo por arrendamiento.

Pregunta N° 12 (P_12):

En su empresa toda la información del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento se revela en una nota independiente de los estados financieros.

Pregunta 12					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Indeciso	4	21,1	21,1	21,1
	De acuerdo	13	68,4	68,4	89,5
	Totalmente de acuerdo	2	10,5	10,5	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

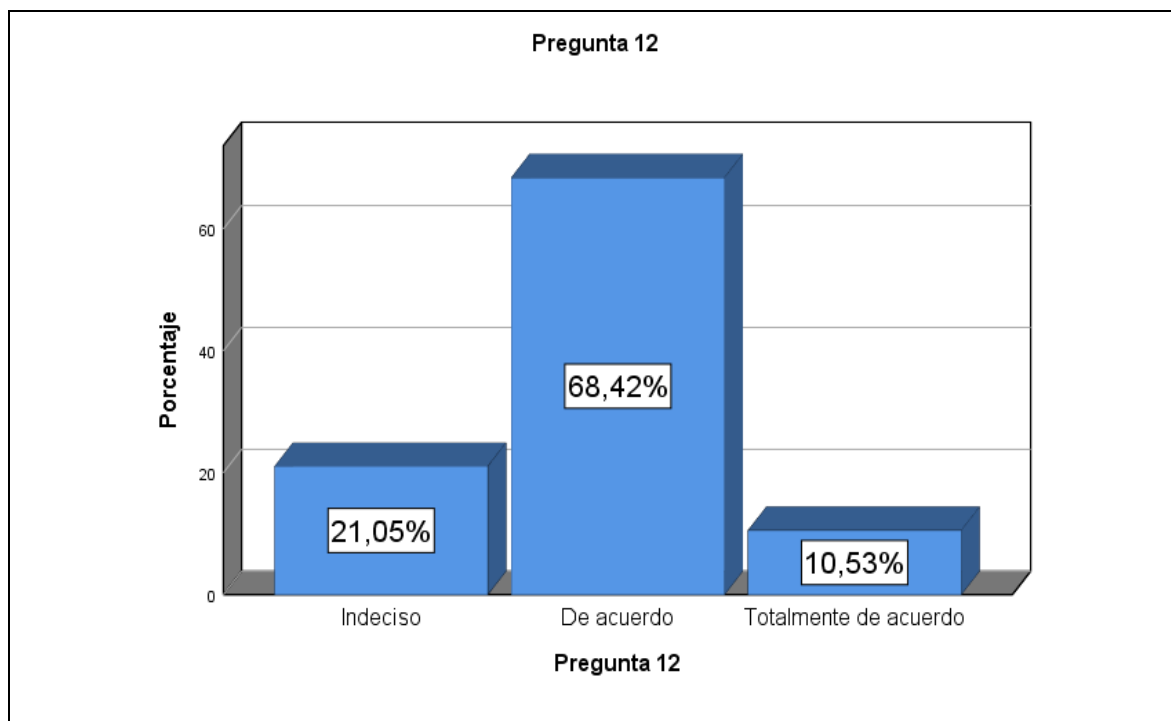


Figura 33. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 12. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 12, la mayoría de los encuestados representado por un total de 78.95% está de acuerdo y totalmente de acuerdo con que, en su empresa revelan en una nota independiente de los estados financieros toda la información del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento, mientras que un 21.05% indicaron indecisión. La norma establece que en efecto las empresas deben revelar en una nota independiente de los estados financieros la información del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento.

Pregunta N° 13 (P_13):

Resulta complicado revelar información cuantitativa y cualitativa de los arrendamientos en las notas de los estados financieros.

Pregunta 13

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	6	31,6	31,6	31,6
	Indeciso	8	42,1	42,1	73,7
	De acuerdo	3	15,8	15,8	89,5
	Totalmente de acuerdo	2	10,5	10,5	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

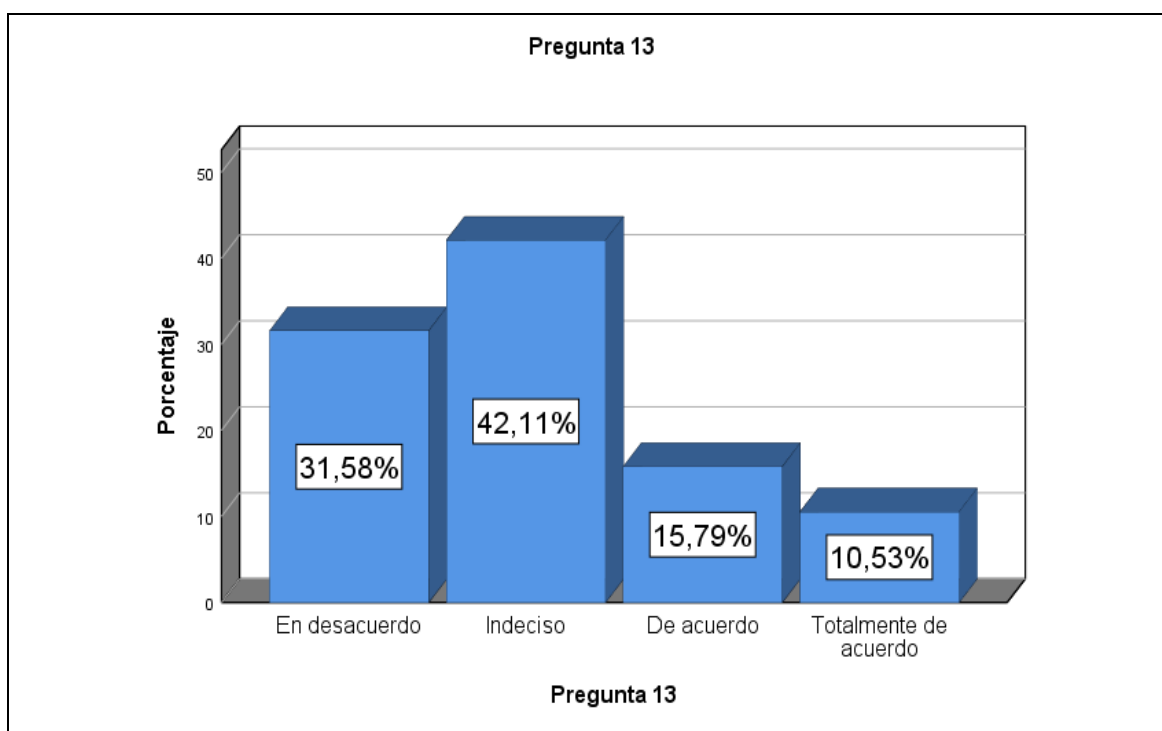


Figura 34. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 13. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 13, nos revela una dispersión de opiniones de los encuestados, debido a que un 31.58% está en desacuerdo, un 42.11% indeciso, 15.79% de acuerdo y 10.53% totalmente de acuerdo con respecto al enunciado.

En síntesis, la mayoría representado con un total de 31.58%, se encuentran en desacuerdo con el enunciado, con ello nos confirman que no les resulta complicado revelar en las notas de los estados financieros, la información cuantitativa y cualitativa de los arrendamientos que posee la empresa.

Pregunta N° 14 (P_14):

La aplicación de la NIIF 16, incide significativamente en los estados financieros del sector inmobiliario.

Pregunta 14

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Indeciso	3	15,8	15,8	15,8
	De acuerdo	15	78,9	78,9	94,7
	Totalmente de acuerdo	1	5,3	5,3	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

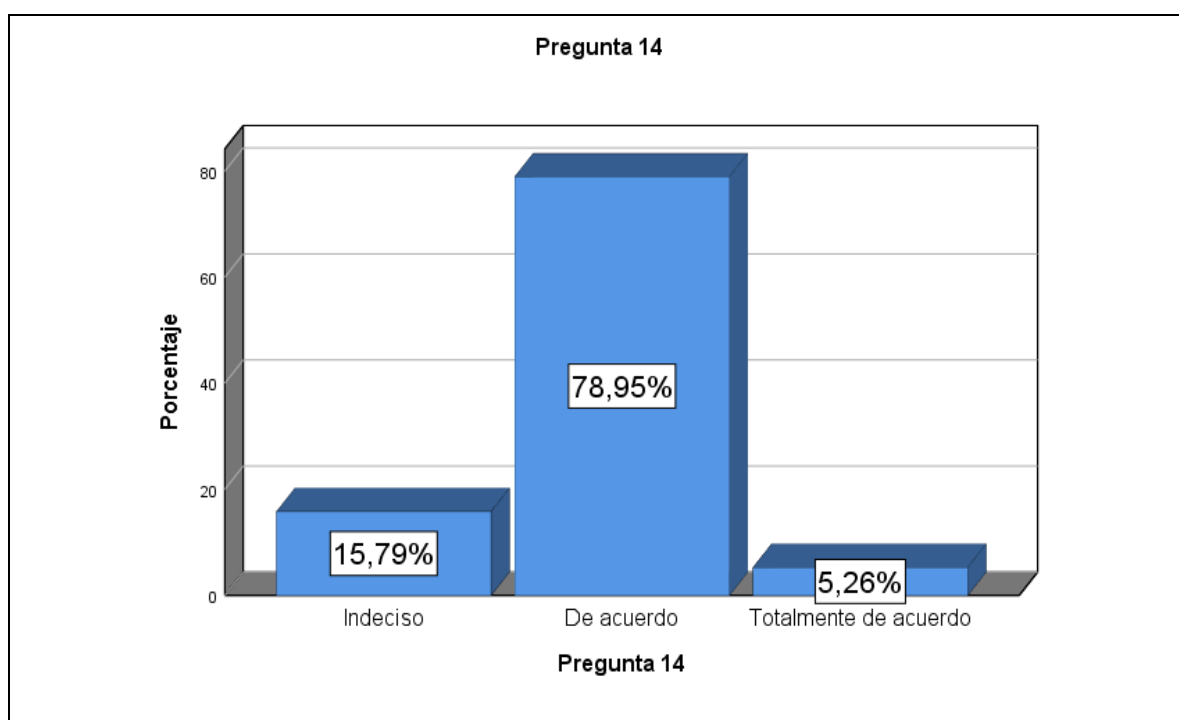


Figura 35. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 14. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 14, revela que un total de 84.21% de los encuestados señalan que la aplicación de la NIIF 16, incide significativamente en los estados financieros del sector inmobiliario, mientras que un 15.79% señalaron indecisión con el enunciado.

Pregunta N° 15 (P_15):

El resultado de la aplicación de la NIIF 16 genera que la presentación de los estados financieros se vea poco llamativo para los inversionistas.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	3	15,8	15,8	15,8
	Indeciso	6	31,6	31,6	47,4
	De acuerdo	10	52,6	52,6	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

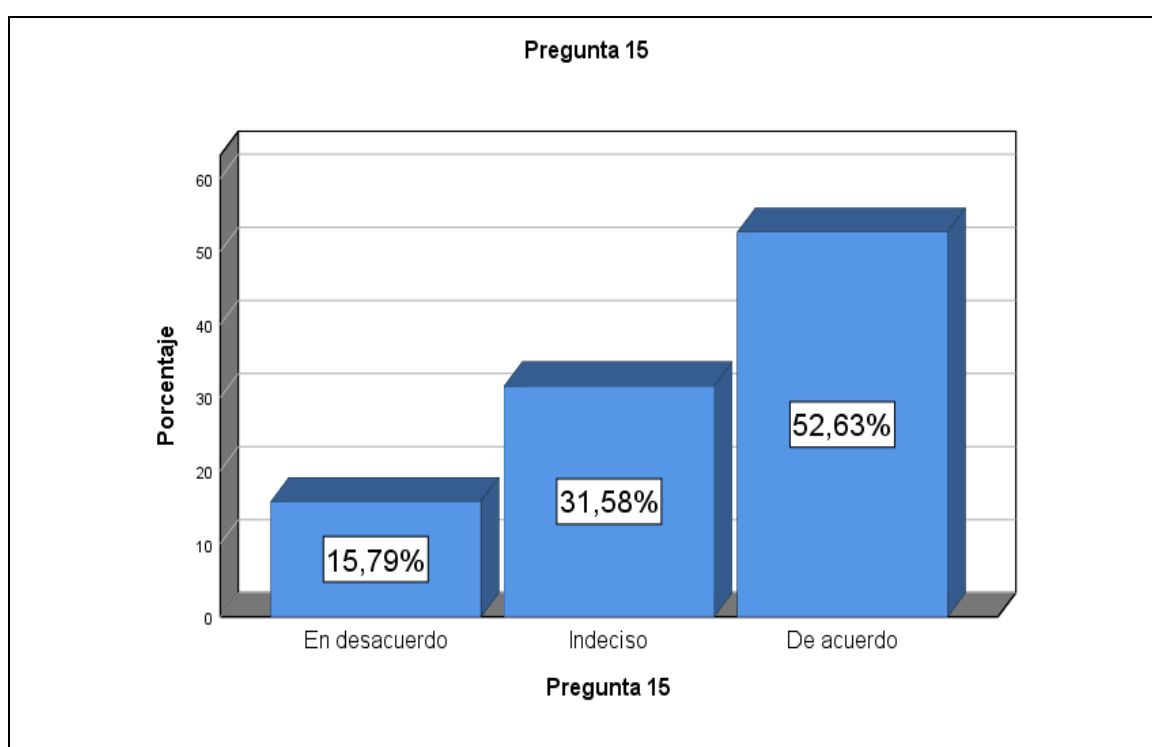


Figura 36. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 15. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 15, nos revela una dispersión en posturas de conformidad y disconformidad, siendo el más significativo el nivel de conformidad con un total de 52.63% de acuerdo, en cuanto a que el resultado de la aplicación de la NIIF 16 ocasionará que la presentación de los estados financieros se visualice poco atractivo para los inversionistas.

Pregunta N° 16 (P_16):

Los ratios financieros varían con la aplicación de la NIIF 16, esto a razón de reconocer nuevos activos y pasivos.

		Pregunta 16			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Indeciso	2	10,5	10,5	10,5
	De acuerdo	11	57,9	57,9	68,4
	Totalmente de acuerdo	6	31,6	31,6	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

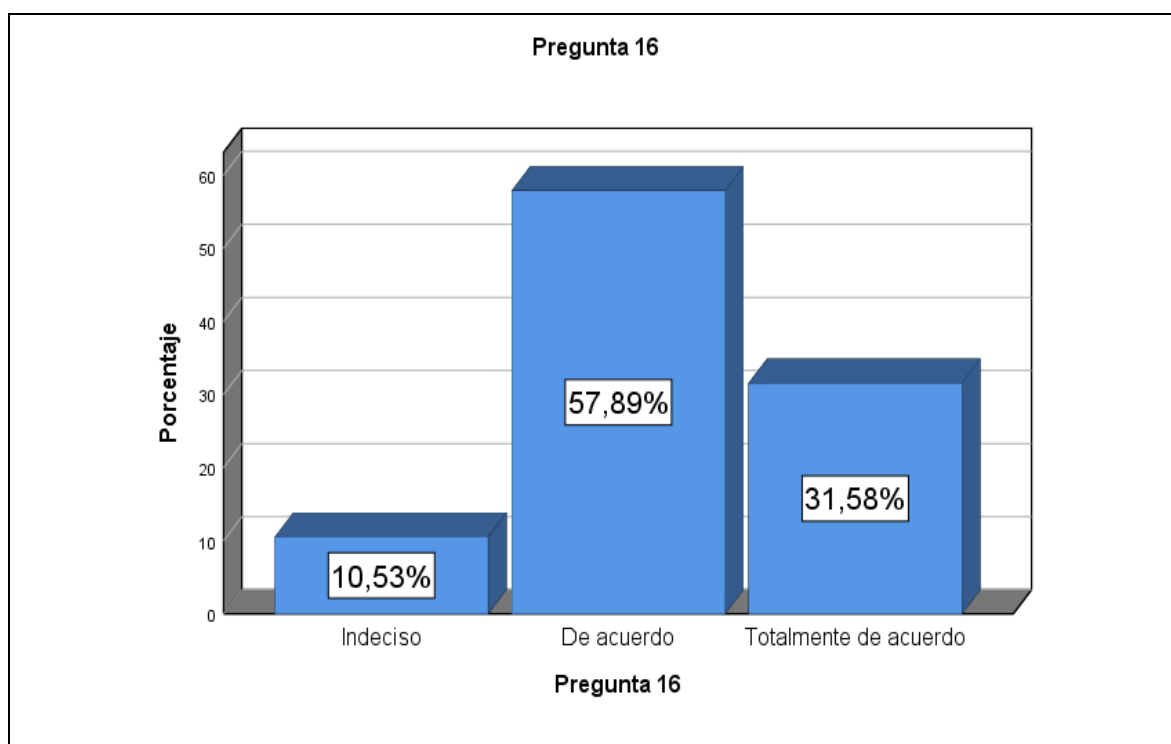


Figura 37. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 16. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 16, existe un nivel de conformidad de 57.89% de acuerdo y un 31.58% totalmente de acuerdo con el enunciado, que indican que los ratios variarán a razón de reconocer nuevos activos y pasivos, mientras que un 10.53% indicaron tener indecisión con respecto al enunciado.

Pregunta N° 17 (P_17):

Los ratios con mayor incidencia por la aplicación de la NIIF 16, es el ROA o EBITDA.

Pregunta 17

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Indeciso	5	26,3	26,3	26,3
	De acuerdo	7	36,8	36,8	63,2
	Totalmente de acuerdo	7	36,8	36,8	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

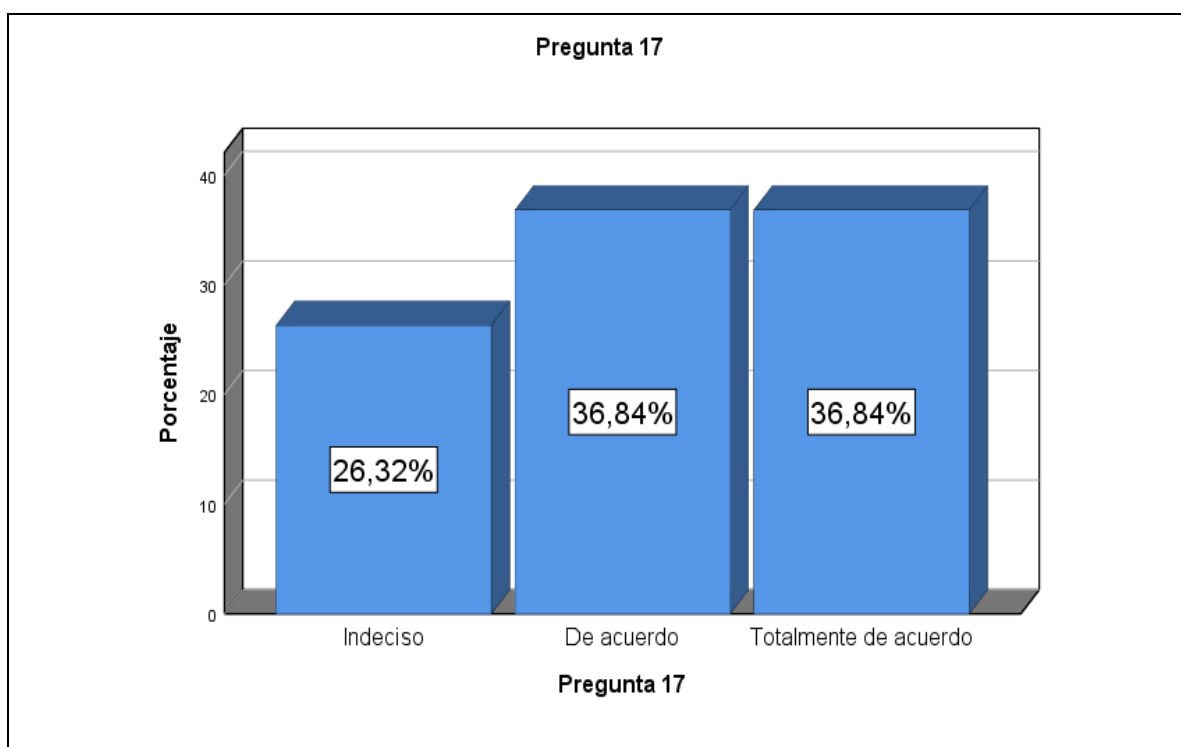


Figura 38. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 17. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 17, muestra un acuerdo y totalmente de acuerdo total por 73.68%, así también un 26.32% de indecisión en cuanto a que los ratios

con mayor incidencia por la aplicación de la NIIF 16, serían el ROA o EBITDA. En efecto las Big Four en un análisis con respecto a la aplicación de la NIIF 16, indican que estos serían los ratios que tendrían un impacto más significativo con la aplicación de la norma.

Pregunta N° 18 (P_18)

En su empresa, en los Estados de Situación Financiera con arrendamientos operativos, se reflejan un mayor activo y a su vez tienen un mayor grado de endeudamiento en los pasivos.

Pregunta 18

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Indeciso	2	10,5	10,5	10,5
	De acuerdo	15	78,9	78,9	89,5
	Totalmente de acuerdo	2	10,5	10,5	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

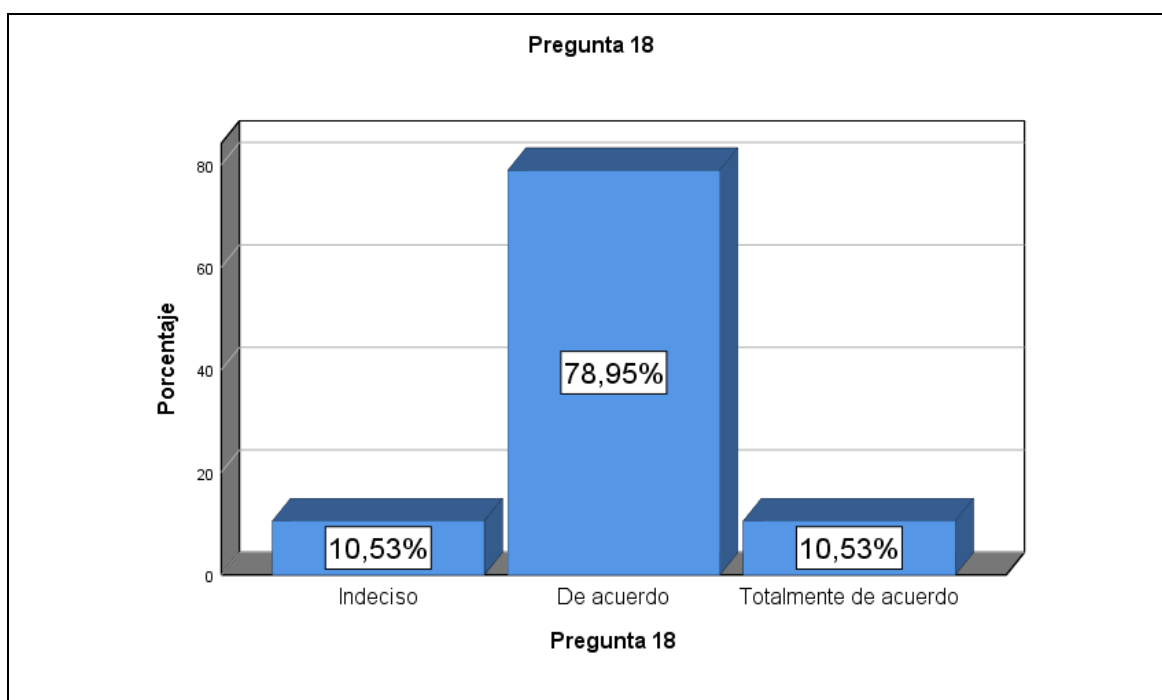


Figura 39. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 18. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 18, refleja que un total de 89.48% se encuentra de acuerdo y totalmente de acuerdo que en su empresa, en los Estados de Situación Financiera con arrendamientos operativos, se reflejan un mayor activo y a su vez tienen un mayor grado de endeudamiento en los pasivos, mientras que de todos los encuestados 2 de ellos, indicaron indecisión. En efecto con la aplicación de la NIIF 16, surgirá lo que se indica en el enunciado.

Pregunta N° 19 (P_19):

La aplicación de la norma genera cambios positivos en el tratamiento tributario del impuesto a la renta de los arrendamientos.

