



FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

**LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN
FINANCIERA 16. SU IMPACTO EN LOS ESTADOS
FINANCIEROS DEL SECTOR “RETAIL” TEXTIL**

Autor: Alejandro Ignacio Fernández Sieiro

Director: José Carlos Ruiz Cabanes

MADRID | Abril 2021

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN. LAS NORMAS NIIF. EL MARCO CONCEPTUAL.....	8
2.-LOS ANTECEDENTES DE LA NIIF 16. LA NIC 17. ARRENDAMIENTO OPERATIVO VS ARRENDAMIENTO FINANCIERO. SU INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE INDITEX.....	11
2.1. Análisis y fundamento de la NIC 17.....	11
2.2.- La “influencia” de la NIC 17 en el PGC.	14
2.3.- La contabilización de los arrendamientos en las cuentas consolidadas del Grupo Inditex bajo la NIC 17.	15
3.- NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) 16.	18
3.1.- Fundamento de la reforma contable.	18
3.2.- Alcance de la NIIF 16. Concepto de arrendamiento	20
3.3.- <i>Lease term</i> . Su vinculación con la vida útil de los activos de las “mejoras” de la propiedad arrendada.....	22
3.4.- La contabilidad del arrendatario	23
3.5.- La contabilidad del arrendador	27
3.6- Sale and lease - back.....	28
3.7.- Régimen transitorio	30
3.8.- La normativa contable de arrendamientos IFRS vs US GAAP.....	31
4.- LA INCIDENCIA DE LA NIIF 16 EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL GRUPO INDITEX.....	37
4.1.- Los estados financieros ante la nueva normativa contable en materia de arrendamientos. Información relativa al impacto de la NIIF 16.....	37
4.2.- La transición contable. Balance 31/1/2019 vs Balance 1/2/2019.....	39
4.3- El impacto de la NIIF 16 en el primer ejercicio de aplicación (2019). Cuenta de resultados, estado de flujos de efectivo e indicadores de rendimiento.	41

5.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS EFECTOS DE LA NIIF 16 EN EL SECTOR RETAIL.	44
5.1.- El sector “ <i>retail</i> ” textil ante la nueva normativa contable de arrendamientos. .	44
5.2.- Delimitación subjetiva del análisis comparativo: Inditex, HM, Uniqlo y Next.	47
5.3.- Impacto de la aplicación de la nueva normativa NIIF 16 en el balance de las entidades comparadas.	48
5.4.- La cuenta de resultados bajo el nuevo esquema contable de arrendamientos.	51
6.- CONCLUSIONES	54
7. - BIBLIOGRAFÍA	61

RESUMEN

Hasta el ejercicio 2019 el registro contable de los arrendamientos de activos descansaba en un modelo controvertido basado en su calificación alternativa como operativo o financiero. La reforma operada por la NIIF – UE 16 implicó, en sede de grupos comunitarios cotizados, el trasvase de un esquema de identificación de la titularidad económica de los “riesgos y beneficios” a otro fundamentado en la adquisición por el arrendatario de un “activo por derecho de uso”, con relevante impacto en su balance y en la cuenta de resultados. La construcción de un “nuevo” activo con la exclusión esencial de las rentas variables, la definición de un pasivo con alcance superior a los pagos mínimos futuros, la aplicación de un modelo de imputación decreciente del gasto de arrendamiento frente al esquema lineal de la precedente NIC 17, así como su desagregación en tres líneas de la cuenta de pérdidas y ganancias, resultan las consecuencias más apreciables en los estados financieros de los grupos societarios afectados. Por otra parte, frente a la ruptura del modelo contable en sede del arrendatario, este resulta continuista respecto del arrendador. El intento fallido de la convergencia de esta reforma contable emprendida, conjuntamente, por el IASB y FASB, nos enfrenta a un escenario futuro de difícil comparabilidad. El sector “retail” se ha mostrado como uno de los ámbitos más impactados por el nuevo modelo contable de arrendamientos. Un análisis comparado entre compañías relevantes del sector evidencia la profundidad de la reforma.

Palabras clave: arrendamiento, contabilidad, pasivo financiero, activo por derecho de uso, NIIF, estados financieros, PGC.

ABSTRACT

Until the 2019 financial year, the accounting recording of asset leases was based on a controversial model constructed under their alternative classification as operating or finance leases. The reform brought about by IFRS - EU 16 implied, at the headquarters of listed community groups, the transfer from a scheme of identification of the economic ownership of "risks and rewards" to another based on the acquisition by the lessee of a "right-of-use asset," with a significant impact on its balance sheet and income statement. The construction of a "new" asset with the essential exclusion of variable rents, the

definition of liability with a scope exceeding the minimum future payments, the application of a decreasing lease expense allocation model as opposed to the linear scheme of the preceding IAS 17, as well as its disaggregation into three lines of the profit and loss account, are the most appreciable consequences in the financial statements of the corporate groups concerned. On the other hand, in contrast to the break with the lessee's accounting model, the lessor's accounting model remains the same as. The failed attempt at the convergence of this accounting reform, undertaken jointly by the IASB and FASB, confronts us with a future scenario of difficult comparability. The retail sector has shown itself to be one of the areas most affected by the new lease accounting model. A comparative analysis among relevant companies in the sector shows the implications of the reform.

Key words: leasing, accounting, financial liabilities, right-of-use asset, IFRS, financial statements, PGC.

ACRÓNIMOS

AECA: Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas.

CNMV: Comisión Nacional del Mercado de Valores

CINIIF: Consejo de Interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

EBIT: Earnings Before Interest and Taxes.

EBITDA: Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization.

ECB: European Central Bank (en español BCE: Banco Central Europeo).

ED: Exposure Draft.

EPS: Earnings per Share.

ESMA: European Securities and Markets Authority.

FASB: Financial Accounting Standards Board.

FLCs: Flujos de Caja Libres.

GAAP: Generally accepted accounting practice (under IFRS), or Generally accepted accounting principles (as it applies to the US).

GDP: Gross Domestic Product (en español PIB: Producto Interior Bruto).

IASB: International Accounting Standards Board.

ICAC: Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

IASC: International Accounting Standards Committee (The former Board of the IASC was the predecessor of IASB).

IMF: International Monetary Fund (en español FMI: Fondo Monetario Internacional).

IFRS IC: IFRS. Interpretations Committee.

KAM: Key Audit Matter.

LIS: Ley del Impuesto sobre Sociedades.

MoU: Memorandum of Understanding.

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera (en inglés IFRS: International Financial Reporting Standards).

NIC: Normas Internacionales de Contabilidad (en inglés IAS: International Accounting Standards).

PBT: Profit Before Taxes.

PGC: Plan General de Contabilidad.

ROCE: Return on capital employed.

ROE: Return on equity.

SFAS: Statement of Financial Accounting Standards.

SEC: Securities & Exchange Commission (the US Securities regulator).

SIC: Standing Interpretations Committee of the IASC (replaced by IFRIC).

WAAC: Weighted Average Cost of Capital.

1.- INTRODUCCIÓN. LAS NORMAS NIIF. EL MARCO CONCEPTUAL.

La estandarización de las disposiciones contables constituye una necesidad en un marco de globalización económica. Las denominadas NIIF han desempeñado un papel, particularmente, relevante ante este desafío armonizador. Disponer de normas contables globales ofrece dos ventajas competitivas. La obtención de unos estándares de muy elevada calidad como consecuencia de un proceso de elaboración muy transparente, y la eficiencia que, para inversores, analistas, acreedores, reguladores y otros usuarios, representa, desde la perspectiva de sus decisiones, disponer de una información financiera comparable. El éxito armonizador de esta iniciativa por una institución privada sin ánimo de lucro¹ puede apreciarse en su elevado grado de penetración en los mercados internacionales: *“144 jurisdicciones requieren actualmente el uso de las Normas NIIF para todas o la mayoría de las empresas que cotizan en bolsa. Únicamente, Estados Unidos, como Estado relevante, mantiene su “soberanía contable”, si bien con una explícita intención de convergencia con las disposiciones emitidas por el IASB. Esta pretensión fracasó el proyecto conjunto de emisión de una nueva y única norma contable en materia de arrendamientos, proceso que concluyó con la aprobación de dos disposiciones con discrepancias en aspectos relevantes.*

Hasta la entrada en vigor de la NIIF 16 y su “homóloga” americana ASU 2016 - 02, ambos organismos emisores de normas contables ya disponían de disposiciones sobre el registro en estados financieros de las operaciones de arrendamiento. Las predecesoras, NIC 17 y SFAS 13, los clasificaban atendiendo a la titularidad económica del activo objeto del contrato. En definitiva, unas reglas delimitadoras que localizaban dicho elemento patrimonial en el balance en sede de la entidad arrendadora o arrendataria, ignorando la transcendencia formal de la titularidad jurídica del activo. Esta construcción entró en una profunda “crisis”, lo que provocó una revisión que derivó en un proceso reformador con consecuencias relevantes en la contabilidad de los arrendamientos.

¿Cuál es el fundamento de esta reforma? Entender sus causas posiblemente ayude a interpretar sus conclusiones. La insatisfacción práctica sobre la aplicación de la normativa predecesora en términos de una “fuga” de operaciones del ámbito financiero al operativo

¹ IFRS, 2020, Who we are? And Why global accounting standards?

y la conceptualización por parte de un sector doctrinal de la necesidad de reconocer en libros el control del activo objeto de arrendamiento responden a fundamentos desiguales que, sin embargo, impregnarán las soluciones articuladas por las disposiciones resultantes. Cualquier movimiento migratorio hacia un reconocimiento absoluto en balance de cualquier operación de arrendamiento ha de ser necesariamente coherente con el marco conceptual definido por las propias normas internacionales. El activo implica una capacidad para la contribución en la obtención de ganancias futuras. Un pasivo requiere de una obligación de la que se deriven probables desembolsos de recursos financieros que puedan evaluarse con fiabilidad. Sobre la anterior concepción contable de un arrendamiento operativo es difícil edificar un activo material. Sobre pagos contingentes es difícil imponer un pasivo. Ambos límites han dibujado una definición imperfecta de un activo por derecho de uso y su correspondiente pasivo por arrendamiento. La ausencia de las rentas variables en la medición de ambas masas patrimoniales, la imputación decreciente del gasto total por arrendamiento o una contabilidad del arrendador continuista e incoherente con la del arrendatario constituyen rasgos críticos del nuevo modelo contable a analizar.

Desde el primer proyecto de la nueva contabilidad del arrendatario el sector “retail” ha sido identificado como uno de los ámbitos empresariales más impactados. Estudios sitúan este efecto en el 20% en términos de incremento de activo y por encima del 70% del saldo previo de pasivo², destacándose un desplazamiento de dichos costes desde los gastos operativos a las amortizaciones y gastos financieros, lo que provocará un incremento relevante del EBITDA y, posiblemente, su depreciación como magnitud clave en la valoración empresarial. El análisis intersectorial pondrá de manifiesto un desigual impacto dibujado por la diferente estructura contractual en términos de opción de renovación y “*break option*”, de mayor o menor preponderancia de las rentas variables en el total de gastos de arrendamiento y del nivel de madurez de los contratos en la fecha de primera aplicación de esta norma. Estas novedosas y complejas reglas contables incidirán en la representación contable de las compañías de un sector en una transformación definida por una menor competitividad en la captación de superficie

² ESTEBAN, A. y GONZÁLEZ, I., “Efectos de la aplicación de la NIIF 16 sobre arrendamientos en los grupos cotizados españoles no financieros”. Notas Estadísticas N° 14. Banco de España, 2020, pp. 15.

comercial, una reestructuración contractual hacia la máxima flexibilidad, la incorporación de nuevas tecnologías y la convivencia con una venta “*on line*” que definirá, posiblemente, un nuevo marco de relación entre entidad “*retail*” y consumidor final.

En cuanto a la metodología, para la realización de este trabajo se recurrirá a la documentación existente sobre la nueva normativa, incluyendo las circulares emitidas por el Banco de España y las notas técnicas de la AECA, así como a los estados financieros de las webs corporativas a efectos de analizar un análisis cuantitativo del impacto de la NIIF 16 sobre las mismas. De igual manera, se recurrirá a los informes realizados por consultoras como EY o Deloitte.

En este sentido, el presente TFG pretende efectuar un estudio de la incidencia de la NIIF 16 en el sector “*retail*” textil, desde una perspectiva comparativa respecto de su predecesora NIC 17, considerando la adaptación “paralela” de la norma americana, y aplicando el análisis al impacto de la reforma contable en cuatro empresas de referencia en dicho ámbito empresarial.

2.- LOS ANTECEDENTES DE LA NIIF 16. LA NIC 17. ARRENDAMIENTO OPERATIVO VS ARRENDAMIENTO FINANCIERO. SU INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE INDITEX.

2.1. Análisis y fundamento de la NIC 17.

El registro contable de las operaciones de arrendamiento bajo la NIC 17³ dependía, esencialmente de su calificación como arrendamiento operativo o arrendamiento financiero⁴. Esta delimitación prescinde absolutamente de la forma del contrato, atendiendo al “*fondo económico y naturaleza de la transacción*” (NIC 17, párrafo 10). El punto de conexión relevante a tal efecto es la atribución de la titularidad de los riesgos y beneficios del activo objeto del contrato de arrendamiento. Si se produce una transferencia sustancial de dichos riesgos y beneficios al arrendatario, dicho contrato deberá ser calificado como arrendamiento financiero. En el caso contrario, deberá registrarse bajo las reglas del arrendamiento operativo. Esta disposición contable no establece una delimitación cerrada de lo que debe entenderse como arrendamiento financiero. Se limita exclusivamente a ejemplificar supuestos concretos en los que los riesgos y beneficios del activo se entienden localizados en sede del arrendatario⁵.

La calificación de una operación como arrendamiento financiero u operativo es particularmente relevante pues el registro contable de una y otra son sustancialmente divergentes.

El arrendamiento financiero implica en sede del arrendatario el registro de un activo y su correspondiente pasivo en el balance de la empresa por un importe equivalente al valor razonable del activo objeto del contrato, salvo que el valor actual de los pagos mínimos a efectuar durante el plazo del arrendamiento resulte inferior, en cuyo caso prevalecerá este importe. Dicha actualización se efectuará descontando los pagos mínimos futuros mediante la aplicación de una tasa de interés equivalente al coste financiero que el arrendatario tendría que pagar en una operación de arrendamiento equivalente o, cuando

³ La NIC 17 Arrendamientos fue emitida en diciembre de 1997. Fue derogada con la entrada en vigor, para los ejercicios iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2019, de la NIIF 16.

⁴ La NIC 17, párrafo 4 define arrendamiento como un “*acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo determinado*”.

⁵ Véase la NIC 17, párrafo 10.

esta no fuera determinable, el tipo de interés que soportaría para la obtención de los fondos necesarios para la adquisición del activo⁶. Quedan al margen del proceso “activador” las denominadas cuotas contingentes cuya imputación a la cuenta de resultantes se efectuará en los ejercicios en los que dichos gastos sean incurridos.

A partir de este registro inicial, el activo y pasivo derivado de una operación de arrendamiento financiero tienen un desarrollo contable independiente. Dicho activo tendrá la calificación de material o intangible con arreglo a las normas correspondientes. Ese activo “adquirido” a través de una operación calificada contablemente de arrendamiento financiero será imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con la política de amortización seguida por la empresa para el resto de activos amortizables de la misma o similar naturaleza, sin perjuicio de la aplicación de las reglas de deterioro previstas en la NIC 36⁷. Si, por el contrario, el activo en cuestión no tuviese la consideración de amortizable su potencial incidencia en la cuenta de resultados dependerá de su deterioro, reversible o irreversible, o enajenación.

El pasivo derivado de una operación de arrendamiento calificado como financiero sigue el recorrido contable propio de un préstamo. El desenvolvimiento del pasivo durante el plazo de arrendamiento provocará, en primer término, su amortización y, consiguientemente, la reducción de su saldo pendiente y, por otra parte, el mencionado registro contable del gasto financiero.

La calificación de un arrendamiento como operativo opera por defecto. Suyo es todo el espacio económico no ocupado por el arrendamiento financiero. Escasa repercusión tiene el arrendamiento operativo sobre el balance de empresa. Sus impactos se circunscriben a lo que representa la cuenta de resultados. Estamos ante un gasto corriente que deberá ser reflejado con arreglo al criterio de imputación temporal general de devengo. No obstante, la norma contable consciente de la adecuación de las obligaciones derivadas del contrato para el arrendatario a las capacidades del activo para la generación de ingresos futuros, impone un criterio preferencial de linealidad⁸.

⁶ NIC 17, párrafo 4.

⁷ NIC 36. Deterioro del valor de los activos.

⁸ NIC 17, párrafos 33 y 34.

