

INIF-23

RECONOCIMIENTO DEL EFECTO DE DISPENSAS DE RENTAS, RELACIONADAS CON LA PANDEMIA DEL COVID-19

Con fecha 1 de julio de 2020, el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF) emitió la Interpretación a las Normas de Información Financiera (INIF) Número 23 “Reconocimiento del efecto de dispensas de rentas, relacionadas con la pandemia del COVID-19”.

Antecedentes y justificación:

Como resultado de la pandemia ocasionada por el virus COVID-19 (la pandemia), muchos arrendatarios han disminuido su actividad económica y por lo tanto el uso de activos diversos cuyo uso o goce ha sido contratado bajo la figura de arrendamiento, ocasionando el acercamiento entre esos arrendatarios y los arrendadores con el objeto de realizar negociaciones respecto a los acuerdos de arrendamiento vigentes, en beneficio principal, de los arrendatarios.

Estas negociaciones han podido derivar en:

- Cancelaciones de contratos.
- Modificaciones permanentes de los montos de arrendamiento originalmente acordados.
- Dispensas (descuentos) respecto a montos de arrendamiento futuros específicos.
- Prórrogas para el pago de montos de arrendamientos de ciertos periodos específicos para su pago en forma posterior.
- Una combinación de dispensas y prórrogas.

Las situaciones anteriormente descritas, son conceptualizadas inicialmente como una modificación a los contratos, toda vez que existe una modificación a los montos y plazos de arrendamiento, lo cual derivaría inicialmente en la necesidad de realizar una remediación a los cálculos de arrendamiento capitalizable de aquellos

arrendamientos legalmente estructurados como operativos que hayan sido sujetos a capitalización contable, lo cual implicaría un recálculo del valor presente del pasivo de arrendamiento y del activo por derechos de uso reconocidos al momento de la remediación, generando una carga administrativa que podría ser significativa en función al número de contratos.

Derivado de lo anterior, el *International Accounting Standards Board* (IASB) organismo responsable del desarrollo, emisión y actualización de las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitió una solución práctica que permite a los arrendatarios no evaluar si las dispensas recibidas, que reúnan ciertas características, son o no modificaciones a los contratos de arrendamiento permitiendo su reconocimiento contable como si no fueran modificaciones, no realizando por lo tanto, una remediación completa.

En respuesta, el CINIF, bajo su compromiso de homologación con las IFRS, emitió la INIF-23 para proporcionar esta solución práctica bajo las Normas de Información Financiera Mexicanas (INIF).

Alcance de aplicación:

Como se comenta anteriormente, como resultado de la pandemia se pueden estar generando diversos escenarios de negociación, sin embargo, la INIF-23 proporciona una solución práctica para evitar el proceso de remediación, realizando un ajuste que no modifica el valor presente del pasivo por arrendamientos ni el monto del activo por derechos de uso existentes al momento de la modificación en montos y plazos de arrendamiento, bajo ciertas circunstancias.

En este contexto, la aplicación de la INIF-23 tiene los siguientes alcances y condicionantes:

- **Únicamente**, respecto a dispensas, prórrogas o una combinación de ambas, respecto a montos de arrendamientos **con vencimientos originales en 2020** en la cual inicia la pandemia, entendiéndose con esto y en nuestra opinión, a partir de marzo o abril de ese año **y hasta el 30 de junio de 2021**. En este caso se entiende que una dispensa o prórroga de arrendamientos con vencimiento original posterior al 30 de junio de 2021 no es sujeta a la solución práctica de la INIF-23, por lo tanto, deberá tener un tratamiento de remediación.
- Las dispensas y/o prórrogas **deben estar relacionadas directamente con la pandemia** y por lo tanto, no aplicarse bajo ninguna otra circunstancia.
- La nueva contraprestación (pago de arrendamiento) **no debe ser mayor** a la existente antes del cambio, es decir, debe mantenerse igual o ser menor.
- **No deben existir cambios sustantivos** a otros términos y condiciones del contrato, por ejemplo, alcance del arrendamiento con nuevos activos, nuevas opciones de compra, prórroga o terminación, etc.

Efectos de la aplicación:

Como resultado de la aplicación de la INIF-23 se tendrán como posibles efectos, los siguientes:

1. Un ajuste al cálculo del valor presente del pasivo por arrendamiento, mediante el cual, ese pasivo se mantenga igual, aún con montos de arrendamiento menores en ciertos periodos (dispensa) o redistribución de los mismos en cuanto a fechas de pago (prórrogas) o con ambos (dispensa y prórroga).
2. El reconocimiento de otro ingreso operativo por los montos de dispensa nominales obtenidos.
3. El reconocimiento de un ajuste que sustituya el efecto neto de los efectos de la dispensa y/o prórroga, necesario para mantener el pasivo de arrendamiento a valor presente que se tenía antes del cambio.
4. El reconocimiento de un componente de interés a favor o en contra como resultado del valor en el tiempo del dinero como resultado del diferencial de los efectos en los numerales 2 y 3 anteriores.
5. Una revelación en la información financiera del detalle de los tipos de dispensa por contrato a los cuales se les ha aplicado la INIF-23 y de los efectos reconocidos en resultados derivado de los ajustes según se indica en los numerales 2 y 4 anteriores.

La INIF-23 tiene una vigencia de aplicación a partir del 1 de julio de 2020, permitiéndose su aplicación anticipada en atención a las condicionantes anteriormente señaladas.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 deberán incluir el reconocimiento de los efectos de conformidad con la INIF-23 en caso de que esta haya sido aplicada. En caso de no haberse aplicado, la remediación debe realizarse.

En caso de dudas o requerir ayuda en la implementación de esta INIF, por favor contáctenos.

Por: CPC Jaime Omar Torres Pérez

Socio de Consultoría de la Firma, miembro del Grupo de Transición del CINIF de la norma de arrendamientos NIF D-5. El contenido de este documento representa la opinión del autor y no la posición del CINIF ni del Grupo de Transición indicado.

otorres@msdat.com.mx