Pregunta 19

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	2	10,5	10,5	10,5
	En desacuerdo	8	42,1	42,1	52,6
	Indeciso	3	15,8	15,8	68,4
	De acuerdo	3	15,8	15,8	84,2
	Totalmente de acuerdo	3	15,8	15,8	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

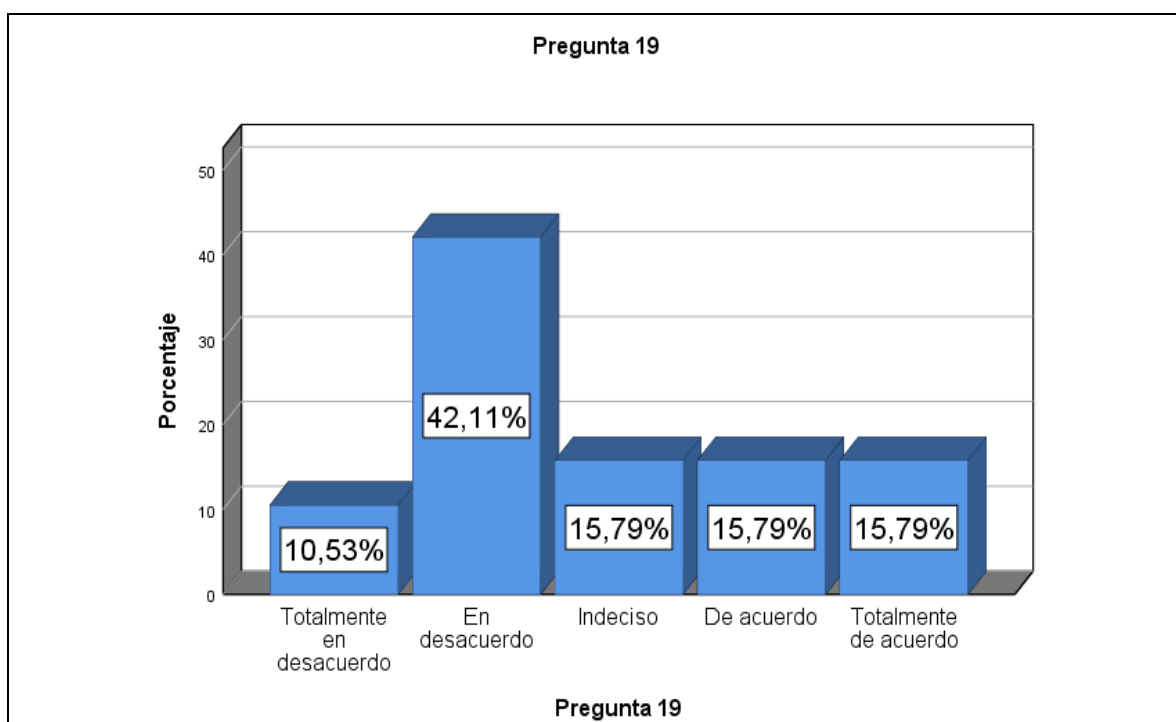


Figura 40. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 19. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 19, refleja dispersión de opiniones en cuanto al enunciado, siendo un total de disconformidad de 52.64% y conformidad por 31.58%, con un 15.79% de indecisión.

Pregunta N° 20 (P_20):

La NIIF 16 genera incidencias tributarias positivas en el impuesto a la renta.

		Pregunta 20			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	2	10,5	10,5	10,5
	En desacuerdo	6	31,6	31,6	42,1
	Indeciso	3	15,8	15,8	57,9
	De acuerdo	8	42,1	42,1	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

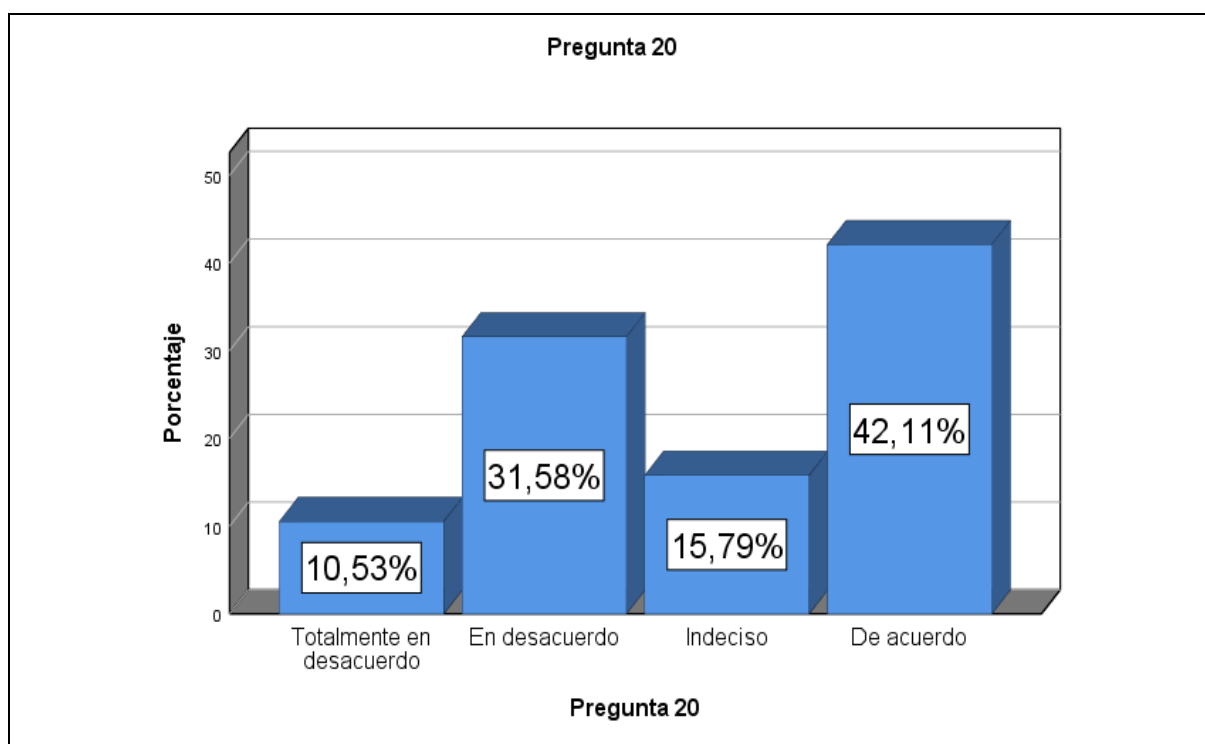


Figura 41. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 20. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 20, muestra dispersión de opiniones en los encuestados, encontrándose un 42.11% de acuerdo, indeciso 15.79%, en desacuerdo 31.58% y totalmente en desacuerdo 10.53%, con que la aplicación de la NIIF 16, genera incidencias tributarias positivas en el impuesto a la renta.

Pregunta N° 21 (P_21):

La NIIF 16 genera incidencias tributarias positivas en los activos y pasivos de su empresa.

Pregunta 21

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	2	10,5	10,5	10,5
	En desacuerdo	6	31,6	31,6	42,1
	Indeciso	1	5,3	5,3	47,4
	De acuerdo	9	47,4	47,4	94,7
	Totalmente de acuerdo	1	5,3	5,3	100,0
	Total		19	100,0	100,0

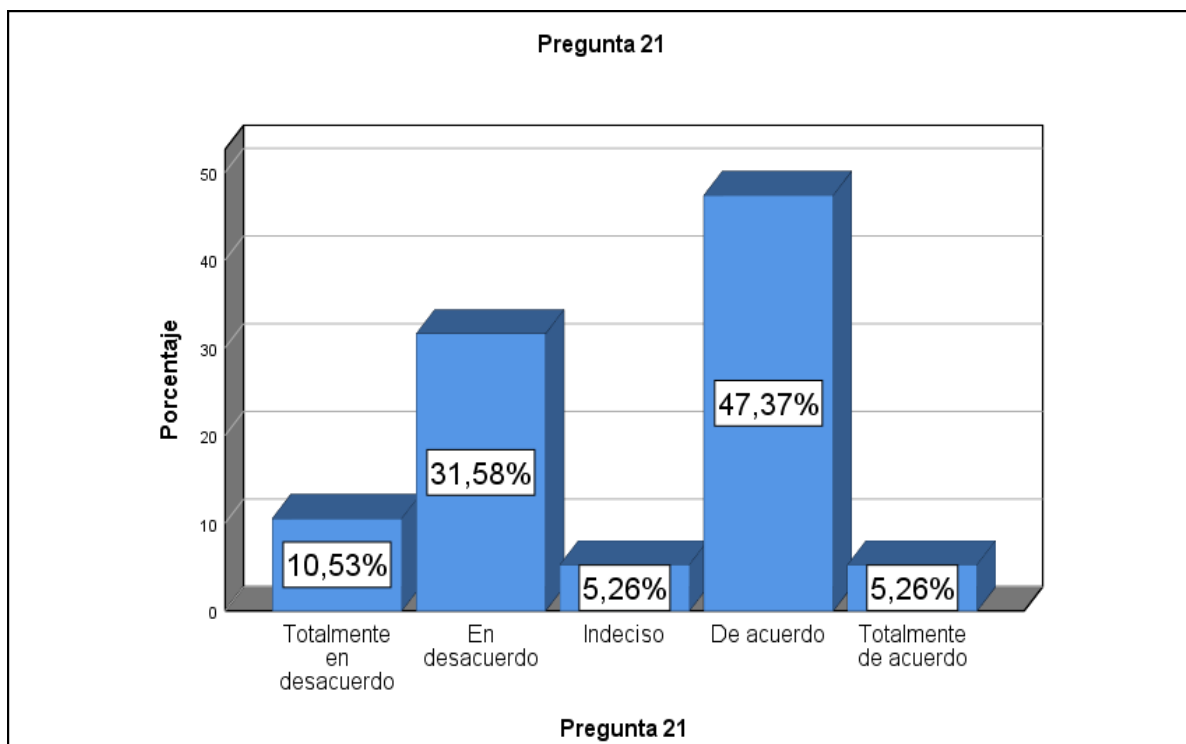


Figura 42. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 21. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 21, revela que existe un total de 52.63% que manifiesta estar de acuerdo con que la NIIF 16 genera incidencias tributarias positivas en los activos y pasivos de su empresa, así como también un 5.26% indecisión y un total de 42.11% se encuentra en desacuerdo y totalmente en desacuerdo.

Pregunta N° 22 (P_22):

Es necesario hacer un planeamiento tributario de la NIIF 16 para determinar las incidencias en los EEFF y el Impuesto a la Renta.

Pregunta 22

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Indeciso	1	5,3	5,3	5,3
	De acuerdo	15	78,9	78,9	84,2
	Totalmente de acuerdo	3	15,8	15,8	100,0
	Total	19	100,0	100,0	

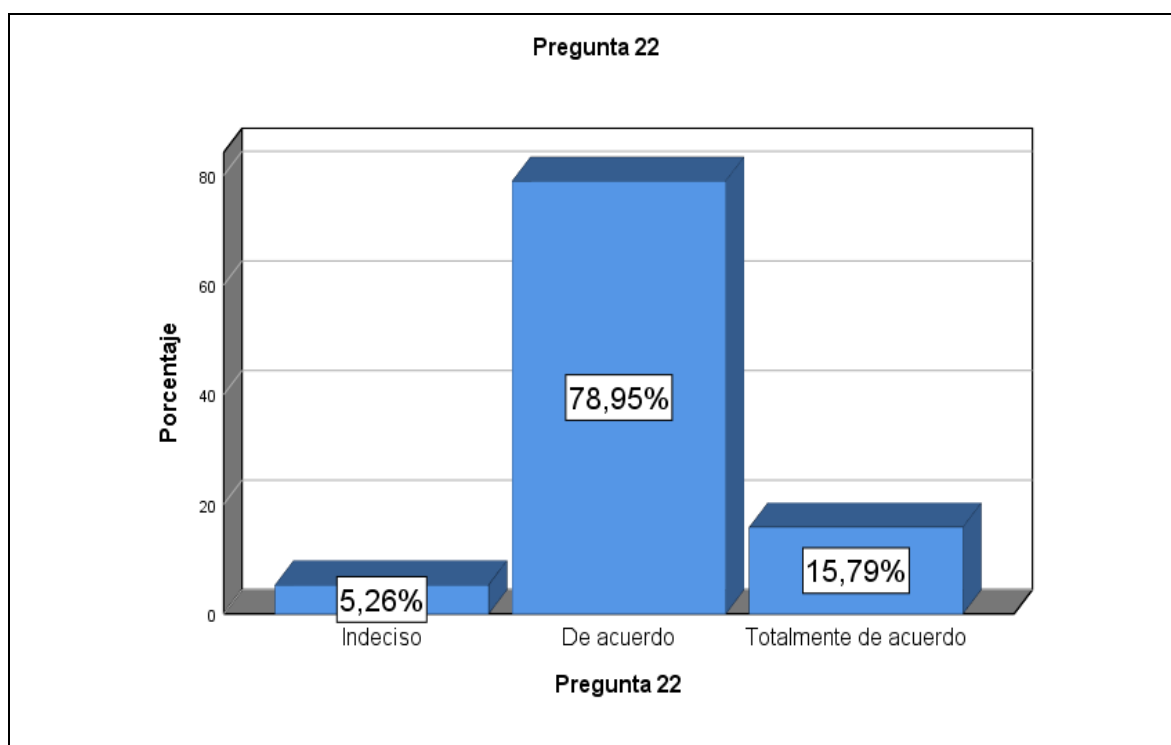


Figura 43. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 22. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 22, la mayoría de encuestados señalan estar de acuerdo que es necesario hacer un planeamiento tributario de la NIIF 16 para determinar las incidencias en los EEFF y el Impuesto a la Renta. En términos porcentuales un 15.79% está totalmente de acuerdo con el enunciado, 78.95% está de acuerdo y sólo un 5.26% se encuentra indeciso.

Pregunta N° 23 (P_23):

Las empresas inmobiliarias están preparadas para afrontar los flujos económicos por adiciones tributarias generadas por la implementación de la NIIF 16.

		Pregunta 23			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	2	10,5	10,5	10,5
	En desacuerdo	4	21,1	21,1	31,6
	Indeciso	7	36,8	36,8	68,4
	De acuerdo	6	31,6	31,6	100,0
	Total	19	100,0	100,0	100,0

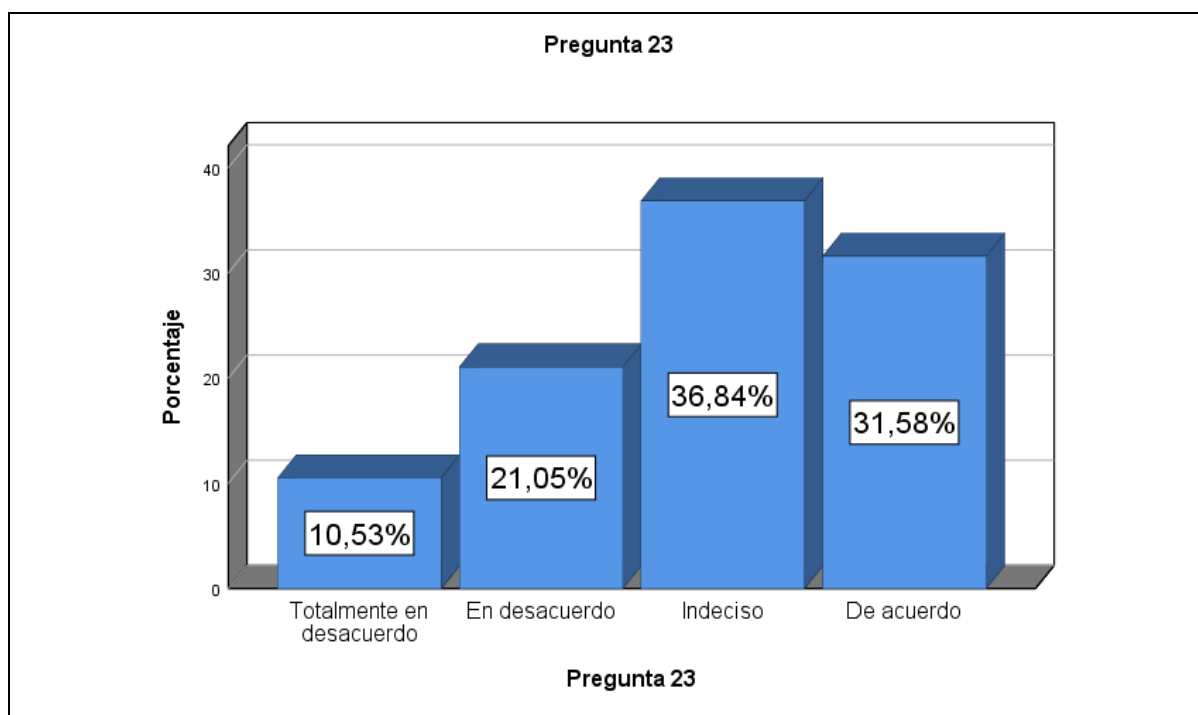


Figura 44. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 23. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 23, revela que existe dispersión en las respuestas de los encuestados frente al enunciado planteado, estando un 31.58% de acuerdo y un total de desacuerdo y totalmente en desacuerdo de 31.58%, así también un 36.84% indicaron estar indecisos frente al enunciado acerca de que desde su punto de vista las empresas inmobiliarias están preparadas para afrontar los flujos económicos por adiciones tributarias generadas por la implementación de la NIIF 16.

Pregunta N° 24 (P_24):

Esta norma genera brechas tributarias, el cual obliga a su compañía tenga una doble contabilidad financiera y tributaria.

Pregunta 24

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	5,3	5,3	5,3
	En desacuerdo	1	5,3	5,3	10,5
	Indeciso	1	5,3	5,3	15,8
	De acuerdo	13	68,4	68,4	84,2
	Totalmente de acuerdo	3	15,8	15,8	100,0
	Total		19	100,0	100,0

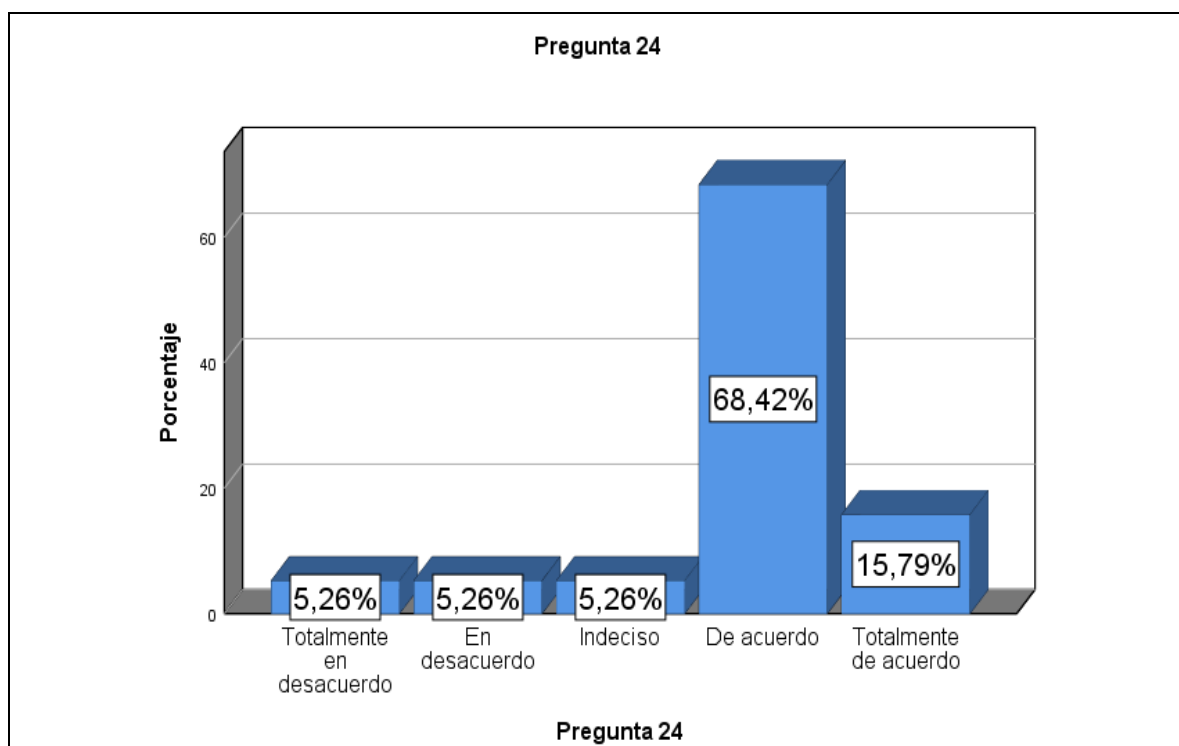


Figura 45. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 24. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 24, muestra que la mayoría de encuestados se inclina a favor del enunciado, obteniendo un total de acuerdo y totalmente de acuerdo por 84.21%, por otro lado el nivel de disconformidad totaliza 10.52% y de indecisión 5.26%.

Pregunta N° 25 (P_25):

Recomendaría a los accionistas invertir en contratos de arrendamientos.

Pregunta 25

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Totalmente en desacuerdo	1	5,3	5,3	5,3
En desacuerdo	1	5,3	5,3	10,5
Indeciso	1	5,3	5,3	15,8
De acuerdo	14	73,7	73,7	89,5
Totalmente de acuerdo	2	10,5	10,5	100,0
Total	19	100,0	100,0	

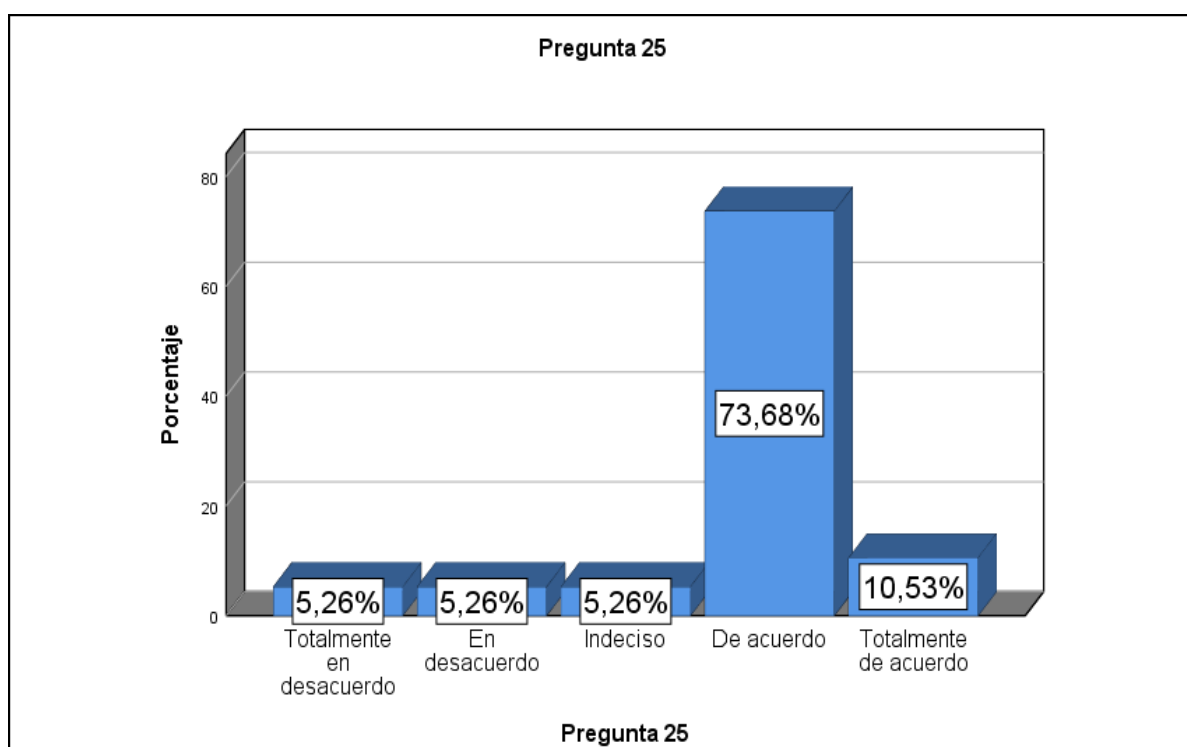


Figura 46. Gráfico de respuesta – Pregunta N° 25. Elaboración propia

Comentarios:

Las respuestas obtenidas acorde al enunciado 25, refleja en el gráfico que la mayoría de encuestados, si recomendaría a los accionistas invertir en contratos de arrendamientos, ello

representado por un total de 84.21% de encuestados que está de acuerdo y totalmente de acuerdo, un 5.26% indeciso y un total de disconformidad de 10.52% frente al enunciado.

4.2 Casos Prácticos:

A fin de evaluar la NIIF 16 y su incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector Inmobiliario en Lima Sur, los casos prácticos planteados se llevarán a cabo a la empresa Peruvian Inmobiliari SAC, es una empresa inmobiliaria, pero para llevar a cabo el arrendamiento a algunos de sus clientes, la empresa se subarrienda de inmuebles.

Para el desarrollo del caso se empleará el contrato de arrendamiento que realiza Peruvian Inmobiliari SAC con su proveedor.