La contabilidad del arrendador, sobre la base de la dualidad financiero – operativo, deberá resultar el “espejo” de la mencionada respecto del arrendatario. En el primer supuesto el arrendador reflejará en el balance una cuenta a cobrar por el importe de la “inversión neta”, entendida como la inversión bruta resultante del importe total de los pagos mínimos a recibir y el valor residual no garantizado que le corresponda, descontada al tipo de interés implícito del arrendamiento⁹. Los ingresos financieros inherentes a la operación serán los que deriven de la aplicación de una tasa de rendimiento constante sobre el saldo de la inversión neta sucesivamente minorada en la parte que corresponda de los pagos efectuados por el arrendatario. En el segundo supuesto, el registro del arrendamiento operativo implica el mantenimiento del activo objeto del contrato en el balance del arrendador, bajo las reglas generales de amortización en el supuesto de tratarse de un activo de naturaleza amortizable y sujeto, en todo caso, a las normas de deterioro.

La transmisión de un activo y su arrendamiento posterior por parte del arrendatario, operación conocida como “*lease-back*” no introduce especialidad alguna en las reglas anteriores. La transmisión del activo puede tener como fundamento central la realización de una ganancia con el objetivo de mejorar el resultado o compensar impactos extraordinarios negativos o, simplemente, una reducción de balance con la finalidad de obtener flexibilidad en el desarrollo del modelo de negocio. La prevalencia financiera u operativa de la operación dependerá nuevamente de donde se consideren localizados los riesgos y beneficios del activo en cuestión. Si estos residen en el adquirente – arrendador estaremos ante una venta con su consiguiente resultado y ante una operación simultánea de arrendamiento operativo. Consciente el regulador contable internacional de la relación evidente entre precio de venta del activo y consiguientes pagos por arrendamiento establece una condición adicional para que tal calificación contable prospere. Es necesario que las obligaciones económicas derivadas de la operación se establezcan en términos de “valor razonable”. *“Si el precio de venta fuese inferior al valor razonable, todo resultado se reconocerá inmediatamente, excepto si la pérdida resultase compensada por cuotas futuras por debajo de los precios de mercado, en cuyo caso se diferirá y amortizará en proporción a las cuotas pagadas durante el periodo en el que se espere utilizar el activo. Si el precio de venta fuese superior al valor razonable, dicho*

⁹ NIC 17, párrafo 4.

exceso se diferirá y amortizará durante el periodo en el que se espere utilizar el activo”¹⁰. Por el contrario, si se considera que los riesgos y beneficios permanecen en el patrimonio del ahora arrendatario, el registro contable de la operación de “*lease-back*” obedecerá a las reglas de arrendamiento financiero.

2.2.- La “influencia” de la NIC 17 en el PGC.

La parte introductoria del PGC establece los límites de su relación con las normas internacionales de contabilidad a partir de tres referencias esenciales:

- Su consideración de norma jurídica doméstica le otorga una naturaleza autónoma, con un alcance específico: la formulación de las cuentas individuales de las empresas españolas con la excepción de las pertenecientes al sector financiero
- Su vocación armonizadora con los reglamentos comunitarios que adoptan en el ámbito de la Unión Europea las NIC/NIIF “*en todos aquellos aspectos que resultan necesarios para hacer compatibles ambos cuerpos normativos contables*”¹¹.
- Finalmente, si bien la adecuada interpretación del contenido del PGC, “*en ningún caso puede derivar en una aplicación directa de las NIC//NIIF incorporadas en los Reglamentos europeos*”, “*las NIC//NIIF adoptadas deban configurarse como el referente obligado de toda futura disposición que se incorpore al Derecho Contable español*”¹².

La norma contable española sigue fielmente las directrices de la derogada NIC 17. La calificación y, por tanto, registro de una operación de arrendamiento descansa en la delimitación de su naturaleza financiera u operativa. Nuevamente, la localización de los “*riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo*” se erige como criterio identificativo al respecto. Una relación de supuestos ejemplificativos, en línea con los establecidos a tal efecto por la referida disposición contable internacional, se establece con la finalidad de contribuir a la necesaria y relevante distinción financiera u operativa del contrato. La construcción del alcance del arrendamiento operativo se efectúa, adicionalmente, otorgándole carácter residual, de forma que consiste en una “*cesión del derecho a usar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir*

¹⁰ NIC 17, párrafo 61.

¹¹ PGC 2007, Introducción I.5.

¹² PGC 2007, Introducción I.5.

un importe único o una serie de pagos o cuotas, sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero”¹³. A partir de esta delimitación, el reconocimiento inicial del activo y pasivo, en el supuesto que proceda su registro, la imputación a la cuenta de resultados y la valoración posterior de la operación de arrendamiento tanto en sede del arrendador como del arrendatario discurren, una vez más, conforme a las pautas definidas por la NIC 17.

Por otra parte, no parece próximo en este ámbito un “acercamiento” de la norma contable general española a la NIIF 16. Incluso la AECA en las notas técnicas emitidas al respecto no incorpora una recomendación definitiva al respecto¹⁴.

2.3.- La contabilización de los arrendamientos en las cuentas consolidadas del Grupo Inditex bajo la NIC 17.

Un primer acercamiento al registro contable de los arrendamientos en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inditex pone de manifiesto su relevancia, particularmente, en lo que se refiere a su incidencia en el resultado neto¹⁵. Ello es consecuencia de un número muy elevado de tiendas que opera a través de sus siete formatos comerciales, 7.490 tiendas a 31 de enero de 2019 (7.475 tiendas a 31 de enero de 2018)¹⁶. La mayoría de sus locales de negocio donde el Grupo desarrolla su actividad de alquiler se explotan en régimen de alquiler a terceros. Estos contratos de arrendamiento son calificados como operativos “*porque no se produce la transferencia de los riesgos y beneficios intrínsecos a la propiedad de los mismos*”¹⁷. Desde la perspectiva de la configuración de los contratos sus operaciones de arrendamiento obedecen, a una tipología muy diversa¹⁸:

¹³ PGC, 2017, Norma de valoración 8ª.

¹⁴ AECA. Análisis sobre los principales impactos de la hipotética aplicación de los criterios de la NIIF 16. Arrendamientos en cuentas individuales. Notas técnicas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7. Está pendiente de publicación la Nota técnica 8 “*Evaluación del impacto de la hipotética aplicación a entidades bajo PGC*”, 2020.

¹⁵ A efectos del análisis se toman como referencia la Memoria Anual correspondiente a los ejercicios económicos 2018 y 2017, últimos en expresarse bajo la NIC 17.

¹⁶ “*El ejercicio económico de Inditex y el de la mayoría de las sociedades dependientes se inicia el 1 de febrero de cada año y finaliza el 31 de enero del año siguiente*” (Memoria Anual Inditex 2018, pp. 315).

¹⁷ Memorial Anual Inditex 2018, pp. 338.

¹⁸ Memoria Anual Inditex 2018, pp. 342 y 343

- Contratos de arrendamiento cuya renta es fija, con una periodicidad normalmente mensual, que puede ser actualizada atendiendo al índice de inflación o a precios de mercado.
- Arrendamientos que establecen rentas variables que en determinados supuestos pueden encubrir una renta mínima garantizada.
- En ocasiones se acuerdan rentas escalonadas o periodos de carencia. En estos casos el reconocimiento del gasto por arrendamiento se efectúa de forma lineal
- Determinadas operaciones de arrendamiento contemplan salidas de caja al inicio del contrato que pueden ser calificadas como una renta anticipada o bien como derechos de traspaso, cuando el importe satisfecho se realice al arrendatario anterior para que renuncia a su derecho de permanencia en el local de negocio. Este activo intangible se amortiza atendiendo al periodo de duración del arrendamiento. El importe de los “derechos sobre locales arrendados” a 31 de enero de 2019 totalizaba 464 millones de euros (457 millones de euros a 31 de enero de 2018).
- En determinados casos, los propietarios de las tiendas o los promotores de los centros comerciales realizan aportaciones que incentivan a la apertura de establecimientos comerciales. Dichas contribuciones se imputan linealmente, minorando el gasto por arrendamiento, en función del plazo del arrendamiento. Estos “incentivos”, en tanto no son imputados a la cuenta de resultados, se registran en la partida “otros pasivos a largo plazo”, cuyo saldo a 31 de enero de 2019 ascendía a 983 millones de euros (917 millones de euros a 31 de enero de 2018).
- La duración inicial de los contratos se sitúa en una media comprendida entre los 10 y 15 años.
- La mayoría de los contratos incorporan una “*break option*”, que permite al Grupo la rescisión del contrato transcurrido un determinado periodo de tiempo.
- En otros supuestos se contempla la posibilidad de rescindir el contrato en cualquier momento del periodo de arrendamiento, requiriendo únicamente de la realización del preaviso establecido a tal efecto.
- En la mayor parte de los contratos de arrendamiento, el Grupo se reserva la facultad de prorrogar la duración del contrato de arrendamiento.

- Con carácter residual, el Grupo se ve obligado en supuestos puntuales a permanecer en el establecimiento comercial durante la totalidad del plazo de arrendamiento.

Paralelamente, el Grupo se ve obligado a constituir “fianzas y depósitos” reflejados en la partida “Otros activos no corrientes”. El importe entregado a terceros por este concepto (438 millones de euros a 31 de enero de 2019 y 457 millones de euros a 31 de enero de 2018) corresponde, fundamentalmente a cantidades constituidas en beneficio de los propietarios de los establecimientos comerciales arrendados en garantía de las obligaciones contraídas conforme a los contratos firmados (Memoria Anual Inditex 2018, pp.337)

La caracterización contractual descrita tiene su impacto, esencialmente, en la cuenta de resultados del Grupo en la línea de gastos de explotación a efectos de la determinación del resultado operativo (EBITDA). El importe total del gasto por arrendamiento correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017 presenta el siguiente desglose ¹⁹.

<i>Nota:</i> Cifras en millones de euros	2018	2017
Cuotas mínimas ²⁰	1.927	1.913
Cuotas contingentes	465	446
Total	2.392	2.359

Fuente: Elaboración propia

La relevancia de esta partida de gasto se pone de manifiesto en su aportación relativa a la totalidad de los gastos de explotación del Grupo, 25.6% en el ejercicio 2018 (26,3% en el ejercicio 2017), y en relación al importe total de su cifra de negocios, 9,1% en el ejercicio 2018 (9,3% en el ejercicio 2017). Las rentas puramente variables, esto es, contingentes, representan el 19% de los gastos totales por arrendamiento. El único gasto derivado de las operaciones de arrendamiento no registrado a efectos del resultado operativo

¹⁹ Memoria Anual Inditex, 2018, pp. 343.

²⁰ Las cuotas mínimas incluyen las cuotas fijas de alquiler, los gastos comunes y cualquier otro gasto vinculado al arrendamiento (Memoria Anual Inditex 2018, pp. 343).

corresponde a la amortización y al deterioro de los “derechos de traspaso” abonados por el Grupo al inquilino anterior. En el ejercicio 2019 se registraron gastos por ambos conceptos por una suma total de 38 millones de euros (53 millones de euros en el ejercicio 2018)²¹.

Con arreglo al mandado contenido en la NIC 17, párrafo 35 el Grupo efectúa una desagregación temporal de las rentas a abonar en un futuro en concepto de “pagos mínimos futuros por arrendamiento operativos no cancelables”²²:

<i>Nota:</i> Cifras en millones de euros	2018	2017
Menos de 1 año	1.457	1.453
Entre 1 y 5 años	2.415	2.386
Más de 5 años	1.082	1.092

Fuente: Elaboración propia

En definitiva, el importe del “pasivo por arrendamiento” no reflejado en balance, conforme a lo establecido en la NIC 17, asciende a 4.931 millones de euros a 31 de enero de 2019 (4.954 millones de euros a 31 de enero de 2018). De este importe el 29% (29% en el ejercicio 2018) es a corto plazo, es decir, con un periodo de vencimiento inferior a un año.

3.- NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) 16.

3.1.- Fundamento de la reforma contable.

La normativa contable sobre arrendamientos, tanto en el marco NIIF 16 como en el ámbito estadounidense, se basaba en la delimitación financiera – operativa de forma que únicamente en sede del arrendatario se reconocía un activo y pasivo cuando aquella era

²¹ Memoria Anual 2018, pp. 336.

²² Memoria Anual Inditex 2018, pp.343

calificada arrendamiento financiero. Esta dualidad, basada en reglas, planteaba aspectos particularmente críticos:

- Los usuarios de la información financiera carecían de la información necesaria sobre las obligaciones derivadas de los pagos futuros por las operaciones de arrendamiento operativo. Debido a la información limitada al respecto, *“muchos usaron técnicas tales como multiplicar gasto por arrendamiento anual por ocho para estimar, por ejemplo, el apalancamiento total y el capital empleado en las operaciones”*²³.

- Estamos ante un modelo contable dual para transacciones que, en esencia, tienen el mismo fundamento económico: controlar el riesgo económico de un activo durante un periodo de tiempo determinado.

- Una estructuración “adecuada” de una transacción en concreto permitía “escapar” de la calificación financiera de la operación y, en consecuencia, del registro del activo y pasivo correspondiente. Asistiríamos, en este caso, ante una fundamentación “anti-abuso” de la reforma contable al respecto.

Estas carencias llevaron al IASB y al emisor de normas contables norteamericanas (FASB) a iniciar un proyecto conjunto de reforma de la información financiera de las operaciones de arrendamiento bajo la NIC 17 y la norma contable estadounidense (FAS 13). El primer “hito” de esta iniciativa es un “Documento de discusión conjunto. Opiniones preliminares” publicado en marzo de 2009. Su principal aportación consiste en la eliminación de la dualidad arrendamiento financiero y operativo en el ámbito de la contabilidad del arrendatario. En agosto de 2010, los Consejos de ambas autoridades contables presentaron el “Proyecto de norma de 2010”²⁴, construido sobre los siguientes pilares²⁵:

- Para los arrendadores se propone un modelo de registro contable “dual”, dependiendo de las características del contrato de arrendamiento. Bajo un enfoque de “obligación de desempeño”, reconociendo el activo subyacente, registraría una cuenta a cobrar y el

²³ IASB, 2020, IFRS 16. Parte FC 3, pp.1585 y 1586.

²⁴ EXPOSURE DRAFT (2010): Leases.

²⁵ IASB, 2020, IFRS 16. Parte FC 6 y 7, pp.1586 - 1588

correspondiente pasivo. Bajo un enfoque de “baja en cuentas”, se reconocería una cuenta a cobrar dando de baja en el balance el activo subyacente.

- Desde la perspectiva del arrendatario desarrolla el modelo de registro contable del “derecho de uso” y establece reglas particulares respecto de la medición del pasivo. El arrendatario deberá suponer el periodo de arrendamiento más largo que fuera más probable que sucediera y deberá incluir una estimación de los pagos variables.

La definición definitiva del modelo de registro contable de las operaciones de arrendamiento en sede del arrendatario impidió, en el marco de otras discrepancias de menor entidad, la aprobación de una norma conjunta. Si bien ambos entendían que el arrendatario debería reconocer, en todo caso, un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo, el IASB observa un único modelo de contabilización para el arrendatario sobre la base de que todas operaciones de arrendamiento proporcionan financiación. Por el contrario, el FASB se mostró a favor de un modelo dual, que debería discernir entre arrendamiento operativo y financiero.

La NIIF 16 Arrendamientos fue emitida en enero de 2016, fijando los “*principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos*”²⁶. Su entrada en vigor se produce respecto de los ejercicios económicos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.²⁷ Supone la derogación de la NIC 17. Asistimos, por tanto, a una reforma contable que como aspecto nuclear supone que “*el modelo de derecho de uso reemplaza al modelo de riesgos y beneficios*”²⁸.

3.2.- Alcance de la NIIF 16. Concepto de arrendamiento

El nuevo estándar contable se aplica a todos los arrendamientos, exceptuando su aplicación en supuestos de arrendamiento de activos específicos cuya regulación corresponde a otras normas contables internacionales. En particular, en el supuesto de arrendamiento de activos intangibles, un arrendatario puede, pero no se le requiere, aplicar la NIIF 16.

²⁶ IASB, 2020, IFRS 16, Parte A pp. 1039.

²⁷ En el ámbito de la UE las cuentas consolidadas de las sociedades con cotización oficial se presentan conforme a las NIIF (Reglamento (CE) n° 1606/2002).

²⁸ PWC, ‘‘Manual of accounting. IFRS 2019’’. Volume 1 – 2018, pp. 7.

Esta delimitación objetiva de la nueva norma contable es complementada con sendas exenciones que obedecen a una simplificación con fundamento en que los beneficios de exigir a un arrendatario la aplicación de la totalidad de los requerimientos establecidos por la norma contable no compensan los costes asociados. En primer término, un arrendatario puede optar por no aplicar las reglas generales de registro en el supuesto de arrendamientos a corto plazo, definido “*como aquel que, en la fecha de comienzo, tiene un plazo máximo posible de 12 meses o menos*”²⁹. Idéntica habilitación se prevé respecto de aquellas operaciones de arrendamiento en los que el activo objeto del contrato sea de “bajo valor”, referencia que deberá entenderse en “términos absolutos”, independientemente de si esos arrendamientos son significativos en términos relativos para el arrendatario. En ambos supuestos su registro contable prescinde de cualquier reconocimiento de activo y pasivo, imputándose a la cuenta de resultados el gasto correspondiente con arreglo a las mismas pautas que con anterioridad se establecían por la derogada NIC 17 para los arrendamientos operacionales.

