

PROYECTO PARA AUSCULTACIÓN

Para recibir comentarios a más tardar el 26 de junio de 2020

**Interpretación a las
Normas de Información
Financiera**

INIF 23

**Reconocimiento del efecto de
dispensas de rentas
relacionadas con la pandemia
del COVID-19**

Este proyecto para auscultación de Interpretación a las Normas de Información Financiera es emitido por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C., para recibir comentarios por escrito.



Derechos de autor © 2020 (en trámite) reservados para el:

Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF)

Bosque de Ciruelos 186, Piso 9
Col. Bosques de las Lomas,
C. P. 11700, Ciudad de México
Teléfono: (55) 55-96-56-33
Fax: (55) 55-96-56-34
Correo electrónico: contacto.cinif@cinif.org.mx

Prohibida la reproducción, traducción, reimpresión o utilización, total o parcial de esta obra, ya sea de manera electrónica, mecánica u otro medio, actual o futuro, incluyendo fotocopia y grabación o cualquier forma de almacenamiento físico o por sistema, sin el permiso por escrito del CINIF. Para cualquier información adicional sobre el uso de este documento, favor de contactar directamente al CINIF.

Información adicional relacionada con el CINIF y las normas de información financiera se encuentra en la página electrónica del CINIF: www.cinif.org.mx



Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C.
Bosque de Ciruelos 186, Piso 9
Col. Bosques de las Lomas
C. P. 11700, Ciudad de México

El logotipo del CINIF y los términos “NIF”, “INIF”, “ONIF”, “CINIF”, “Normas de Información Financiera”, “Interpretaciones a las Normas de Información Financiera” y “Orientaciones para la aplicación de las NIF”, son marcas registradas del Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C.

INTERPRETACIÓN A LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Ciudad de México, a 11 de junio de 2020

A TODOS LOS INTERESADOS EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA

El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF) emite el actual proyecto de **Interpretación a las Normas de Información Financiera 23, Reconocimiento del efecto de dispensas de rentas relacionadas con la pandemia del COVID-19 (INIF 23)**, convocando al envío de comentarios sobre cualquier punto o tópico desarrollado en relación con el proyecto. Los comentarios aportan un mayor beneficio si:

- a) están relacionados con los cuestionamientos planteados;
- b) indican el párrafo específico o grupo de párrafos que le son relativos;
- c) contienen razonamientos claros con sustento técnico y, donde sea aplicable; y
- d) proporcionan sugerencias de redacción alternativa.

No hay cuestionamientos específicos planteados en el proyecto dado que no surgieron temas controversiales durante las deliberaciones del CINIF, al no existir puntos no convergentes con la norma internacional.

Los comentarios que se reciban por escrito serán analizados y tomados en cuenta para las deliberaciones del Consejo Emisor en el proceso de aprobación del proyecto, sólo si son recibidos a más tardar el **26 de junio de 2020**.

Este nuevo proyecto de INIF 23 se emite con el fin de establecer una solución práctica temporal para ayudar a los arrendatarios en el reconocimiento contable de las dispensas de rentas que estén relacionadas con y mientras dure la pandemia y sus repercusiones.

Con base en su Reglamento de Auscultación el CINIF publicará los comentarios recibidos en su página electrónica. Las comunicaciones a este respecto deben enviarse por alguna de las siguientes vías:

- a) correo electrónico: contacto.cinif@cinif.org.mx
- b) fax: (55) 55-96-56-34
- c) mensajería: Bosque de Ciruelos 186, Piso 9,
Col. Bosques de las Lomas,
C. P. 11700, Ciudad de México

Se agradecerá se envíen los comentarios en archivo formato de texto electrónico, desprotegido y sin tablas.

Este proyecto de INIF 23 propone su entrada en vigor para los periodos que se inicien a partir del 1 de julio de 2020, permitiendo su aplicación anticipada.

Atentamente,

C.P.C. Felipe Pérez Cervantes
Presidente del Consejo Emisor del CINIF

INIF 23

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

CONTENIDO

Sección	Párrafos
ANTECEDENTES	1.1 – 1.6
ALCANCE	2.1
TEMA	3.1 – 3.3
CONCLUSIÓN	4.1 – 4.6
REVELACIÓN	5.1
VIGENCIA	6.1
TRANSITORIO	7.1 – 7.2
APÉNDICE A – Ejemplos ilustrativos	A1 – A15

Consejo Emisor del CINIF que aprobó la emisión de la INIF 23

La INIF 23, *Reconocimiento del efecto de dispensas de rentas relacionadas con la pandemia del COVID-19*, está contenida en los párrafos 1.1 al 7.2, que tienen el mismo carácter normativo, y el Apéndice A que no es normativo. La INIF 23 debe aplicarse de forma integral y entenderse en conjunto con las Normas de Información Financiera.