4.2.1 Caso aplicado a la empresa Peruvian Inmobiliari SAC

4.2.1.1 Misión

Brindar un servicio inmobiliario de arrendamiento de calidad, el cual vaya acorde a las necesidades del cliente, brindándole un servicio integral al satisfacer todas las necesidades de arrendamientos que requiera el cliente, partiendo del arrendamiento del inmueble hasta de activos fijos que pueda necesitar para que la empresa comience a operar.

4.2.1.2 Visión

Es ser la empresa líder en el rubro arrendamientos a nivel nacional, a través del equipo profesional con el que se cuenta, producir rentabilidad para los accionistas y así también colaborar con el desarrollo del personal y comunidad.

4.2.1.3 Organigrama

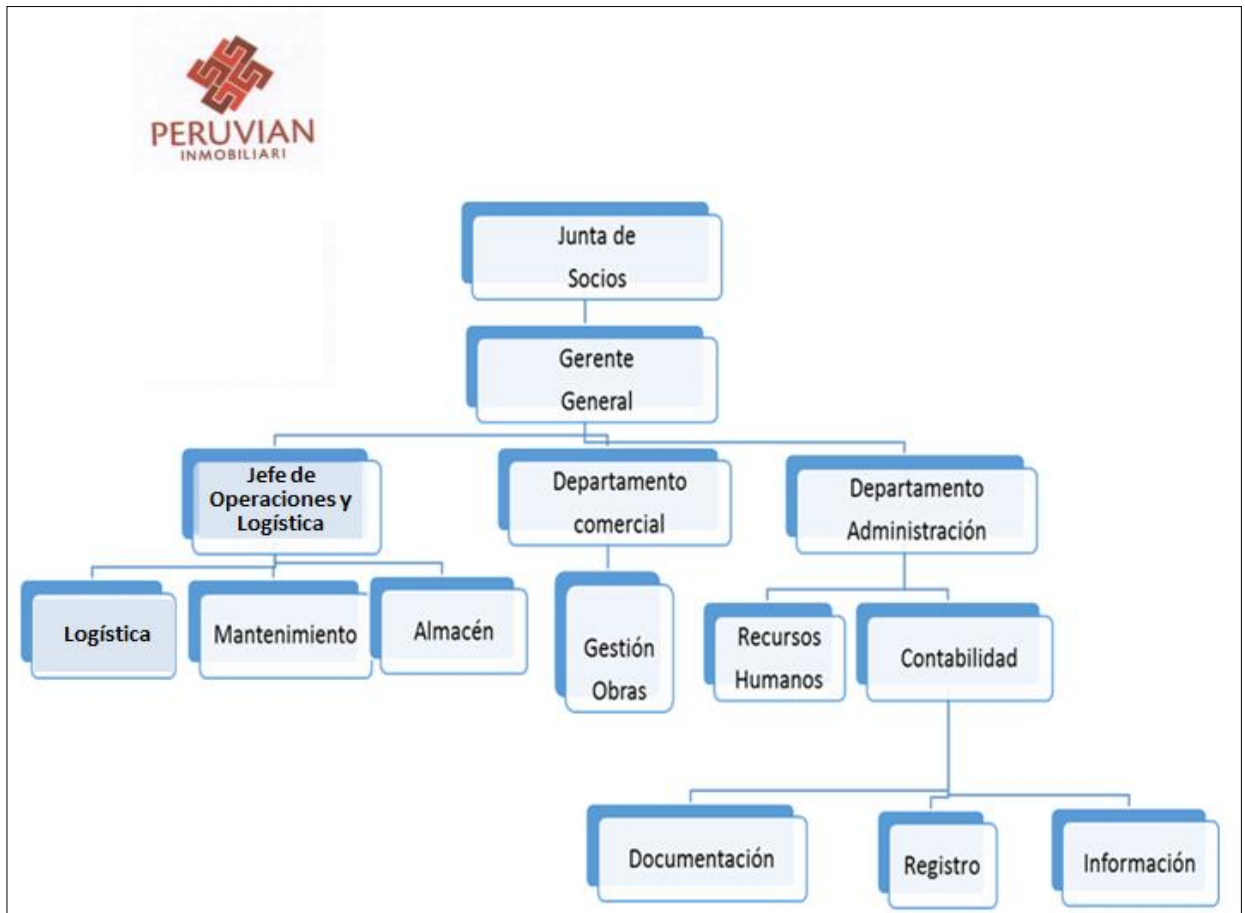


Figura47. Organigrama. Elaboración propia.

4.2.1.4 Estados Financieros

Los estados financieros que serán utilizados para este trabajo de investigación, se encuentran ejecutados al 31 de diciembre del año 2018 y expresados en soles.

Se entra a detallar las partidas, así como las incidencias en los estados financieros producto de la transición de la NIC 17 y su empleabilidad de la NIIF 16 a continuación se detalla lo siguiente:

Se debe identificar que la compañía tiene contratos de arrendamientos para la ejecución de la operatividad, el cual estos estarán dispuestos a evaluación si en efecto estos activos según la NIIF 16, están bajo la denominación de un contrato de arrendamiento financiero o como también dichos contratos califiquen como un activo subyacente de bajo valor para su reconocimiento del gasto asimismo, se procederá a mostrar todos los activos o bienes mencionados, con fecha de culminación del periodo 2018.

Se realizará la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos en el que se ejecutará a la empresa Peruvian Inmobiliari SAC, el cual ejecutaremos algunos casos en las transacciones económicas financieras, ejecutado con la finalidad de la obtención de las incidencias de manera transparente en la aplicación de la NIIF el cual estará reflejado en las notas y la presentación financiera de los estados financieros y las incidencias que causa en la determinación del impuesto a la renta.

IASB (2017). Se establece cuatro bases fundamentales que conforman las normas internacionales de información financiera que son: las (NIC) Normas Internacionales de Contabilidad a su vez estas están interpretadas por las (SIC) que básicamente vienen a ser las interpretaciones de dichas normas de contabilidad, así como las interpretaciones de las normas de internacionales denominadas (CINIIF), estas normas o complementos tienen una estructura ordenada en el que está presente su objetivo, reconocimiento medición, información a revelar y las notas llevados en la presentación financiera.

“Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los *arrendamientos*. El objetivo es asegurar que los *arrendatarios* y *arrendadores* proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad”. IFRS (2018).

4.3 Presentación de Casos de Aplicación:

A continuación mostraremos la siguiente aplicación práctica de la aplicación de la norma, presentaremos el caso de la empresa del rubro inmobiliario para ello se solicitó información en la empresa Inmobiliaria, Peruvian Inmobiliari SAC, el giro netamente de la compañía son los arrendamientos de inmuebles como oficinas y su plus son los arrendamientos de almacenes que son unas de sus grandes fortalezas, sus flujos financieros están estructurados por los servicios de arrendamientos que antes del 2019 la empresa ejecutaba sus transacciones contables de dichos contratos utilizando la norma internacional de contabilidad (NIC) precisando la NIC 17 Arrendamientos, pero ahora en día en este 2019 la compañía se ha tenido que adaptar a los estándares exigidos de las normas internacionales de información financiera por la obligación de las operaciones bancarias financieras que exigen que este auditado bajo NIIF. Dicha vigencia de la NIIF 16

Arrendamientos está siendo aplicados desde enero 2019, la empresa con el previo conocimiento había decidido aplicar de manera anticipada para el ejercicio 2018, el objetivo del presente caso es la determinación de las incidencias en la aplicación de la norma para determinar los impactos relevantes en la ejecución de las transacciones contables que se reflejara en los estados financieros.

El siguiente caso de aplicación se desarrolla a una empresa del rubro Inmobiliario, para la ejecución del desarrollo del caso se llama a la compañía como “Peruvian Inmobiliari S.A.C”. La empresa hace uso de los arrendamientos como parte de sus políticas empresariales y fortaleza financiera, lo cual se contabiliza de acuerdo a los lineamientos de la NIC 17. Tras la emisión de la NIIF 16, con vigencia obligatoria desde enero del 2019, la empresa ha decidido implementar de manera anticipada la nueva norma para el ejercicio 2017. El objetivo del desarrollo y análisis de los casos de aplicación, es evaluar los aspectos más significativos de la norma.

Esta empresa presenta un grupo identificado de activos que están celebrados bajo la denominación de contratos de arrendamiento financiero el cual estos serán clasificados desde la naturaleza misma a través de la identificación del activo para determinar si es correcto su registro de las mismas o su clasificación de un contrato operativo a financiero.

En esta presentación se pretende determinar las incidencias de la NIIF 16 Arrendamientos en la presentación de los estados financieros así como las incidencias que impactarán en la determinación del impuesto a la renta bajo la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera el cual se mostrará desde su reconocimiento inicial y la calificación del activo por derecho de uso así como su pasivo por las obligaciones de las cuentas interpuesta con su interés implícito así como la depreciación que tendrán que devengar por el uso según la norma establecida.

La empresa Peruvian Inmobiliari S.A.C que está ubicada en la Av. Boulevard 594 San Borja - Lima, provincia y departamento de Lima, con el CIU del rubro inmobiliario, se dedica al alquiler oficinas espacios como almacenes ya sean propios y subarrendados, este tienen un grupo de contratos de arrendamientos operativos como financieros.

De acuerdo a los contratos de arrendamientos que posee la empresa se pondrá como aplicación a través del ejemplo las incidencias al aplicar la adecuación de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16 Arrendamientos antes de empezar con

dicha aplicación la empresa ya tenía ejecución por la misma norma la aplicación de la NIIF 15 de Ingresos de actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, tal es la obligación para aplicar como antecedente de la NIIF 16 arrendamientos. De acuerdo a lo planteado Peruvian Immobiliari SAC tiene 06 contratos de arrendamientos con diferentes conceptos para la ejecución de sus operaciones descritas en la presentación de la compañía.

Se determina a continuación como la empresa va a mostrar al final la ejecución del ejercicio económico para demostrar las incidencias que va a generar la aplicación de la NIIF 16 con la NIC 17 ambos de arrendamientos ya que la compañía venía aplicando la Norma Internacional de contabilidad y ahora con la normativa debía ver como sería la incidencia con la finalidad de obtener las incidencias en los estados financieros, así como en la determinación del impuesto a la renta.

Cantidad	Bien Arrendado	Periodo	Valor Unitario Mensual	Valor Anual	Fecha Inicial	Fecha de Vencimiento
1	Oficinas	5	S/110,000	S/1,320,000.00	01/01/2017	31/12/2021
1	Grúa	1	S/5,000	S/60,000.00	01/01/2018	31/12/2018
1	Montacargas	1	S/5,833	S/70,000.00	01/01/2018	31/12/2018
2	Camionetas	3	S/6,000	S/144,000.00	01/01/2018	31/12/2020
1	Almacén	12	S/10,000	S/120,000.00	01/01/2018	31/12/2029
1	Camión de Carga	4	S/14,500	S/174,000.00	01/01/2018	31/12/2021

4.3.1 Caso de Ejecución de contratos de arrendamientos que fueron clasificados como arrendamientos operativos.

4.3.1.1 Implementación de la NIIF 16 y la transición de la NIC 17.

A efectos de los requerimientos de los párrafos C1 a C19, la fecha de aplicación inicial es el comienzo del periodo anual sobre el que se informa en que la entidad aplique esta Norma por primera vez. Párrafo C2.

Primeramente, viene la evaluación si un contrato de arrendamiento viene aplicándose con la NIC 17 y la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento. Con

vigencia hasta el 31 de diciembre del 2018. La compañía aplicará los requerimientos de transición de los párrafos C5 a C18 a esos arrendamientos.

Se debe ejecutar la aplicación del método para la adopción de la norma NIIF 16, el cual la compañía debe tomar en consideración el párrafo mencionado C5, el cual nos informa la aplicación de la siguiente manera:

El arrendatario ejecutará la NIIF 16 Arrendamientos con la siguiente estructura:

- (a) de forma retroactiva a cada periodo sobre el que se informa anterior presentado, aplicando la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores; o
- (b) retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial de la Norma reconocido en la fecha de aplicación inicial, de acuerdo con los párrafos C7 a C13.

4.3.1.2 Identificación de un arrendamiento

Si un arrendatario opta por aplicar esta Norma de acuerdo con el párrafo C5 (b), no re expresará la información comparativa. En su lugar el arrendatario reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial de esta Norma como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente de patrimonio según proceda) en la fecha de aplicación inicial. Párrafo C7.

Dentro de la evaluación del contrato que transmite el control y su derecho de uso del activo identificado ejecutado en el periodo de tiempo, la empresa determinará a través de una evaluación en el transcurso del periodo del activo identificado en uso todos los beneficios económicos que son generadoras de renta en su uso.

4.3.1.3 Activo identificado

IFRIC (2016). Una empresa podrá ejecutar un acuerdo, que contenga una operación, transacción o un grupo de operaciones relacionadas que no tenga la estructura legal de ejecución de un arrendamiento pero que tenga el beneficio del derecho de uso de un activo ejemplo un elemento de activos fijos como: propiedades, planta y equipo, a través de una contraprestación de un desembolso o una serie de pagos, tales como de acuerdos en los que

una compañía (el proveedor) puede realizar un traspaso del derecho de uso de un activo a otra compañía (el comprador), así como otros servicios vinculados, de la siguiente manera:

- Acuerdos contractuales de subcontratación (ejemplo, la subcontratación de las operaciones de procesamiento de datos de una empresa).
- Acuerdos de la industria de telecomunicaciones, por lo que un proveedor de operatividad de red ejecuta diversos contratos para brindar o suministrar a los adquirientes derechos sobre esa capacidad.
- Acuerdos contractuales como “tomar o pagar” y otros acuerdos de contratos parecidos en los que los compradores ejecutan pagos específicos determinados de forma independiente de si efectivamente lo compran o no aquellos productos o servicios que se contrataron (ejemplo, un acuerdo del tipo “tomar o pagar” para la compra en esencia toda la producción de un adquiriente de operatividad de generación de energía).

IFRS (2016). De otra manera el párrafo 8 de la CINIIF 4, en la determinación de un activo habrá sido expuesto de forma implícita si “el adquiriente o proveedor tiene o arrienda su unigénito activo con el cual debe cumplir sus obligaciones y no pueda resultar factible o posible, por el que se abre otra alternativa desde el punto de vista de forma económico que pueda lograr cumplir sus obligaciones utilizando distintos activos alternativos.

IFRS (2016). En el párrafo B13 “Un activo se identifica habitualmente por estar explícitamente especificado en un contrato. Sin embargo, un activo puede también identificarse por estar implícitamente especificado en el momento en que el activo está disponible para su uso por el cliente”.

Un activo puede ser identificado habitualmente por mostrarse explícitamente y especificado a través de un contrato. Asimismo, un activo puede identificarse también por ser expresado de manera implícita y este especificado en el instante a través de que el activo esté disponible o listo para su uso por el cliente. Por otro lado, incluso si se identifica un activo para su uso, el arrendatario no puede controlar el uso de un activo que se encuentra identificado si el arrendador maneja el derecho sustantivo ya sea sustituir el activo por otro activo alternativo durante el ejercicio del arrendamiento. Se denomina (sustantivo) si este mantiene la capacidad operativa para reemplazar el activo y a su vez tendría el beneficio económico si ejerce su derecho a reemplazar o sustituir el activo.

Una parte de la capacidad de un activo es un activo identificable si es físicamente distinto (por ejemplo, un piso de un edificio). Una capacidad u otra parte de un activo que no es físicamente distinta (por ejemplo, una parte de la capacidad de un cable de fibra óptica) no es un activo identificable, a menos que represente sustancialmente toda la capacidad del activo y, de ese modo proporcione al cliente el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo.

4.3.1.4 Medición Inicial de activo y pasivo

El párrafo 23 de la norma nos menciona: el costo del activo por derecho de uso:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento
- Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- Una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos al producir los inventarios.

Párrafo 26: En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha.

El contrato del arrendamiento conlleva a una obligación de pago de cuotas y el control del uso del activo subyacente, por lo que el pasivo se medirá al valor presente de los pagos a futuros y el activo se medirá en dos formas, la primera opción como si hubiese aplicado la norma desde el inicio del arrendamiento y la segunda opción es que se mide al mismo monto que el pasivo.

A continuación, detalle de los contratos de arrendamientos operativos que cumplen con los requerimientos y lineamientos de la norma NIIF 16, para que sean reconocidos como activos de derecho de uso:

Cantidad	Bien Arrendado	Periodo	Valor Anual	Tasa	Fecha Inicial	Fecha de Vencimiento
2	Camionetas	3	S/144,000.00	12%	1/01/2018	31/12/2020
1	Oficinas	5	S/1,320,000.00	10%	1/01/2017	31/12/2021
1	Almacén	12	S/120,000.00	10%	1/01/2018	31/12/2029
1	Camión de Carga	4	S/432,000.00	9%	1/01/2018	31/12/2021

El arrendatario medirá ese pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamientos restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamos del arrendatario en la fecha de aplicación inicial.

- Su importe en libros como si la Norma se hubiera aplicado desde la fecha de comienzo, pero descontado usando la tasa incremental por préstamos del arrendatario en la fecha de aplicación inicial; o

- Un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamientos anticipado o acumulado (devengado) relacionado con ese arrendamiento reconocido en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial.

Caso 1: Contrato de arrendamiento Oficinas:

Aplicación de la fórmula para determinar el valor presente al inicio del contrato del Inmueble:

$$VP = \frac{S/ 1,320,000.00}{10\%} \left(1 - \frac{1}{(1+ 10\%)^5} \right) = S/ 5.003,839.00$$

Se determina que el valor presente evaluado al contrato de arrendamientos por el alquiler de oficinas equivale al S/ 5.003,839.00, por lo cual se procederá a realizar la estructura de la tabla de amortización de la deuda y las cuotas a pagar producto del arrendamiento por el contrato de la oficina:

Año	Saldo Inicial	Amortización	Interés	Cuota	Saldo Final
2017	5,003,839	819,616	500,384	1,320,000	4,184,222
2018	4,184,222	901,578	418,422	1,320,000	3,282,645
2019	3,282,645	991,736	328,264	1,320,000	2,290,909
2020	2,290,909	1,090,909	229,091	1,320,000	1,200,000
2021	1,200,000	1,200,000	120,000	1,320,000	0
TOTAL		5,003,839	1,596,161	6,600,000	

En la aplicación de la Norma descrita en el párrafo C5 (b) el arrendatario no realizará una reexpresión a través de la información comparativa. En función a ello la empresa arrendataria hará el reconocimiento del efecto acumulado de la ejecución por aplicación al inicio de esta Norma como un ajuste al saldo de la apertura de las utilidades acumuladas en el periodo de la aplicación inicial. Párrafo C7.

Año	Valor Presente	Derecho de Uso	Depreciación Acumulada	Importe en Libros	Ajuste
2018	4,184,222	5,003,839	1,000,767.71	4,003,070.83	181,151.56

El ajuste a realizar en las utilidades acumuladas es de S/ 181,151.56 de carácter financiero en la presentación de los EEFF.

Incidencia Tributaria: Efectuará la adición para efectos del cálculo del impuesto a la renta tanto el cálculo del ejercicio corriente de los intereses y los devengos de la depreciación efectuada en el ejercicio corriente, los pagos de las cuotas de arrendamientos serán deducibles para efectos de la declaración jurada anual y esto se verá a más detalle en el cierre del ejercicio del 31 de diciembre del 2018.

Caso 2: Contrato de arrendamiento Camionetas

Aplicación de la fórmula para determinar el valor presente de las camionetas:

$$VP = \frac{S/ 144,000.00}{12\%} \left(1 - \frac{1}{(1+ 12\%)^3} \right) = S/ 345,864.00$$

Se realiza como indica la norma la determinación del valor presente del bien porque es utilizado dentro de la ejecución de las operaciones de explotación, por lo que se procederá a realizar el cuadro de amortización de las obligaciones del arrendamiento por el contrato celebrados por las dos camionetas.

Año	Saldo Inicial	Amortización	Interés	Cuota	Saldo Final
2018	345,864	102,496	41,504	144,000	243,367
2019	243,367	114,796	29,204	144,000	128,571
2020	128,571	128,571	15,429	144,000	0
TOTAL		345,864	86,136	432,000	

Reconocimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento de la oficina y las dos camionetas:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
32	Activos adquiridos en arrendamiento financiero	5,003,839	
3223	Activo por derecho de uso		
39	Depreciación acumulada		1,000,768
3912	Activos adquiridos en arrendamiento financiero		
45	Obligaciones Financieras		
4521	Pasivo por arrendamiento Corto Plazo		1,893,313
4522	Pasivo por arrendamiento Largo Plazo		2,290,909
59	Resultados acumulados		
5911	Utilidades acumuladas	181,152	
	31/12 Por el reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento como consecuencia de la aplicación de la NIIF 16: Arrendamientos		

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
32	Activos adquiridos en arrendamiento financiero	345,864	
3223	Activo por derecho de uso		
45	Obligaciones Financieras		
4521	Pasivo por arrendamiento Corto Plazo		217,292
4522	Pasivo por arrendamiento Largo Plazo		128,571
	31/12 Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento de las camionetas		

Se llegó a determinar el valor presente del activo, producto del arrendamiento por lo cual seguiremos a desarrollar la tabla de amortización de las obligaciones o deuda del arrendamiento por el contrato celebrado de las camionetas

En el momento de contabilizar la transición de la NIIF 16 se ingresa al reconocimiento un activo como un pasivo, los dos originados por el contrato de arrendamientos que se establece y uniformiza como financiero, según la NIIF 16. Sin embargo, en la NIC 17 hacia la separación y cuando calificaba como operativo no se registraba la obligación y el activo por derecho de uso mientras dado que la calificación del activo era operativa.

Bajo la NIIF 16, se reconoce un activo por derecho de uso, del inmueble para oficina y las camionetas, dicho monto es igual al reconocimiento del pasivo, asimismo indicar que el contrato no cuenta con partidas de costos indirectos iniciales, costos por desmantelamientos ni pagos realizados al inicio del contrato.

Tras realizar el reconocimiento del arrendamiento operativo como financiero, se puede verificar en las incidencias en los estados financieros tanto en el estado de situación financiera y el estado de resultados, primeramente al momento del reconocimiento del activo o bien por derecho de uso, así como otros activos no corrientes, y el pasivo corriente una parte que pertenece a la cuota que se pagará en el primer año y los primeros 12 meses siguientes a la fecha de los estados financieros y el resto como pasivo no corriente, de esa manera se incrementa el total de activos y pasivos.

4.3.1.5 Medición posterior del activo por derecho de uso

Un arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo.

Se medirá un activo por derecho de uso al costo:

- Menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor;
- Ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento

Cuadro de depreciación de la compañía del contrato de arrendamiento de la oficina:

Periodo	Importe en Libros	Depreciación Anual	Depreciación Acumulada
2017	5,003,839	1,000,768	1,000,768

2018	4,003,071	1,000,768	2,001,535
2019	3,002,303	1,000,768	3,002,303
2020	2,001,535	1,000,768	4,003,071
2021	1,000,768	1,000,768	5,003,839

Cuadro de depreciación de la compañía por el contrato de arrendamiento de los vehículos

Periodo	Importe en Libros	Depreciación Anual	Depreciación Acumulada
2018	345,864	115,288	115,288
2019	230,576	115,288	230,576
2020	115,288	115,288	345,864

Procedemos a contabilizar la depreciación de los activos por derecho de uso, bajo los requerimientos de la norma.

Asiento Contable por depreciación del activo por derecho de uso:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
68	Valuación y deterioro de activos y provisiones	1,000,768	
6814	Depreciación de maquinarias y equipos		
39	Depreciación acumulada		1,000,768
3912	Activos adquiridos en arrendamiento financiero 31/12 Provisión por depreciación del alquiler de la oficina del periodo		

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
68	Valuación y deterioro de activos y provisiones	115,288	
6814	Depreciación de maquinarias y equipos		
39	Depreciación acumulada		115,288
3912	Activos adquiridos en arrendamiento financiero 31/12 Provisión por depreciación de las camionetas del periodo		

4.3.1.6 Medición posterior del pasivo por arrendamiento

De acuerdo al párrafo 36 de la norma, se efectuará la reducción del importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados. La compañía realiza el pago, el cual está

compuesto por el capital de la deuda y los intereses correspondientes detallados a continuación:

Bienes Arrendados	Capital	Intereses	Cuota
Alquiler de Oficina	901,578	418,422	1,320,000
Alquiler de Camionetas	102,496	41,504	144,000

Asiento Contable por el devengo de los intereses financieros del primer año:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
67	Gastos Financieros	418,422	
6712	Contratos de arrendamiento financiero		
45	Obligaciones Financieras		418,422
4552	Costos financieros por arrendamiento financiero		
	31/12 Provisión de gastos financieros que son devengados en el periodo del arrendamiento del Inmueble de oficina		

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
67	Gastos Financieros	41,504	
6712	Contratos de arrendamiento financiero		
45	Obligaciones Financieras		41,504
4552	Costos financieros por arrendamiento financiero		
	31/12 Provisión de gastos financieros que son devengados en el periodo del arrendamiento de las camionetas		

Aplicando la NIIF 16, al pago de cada cuota se reducirá el pasivo por el pago de las mismas, mientras que bajo la NIC 17, se reconocerá el gasto de explotación y/o operativo y con su pago respectivo.