A partir de aquí toda la construcción conceptual depende de la previa identificación de una operación de arrendamiento. “*Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de contraprestación*”³⁰. El elemento “control del uso del activo” se convierte, por tanto, en la pieza angular de la calificación de una operación como de arrendamiento. Una evaluación que ha de considerar, bajo la concurrencia previa de un “activo identificado”, si el cliente tiene derecho a obtener sustancialmente los beneficios económicos derivados del uso de activo subyacente y el derecho a decidir sobre su utilización y destino³¹.

Estamos, por tanto, ante un criterio delimitador de lo que debe entenderse por arrendamiento y por prestación de servicios, particularmente en los supuestos de los contratos de ejecución³². En este caso, el prestador del servicio tiene plena capacidad para

²⁹ IASB, 2020, IFRS 16. Parte FC 93, pp.1614.

³⁰ IASB, 2020, IFRS 16. Parte A 9, pp.1045).

³¹ IASB, 2020, IFRS 16. Parte B 9, 22 y 24, pp.1045 y 1048.

³² La NIIF 16 no proporciona una definición de servicios. Se limita a efectuar consideraciones que permitan distinguir entre arrendamientos y prestaciones de servicios.

decidir la manera, en términos de empleo e intensidad de recursos, en que afronta la prestación de servicio acordado. Por el contrario, en un contrato de arrendamiento el arrendador transfiere el control económico del activo. En otros términos, en una prestación de servicios el riesgo “tecnológico”, esto es, la adecuación o no del activo a su finalidad, permanece en sede del prestador. En un arrendamiento es el arrendatario quien asume, durante el periodo de arrendamiento, el riesgo tecnológico³³.

3.3.- *Lease term*. La vinculación con la vida útil de los activos de las “mejoras” de la propiedad arrendada.

Se trata de un elemento absolutamente central en la potencial incidencia del nuevo estándar contable en el balance de las empresas arrendatarias de elementos de activo. Una definición en términos de “pasivo” identificaría el periodo de arrendamiento con el plazo temporal en el que el arrendatario está vinculado al contrato, sin posibilidad de resolución anticipada. Un enfoque en términos de “derecho de uso” del activo subyacente implica la incorporación del interés económico del contrato, desplazando el “*lease term*” fuera de los límites del obligado cumplimiento, añadiendo periodos temporales donde el arrendatario tenga la opción de renovación o prórroga.

El término temporal del arrendamiento tiene su fundamento en la construcción de un derecho de uso sobre la capacidad e interés del arrendatario para mantener vigente el contrato de arrendamiento. En consecuencia, el plazo del arrendamiento comprenderá el período no cancelable conjuntamente con los “*periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esta opción*” y “*los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento si el arrendatario no va a ejercer con razonable certeza esa opción*”³⁴. Es preciso, por tanto, definir, en primer término, el plazo exigible del contrato. “*Un arrendamiento deja de ser exigible cuando el arrendatario y el arrendador tiene, cada uno por separado, el derecho a terminar el arrendamiento sin permiso de la otra parte con una penalización insignificante*”³⁵. Si únicamente el arrendatario tiene el derecho a dar por concluido el

³³ MOLINA SÁNCHEZ, H. y MORA ENGUÍDANOS, A., “Cambios conceptuales en la contabilidad de los arrendamientos: retos normativos y académicos”. 2015, pp. 20.

³⁴ IASB, 2020, IFRS 16. Parte A 18, pp.1046.

³⁵ IASB, 2020, IFRS 16. Parte B 34, pp.1083.

contrato se considera que es una opción a terminar el arrendamiento. En este supuesto para el arrendatario existe un período no cancelable (exigible) y opciones a renovar, por lo que el análisis para determinar el período de arrendamiento debe fundamentarse en la existencia de un “incentivo económico significativo”. Si es el arrendador quien tiene en exclusiva el derecho a finalizar el contrato, el periodo no cancelable del arrendamiento incluye el periodo cubierto por su opción de terminar el arrendamiento³⁶.

Una segunda cuestión relevante a efectos de la definición del período de arrendamiento consiste en su interrelación con la vida útil de los activos vinculados a la propiedad arrendada. Esto deriva de que el nivel de certeza exigido por la NIC 16 respecto de la determinación de la vida útil está sometido a unos niveles de probabilidad inferiores, y su cálculo ha de considerar como máximo los límites legales del contrato. El plazo de arrendamiento se determina atendiendo a la totalidad de los hechos y circunstancias concurrentes. En la medida que las mejoras en locales arrendados implican un incentivo económico significativo para el arrendatario, el plazo de arrendamiento será consistente con la vida útil de los activos vinculados. Por el contrario, si el plazo de arrendamiento es inferior a la vida útil de esos activos, éstos se deben amortizar durante el plazo de arrendamiento³⁷.

El plazo de arrendamiento fijado inicialmente está sujeto a modificaciones cuando el arrendatario ejerce una opción no incluida previamente en su cálculo, cuando no ejerce una opción prevista en dicha determinación, cuando sucede una situación que obliga al arrendatario a ejercer una opción no considerada inicialmente o cuando ocurre un suceso que prohíbe el ejercicio de una opción incluida en la determinación inicial³⁸.

3.4.- La contabilidad del arrendatario

El registro contable de la operación de arrendamiento en el ámbito del arrendatario implica un reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo. En la

³⁶ IASB, 2020, IFRS 16. Parte B 35, pp.1084.

³⁷ IFRS. Interpretations Committee, 2019, pp. 16 a 34.

³⁸ IASB, 2020, IFRS 16. Parte A 21, pp.1047.

determinación del coste del “nuevo” activo se toman en consideración los siguientes elementos³⁹ :

a) Los pagos por arrendamiento realizados con anterioridad o posterioridad a la fecha de inicio del plazo que comprenderán las siguientes partidas:

- Los pagos fijos por arrendamiento, que deben minorarse en los “incentivos de arrendamiento”, entendidos como aquellos pagos efectuados por el arrendador a un arrendatario vinculados al arrendamiento o bien la asunción o reembolso por el arrendador de costes que corresponden al arrendatario⁴⁰.

- Los pagos variables que dependen de un índice o tasa como, por ejemplo, el índice de precios al consumo, una tasa de interés de referencia o una tasa de variación de precios de alquiler en el mercado. Cumplen con este requisito por resultar inevitables y no depender de la actividad futura desarrollada por el arrendatario. En definitiva, se excluyen las rentas variables que dependen del rendimiento del activo subyacente, criterio que responde a fundamentos contradictorios. Tal exclusión es ciertamente reprochable. En el marco de un contrato con un obligado cumplimiento en términos de plazo y con rentas exclusivamente variables el arrendatario pasa a tener el control temporal del activo si bien con un esquema de riesgos y beneficios más compartido. Tal gasto seguirá interviniendo en la determinación del EBITDA y la operación permanecerá ajena al balance de la entidad.

- La garantía de valor residual que el arrendatario otorga en beneficio del arrendador. *“Son similares a pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa para el arrendatario”*⁴¹.

- El precio fijado en el contrato para el ejercicio de una opción de compra, siempre que razonablemente se estime que se va a ejercitar dicha opción. A tal efecto deben

³⁹ IASB, 2020, IFRS 16. Parte A 24 - 28, pp.1048 – 1049.

⁴⁰ No obstante, si el pago se realiza directamente por arrendador al proveedor de la mejora su registro contable se efectuará de forma separada del arrendamiento (KPMG, *Descubriendo las nuevas NIIF*. Aranzadi, 2020, pp. 377).

⁴¹ IASB, 2020, IFRS 16. Parte FC 165, pp.1639 – 1640.

considerarse los hechos y circunstancias relevantes tales como los términos contractuales atendiendo a los precios de mercado, los pagos contingentes que procedan de indemnización por finalización garantías de valor residual, las mejoras en los activos relacionados con el activo arrendado, costes vinculados a los términos del contrato tales como costes de reubicación o de devolución del activo subyacente, o la relevancia de este para la actividad del arrendatario⁴².

- El importe de la compensación que el arrendatario tendrá que asumir en el supuesto que opte por la finalización del arrendamiento, cuando el contrato prevé que se ejercerá una opción para la terminación de la operación de arrendamiento.

b) Los costes directos iniciales en que hubiera incurrido el arrendatario, entendidos como aquellos que no se hubieran realizado de no haberse producido el arrendamiento⁴³. El punto de conexión relevante es la existencia “exclusiva” de un coste asociado con el “nacimiento” del arrendamiento. Por el contrario, aunque se trate de partidas vinculadas a esta operación, pero que, igualmente, pudieran surgir, aunque el arrendamiento no se llegase a establecer, quedarían fuera del ámbito objetivo de este concepto.

c) Los costes estimados en los que tenga que incurrir el arrendatario por el desmantelamiento del activo subyacente y su reposición a las condiciones indicadas en los términos contractuales. El arrendatario tendrá que registrar una provisión por el importe estimado de los costes en los que deberá incurrir a tal efecto.

d) La medición inicial del pasivo por la operación de arrendamiento. Este valor actual se determinará aplicando la tasa de interés implícita de la operación. Si esta no puede determinarse fácilmente por el arrendatario se utilizará la “*tasa incremental de los préstamos del arrendatario*” definida como “*la tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar, y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido*”⁴⁴.

⁴² IASB, 2020, IFRS 16. Parte B 37, pp.1048 – 1045.

⁴³ IASB, 2020, IFRS 16. Apéndice A, pp. 1067.

⁴⁴ IFRIC, 2019, Agenda Paper 8. Update, September.

La medición del activo del derecho de uso con posterioridad al comienzo del arrendamiento está sujeta a la aplicación del “modelo del costo”. Ello implicará la corrección de la medición inicial atendiendo a los siguientes factores⁴⁵:

a) La depreciación acumulada registrada con arreglo a lo establecido en la NIC 16, atendiendo a la vida útil del activo cuyo derecho de uso ostenta o, si acontece con anterioridad, hasta la finalización del plazo de arrendamiento.

b) Las pérdidas acumuladas por deterioro de valor, aplicando a tal efecto lo previsto en la NIC 36.

c) Los ajustes por la medición posterior del pasivo por arrendamiento⁴⁶, incrementándolo en el importe registrado para reflejar el interés sobre el pasivo, minorándolo por los pagos por arrendamiento efectuados y reflejando el resultado de la nueva evaluación cuando se produzca una modificación en la tasa de descuento utilizada, una revisión del plazo de arrendamiento, o un cambio en la evaluación de la opción de compra del activo subyacente o del importe a pagar esperados vinculados a una garantía de valor residual⁴⁷.

Desde la perspectiva de la presentación de la información financiera tanto el activo por el derecho de uso como el pasivo por arrendamiento tienen individualidad propia en los estados financieros⁴⁸.

El reconocimiento del activo y del pasivo derivado de la operación de arrendamiento traslada sus efectos a la cuenta de resultados, desagregando su coste en un gasto de naturaleza operativa consecuencia de la depreciación sistemática y, en su caso, la pérdida por deterioro de valor, y en gasto de naturaleza financiera derivada del reconocimiento

⁴⁵ IASB, 2020, IFRS 16. Parte A31- 32, pp.1050.

⁴⁶ IASB, 2020, IFRS 16. Parte A 36- 42, pp.1051 y 1052.

⁴⁷ Una modificación provocará un registro de un arrendamiento independiente cuando se incremente el alcance incorporando el derecho a usar nuevos activos subyacentes y la contraprestación que se fije por dicha ampliación este ajustada a precios de mercado (IASB, 2020, IFRS 16. Parte A44, pp.1053).

⁴⁸ A efectos del estado de flujos de efectivo del arrendatario se seguirán las siguientes reglas de clasificación:

- Los pagos por arrendamiento a corto plazo, de activos de bajo valor y rentas variables no incluidas en la determinación del pasivo por arrendamiento se incluirán dentro de las actividades de operación.
- Los pagos correspondientes a la parte principal del pasivo se calificarán como actividades de financiación.
- Los pagos de los intereses del pasivo por arrendamiento se clasificarán como flujos de efectivo de actividades de financiación (IASB, IFRS 16. Parte A 50, 2020, pp. 1054).

de un pasivo por arrendamiento. Este nuevo esquema de imputación contable del gasto por las operaciones de arrendamiento provoca una ruptura en tres líneas de la cuenta de resultados respecto del tratamiento unitario de los arrendamientos operativos bajo la NIC 17. Ello sucederá, particularmente, cuando en un mismo contrato convivan rentas fijas y variables. Estas últimas en la medida en que no se consideren en la medición del activo y pasivo por arrendamiento seguirán calificándose como gastos de explotación a efectos de la determinación del EBITDA. La amortización del activo del derecho de uso, así como las posibles pérdidas por deterioro de su valor intervendrá en la determinación del EBIT. Finalmente, los gastos financieros derivados del pasivo por arrendamiento formarán parte de los resultados financieros en el cálculo del PBT. Bajo este “nuevo” modelo contable los contratos con rentas exclusivamente variables no tendrán reflejo en el balance y, por tanto, la totalidad de sus gastos tendrán naturaleza operativa. Una modificación contractual que implique un “traspaso” de rentas fijas a rentas variables supondrá la “liquidación” del activo y pasivo por arrendamiento, y la integración futura de sus pagos en efectivo como gastos únicamente operativos.

Cuestión adicional es la estructura de imputación temporal del gasto por arrendamiento bajo la nueva norma contable respecto de su predecesora NIC17. Frente a la linealidad impuesta por la normativa derogada, la incorporación de la calificación del arrendamiento operativo como una operación de financiación provocará en conjunto una traslación decreciente del gasto por este concepto a la cuenta de pérdidas y ganancias. La amortización lineal del activo por derecho de uso y la aplicación de la correspondiente tasa de interés sobre la deuda “viva” por arrendamiento implicará un mayor esfuerzo de gasto contable en los primeros años del plazo de arrendamiento.

3.5.- La contabilidad del arrendador

En la nueva norma permanece el esquema de contabilidad dual, basado en la diferenciación del arrendamiento como operativo o financiero. Pertenece a esta categoría cuando se transfieren al arrendatario todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. En los demás casos el arrendamiento tendrá la calificación de operativo. Esta traslación generalizada del modelo contable del arrendador de la derogada NIC 17 a la nueva norma contable obedeció a que los usuarios de la información consideraban que tal esquema no estaba “quemado” y, por tanto, requerir

que el arrendador reconociese en todo caso una cuenta por cobrar no justificaría los costes asociados a un cambio sustancial en su contabilidad del arrendador⁴⁹.

Bajo la calificación de un arrendamiento como financiero, el arrendador reconocerá en sus estados financieros un activo a cobrar, resultante de la actualización de la inversión bruta mediante la aplicación de la tasa de interés implícita del arrendamiento. La inversión neta comprende, por tanto, la actualización de los pagos a percibir por la cesión del derecho de uso del activo subyacente durante el plazo de arrendamiento en concepto de rentas fijas, variables dependientes de un índice o una tasa, cualquier garantía de valor residual proporcionada por el arrendatario, el precio de una opción de compra que razonablemente va a ser ejercitada y las penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del contrato por el arrendatario⁵⁰. A partir del reconocimiento inicial del derecho de cobro se registrarán los ingresos financieros sobre una base que refleje una tasa de rendimiento constante durante el período de arrendamiento, estando sujeta a los requerimientos de deterioro de valor establecidos por la NIIF 9⁵¹.

La operación de arrendamiento calificada como operativa implicará una imputación lineal o con arreglo a una base sistemática de los ingresos, estando el activo subyacente sujeto a las reglas de depreciación previstas en la NIC 16 y NIC 38⁵², y a los requerimientos en materia de deterioro de valor establecidos por la NIC 36⁵³.

3.6- Sale and lease - back

El registro contable de una transferencia de un activo efectuada por un vendedor-arrendatario a otra entidad en calidad de comprador – arrendatario dependerá de la calificación de dicha transacción como “venta” o “no venta” conforme a la NIIF 15⁵⁴. En el caso de que la operación cumpla los requerimientos para ser registrada como venta, el vendedor-arrendatario reconocerá, simultáneamente a la baja en libros del activo

⁴⁹ IASB, 2020, IFRS 16. Parte FC 58, pp.1605.

⁵⁰ IASB, 2020, IFRS 16. Parte A 67 -70, pp.1059 - 1060)

⁵¹ IASB, 2020, IFRS 16. Parte A 76 -77, pp.1061)

⁵² NIC 38. Activos Intangibles.

⁵³ IASB, 2020, IFRS 16. Parte A 81 - 88, pp.1062 - 1063.

⁵⁴ NIIF 15. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

transferido, un activo por derecho de uso en la parte que corresponda a los derechos retenidos determinados en la proporción que corresponda al valor previo del activo en el balance respecto de su valor razonable. En el supuesto de que el importe de la contraprestación acordado por la venta sea superior al valor razonable del activo, el exceso se considera financiación adicional otorgada por el comprador–arrendador al vendedor arrendatario⁵⁵. El pasivo financiero comprenderá el valor actual de los pagos acordados durante el plazo de arrendamiento corregido, en su caso, por el exceso del precio acordado anteriormente mencionado. El resultado de los registros anteriores determinará una ganancia o pérdida “*relacionada con los derechos transferidos*” por el comprador–arrendador⁵⁶.

