

TRATAMIENTO JURÍDICO Y FISCAL DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Mtro. Miguel Angel Díaz Pérez



COFIDE®

CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

Objetivo

Conocer las implicaciones fiscales y legales que se tienen de este acto jurídico como instrumento de adquisición de bienes, arrendamiento de estos o financiamiento para su adquisición; además de conocer los efectos financieros sobre su registro contable.

ANTECEDENTE

1. Regulación en la Ley de Organizaciones Auxiliares de Crédito
2. Regulación en la Ley del Títulos y Operaciones de Crédito
3. Regulación en el Código Fiscal de la Federación

CONTRATOS MERCANTILES TÍPICOS Y ATÍPICOS

1. Compraventa
2. Arrendamiento puro
3. Arrendamiento financiero

ASPECTOS JURÍDICOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1. Elementos del contrato
2. Derechos y obligaciones
3. Alternativas descritas en el contrato

4. Estructuras utilizadas en la práctica profesional

- Fuente de financiamiento
- Leasing-Back
- Estrategia fiscal

TRATAMIENTO FISCAL PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

1. Ingresos para el arrendador y el arrendatario
2. Deducciones autorizadas para el Arrendador y el arrendatario
3. Tratamiento de inversión para efectos fiscales y financieros
4. Ejemplo

TRATAMIENTO FISCAL PARA EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

1. Determinación del IVA por pagar
2. Acreditamiento y causación

NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLES EN SU REGISTRO CONTABLE

1. NIF D-5
2. Activo y pasivo financiero
3. Debido registro contable

CONSIDERACIONES FINALES

1. Emisión de los CFDI
2. Aplicación más común en la práctica profesional (automóviles)
3. Recomendaciones y sugerencias

ANTECEDENTES

MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ



COFIDE®

CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

Regulación en la Ley General de Organizaciones Auxiliares de Crédito

- Hasta junio de 2014, era una actividad consagrada únicamente para el sistema financiero e intermediarios financieros no bancarios
- Los grupos financieros, tenían a su propia arrendadora financiera
- Y las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple estaban consideradas como una organización auxiliar de crédito.

Regulación en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

- Al publicarse la reforma en el Diario Oficial de la Federación (13 de junio de 2014), derogan toda referencia al arrendamiento financiero en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.
- Por lo descrito en el punto que antecede y, al estar reconocido en la Ley en comento: CUALQUIER EMPRESA puede celebrar este tipo de operaciones.
- Cabe recordar que es una actividad auxiliar del crédito a partir de este momento.

Regulación en el Código Fiscal de la Federación

- Primeramente es de suma trascendencia precisar que, para efectos fiscales, la operación en estudio es una **ENAJENACIÓN**.
- En su artículo 15 lo define como el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última liquidar, en **pagos parciales** como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a **adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones** terminales que establece la Ley de la materia.
- En las operaciones de arrendamiento financiero, el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla.

CONTRATOS MERCANTILES TÍPICOS Y ATÍPICOS

MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ



COFIDE[®]
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

Doctrina

- Cuándo están reconocidos en una Ley, se dice que son TÍPICOS, por ejemplo:
 - a) Asociación en participación
- A sentido contrario, si no están reconocidos en una Ley se dice que son: ATÍPICOS, por ejemplo:
 - a) Aventuras conjuntas (Joint Venture)

Compraventa

- Cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero. Entendiéndose que el objeto de la compraventa es la transmisión de dominio de una cosa o de un derecho.
- La característica principal para determinar si la compraventa es de naturaleza civil o mercantil se circunscribe al objeto del contrato, por lo que **será mercantil cuando se efectúe con propósito de especulación comercial**, o con el objeto directo y preferente de traficar, aun cuando las partes que intervengan en la operación no sean comerciantes, de acuerdo con los artículos 4o, 75 y 371 del Código de Comercio, debiendo celebrar la operación conforme a lo dispuesto en dicha regulación.
- Por exclusión, aquéllas compraventas cuyo objeto sea distinto a la especulación comercial, deberán registrarse por el Código Civil de la entidad federativa relativa.

Arrendamiento puro

- Contrato mercantil atípico, también reconocido como LEASING.
- Es una alternativa que las empresas utilizan como una herramienta para facilitar la compra de activos productivos. Es decir, un modelo que simplifica a los empresarios la adquisición de bienes mediante una renta mensual fija durante un determinado periodo de tiempo.
- En México se proyectó que, para el año 2020, el mercado de leasing tenga un crecimiento del 15% al 20% como consecuencia de la ampliación del conocimiento sobre este esquema y los beneficios que conlleva para los clientes. Dentro de este panorama destaca **UNIFIN**, una empresa que se posiciona como la número uno en Latinoamérica dentro del mercado y la número ocho en volumen operativo dentro del país con un índice de cartera vencida menor al 1%. (<https://www.forbes.com.mx/arrendamiento-puro-alternativa-financiera>)

Arrendamiento financiero (Art. 408 LGTYOC)

- Contrato mercantil típico, por estar reconocido en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito)
- Los contratos de arrendamiento financiero **deberán** otorgarse por escrito y,
- **Deberán** inscribirse en la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio, en el folio electrónico del arrendador y del arrendatario, a fin de que surta efectos contra tercero, **sin perjuicio de hacerlo en otros registros especiales que las leyes determinen.**

ASPECTOS JURÍDICOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

MATERIAL ELABORADO POR:
MTR. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ



COFIDE[®]
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

Elementos del contrato

Arrendador

- La Ley no establece quién puede ser arrendador, por lo que, podrá ser cualquier persona moral o física

Arrendatario

- Podrá ser persona física o moral. (Art. 408 LGTYOC)
- **La concertación** y detalle sobre el bien o los bienes materia del arrendamiento, esto es, la precisión del objeto de contratación.
- **La concesión** posterior de su uso y goce temporal, durante un plazo forzoso, a la arrendataria
- **La Contraprestación**, importe acordado entre las partes

DERECHOS Y OBLIGACIONES

MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ



COFIDE[®]

CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

ARRENDADOR	ARRENDATARIO
No será responsable de error u omisión en la descripción de los bienes objeto del arrendamiento contenida en el pedido u orden de compra (Art. 413 de la LGTOC).	Adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio (Art. 410 de la LGTOC).
Recibir del arrendatario el pago correspondiente al valor de las cargas financieras y demás accesorios de los anticipos, cuando los bienes objeto del contrato no sean entregados en el momento en que se pague su precio o parte del mismo (Art. 408 de la LGTOC)	Cuando se convenga la entrega de anticipos, por parte del arrendador, a los proveedores, fabricantes o constructores de los bienes objeto del contrato que no sean entregados en el momento en que se pague su precio o parte del mismo, el arrendatario pagará al arrendador una cantidad de dinero, determinada o determinable, que cubrirá únicamente el valor de las cargas financieras y demás accesorios de los anticipos hasta en tanto se entregue el bien de que se trate (Art. 408 de la LGTOC).
Conocer la opción que el arrendatario va a adoptar al término del contrato, ya sea que se pacte desde el inicio del mismo o al finalizar (Art. 410 de la LGTOC).	Notificar por escrito al arrendador, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, la opción que va a adoptar (Art. 410 de la LGTOC).

D
E
R
E
C
H
O
S

Obligaciones del arrendador

- Adquirir los bienes y entregarlos (Art.408)
- NO oponerse a la decisión que tome el arrendatario. (Art. 410)
- Que la entrega material de los bienes sea realizada directamente al arrendatario por el proveedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente convenidas. (Art. 411)
- A entregar al arrendatario los documentos necesarios para que el mismo quede legitimado a fin de recibirlos directamente. (Art.411)
- A legitimar al arrendatario para que, en su representación, ejercite acciones o defensas sobre el bien objeto del contrato, cuando ello sea necesario. (Art. 415)

Obligaciones del arrendatario

- A pagar al arrendador una cantidad de dinero, determinada o determinable, que cubrirá únicamente el valor de las cargas financieras y demás accesorios de los anticipos hasta en tanto se entregue el bien de que se trate, condición que deberá estar contenida en el contrato de arrendamiento financiero. (Art.408)
- El o los pagarés que el arrendatario otorgue a la orden del arrendador, por el importe total del precio pactado, por concepto de renta global, **no podrán tener un vencimiento posterior al plazo del arrendamiento financiero** y deberá hacerse constar en tales documentos su procedencia de manera que queden suficientemente identificados. (Art.409)

Obligaciones del arrendatario

- A entregar constancia del recibo de los bienes al arrendador. **Salvo pacto en contrario**, la obligación de pago del precio del arrendamiento financiero **se inicia a partir de la firma del contrato**, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objeto del arrendamiento. (Art. 411)
- **Salvo pacto en contrario**, el arrendatario queda obligado a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimiento necesario para este propósito y, consecuentemente, a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran. (Art.412)
- Debe servirse de los bienes solamente para el uso convenido, o conforme a la naturaleza y destino de éstos, siendo responsable de los daños que los bienes sufran por darles otro uso, o por su culpa o negligencia, o la de sus empleados o terceros. (Art. 412)

Obligaciones del arrendatario

- Deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que se adquirirán. (Art.413)
- Todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieren los bienes dados en arrendamiento financiero. Frente a las eventualidades señaladas, el arrendatario no queda liberado del pago de la contraprestación, debiendo cubrirla en la forma que se haya convenido en el contrato. (Art. 414)
- Tiene la obligación de realizar las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos. Igualmente, estará obligado a ejercer las defensas que procedan, cuando medie cualquier acto o resolución de autoridad que afecten la posesión o la propiedad de los bienes. (Art. 415)

Obligaciones del arrendatario

- Debe notificarlo al arrendador, a más tardar el tercer día hábil siguiente al que tenga conocimiento de esas eventualidades, siendo responsable de los daños y perjuicios, si hubiese omisión. (Art. 415)
- Pagar as primas y los gastos del seguro del bien objeto del contrato dentro de los tres días siguientes a la firma del mismo.

Alternativas descritas en el contrato

- La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato;
- A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato; y
- A participar con el arrendador en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

Estructuras utilizadas en la práctica profesional

Fuente de financiamiento

- Al no tener que descapitalizar a la empresa en la adquisición de un bien (mueble o inmueble)

Leasing-Back

- Para poder obtener mayor liquidez, con la venta de su propio activo

Estrategia fiscal

- No generar base gravada en el ISR
- Hasta 2018, vinculada a la deducción inmediata

Modalidades

- Arrendamiento Total
- Arrendamiento Ficticio
- Arrendamiento Neto
- Arrendamiento Global

Arrendamiento Total

- Da la oportunidad de que el arrendador recupere el costo total del activo arrendado, adicionado por el interés que le es relativo por el capital invertido en el contrato, a través de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato, en este tipo de contratos la opción de compra a ejercer al final del contrato es a valor simbólico.
- Sin duda, la más común.