Asiento contable por el pago de la primera cuota:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
45	Obligaciones Financieras		
4521	Pasivo por arrendamiento	901,578	
4552	Costos financieros por arrendamiento financiero	418,422	
40	Tributos por pagar		
40111	Impuesto general a las ventas	237,600	
10	Efectivo y equivalente de efectivo		1,557,600
1041	Cuenta corriente		

31/12 Pago de la cuota N° 1 del arrendamiento de la oficina

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
45	Obligaciones Financieras		
4521	Pasivo por arrendamiento	102,496	
4552	Costos financieros por arrendamiento financiero	41,504	
40	Tributos por pagar		
40111	Impuesto general a las ventas	25,920	
10	Efectivo y equivalente de efectivo		169,920
1041	Cuenta corriente 31/12 Pago de la cuota N° 1 del Arrendamiento de las camionetas		

La incidencia Tributaria: Desde la perspectiva tributaria en la ejecución de la determinación del impuesto a la renta según el artículo 37° de la ley del impuesto a la renta constituyen como gastos deducibles aquellos desembolsos que estén vinculados al mantenimiento de la fuente generadora de renta, haciendo que dichos gastos deben cumplir los siguientes requisitos como: necesidad, razonabilidad y en el inciso (s) del artículo reconoce el gasto de los arrendamientos que recaen sobre aquellos predios destinados a la actividad gravada.

En caso de la depreciación no constituye para efectos de cálculo del impuesto a la renta como gasto deducible ya que SUNAT no tiene a la fecha un pronunciamiento oficial que mencione explícitamente de estos tipos de contratos.

4.3.2 Caso de Activo Subyacente arrendamientos de bajo valor

En el Párrafo 22 de la NIIF16 establece que los arrendamientos a corto plazo; y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor (párrafos B3a B8).

Excepto por lo que se especifica en el párrafo B7, esta Norma permite que un arrendatario aplique el párrafo 6 para contabilizar arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor. Un arrendatario evaluará el valor de un activo subyacente sobre la base del valor del activo cuando es nuevo, independientemente de la duración del activo que está siendo arrendado.

Algunos ejemplos, de activos subyacentes de bajo valor pueden ser las tabletas y computadoras personales, así como los elementos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos.

Cantidad	Bien Arrendado	Periodo	Valor Anual	Fecha Inicial	Fecha de Vencimiento
1	Grúa	1	S/60,000.00	01/01/2018	31/12/2018
3	Montacargas	1	S/70,000.00	01/01/2018	31/12/2018

Asiento contable de gasto operativo por alquiler de equipos subyacentes por el periodo:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
63	Gastos de servicios prestados por terceros	S/.130,000	
6356	Maquinarias y Equipos de Explotación		
63561	Grúa	S/ 60,000	
63561	Montacargas	S/ 70,000	
40	Tributos por pagar	S/.23,400	
40111	Impuesto general a las ventas		
46	Cuentas por pagar diversas - terceros		S/.153,400
4699	Otras cuentas por pagar		
	31/12 Provisión de alquiler de arrendamiento de Montacargas y Grúa		

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
46	Cuentas por pagar diversas - terceros	153,400	
4699	Otras cuentas por pagar		
10	Efectivo y equivalente de efectivo		153,400
1041	Cuenta corriente		
	31/12 Pago por alquiler de arrendamiento de Montacargas y Grúa		

Excepto por lo que se especifica en el párrafo B7, esta Norma permite que un arrendatario aplique el párrafo 6 para contabilizar arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor. Un arrendatario evaluará el valor de un activo subyacente sobre la base del valor del activo cuando es nuevo, independientemente de la duración del activo que está siendo arrendado.

La incidencia Tributaria: tributariamente en la ejecución de la determinación del impuesto a la renta según el artículo 37° de la ley del impuesto a la renta constituyen como gastos deducibles aquellos desembolsos que estén vinculados al mantenimiento de la fuente generadora de renta haciendo que dichos gastos deben cumplir los siguientes requisitos como: necesidad, razonabilidad y en el inciso (s) del artículo reconoce el gasto de los arrendamientos que recaen sobre aquellos predios destinados a la actividad gravada. Por lo que el gasto si es deducible para la determinación del impuesto a la Renta.

4.3.3 Caso de Contabilidad de Componentes de Arrendamiento y Distintos de Arrendamiento, más Pagos Variables que Depende de un Índice

Contrato N° 4 Peruvian Inmobiliari SAC celebró un contrato de arrendamiento no cancelable, sobre dos camiones de carga. Las condiciones del contrato implican que la compañía dispondrá del uso de 01 camión de carga, periodo 01/01/2017 a 31/12/2020.

4.3.3.1 Activo Identificado

Cantidad	Bien Arrendado	Periodo	Valor Unitario Mensual	Valor Anual	Fecha Inicial	Fecha de Vencimiento
1	Camión de Carga	4	S/14,500.00	S/174,000.00	01/01/2018	31/12/2021

Adicionalmente, con la finalidad de preservar un estado de uso razonable al término del contrato se determina una cláusula de uso del vehículo. Si el número de kilómetros anuales por vehículo supera los 5.000, por cada km de exceso se debe liquidar un importe de 0.80 Soles/Km, el primer mes del año siguiente. Se asume que excesos de kms. del primer año en ambos camiones es de 10.000 kms.

4.3.3.2 Medición inicial activo y pasivo

La cuota mensual a pagar por la flota se establece en 18,000 soles revisables anualmente por el IPC. La evolución prevista del IPC es el 2.5%. De ese importe, 3.500 soles mensuales corresponden a mantenimiento y reparaciones. El arrendatario asume el costo de transporte por 10,000 soles para dar inicio de actividad. Finalmente, el contrato prevé que, si un vehículo no está operativo, el arrendador tendrá que suministrar un vehículo de sustitución durante ese periodo.

Cantidad	Bien Arrendado	Mantenimiento	Valor antes del IPC	IPC	Tasa Anual
1	S/18,000.00	S/ 3,500.00	S/14,500.00	2.5%	9%

Conversión de la Tasa Efectiva Anual a la Tasa Efectiva Mensual

$$TEM = ((1 + TEA)^{1/12} - 1)$$

$$TEM = \left((1 + 9\%)^{(1/12)} - 1 \right) = 0.7207323316\%$$

El tipo de interés incremental sería del 9%. Cuotas: pagos mensuales excluyendo los servicios: 18,000 – 3,5000 = 14,500 soles;

IPC es el 2.5% cada año:

Cuotas futuras:

Año	Valor antes del IPC	IPC	Cuota	Valor Anual
2018	S/.14,500	0%	S/.14,500	166,115
2019	S/.14,500	2.5%	S/.14,863	156,209
2020	S/.14,863	2.5%	S/.15,234	146,894
2021	S/.15,234	2.5%	S/.15,615	138,134

Cálculo de Valor Actual por Cuota año 2018:

N°	Cuota	Valor Actual
1	S/14,500.00	S/14,396
2	S/14,500.00	S/14,293
3	S/14,500.00	S/14,191
4	S/14,500.00	S/14,089
5	S/14,500.00	S/13,989
6	S/14,500.00	S/13,888

7	S/14,500.00	S/13,789
8	S/14,500.00	S/13,690
9	S/14,500.00	S/13,592
10	S/14,500.00	S/13,495
11	S/14,500.00	S/13,399
12	S/14,500.00	S/13,303
	TOTAL V.A	S/166,115

Cálculo de Valor Actual por Cuota año 2019:

N°	Cuota	Valor Actual
13	S/14,863	S/13,538
14	S/14,863	S/13,441
15	S/14,863	S/13,345
16	S/14,863	S/13,249
17	S/14,863	S/13,154
18	S/14,863	S/13,060
19	S/14,863	S/12,967
20	S/14,863	S/12,874
21	S/14,863	S/12,782
22	S/14,863	S/12,690
23	S/14,863	S/12,600
24	S/14,863	S/12,509
	TOTAL V.A	S/156,209

Cálculo de Valor Actual por Cuota año 2020:

N°	Cuota	Valor Actual
25	S/15,234	S/12,730
26	S/15,234	S/12,639
27	S/15,234	S/12,549
28	S/15,234	S/12,459
29	S/15,234	S/12,370
30	S/15,234	S/12,281
31	S/15,234	S/12,194
32	S/15,234	S/12,106
33	S/15,234	S/12,020
34	S/15,234	S/11,934
35	S/15,234	S/11,848
36	S/15,234	S/11,763
	TOTAL V.A	S/146,894

Cálculo de Valor Actual por Cuota año 2021:

N°	Cuota	Valor Actual
37	S/15,615	S/11,971
38	S/15,615	S/11,886
39	S/15,615	S/11,801
40	S/15,615	S/11,716
41	S/15,615	S/11,632
42	S/15,615	S/11,549
43	S/15,615	S/11,466
44	S/15,615	S/11,384
45	S/15,615	S/11,303
46	S/15,615	S/11,222
47	S/15,615	S/11,142
48	S/15,615	S/11,062
TOTAL V.A		S/138,134

VALOR PRESENTE	607,354
-----------------------	----------------

Cuadro de Amortizaciones de los camiones de Carga:

Cuota	Fecha	Saldo Inicial	Amortización	Interés	Cuota	Valor Actual
0	01/01/2018					607,354
1	31/01/2018	597,231	10,123	4,377	14,500	14,396
2	28/02/2018	587,035	10,196	4,304	14,500	14,293
3	31/03/2018	576,766	10,269	4,231	14,500	14,191
4	30/04/2018	566,423	10,343	4,157	14,500	14,089
5	31/05/2018	556,006	10,418	4,082	14,500	13,989
6	30/06/2018	545,513	10,493	4,007	14,500	13,888
7	31/07/2018	534,945	10,568	3,932	14,500	13,789
8	31/08/2018	524,300	10,644	3,856	14,500	13,690
9	30/09/2018	513,579	10,721	3,779	14,500	13,592
10	31/10/2018	502,781	10,798	3,702	14,500	13,495
11	30/11/2018	491,904	10,876	3,624	14,500	13,399
12	31/12/2018	480,950	10,955	3,545	14,500	13,303
TOTAL 2017			126,404	47,596	174,000	166,115

13	31/01/2019	469,553	11,396	3,466	14,863	13,538
14	28/02/2019	458,075	11,478	3,384	14,863	13,441
15	31/03/2019	446,514	11,561	3,301	14,863	13,345
16	30/04/2019	434,870	11,644	3,218	14,863	13,249

17	31/05/2019	423,142	11,728	3,134	14,863	13,154
18	30/06/2019	411,329	11,813	3,050	14,863	13,060
19	31/07/2019	399,431	11,898	2,965	14,863	12,967
20	31/08/2019	387,447	11,984	2,879	14,863	12,874
21	30/09/2019	375,377	12,070	2,792	14,863	12,782
22	31/10/2019	363,220	12,157	2,705	14,863	12,690
23	30/11/2019	350,976	12,245	2,618	14,863	12,600
24	31/12/2019	338,643	12,333	2,530	14,863	12,509
TOTAL 2018			142,307	36,043	178,350	156,209

25	31/01/2020	325,849	12,793	2,441	15,234	12,730
26	28/02/2020	312,964	12,886	2,349	15,234	12,639
27	31/03/2020	299,985	12,978	2,256	15,234	12,549
28	30/04/2020	286,913	13,072	2,162	15,234	12,459
29	31/05/2020	273,747	13,166	2,068	15,234	12,370
30	30/06/2020	260,486	13,261	1,973	15,234	12,281
31	31/07/2020	247,129	13,357	1,877	15,234	12,194
32	31/08/2020	233,676	13,453	1,781	15,234	12,106
33	30/09/2020	220,127	13,550	1,684	15,234	12,020
34	31/10/2020	206,479	13,648	1,587	15,234	11,934
35	30/11/2020	192,733	13,746	1,488	15,234	11,848
36	31/12/2020	178,888	13,845	1,389	15,234	11,763
TOTAL 2019			159,754	23,054	182,809	146,894

37	31/01/2021	164,563	14,326	1,289	15,615	11,971
38	28/02/2021	150,134	14,429	1,186	15,615	11,886
39	31/03/2021	135,601	14,533	1,082	15,615	11,801
40	30/04/2021	120,963	14,638	977	15,615	11,716
41	31/05/2021	106,220	14,743	872	15,615	11,632
42	30/06/2021	91,371	14,849	766	15,615	11,549
43	31/07/2021	76,414	14,956	659	15,615	11,466
44	31/08/2021	61,350	15,064	551	15,615	11,384
45	30/09/2021	46,178	15,173	442	15,615	11,303
46	31/10/2021	30,895	15,282	333	15,615	11,222
47	30/11/2021	15,503	15,392	223	15,615	11,142
48	31/12/2021	0	15,503	112	15,615	11,062
TOTAL 2020			178,888	8,491	187,379	138,134

TOTAL CONTRATO	607,354	115,184	722,538	607,354
-----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Asiento contable por el reconocimiento de activo por derecho de uso:

Bienes Arrendados	Costo de Transporte
1	S/.10,000.00

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
32	Activos adquiridos en arrendamiento financiero	607,354	
3223	Activo por derecho de uso		
3224	Activo por derecho de uso - Transporte	10,000	
40	Tributos por pagar		
40111	Impuesto general a las ventas	9,360	
63	Gastos de servicios prestados por terceros		
6342	Mantenimiento de Activos de Explotación		
63561	camión	42,000	
45	Obligaciones Financieras		
4521	Pasivo por arrendamiento Corto Plazo		268,711
4522	Pasivo por arrendamiento Largo Plazo		338,643
	31/12 Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento del Camión Fotón		
46	Cuentas por pagar diversas - terceros		61,360
4699	Otras cuentas por pagar		
	31/12 Reconocimiento inicial del alquiler del camión por derecho de uso y pasivo del contrato N° 4		

La cuota mensual a pagar por la flota se establece en 18,000 soles revisables anualmente por el IPC. La evolución prevista del IPC es el 2.5%. De ese importe, 3.500.

4.3.3.3 Medición posterior del activo por derecho de uso

Bajo la NIIF 16, se reconoce un activo por derecho de uso, por el valor del pasivo asumido más los costos directos iniciales (10,000 soles costo de transporte).

Asiento contable por el devengo de gastos financieros, pago de cuotas del primer año

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
--------	--------------	------	-------

67		Gastos Financieros	47,596	
	6712	Contratos de arrendamiento financiero		
45		Obligaciones Financieras		47,596
	4552	Costos financieros por arrendamiento financiero		
		31/12 Provisión de gastos financieros que son devengados en el periodo del arrendamiento del Camión de Carga		

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
46	Cuentas por pagar diversas - terceros	S/.61,360	
	4699 Otras cuentas por pagar		
45	Obligaciones Financieras		
	4521 Pasivo por arrendamiento	126,404	
	4552 Costos financieros por arrendamiento financiero	47,596	
40	Tributos por pagar		
	40111 Impuesto general a las ventas	31,320	
10	Efectivo y equivalente de efectivo		266,680
	1041 Cuenta corriente		
	31/12 Pago de la cuota N° 1 (Arrendamiento N° 2)		
	Alquiler de un camión de Carga		

4.3.3.4 Medición posterior del pasivo por arrendamiento

Tabla de depreciación anual:

Periodo	Importe en Libros	Depreciación Anual	Depreciación Acumulada
2018	617,354	154,338	154,338
2019	463,015	154,338	308,677
2020	308,677	154,338	463,015
2021	154,338	154,338	617,354

Asiento contable por la depreciación

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
68	Valuación y deterioro de activos y provisiones	154,338	
	6814 Depreciación de maquinarias y equipos		
39	Depreciación acumulada		154,338

3912 Activos adquiridos en arrendamiento financiero
31/12 Provisión por depreciación del camión de Carga del periodo

Asiento de uso extraordinario

Bienes Arrendados	Exceso de Recorrido	Costo por Km.	Costo total por Km.
Alquiler de Inmueble	10,000	S/ 0.80	S/ 8,000

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
63	Gastos de servicios prestados por terceros	8,000	
	6356 Maquinarias y Equipos de Explotación		
	63563 camión de Carga		
40	Tributos por pagar	1,440	
	40111 Impuesto general a las ventas		
46	Cuentas por pagar diversas - terceros		9,440
	469 Otras cuentas por pagar		
	31/12 Provisión de exceso de recorrido según contrato de Arrendamiento N° 1 del Alquiler de un camión de Carga		

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
46	Cuentas por pagar diversas - terceros	S/.9,440	
	469 Otras cuentas por pagar		
10	Efectivo y equivalente de efectivo		S/.9,440
	1041 Cuenta corriente		
	31/12 Pago del exceso de recorrido (Arrendamiento N° 5) por el alquiler de un camión de Carga		

Incidenca Tributaria: Según el OFICIO N° 232-2003 SUNAT establece que en caso de los gastos por arrendamiento o subarrendamiento de bienes. El Reglamento de Comprobantes de Pago dispone que los recibos por arrendamiento o subarrendamiento son entre otros, documentos autorizados como comprobantes de pago, los mismos que son proporcionados por la SUNAT y permiten sustentar gasto, costo o crédito deducible para efecto tributario, según sea el caso, siempre que se identifique al adquirente o usuario.

En cuanto a los Gastos de alquiler y mantenimiento menciona que Las empresas arrendatarias de vehículos automotores pertenecientes a las categorías A2, A3, A4, B1.3 y B1.4, que sean asignados a actividades de dirección, administración y representación, pueden deducir los gastos de alquiler y mantenimiento de dichos vehículos en función del número máximo de vehículos que otorgan derecho a deducción según la Tabla prevista en el numeral 4 del inciso r) del artículo 21° del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta; siempre que el costo de adquisición o valor de ingreso al patrimonio de tales vehículos sea menor o igual a 30 UIT. INFORME N° 126-2013. SUNAT.

Artículo 41°.- Las depreciaciones se calcularán sobre el valor de adquisición o producción de los bienes o sobre los valores que resulten del ajuste por inflación del balance efectuado conforme a las disposiciones legales en vigencia. A dicho valor se agregará, en su caso, el de las mejoras incorporadas con carácter permanente. SUNAT. En este caso las depreciaciones se adicionarán para efectos de la determinación del impuesto a la renta anual debido a que la superintendencia no se ha pronunciado respecto a este de activo específico por derecho de uso.

4.3.4 Caso de Medición inicial y posterior del arrendamiento y contabilidad para cambios en los términos del contrato

4.3.4.1 Activo identificado

Peruvian Inmobiliari S.A.C, celebra un contrato por arrendamiento de un almacén en una instalación por el plazo de 12 años, el contrato no contiene una opción de extensión Los pagos por arrendamiento son de S/. 120,000 por cada año durante el término inicial (10 años).

Cantidad	Bien Arrendado	Periodo	Valor Unitario Mensual	Valor Anual	Fecha Inicial	Fecha de Vencimiento
1	Almacén	12	S/10,000.00	S/120,000.00	01/01/2018	31/12/2029

El arrendatario incurre en costos iniciales los cuales son necesarios para obtener el arrendamiento, dichos costos ascienden a S/. 18,200, de los cuales S/. 13,200 están relacionados directamente a la instalación y S/. 5,000 relacionados y traslado de bienes de trabajo a la nueva oficina para que quede disponible para su uso.

Bienes Arrendados	Costo de Instalación	Costo de Traslado	Costo Total
1	S/13,200.00	S/5,000.00	S/18,200.00

Al inicio del contrato, el arrendatario determina que no es razonablemente probable que se ejerza la opción de extender el plazo del arrendamiento; por consiguiente, se determina el plazo del arrendamiento por 12 años.

La tasa de interés implícita del contrato de arrendamiento, no se puede determinar con facilidad, es por ello que se opta por utilizar la tasa de interés incremental, la cual es determinada a través de una consultoría financiera de endeudamiento similar al del contrato de arrendamiento con una entidad financiera, por el plazo de 11 años y en la misma moneda.

Para el presente contrato se determina una tasa fija de 10% anual.

Cantidad	Bien Arrendado	Periodo	Valor Anual	Tasa	Fecha Inicial	Fecha de Vencimiento
1	Inmueble	12	S/.120,000.00	10%	01/01/2018	31/12/2029

4.3.4.2 Medición inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

Al inicio del arrendamiento, el arrendatario realiza el pago por arrendamiento del primer año, incurre en los costos iniciales mencionados acordados con el arrendador. Mide los

pagos restantes por los 11 años descontados a la tasa de interés de 10% anual el cual asciende a S/. 899,407.

Fecha	N°	Cuota	Valor Actual
31/12/2018	0	S/.120,000.00	120,000
31/12/2019	1	S/.120,000.00	109,091
31/12/2020	2	S/.120,000.00	99,174
31/12/2021	3	S/.120,000.00	90,158
31/12/2022	4	S/.120,000.00	81,962
31/12/2023	5	S/.120,000.00	74,511
31/12/2024	6	S/.120,000.00	67,737
31/12/2025	7	S/.120,000.00	61,579
31/12/2026	8	S/.120,000.00	55,981
31/12/2027	9	S/.120,000.00	50,892
31/12/2028	10	S/.120,000.00	46,265
31/12/2029	11	S/.120,000.00	42,059
TOTAL			899,407

Pago inicial	S/.120,000
Pagos futuros	<u>S/.779,407</u>
Derecho de uso	S/899,407

Cuadro de Amortizaciones del Inmueble Almacén:

Cuota	Fecha	Saldo Inicial	Amortización	Interés	Cuota	Valor Actual
0						899,407
1	31/12/2018	779,407	120,000	0	120,000	120,000
2	31/12/2019	737,348	42,059	77,941	120,000	109,091
3	31/12/2020	691,083	46,265	73,735	120,000	99,174
4	31/12/2021	640,191	50,892	69,108	120,000	90,158
5	31/12/2022	584,210	55,981	64,019	120,000	81,962
6	31/12/2023	522,631	61,579	58,421	120,000	74,511
7	31/12/2024	454,894	67,737	52,263	120,000	67,737
8	31/12/2025	380,384	74,511	45,489	120,000	61,579
9	31/12/2026	298,422	81,962	38,038	120,000	55,981
10	31/12/2027	208,264	90,158	29,842	120,000	50,892

11	31/12/2028	109,091	99,174	20,826	120,000	46,265
12	31/12/2029	0	109,091	10,909	120,000	42,059
		TOTAL	899,407	540,593	1,440,000	899,407

Se reconoce los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
32	Activos adquiridos en arrendamiento financiero	S/.899,407	
322	Propiedad Planta y Equipo - Arrend. Financiero		
3223	Activo por derecho de uso		
32232	Activo por derecho de uso - Almacén		
45	Obligaciones Financieras		
452	Contratos de Arrendamiento Financiero		
4521	Pasivo por arrendamiento Corto Plazo		S/.338,264
4522	Pasivo por arrendamiento Largo Plazo		S/.571,142
	31/12 Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento del Inmueble para almacén		

Reconocimiento de costos iniciales por el arrendador.

Bienes Arrendados	Costo de Instalación	Costo de Traslado	Costo Total
1	S/13,200.00	S/5,000.00	S/18,200.00

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
32	Activos adquiridos en arrendamiento financiero	18,200.00	
322	Propiedad Planta y Equipo - Arrend. Financiero		
3223	Activo por derecho de uso - Instalación	13,200	
3224	Activo por derecho de uso - Traslado	5,000	
40	Tributos por pagar	3,276	
40111	Impuesto general a las ventas		
46	Cuentas por pagar diversas - terceros		21,476
4699	Otras cuentas por pagar		
	31/12 Reconocimiento de costos iniciales para la habilitación del arrendamiento del almacén		

Pago de los costos iniciales y primera cuota de arrendamiento

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
45	Obligaciones Financieras	120,000	
452	Contratos de Arrendamiento Financiero		
40	Tributos por pagar	25,466	
40111	Impuesto general a las ventas		
46	Cuentas por pagar diversas - terceros	21,476	
469	Otras cuentas por pagar diversas		
4699	Otras cuentas por pagar		
10	Efectivo y equivalente de efectivo		S/.166,942
1041	Cuenta corriente		
	31/12 Pago de la cuota N° 1 (Arrendamiento N° 5) por el alquiler de un inmueble para almacén		

Pago de la segunda cuota del arrendamiento del almacén

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
45	Obligaciones Financieras	S/.120,000	
452	Contratos de Arrendamiento Financiero		
40	Tributos por pagar	S/.21,600	
40111	Impuesto general a las ventas		
10	Efectivo y equivalente de efectivo		S/.141,600
1041	Cuenta corriente		
	31/12 Pago de la cuota N° 2 (Arrendamiento N° 5) por el alquiler de un inmueble para almacén		

Devengo de gastos de intereses en el Periodo

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
67	Gastos Financieros	S/.77,941	
6712	Contratos de arrendamiento financiero		
45	Obligaciones Financieras		S/.77,941
4552	Costos financieros por arrendamiento financiero		
	31/12 Provisión de gastos financieros que son devengados en el periodo del arrendamiento del Almacén		

4.3.4.4 Medición posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento

El arrendatario contabilizará los adicionales de instalación por concepto de instalación y habilitación de la propiedad bajo otros estándares contemplados bajo NIIF 16, esto porque los costos incurridos en la habilitación del activo para el uso de la propiedad en arrendamiento, se incluyen en el costo de activo por derecho de uso.