Es evidente la relación entre precio de venta y renta derivada del posterior arrendamiento. La aspiración contable de un resultado en términos de beneficio derivado de la venta podría forzar una mayor contraprestación en forma de pagos por arrendamiento. Es lógica la reacción de la norma exigiendo el correspondiente ajuste cuando el precio acordado por la venta se aleje del valor razonable del activo transferido. El reconocimiento del activo del derecho de uso, en cualquier caso, aun cuando la renta acordada sea “puramente” variable, constituye, aunque sea exceptuar las reglas generales de registro de dicho activo, la caracterización de dicha transacción como una operación financiera. El comprador – arrendador reconocerá, por su parte, la adquisición del activo conforme a la norma aplicable y registrará el arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16⁵⁷.

En el caso de que la transacción no constituya una venta en los términos de la NIIF 15 no se reconoce una venta por el arrendatario ni una compra por el arrendador. El activo subyacente permanece en el balance del arrendatario, surgiendo como consecuencia de la operación un activo y un pasivo, ambos de naturaleza financiera conforme a lo establecido en la NIIF 9.

⁵⁵ En el caso opuesto en el que el importe acordado por la venta sea inferior al valor razonable del activo transferido, la diferencia se registrará como un anticipo de pagos por arrendamiento.

⁵⁶ IASB, 2020, IFRS 16. Parte A 98 - 101, pp.1065 -1066.

⁵⁷ DELOITTE, “Arrendamientos. Una guía para el IFRS 16”, 2016, pp. 17.

3.7.- Régimen transitorio

La primera aplicación de la NIIF 16 en el ejercicio económico que comience a partir del 1 de enero de 2019 exige la definición de un régimen transitorio que concrete el impacto de la nueva normativa en el balance de apertura de dicho ejercicio. El equilibrio entre el beneficio para los usuarios y el derecho de los destinatarios de la norma a aplicar un método retroactivo, y los significativos costes que para los arrendatarios podría implicar la aplicación obligatoria de este enfoque, llevó a la decisión de permitir, bajo transición, la utilización alternativa de dos métodos en cuanto a los arrendamientos calificados como operativos bajo la NIC 17⁵⁸:

a) La aplicación retroactiva de la nueva normativa respecto de cada ejercicio anterior que se informe, de acuerdo con lo establecido en la NIC 8⁵⁹, denominado “método retroactivo total”.

b) La aplicación retroactiva de la norma, pero recogiendo el efecto acumulado de su aplicación inicial como un ajuste en el patrimonio neto en el saldo de apertura del balance. A este enfoque se le denomina por la norma “*método de transición de actualización acumulada*”⁶⁰. En este supuesto el arrendatario no re-expresará la información contable comparativa. Bajo esta opción el arrendatario procederá a efectuar los siguientes registros:

- Respecto de los arrendamientos operativos reconocerá un pasivo por un importe igual al valor actual de los pagos pendientes, aplicando la “tasa incremental” que corresponda a los préstamos del arrendatario en la fecha de aplicación inicial.

- El reconocimiento en la fecha de primera aplicación de la norma del activo de derecho de uso puede efectuarse con arreglo a dos criterios pudiendo aplicarlos indistintamente para cada operación de arrendamiento. En primer lugar, efectuar su medición de acuerdo con una construcción retroactiva del activo, como si la norma hubiera estado vigente desde la fecha de inicio de cada arrendamiento, utilizando la “tasa incremental” que corresponda por préstamos al arrendatario. Alternativamente, su determinación puede

⁵⁸ IASB, 2020, IFRS 16. Apéndice C 5 - 11, pp.1095.

⁵⁹ NIC 8. Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

⁶⁰ IASB, 2020, IFRS 16. Parte FC 281, pp.1673.

realizarse atendiendo al importe del pasivo por arrendamiento corregida por cualquier pago anticipado o devengado que vinculado al arrendamiento esté registrado en los estados financieros del arrendatario con anterioridad a la fecha de aplicación inicial de la norma⁶¹.

Desde la perspectiva del arrendador, el régimen transitorio definido por la nueva norma contable impone la continuidad de los valores registrados en libros con carácter previo a su primera aplicación sujetos a partir de este momento las directrices establecidas a tal efecto por la NIIF 16.

3.8.- La normativa contable de arrendamientos IFRS vs US GAAP⁶².

La reforma del modelo contable de arrendamientos fue desde su planteamiento inicial un proyecto conjunto del IASB y FASB, concretándose en la presentación de un primer ED en 2010, construido sobre la idea central de la capitalización de la totalidad de las operaciones de arrendamiento, mediante el reconocimiento de un activo por derecho de uso y su correspondiente pasivo por arrendamiento. El segundo ED emitido en septiembre de 2013 definía dicho esquema de capitalización bajo la distinción entre dos modalidades de arrendamiento. La primera, denominada “Tipo A”; en la que se considera que el activo subyacente no es una propiedad, por cuanto el plazo de arrendamiento es insignificante respecto del periodo de vida útil del activo y el valor actual de los pagos de arrendamientos son insignificantes respecto del valor razonable de ese activo en el momento de comienzo de la operación de arrendamiento. Cuando, por el contrario, el plazo de arrendamiento cubra la mayor parte de la vida útil del activo subyacente y el valor actual de los pagos de arrendamientos representen sustancialmente el valor razonable inicial de ese activo estaremos ante un arrendamiento “Tipo B”. En ambos casos, se produce el reconocimiento del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento. La diferencia reside, esencialmente, en la diferente imputación del gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Bajo el modelo “Tipo A” el registro del gasto sigue,

⁶¹ Conocido como criterio “prospectivo”.

⁶² Un análisis comparativo entre ambas normas contables no puede desconocer que las NIIF tienen un contenido más genérico y menos desarrollado que las disposiciones contables americanas, al construirse sobre una base de principios contables adaptados a las necesidades de información financiera de las entidades (BONED TORRES, J. L., “Diferencias que presentan las NIIF y los US GAAP en la información financiera de las empresas”, 2018, pp. 37).

con carácter general, un método lineal, mientras que con el esquema “Tipo B” la imputación del activo atiende a un criterio financiero. Este fue el último “hito” del proceso de convergencia entre el IASB y FASB.

El modelo contable de arrendamientos definido por la nueva norma americana ASU 2016-02⁶³, parte de unas reglas de registro inicial similares a las establecidas por la NIIF 16, tanto en lo que se refiere a la delimitación objetiva del concepto de arrendamiento, como en el reconocimiento del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento. La definición del alcance discrepa únicamente en que la norma americana no excepciona de su aplicación a los arrendamientos de activos de “escaso valor” y deja al margen de esta disposición el arrendamiento de activos de naturaleza intangible⁶⁴. La conceptualización de la tasa de descuento utilizada para el reconocimiento inicial del activo y pasivo por arrendamiento es idéntica, si bien cuando se introduce la simplificación consistente en aplicar la tasa de interés incremental, mientras la NIIF se refiere al coste financiero para el arrendatario de tomar un préstamo por un importe equivalente al activo por derecho de uso, la norma americana se refiere a la tasa de interés correspondiente a la obtención de una cantidad igual a los pagos por arrendamiento⁶⁵.

Es en el ámbito de la medición posterior de la operación donde surge la divergencia más relevante entre ambas disposiciones contables. Mientras que la NIIF 16 registra los arrendamientos bajo un modelo único, la norma americana opta por modelo dual basado en la distinción entre arrendamientos operativos y financieros.

La calificación de la operación como arrendamiento como financiero u operativo implica, en ambos casos, el reconocimiento de un activo por derecho de uso y el inherente pasivo por arrendamiento. Estamos, en todo caso, al igual que acontece con el enfoque “único” de la norma contable internacional, ante un activo inmaterial, representativo de los riesgos y beneficios que implica su derecho de utilización durante el período de arrendamiento. La repercusión relevante de esa distinción bajo la norma americana reside en el diferente

⁶³ FASB (2016): US GAAP. Standard Accounting Standard. Leases (Topic 842), No. 2016 – 02.

⁶⁴ ASU 842 – 10 – 15 – 1).

⁶⁵ Existen otras discrepancias entre ambas normas contables, particularmente, en el ámbito del subarrendamiento y las operaciones de “*sale and lease – back*”. Para un mayor detalle véase DELOITTE: “IGAAP. A guide to IFRS reporting”, 2019, pp. 51-52.

registro contable de ambas operaciones tanto desde la perspectiva de su imputación en la cuenta de resultados como su representación en este estado financiero.

En el caso de que la operación califique como arrendamiento financiero estamos ante un escenario de absoluta coincidencia entre ambas normas comparadas. El significado financiero de la operación domina su registro contable. La amortización del derecho de uso del activo subyacente generando un gasto contable constante durante el plazo de arrendamiento y la imputación de los intereses, en este caso con la lógica implicación descendente en la cuenta de pérdidas y ganancias, derivados del saldo vivo del pasivo financiero reconocido⁶⁶. Ambas partidas de gasto se clasificarán por la entidad arrendataria de forma consistente con la imputación general de los gastos por depreciación y por intereses⁶⁷.

La particularidad, posiblemente la divergencia más relevante entre ambas disposiciones contables, discurre en el ámbito del arrendamiento calificado como operativo por la ASU 842, que implicará una distribución lineal del coste del arrendamiento⁶⁸. Esto supone “forzar” la imputación creciente del gasto por amortización del activo por derecho de uso. Un ejemplo puede representar la discrepancia entre las normas comparadas cuando el modelo “dual” americano lleva a la calificación de arrendamiento operativo. Supongamos un contrato de arrendamiento de un local comercial con un plazo de cinco años. La renta fija anual se establece en 14.000 euros, entregando el arrendador una cantidad de 15.000 euros en concepto de aportación a los costes de adecuación del local de negocio a la actividad desarrollada por el arrendatario. La tasa de descuento aplicable es de 2.5%. No concurren otros pagos que deban considerarse a efectos del reconocimiento del activo.

⁶⁶ ASU 842 – 20 – 25 – 5.

⁶⁷ ASU 842 – 20 – 45 – 4 a.

⁶⁸ ASU 842 – 20 – 25 – 6.

a) Reconocimiento de la operación bajo IFRS 16

Ejercicio	Renta fija	Pasivo	Activo	Amortización	Intereses	Total Gasto
Cálculo inicial		-65.042	50.042			
1	14.000	-52.668	40.033	10.008	1.626	11.634
2	14.000	-39.984	30.025	10.008	1.317	11.325
3	14.000	-26.984	20.017	10.008	1.000	11.008
4	14.000	-13.659	10.008	10.008	675	10.683
5	14.000	0	0	10.008	341	10.350
						55.000

Fuente: Elaboración propia

La interpretación de los cálculos efectuados en aplicación de los criterios de la NIIF 16 pone de manifiesto, en primer término, la igualdad inicial entre el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento, únicamente rota por la reducción como coste inicial del activo del incentivo otorgado por el arrendador (65.042 – 15.000). A partir de este reconocimiento inicial de ambas partidas de balance asistimos a una imputación lineal del coste por amortización y de un gasto por intereses decreciente atendiendo a la reducción del pasivo. Estamos, por tanto, ante la lógica de una operación de financiación, con el resultado final de un gasto total por arrendamiento descendente como puede apreciarse en la representación gráfica de la operación.

b) Reconocimiento de la operación bajo ASU 842

Ejercicio	Renta fija	Pasivo	Activo	Amortización	Intereses	Total Gasto
Cálculo inicial		-65.042	50.042			
1	14.000	-52.668	40.668	9.374	1.626	11.000
2	14.000	-39.984	30.984	9.683	1.317	11.000
3	14.000	-26.984	20.984	10.000	1.000	11.000
4	14.000	-13.659	10.659	10.325	675	11.000
5	14.000	0	0	10.659	341	11.000
						55.000

Fuente: Elaboración propia

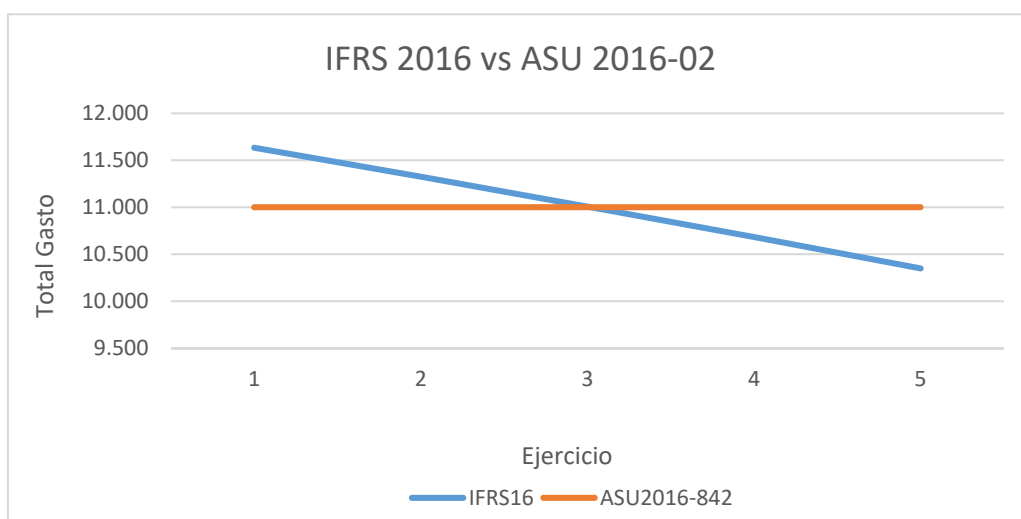
La calificación del arrendamiento como operativo bajo la norma americana implica un registro de activo y pasivo plenamente coincidente con la anteriormente calculada bajo la aplicación de la NIIF 16. La divergencia surge en el desarrollo posterior de la operación. La imputación necesariamente lineal del coste total del arrendamiento, por otra parte, idéntica a la que nos encontraríamos bajo NIC 17, tal y como se refleja en la representación gráfica, y la imputación de la carga financiera necesariamente decreciente atendiendo al saldo vivo del pasivo por arrendamiento conduce inevitablemente a una incidencia forzosamente ascendente del gasto por amortización. La conclusión resulta evidente. En primer término, estamos ante una imputación temporal del coste escasamente coherente con la naturaleza económica – financiera de la operación. Si nos encontramos, como conceptualmente se destaca, ante la adquisición de un derecho de uso que implica el control de un activo durante un período temporal, desde una vertiente económica carece de sentido imponer una desaceleración en el registro contable del gasto por amortización. Si tal adquisición se financia mediante sucesivos pagos por arrendamiento, el sentido financiero de la operación llevaría a una imputación decreciente del coste total de la operación. Tal simplificación se cierra con un registro conjunto del gasto, amortización e intereses, en la línea de gastos operativos de la cuenta de resultados⁶⁹.

⁶⁹ ASU 842 – 20 – 45 – 4 b).

En consecuencia, dos entidades sujetas a cada una de las dos normas comparadas se enfrentan a una desigual posición competitiva respecto de la incidencia de sus respectivos contratos de arrendamiento en la cuenta de resultados. Desde la perspectiva de la fecha de inicio de los contratos, y dada la relevancia de los arrendamientos calificados como operativos por la ASU 2016 - 02, las empresas americanas respecto de las compañías sujetas a las NIIF tendrán una ventaja competitiva dado que no se ven obligadas a una mayor imputación del coste por arrendamiento en la primera parte de la duración del contrato.

Es destacable, por otra parte, que nos encontramos ante un escenario de falta de comparabilidad entre compañías sujetas a diferentes normas contables en materia de registro de arrendamientos. Además de una desigual imputación temporal de los costes de la operación lo que afectará al resultado reportado por los emisores de información financiera, asistimos, igualmente, a una diferente representación del gasto en la cuenta de resultados. Mientras que las empresas sujetas a la NIIF 16 desplazarán, en todo caso, los intereses del pasivo por arrendamiento del EBIT a efectos de la determinación del PBT, en el marco de arrendamientos operativos bajo el gobierno contable de la ASU 2016 -02 dichos gastos se registrarán conjuntamente con la amortización del activo por derecho de uso para el cálculo del EBIT. En definitiva, una desigual representación que obligará a efectuar ajustes “extracontables” para una mejor comparabilidad de los estados financieros.

c) Representación gráfica de la imputación temporal de los costes del arrendamiento.



4.- LA INCIDENCIA DE LA NIIF 16 EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL GRUPO INDITEX.

4.1.- Los estados financieros ante la nueva normativa contable en materia de arrendamientos. Información relativa al impacto de la NIIF 16.

Con arreglo al mandato contenido en la NIC 8⁷⁰ las entidades deben revelar información sobre la futura aplicación de aquellas NIIF que ya hayan sido aprobadas pero que todavía no hayan entrado en vigor. En particular, se informará sobre el impacto esperado de la nueva norma contable en los estados financieros de la entidad.

