



CTCP-10-00535-2018

Bogotá, D.C.,

Señora

MARCELA CUERVO PEREZ

contabilidadempollacol@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2018-006881

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	23 de 04 de 2018
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2018-354-CONSULTA
Tema	Reconocimiento de arriendos de Cías dedicadas a arrendamientos

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, y 2170/2017, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3° del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN

Para los arrendamientos que se hacen con bienes de terceros la inmobiliaria registraría el ingreso de acuerdo a lo pactado con el propietario del bien entregado en arriendo; para los arrendamientos que se hacen con bienes propios, se deben registrar como financieros u operativos, según cumpla o no lo especificado en los párrafos 20.4 a 20.7 de la Sección 20 de las NIIF para las PYMES.

CONSULTA (TEXTUAL)

Quiero saber una empresa que su actividad principal es 6810 arrendamientos Los (sic) arrendamientos son operativos o financieros?

Y estos activos se deben depreciar bajo NIIF?

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

Dado que el consultante no establece en qué grupo está clasificado para efectos de aplicar la normatividad contable, esta consulta se responderá desde la normatividad contable aplicable al grupo 2 y solo para efectos contables.

CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS

El consultante manifiesta que para efectos de la DIAN, la actividad económica que desarrolla la entidad es la No. 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

Desde la normatividad aplicable al grupo 2, NIIF para las PYMES, la entidad debe evaluar estos tres escenarios:

- a) arrendamientos que se hacen con bienes de terceros: caso en el cual la inmobiliaria registraría el ingreso de acuerdo a lo pactado con el propietario del bien entregado en arriendo (comisión, diferencial de precio, etc.)
- b) arrendamientos que se hacen con bienes propios, se deben registrar como financieros u operativos, según cumpla o no lo especificado en los párrafos 20.4 a 20.7 de la Sección 20 de las NIIF para las PYMES.

A continuación se describen las características para clasificar un arrendamiento como financiero y operativo.

*"20.4 Un arrendamiento se clasificará como **financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad**. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.*

*20.5 Si un arrendamiento es un arrendamiento financiero u operativo depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato. **Ejemplos de situaciones que, individualmente o en combinación, normalmente llevarían a clasificar un arrendamiento como financiero** son:*

- (a) el arrendamiento **transfiere la propiedad del activo al arrendatario a la finalización de su plazo;***
- (b) el **arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción***

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Commutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



sea ejercitable, para que al inicio del arrendamiento se prevea con razonable certeza que tal opción se ejercerá;

(c) **el plazo del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo**, incluso si no se transfiere la propiedad;

(d) **al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es, al menos, sustancialmente igual a la totalidad del valor razonable del activo arrendado**; y

(e) **los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes**.

20.6 **Otros indicadores de situaciones que podrían llevar, por sí solas o en combinación con otras, a la clasificación de un arrendamiento como financiero**, son las siguientes:

(a) **si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador asociadas con la cancelación fueran asumidas por el arrendatario**;

(b) **las ganancias o pérdidas procedentes de fluctuaciones en el valor residual del activo arrendado repercuten en el arrendatario** (por ejemplo, en la forma de un descuento en el arrendamiento que iguale al producido de la venta del activo al final del contrato); y

(c) **El arrendatario tiene la capacidad de prorrogar el arrendamiento durante un período secundario, a una renta que es sustancialmente inferior a la de mercado**.

20.7 Los ejemplos e indicadores contenidos en los párrafos 20.5 y 20.6 no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, se clasificará como operativo. Por ejemplo, este podría ser el caso si, al término del arrendamiento, se transfiere la propiedad del activo al arrendatario por un pago variable que sea igual a su valor razonable en ese momento, o si existen cuotas contingentes como consecuencia de las cuales el arrendatario no tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

20.8 **La clasificación de un arrendamiento se hace al inicio del mismo y no se cambia durante su plazo salvo que el arrendatario y el arrendador acuerden cambiar las cláusulas del arrendamiento** (distintas de la simple renovación del acuerdo), en cuyo caso la clasificación del arrendamiento deberá ser evaluada nuevamente".
(Negritas fuera del texto)

Mayor detalle, ver la sección 20 de las NIIF para las PYMES, Anexo 2º del Decreto 2420/2015.

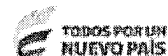
DEPRECIACIÓN DE LOS BIENES ENTREGADOS EN ARRENDAMIENTO

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincif.gov.co



GD-FM-009.v12



Solo para el caso de los arrendamientos operativos, el arrendador reconocerá la depreciación, de acuerdo con lo descrito en los párrafos 20.26 a 20.27 de la sección 20 de las NIIF para las PYMES, Anexo 2º del Decreto 2420/2015.

“20.26 Un arrendador reconocerá como un gasto los costos, incluyendo la depreciación, incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento. La política de depreciación de los activos depreciables arrendados será coherente con la política normal de depreciación del arrendador para activos similares.

20.27 Un arrendador añadirá al importe en libros del activo arrendado cualesquiera costos directos iniciales incurridos en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo y reconocerá estos costos como un gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento”. (Negrilla fuera del texto)

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se requiere revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento.

Cordialmente,


LEONARDO VARON GARCIA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno, Gabriel Gaitán León.

Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



CTCP-10-00545-2018

Bogotá, D.C.,

Doctor
OSCAR EDUARDO FUENTES PEÑA
Director General
U.A.E. Junta Central de Contadores
Calle 96 No. 9 A 21 Bogotá



MincIT

2-2018-010381 REF: 1-2018-006881
2018-06-08 10:12:07 AM FOL: 1
MEDIO: Mensajero ANE: 2
REM: LEONARDO VARON GARCIA
DES: JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

Asunto: Consulta 1-2018-006881

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	23 de 04 de 2018
Entidad	de Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Origen	
Nº de Radicación	2018-354-CONSULTA
CTCP	
Tema	Reconocimiento de arriendos de Cías dedicas a arrendamientos

Respetado doctor:

Me permito adjuntar la respuesta a la consulta formulada por la señora **MARCELA CUERVO PEREZ**, trasladada por ustedes con número de radicado 22857.18 del 13/04/2018

Cordialmente,

LEONARDO VARÓN GARCIA
Consejero CTCP

Anexo: Lo anunciado en xx folios

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Luis Henry Moya Moreno, Gabriel Gaitán León.

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