Tabla de depreciación:

N°	Periodo	Importe en Libros	Depreciación Anual	Depreciación Acumulada
0	0	917,607		
1	2018	841,140	76,467	76,467
2	2019	764,673	76,467	152,935
3	2020	688,205	76,467	229,402
4	2021	611,738	76,467	305,869
5	2022	535,271	76,467	382,336
6	2023	458,804	76,467	458,804
7	2024	382,336	76,467	535,271
8	2025	305,869	76,467	611,738
9	2026	229,402	76,467	688,205
10	2027	152,935	76,467	764,673
11	2028	76,467	76,467	841,140
12	2029	0	76,467	917,607

Asiento de depreciación del ejercicio:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
68	Valuación y deterioro de activos y provisiones	76,467	
6814	Depreciación de maquinarias y equipos		
39	Depreciación acumulada		76,467
3912	Activos adquiridos en arrendamiento financiero		
	31/12 Provisión por depreciación del almacén del periodo		

Incidencia Tributaria: Efectuará la adición para efectos del cálculo del impuesto a la renta tanto el cálculo del ejercicio corriente de los intereses y los devengos de la depreciación efectuada en el ejercicio corriente, los pagos de las cuotas de arrendamientos serán deducibles para efectos de la declaración jurada anual y esto se verá a más detalle en el cierre del ejercicio del 31 de diciembre del 2018.

OFICIO N° 232-2003 SUNAT establece que en caso de los gastos por arrendamiento o subarrendamiento de bienes. El Reglamento de Comprobantes de Pago dispone que los recibos por arrendamiento o subarrendamiento son entre otros, documentos autorizados como comprobantes de pago, los mismos que son proporcionados por la SUNAT y permiten sustentar gasto, costo o crédito deducible para efecto tributario, según sea el caso, siempre que se identifique al adquirente o usuario.

4.4 Comparativo de arrendamientos como resultado de la aplicación de la NIIF 16 vs NIC 17

Activo Arrendado	NIC 17: ARRENDAMIENTOS	NIIF 16 : ARRENDAMIENTOS						
	Gasto por Arrendamiento	Derecho de Uso	Pasivo Financiero Corto Plazo	Pasivo Financiero Largo Plazo	Depreciación	Depreciación Acumulada	Gastos Financieros	Total Gastos 2018
Oficinas	S/.1,320,000.00	S/.5,003,839	S/.991,736	S/.2,290,909	S/.1,000,768	S/.2,001,535	S/.418,422	S/.1,419,190
Camión de Carga	S/.174,000.00	S/.607,354	S/.142,307	S/.338,643	S/.154,338	S/.154,338	S/.47,596	S/.201,934
Costo de Traslado	S/.10,000.00	S/.10,000.00						
Camionetas	S/.144,000.00	S/.345,864	S/.114,795.92	S/.128,571.43	S/.115,287.90	S/.115,287.90	S/.41,503.64	S/.1,419,190
Almacén	S/.120,000.00	S/.899,407.32	S/.109,090.91	S/.670,316.41	S/.76,467.28	S/.76,467.28	S/.0.00	S/.1,419,190
Costo de Instalación	S/.18,200.00	S/.18,200.00						
TOTAL	S/.1,786,200.00	S/.6,884,663	S/.1,357,929	S/.3,428,440	S/.1,346,861	S/.2,347,629	S/.507,522	S/.4,459,504

Gasto por Arrendamiento NIC 17	S/.1,786,200.00
---------------------------------------	------------------------

Activo Arrendado	Gasto por Arrendamiento NIIF 16
Depreciación	S/.1,346,861.29
Gastos Financieros	S/.507,521.88
	S/.1,854,383.17

Variación del Incremento del Gasto	S/.68,183.17
-------------------------------------------	---------------------

Producto de la aplicación de la tasa incremental al descontar los flujos futuros de los arrendamientos, dará como resultado un mayor gasto financiero en los primeros años y menor en los últimos años, dado que el devengamiento se realiza de forma decreciente.

4.5 Presentación de Estados Financieros

4.5.1 Estado de Situación Financiera

La norma NIIF 16, nos menciona que un arrendatario presentará en el estado de situación financiera o en las notas: Los activos por derecho de uso por separado de otros activos. Caso contrario debe incluirá los activos por derecho de uso dentro de la misma partida de los estados financieros que le hubiera correspondido a los activos subyacentes de haber sido de su propiedad. Además, se debe revelar qué partidas del estado de situación financiera incluyen esos activos de derechos de uso.

PERUVIAN INMOBILIARI SAC
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en nuevos soles)

ACTIVOS	NIC 17	%	AJUSTE		NIIF 16	%	Diferencia	%
			DEBE	HABER				
ACTIVOS CORRIENTE								
Efectivo y Equivalente de Efectivo (Nota 1)	18,581				18,581			
Cuentas Por Cobrar Comerciales - Terceros (Nota 2)	1,138,941				1,138,941			
Existencias	1,200,000				1,200,000			
Activos Diferidos (Nota 5)	1,649,020				1,649,020			
TOTAL ACTIVOS CORRIENTE	4,006,543	46%			4,006,543	30%	0	0%
ACTIVOS NO CORRIENTE								
Activo por Derecho de Uso			A) 6,884,663		6,884,663			
Cuentas por Cobrar al personal, acc., direct. (Nota 3)	3,823,366				3,823,366			
Inmueble Maquinaria y Equipo neto (Nota 6)	893,342				893,342			
Activo Intangible Neto	49,051				49,051			
Depreciación de Activos Subyacente	-130,000			2,347,629 A)	-2,477,629			
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTE	4,635,760	54%			9,172,794	70%	4,537,034	98%
TOTAL ACTIVOS	S/. 8,642,303	100%			S/. 13,179,337	100%	S/. 4,537,034	52%
PASIVOS Y PATRIMONIO								
PASIVOS CORRIENTE								
Tributos Por Pagar (Nota 8)	184,138				184,138			
Remuneraciones Y Participaciones Por Pagar (Nota 9)	58,033				58,033			
Cuentas Por Pagar Comerciales (Nota 10)	21,349				21,349			
Obligaciones Financieras Corto Plazo	136,493			S/.1,357,929 A)	1,494,423			
Otras Cuentas Por Pagar (Nota 11)	610,995				610,995			
TOTAL PASIVOS CORRIENTE	1,011,008	12%			2,368,937	18%	1,357,929	134%
PASIVOS NO CORRIENTE								
Otras Cuentas Por Pagar a largo plazo (Nota 12)	4,790,636				4,790,636			
Obligaciones Financieras Largo Plazo				S/.3,428,440 A)	3,428,440			
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTE	4,790,636	55%			8,219,075	78%	3,428,440	72%
TOTAL PASIVOS	S/. 5,801,644	67%			S/. 10,588,013	80%	4,786,369	83%
PATRIMONIO NETO								
Capital	1,000,000				1,000,000			
Reserva legal	6,724				6,724			
Resultado Acumulado	1,572,000		C) S/.181,152		1,390,848			
RESULTADO DEL EJERCICIO	271,935		B) S/.68,183		203,752			
TOTAL PATRIMONIO NETO	2,850,659	33%			2,601,324	20%	-249,335	-9%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	S/. 8,652,303	100%			S/. 13,189,337	100%	S/. 4,537,034	52%

Levenda

A) Contabilización de la NIIF 16

B) Ganancia o pérdida por aplicación de la NIIF 16

C) Impacto Acumulativo en los resultados de la aplicación inicial de la NIIF 16

D) Extorno de arrendamiento bajo NIC 17

4.5.2 Estado de Resultados

De acuerdo al párrafo 49, de la NIIF 16, en el estado del resultado del periodo y otro resultado integral, un arrendatario mostrará el gasto devengados por los intereses por el pasivo por arrendamiento de forma independiente y separada del cargo por el reconocimiento de la depreciación del activo por derecho de uso. El gasto por intereses sobre el pasivo por arrendamiento es un elemento compuesto por los gastos financieros. El impacto de la NIIF 16, en el caso mostrado, visualizará una disminución de los resultados obtenidos en los primeros periodos, esto traerá incidencias en los Covenants y los principales indicadores o ratios financieros como el EBITDA, ratio de endeudamiento, apalancamiento prueba de solvencia y otros.

PERUVIAN INMOBILIARI SAC						
ESTADO DE RESULTADOS						
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2018						
(Expresado en nuevos soles)						
	S/	%	AJUSTE		S/	%
			DEBE	HABER		
2018						
Ventas Netas (Ingresos Operacionales)	4,136,936				4,136,936	
Descuentos, Reabajas y Bonificaciones						
VENTAS NETAS	4,136,936	100%			4,136,936	100%
Costo de Ventas	-2,978,594	72%		1,786,200 B)	-1,192,394	29%
UTILIDAD BRUTA	1,158,342	28%			2,944,542	71%
Gastos Operacionales	0					
Gastos Administrativos	-871,956	21%	A)	1,346,861	-2,218,817	54%
Gastos de Ventas	-100,000	2%			-100,000	2%
UTILIDAD DE OPERACION	186,386	5%			625,725	15%
Ingresos Financieros	196,320	5%			196,320	5%
Gastos Financieros	-115,144	3%	A)	507,522	-622,666	15%
Otros Ingresos	132,800	3%			132,800	3%
Otros Gastos	-14,639	0%			-14,639	0%
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTO	385,724	9%			317,541	8%
Impuesto a la Renta (29.5%)	-113,789	3%			-113,789	3%
RESULTADO DEL EJERCICIO	271,935	7%			203,752	5%

Leyenda

A) Contabilización de la NIIF 16
 B) Extorno de arrendamiento bajo NIC 17

4.6 Información a Revelar

Conforme con los párrafos 51 al 60 de la NIIF 16, el cual nos describe los lineamientos para relevar una nota, donde se especifique de manera cualitativa y cuantitativa la información sobre los arrendamientos.

4.6.1 Nota a los Estados Financieros

La compañía ha contraído contratos por arrendamientos operativos que son reconocidos como financieros, en base a los lineamientos de la norma NIIF 16, el plazo promedio de los contratos es de 3 años, los contratos contraídos son bienes para uso de las actividades económicas de la compañía. El valor actual de los flujos contraídos asciende S/1, 612,200.00.

4.7 Incidencia Financiera en los Estados Financieros

4.7.1 Ratios financieros

Principales Ratios Financieros	NIC 17	NIIF 16	Diferencia	%
Ratio de Endeudamiento	67%	80%		13%
Ratio de Solvencia	149%	124%		-24%
Capital de Trabajo	2,995,535	1,637,605	-1,357,929	-45%
EBITDA	304,547	743,886	439,339	144%
Ratio de Liquidez	3.96	1.69		-2.27
Prueba Ácida	2.78	1.18		-1.59

NIC 17

CT = $\frac{\text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	4,006,543	-	1,011,008	2,995,535
R. S. = $\frac{\text{Activo}}{\text{Pasivo}}$	$\frac{8,642,302.65}{5,801,643.72}$	=		1.49
R. L = $\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$\frac{4,006,542.67}{1,011,008.10}$	=		3.96
P. A = $\frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventario}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$\frac{2,806,543}{1,011,008}$	=		2.78
R. E. = $\frac{\text{Pasivo}}{\text{Patrimonio}}$	$\frac{5,801,644}{8,652,303}$	=		0.67

$$\text{EBITDA} = \text{UO} + \text{OI} + \text{OG} \quad 304,547$$

NIIF 16

$\text{CT} = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}}{\text{Corriente}}$	4,006,543	-	2,368,937	1,637,605
$\text{R. S.} = \frac{\text{Activo}}{\text{Pasivo}}$	<u>13,179,336.85</u>	=		1.24
	10,588,012.65			
$\text{R. L.} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	<u>4,006,542.67</u>	=		1.69
	2,368,937.48			
$\text{P. A} = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventario}}{\text{Pasivo Corriente}}$	<u>2,806,543</u>	=		1.18
	2,368,937			
$\text{R. E.} = \frac{\text{Pasivo}}{\text{Patrimonio}}$	<u>10,588,013</u>	=		0.80
	13,189,337			
$\text{EBITDA} = \text{UO} + \text{OI} + \text{OG}$	743,886			

Capital de trabajo: es el excedente determinado de los activos corrientes, una vez cancelados los pasivos corrientes que le quedan a la empresa en calidad de fondos permanentes, para atender las necesidades de la operación normal de la Empresa en marcha. La reducción se debe al efecto del reconocimiento de la determinación de la deuda a corto plazo y el devengo de los intereses financieros implícitos obtenidos del periodo.

Solvencia: realiza la medición de la capacidad que tiene la empresa para hacer frente a sus pasivos por deudas a corto plazo. La empresa tiene como ratio 1.14 quiere decir que el fondo de rotación de la compañía o capacidad inmediata de liquidez es mayor que sus deudas que la empresa.

Endeudamiento: Este realiza la comparación de la deuda total con la totalidad de los recursos. Realiza la medición de la dependencia que tiene la empresa con terceros. El aumento se debe primordialmente a que se realizó el reconocimiento del activo por derecho de uso y también el pasivo por arrendamiento según interpuestas con la adopción de la NIIF 16.

Liquidez: Esta ratio realiza la comparación de la información del estado de situación financiera, específicamente los elementos del activo circulante y los elementos del pasivo circulante. Llegando a analizar la situación de la compañía en el corto plazo:

- Muestra la dificultad para afrontar sus deudas
- sus necesidades para financiarse, de otra forma su liquidez en el corto plazo.

Se muestra que ha disminuido la capacidad de afrontar sus deudas ya que al enfrentar el pasivo a corto plazo producto de los contratos de arrendamientos bajo la NIIF 16 hizo que muestre una realidad financiera de sus obligaciones y se hace un efecto de sinceramiento financiero.

EBITDA: El aumento se debe primordialmente al extorno de los contratos de arrendamiento que estaba considerado dentro del costo de venta o costo de producción según la estructura de la NIC 17 y bajo ese mismo enfoque el extorno del reconocimiento de la depreciación por el activo por derecho de uso y los gastos financieros de los intereses implícitos productos del reconocimiento de los contratos de arrendamiento establecidos de acuerdo a la NIIF 16.

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (2016). Establece que El EBITDA es un indicador financiero de la obtención de análisis de rentabilidad sobre una compañía. La determinación es por medio de obtención de los ingresos menos los gastos, a estos se retira los gastos financieros que son: los intereses, impuestos, amortizaciones y depreciaciones de la empresa. La denominación de EBITDA equivale a las siglas en inglés de Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization, que quiere decir; el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. Se tiene en visión que la NIIF 16 tenga una obtención de una mayor EBITDA y pueda brindar a las empresas inmobiliarias el beneficio operativo que tienen contratos de arrendamiento. En la NIIF 16 se espera que una empresa haga el reconocimiento del interés de los pasivos obtenidos producto de los arrendamientos y estos deben ir separados de la depreciación de los activos por derecho de uso de los arrendamientos.

La determinación de la cobertura que se obtuvo de los gastos financieros, La reducción se obtiene en principio por el reconocimiento de todos los gastos financieros de aquellos contratos que se determinaron pagos futuros de arrendamientos llevados a valor presente en la contabilidad por lo que son devengados de forma decreciente en el periodo el que se

ejecuta. Producto de estas operaciones por el cambio de la NIC 17 a esta NIIF, el resultado que se obtendrá en el estado de resultados indicará una baja en el análisis de la cobertura de capacidad financiera que son productos de financiamientos acumulados con entidades bancarias y puede que no sea tentativo para ampliación o acogimiento de nuevas líneas para capital de trabajo u otros.

4.8 Incidencia tributaria

En el análisis de los gastos de arrendamiento se observa que según la NIC 17 arrendamientos, se desarrolló el devengo con figura lineal, se observa que la cuota de arrendamiento anual equivale a S/ 1. 786,200.00, y en comparación de desde el punto de la NIIF 16, se evidencia que el gasto está compuesto de los gastos financieros S/ 507,522 también el gasto de depreciación por S/ 1. 346,861.00. Se pone en evidencia que la Norma Internacional de Información Financiera 16, tiene una incidencia en la acelerar el reconocimiento del gasto en comparación de la NIC 17. Por lo que se determina que tendrá una baja en los resultados de la utilidad neta en los primeros años.

4.8.1 Incidencia tributaria - Determinación del Impuesto a la Renta

Luego de la determinación consolidada de los 05 contratos de arrendamientos.

Cálculo 1, considerando el gasto lineal bajo la NIC 17 para el ejercicio 2018.

	<u>SOLES</u>
Utilidad contable	<u>317,541</u>
(+) Adiciones	0
(-) Deducciones	<u>0</u>
Utilidad tributaria	<u>317,541</u>

Impuesto a la renta 29.5%	93,674
---------------------------	--------

Se evidencia en la obtención de los resultados para la determinación del impuesto a la renta, en la obtención de la utilidad bajo resultados contables antes de los impuestos el importe determinante obtenido por el impuesto a la renta por pagar del periodo 2018 es por S/ 93,674.00

Cálculo 2, Con la aplicación de la NIIF 16, Determinación de los gastos obtenidos por la separación de la depreciación e intereses.

	SOLES
Utilidad contable	317,541
(+) Adiciones	-
Gastos financieros	507,522
Depreciación por derecho de uso	1,346,861
(-) Deducciones	-
Cuotas de arrendamiento	-1,786,200
Utilidad tributaria	385,724

Impuesto a la renta 29.5 %	113,789
-----------------------------------	----------------

Desde la perspectiva tributaria en la ejecución de la determinación del impuesto a la renta según el artículo 37° de la ley del impuesto a la renta constituyen como gastos deducibles aquellos desembolsos que estén vinculados al mantenimiento de la fuente generadora de renta haciendo que dichos gastos deben cumplir los siguientes requisitos como: necesidad, razonabilidad y en el inciso (s) del artículo reconoce el gasto de los arrendamientos que recaen sobre aquellos predios destinados a la actividad gravada.

En la ejecución de la determinación del impuesto a la renta anual en la declaración jurada anual (DDJJ) en el rubro de adiciones se tendrá que adicionar los gastos de la depreciación que se registró por el derecho de uso y todos los gastos devengados por los intereses y a su vez este tendrá su contrapartida por el lado de las deducciones del impuesto a la renta el cual constituirá las cuotas pagadas por el arrendamiento en un efecto neto se determinará la el impuesto a la renta por S/ 113,789. Esto impactará en el control del impuesto diferido, y considerando que se trata un tema nuevo, sería recomendable tenerlo discriminado de las otras partidas.

OFICIO N° 232-2003 SUNAT establece que en caso de los gastos por arrendamiento o subarrendamiento de bienes. El Reglamento de Comprobantes de Pago dispone que los recibos por arrendamiento o subarrendamiento son entre otros, documentos autorizados como comprobantes de pago, los mismos que son proporcionados por la SUNAT y permiten sustentar gasto, costo o crédito deducible para efecto tributario, según sea el caso, siempre que se identifique al adquirente o usuario.

CAPÍTULO V: ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

5.1 Análisis de Resultados

5.1.1 Análisis del estudio cualitativo

En el desarrollo del estudio cualitativo se procedió anteriormente a realizar 2 entrevistas en profundidad a expertos en NIIF, los señores Hervias Aguilar Julio César y Flores Aguilar Reynaldo. Así también se realizó 2 entrevistas en profundidad a expertos en tributación a los señores Clavijo Hinostriza Lorena y Olivares Falcón Grace. Paso seguido se procede a desarrollar un análisis de la información recabada a los especialistas.

5.1.1.1 Análisis de las entrevistas a los especialistas en NIIF:

1) ¿De qué trata la NIIF 16 - Arrendamientos?

Análisis: La NIIF 16 trata de estandarizar un modelo de control para los arrendamientos, consiste en un reconocimiento único de los contratos que celebren las empresas, tal es así que el contador general de BSF Almacenes del Perú SAC, comentó acerca del tratamiento que se llevaba antes con la NIC 17, en donde existía 2 tipos de arrendamientos, operativo y financiero, ambos con tratamientos diferentes, que ahora con la aplicación de la NIIF 16, el tratamiento se trabaja de forma diferente existiendo en adelante cambios, por otro lado el consultor senior de Ernest & Young, Flores Aguilar Reynaldo, comentó que quien se ve afectado es el arrendatario, debido a que sus estados financieros reflejarán las incidencias que trae consigo la aplicación de la NIIF 16.

2) ¿Qué opina acerca del nuevo tratamiento contable de los arrendamientos en los estados financieros?

Análisis: Julio Hervias por su parte comenta que básicamente lo que busca la NIIF 16, es que los contratos que cumplan con ciertas características determinadas reflejen la operación de arrendamiento en los estados financieros y que ello estaría bien debido a que de este modo se conoce las obligaciones de una organización y hace que sus estados financieros puedan ser comparables con otras entidades, por otro lado, Reynaldo Flores comenta que efectivamente lo que se hará con la aplicación de la NIIF 16, es sincerar las

operaciones financieras, a través del reconocimiento inicial bajo la aplicación de la norma y que ello también generará incidencias en los estados financieros significativos.

3) ¿Cuál cree usted que sería la incidencia de la NIIF 16 en los Estados Financieros en las empresas del sector inmobiliario-alquiler?

Análisis: El entrevistado Julio Hervias indicó que la incidencia que se verá reflejado en los estados financieros será la incorporación de activos y pasivos debido al reconocimiento que señala la NIIF 16, por otro lado, Reynaldo Flores indica que el personaje que vería estas incidencias en sus estados financieros serían los arrendatarios y el sector inmobiliario, fruto de la necesidad de cumplir con su actividad y recurra a subarrendamientos también vería reflejado estas incidencias.

4) ¿Cómo influye la NIIF 16 en los ratios financieros de una organización?

Análisis: Ambos entrevistados están de acuerdo que la NIIF 16 influye significativamente en los ratios financieros de una organización, Julio Hervias, señala que esto es debido a que antes muchos de los contratos de las empresas se mantenían fuera de los estados financieros y al incorporarlos uno de los efectos es que se incrementará la deuda financiera o cuentas por pagar, y hay compañías que deben cumplir con un nivel de deuda con entidades financieras, incluso llevándolos a un incumplimiento de covenants. Así también comenta Reynaldo Flores que la influencia significativa sería en los covenants, los ratios financieros, debido a que si las obligaciones financieras son representativas, los ratios serán altos en nivel de endeudamiento.

5) ¿Cuáles considera usted serían los sectores más afectados por la aplicación de la NIIF 16?

Análisis: Ambos entrevistados mencionan que los sectores más afectados serían el aerocomercial, así también Julio Hervias menciona que otro sector afectado sería el alquiler (alquiler de activos, por ejemplo), pero del lado del arrendatario. Reynaldo Flores, menciona por otro lado al sector *retail* y el sector inmobiliario-alquiler, que en su actividad normal subarrienda los inmuebles.

6) ¿Cuál será la información a revelar en las notas de los estados financieros?

Análisis: Julio Hervias menciona que la información a revelar en las notas de los estados financieros será los plazos de depreciación de los arrendamientos que se están reconociendo en los estados financieros, así también si hubiera cambios en las estimaciones acerca del periodo de contratos de los arrendamientos. Por otro lado, Reynaldo Flores menciona que en las notas de los estados financieros se debe revelar todas las partidas que, debido al arrendamiento se procedió a reconocer el activo por derecho de uso y la partida de obligaciones fruto del reconocimiento inicial.

7) ¿Considera usted que con la aplicación de la NIIF 16, la gerencia podría tener un mejor panorama de la realidad de su entidad?

Análisis: Julio Hervias se mostró conforme con la interrogando, debido a que indicó que la aplicación de la NIIF 16, aportaría bastante a los usuarios de la información, ya que con la aplicación de la norma se verá reflejado en los estados financieros toda la obligación que tiene la empresa, distinto a un escenario pasado en donde no se precisaba ese dato.

Por otra parte, Reynaldo Flores considera que más que ser algo positivo, será sincerar la situación actual de las compañías en cuanto a sus obligaciones y con ello la gerencia si podría tomar una decisión más acertada para la compañía.