En cumplimiento de este mandato Inditex informa, por primera vez, de la repercusión de la implementación de la NIIF 16 en sus estados financieros en el Informe Financiero Consolidado Anual correspondiente al ejercicio 2016⁷¹, señalando que la norma aprobada por el IASB está pendiente de su adopción por la UE⁷². Únicamente se indica al respecto que *“el Grupo está adaptando sus sistemas de información para capturar la información necesaria de los contratos de arrendamiento”* y que su impacto *“será significativo”* debido a que la mayor parte de los locales comerciales se operan en régimen de arrendamiento operativo⁷³. En el Informe Anual del ejercicio 2017 se indica que el *“Grupo no tiene intención de aplicar anticipadamente esta norma”*, no habiéndose decidido el método de transición que se aplicará con ocasión de la primera aplicación⁷⁴. Esta opción se hace explícita EICC del primer semestre del ejercicio 2018 donde se informa que ha decidido adoptar *“un enfoque retroactivo con el efecto acumulado de la aplicación inicial de la norma reconocido como un ajuste a reservas en la fecha de primera aplicación de la misma”*⁷⁵.

⁷⁰ NIC 8 (2003). Párrafos 29 – 30, pp.- 662 - 663

⁷¹ El ejercicio económico del Grupo Inditex comienza el 1 de febrero y concluye el 31 de enero.

⁷² Fue adoptada por el Reglamento (UE) 2017/1986 de la Comisión, de 31 de octubre de 2017.

⁷³ En la misma línea se expresa la información al respecto de la aplicación de la NIIF 16 en los EICC del primer semestre del ejercicio 2017 (EICC, 2017, pp. 12 – 13).

⁷⁴ Informe Anual Inditex, 2017, pp. 281 – 282.

⁷⁵ EICC, 2018, pp. 9 – 10.

En el Informe Anual del ejercicio 2018⁷⁶, último anterior a la primera aplicación de la nueva disposición contable, la compañía concreta sus criterios y estimaciones, particularmente, desde la perspectiva del impacto de la transición en sus estados contables:

- Se confirma la aplicación del “*método de transición de actualización acumulada*”. En consecuencia “*no se re–expresará la información comparativa*”⁷⁷.
- No se aplicará la excepción prevista para los contratos de arrendamiento a corto plazo. Por el contrario, sí se excluirán del ámbito de aplicación de la nueva norma contable a aquellas operaciones cuyo activo subyacente sea de escaso valor.
- La fijación del plazo de arrendamiento se efectuará atendiendo al nivel de certeza razonable de que se ejercerá la opción de prorrogar un arrendamiento, o de que no se ejercerá la opción de rescindir el contrato.
- El pasivo por arrendamiento se determina, dada la dificultad de calcular el tipo de interés implícito, aplicando la tasa de interés incremental por país, plazo y divisa. El tipo de interés medio ponderado en función del pasivo por arrendamiento por área geográfica es el siguiente:

Área geográfica	Tipo de interés medio
España	0,87%
Resto de Europa	1,36%
América	4,30%
Asia y el Resto del mundo	3,63%

Fuente: Elaboración propia

⁷⁶ Informe Anual Inditex, 2018, pp. 320 – 321.

⁷⁷ A tal efecto se aplican algunas simplificaciones: la exclusión de los costes directos iniciales en la medición en la fecha de transición del activo por derecho de uso, la aplicación de una tasa de descuento única para cada cartera de arrendamientos (país, divisas y plazo), la fijación del “*lease term*” utilizando la información disponible a la fecha de transición y la no realización de un test de deterioro a dicha fecha.

- Considerando los indicadores anteriores se estima que en la fecha de primera aplicación de la nueva norma contable se reconocerá “un pasivo por arrendamiento por un importe entre 6.500 y 6.900 millones de euros y un derecho de uso por un importe entre 5.500 y 5.900 millones de euros, con un impacto en patrimonio por un importe entre 550 y 750 millones de euros”⁷⁸. El impacto en el resultado neto del ejercicio 2019 se estima positivo entre el 2% - 4%.

- La conciliación entre los pagos mínimos por arrendamiento (4.954 millones de euros) informados a 31 de enero de 2019 y los pasivos por arrendamiento (6.500 – 6.900 millones de euros) obedece al impacto del descuento financiero (325 millones de euros) y a la incorporación del periodo correspondiente a la diferencia entre el “*lease term*” y el periodo de obligado cumplimiento al que se refieren aquellos pagos mínimos (1.900 – 2.300 millones de euros).

4.2.- La transición contable. Balance 31/1/2019 vs Balance 1/2/2019.

La aplicación del “*método de transición de actualización acumulada*” provoca una discontinuidad entre el balance de cierre del ejercicio 2018 y el balance de apertura del ejercicio 2019. No obstante, su comparación permite efectuar un análisis del impacto en el balance de compañía en la fecha de primera aplicación de la nueva normativa contable en materia de arrendamientos⁷⁹ :

- Supone un incremento de su balance del 25%, de 21.684 millones de euros a 27.154 millones de euros. Esta evolución está protagonizada, en términos de activo, por el “derecho de uso” por importe de 5.849 millones de euros y, en términos de pasivo, por un pasivo por arrendamiento a largo plazo de 5.325 millones de euros y a corto plazo de 1.577 millones de euros. Si prescindimos de la cuenta de acreedores, la deuda financiera del grupo previa a la primera aplicación de la norma era de 89 millones de euros.

- La conciliación entre los pagos obligatorios por periodos no cancelables y el pasivo por arrendamiento implica la consideración de un “*lease term*” que, atendiendo al nivel de certeza de las opciones de prórroga y ejercicio de los “*break options*”, se sitúa por encima

⁷⁸ Informe Anual Inditex, 2018, pp. 320.

⁷⁹ EICC, 2019, pp. 8 – 11.

del plazo de obligado cumplimiento, y al importe resultante de efectuar el descuento financiero correspondiente:

01/02/2019	
Pagos mínimos	4.954
Descuento financiero	-325
Incorporación de otros periodos	2.272
Pasivo por arrendamiento NIIF 16	6.901

Nota: Cifras en millones de euros

Fuente: Elaboración propia

- Las tasas de interés aplicadas para efectuar el descuento financiero de la corriente de pagos financieros son las siguientes:

Área geográfica	Tasas de interés
España	0,70%
Resto de Europa	1,26%
América	4,32%
Asia y el Resto del mundo	3,35%

Fuente: Elaboración propia

- El impacto de la transición en reservas supone una reducción del patrimonio neto por importe de 670 millones de euros. Este efecto es consecuencia lógica de la aplicación de un método retrospectivo que, si bien con simplificaciones, supone la reconstrucción de las operaciones de arrendamiento a su fecha de comienzo lo que implica un desplazamiento de sus costes a los primeros periodos de vigencia de los contratos. Este gasto adicional correspondiente a ejercicios anteriores al 1 de febrero de 2020 se imputa a reservas, siendo, igualmente, causante de la brecha existente entre el importe total del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso.

- Desde la perspectiva de la representación del coste por arrendamiento en la cuenta de pérdidas y ganancias, las rentas variables y los gastos comunes asociados a la utilización de los locales comerciales siguen formando parte de los gastos de explotación. Por el contrario, las rentas fijas, determinantes del activo y pasivo por arrendamiento, se desdoblan en amortización del derecho de uso a efectos del cálculo del EBIT, y los gastos financieros a considerar en la determinación del PBT.

4.3- El impacto de la NIIF 16 en el primer ejercicio de aplicación (2019). Cuenta de resultados, estado de flujos de efectivo e indicadores de rendimiento⁸⁰.

La mencionada falta de comparabilidad afecta, igualmente, a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019, bajo la vigencia de la NIIF 16, respecto de su anterior 2018 sujeto a la predecesora IAS 17.

El primer rasgo característico de la nueva norma en la cuenta de resultados está en la muy diferente representación entre las diferentes líneas que la integran de los gastos de arrendamiento. Una desagregación comparativa pone de manifiesto la siguiente categorización⁸¹:

<i>Nota:</i> Cifras en millones de euros	2018	2019
Rentas ⁸²	2.392	495
Otros gastos		200
Amortización ROU		1.521
Gastos financieros		142
Total	2.392	2.358

Fuente: Elaboración propia

⁸⁰ Los impactos de la NIIF 16 – Arrendamientos han sido considerados por el auditor de la compañía (Deloitte) como una de las “*cuestiones claves de auditoría*” (KAM).

⁸¹ Informe Anual Inditex, 2018, pp. 372.

⁸² Exclusivamente variables en el ejercicio 2019.

Las dos primeras partidas, rentas variables no sujetas a un índice o tasa y otros gastos, principalmente gastos comunes y otros servicios de arrendamiento, se integran en los gastos de explotación a efectos de la determinación del EBITDA. La amortización del activo por derecho de uso se registra en el capítulo de “amortizaciones y depreciaciones” para el cálculo del EBIT. Finalmente, los gastos financieros intervienen en el resultado antes de impuestos (PBT). Únicamente, el 21% del coste total por este concepto queda al margen del alcance de la nueva norma contable, lo que provoca un desplazamiento relevante de dicha partida de gasto desde el EBITDA hacia las dos líneas posteriores de la cuenta de resultados, particularmente, el EBIT. Dejando al margen la evolución de las magnitudes entre los ejercicios 2018 y 2019, absolutamente distorsionada por la no re-expresión de los estados financieros del 2018, lo relevante es que estructuralmente estamos ante una muy diferente cuenta de resultados. Un gasto operativo tan significativo en el sector “*retail*” como el gasto de arrendamiento deja de afectar al EBITDA, magnitud que crece sustancialmente en valor absoluto, cediendo su protagonismo a la línea de amortizaciones. Por otra parte, la ecuación integrada por renta fija, renta variable y tasas de descuento será la determinante en la distribución del gasto entre las distintas líneas de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El estado de flujos de efectivo consolidado no es ajeno al impacto del nuevo esquema contable de las operaciones de arrendamiento. Siempre se afirmó que la reforma no tendría impacto en términos de “*cash flow*”. Dejando al margen la incidencia que pueda tener una fiscalidad influida por la contabilidad⁸³, la NIIF 16 afectará a la calificación y representación del gasto y su imputación temporal sin provocar un efecto en las salidas de caja derivadas de los contratos de arrendamiento. En este estado nos encontramos ante un cambio en el registro de la salida de efectivo por pagos de arrendamiento. Anteriormente, como gastos operativos minoraban los flujos generados, resultante de realizar en el PBT una serie de ajustes, entre otros, por “amortizaciones y depreciaciones”. En el formato actual dicha salida de caja se representa en los “flujos empleados en actividades de financiación”. Estamos, posiblemente, ante un deterioro de la calidad de la información suministrada por el estado de “*cash flow*”. La prevalencia del pasivo por

⁸³ Señala LA ROSA, A en “IFRS 16. An analysis of the impact on the financial statements”, pp. 32: “*the adoption of the new standard on leasing accounting can also have an impact on taxes: the extent of the change depends on the specific of each country*”.

arrendamiento a efectos de la elaboración de este estado financiero extrae de los “flujos generados” y de la “caja generada por operaciones de explotación” una salida de efectivo de naturaleza exclusivamente operativa. Entender la capacidad de un negocio para generar operativamente caja exigirá “recomponer” este estado financiero “extra contablemente”⁸⁴.

Entre las medidas alternativas de rendimiento indicadas en la Memoria Anual (2019, pp. 349 y 350) interesa, a estos efectos, destacar cuatro: ROCE, ROE, fondo de maniobra y posición financiera neta. Ninguno de ellos parece estar, particularmente, afectado por la aplicación de la nueva norma contable. El Grupo no considera el pasivo por arrendamiento como deuda financiera en la determinación de dicha posición de caja, al incluir exclusivamente aquella que genera “interés explícito” (Memorial Anual, 2019, pp. 349). Los indicadores ROCE y ROE no parecen, igualmente, afectados, más allá del impacto que la norma IFRS 16 pueda provocar sobre la distribución entre los diferentes ejercicios del gasto de arrendamiento. Ambas magnitudes miden, respectivamente, la relación entre el resultado antes de impuestos o resultado neto, y el patrimonio neto atribuido a la dominante⁸⁵. En definitiva, el nivel de endeudamiento, sea de cualquier origen, no interviene en la medición de un indicador que pretende representar la rentabilidad del accionista en términos de relación entre resultado y capitales propios empleados. Finalmente, el “working capital” resulta también ajeno a los efectos de dicha disposición. En esta magnitud intervienen tres variables: existencias, deudores y acreedores. La lógica funcional de estas partidas, exclusivamente de naturaleza operativa, impiden una influencia relevante en la evolución de este indicador⁸⁶.

⁸⁴ En otros términos, “*the cash flow from financing activities offsets the cash flow from operating activities*” (MATERN, Konstantin, “The impact of IFRS 16 on Adidas AG’s financial statements and company valuation”, 2020, pp. 6).

⁸⁵ Cuestión diferente sería si estos dos indicadores de rendimiento se midiesen tomando como referencia el activo total, magnitud contable que registra un elevado incremento como consecuencia de la incorporación del activo por derecho de uso. Los análisis respecto del impacto sobre el ROCE y ROE, calculados sobre el activo, destacan un importante deterioro en el sector “retal” (ZAMORA -RAMÍREZ, C. y MORALES-DÍAZ, J., en “The Impact of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach” 2018, pp. 402; PARDO, F. y GINER, B., “The capitalization of operating leases: Analysis of the impact on the IBEX 35 companies”. *Intangible Capital*, 2018, pp. 10).

⁸⁶ Un aspecto característico del modelo de negocio de esta entidad es la permanente posición financiadora del fondo de maniobra. La posición de acreedores es sustancialmente superior (2.536 millones de euros a 31 de enero de 2020) sobre el saldo de existencias y de deudores. En otros términos, el producto es realizado como caja antes de que tenga que hacerse efectivo el pago a los proveedores de la mercancía vendida.

5.- ANALISIS COMPARATIVO DE LOS EFECTOS DE LA NIIF 16 EN EL SECTOR RETAIL.

5.1.- El sector “*retail*” textil ante la nueva normativa contable de arrendamientos.

El sector “*retail*” ha sido señalado desde el primer momento como uno de los ámbitos empresariales más afectados por la reforma contable. Su dependencia estructural del arrendamiento operativo de locales de negocio, imprescindible para su interacción con el cliente, le hacen destinatario natural de un reconocimiento muy significativo en términos relativos de balance y de “transformación” en la representación de la cuenta de resultados. Referido a las compañías cotizadas españolas ESTEBAN, A. y GONZÁLEZ, I señalan que “*el impacto en el sector de comercio (...) es de tal magnitud que los gastos financieros y los gastos de amortizaciones y provisiones de explotación más que se duplican respecto a los del ejercicio precedente, alcanzando tasas de variación del 135% y del 133%, respectivamente*”⁸⁷. Teóricamente, podrían plantearse tres escenarios reactivos ante los impactos contables en los estados financieros ⁸⁸:

a) Adquisición de los activos objeto de los contratos, particularmente, cuando se trate de arrendamientos a largo plazo con un elevado componente de renta fija. No obstante, estamos ante una alternativa remota, dado que exigiría el consumo muy exigente de caja. En otro supuesto, representaría un mero cambio de pasivo por arrendamiento por pasivo financiero.

b) Renegociación de los contratos, variabilizando los pagos por arrendamiento. En este escenario asistimos a la presencia de dos elementos que pueden favorecer tal pretensión. La primera, de naturaleza estructural, está protagonizada por la cada vez mayor penetración de la venta “*on line*” en la cifra de negocios del sector “*retail*”, circunstancia

⁸⁷ Resultan incontables los estudios que apuntan a este sector como unos de los más impactados por la NIIF 16. Entre otros, PARDO, F. y GINER, B. (‘‘The Value Relevance of Operating Lease Liabilities: Economic Effects of IFRS 16’’. *Australian Accounting Review*. Nº 87. Vol. 28, 2018, pp. 506), MORALES-DÍAZ, J. y ZAMORA -RAMÍREZ, C. (‘‘The Impact of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach’’, 2018, pp. 402.), y WHITFIELD, D. (‘‘Varying leases. Clarifying the accounting for changes to leases’’. *HSBC Global Research*, 2020).

⁸⁸ WHITFIELD, D., ‘‘Lease Accounting. IFRS 16: Big Changes, 10 questions’’. *HSBC Global Research*, 2019, pp. 8.

que reduce la tensión sobre la demanda de locales comerciales lo que impulsa la capacidad negociadora en dicha dirección. La segunda circunstancia, de carácter coyuntural, corresponde a la actual crisis COVID 19, escenario propicio para una modificación contractual orientada, en primer término, a atenuar el impacto de la pandemia en la cifra de ventas y, en segundo lugar, a conseguir una mayor correlación del gasto de arrendamiento con aquella variable⁸⁹.

La pandemia “Covid 19”, desde la perspectiva del sector “retail”, ha supuesto el cierre temporal de los locales de negocio, restricciones en los horarios de apertura y limitaciones en la ocupación del aforo autorizado, provocando una movilización generalizada de los arrendatarios a la renegociación de sus contratos.