Arrendamiento Ficticio

- Esta modalidad también es conocida con el nombre de “venta y arrendamiento”
- La empresa vende sus activos a una empresa arrendadora, posteriormente, la arrendadora establecerá un contrato de arrendamiento financiero por estos mismos bienes con el propietario original.
- Estas operaciones son comúnmente celebradas con empresas que no requieren de activos fijos nuevos, pero que por el contrario carecen de liquidez.
- Este modelo de arrendamiento, en la actualidad es también es mejor conocido como **Léase-Back**, ya que funciona de la misma manera.

Arrendamiento Neto

- Modalidad más aceptada en México, en combinación con el arrendamiento total.
- En este caso el arrendatario cubre todos los gastos generados y utilización del bien arrendado; es decir solo se financia el valor del equipo, sin ningún costo o gasto adicional y fijando una opción de compra al final del contrato con un monto relativamente importante.
- Dentro de este tipo de gastos se encuentran los gastos de instalación del equipo, impuesto, derechos de importación, seguro de daños mantenimiento, etcétera.

Arrendamiento Global

- Este contrato es la contrapartida del anterior; es decir el arrendador cubre al proveedor del equipo o a empresas relacionadas con el mismo, todos los gastos de mantenimiento, seguros impuestos y derechos de importación, gastos de instalación, etc., **los cuales incorpora al costo de adquisición del equipo para que a través de las rentas periódicas** y de alguna de las opciones disponibles al finalizar el plazo inicial forzoso, dicho costo sea repercutido al arrendatario y recuperado por la arrendadora.
- El ejemplo más común en esta modalidad de arrendamiento financiero es el financiamiento de equipos de computación sofisticados y de alta tecnología y valor, así como de rápida obsolescencia.

TRATAMIENTO FISCAL PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ



COFIDE®

CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

ARRENDADOR

- En el momento de la firma del contrato, surte efectos la enajenación, el arrendador **debe elegir como acumulará el ingreso:**
 - a) Precio exigible durante el ejercicio.
 - b) Importe total del contrato
- Los intereses, conforme se vayan devengando.
- En su caso, los intereses moratorios.

ARRENDATARIO

- Cuando participe en la venta del bien arrendado a un tercero.

Ejemplo del ingreso, cuando opta por participar en la venta a un tercero

DATOS:

- Bien arrendado: máquina de elaboración de bolsas de plástico.
- M.O.I. \$ 1'500,000.00
- Plazo: 3 años
- Pagos mensuales: \$ 41,667.00
- Intereses generados: \$ 585,000.00
- Opción al vencimiento: Participación en la enajenación (Art.38 fracción II LISR)
- Precio de venta: \$ 480,000.00
- Participación: 20%

Con los datos anteriores, al finalizar el contrato el arrendatario tendría:

\$ 1'500,000.00 X 10% X 3	\$ 450,000.00 Depreciación Acumulada
Intereses deducidos	\$ 585,000.00

Pagos efectuados por Intereses	\$ 585,000.00
Menos:	
Deducciones efectuadas	\$ 450,000.00
Igual:	
Diferencia	\$ 135,000.00
Menos:	
Ingreso percibido en la venta	\$ 96,000.00
Igual:	
Importe a deducir de la venta	\$ 39,000.00
Resultado:	
Ingreso acumulable	\$ 57,000.00

Deducciones autorizadas para el Arrendador

- La adquisición del bien otorgado en arrendamiento es parte del inventario (Costo de adquisición)
- No aplica la limitante en la adquisición de automóviles.

Deducciones autorizadas para el Arrendatario

- A la firma del contrato, el arrendatario tendrá registrado el activo como una inversión y deberá aplicar la tasa máxima que establece el artículo 35 de la Ley de ISR.
- Tendrá derecho a una deducción adicional al ejercer la opción de adquirir el bien arrendado. (Art 38, fracción I LISR)

Tratamiento de inversión para efectos fiscales y financieros

- Monto original de la inversión \$ 1'500,000.00
- Tasa (Art 35 LISR) 10%
- $\$ 1'500,000.00 \times 10\% = \$ 150,000.00$ Depreciación anual
- $\$ 150,000 \times 3 \text{ años} = \$ 450,000$ Depreciación acumulada al fin del contrato.
- Monto pendiente de deducir \$ 1'050,000.00

Para obtener la tasa aplicable al monto de la opción a compra que se depreciará por los siguientes 7 años:

Depreciación anual determinada	\$ 32,142.86
Entre:	
Precio de compra	\$ 225,000.00
Igual:	
Tasa de depreciación anual	14.26 %