8) ¿Considera usted que sería complicado para una entidad, la determinación del valor actual de un contrato de arrendamiento según la NIIF 16?

Análisis: Julio Hervias, considera que no sería tan complicado para una entidad la determinación del valor actual de un contrato de arrendamiento según la NIIF 16, debido a que existen 2 caminos por el cual se puede optar para cumplir con lo que señala la NIIF 16, uno de ello es la determinación del valor actual del contrato de arrendamiento y el otro que es la utilización de la tasa del interés incremental, el cual se utiliza a través de lo que le costaría en crédito de similares condiciones en un mercado de libre competencia. Por otro lado, Reynaldo Flores, considera que si sería complicado para una entidad determinar el valor actual de los contratos y que todo ello demandaría de altos conocimientos en la materia.

9) ¿Cuál es el registro contable de la NIIF 16, en el caso del arrendatario?

Análisis: Julio Hervias indicó que el registro contable de la NIIF 16, en el caso del arrendatario será el reconocimiento inicial con la activación del activo, así también la

depreciación del activo y los pagos de las cuotas del arrendamiento, todo ello por el tiempo que dure el contrato.

Así también Reynaldo Flores, indicó que debe registrarse el reconocimiento del activo y el pasivo por la obligación adquirida, con el interés implícito correspondiente, por otro lado, la depreciación de cada cuota mensual.

5.1.1.2 Análisis de las entrevistas a los especialistas en Tributación:

1) ¿Cuál sería la incidencia en el Impuesto a la Renta, la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, en el sector inmobiliario-alquiler?

Análisis: Lorena Clavijo, consultora Senior de BDO Consultores Tributarios y Legales SA, nos comentó que efectivamente si habría incidencias en el impuesto a la renta con la implementación de la NIIF 16 y esto a razón principalmente que con la NIC 17 se consideraba gasto deducible los contratos operativos, pero ahora con la NIIF 16, se deberán consignar reparos tributarios por la depreciación que generará el reconocer el activo, así como también los intereses. Por otro lado Grace Olivares nos indicó que la incidencia en el impuesto a la renta se verá reflejado en los gastos de financiamiento al no tener comprobante de pago, incumpliría con un requisito formal para la toma de gasto deducible, así como también la problemática de realizar los ajustes tributarios por traer al valor presente el monto total del alquiler.

2) ¿Cuáles considera usted serían los sectores más afectados por la aplicación de la NIIF 16?

Análisis: Lorena Clavijo indicó los sectores que ella considera serían los que tendrían mayor afectación, son el sector financiero, aerocomercial, telecomunicaciones y sobre todo el sector *retail*, todo ello debido a que estas empresas manejan grandes cantidades de contratos de arrendamientos. Por otro lado, Grace Olivares, indicó que los sectores más afectados serán aquellos que no dispongan de liquidez para un crédito, debido a que tendrán que optar por el arrendamiento pese a que quizá le sea más conveniente el comprar el bien.

3) Con la aplicación de esta norma, ¿Qué es más beneficioso para una organización, arrendar los activos o comprarlos?

Análisis: Lorena Clavijo, comentó que desde su punto de vista todo dependerá de la posición de la situación financiera que tenga la organización para efectos tributarios, porque cuando el activo es propio, es aceptado realizar la depreciación y en el caso de un arrendamiento financiero se realiza la deducción a través de los intereses, también la depreciación pero tributariamente se tendría que reparar, por ello es que considera que sería recomendable comprar bajo efectos tributarios aunque para efectos financieros mejor es alquilar. Por otro lado, Grace Olivares indica que todo dependerá de la intención de la empresa al realizar el contrato de arrendamiento y entre ello la comparación de la contabilización de los intereses que genera al aplicar la norma, frente a los intereses y gastos al optar por un crédito por la compra de un activo.

4) ¿Cuáles son las incidencias tributarias que genera la NIIF 16 en el impuesto a la renta en el sector inmobiliario?

Análisis: Lorena Clavijo considera que las incidencias tributarias que genera la NIIF 16 en el Impuesto a la Renta en el sector inmobiliario, sería el de adicionar la depreciación y los intereses implícitos de los activos por derecho de uso y que hasta el momento la SUNAT no se ha pronunciado en específico de la casuística de esta norma. Así también, Grace Olivares señaló que en el caso del arrendatario, debe saber identificar las cuentas del activo o del gasto por el arrendamiento para determinar el ajuste correspondiente.

5) ¿Cuáles son las incidencias tributarias que genera la NIIF 16 en los activos y pasivos en el sector inmobiliario?

Análisis: Lorena Clavijo manifestó que las incidencias tributarias que genera la NIIF 16 en los activos y pasivos en el sector inmobiliario proceden de la siguiente manera: En el caso de los activos se tendrá que reconocer en los estados financieros el cual va a originar que se vea reflejada una obligación en caso de que superen el tope para la obligación del pago del ITAN, porque generará un incremento en el pago del ITAN y en el caso de los pasivos se tendrá que reconocer un interés implícito, que mostrará en los estados financieros y dichos intereses se tendrán que adicionar para efectos del impuesto a la renta. Por otro lado, Grace Olivares indicó que al reconocer un activo, se tendrá que evaluar si ese importe será considerado como parte de la base imponible para el ITAN. Con ello podría afectar la liquidez de la empresa.

6) ¿En qué momento cree usted que se requiere hacer un planeamiento tributario de la NIIF 16 o no sería necesario?

Análisis: Lorena Clavijo recomienda que, al inicio de la celebración del contrato de arrendamiento, se organice una planificación tributaria y ya finalizando el año también con el fin de anticiparnos al panorama que se debe asumir. Así también Grace Olivares, indicó que lo que, si es necesario, es tener previsto es el importe de los gastos financieros del contrato de arrendamiento, porque ello implicará un aumento en los gastos para la presentación de los estados financieros.

7) ¿Cree usted que el sector inmobiliario está preparado para afrontar los flujos económicos por adiciones tributarias generadas por la implementación de la NIIF 16?

Análisis: Lorena Clavijo comentó que las empresas peruanas que tienen casas matrices en el exterior, ya estarían preparadas para afrontar los flujos económicos por adiciones tributarias generadas por la implementación de la NIIF 16. Sin embargo; las que no fueran así aún se encuentran en proceso de adaptación y fijación de impactos, pero que de todas formas podrán asumir el reto de la implementación de la NIIF 16. Así también Grace Olivares que los principales contribuyentes con resultados positivos, si podrían estar preparados, pero también podría verse afectados por las cuotas del ITAN.

8) ¿Cree usted que esta norma genera brechas tributarias que obligan a las compañías del sector inmobiliario a que tengan una doble contabilidad (financiera y tributaria)?

Análisis: Lorena Clavijo indicó que si considera que la norma en efecto está generando brechas tributarias que obligarán a las empresas llevar una doble contabilidad. Y ello se verá reflejado al finalizar el cierre de ejercicio y se vea plasmado las adiciones generadas por la implementación de la norma. Por otro lado, Grace Olivares comentó que en efecto si se generará brechas tributarias y que se debe manejar con cuidado el tema de control de las adiciones tributarias, todo ello con el fin de de determinar correctamente las adiciones y deducciones del impuesto a la renta.

9) ¿Qué recomendaría a los inversionistas respecto a la toma de decisiones de los contratos de arrendamientos?

Análisis: La recomendación de Lorena Clavijo es el de adquirir un bien vía leasing o en todo caso comprar los activos, todo ello desde el punto de vista tributario. Y no tenga así que realizar adiciones por concepto de depreciación o intereses. Por otro lado Grace Olivares, recomendó analizar cuál es la intención de contar con un activo o si sólo es necesario un espacio temporal, evaluar si se tiene respaldo financiero o efectivo para afrontar una compra de activo.

10) ¿Cuál es el registro contable de las adiciones tributarias de los contratos de arrendamiento con la aplicación de la NIIF 16?

Análisis: Lorena Clavijo nos comenta que para el cierre del ejercicio se adicionarán las cuotas pagadas, todo ello con sustento y papeles de trabajo. Dichas adiciones generarán diferencias temporales que deben ser llevados con estricto control. Así también Grace Olivares indicó que el registro contable impactará el control del impuesto diferido y por ser un tema nuevo, debiera manejarse discriminado las partidas que intervengan.

5.1.2 Análisis del estudio cuantitativo

Se procede a realizar el análisis del Chi cuadrado para validar las hipótesis planteadas en el presente trabajo de investigación, para ello se identifica las variables a emplear:

Tabla 10. Variable Independiente y Dependiente

VARIABLES	DESCRIPCIÓN
Variable Independiente	NIIF 16 Arrendamientos
Variable Dependiente	Incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta

Nota: Elaboración propia.

Prueba de Hipótesis General:

Hipótesis General_1: La NIIF 16: Arrendamientos, incide en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

Hipótesis General_0: La NIIF 16: Arrendamientos, no incide en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

Tabla 11. Tabla cruzada NIIF 16 e Incidencia en los estados financieros y en el impuesto a la renta

Tabla cruzada NIIF 16 - Arrendamientos*Incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta

		Incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta			
		Indeciso	De acuerdo	Total	
NIIF 16 - Arrendamientos	Indeciso	Recuento	5	1	6
		Recuento esperado	2.2	3.8	6.0
		% del total	26.3%	5.3%	31.6%
	De acuerdo	Recuento	2	11	13
		Recuento esperado	4.8	8.2	13.0
		% del total	10.5%	57.9%	68.4%
Total	Recuento	7	12	19	
	Recuento esperado	7.0	12.0	19.0	
	% del total	36.8%	63.2%	100.0%	

Tabla 12. Prueba de Chi Cuadrado de la Hipótesis General

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	8,146 ^a	1	0.004		
Corrección de continuidad ^b	5.487	1	0.019		
Razón de verosimilitud	8.439	1	0.004		
Prueba exacta de Fisher				0.010	0.010
Asociación lineal por lineal	7.717	1	0.005		
N de casos válidos	19				

Análisis:

Como el valor observado es 0,004 <0.05 rechazamos la hipótesis nula y aceptamos la hipótesis alternativa, es decir que la NIIF 16 Arrendamientos, incide en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

Prueba de Hipótesis Específica 1:

Hipótesis_1: La NIIF 16: Arrendamientos, incide en los Estados Financieros en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

Hipótesis_0: La NIIF 16: Arrendamientos, no incide en los Estados Financieros en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

Tabla 13. Tabla cruzada NIIF 16 e Incidencia en los Estados Financieros

			Incidencia en los Estados Financieros		Total
			Indeciso	De acuerdo	
NIIF 16 - Arrendamientos	Indeciso	Recuento	2	4	6
		Recuento esperado	,6	5,4	6,0
		% del total	10,5%	21,1%	31,6%
	De acuerdo	Recuento	0	13	13
		Recuento esperado	1,4	11,6	13,0
		% del total	0,0%	68,4%	68,4%
Total	Recuento	2	17	19	
	Recuento esperado	2,0	17,0	19,0	
	% del total	10,5%	89,5%	100,0%	

Tabla 14. Prueba de Chi Cuadrado de la Hipótesis Específica 1

Pruebas de chi-cuadrado					
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	4,843 ^a	1	,028		
Corrección de continuidad ^b	1,951	1	,163		
Razón de verosimilitud	5,149	1	,023		
Prueba exacta de Fisher				,088	,088
Asociación lineal por lineal	4,588	1	,032		
N de casos válidos	19				

Análisis:

Como el valor observado es $0,028 < 0,050$ rechazamos la hipótesis nula y aceptamos la hipótesis alternativa, es decir que la NIIF 16 Arrendamientos incide en los Estados Financieros en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

Prueba de Hipótesis Específica 2:

Hipótesis_1: La NIIF 16: Arrendamientos, incide en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

Hipótesis_0: La NIIF 16: Arrendamientos, no incide en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

Tabla 15. Tabla cruzada NIIF 16 e Incidencia en el Impuesto a la Renta

			Incidencia en el Impuesto a la Renta			Total
			En desacuerdo	Indeciso	De acuerdo	
NIIF 16 - Arrendamientos	Indeciso	Recuento	1	4	1	6
		Recuento esperado	,3	2,5	3,2	6,0
		% del total	5,3%	21,1%	5,3%	31,6%
	De acuerdo	Recuento	0	4	9	13
		Recuento esperado	,7	5,5	6,8	13,0
		% del total	0,0%	21,1%	47,4%	68,4%
Total	Recuento	1	8	10	19	
	Recuento esperado	1,0	8,0	10,0	19,0	
	% del total	5,3%	42,1%	52,6%	100,0%	

Tabla 16. Prueba de Chi Cuadrado de la Hipótesis Específica 2

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	5,578 ^a	2	,061
Razón de verosimilitud	6,107	2	,047
Asociación lineal por lineal	5,257	1	,022
N de casos válidos	19		

Análisis:

Como el valor observado es 0,061 < 0.050 rechazamos la hipótesis alternativa y aceptamos la hipótesis nula, es decir que la NIIF 16 Arrendamientos, no incide en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

5.1.3 Análisis de los casos prácticos

5.1.3.1 Análisis del caso - Incidencia Financiera

A la fecha de nuestra investigación, la administración tributaria peruana - SUNAT no ha realizado ningún pronunciamiento tributario del tema. Según entrevistas realizadas a los especialistas, nos mencionan acerca de dos posiciones que se podrían tomar para efectos tributarios. La primera posición menciona, que como base principal se tomará el tratamiento dado por la norma contable, pudiendo reconocer el gasto por depreciación por derecho de uso y los gastos financieros.

La segunda posición menciona que la Ley del Impuesto a la Renta y su Reglamento no sufrirán ningún cambio y se seguirá tomando como gasto deducible la cuota del arrendamiento. Son dos posiciones razonables, pero queda a cargo de la administración tributaria dar una aclaración o pronunciamiento acerca del nuevo tratamiento y los efectos tributarios que tendría.

En la ejecución de los arrendamientos de la empresa clasificados como arrendamientos operativos deben primeramente estar sujetas a evaluación por lo que se hizo la separación de los tipos de contratos ya que deben cumplir con los requerimientos exigidos por la norma, los bienes que son arrendados forman parte de los activos que ejercen en su

operatividad la explotación y producción para el uso exclusivo del desarrollo de las actividades fuente generadora de recursos, Peruvian ejerce el control de los bienes. La disposición de las oficinas y los vehículos, son activos o recursos indispensables para la ejecución de las actividades, así como el mismo giro del negocio.

A continuación, describiremos la forma de presentación en los estados financieros con las partidas que nos exigen la NIIF16. Que va desde el activo y los pasivos discriminados en corto y largo plazo.

PERUVIAN INMOBILIARI SAC
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en nuevos soles)

ACTIVOS	NIC 17		AJUSTE		NIIF 16		Diferencia	
		%	DEBE	HABER		%		%
ACTIVOS CORRIENTE								
Efectivo y Equivalente de Efectivo (Nota 1)	18,581				18,581			
Cuentas Por Cobrar Comerciales - Terceros (Nota 2)	1,138,941				1,138,941			
Existencias	1,200,000				1,200,000			
Activos Diferidos (Nota 5)	1,649,020				1,649,020			
TOTAL ACTIVOS CORRIENTE	4,006,543	46%			4,006,543	30%	0	0%
ACTIVOS NO CORRIENTE								
Activo por Derecho de Uso			A) 6,884,663		6,884,663			
Cuentas por Cobrar al personal, acc., direct. (Nota 3)	3,823,366				3,823,366			
Inmueble Maquinaria y Equipo neto (Nota 6)	893,342				893,342			
Activo Intangible Neto	49,051				49,051			
Depreciación de Activos subyacente	-130,000			2,347,629 A)	-2,477,629			
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTE	4,635,760	54%			9,172,794	70%	4,537,034	98%
TOTAL ACTIVOS	S/. 8,642,303	100%			S/. 13,179,337	100%	S/. 4,537,034	52%
PASIVOS Y PATRIMONIO								
PASIVOS CORRIENTE								
Tributos Por Pagar (Nota 8)	184,138				184,138			
Remuneraciones Y Participaciones Por Pagar (Nota 9)	58,033				58,033			
Cuentas Por Pagar Comerciales (Nota 10)	21,349				21,349			
Obligaciones Financieras Corto Plazo	136,493			S/. 1,357,929 A)	1,494,423			
Otras Cuentas Por Pagar (Nota 11)	610,995				610,995			
TOTAL PASIVOS CORRIENTE	1,011,008	12%			2,368,937	18%	1,357,929	134%
PASIVOS NO CORRIENTE								
Otras Cuentas Por Pagar a largo plazo (Nota 12)	4,790,636				4,790,636			
Obligaciones Financieras Largo Plazo				S/. 3,428,440 A)	3,428,440			
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTE	4,790,636	55%			8,219,075	78%	3,428,440	72%
TOTAL PASIVOS	S/. 5,801,644	67%			S/. 10,588,013	80%	4,786,369	83%
PATRIMONIO NETO								
Capital	1,000,000				1,000,000			
Reserva legal	6,724				6,724			
Resultado Acumulado	1,572,000		C) S/. 181,152		1,390,848			
RESULTADO DEL EJERCICIO	271,935		B) S/. 68,183		203,752			
TOTAL PATRIMONIO NETO	2,850,659	33%			2,601,324	20%	-249,335	-9%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	S/. 8,652,303	100%			S/. 13,189,337	100%	S/. 4,537,034	52%

Levenda

A) Contabilización de la NIIF 16

B) Ganancia o pérdida por aplicación de la NIIF 16

C) Impacto Acumulativo en los resultados de la aplicación inicial de la NIIF 16

D) Exorno de arrendamiento bajo NIC 17

A continuación, se ve el cumplimiento de la norma en la exigencia de la presentación de la información financiera del registro de los activos por derecho de uso y los pasivos tanto en corto y largo plazo. Aplicaremos el método del literal (b), la compañía no re expresara la información comparativa y registrara el efecto acumulado de la primera aplicación de la norma con un ajuste al saldo inicial del patrimonio (reservas o como corresponda) a la fecha de primera aplicación.

Caso de contabilidad de componentes de arrendamiento y distintos de arrendamiento, más pagos variables que depende de un índice. En este caso los pagos son variables que dependen de un índice, la valorización se basa a un aumento al valor del IPC (párrafo 28, 107 NIIF 16), al comienzo de se asume una cuota mensual de 14,500 soles, para el segundo y tercer año un aumento de 2.5% respectivamente, es decir al final de cada año, el pasivo por arrendamiento se vuelve a calcular asumiendo cuotas anuales de 14,500 (14,863 x 2.5%), tercer año 15,234 (15,234 x 2.5%), cuarto año 15,615 (15,615 x 2.5%). Al pago de cada cuota, se reducirá la cuenta del pasivo, se considera para efectos del pago los pagos derivados al uso del activo, los pagos de seguro, impuestos y mantenimiento se reconocen según su naturaleza cuando se efectúen. Caso de arrendamiento de bajo valor, el contrato comprende de 03 Montacargas y 01 Grúa que son utilizados para el desarrollo de las actividades del área logística de los almacenes en arrendamientos, ciertamente existe un control de uso, y es un activo identificable, y tiene un contrato de más de un año, sin embargo, tiene un bajo valor, por lo que se mantendrá con su reconocimiento de gasto lineal.

De acuerdo con lo establecido por la NIIF 16, aquellos contratos de arrendamientos que no cumplan con requerido de la norma y se encuentren dentro de la lista de excepciones, en este caso los contratos nombrados en el caso, son contrato arrendamiento de bajo valor, lo cual no tienen un valor de materialidad o significativo, para ser reconocido como un activo por derecho de uso. Entonces para estos casos, se deberá analizar la factibilidad y de reconocer activos de bajo valor, ya se estos que en su conjunto formen un importe material, habría que determinar si al traer el importe al valor presente podría ser considerado como activo, considerando que el valor presente es un importe menor.

Caso de medición inicial y posterior del arrendamiento y contabilidad para cambios en los términos del contrato. Las empresas tendrán que minimizar los efectos de la norma, los cambios de términos de contratos podrían tener un efecto si no se evalúan sus términos como, por ejemplo: cambios en los precios, tasas o índices, estructura, duración del contrato o las opciones de renovaciones. Las valoraciones impactan significativamente a las ratios financieras.

5.1.3.1.1 Análisis del caso – Ratios Financieros

Se puede observar que se llega a la conclusión de que sí habrá un impacto en las empresas del sector inmobiliario con la puesta en marcha de la NIIF 16. Se evidencia que no habrá mayor impacto en la contabilidad de los contribuyentes arrendadores, se puede ver claramente las incidencias en la presentación de los estados financieros de los mismos tanto en la forma de contabilizarlo, que registrará un incremento en los montos de sus activos, pasivos corrientes y no corrientes, con lo cual afecta la razón circulante; asimismo, habrá un aumento en la razón de endeudamiento y apalancamientos de endeudamientos por el reconocimiento del nuevo pasivo no corriente que derivan de los contratos de arrendamientos que, y que se puede apreciar en los estados financieros dichas variables y sus impactos o incidencias dentro del análisis financiero.

Principales Ratios Financieros	NIC 17	NIIF 16	Diferencia	%
Ratio de Endeudamiento	67%	80%		13%
Ratio de Solvencia	149%	124%		-24%
Capital de Trabajo	2,995,535	1,637,605	-1,357,929	-45%
EBITDA	304,547	743,886	439,339	144%
Ratio de Liquidez	3.96	1.69		-2.27
Prueba Ácida	2.78	1.18		-1.59

NIIF 16

CT = $\frac{\text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	4,006,543	-	2,368,937	1,637,605
R. S. = $\frac{\text{Activo}}{\text{Pasivo}}$	$\frac{13,179,336.85}{10,588,012.65}$	=	1.24	
R. L = $\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$\frac{4,006,542.67}{2,368,937.48}$	=	1.69	

P. A = $\frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventario}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$\frac{2,806,543}{2,368,937}$	=	1.18
R. E. = $\frac{\text{Pasivo}}{\text{Patrimonio}}$	$\frac{10,588,013}{13,189,337}$	=	0.80
EBITDA = UO+OI+OG	743,886		

La determinación de la cobertura que se obtuvo de los gastos financieros, La reducción se obtiene en principio por el reconocimiento de todos los gastos financieros de aquellos contratos que se determinaron pagos futuros de arrendamientos llevados a valor presente en la contabilidad por lo que son devengados de forma decreciente en el periodo el que se ejecuta. Producto de estas operaciones por el cambio de la NIC 17 a esta NIIF, el resultado que se obtendrá en el estado de resultados indicará una baja en el análisis de la cobertura de capacidad financiera que son productos de financiamientos acumulados con entidades bancarias y puede que no sea tentativo para ampliación o acogimiento de nuevas líneas para capital de trabajo u otros.

Determinación de los resultados contables al impactar con la NIIF se presentará la DDJJ Anual de la siguiente manera:

5.1.3.2 Análisis del caso – Incidencia Tributaria

De acuerdo al OFICIO N° 232-2003 SUNAT establece que en caso de los gastos por arrendamiento o subarrendamiento de bienes. El Reglamento de Comprobantes de Pago dispone que los arrendamientos o subarrendamientos, son entre otros, documentos autorizados como comprobantes de pago, los mismos que son proporcionados por la SUNAT y permiten sustentar gasto, costo o crédito deducible para efecto tributario, según sea el caso, siempre que se identifique al adquirente o usuario.

Determinación del Impuesto a la Renta del Ejercicio 2018 con las adiciones y deducciones de acuerdo a las normas presentadas de la empresa Peruvian Inmobiliari SAC:

	SOLES
Utilidad contable	317,541
(+) Adiciones	-
Gastos financieros	507,522
Depreciación por derecho de uso	1,346,861
(-) Deducciones	-
Cuotas de arrendamiento	-1,786,200
Utilidad tributaria	385,724
Impuesto a la renta 29.5 %	113,789

Figura 49. Cuadro Resultado Integral. Elaboración Propia

En la determinación del caso práctico se aplica el artículo N° 37 de la ley del impuesto a la renta en el que se deducen los gastos que constituyen los desembolsos mensuales de los arrendamientos ya que están vinculados y demostrados a través de los contratos y comprobantes y estos deben cumplir los requisitos exigidos por la norma tributaria para demostrar fehaciencia de las operaciones cuyo monto anual de los arrendamientos equivale a S/1.876,200.00 que fueron producto de los 6 contratos de arrendamientos realizados en el caso práctico.