La traslación de este esquema de bonificaciones a las reglas generales de la norma contable de arrendamientos supondría un ajuste en el activo por derecho de uso y en la medición del pasivo correspondiente, y su consiguiente imputación a resultados durante el periodo de arrendamiento⁹⁰. En este contexto el IASB acordó la aplicación de unas reglas específicas⁹¹, fundamentadas en la construcción de un esquema opcional⁹². El arrendatario puede optar por registrar cualquier alteración en los pagos por arrendamiento que deriven de la reducción de las rentas de la misma forma que lo contabilizaría en el supuesto de no constituir una modificación del arrendamiento. En definitiva, se le otorgan la naturaleza de rentas variables. La condonación o renuncia a los correspondientes cobros por el arrendador implicarán en el ámbito de la contabilidad del arrendatario la reducción del pasivo por arrendamiento con abono a la cuenta de ingresos⁹³. Es preciso que no se acuerden otros cambios sustanciales en las cláusulas contractuales tanto en sus aspectos cualitativos como cuantitativos y una aplicación consistente a todos aquellos

⁸⁹ WHITFIELD, D., “Varying leases. Clarifying the accounting for changes to leases”. *HSBC Global Research*, 2020, pp. 7.

⁹⁰ IASB, 2020, IFRS 16. Parte A 46, pp.1053.

⁹¹ IASB (2020). Covid -19 Related Rent Concessions. Amendment to IFRS 16. May 2020. Incorporada a la NIIF (UE) 16 por el Reglamento (UE) 2020/1434 de la Comisión de 9 de octubre de 2020.

⁹² El IASB entiende que no estamos ante una corrección conceptual, si no ante una solución meramente práctica (IASB, 2020, 46 A – 46 B).

⁹³ Esta modificación será aplicable a los ejercicios económicos que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. No obstante, se permite su adopción con anterioridad. Se encuentra en fase de aprobación una extensión de este período hasta el 30 de junio de 2022 (IASB (2021): Covid 19 – Related Rent Concessions beyond 30 June 2021. Proposed amendment to IFRS 16).

arrendamientos que tengan las mismas características y en que concurren las mismas circunstancias.

c) Mantener inalterada la política actual en materia de arrendamientos constituye, posiblemente, la opción más realista. Es difícil prever un impacto de la reforma contable en el modelo de relación contractual entre arrendador y arrendatario. Más bien puede afirmarse que son las variables ya mencionadas, especialmente, el desplazamiento futuro de la venta presencial a venta por internet la que va a dominar los movimientos en dicho modelo.

El efecto de la norma IFRS sobre el sector “*retail*” no se limita a una repercusión relevante sobre los estados financieros en términos de imputación temporal de los gastos, desagregación del coste de arrendamiento en tres líneas diferentes de la cuenta de resultados e incremento significativo del balance con el reconocimiento del activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo. Es preciso incorporar otros impactos “colaterales” de la nueva disposición contable. El primer aspecto que ha de considerarse es su incidencia en la valoración de las empresas⁹⁴. La aplicación del método FCLs (Flujos de Caja Libre)⁹⁵ implica una construcción de los flujos de efectivo que ofrece diferentes variantes. Posiblemente, la más inmediata, pero contraria al fundamento de la reforma contable, consiste en detraer de los flujos generados los pagos por arrendamiento, en definitiva, una recuperación del estado de flujos bajo la vigencia de la derogada NIC 17. Alternativamente, podría plantearse la consideración de una inversión futura consistente con el nivel actual de activos considerando su impacto como consecuencia del crecimiento estimado del negocio. Finalmente, cabría estimar los flujos de caja considerando el valor presente de un endeudamiento a perpetuidad derivado de las operaciones de arrendamiento⁹⁶.

⁹⁴ WHITFIELD, D. en “Lease Accounting. IFRS 16: the biggest changes in over 30 years”. *HSBC Global Research*, 2019, pp. 3) se pregunta “*should investors ignore the leasing related charges within the income statement and instead focus on the cash flow statement?*”

⁹⁵ Puede entenderse por FLCs el efectivo generado por la empresa como consecuencia de sus operaciones, incluido la posición deudora/acreedora del fondo de maniobra, y después de atender las necesidades de CAPEX, que resulta disponible para hacer frente a los compromisos de endeudamiento y la retribución de los accionistas.

⁹⁶ DUFF & PHELPS, “Impacto de la IFRS 16 – Leases en la valoración de compañías”, 2019, pp. 3.

La utilización de un múltiple de EBITDA como método de valoración requiere, en primer término, la utilización de información comparable. Esto no implica atender únicamente a la aplicación del mismo estándar contable NIIF16, sino considerar una heterogeneidad “inicial” derivada de una transición hacia la nueva disposición bajo la utilización de métodos diferentes, una configuración diferente de las condiciones contractuales en cuanto a rentas fijas y variables, y una definición no necesariamente homogénea del “*lease term*”⁹⁷. A partir de aquí no puede obviarse la necesidad de actualizar los múltiplos que se giran sobre una magnitud severamente corregida al alza como consecuencia del desplazamiento de los costes arrendamiento hacia las líneas de EBIT y PBT.

Este nuevo estándar, como cualquier otro cambio en la contabilidad, no debería provocar por sí misma una alteración en las valoraciones pre – IFRS 16. No hay que destacar, sin embargo, que pueda afectar a la percepción del riesgo y de la rentabilidad de las compañías severamente impactadas por la reforma⁹⁸.

5.2.- Delimitación subjetiva del análisis comparativo: Inditex, HM, Uniqlo⁹⁹ y Next.

El estudio comparativo en el ámbito “*retail*” textil se efectúa a partir de la selección de cuatro compañías líderes en este sector y que están, igualmente, sujetas a la nueva normativa contable internacional en materia de arrendamientos. Se trata de dos compañías con sede corporativa en UE (Inditex y HM), otra en el Reino Unido (Next) y la cuarta en Japón (Uniqlo)¹⁰⁰. Tomando como referencia los datos correspondientes al último ejercicio publicado pre – “*Covid 19*” podemos efectuar una aproximación a diferentes magnitudes representativas de su dimensión y rentabilidad¹⁰¹.

⁹⁷ WHITFIELD, D., “Lease Accounting. IFRS 16: Big Changes, 10 questions”. *HSBC Global Research*, 2019, pp. 3.

⁹⁸ QUACH, V. y TU, L., *Implications of accounting standard for financial reports: An exploratory study of the transition to IGRS 16*. University of Gothenburg, 2020, pp. 18.

⁹⁹ Su denominación social es Fast Retailing Co., Ltd.

¹⁰⁰ Se excluye del alcance comparativo a las empresas americanas, algunas de ellas de referencia como GAP, por estar sujetas al US GAAP.

¹⁰¹ Concretamente, Inditex, refleja en su Memoria Anual (2019, pp. 368) que “*el Grupo ha registrado una provisión de inventario por importe de 287 millones de euros, por el posible impacto de la pandemia “Covid – 19” pueda tener en el valor neto de realización del inventario de la campaña primavera/verano a 31 de enero de 2020*”.

Importes en millones de Euros

	INDITEX	H&M	UNIQLO	NEXT
Fecha cierre de ejercicio	31-ene.	30-nov.	31-ago.	25-ene.
Ventas ejercicio 2019	28.286	22.168	19.529	4.689
Margen Bruto	15.806	11.663	9.545	1.803
	55,9%	52,6%	48,9%	38,5%
Resultado de explotación 2019	4.772	1.652	2.197	939
	16,9%	7,5%	11,2%	20,0%
Resultado ejercicio 2019	3.647	1.280	1.518	671
Número de tiendas	7.469	5.076	3.589	683
Propias	6.357	4.804	3.271	498
Franquicias	1.112	272	318	185
<i>Ventas medias por tienda (millones de euros)</i>	3,8	4,4	5,4	6,9

Fuente: Elaboración propia

Las cifras del cuadro anterior ponen de manifiesto que la compañía española Inditex es la de mayor tamaño, tanto si lo expresamos en términos de cifra neta de negocio, como si nos referimos el importe del beneficio neto. Next e Inditex, por otra parte, alcanzan niveles de margen EBIT, 20% y 16.9% respectivamente, notablemente superiores a la de sus competidores HM y Uniqlo, 7.5% y 11.2% respectivamente.

Las cuatro firmas textiles comparten un modelo de negocio basado en la utilización combinada de tiendas propias, con una presencia muy predominante, y tiendas operadas en franquicia. Desde la perspectiva del impacto de la nueva norma contable objeto de análisis interesan los locales de negocio explotados directamente, bajo un contrato de arrendamiento operativo, por cada una de las entidades. Ello representa un indicador inmediato del impacto de la reforma contable sobre sus respectivos estados financieros.

5.3.- Impacto de la aplicación de la nueva normativa NIIF 16 en el balance de las entidades comparadas.

La transición hacia el nuevo modelo contable internacional implica la consideración de las variables más representativas de su impacto. Resulta, particularmente, necesaria la variable “transición” dado que pone de manifiesto el relevante impacto del cambio de escenario en el registro en los estados financieros de las operaciones de arrendamiento. El cuadro siguiente describe en las cuatro compañías mencionadas un análisis

comparativo desde la perspectiva de los indicadores considerados más significativos a tal efecto¹⁰².

Nota: Importes en millones de euros

	INDITEX (*)	H&M (*)	UNIQLO (*)	NEXT (*)
Método de transición	Actualización acumulada	Actualización acumulada	Actualización acumulada	Retroactivo total
Fecha transición NIIF 16	1-feb.-19	1-dic.-19	1-sep.-19	25-ene.-18
Re-Expresión balance	No	No	No	Sí
Publicación primeras C. Anuales NIIF 16 (**)	Sí	No	No	Sí

Activo transición (ROU) (***)	5.849	6.953	3.202	1.090
Activo transición (ROU)/Activo Pre - NIIF16	27,0%	61,0%	19,0%	37,0%
Pasivo por arrendamiento transición	6.902	7.334	3.655	1.586
Pasivo transición (ROU)/Pasivo Pre - NIIF 16 (***)	32,0%	64,0%	21,0%	54,0%
Impacto en reservas transición	-670	-	-299	-226
% impacto Reservas/Patrimonio Pre - NIIF16	5%	-	8%	41%
Tasa de descuento (transición)	2,2%	-	0,9%	-

Fuente: Elaboración propia

Únicamente una de las cuatro entidades comparadas, Next, aplica el método “retroactivo total” lo que implica la re–expresión de su balance y una perfecta comparación de las magnitudes entre el primer ejercicio de vigencia de la nueva disposición contable y el

¹⁰² La aplicación de la norma IFRS 16 se refiere al primer ejercicio que se inicie en el año 2019. En el caso de Next al optarse por el método “retroactivo total” implica la re – expresión del balance al inicio del ejercicio 2018.

(*) La información de la transición contable se ha obtenido de la información financiera publicada a tal efecto:

- Inditex: EICC, 2019, pp. 8 – 11.
- HM: Full Year Report 2019 (1 de diciembre 2018 – 30 de noviembre de 2019), pp. 12 y 13.
- Uniqlo: Consolidated Financial Statements 2019, pp. 103 y 104.
- Netx: Annual Report 2019, pp.147

(**) A efectos de este análisis no es necesario disponer de las cuentas anuales del primer ejercicio de aplicación de la nueva norma contable. En los estados financieros anuales del ejercicio anterior o en los intermedios posteriores, ya bajo la vigencia de IFRS 16, se hace referencia explícita al impacto en los balances correspondientes.

(***) La conversión de los importes reflejados en los estados financieros expresados en monedas diferentes al euro se ha efectuado aplicando los tipos de cambio a la fecha de la transición contable:

1 corona sueca: 0,0952426 euros (31-11-2019).

1 yen japonés: 0,008526 euros (31-08-2019)

1 libra esterlina: 1,14892346 (25-01-2018).

ejercicio inmediato anterior. Por el contrario, las tres compañías restantes, Inditex, HM y Uniqlo, optan por una transición bajo el método de “actualización acumulada” que impide una visión comparativa en ambos ejercicios¹⁰³.

Las magnitudes comparadas en términos de reconocimiento del activo por derecho de uso ponen de manifiesto la relevancia de la adopción de la nueva normativa contable. Respecto del activo total previo supone un crecimiento entre el 61% en el caso concreto de HM hasta el 21% de Uniqlo. La amplitud de la horquilla descrita está fuertemente condicionada por la diferente posición neta de caja de las entidades analizadas. La fortaleza financiera de Uniqlo e Inditex, amortigua el efecto relativo en el tamaño de su balance respecto de las otras compañías objeto de estudio¹⁰⁴.

El registro del pasivo por arrendamiento, considerando tanto el corriente como a largo plazo, sigue la lógica del impacto mencionado respecto del activo. Lógicamente, la aplicación de un método retroactivo implica una construcción, simplificada o no, de los arrendamientos bajo la aplicación de las reglas NIIF 16 con anterioridad a su vigencia. El fundamento constructivo de esta disposición contable desde la perspectiva de la imputación decreciente del gasto por arrendamiento supone una imputación a reservas de aquel coste que bajo la aplicación de la NIC 17 hubiera correspondido a ejercicios posteriores. Sin embargo, HM no ofrece impacto alguno en la cifra de reservas a la fecha de transición. Ello parece indicar la aplicación exclusiva del segundo criterio habilitado en el marco de una transición simplificada¹⁰⁵. La determinación del “nuevo” activo atendiendo al pasivo existente en el momento de la primera aplicación, iguala ambas magnitudes sin provocar movimiento alguno en la cuenta de reservas. La falta de

¹⁰³ Posiblemente, el número sustancialmente inferior de contratos de arrendamiento de la compañía británica haya facilitado la aplicación del método de transición “retroactivo total”, que exige una “reconstrucción” de los contratos de arrendamiento desde su fecha de inicio bajo las reglas de la normativa IFRS 16.

¹⁰⁴ A fecha de transición la posición financiera de las compañías comparadas en términos de “cash and cash equivalentes” era en millones de euros la siguiente.

- Inditex: 6.794 millones euros

- HM: 1.173 millones euros

- Uniqlo: 9.273 millones euros

- Next: 61 millones euros.

¹⁰⁵ Textualmente, HM Full Year Report 2019, pp. 12 señala que “H&M group has chosen to apply the simplified transition approach. The transition approach chosen involves prospective application of IFRS 16”

coincidencia en dicha fecha entre el importe del activo por derecho de uso y el pasivo total por arrendamiento obedecerá, bajo la aplicación de las reglas transitorias, a la corrección de la primera magnitud atendiendo a partidas ya percibidas, tales como el incentivo al arrendamiento, pendientes de imputar bajo la derogada disposición precedente NIC17.

La compañía británica Next ofrece una diferencia significativa entre el importe registrado entre las respectivas cuentas de activo y pasivo. Un elemento diferencial condiciona, en primer término, la discrepancia observada. La aplicación de un método de transición total implica la determinación de las partidas del balance afectadas bajo la vigencia pretérita de la nueva disposición contable. No hay “campo de juego” para una combinación retroactiva imperfecta y prospectiva a la que habilita el método de “actualización acumulada”. Ello puede obedecer, esencialmente, a dos fundamentos. En primer, termino, la madurez de los contratos de arrendamiento suscritos. Cuanto más período haya transcurrido respecto de plazo de arrendamiento mayor será la absorción “vía” reservas del gasto futuro no imputado bajo NIC 17. En este sentido es, particularmente, significativo el ajuste en esta cuenta, 41% del importe del patrimonio neto previo, como consecuencia de la transición realizada. La segunda razón puede encontrarse en la aplicación, atendiendo a la tipología de los contratos suscritos por la entidad, de un “*lease term*” más prolongado lo que provoca, de acuerdo con la lógica de la norma, una pendiente más pronunciada, y en consecuencia una mayor anticipación del coste correspondiente. Se trata, en definitiva, de un mecanismo “acelerador” del efecto intrínseco de la aplicación de un método de transición retroactivo. Esa divergencia no se observa, por el contrario, en las entidades Inditex y Uniqlo, cuyo pasivo por arrendamiento se sitúa en fecha de transición ligeramente por encima del activo por derecho de uso.

5.4.- La cuenta de resultados bajo el nuevo esquema contable de arrendamientos.