Efecto tributario

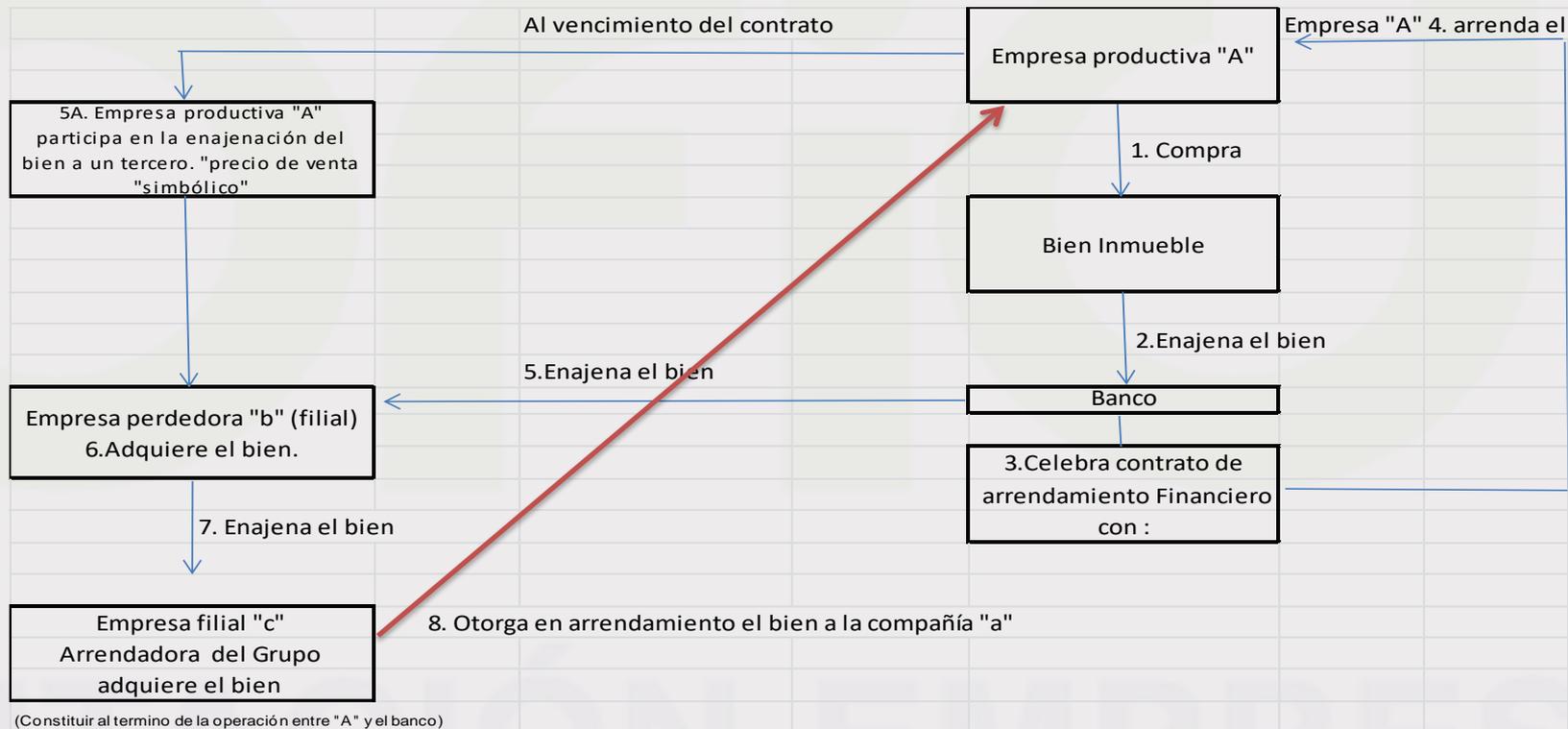
- Sin duda, menor Resultado Fiscal.
- Posible generación de pérdidas fiscales.
- Importe del IVA pagado 100 % acreditable.
- Lo malo es que repercute en el saldo de la CUFIN.

EJEMPLO



COFIDE®

CAPACITACIÓN EMPRESARIAL



TRATAMIENTO FISCAL PARA EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ



COFIDE®

CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

IVA por pagar del arrendador

Concepto	Debe	Haber
Bancos	X	
Clientes (nombre del arrendatario)		X
IVA por pagar	X	
IVA efectivamente pagado por enterar		X
	X	X

Para registrar el cobro de la renta mensual

Concepto	Debe	Haber
Bancos / Clientes	X	
Ingreso financiero por devengar	X	
IVA efectivamente pagado por enterar		X
Cuentas por cobrar por arrendamientos		X
Ingreso por opciones a compra		X
	X	X

Acreditamiento y causación

Arrendador

- Al momento de la adquisición del bien a otorgar en arrendamiento, siempre y cuando este efectivamente pagado el IVA

Arrendatario

- A la firma del contrato, deberá pagar el IVA del MOI a financiar.
- Mes a mes, deberá pagar los intereses y podrá acreditar el IVA de los mismos.

NORMA DE INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLES EN SU REGISTRO CONTABLE

**NIF D-5
ARRENDAMIENTOS**

EXPOSITOR:

MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ



COFIDE®

CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

Antecedentes

- En auscultación hasta el 15 de septiembre de 2017
- Será efectiva para periodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2019
- Aplicación anticipada permitida **sólo si** también se aplica la NIF D-1, *Ingresos por contrato con clientes, LA CUAL ENTRÓ EN VIGOR EL 1º DE ENERO DE 2018.*

Reglas vigentes a diciembre 2017 y según la decisión de la administración aplicable en 2018.

Arrendamientos Operativos

- A. Arrendamientos puros
- B. Aplicación contable en el gasto

Arrendamientos Capitalizables

- A. Arrendamientos financieros
- B. Aplicación contable en Propiedades, planta y equipo (Inversiones)

*No siempre proporcionaba una **representación fiel de la sustancia económica** de las transacciones de arrendamiento, **pues no requería que los arrendatarios reconocieran los activos y pasivos que surgen de los arrendamientos operativos.***

Razones del cambio

- Nuevo enfoque para la contabilidad de los arrendamientos que requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos por los derechos y obligaciones creados por los arrendamientos.
- Este enfoque dará lugar a una representación más fiel de los activos y pasivos de un arrendatario y, junto con las mejoras de la información a revelar, proporcionará mayor transparencia del apalancamiento financiero y del capital utilizado por un arrendatario.