En cuanto a los gastos de intereses por S/ 507,522.00 y depreciación por S/ 1.346,861 realizadas de los 4 contratos calificados como arrendamientos de activos bajo la NIIF 16 tendrán un efecto de adición tributaria para la determinación del impuesto a la renta ya que no hay explícitamente una norma establecida por la SUNAT que permita la deducción de dichos contratos calificados bajo la NIIF16, se hará finalmente un efecto de aplicación de ambos componentes tanto por la deducción de los alquileres mensuales y las adiciones por los conceptos de intereses y depreciación. El importe determinante mostrado en el caso práctico resultó por pagar S/113,789.00 como impuesto a la renta diferido y que se deberá llevar con hojas de trabajo para su control correcto.

Podemos concluir que la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos, sí tendrá incidencias en los estados financieros como la evaluación y análisis de los ratios financieros de las compañías peruanas que se encuentran en el rubro inmobiliario. Es indispensable mencionar que la existencia de una incidencia en los estados financieros traerá consigo la incidencia de en el impuesto a la renta que si bien nos basamos en el Art. 37^a de la norma

para el devengo de gastos por arrendamientos, pero a la fecha no hay un pronunciamiento oficial respecto al reconocimiento explícito de la depreciación o intereses de dichos contratos por activos identificados de la NIIF. Así también esto generará para este 2019 mayor probabilidad que sea materia de investigación la tributación del Impuesto Temporal de los Activos Netos (ITAN) lo cual los especialistas indican que será objeto de próximas investigaciones.

En cuanto a los Gastos de alquiler y mantenimiento menciona que Las empresas arrendatarias de vehículos automotores pertenecientes a las actividades de dirección, administración y representación, pueden deducir los gastos de alquiler y mantenimiento de dichos vehículos en función del número máximo de vehículos que otorgan derecho a deducción según la Tabla prevista en el numeral 4 del inciso r) del artículo 21° del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta; siempre que el costo de adquisición o valor de ingreso al patrimonio de tales vehículos sea menor o igual a 30 UIT. INFORME N° 126-2013. SUNAT.

Decreto Legislativo N°915;La disposición del artículo 18° del Decreto Legislativo N° 299, menciona que el registro contable de un contrato de arrendamiento financiero será demostrado a través de un contrato, además de establecer y mencionar el monto del capital financiado, importe de opción de compra y las cuotas pactadas, así como su discriminación del capital y los intereses. Por ello que la transacción contable debe ser sustentado con el contrato para que sea deducible. En toda circunstancia se menciona a los activos fijos y arrendamientos financieros y no a los arrendamientos adquiridos con terceros, por lo que concluimos que los activos por derecho en uso obtenidos por contratos de alquiler de nuestros proveedores que genera depreciación no podrán acogerse a la depreciación acelerada, y no serán deducibles al no contar con la opción de compra al final del contrato, por lo que, estos activos son propios de la empresa.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

Las conclusiones que obtuvimos a partir de las hipótesis son las siguientes:

Conclusión de Hipótesis General:

Con los resultados que se obtuvieron a través del método cuantitativo, se concluye que la NIIF 16 – Arrendamientos, si incide en los estados financieros y en el impuesto a la renta en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018.

Esto debido a que la hipótesis general pasó por la prueba del Chi cuadrado, tomando las conformidades de los encuestados del sector inmobiliario frente a cada enunciado con respecto la variable independiente, NIIF 16 y la variable dependiente, incidencia en los estados financieros y en el impuesto a la renta, para lo cual el resultado obtenido fue de una significación exacta menor a 0.05, generando como resultado que la hipótesis general es aceptada.

Conclusión de Hipótesis Específica 1:

Con los resultados que se obtuvieron a través del método cuantitativo, se concluye que la NIIF 16 – Arrendamientos, si incide en los estados financieros en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018.

Esto debido a que la hipótesis específica 1, pasó por la prueba del Chi cuadrado, tomando las conformidades de los encuestados del sector inmobiliario frente a cada enunciado con respecto la variable independiente, NIIF 16 y la variable dependiente relacionada a la dimensión incidencia en los estados financieros, para lo cual el resultado obtenido fue de una significación exacta menor a 0.05, generando como resultado que la hipótesis específica 1 es aceptada.

Conclusión de Hipótesis Específica 2:

Con los resultados que se obtuvieron a través del método cuantitativo, se concluye que la NIIF 16 – Arrendamientos, no incide en el impuesto a la renta en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018.

Esto debido a que la hipótesis específica 2, pasó por la prueba del Chi cuadrado, tomando las conformidades de los encuestados del sector inmobiliario frente a cada enunciado con respecto a la variable independiente, NIIF 16 y la variable dependiente relacionada a la dimensión incidencia en el impuesto a la renta, el resultado obtenido fue de una significación exacta mayor a 0.05, generando como resultado que la hipótesis específica 2 sea rechazada y tomada la hipótesis alternativa.

Los enunciados realizados fueron 7, dichos enunciados están plasmados en el cuestionario de la encuesta y específicamente son los ítems N° 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25. Se lista los enunciados, enunciado N° 19: La aplicación de la norma genera cambios positivos en el tratamiento tributario del impuesto a la renta de los arrendamientos, enunciado N° 20: La NIIF 16 genera incidencias tributarias positivas en el impuesto a renta, enunciado N° 21: La NIIF 16 genera incidencias tributarias positivas en el los activos y pasivos de su empresa, enunciado N° 22: En necesario hacer un planeamiento tributario de la NIIF 16 para determinar las incidencias en los EEEF y el Impuesto a la Renta, enunciado N° 23: Las empresas inmobiliarias están preparadas para afrontar los flujos económicos por adiciones tributarias generadas por la implementación de la NIIF 16, enunciado N° 24: Esta norma genera le brechas tributarias el cual obliga a su compañía tenga una doble contabilidad financiera y tributaria y enunciado N° 25: Recomendaría a los accionistas invertir en contratos de arrendamientos.

Frente a los enunciados expuestos y el análisis de los resultados de los gráficos de los enunciados, se llega a la conclusión que las razones por las que en la prueba se obtuvo un resultado negativo, fue porque verificamos que en los gráficos de las preguntas o enunciados mencionados que si bien es cierto en la mayoría de preguntas muchos de los encuestados se encuentran de acuerdo con los enunciados propuestos, existe también un grupo significativo que se encontraba indeciso y en desacuerdo, esto porque en muchos de los casos los encuestados comentaron que recién estaban implementando la norma en sus organizaciones, generando tal vez una incorrecta aplicación o interpretación de la norma,

así también muchos de ellos hicieron mención que se encuentran atentos a la pronunciación de la Administración Tributaria para despejar sus dudas.

Conclusión de Entrevista en Profundidad

En el resultado cualitativo los especialistas indicaron que efectivamente la NIIF 16 tiene incidencias, en los estados financieros y en el impuesto a la renta en las empresas del sector inmobiliario en Lima Sur.

Por otra parte, los especialistas en NIIF, indicaron que la aplicación de la NIIF 16, efectivamente si traería consigo incidencias significativas en los estados financieros y con ello se vería reflejado en los ratios financieros que arrojen dichos estados. Además, que, con la implementación de la norma, la empresa muestra una información sincera de su estatus deudor.

Los especialistas en materia tributaria, indicaron que, en cuanto al ámbito tributario aún no hay una pronunciación por parte de la SUNAT, pero que se espera que pronto se manifieste con respecto a las dudas que están surgiendo con la aplicación de la norma. Pero si tienen en claro cómo será el tratamiento tributario a seguir frente a la aplicación de la norma, los reparos que se debe considerar y los papeles de trabajo que se deben armar para llevar un mejor control de los arrendamientos.

Conclusión del Caso Práctico:

Conclusión del Caso Práctico bajo el análisis financiero

Con la aplicación de la NIIF 16 se determina lo siguiente, respecto a la ejecución anticipada de la Norma Internacional de Información financiera NIIF 16 Arrendamientos, la aplicación de esta norma busca establecer y uniformizar el reconocimiento de los activos por derecho de uso, así como el pasivo por los arrendamientos que serán la obligación a través de cuotas futuras este cambio se debe a que los contratos operativos después de su evaluación bajo esta NIIF sean denominados como contratos de arrendamiento financiero.

La adopción de NIIF en Peruvian Inmobiliari SAC permite visualizar los estados financieros de manera objetiva, transparente, comparable, razonable y fiable el cual

permitirá a los accionistas una correcta toma de decisiones ya que tendrá una visión general de lo que enfrenta y lo que posee. La NIIF 16, brinda el alcance necesario para poner en práctica la aplicación de la norma, debido a que nos indica el reconocimiento inicial del activo, el reconocimiento posterior, así como también el reconocimiento inicial y posterior de los pasivos.

Por otra parte, nos señala las excepciones de la norma a tener en cuenta, porque no todos los contratos de arrendamiento llevarán ese tratamiento, entre ellos se considera el tiempo y valor del contrato más conocidos como activos subyacentes de menor valor que se ejecutó al gasto corriente por el importe y tiempo.

En la centralización de la información se establece que en el estado de situación financiera sólo en la presentación se verá el incremento de las obligaciones pasivas en corto y largo plazo, esto con la evaluación de los ratios financieros se determina que afecta en el apalancamiento, el cual podría ser poco atractivo para las empresas financieras respecto al otorgamiento de evaluación crediticia ya que ahora muchas inmobiliarias trabajan con las líneas que otorgan los bancos. Por otro lado, financieramente el tema del apalancamiento podría jugar en contra a la empresa y esto debido a que, al reflejar el estado financiero, en preciso el estado de situación financiera un mayor grado de endeudamiento, se incumpliría en los *covenants* que solicitan algunas entidades financieras, trayendo consigo el que se le limite las líneas de crédito a la organización.

Por otro lado, en la presentación del estado de resultados habrá una disminución significativa en el costo de venta, incremento en los gastos por depreciación o amortización como los intereses implícitos por el cálculo de los contratos a valor presente a su vez estos cambios se verán reflejados en el EBITDA el cual mostrará la rentabilidad operativa de forma más transparente producto de la operatividad.

Se visualiza que la revelación de la nueva norma regula los cambios en los sistemas y procesos de las empresas inmobiliarias, para la administración sobre todo de los arrendatarios, esta instauración reciente tendrá un costo que deberán enfrentar por la implementación o rediseñar los procesos como programas para los arrendadores, que todo ello aportará mayor eficacia, transparencia y comparabilidad en los informes financieros. No obstante, algunas empresas del rubro no toman medidas o conciencia de estos nuevos desafíos, requisitos y por tanto no han determinado o calculado su impacto.

Las empresas inmobiliarias deben planificar este cambio que traerá cambios significativos en la presentación financiera y la imagen que presentaran ante los stakeholders interesados.

Se llega a la conclusión en la aplicación práctica, que sí hay incidencias en las empresas del sector inmobiliario con la puesta en marcha de la NIIF 16. Se verifica que no hay mayor incidencia en la contabilidad de las empresas de los arrendadores, se puede verificar que las incidencias en la preparación y presentación de los estados financieros tanto en la estructura de presentación se registrará un aumento en los importe de sus activos de forma separada de los fijos ordinarios, también en los pasivos corrientes y no corrientes, la generación de la incidencia es el aumento en la razón de endeudamiento y apalancamientos por el reconocimiento del nuevo pasivo no corriente que derivan de los contratos de arrendamientos que, y que se puede apreciar en los estados financieros dichas variables y sus impactos o incidencias dentro del análisis financiero.

Los contratos menores de arrendamientos que son identificados no serán reconocidos por la NIIF como un activo identificado, por lo que tendrá pasar de forma automática al gasto o costo del ejercicio según la operatividad desempeñada.

En las empresas inmobiliarias el impacto lo sentirán aquellos denominados arrendatarios ya que la norma cambiará sustancialmente la forma de presentación de los estados financieros, el cual hasta el 31 de diciembre del 2018 se consideraba la NIC 17 y ahora desde el primero de enero 2019 está en vigencia la NIIF 16, esto hará que se incluya en las partidas del activo por derecho de uso con un interés implícito y el pasivo por el arrendamiento estas a su vez desagregadas por su propia naturaleza del tiempo de la obligación ya sea corto y largo plazo. Por lo que las organizaciones tendrán que evaluar lo óptimo de la compañía si es mejor arrendar o comprar los activos.

Conclusión bajo análisis Tributario

Actualmente la SUNAT no tiene un pronunciamiento oficial textual de la aplicación de la NIIF 16 pero si se menciona que de acuerdo al Art. 37° de la ley del impuesto a la renta constituyen como gastos deducibles aquellos desembolsos que estén vinculados al mantenimiento de la fuente generadora de renta haciendo que dichos gastos deben cumplir los siguientes requisitos como: necesidad, razonabilidad y en el inciso (s) del artículo

reconoce el gasto de los arrendamientos que recaen sobre aquellos predios destinados a la actividad gravada.

En cuanto a la depreciación e intereses generados por los contratos de arrendamientos estos no tienen explícitamente una aceptación de la Superintendencia el cual obliga actualmente a que las compañías adicionen para efectos de la determinación de la renta anual el cual aplicado estos importes con los gastos de arrendamientos ocasionará una renta diferida que deberá ser controlado a través de los papeles de trabajo si son sobre todo contratos económicos muy altos.

Respecto a los gastos de alquiler y mantenimiento se puede verificar que las compañías arrendatarias de vehículos que son parte de las actividades administrativas, dirección se mostró en los casos que pueden deducir los gastos de alquiler y mantenimiento de dichos activos, a su vez de la mano de la deducción según la tabla del numeral 4 del inciso r) del artículo 21° del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta; siempre que el costo de adquisición o valor de ingreso al patrimonio de tales vehículos sea menor o igual a 30 UIT. INFORME N° 126-2013. SUNAT.

La determinación del impuesto incide tributariamente ya que el producto del reconocimiento discriminado de las nuevas partidas por la adaptación de la NIIF genera un reconocimiento del impuesto a la renta diferido por lo tanto hay importancia significativa en cuanto a la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 al reconocer un activo y pasivo con la consecuencia de la generación de un impuesto diferido en el ejercicio de la aplicación como primer año.

La contabilización de los activos originados de estos contratos es incluida todos los costos que están relacionados dentro de la adquisición, así como aquellos que necesiten costos adicionales para dar viabilidad al uso o estén listos para su funcionamiento entre ellos tuvimos; los costos de transporte, costos de instalación etc. Todos estos conceptos cuando fueron reconocidos por la NIIF no serán objeto de depreciación tributaria por la misma causal que está en discusión los contratos de arrendamientos. Se logró deducir la posible postura que tomará la administración tributaria con respecto al reconocimiento de estos nuevos gastos, llegando a la conclusión que solo se aceptará los gastos de alquiler, por lo cual los gastos de depreciación e intereses serían adicionados, generándose una diferencia temporaria. Asimismo, se determinó que el impuesto diferido generado de la diferencia

tributaria y contable no tendrá gran impacto ya que solo es aplicable para un tipo de arrendamiento que posee la empresa y proviene del menor valor económico

Es indispensable mencionar que la existencia de una incidencia en los estados financieros traerá consigo la incidencia de en el impuesto a la renta que si bien nos basamos en el Art. 37^a de la norma para el devengo de gastos por arrendamientos, pero a la fecha no hay un pronunciamiento oficial respecto al reconocimiento explícito de la depreciación o intereses de dichos contratos por activos identificados de la NIIF. Así también esto generará para este 2019 mayor probabilidad que sea materia de investigación la tributación del Impuesto Temporal de los Activos Netos (ITAN).

RECOMENDACIONES

Se recomienda:

- 1) La aplicación de la NIIF 16 trae consigo un cambio en la presentación de los estados financieros que a su vez genera cambios en los ratios financieros, se recomienda a las empresas que celebran contratos de arrendamientos precisar y determinar las incidencias que trae consigo la norma lo antes posible, debido a que estos cambios en los resultados en indicadores y métricas pueden afectar una correcta toma de decisiones.
- 2) Las empresas deben tener un planeamiento anticipado antes de adquirir un contrato de arrendamiento financiero a fin de determinar de forma anticipada las incidencias que conllevará en su aplicación ya sea para su evaluación de los *covenants* o ratios financieros, si la presentación de los estados financieros estarán más tentativos es por ello debe haber antes una planificación financiera para enfrentar de manera ordenada dichos impactos y después de ello ejecutar o formalizar parte de sus políticas un reporte de evaluación mensual solo para ver estos efectos a fin de que la gerencia pueda tomar decisiones acertadas para el éxito de la compañía.
- 3) Los profesionales que tienen responsabilidad de la determinación de estos impactos deben estar preparados para asumir estos retos de determinación y evaluación, tienen que estar capacitados y preparados ya que incluso sería óptimo que las empresas inmobiliarias tengan una política de capacitación por lo menos al área contable ya que esta norma requiere una capacidad determinada para la correcta elaboración de los costos y obligaciones financieras.
- 4) Antes de celebrar un contrato de arrendamiento financiero es recomendable evaluar los costos en cuanto a los flujos mensuales y su incidencia tributaria para que no afecte de manera significativa los desembolsos de la compañía, y sobretodo analizar que es más recomendable en la posición financiera que enfrentan respecto a si es recomendable a adquirir un activo o arrendarlo con la finalidad de tomar decisiones correctas y no forzar los flujos.
- 5) Se recomienda manejar papeles de trabajo de forma detallada en específico de la aplicación esta norma, a parte la contabilidad debe estar siempre lista con sus

operaciones fehacientes y comparables, las áreas involucradas como contabilidad finanzas, legal o todos los involucrados deben tener comunicación uniforme para aplicar el control correcto a fin de que cada área pueda hacer bien el trabajo como contabilidad con los cálculos del contrato a valor presente y sus devengos de las cuotas, fianzas para la evaluación de los ratios financieros de los cambios habidos y por realizar y legal en caso de enfrentar las obligaciones, penalidades u otros todos estos grupos interesados con la única finalidad de trabajar de manera correcta y comunicados en aplicar la NIIF 16.

- 6) Producto de nuestro trabajo, podemos dar fe que las empresas del sector inmobiliario si tendrán incidencias financieras y que estos cambios pueden estar en contra de los intereses de la organización, por lo que se recomienda llevar un buen control que permita esclarecer dudas de ser necesario, aduciendo que los cambios generados en los ratios financieros, son por la aplicación de la norma.
- 7) Se recomienda el uso del presente trabajo de investigación como fuente de consulta a los especialistas contables en NIIF, así como también en la contabilidad de gestión; pero analizándolo de acuerdo a la medida de la empresa que requiera la aplicación de la NIIF 16, ya que de acuerdo al sector puede existir diferencias en que en alguno si tenga incidencias en algún ámbito tratado y en otros no.
- 8) Proponemos con nuestro trabajo de investigación que sea una fuente de ayuda para los contadores ya que esta norma ha ingresado de forma agresiva que representa un cambio importante para el tratamiento contable de los arrendamientos muchos profesionales en especial los contadores podrán encontrar diversos casos prácticos referidos al sector con las cuentas identificadas tanto en su incidencia financiera y en el impuesto a la renta.
- 9) Como resultado de la investigación salió que hay una materia nueva a investigar, es el caso del Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) ya que su determinación para los activos producto de los arrendamientos financieros por empresas que no reportan a la SBS causan materia de próximos pronunciamientos por la Superintendencia ya que tendríamos que evaluar si este monto será considerado como parte de la base imponible para el ITAN.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguiar, N. (2011). *Tributación y Contabilidad. Una perspectiva histórica y de derecho comparado*. Granada: Ruiz de Aloza. Recuperado de <https://bibliotecadigital.ipb.pt/bitstream/10198/11316/1/1.14.pdf> [20 de Julio del 2019].
- Barral, A., Cordobés, M. & Ramírez, J. (2014). Los arrendamientos operativos: impacto de su reconocimiento en los estados financieros y en la política de financiación de las compañías españolas y del Reino Unido. *Revista de contabilidad*, Párr. 12-15. Recuperado de <http://search.proquest.com.upc.remotexs.xyz/accountingtaxbanking/docview/1640739496/fulltextPDF/3CEF6CF7489F429DPQ/5?accountid=43860> [Consulta: 26 de junio de 2019].
- Cano, A. (2010). Algunas experiencias exitosas en Latinoamérica relacionadas con la estandarización contable. *Investigación y Reflexión*, 28 (2), 207-226. Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/909/90920053012.pdf> [20 de Julio del 2019].
- Deloitte (2016). NIIF 16 Arrendamientos: Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos. Recuperado de <https://www2.deloitte.com/es/es/pages/audit/articles/niif-16-de-arrendamientos.html> [20 de Julio del 2019].
- Deloitte (2016). Arrendamientos, Una guía para el IFRS 16. Recuperado de <https://www2.deloitte.com/pe/es/pages/audit/articles/arrendamientos-una-guia-para-el-ifrs-16.html> [20 de Julio del 2019].
- Deloitte (2018). Cerrando el primer semestre de 2018. Recuperado de <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte-ES-Auditoria-Newsletter-%20contable-Primer-Semestre-2018.pdf>
- Díaz, O., Durán, L., & Valencia, A. (2012). Análisis de las diferencias entre el tratamiento contable y el fiscal para los elementos de propiedades, planta y equipo: el caso peruano. *Contabilidad y Negocios*, 7(14), 5-22. Recuperado a partir de

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/contabilidadyNegocios/article/view/3877> [18 de Julio del 2019].

Durán, L. (2014). La influencia de la contabilidad en la determinación del Impuesto a la Renta Empresarial: un breve análisis de la situación en el Perú. *Ius et veritas*, 24(48), 180-199. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11916> [21 de Julio del 2019].

El Marco Conceptual para la Información Financiera. (2010). El Marco Conceptual para la Información Financiera. Recuperado de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/no_oficializ/ES_GVT_RedBV2016_conceptual.pdf [Consulta: 23 de julio de 2019].

Hernández, R. (2014). Metodología de la Investigación. Recuperado de <http://observatorio.epacartagena.gov.co/wp-content/uploads/2017/08/metodologia-de-la-investigacion-sexta-edicion.compressed.pdf> [02 de agosto del 2019].

KPMG (2016). NIIF 16 Arrendamientos. Recuperado de <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pdf/2016/06/NIIF16-arrendamientos-abr-2016.pdf>

KPMG (2016). NIIF 16 Arrendamientos. Recuperado de <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pdf/2016/06/NIIF16-arrendamientos-abr-2016.pdf>

KPMG (2017). NIIF y sus implicancias fiscales en el Perú 2017-2018. Recuperado de <https://home.kpmg/pe/es/home/services/audit/niff-y-sus-implicancias-fiscales-en-peru.html>

Morales, J. (2016). La nueva revolución en la contabilidad de los arrendamientos. Efectos contables y económicos. En Foro AECA Instrumentos Financieros. Madrid, España. Recuperado de <https://www.aeca.es/old/new/2016/comunicacion11.pdf> [20 de Julio del 2019].

Morales-Díaz, J. (2018). La última reforma de las NIIF y sus efectos en los estados financieros. Madrid, Recuperado de

https://www.researchgate.net/publication/325259452_La_Ultima_Reforma_de_las_NIIF_y_sus_Efectos_en_los_Estados_Financieros [20 de Junio del 2019].

Moreno, M. (2009). Estados Financieros, Recuperado de <http://ebookcentral.proquest.com.upc.remotexs.xyz/lib/upcsp/reader.action?docID=3182482> [22 de Julio del 2019].

Norma Internacional de Contabilidad (NIC). (2018). Norma Internacional de Contabilidad 1. Presentación de Estados Financieros. [NIC 1]. Recuperado de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/no_oficializ/nic/ES_GVT_RedBV2016_IAS01.pdf [Consulta: 23 de julio de 2019].

Norma Internacional de Contabilidad (NIC). (2018). Norma Internacional de Contabilidad 8. Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. [NIC 8]. Recuperado de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/no_oficializ/nic/ES_GVT_RedBV2016_IAS08.pdf [Consulta: 23 de julio de 2019].

Norma Internacional de Contabilidad (NIC). Norma Internacional de Contabilidad 17. Arrendamientos. Recuperado de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/17_NIC.p [Consulta: 10 de Julio de 2019].

Norma Internacional de Información Financiera (NIIF). (2018). Norma Internacional de Información Financiera 16. Arrendamientos. [NIIF 16]. Recuperado de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/oficializada/ES_GVT_IFRS16_2016.pdf [Consulta: 18 de junio de 2019].

PWC (2016). Noticias NIIF. Recuperado de <https://www.pwc.com/cl/es/ifrs/assets/Noticias-NIIF-Febrero-2016.pdf>

PWC (2018). Arrendamientos. Recuperado de https://www.pwc.com/ve/es/publicaciones/assets/PublicacionesNew/Boletines/Aler ta_Tecnica_NIIF16_Arrendamientos_Oct2018.pdf

Real Academia Española (RAE). (2018). Incidencia.. En Diccionario de la lengua española. Edición del Tricentenario. Recuperado de <https://dle.rae.es/srv/search?m=30&w=incidencia> [Consulta: 20 de julio 2019].