Las implicaciones de la nueva normativa contable en materia de arrendamientos se trasladan, igualmente, a la cuenta de resultados. Sin embargo, el análisis de este impacto presenta, al menos en el corto plazo, una limitación relevante. En efecto, el modelo de imputación del gasto por arrendamiento bajo el nuevo marco contable se ve desdibujado por la superposición del modelo de transición sobre una realidad contractual preexistente

en la fecha inicial de vigencia de la NIIF 16. Un contexto gobernado exclusivamente por la nueva disposición provocaría ceteris paribus, en todo caso, un deterioro de la cuenta de pérdidas y ganancias respecto de la predecesora NIC 17, dada la imputación decreciente de un coste derivado de una “adquisición” financiada del activo. Sin embargo, la aplicación del método de transición retroactivo, total o simplificado, interviene sobre los contratos ya existentes, desplazando ese efecto no realizado bajo la anterior norma contable a ejercicios anteriores mediante el correspondiente cargo en la cuenta de reservas. Como puede observarse en el cuadro siguiente, esto explica, muy probablemente, gran parte del efecto positivo derivado de la primera aplicación de la NIIF en la cuenta de resultados de las cuatro compañías objeto de comparación

	INDITEX	H&M	UNIQLO	NEXT
Estimación impacto PBT ¹⁰⁶	2%-4%	2%-3%	2%	2%-3%
Impacto real PBT ¹⁰⁷	2,5%	3,3%	2%	2,7%

Fuente: Elaboración propia

Puede afirmarse, por tanto, que mientras la nueva norma despliega toda su eficacia conceptual sobre el balance de las entidades destinatarias, su impacto pleno sobre la cuenta de resultados únicamente acontecerá cuando hayan transcurrido los efectos significativos de la mencionada transitoriedad. Posiblemente, otro esquema de transición hubiera permitido visualizar en esta primera fase de aplicación de la nueva normativa contable los efectos derivados de un esquema de imputación financiero de los costes de arrendamiento. La alternativa consistente en la introducción en exclusividad de un esquema “prospectivo”, bajo el que en la fecha de primera aplicación activo y pasivo se

¹⁰⁶ -Inditex: EICC, 2019, pp. 8 – 11.

- HM: Full Year Report 2019 (1 de diciembre 2018 – 30 de noviembre de 2019), pp. 12 y 13.

- Uniqlo: Consolidated Financial Statements 2019, pp. 103 y 104.

- Netx: Annual Report 2019, pp.147

¹⁰⁷ - Inditex. Memoria Anual, 2019, pp. 403.

- HM. Nine – month report. 31 August 2020. pp. 1

- Fast Retailing. Annual Results Annuncement. 31 August 2020, pp. 15 – 17.

- Next. Annual Report, 2020, pp. 52.

igualan, sin perjuicio de ajustes por correcciones iniciales del activo, habitualmente no significativos, hubiera permitido visualizar la plenitud efectiva del nuevo esquema sobre la cuenta de pérdidas y ganancias. Mientras tales efectos transitorios no se disipen seguiremos teniendo una imagen distorsionada al respecto.

Es evidente, por otra parte, que este análisis no debe prescindir de otros factores que, sin lugar dudas, intervendrán en la intensidad de la reforma sobre los resultados de las empresas destinatarias de la norma. Resulta factible que en el contexto actual de progresiva penetración, posiblemente irreversible, de la venta “*on line*” en detrimento de la venta “presencial” matizará su impacto, al igual que la actual volatilidad exigirá de los operadores una mayor flexibilidad en términos de variabilidad de las rentas, y la posible rescisión de los contratos provocará un desplazamiento parcial del coste de arrendamiento hacia la línea de los gastos de explotación, gobernados bajo reglas idénticas a las de su predecesora y derogada NIC 17. En cualquier caso, no debemos desconocer que cualquier contrato que contemple rentas alcanzadas por la determinación objetiva del activo, implicará, bajo cualquier circunstancia la imputación “anticipada” de gasto respecto de la norma anterior.

Un análisis comparativo de la cuenta de resultados de las cuatro compañías objeto de análisis bajo NIC 17 y NIIF 16 pone manifiesto “pautas” ya resaltadas, un crecimiento acusado del EBITDA como consecuencia de la “desaparición” de las rentas fijas como gasto operativo, un incremento muy relevante de la líneas de “amortizaciones y depreciaciones” provocada por la amortización del nuevo activo por derecho de uso y un deterioro de los “resultados financieros” derivado del registro del coste por intereses correspondiente al saldo “vivo” del pasivo por arrendamiento¹⁰⁸.

¹⁰⁸ A efectos del análisis de comparabilidad respecto de cada compañía se ha considerado lo siguiente:

- Inditex: Ejercicio 2018 (NIC 201) y ejercicio 2019 (NIIF 16).

- H&M: Ejercicio 2020. La compañía ofrece una visión comparativa NIIF 16 – NIC 17. (HM Full Year Report 2020).

- Uniqlo: Ejercicio 2019 (NIC 17) y ejercicio 2020 (NIIF 16). En el análisis debe considerarse el impacto en este último ejercicio de la Pandemia “*Covid 19*”. Los resultados financieros en el ejercicio 2019 están “distorsionados” por el registro de diferencias de cambio negativas por importe de 112 millones de euros. Los gastos financieros se incrementan de 37 millones de euros (2019) a 61 millones de euros (2020).

- Next: Ejercicio 2018 (NIC 17) y ejercicio 2019 (NIIF 16).

CUENTA DE RESULTADOS	EJERCICIO PRE-IFRS 16 (IAS 17)				EJERCICIO BAJO IFRS 16			
	INDITEX	H&M	UNIQLO (*)	NEXT	INDITEX	H&M	UNIQLO	NEXT
	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2019	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2019	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2019
	1-02-18 a 31-01-2019	1-12-18 a 30-11-2019	1-9-18 a 31-08-2019	26-01-18 a 25-01-2019	1-02-19 a 31-01-2020	1-12-19 a 30-11-2020	1-9-19 a 31-08-2020	26-01-19 a 25-01-2020
Millones €	Millones €	Millones €	Millones €	Millones €	Millones €	Millones €	Millones €	
Ventas	26.145	18.376	19.531	4.813	28.286	18.376	15.884	5.060
Coste de la mercancía	-11.329	-9.191	-9.985	-3.111	-12.479	-9.185	-8.168	-3.114
Margen Bruto	14.816	9.185	9.546	1.703	15.807	9.191	7.716	1.946
	56,7%	50,0%	48,9%	35,4%	55,9%	50,0%	48,6%	38,5%
Resultado operativo (EBITDA)	5.457	1.363	2.639	1.019	7.598	2.854	2.770	1.329
	20,9%	7,4%	13,5%	21,2%	26,9%	15,5%	17,4%	26,3%
Amortizaciones y depreciaciones	-1.100	-1.187	-443	-139	-2.826	-2.550	-1.589	-316
Resultado de explotación (EBIT)	4.357	176	2.197	880	4.772	305	1.181	1.014
	16,7%	1,0%	11,2%	18,3%	16,9%	1,7%	7,4%	20,0%
Resultados financieros	71	-10	-44	-45	-91	-103	28	-125
Resultado antes de impuestos	4.428	166	2.153	835	4.681	202	1.209	888
	16,9%	0,9%	11,0%	17,3%	16,5%	1,1%	7,6%	17,5%
Impuesto sobre beneficios	-980	-71	-634	-153	-1.034	-79	-494	-164
Resultado neto del ejercicio	3.448	95	1.519	683	3.647	123	715	724

Fuente: Elaboración propia

Nota: Los porcentajes indicados para cada una de las líneas de la cuenta de resultados representan su relación respecto de la cifra de ventas.

6.- CONCLUSIONES

El debate conceptual sobre el registro contable de las operaciones de arrendamiento puede entenderse tan viejo como inacabado. Con anterioridad a la reforma el modelo hasta entonces vigente, fundamentado en la segregación de los contratos suscritos en operativos y financieros, resultaba insatisfactorio a parte de la doctrina que adivinaba apreciar un elemento patrimonial y, fundamentalmente, una obligación tras cualquier cesión de uso

sobre un activo. No se trataba, desde esta perspectiva, de capturar y expresar en el balance el activo objeto del contrato, sino representar, en primer término, el pasivo y, en consecuencia, el derecho sobre la disponibilidad de uso del respectivo elemento patrimonial.

Cualquier solución planteada ante un modelo incompleto o, incluso, inútil no debe desconocer que puede implicar, posiblemente con idéntica probabilidad, entre mejorar el esquema preexistente o empeorar un desarrollo entendible basado en la distinción entre adquisición y mera cesión del activo. El abuso de las reglas al respecto bajo ningún supuesto puede legitimar una reacción normativa que generalice un tratamiento que desnaturalice en los estados financieros la realidad de la operación que subyace en cualquier contrato de arrendamiento. Resulta incuestionable que tal registro debe atender a la sustancia económica prevaleciendo sobre la formalidad jurídica, por otra parte, legítima, adoptada por las partes intervinientes.

Cualquier construcción alternativa debe evitar daños “colaterales” a las mejoras que, sin lugar a dudas, se proponen. Debe resultar, ante todo, coherente con la realidad económica de las operaciones afectadas, evitar, en segundo lugar, contradicciones conceptuales, ampliamente admitidas, sobre el reconocimiento de un activo y pasivo, e impedir, finalmente, que simplificaciones imprescindibles para el funcionamiento del modelo propuesto supongan una desnaturalización en su desarrollo ordenado. Debemos cuestionarnos si el modelo aprobado cuenta con suficiencia cualitativa desde la perspectiva de la adecuada representación contable tanto en lo que al balance se refiere, como a la ordenada imputación del gasto en la cuenta de resultados. Se afirma que un arrendamiento supone la adquisición de un poder de disposición sobre el bien objeto del contrato. En consecuencia, tal derecho de uso debe reconocerse dado que su capacidad contributiva a la obtención de ingresos trasciende de un ejercicio económico, al tiempo que debe someterse al juicio de un análisis de adquisición “fallida” o “impairment”. El correspondiente pasivo debe transcurrir necesariamente como el “espejo” de aquel activo. Su reconocimiento constituye el principal fundamento de una reforma obsesionada desde el momento inicial por la incorporación al balance de las obligaciones comprometidas derivadas de las operaciones de arrendamiento. Es difícil, por ejemplo, encajar un esquema contable en el que una cláusula “*break option*” permita al arrendatario una prolongación interesada del contrato, poniendo en valor su derecho de uso, con el registro

de un pasivo difícilmente congruente con su marco conceptual. Surge, entonces, una cuestión esencial sobre qué enfoque, activo o pasivo, ha gobernado la reforma. El activo debe recoger el coste de su disponibilidad, comprendiendo el periodo de obligado cumplimiento, e incorporando plazos adicionales en los que se estima con certeza que no se va rescindir el contrato, en términos de ejercicio de esa opción o del derecho a prórroga. Dicho coste estará formado por el importe conocido o estimado en concepto de todo tipo de contraprestaciones netas a abonar al arrendador. El pasivo, entonces, extenderá su alcance más allá del obligado cumplimiento de un contrato. En tal escenario parece evidente la prevalencia de la concepción del activo, lo que puede sorprender, particularmente, a los propios promotores de la reforma.

Las denominadas “simplificaciones” deben limitar su alcance, esto es, no invadir el texto con especificaciones tales que provoquen excepciones que desvirtúen los principios básicos de la reforma. La ausencia de una estimación de las rentas variables puras, con protagonismo muy relevante en las operaciones de arrendamiento operativo, deforma la cuantificación del activo y cuando, particularmente, se refieren a periodos de obligado cumplimiento, la propia valoración del pasivo. No olvidemos que la propia estimación del deterioro del activo por derecho de uso implica la simulación de unos flujos de caja futuros esperados. Es difícil disculpar la ausencia de dichas rentas por cuanto su determinación dependa de un indicador como la propia capacidad del activo para generar ingresos futuros. ¿Acaso la determinación del “*lease term*” no está sujeta a incertidumbres propias de posibles prórrogas, “*break options*” o renegociaciones contractuales? Hubiera sido posiblemente más factible construir el reconocimiento contable de las operaciones de arrendamiento sobre una dimensión estricta basada en periodo de obligado cumplimiento y referido, estrictamente, a los pagos comprometidos futuros. Tal propuesta no puede desconocer el apoyo que podría encontrarse en una comparabilidad tan necesaria entre “*peers*”, posiblemente rota por un marco actual excesivamente dependiente de estimaciones e incertidumbres, y ello sin perjuicio de la incidencia de la “penumbra” de un poliédrico régimen transitorio.

La representación en la cuenta de resultados del nuevo esquema contable nos enfrenta a dos grandes aristas, la calificación del gasto y su reiterada imputación decreciente. El primer ámbito está dominado por la concepción de la operación de arrendamiento como una adquisición financiada de un activo concreto. La actualización de las rentas futuras

determina, primero, el reconocimiento de un elemento patrimonial cuya vida útil definida provoca su amortización y, paralelamente el registro del correspondiente gasto financiero. El gasto de arrendamiento abandona la línea de EBITDA para intervenir sucesivamente en el cálculo del EBIT y PBT, ello sin desconocer que las rentas variables mantienen su categoría de gastos de explotación en la determinación de la primera magnitud. En definitiva, un modelo donde el “gobierno” de la perspectiva financiera provoca que una misma operación de arrendamiento, con su simple lógica económica, encubra hasta tres categorías de gasto, ignorando la “filosofía” conjunta y equilibrada de las diferentes tipologías de renta que pueden cobijarse en una misma relación contractual. En cuanto a la imputación, el modelo NIIF 16 nos traslada desde la “obsesión” de la NIC 17 por la linealidad a un esquema de cuota de amortización constante y devengo del interés sobre el capital pendiente. En esta cuestión, principal fricción entre ambas disposiciones, resulta tan inacabado el modelo americano como en el definido por las normas internacionales. Forzar una amortización degresiva del activo con la finalidad única de alcanzar una imputación lineal íntegramente recogido en el cálculo del EBITDA, como hace el modelo americano, resulta tan reprochable como prescindir del significado esencialmente operativo del conjunto de contraprestaciones comprometidas por la cesión del activo, independientemente, como categorías de gastos de explotación, de su concreción contractual. Únicamente ha tenido que transcurrir un ejercicio económico para evidenciar la escasa solidez del modelo aprobado. El “*stress test*” proporcionado por la pandemia “*Covid 19*” ha servido para aflorar un esquema endeble que no soporta el fundamento económico de unas renegociaciones con incidencia directa en las rentas fijas. El esquema basado en el diferimiento del impacto de las bonificaciones en el periodo de arrendamiento restante no ha soportado el peso de su íntima conexión con la reducción drástica de la cifra de negocio. El denostado principio de correlación de ingresos y gastos ha impuesto su autoridad sobre una reforma contable que ha tenido que adaptarse excepcionalmente, ante la evidencia de la realidad económica.

No debemos olvidarnos, por otra parte, que se trata de un modelo cuyo destinatario exclusivo es el arrendatario. Resulta totalmente ajeno al arrendador que permanece sujeto a un esquema basado en la calificación financiera u operativa del arrendamiento. En un mismo “paraguas” contractual tiene cabida la titularidad de dos activos, uno intangible en sede del arrendatario, y otro material en el balance del arrendador, un pasivo por

arrendamiento sin el colateral derecho de crédito, y una imputación del gasto financiero frente otra puramente económico.

El sector “*retail*” ha sido señalado con acierto como uno de los ámbitos más impactados por la reforma contable. Su dependencia de un local comercial otorga al arrendamiento el protagonismo principal, compartido con los costes de personal, entre las diferentes categorías de gastos de explotación. La reforma incide, además, en un contexto de transformación del sector donde el hasta hace pocos años papel central ocupado por los locales de negocio, bajo relaciones contractuales con un relevante protagonismo de las rentas fijas, se modula para convertirse en un activo necesariamente flexible en términos de “*lease term*” y de coste inspirado esencialmente en la evolución de la cifra de negocios, con un entendimiento necesario con un canal “*on line*” con cada vez más presencia relativa en el volumen de negocios de la actividad de “*retail*”. El análisis comparado efectuado entre cuatro compañías líderes del sector “*retail*” textil pone de manifiesto la relevancia de la reforma. Crecimientos del balance entre el 21% y 61%, incrementos muy relevantes del EBITDA, con el consiguiente desplazamiento del gasto de arrendamientos a las líneas de EBIT y PBT, e incidencia positiva, entre 2 y 3 puntos porcentuales en la evolución del resultado en el primer ejercicio de aplicación de la NIIF 16 como consecuencia de los efectos de la transición.

Expresiones tales como “*on line, offline or both*”¹⁰⁹, “*from brick to click*”¹¹⁰ o “*(currently luxury) e- commerce is used as a complement to flagship stores, not a substitute. In the future (however), this trend will be reserved and physical stores will be a complementary experience to e- commerce*”¹¹¹, reflejan, resumidamente, la evolución de un sector donde los locales comerciales perderán protagonismo en la generación de ingresos bajo un modelo contractual dominado por una menor demanda efectiva y, en consecuencia, con una capacidad negociadora del arrendador debilitada, más sensible a la evolución del negocio en forma de periodos de arrendamiento más cortos, y con mayor

¹⁰⁹ CHAMP, N. y ANSTEAD, J, “H&M/Inditex. Apperal battle: On line, offline or both?”. *Barclays*, 2020, pp. 1.

¹¹⁰ WALLACE, A, WALLACE, Ashley, ISRAEL, Haim (y otros): “COVID 19 Investment Implications Series: From brick to click & everything between Bofa Securities”, 2020, pp. 1.