Principales cambios

- Introduce un único modelo de reconocimiento de los arrendamientos por el arrendatario y requiere que éste **reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses**, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor.
- Se requiere que reconozca **un activo** por **derecho a controlar el uso (DCU)** y **un pasivo** por arrendamiento que representa su **obligación para hacer pagos** por arrendamiento.

Principales cambios

- **Define un arrendamiento** como un contrato que transfiere al arrendatario el derecho a controlar el uso de un activo (**DCU**) por un periodo de tiempo determinado a cambio de una contraprestación.
- **Elimina la clasificación** de arrendamientos como operativos o financieros (capitalizables) para un arrendatario.
- El arrendatario reconoce un pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento y un activo por DCU por ese mismo monto.

Principio básico de la NIF D-5

- Un arrendador debe clasificar cada uno de sus contratos de arrendamiento, dependiendo de si existe una transferencia de sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo subyacente.
- Por los arrendamientos financieros, el arrendador da de baja el activo subyacente y reconoce una cuenta por cobrar.

¿Qué cambio para arrendadores?

- Se mantienen casi sin cambio los requerimientos actuales
 - Cada arrendamiento debe clasificarse como operativo o financiero
 - Se basa la clasificación en la transferencia de sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo subyacente

- Pero se requieren algunas revelaciones adicionales
 - Revelar por separado los activos sujeto a arrendamientos operativos
 - Revelar cómo se administra la exposición al **riesgo del valor residual**.

¿Qué cambió para arrendatarios?

- Los hasta ahora clasificados como **arrendamientos operativos se tendrán que capitalizar**. Se reconocerán todos* los arrendamientos de manera similar a los arrendamientos financieros de hoy.

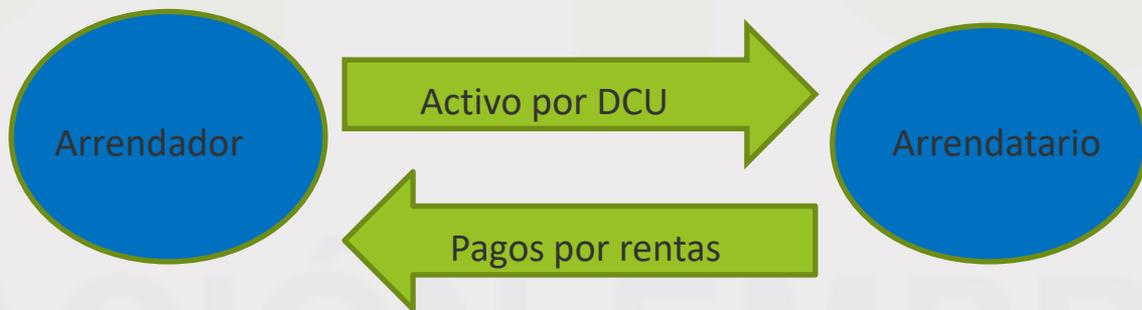


Hay impacto sobre la información reportada, pero no sobre la situación económica o compromisos de pagos de los arrendatarios

* Excepciones para arrendamientos de corto plazo y de bajo valor.

Modelo de derecho de uso

Un contrato de arrendamiento transfiere el derecho a controlar el uso (DCU) de un activo (el activo subyacente) por un periodo de tiempo determinado a cambio de una contraprestación.



Venta con arrendamiento en vía de regreso (Leasing back)

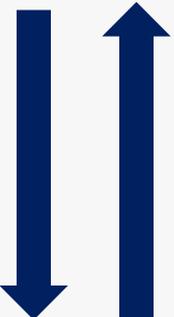
Si la transferencia de un activo por el vendedor-arrendatario (VA) satisface los requerimientos de la NIF D-1 para ser reconocida como una venta parcial:

- El VA da de baja el activo y reconoce el activo por Derecho de Controla el Uso (DCU) que surge del arrendamiento en vía de regreso en la proporción del importe en libros anterior del activo que corresponde a los DCU conservados.

Por consiguiente, el VA debe reconocer el importe de cualquier ganancia o pérdida relacionada sólo por los derechos transferidos al comprador-arrendador (CA).

el CA debe reconocer la compra del activo aplicando las NIF que correspondan, y el arrendamiento aplicando los requerimientos de reconocimiento de esta NIF para el arrendador.

Repercusión contable a partir de 2019

- Reducción de gastos de operación
 - Eliminación del interés implícito por arrendamientos operativos
 - Permanece la depreciación / amortización del DCU para todos los activos arrendados
 - Aumento de costos de financiamiento
 - Interés sobre todas las rentas por pagar
- 

ÁMBITO CONTABLE

MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ



COFIDE[®]
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

NIF D-5 Arrendamientos

Operativos

Contrato mediante el cual una persona llamada arrendador, otorga a otra llamada arrendatario, el uso de un bien mueble o inmueble por un periodo determinado, a cambio de serie de rentas a cubrir según los plazos que se establezcan en el contrato.

Capitalizables

Este tipo de arrendamiento transfiere todos los riesgos y beneficios inherentes al activo, este arrendamiento no puede cancelarse anticipadamente y el arrendador tiene la seguridad de que al finalizar el plazo del mismo, habrá recuperado su inversión más un rendimiento adicional.