- Vásconez, Z. (2017). ¿Cómo ha ido evolucionando la norma de arrendamientos hasta convertirse en US GAAP Standard y su comparativa con la IFRS 16?. Revista de la Agrupación Joven Iberoamericana de Contabilidad y Administración de Empresas, Recuperado de http://elcriterio.com/revista/contenidos_16/10.pdf [28 de Junio del 2019].
- Villanueva, W (2013). Depreciación tributaria y arrendamiento financiero con entidades no financieras. [Comentario en Actualidad-Finanzas de la página web de la Universidad de Esan]. Recuperado de <https://www.esan.edu.pe/conexion/actualidad/2013/11/14/depreciacion-tributaria-arrendamiento-financiero-entidades-no-financieras/> [16 de Julio del 2019].
- Villanueva, W. (2014). La Base Imponible del Impuesto a la Renta. En W. Villanueva (Comp.). Controversias Tributarias y Contables en el ámbito empresarial. Lima, Perú: ECB Ediciones S.A.C. Recuperado de http://www.ipdt.org/editor/docs/12_VIIIJorIPDT_MVG.pdf
- Zeff, S. A. (2012). The evolution of the IASC into the IASB, and the challenges it faces. *The Accounting Review*, 87(3), 807-837. Recuperado de <http://www.ruf.rice.edu/~sazeff/Evolution%20The%20Accounting%20Review.pdf> [12 de Julio del 2019].

ANEXOS

A) MATRIZ DE CONSISTENCIA

Matriz de consistencia							
Título: NIIF 16: Arrendamientos y su incidencia en los estados financieros y en el impuesto a la renta en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018.							
Autor: Saccsara y Saldivar.							
Problema	Objetivos	Hipótesis	Variables e indicadores				
			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Dimensiones</th> <th style="width: 50%;">Metodología</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>Variable Independiente X: NIIF 16 Arrendamientos</p> <p>D1: Dimensiones</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objetivo, alcance, definición, - Reconocimiento - Medición - Información a Revelar <p>Variable Dependiente Y: Incidencia en los estados financieros y en el impuesto a la renta</p> <p>D1: Incidencia en los estados financieros</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estados Financieros - Ratios <p>D2: Incidencia en el impuesto a la renta</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impuesto a la Renta </td> <td> <p>1. Tipo de Investigación: Se desarrolló una investigación mixta.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cualitativa (Entrevista a profundidad) - Cuantitativa (Encuesta). <p>2. Población: Empresas del sector Inmobiliario.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cualitativa: Especialistas de firmas auditoras. - Cuantitativa: Empresas del Sector Inmobiliario. <p>3. Muestra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cualitativa: 2 especialistas de firmas auditoras reconocidas en el país. - Cuantitativa: Se tomarán como mínimo 12 Empresas del Sector Inmobiliario que se encuentran ubicadas en el cono Sur Chico. <p>4. Técnicas de recolección de datos: Entrevistas a profundidad y la encuesta (cuestionario).</p> </td> </tr> </tbody> </table>	Dimensiones	Metodología	<p>Variable Independiente X: NIIF 16 Arrendamientos</p> <p>D1: Dimensiones</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objetivo, alcance, definición, - Reconocimiento - Medición - Información a Revelar <p>Variable Dependiente Y: Incidencia en los estados financieros y en el impuesto a la renta</p> <p>D1: Incidencia en los estados financieros</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estados Financieros - Ratios <p>D2: Incidencia en el impuesto a la renta</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impuesto a la Renta 	<p>1. Tipo de Investigación: Se desarrolló una investigación mixta.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cualitativa (Entrevista a profundidad) - Cuantitativa (Encuesta). <p>2. Población: Empresas del sector Inmobiliario.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cualitativa: Especialistas de firmas auditoras. - Cuantitativa: Empresas del Sector Inmobiliario. <p>3. Muestra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cualitativa: 2 especialistas de firmas auditoras reconocidas en el país. - Cuantitativa: Se tomarán como mínimo 12 Empresas del Sector Inmobiliario que se encuentran ubicadas en el cono Sur Chico. <p>4. Técnicas de recolección de datos: Entrevistas a profundidad y la encuesta (cuestionario).</p>
Dimensiones	Metodología						
<p>Variable Independiente X: NIIF 16 Arrendamientos</p> <p>D1: Dimensiones</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objetivo, alcance, definición, - Reconocimiento - Medición - Información a Revelar <p>Variable Dependiente Y: Incidencia en los estados financieros y en el impuesto a la renta</p> <p>D1: Incidencia en los estados financieros</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estados Financieros - Ratios <p>D2: Incidencia en el impuesto a la renta</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impuesto a la Renta 	<p>1. Tipo de Investigación: Se desarrolló una investigación mixta.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cualitativa (Entrevista a profundidad) - Cuantitativa (Encuesta). <p>2. Población: Empresas del sector Inmobiliario.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cualitativa: Especialistas de firmas auditoras. - Cuantitativa: Empresas del Sector Inmobiliario. <p>3. Muestra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cualitativa: 2 especialistas de firmas auditoras reconocidas en el país. - Cuantitativa: Se tomarán como mínimo 12 Empresas del Sector Inmobiliario que se encuentran ubicadas en el cono Sur Chico. <p>4. Técnicas de recolección de datos: Entrevistas a profundidad y la encuesta (cuestionario).</p>						
<p>Problema General:</p> <p>¿Cuál es la incidencia en los estados financieros y en el impuesto a la renta de la NIIF 16: Arrendamientos en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018?</p> <p>Problemas Específicos:</p> <p>1.- ¿Cuál es la incidencia en los estados financieros de la NIIF 16: Arrendamientos en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018?</p> <p>2.- ¿Cuál es la incidencia en el impuesto a la renta de la NIIF 16: Arrendamientos en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018?</p>	<p>Objetivo general:</p> <p>Determinar la incidencia en los estados financieros y en el impuesto a la renta de la NIIF 16: Arrendamientos en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018.</p> <p>Objetivos específicos:</p> <p>1.- Determinar la incidencia en los estados financieros de la NIIF 16: Arrendamientos, en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018.</p> <p>2.- Determinar la incidencia en el impuesto a la renta de la NIIF 16: Arrendamientos, en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018.</p>	<p>Hipótesis general:</p> <p>La NIIF 16: Arrendamientos, incide en los estados financieros y en el impuesto a la renta en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018.</p> <p>Hipótesis específicas:</p> <p>1.- La NIIF 16: Arrendamientos, incide en los estados financieros en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018.</p> <p>2.- La NIIF 16: Arrendamientos, incide en el impuesto a la renta en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018.</p>					

<p>Conclusiones:</p> <p>Hipótesis General: Con los resultados que se obtuvieron a través del método cuantitativo, se concluye que la NIIF 16 – Arrendamientos, si incide en los estados financieros y en el impuesto a la renta en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018.</p> <p>Hipótesis Específica 1: Con los resultados que se obtuvieron a través del método cuantitativo, se concluye que la NIIF 16 – Arrendamientos, si incide en los estados financieros en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018.</p> <p>Hipótesis Específica 2: Con los resultados que se obtuvieron a través del método cuantitativo, se concluye que la NIIF 16 – Arrendamientos, no incide en el impuesto a la renta en las empresas del sector inmobiliario en lima sur, año 2018.</p> <p>Conclusión de Entrevista en Profundidad Los especialistas en NIIF, indicaron que la aplicación de la NIIF 16, efectivamente si traería consigo incidencias significativas en los estados financieros y con ello se vería reflejado en los ratios financieros que arrojen dichos estados. Además, que, con la implementación de la norma, la empresa muestra una información sincera de su estatus deudor.</p> <p>Los especialistas en materia tributaria, indicaron que, en cuanto al ámbito tributario aún no hay una pronunciación por parte de la SUNAT, pero que se espera que pronto se manifieste con respecto a las dudas que están surgiendo con la aplicación de la norma.</p> <p>Conclusión del Caso Práctico: Se llega a la conclusión en la aplicación práctica, que sí hay incidencias en las empresas del sector inmobiliario con la puesta en marcha de la NIIF 16, se puede verificar las incidencias en la preparación de los estados financieros y en la estructura de presentación se registrará un aumento en los importes de sus activos de forma separada, también en los pasivos corrientes y no corrientes, la generación de la incidencia es el aumento en la razón de endeudamiento y que se puede apreciar en los estados financieros.</p> <p>La determinación del impuesto incide tributariamente ya que el reconocimiento discriminado de las nuevas partidas por la adaptación de la NIIF genera una obligación del impuesto a la renta diferido por lo tanto hay importancia significativa en cuanto a la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 al reconocer un activo y pasivo con la consecuencia de la generación de un impuesto diferido en el ejercicio de la aplicación como primer año.</p>	<p>Recomendaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La aplicación de la NIIF 16 trae consigo un cambio en la presentación de los estados financieros que a su vez genera cambios en los ratios financieros, se recomienda a las empresas que celebran contratos de arrendamientos precisar y determinar las incidencias que trae consigo la norma lo antes posible, debido a que estos cambios en los resultados en indicadores y métricas pueden afectar una correcta toma de decisiones. - Las empresas deben tener un planeamiento anticipado antes de adquirir un contrato de arrendamiento financiero a fin de determinar de forma anticipada las incidencias que conllevará en su aplicación ya sea para su evaluación de los covenants o ratios financieros, si la presentación de los estados financieros estarán más tentativos es por ello debe haber antes una planificación financiera para enfrentar de manera ordenada dichos impactos y después de ello ejecutar o formalizar parte de sus políticas un reporte de evaluación mensual solo para ver estos efectos a fin de que la gerencia pueda tomar decisiones acertadas para el éxito de la compañía. - Los profesionales que tienen responsabilidad de la determinación de estos impactos deben estar preparados para asumir estos retos de determinación y evaluación, tienen que estar capacitados y preparados ya que incluso sería óptimo que las empresas inmobiliarias tengan una política de capacitación por lo menos al área contable ya que esta norma requiere una capacidad determinada para la correcta elaboración de los costos y obligaciones financieras. - Antes de celebrar un contrato de arrendamiento financiero es recomendable evaluar los costos en cuanto a los flujos mensuales y su incidencia tributaria para que no afecte de manera significativa los desembolsos de la compañía, y sobretodo analizar que es más recomendable en la posición financiera que enfrentan respecto a si es recomendable a adquirir un activo o arrendarlo con la finalidad de tomar decisiones correctas y no forzar los flujos.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

B) ENTREVISTA A PROFUNDIDAD – ESPECIALISTAS EN NIIF

Instrumento: Entrevista a profundidad – Especialista en NIIF's

La Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas - UPC, agradece su participación para la ejecución y desarrollo de la presente investigación académica de la carrera de contabilidad que esta titulada: NIIF 16 Arrendamientos y su incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector Inmobiliario en Lima Sur, año 2018. La información que será proporcionada, será para fines exclusivos del desarrollo de nuestra investigación académica, por lo tanto, será manejado y tratado de manera confidencial.

Nombre del entrevistado (especialista):

Cargo:

Organización:

A continuación, procederemos con las siguientes preguntas:

- 1) ¿De qué trata la NIIF 16 - Arrendamientos?
- 2) ¿Qué opina acerca del nuevo tratamiento contable de los arrendamientos en los estados financieros?
- 3) ¿Cuál cree usted que sería la incidencia de la NIIF 16 en los Estados Financieros en las empresas del sector inmobiliario-alquiler?
- 4) ¿Cómo influye la NIIF 16 en los ratios financieros de una organización?
- 5) ¿Cuáles considera usted serían los sectores más afectados por la aplicación de la NIIF 16?
- 6) ¿Cuál será la información a revelar en las notas de los estados financieros?
- 7) ¿Considera usted que con la aplicación de la NIIF 16, la gerencia podría tener un mejor panorama de la realidad de su entidad?

9) ¿Considera usted que sería complicado para una entidad, la determinación del valor actual de un contrato de arrendamiento según la NIIF 16?

10) ¿Cuál es el registro contable de la NIIF 16, en el caso del arrendatario?

C) ENTREVISTA A PROFUNDIDAD – ESPECIALISTAS EN TRIBUTACIÓN

Instrumento: Entrevista a profundidad – Especialista en Tributación

La Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas - UPC, agradece su participación para la ejecución y desarrollo de la presente investigación académica de la carrera de contabilidad que esta titulada: NIIF 16 Arrendamientos y su incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector Inmobiliario en Lima Sur, año 2018. La información que será proporcionada, será para fines exclusivos del desarrollo de nuestra investigación académica, por lo tanto, será manejado y tratado de manera confidencial.

Nombre del entrevistado (especialista):

Cargo:

Organización:

A continuación, procederemos con las siguientes preguntas:

- 1) ¿Cuál sería la incidencia en el Impuesto a la Renta, la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, en el sector inmobiliario-alquiler?
- 2) ¿Cuáles considera usted serían los sectores más afectados por la aplicación de la NIIF 16?
- 3) Con la aplicación de esta norma, ¿Qué es más beneficioso para una organización, arrendar los activos o comprarlos?
- 4) ¿Cuáles son las incidencias tributarias que genera la NIIF 16 en el impuesto a la renta en el sector inmobiliario?
- 5) ¿Cuáles son las incidencias tributarias que genera la NIIF 16 en los activos y pasivos en el sector inmobiliario?
- 6) ¿En qué momento cree usted que se requiere hacer un planeamiento tributario de la NIIF 16 o no sería necesario?

- 7) ¿Cree usted que el sector inmobiliario está preparado para afrontar los flujos económicos por adiciones tributarias generadas por la implementación de la NIIF 16?
- 8) ¿Cree usted que esta norma genera brechas tributarias que obligan a las compañías del sector inmobiliario a que tengan una doble contabilidad (financiera y tributaria)?
- 9) ¿Qué recomendaría a los inversionistas respecto a la toma de decisiones de los contratos de arrendamientos?
- 10) ¿Cuál es el registro contable de las adiciones tributarias de los contratos de arrendamiento con la aplicación de la NIIF 16?

D) ENCUESTAS A EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO

Instrumento: Encuesta al Sector Inmobiliario

Buenos días, somos alumnas egresadas de la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC) de la carrera de Contabilidad. El presente trabajo forma parte de nuestra investigación, acerca de NIIF 16: Arrendamientos y su incidencia en los Estados Financieros y en Impuesto a la Renta en las empresas del sector Inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

Con la implementación en el 2019 de la nueva norma de arrendamientos NIIF 16, estamos realizando una evaluación de las incidencias en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector Inmobiliario. Es por ello que el objetivo es conocer su opinión profesional. La información obtenida será utilizada sólo con fines académicos y es de carácter confidencial, le agradeceremos nos responda a la siguiente encuesta.

Nombres y apellidos:

Empresa:

Cargo:

A continuación, señale con un aspa el nivel de acuerdo o desacuerdo en el que se encuentre respecto a los siguientes enunciados:

1.- Totalmente en desacuerdo

2.- En desacuerdo

3.- Indeciso

4.-De acuerdo

5.- Totalmente de acuerdo

Item	Descripción					
		1	2	3	4	5
	Objetivo - Alcance					
1	La NIIF 16 tiene como objetivo garantizar que los arrendatarios y arrendadores brinden información relevante, que represente sus operaciones de forma confiable.					
2	La NIIF 16 aplica a todos los arrendamientos que pueda tener la empresa, incluyendo también a los arrendamientos de activos de derechos de uso en un subarrendamiento.					
3	La norma proporciona de forma beneficiosa a los usuarios de los estados financieros para evaluar los efectos que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.					
	Reconocimiento	1	2	3	4	5
4	En su empresa se tiene mucha dificultad al determinar en la evaluación si un contrato contiene o no, un arrendamiento.					
5	En su empresa tienen dificultades al separar de un contrato los componentes de arrendamiento y los que no constituyen un arrendamiento.					
6	La NIIF 16 tiene efecto en el reconocimiento inicial del arrendamiento, en el cual reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.					
	Medición	1	2	3	4	5
7	En la medición inicial, un arrendatario mide un activo por derecho de uso al costo.					
8	Los costos del activo inicial son el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos, los costos directos iniciales incurrido por el arrendatario y la estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al desmantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar.					
9	La medición inicial del pasivo por arrendamiento es el valor presente de los pagos por arrendamiento que no se haya efectuado en esa fecha.					

10	La medición posterior del activo por derecho de uso, es la medición del activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo.					
11	La medición posterior del pasivo por arrendamiento establece que se mide un pasivo por arrendamiento incrementando el importe en libros reflejando el interés sobre el pasivo, reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos hechos y midiendo el importe nuevamente para reflejar las nuevas mediciones.					
Información a revelar		1	2	3	4	5
12	En su empresa toda la información del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento se revela en una nota independiente de los estados financieros.					
13	Resulta complicado revelar información cuantitativa y cualitativa de los arrendamientos en las notas de los estados financieros.					
Incidencia en los Estados Financieros		1	2	3	4	5
14	La aplicación de la NIIF 16, incide significativamente en los estados financieros del sector inmobiliario.					
15	El resultado de la aplicación de la NIIF 16 genera que la presentación de los estados financieros se vea poco llamativo para los inversionistas.					
16	Los ratios financieros varían con la aplicación de la NIIF 16, esto a razón de reconocer nuevos activos y pasivos.					
17	Los ratios con mayor incidencia por la aplicación de la NIIF 16, es el ROA o EBITDA.					
18	En su empresa, en los Estados de Situación Financiera con arrendamientos operativos, se reflejan un mayor activo y a su vez tienen un mayor grado de endeudamiento en los pasivos.					
Incidencia en el Impuesto a la Renta		1	2	3	4	5
19	La aplicación de la norma genera cambios positivos en el tratamiento tributario del impuesto a la renta de los arrendamientos.					
20	La NIIF 16 genera incidencias tributarias positivas en el impuesto a renta.					

21	La NIIF 16 genera incidencias tributarias positivas en el los activos y pasivos de su empresa.					
22	En necesario hacer un planeamiento tributario de la NIIF 16 para determinar las incidencias en los EEFF y el Impuesto a la Renta					
23	Las empresas inmobiliarias están preparadas para afrontar los flujos económicos por adiciones tributarias generadas por la implementación de la NIIF 16.					
24	Esta norma genera le brechas tributarias el cual obliga a su compañía tenga una doble contabilidad financiera y tributaria.					
25	Recomendaría a los accionistas invertir en contratos de arrendamientos.					

E) VALIDACIÓN DE LA ENTREVISTA POR EL ESPECIALISTA DE NIIF DEL SECTOR INMOBILIARIO.

Instrumento: Entrevista a profundidad – Especialista en NIIF's

La Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas - UPC, agradece su participación para la ejecución y desarrollo de la presente investigación académica de la carrera de contabilidad que esta titulada: NIIF 16 Arrendamientos y su incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector Inmobiliario en Lima Sur, año 2018. La información que será proporcionada, será para fines exclusivos del desarrollo de nuestra investigación académica, por lo tanto, será manejado y tratado de manera confidencial.

Nombre del entrevistado (especialista):

Cargo:

Organización:

A continuación, procederemos con las siguientes preguntas:

- 1) ¿De qué trata la NIIF 16 - Arrendamientos?
- 2) ¿Qué opina acerca del nuevo tratamiento contable de los arrendamientos en los estados financieros?
- 3) ¿Cuál cree usted que sería la incidencia de la NIIF 16 en los Estados Financieros en las empresas del sector inmobiliario-alquiler?
- 4) ¿Cómo influye la NIIF 16 en los ratios financieros de una organización?
- 5) ¿Cuáles considera usted serían los sectores más afectados por la aplicación de la NIIF 16?
- 6) ¿Cuál será la información a revelar en las notas de los estados financieros?
- 7) ¿Considera usted que con la aplicación de la NIIF 16, la gerencia podría tener un mejor panorama de la realidad de su entidad?
- 9) ¿Considera usted que sería complicado para una entidad, la determinación del valor actual de un contrato de arrendamiento según la NIIF 16?
- 10) ¿Cuál es el registro contable de la NIIF 16, en el caso del arrendatario?

Esta entrevista esta validada por el CPCC Julio Cesar Hervias Aguilar – Contador General de BSF Almacenes del Perú SAC



Julio Hervias

F) VALIDACIÓN DE LA ENCUESTA POR EL ESPECIALISTA DE NIIF DEL SECTOR INMOBILIARIO.

A) ENCUESTAS A EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO

Instrumento: Encuesta al Sector Inmobiliario

Buenos días, somos alumnas egresadas de la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC) de la carrera de Contabilidad. El presente trabajo forma parte de nuestra investigación, acerca de NIIF 16: Arrendamientos y su incidencia en los Estados Financieros y en Impuesto a la Renta en las empresas del sector Inmobiliario en Lima Sur, año 2018.

Con la implementación en el 2019 de la nueva norma de arrendamientos NIIF 16, estamos realizando una evaluación de las incidencias en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector Inmobiliario. Es por ello que el objetivo es conocer su opinión profesional. La información obtenida será utilizada sólo con fines académicos y es de carácter confidencial, le agradeceremos nos responda a la siguiente encuesta.

Nombres y apellidos:

Empresa:

Cargo:

A continuación, señale con un aspa el nivel de acuerdo o desacuerdo en el que se encuentre respecto a los siguientes enunciados:

1.- Totalmente en desacuerdo
acuerdo

2.- En desacuerdo

3.- Indeciso

4.-De

5.- Totalmente de acuerdo

Item	Descripción					
		1	2	3	4	5
	Objetivo - Alcance					
1	La NIIF 16 tiene como objetivo garantizar que los arrendatarios y arrendadores brinden información relevante, que represente sus operaciones de forma confiable.					
2	La NIIF 16 aplica a todos los arrendamientos que pueda tener la empresa, incluyendo también a los arrendamientos de activos de derechos de uso en un subarrendamiento.					
3	La norma proporciona de forma beneficiosa a los usuarios de los estados financieros para evaluar los efectos que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.					
	Reconocimiento	1	2	3	4	5
4	En su empresa se tiene mucha dificultad al determinar en la evaluación si un contrato contiene o no, un arrendamiento.					
5	En su empresa tienen dificultades al separar de un contrato los componentes de arrendamiento y los que no constituyen un arrendamiento.					
6	La NIIF 16 tiene efecto en el reconocimiento inicial del arrendamiento, en el cual reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.					
	Medición	1	2	3	4	5
7	En la medición inicial, un arrendatario mide un activo por derecho de uso al costo.					
8	Los costos del activo inicial son el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos, los costos directos iniciales incurrido por el arrendatario y la estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar.					
9	La medición inicial del pasivo por arrendamiento es el valor presente de los pagos por arrendamiento que no se haya efectuado en esa fecha.					

10	La medición posterior del activo por derecho de uso, es la medición del activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo.					
11	La medición posterior del pasivo por arrendamiento establece que se mide un pasivo por arrendamiento incrementando el importe en libros reflejando el interés sobre el pasivo, reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos hechos y midiendo el importe nuevamente para reflejar las nuevas mediciones.					
	Información a revelar	1	2	3	4	5
12	En su empresa toda la información del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento se revela en una nota independiente de los estados financieros.					
13	Resulta complicado revelar información cuantitativa y cualitativa de los arrendamientos en las notas de los estados financieros.					
	Incidencia en los Estados Financieros	1	2	3	4	5
14	La aplicación de la NIIF 16, incide significativamente en los estados financieros del sector inmobiliario.					
15	El resultado de la aplicación de la NIIF 16 genera que la presentación de los estados financieros se vea poco llamativo para los inversionistas.					
16	Los ratios financieros varían con la aplicación de la NIIF 16, esto a razón de reconocer nuevos activos y pasivos.					
17	Los ratios con mayor incidencia por la aplicación de la NIIF 16, es el ROA o EBITDA.					
18	En su empresa, en los Estados de Situación Financiera con arrendamientos operativos, se reflejan un mayor activo y a su vez tienen un mayor grado de endeudamiento en los pasivos.					
	Incidencia en el Impuesto a la Renta	1	2	3	4	5
19	La aplicación de la norma genera cambios positivos en el tratamiento tributario del impuesto a la renta de los arrendamientos.					
20	La NIIF 16 genera incidencias tributarias positivas en el impuesto a renta.					

21	La NIIF 16 genera incidencias tributarias positivas en el los activos y pasivos de su empresa?					
22	En necesario hacer un planeamiento tributario de la NIIF 16 para determinar las incidencias en los EEFF y el Impuesto a la Renta					
23	Las empresas inmobiliarias están preparadas para afrontar los flujos económicos por adiciones tributarias generadas por la implementación de la NIIF 16.					
24	Esta norma genera le brechas tributarias el cual obliga a su compañía tenga una doble contabilidad financiera y tributaria.					
25	Recomendaría a los accionistas invertir en contratos de arrendamientos.					

Esta encuesta esta validad por el CCPC Julio Cesar Hervias Aguilar- Contador General de BSF Almacenes del Perú SAC.



Julio Hervias