¹¹¹ MCKINSEY & COMPANY, “The state of Fashion 2021”. *Business of Fashion*, 2020, pp. 84.

preponderancia de las rentas variables¹¹². Posiblemente, aquellos contratos presididos por largos períodos de arrendamiento de obligado cumplimiento, que tanto sirvieron para fundamentar la reforma contable analizada, constituyen el pasado de una realidad actual caracterizada, entre otros aspectos relevantes, por un cambio estructural de la relación de arrendamiento a la que difícilmente se adapta el modelo vigente, particularmente, desde la perspectiva del reconocimiento del pasivo. Estamos, en conclusión, ante una reforma con manifiestas imperfecciones y que, posiblemente, pretende capturar una realidad, al menos en el sector “*retail*”, que ya es más pretérita que futura.

Finalmente, se constata que el modelo contable en España responde a una dualidad, las entidades financieras sujetas a una normativa específica emitida por el Banco de España, y el resto de sujetos contables destinatarios del PGC sin perjuicio de sus adaptaciones sectoriales. Ambas disposiciones señalan expresamente su vocación de convergencia con los principios contables internacionales. Sin embargo, mientras que el PGC permanece inalterado ante la reforma contable internacional en materia de arrendamientos, la autoridad monetaria española ha adaptado su disposición contable a la NIIF 16¹¹³. En definitiva, después de cinco años de la aprobación de esta disposición contable internacional, y transcurridos dos años desde su entrada en vigor en Europa a efectos de las cuentas anuales consolidadas de los grupos cotizados, la norma contable española aplicable a las cuentas individuales de las entidades españolas y a los grupos no cotizados sigue, como ya hemos destacado, los dictados de la derogada NIC 17. Las notas técnicas emitidas por AECA sobre los impactos de la traslación de esta norma internacional a las cuentas individuales representan una referencia esencial para el adecuado entendimiento de su implicación, tanto desde la perspectiva de su complejidad, como de la implicación en los estados financieros y los consiguientes desgloses de información.

Difícilmente puede encontrarse una justificación a esta divergencia contable en el ámbito del registro de arrendamientos, entre empresas financieras y no financieras, entre estados contables individuales y consolidados, y entre estados contables consolidados de

¹¹² MCKINSEY & COMPANY (2020, pp. 39) sitúa la evolución de la penetración “on line” en el sector textil de moda en el periodo 2019 – 2021 en USA desde el 22% al 34%, en Europa desde el 16% al 22% y en China desde 33% hasta el 37%.

¹¹³ Esta adaptación se ha realizado mediante la Circular 2/2018, de 21 de diciembre, del Banco de España, por la que se modificó la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

entidades cotizadas y no cotizadas. Es cierto que la nueva norma internacional está dotada de una especial complejidad, asociada al reconocimiento de un activo por derecho y de uso y su correspondiente pasivo, la necesidad de efectuar una reevaluación periódica de los contratos, y una desagregación del gasto por arrendamientos en diferentes líneas de la cuenta de resultados. La propia NIIF 16 está impregnada en todo su desarrollo de reglas simplificadoras, consciente de los costes de implementación y aplicación de la norma, y de su dificultad técnica. Sin embargo, la comparabilidad de la información financiera entre diferentes sujetos contables está severamente afectada por la aplicación de dos enfoques contables tan dispares en materia de arrendamientos.

7. - BIBLIOGRAFÍA

AFI: Valoración de arrendamientos en el marco de la NIIF 16, 2018. Recuperado de:

<https://www.afi.es/afi/libre/PDFS/Grupo/Folletos/valoracionmarconiif16.pdf>

BARRAL RIVADA, Antonio: ``Jornada sobre la NIIF 16``. AECA, 2016. Recuperado de:

<https://aece.es/old/new/2016/abarral.pdf>

BONED TORRES, Josep Lluís: ``Diferencias que presentan las NIIF y los US GAAP en la información financiera de las empresas``. *Revista de Contabilidad y Dirección*, pp. 35 – 55, 2018.

BRIGGS, John, BEAMS, Joseph, BARIL, Charles and BETANCURT, Luis: Variable Lease Payments. Implications under the new Lease Standard. *The CPA Journal*. February, 2017.

CARBAJO VASCO, Domingo, DÍAZ ECHEGARAY, José Luis y SERRANO MORACHO, Francisco: *Arrendamientos Financieros y Operativos tras la NIIF 16: Perspectivas contable, jurídica y fiscal*. Tirant lo blanch. Valencia, 2017.

CHAMP, Nicolas y ANSTEAD, James: ``H&M/Inditex. Apperal battle: On line, offline or both?``. *Barclays*, 2020.

ESTEBAN, Ana y GONZÁLEZ, Ignacio: ``Efectos de la aplicación de la NIIF 16 sobre arrendamientos en los grupos cotizados españoles no financieros``. Notas Estadísticas N° 14. Banco de España, 2020.

EY: International GAAP 2020. Global edition 15, 2015

DELOITTE: IASB emite el IFRS 16 – Arrendamientos, 2015. Recuperado de:

<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/IFRSinFocus/IASB%20emite%20el%20IFRS%2016%20-%20Arrendamientos.pdf>

DELOITTE: Arrendamientos. Una guía para el IFRS 16, 2016. Recuperado de:

[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2016%20Arrendamientos%20\(Guia%202016\)a.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2016%20Arrendamientos%20(Guia%202016)a.pdf)

DELOITTE: NIIF 16 Arrendamientos. Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos, 2016. Recuperado de:

https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-16-arrendamientos.pdf

DELOITTE: IGAAP. A guide to IFRS reporting, 2019.

DELOITTE: Una comparación de los estándares IFRS y los US GAAP: superando las diferencias, 2019. Recuperado de:

<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/pe/Documents/audit/Comparación%20IFRS%20US%20GAAP%202019.pdf>

DUFF & PHELPS. ``Impacto de la IFRS 16 – Leases en la valoración de compañías``, 2019. Recuperado de:

<https://www.duffandphelps.es/-/media/dp-spain/news/pdfs/impacto-de-la-ifrs-16.pdf?la=es-es&hash=9E98AB457BE7499B19741DD3BE6A708BDCA52C20>

FINANCIAL REPORTING COUNCIL: A thematic review of disclosures in the first year of application, 2020. Recuperado de:

<https://www.frc.org.uk/getattachment/a0e7c6e7-67d0-40fe-b869-e5cc589afe79/IFRS-16-thematic-review-Review-of-Interim-Disclosures-in-the-First-year-of-review-2019.pdf>

GIL de ALBORNOZ NOGUER, Belen, RUSANESCU, Simona y CABEDO CORTÉS, Paula: Las nuevas normas contables de arrendamientos: Causas y potenciales efectos económicos. *Revista de Contabilidad y Tributación*. CEF, núm. 406, 2017.

GINER INCHAUSTI, Begoña: ``Norma internacional sobre arrendamientos versus PGC``. AECA V Jornada sobre NDC 17. Mayo 2018. Recuperado de:

https://aeca.es/wp-content/uploads/2014/05/bginer_uv.pdf

GONZÁLEZ BARTOLOMÉ, Rebeca: ``Tratamiento jurídico, mercantil y contable de los contratos de arrendamiento financiero``. *Elderecho.com. Lebreve*. 2012.

<https://elderecho.com/tratamiento-juridico-mercantil-y-contable-de-los-contratos-de-arrendamiento-financiero>

KABIR, Humayun and RAHMAN, Asheq: ``How Does the IASB Use the Conceptual Framework in Developing IFRSs? An Examination of the Development of IFRS 16 Leases''. *JOURNAL OF FINANCIAL REPORTING American Accounting Association*. Vol. 3, No. 1, pp. 93–116, 2018.

KPMG: NIIF 16. Arrendamientos. Resumen, 2016. Recuperado de:

<https://home.kpmg/content/dam/kpmg/pdf/2016/01/NIIF-16-Nueva-norma-sobre-arrendamientos.pdf>

KPMG: NIIF 16. Arrendamientos. Un balance más transparente, 2016. Recuperado de:

<https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pdf/2016/06/NIIF16-arrendamientos-abr-2016.pdf>

KPMG: Leases: Top differences between IFRS 16 and ASC 842, 2017. Recuperado de:

<https://advisory.kpmg.us/articles/2018/ifrs-16-asc-842-differences.html>

KPMG: El Plan General de Contabilidad. Comentarios y desarrollos prácticos. 4ª Edición. Aranzadi, 2017.

KPMG: Insights into IFRS. Volume 1 – 2., 16th Edition 2019/20, 2019.

KPMG: *Descubriendo las nuevas NIIF*. Aranzadi, 2020.

LA ROSA, Alesandro: ``IFRS 16. An analysis of the impact on the financial statements'', 2019. Recuperado de:

[695871_LA ROSA_ALESSANDRO.pdf \(luiss.it\)](https://www.luiss.it/~/media/luiss/Documenti/695871_LA%20ROSA_ALESSANDRO.pdf)

LEWIS, Robin: ``Are We Into Creative Destruction or Just Plain Destruction?'', 2017. Recuperado de:

<http://www.therobinKINSEYreport.com/are-we-into-creative-destruction-or-just-plain-destruction/>

MATERN, KONSTANTIN: ``The impact of IFRS 16 on Adidas AG's financial statements and company valuation'', 2020. Recuperado de:

https://run.unl.pt/bitstream/10362/105634/1/1239140383-16267_Konstantin_Matern_The_impact_of_IFRS_16_on_Adidas_AGs_financial_statements_and_company_valuation_124450_1193998663.pdf

- MCKINSEY COMPANY: ``The state of Fashion 2021``. *Business of Fashion*, 2020.
- MEMENTO CONTABLE. *Ediciones Francis y Taylor*. Madrid, 2020.
- MEMENTO FISCAL. *Ediciones Francis y Taylor*. Madrid, 2020.
- MEMENTO PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD. *Ediciones Francis y Taylor*. Madrid, 2020.
- MYERS, John H: ``Reporting of leases in Financial Statements``. *AICPA*. New York, 1962.
- MOLINA SÁNCHEZ, Horacio y MORA ENGUÍDANOS, Araceli: ``Cambios conceptuales en la contabilidad de los arrendamientos: retos normativos y académicos``. *Revista de Contabilidad*, pp. 99 a 113, 2015.
- MORALES-DÍAZ, José, VILLACORTA HERNÁNDEZ, Miguel Ángel e IULIA Voicila, Florentina: ``Lease accounting: An inquiry into the origins of the capitalization model``. *De computis, Revista Española de Historia de la Contabilidad* 16(2), pp 160-187, 2019.
- MORALES-DÍAZ, José y ZAMORA-RAMÍREZ, Constancio: ``The Impact of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach``. *Accounting in Europe*, Vol. 15, No. 1, pp. 105–133, 2018. Recuperado de:
<https://doi.org/10.1080/17449480.2018.1433307>.
- MORALES-DÍAZ, José: ``La última reforma de las NIIF y sus efectos en los estados financieros``. *Estudios de Economía Aplicada*. Vol. 36 – 2, pps 349 – 378, 2018.
- MORALES-DÍAZ, José y ZAMORA-RAMÍREZ, Constancio: ``Effects of IFRS 16 on the Key Financial Ratios of Spanish Companies``. *Estudios de Economía Aplicada*. Vol. 36 – 2, pp. 385 – 406, 2018.
- NARVAEZ LICERAS, Alejandro: ``Estudio comparativo sobre el tratamiento contable del arrendamiento financiero (Leasing) en España, Argentina y Perú``. *Revista Española de Financiación y Contabilidad*. Volumen XX n.62, 1990.
- ÖZTURK, Meryem y SECERMELI, Murat: ``Impact of the new standard “IFRS 16 leases” on statement of financial position and key ratios: A case study on an airline company in Turkey``. *Business and Economics Research Journal*, 2016.

PARDO, Francisca y GINER, Begoña: ``The capitalization of operating leases: Analysis of the impact on the IBEX 35 companies``. *Intangible Capital*. Vol. 14. Nº 3, 2018.

<https://www.intangiblecapital.org/index.php/ic/article/view/1168/727>

PARDO, Francisca y GINER, Begoña: ``The Value Relevance of Operating Lease Liabilities: Economic Effects of IFRS 16``. *Australian Accounting Review*. Nº 87. Vol. 28, 2018.

PERRUCA ALBADALEJO, Victoriano: ``Contrato mercantil de arrendamiento financiero: leasing``, 2008. Recuperado de:

<http://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4406-contrato-mercantil-de-arrendamiento-financiero:-leasing/>

PETTERSSON, Elin and HANSSON BRUSEWITZ, Matilda: *The value relevance of IFRS 16 on the swedish market*. Uppsala Universitet, 2020.

PWC (2018): Manual of accounting. IFRS 2019. Volume 1 – 2.

PWC (2018): NIIF 16. Arrendamientos. ¿Está su empresa preparada? Recuperado de:

https://www.pwc.com/ve/es/publicaciones/assets/PublicacionesNew/Boletines/Alerta_Tecnica_NIIF16_Arrendamientos_Oct2018.pdf

PWC: Manual of accounting. IFRS supplement 2020. London, 2020.

QUACH, Victoria y TU, Lisa: *Implications of accounting standard for financial reports: An exploratory study of the transition to IGRS 16*. University of Gothenburg, 2020.

RON VAN KINTS, R.E.G.A. and LOUIS SPOOR, L.L.: *Leases on balance, a level playing field*. *Advances in Accounting* 44, 3–9, 2019.

STEPHENS, Doug: ``How an Exodus from Cities Will Reshape Retail``, 2019. Recuperado de:

<https://www.businessoffashion.com/opinions/retail/how-an-exodus-from-cities-will-reshape-retail>

TANASE, Alin Eliodor, CALOTA, Traian Ovidiu y ONCIOIU, Florin Razvan: ``The Impact of IFRS 16 on the Companies' Key Performance Indicators: Limits, Advantages and Drawbacks``. *Academic Journal of Economic Studies*. Vol. 4, Nº 1, pp. 54-59, 2019.

VÁSCONEZ, Zoila: ``¿Cómo ha ido evolucionando la norma de arrendamientos hasta convertirse en US GAAP Standard y su comparativa con la IFRS 16?``. *AJOICA*. N° 16, pp 144 -154, 2017.

WALLACE, Ashley, ISRAEL, Haim (y otros): ``COVID 19 Investment Implications Series: From brick to click & everything between Bofa Securities`` , 2020.

WHITFIELD, Dylan: ``Lease Accounting. IFRS 16: the biggest changes in over 30 years``. *HSBC Global Research*, 2019.

WHITFIELD, Dylan: ``Lease Accounting. IFRS 16: Big Changes, 10 questions``. *HSBC Global Research*, 2019.

WHITFIELD, Dylan: ``Varying leases. Clarifying the accounting for changes to leases``. *HSBC Global Research*, 2020.

WINIARSKA, Karolina: ``Differences between new IFRS 16 and US GAAP Lease Standards and their effects on public companies``. *Financial Internet Quarterly* 2020, vol. 16 no. 2, pp. 14-23

WEB CORPORATIVAS

Fast Retailing Consolidated Financial Statements 2019.

<https://www.fastretailing.com/eng/search.html?q=consolidated++financial+statements+2019&submit.x=23&submit.y=9&r=2%3Ahtml&r=2%3Apdf>

Fast Retailing Annual Results Announcement. 31 August 2020.

https://www.fastretailing.com/eng/ir/library/pdf/tanshin202008_4q_eng.pdf

HM Annual Report (2019)

https://hmgroupp.com/content/dam/hmgroupp/groupsite/documents/masterlanguage/Annual%20Report/HM_Annual%20Report%202019.pdf

HM. Nine – month report. 31 August 2020.

<https://hmgroupp.com/content/dam/hmgroupp/groupsite/documents/masterlanguage/cision/2020/10/2792222.pdf>

HM Annual Report (2020)

<https://hmgroupprdapp.azurewebsites.net/wp-content/uploads/2021/02/H-M-Hennes-Mauritz-AB-Full-year-report-2020.pdf>

Inditex Memoria Anual (2017).

<https://www.inditex.com/documents/10279/563405/Memoria+Anual+2017+Inditex.pdf/8ccb8660-4eaf-ce54-1074-5ea11d351eeb>

Inditex Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado (Primer semestre 2017)

<http://www.cnmv.es/Portal/verDoc.axd?t={b2ee8d10-7e52-4889-91a9-488feb20e4e8}>

Inditex Memoria Anual Inditex (2018).

<https://www.inditex.com/documents/10279/619384/Memoria+anual+Inditex+2018.pdf/a00e0265-83b3-eee7-64f7-542bc8f1a344>

Inditex Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado (Primer semestre 2018)

<http://www.cnmv.es/portal/verDoc.axd?t={6700bbac-5eb9-41d4-a724-9fd3f2a83e92}>

Inditex Memoria Anual Inditex (2019).

<https://www.inditex.com/documents/10279/645708/Memoria+Anual+Inditex+2019.pdf/27465242-da48-b63a-a5f9-9afca6032cf0>

Next plc Annual Report 2019

https://www.nextplc.co.uk/~/_media/Files/N/Next-PLC-V2/documents/2020/annual-report-and-accounts-jan20.pdf

Next plc Annual Report 2020

https://www.nextplc.co.uk/~/_media/Files/N/Next-PLC-V2/documents/2020/annual-report-and-accounts-jan20.pdf