NIF C-6 Propiedades, planta y equipo

- Los activos que forman parte de la empresa, una vez que son determinados como tal, deben valuarse desde el momento en que estos son adquiridos e identificarlos cuando estén ya dentro de la sociedad; por ejemplo, lo anterior deberá permitir que puedan distinguirse fácilmente unos de otros, inventariarse en cualquier momento, y queden debidamente reconocidos.
- En algunas ocasiones las empresas adquieren equipos, maquinarias, moldes, troqueles que se encuentran integrados de distintas piezas, cada una de ellas deberá ser reconocida según el costo que la integra, para esto brevemente detallaremos como se integra el costo de adquisición:

Su precio de adquisición, derechos, impuestos directos e indirectos, gastos de importación, honorarios, seguros, almacenaje.

Más

Los costos de traslado desde donde se encuentre el bien adquirido hasta que se encuentre en la empresa; fletes, su instalación y montaje; incluye sueldos y salarios y honorarios a técnicos especializados, todo lo que requiera para comenzar a operar.

Más

Los costos asociados al retiro de los activos (cuando el activo ya no forme parte de la empresa, en que costos se incurrirá), los cuales deberán reconocerse conforme a la NIF de provisiones.

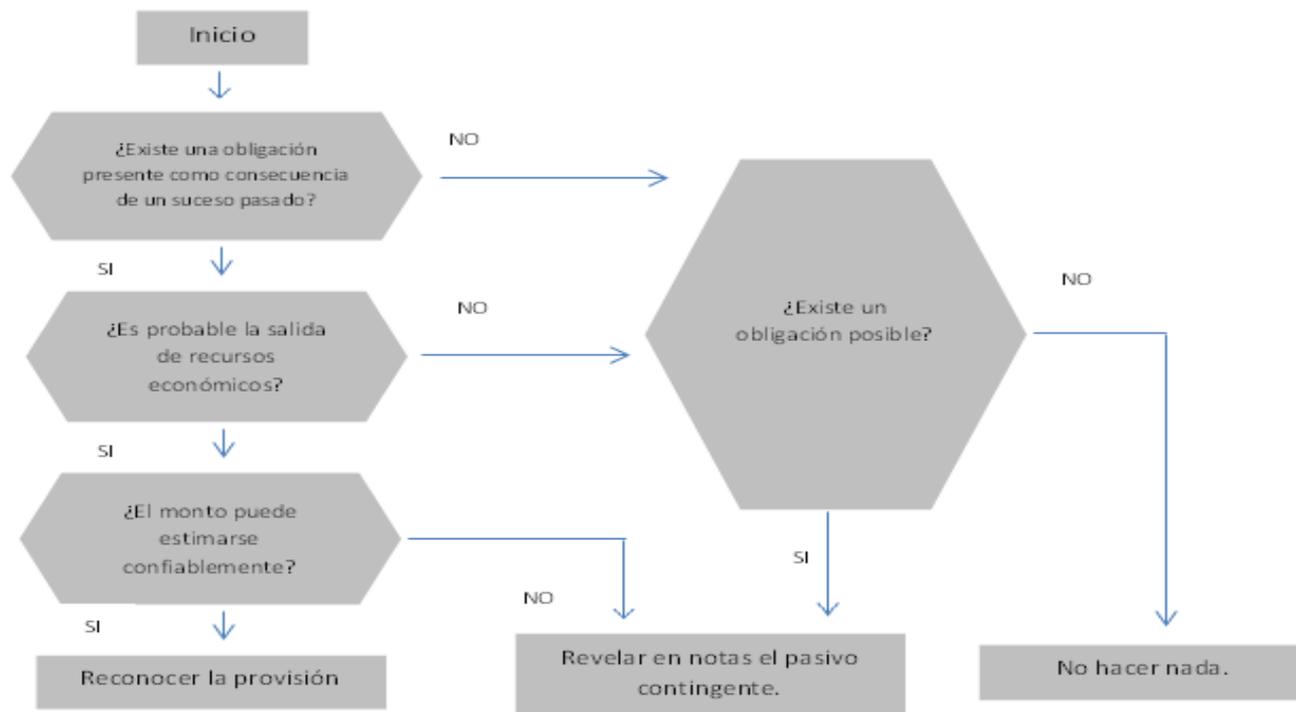
NIF C-9 Provisiones, contingencias y compromisos.

- La NIF C-9 es obligatoria a partir del 01 de enero de 2018; sin embargo, está permitida su aplicación retrospectiva a partir del 01 de enero de 2016, lo anterior cuando se aplique en su conjunto con la NIF C-19.
- La NIF C-9 ha disminuido su alcance; ya que, ahora el tema relativo al tratamiento contable de pasivos financieros se encuentra regulado en la **NIF C-19**.

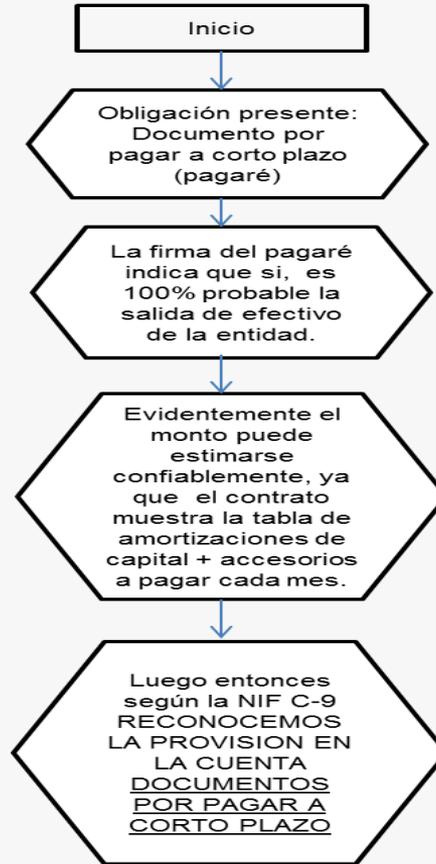
Transacción en el pasado	Obligación presente	Contablemente el pasivo está registrado en la cuenta:
Compra de materias primas del extranjero.	Cuentas por pagar a proveedores extranjeros	Proveedores del extranjero.
Firma de contrato de arrendamiento financiero	Documento por pagar (pagaré)	Documentos por pagar
Ventas de mercancías, clientes nacionales	Pago IVA e ISR	Impuestos por pagar

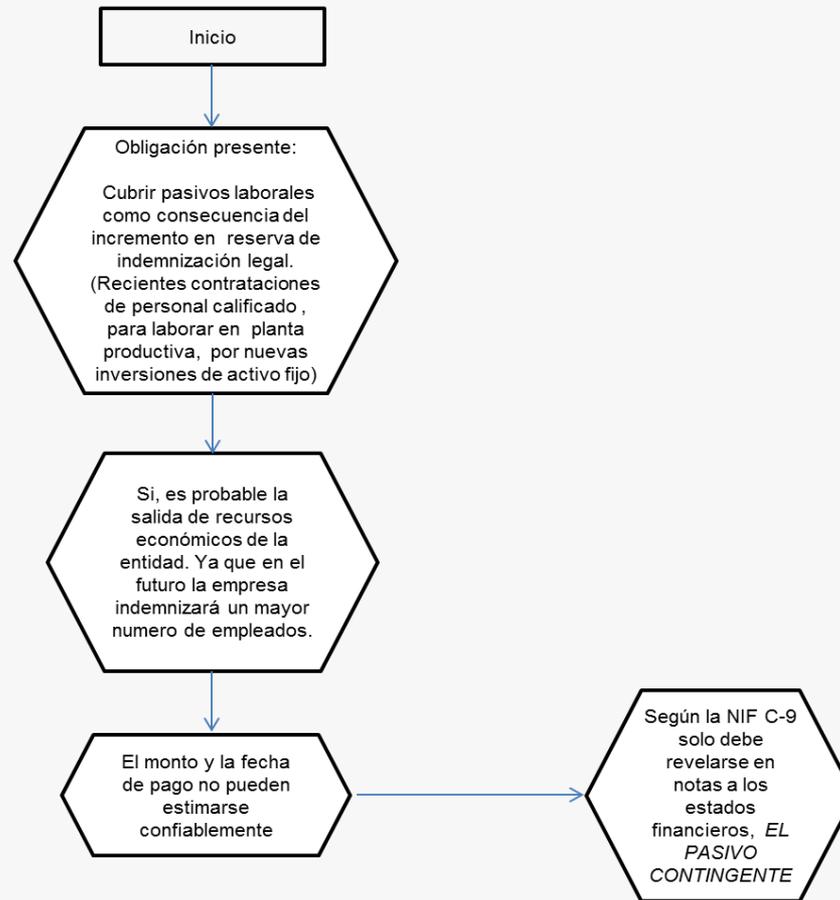
¿Qué es una provisión?

- Estas se encuentran representadas por pasivos cuyo monto y vencimiento son inciertos, son distinguidos fácilmente por la existencia de incertidumbre.
- En algunas ocasiones, existe confusión al diferenciar las provisiones de los pasivos contingentes, debe quedar en claro que; todas las provisiones tienen el carácter de contingentes, por la incertidumbre de no conocer el importe a pagar y el momento en que éstas habrán de liquidarse.
- Sin embargo, la definición “contingente” debe ser asignada a las partidas que no cumplen con criterios necesarios para su reconocimiento en los estados financieros, estos no deben registrarse hasta que sea probable la salida de recursos de la entidad, y para este caso se registrará una provisión.



CASO 1. PROVISIÓN





Activos fijo
Adq. Arrendamiento

883,247

Acreedores Diversos
Arrendamiento Financiero

1,143,125

Gastos financieros
no devengado

259,878

Reconocimiento por deterioro.

- Para poder realizar dicho reconocimiento se debe atender a lo establecido en la NIF C15 con lo que podrá identificar, calcular, registrar, revelar y presentar debidamente este concepto.
- Para determinar si los activos se encuentran en deterioro, debemos identificar alguna de las siguientes circunstancias;
 - a) Disminución significativa en el valor de mercado del activo.
 - b) Cambios tecnológicos
 - c) Cambios en el destino del activo
 - d) Que haya costos en exceso a los que originalmente se habían estimado.
 - e) Cuando las amortizaciones y depreciaciones en comparación con los ingresos son superiores comparados con los ejercicios anteriores.

ENTORNO AL ARRENDADOR



COFIDE[®]

CAPACITACIÓN EMPRESARIAL



Concepto	Debe	Haber
Cuenta por cobrar por arrendamiento (*)	X	
Ingreso financiero por devengar (pasivo)		X
Inventario (activo a otorgar en arrendamiento)		X
	X	X

Por el reconocimiento inicial del arrendamiento capitalizable

(*) Para efectos de las NIF se clasificara como inversión neta a corto y largo plazo. Por lo que corresponde a los criterios contables establecidos por la CNBV, se clasificara en cartera vigente y vencida, con sus respectivas sub clasificaciones como cartera comercial y de consumo.

Concepto	Debe	Haber
Cientes (nombre del arrendatario)	X	
Ingreso financiero por devengar (pasivo)	X	
Cuentas por cobrar por arrendamiento		X
Ingreso financiero devengado (resultados)		X
IVA por pagar		X
	X	X

Presentación y revelación

Una vez identificada la operación como arrendamiento capitalizable, el arrendador y arrendatario deberán tener en cuenta los siguientes conceptos:

Arrendador	Arrendatario
<ul style="list-style-type: none">• Pagos mínimos + valor residual no garantizado = inversión bruta (cuenta por cobrar)• Inversión bruta – valor presente de sus componentes = ingreso financiero por devengar (pasivo)• Inversión bruta – ingreso financiero por devengar = inversión neta	<ul style="list-style-type: none">• Activo y obligación correlativa: al menor entre valor presente de los pagos mínimos y el valor de mercado del activo arrendado• Valor nominal de pagos mínimos – obligación registrada = costo financiero a aplicar a resultados

CONSIDERACIONES FINALES



COFIDE®

CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

Emisión de los CFDI

Arrendador

1. Emitir un CFDI por el total de la operación

2. Considerando la acumulación del ingreso conforme sea exigible:
 - a) Complemento de recepción de pagos

 - b) Opción, emitir un CFDI relacionado “08” pago en parcialidades, por cada mensualidad.

Aplicación más común en la práctica profesional (automóviles)

- Vía arrendamiento “puro”
- Las agencias “encubren” el arrendamiento financiero, con una opción de compra de la unidad a un valor comercial.
- Muy común emitir dos CFDI
 1. Por la renta mensual deducible
 2. Por cargos adicionales

Cambios más relevantes que hay en la normatividad contable

- NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar
- Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de los Instrumentos Financieros por Pagar (IFP) en los estados financieros de una entidad económica.
- Los IFP se generan por contratos en los que la entidad se obliga a entregar efectivo, otros activos financieros o instrumentos financieros de capital de acuerdo con las condiciones de dicho contrato

Principales impactos de la nueva forma para los arrendatarios

- Todos los pasivos financieros deben ser reconocidos inicialmente al valor razonable de la contraprestación por pagar y, **subsecuentemente, a su costo amortizado mediante el método de interés efectivo.**

Reconocimiento posterior del costo amortizado:

- El costo amortizado debe incluir, entre otros, los incrementos por el interés efectivo y las disminuciones por los pagos de principal e interés y, en su caso, el efecto de cualquier condonación que se haya obtenido sobre el monto a pagar.
- El interés efectivo debe reconocerse en la utilidad o pérdida del período en que se devenga o en su caso capitalizarlo conforme a la NIF D-6 Capitalización del RIF.

A	Valor razonable de contraprestación a pagar menos costos de transacción (Costo amortizado).
B	Valor futuro de los flujos de efectivo a pagar por principal e intereses.
	Interés efectivo / Costo amortizado.
=	Tasa de interés efectiva.
Sí	<
	Tasa de Mercado.
=	Ajuste del costo amortizado utilizado tasa de mercado.

Fecha de vigencia y próximos pasos con la norma que entró en vigor en enero 2018

- Los pasivos que se originan por financiamiento y se valúan a costo amortizado deben presentarse netos de los costos de transacción por amortizar.
- El importe del interés efectivo devengado en el período, en el rubro de gasto por intereses.

Fecha de vigencia y próximos pasos con la norma que entró en vigor en enero 2018

- Las variaciones en el valor razonable de un IFP designado a ser valuado bajo dicha base deben presentarse en el RIF o en un rubro específico de la utilidad o pérdida neta, según el tipo de entidad.
- La diferencia entre el valor en libros de un pasivo financiero (o de una parte del mismo) que se extingue o **se transfiere a un tercero** y el monto de la contraprestación pagada debe **reconocerse en la utilidad o pérdida neta**.

Ventajas del Arrendamiento Financiero

- Los bienes arrendados quedarán registrados como activo, por los que la empresa contará con una mejor estructura financiera.
- No se requiere de un pago inicial para contratar este esquema, por lo que la empresa que lo adquiere no se descapitaliza.
- Mediante este contrato se financia el 100% del valor del bien.

Ventajas del Arrendamiento Financiero

- Aunque el arrendatario no cuenta con liquidez, podrá aumentar su capacidad productiva, expandirse, o renovar sus equipos adquiriendo de manera fácil nueva tecnología, estará a la vanguardia y ser más competitivo.
- El arrendatario podrá elegir el plazo en el que arrendara el bien.

Desventajas

- El arrendatario, no tiene la propiedad del bien hasta que el contrato de arrendamiento ha finalizado, y solo en caso de ejercer la opción de compra.
- Se considera deuda para el cálculo del ajuste anual por inflación.
- Celebrar este contrato a corto plazo, indica que las rentas mensuales serán más costosas para lograr cubrir el valor del bien, sumado a lo anterior, la tasa de interés y cargos adicionales que el financiamiento implique.
- El plazo es forzoso.



**POR SU
ATENCIÓN
¡GRACIAS!**

COFIDE®
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

CONTÁCTANOS



PÁGINA WEB

www.cofide.mx



TELÉFONO

01 (55) 46 30 46 46



DIRECCIÓN

Av. Río Churubusco 594 Int. 203, Col.
Del Carmen Coyoacán, 04100 CDMX

SIGUE NUESTRAS REDES SOCIALES



COFIDE



Cofide SC



Cofide SC



@cofide.mx