INIF 23

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

Referencia: NIF D-5, *Arrendamientos*

1 ANTECEDENTES

- 1.1 Como resultado de la pandemia del COVID-19 (la pandemia), diversos activos arrendados no están siendo utilizados como fue planeado, y los arrendatarios están buscando obtener dispensas por parte de los arrendadores. Las dispensas de los pagos de rentas son básicamente de tres diferentes tipos:
- a) condonación parcial o total de pagos de arrendamiento;
 - b) diferimiento de pagos de arrendamiento;
 - c) una condonación parcial o total de los pagos de arrendamiento, incorporando un diferimiento de los mismos.
- 1.2 Tomando en cuenta que la nueva normativa contable para el reconocimiento de los contratos de arrendamiento, la NIF D-5, *Arrendamientos*, entró en vigor el 1º de enero de 2019 con cambios significativos para los arrendatarios, algunos arrendatarios están enfrentando retos para evaluar si los cambios en los pagos de arrendamiento relacionados con la pandemia representan modificaciones de un contrato de arrendamiento conforme a la NIF D-5 o sólo dispensas, debido a que cuando se tienen muchos contratos afectados, sería sumamente laborioso determinar el efecto de la modificación conforme la NIF D-5.
- 1.3 En respuesta a los retos antes mencionados, el International Accounting Standards Board (IASB) ha modificado su Norma Internacional de Información Financiera 16, *Arrendamientos*, para proporcionar una solución práctica que permita a los arrendatarios no evaluar si las dispensas recibidas, que reúnan ciertas condiciones específicas, son o no modificaciones a los contratos de arrendamiento y, consecuentemente, permitir su reconocimiento contable como si no fueran modificaciones.
- 1.4 El CINIF considera que las disposiciones de la NIF D-5 son suficientes para el tratamiento contable para las modificaciones de cualquier tipo a los contratos de arrendamiento; no obstante, no es específica en el tema de las dispensas; por lo tanto, se consideró conveniente, dentro del complejo ambiente generado por la pandemia, apoyar a los arrendatarios facilitando el reconocimiento contable de tales cambios a los contratos, mediante una solución práctica.

INTERPRETACIÓN A LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA

- 1.5 Asimismo, como resultado de lo anterior, el CINIF considera que la mejor forma de establecer en las NIF la mencionada solución práctica es a través de una Interpretación a las Normas de Información Financiera (INIF), sin modificar la NIF D-5, dado que se trata de una solución práctica temporal, debido a que se considera que las dispensas sólo se otorgarán mientras dure la pandemia.
- 1.6 Cabe mencionar que esta INIF no propone ninguna solución práctica para los arrendadores por no considerarlo necesario, debido a que la nueva normativa para arrendamientos que entró en vigor en 2019 mantiene para arrendadores la normativa y el reconocimiento contable anterior, esencialmente sin cambios. Adicionalmente, los requerimientos de la NIF D-5 están alineados con los requerimientos de la NIF C-20, *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés*, para los arrendamientos financieros de arrendadores y con la NIF D-1, *Ingresos por contratos con clientes*, para los arrendamientos operativos de arrendadores.

2 ALCANCE

- 2.1 Esta INIF se enfoca únicamente al tema del reconocimiento contable del efecto de dispensas de rentas directamente relacionadas con la pandemia, y no debe utilizarse bajo ninguna otra circunstancia. Las condiciones específicas para la aplicación de esta interpretación se presentan en el párrafo 4.4 de esta INIF.

3 TEMA

- 3.1 La NIF D-5 establece la normativa para el reconocimiento de las modificaciones de un contrato de arrendamiento en sus párrafos 41.2.13 al 41.2.15. Se define una modificación al contrato de arrendamiento como un cambio en el alcance o en la contraprestación de un contrato, que no era parte de los términos y condiciones originales (por ejemplo, añadir o terminar el derecho a usar uno o más activos subyacentes, o extender o reducir el plazo del arrendamiento). En los casos de modificaciones que no cambian el alcance del arrendamiento y sólo reducen la contraprestación, el arrendatario debe remedir el pasivo por arrendamiento descontando los pagos por arrendamiento modificados aplicando una tasa de descuento modificada, y el cambio en el valor del pasivo se corresponde con una modificación al monto del activo por derecho de uso.
- 3.2 Por otro lado, si un cambio en los pagos de arrendamiento no proviene de una modificación al contrato, dicho cambio debe reconocerse por el arrendatario como un pago variable por arrendamiento, reconociendo cualquier efecto en el pasivo por arrendamiento en la utilidad o pérdida neta, de acuerdo con el párrafo 41.2.7 inciso b) de la NIF D-5.

3.3 La INIF 23 se emite con el propósito de dar respuesta al siguiente cuestionamiento:

Bajo las circunstancias extraordinarias de la pandemia del Covid-19, ¿cómo deben reconocerse las dispensas de rentas directamente relacionadas con la pandemia?

4 CONCLUSIÓN

- 4.1 El CINIF consideró conveniente emitir esta INIF para establecer una solución práctica para el reconocimiento por los arrendatarios de las dispensas de rentas directamente relacionadas con la pandemia; dicha solución práctica es temporal y opcional y no debe utilizarse bajo ninguna otra circunstancia.
- 4.2 Cuando un arrendatario elige la solución práctica, las modificaciones en los pagos de rentas que cumplan con los requisitos del párrafo 4.4 debe tratarlas como dispensas recibidas sin evaluar si pudiera tratarse de una modificación al contrato y debe reconocerlas como un pago variable por arrendamiento. Adicionalmente, conforme la NIF C-19, *Instrumentos financieros por pagar*, cualquier ganancia por la condonación de pagos debe reconocerse como una extinción parcial del pasivo por arrendamiento en la utilidad o pérdida neta del periodo dentro de los gastos de operación, de acuerdo con el párrafo 51.2 inciso b) de la NIF D-5.
- 4.3 El arrendatario debe reconocer como importe de la dispensa, la diferencia entre el pasivo por arrendamiento antes de la condonación y el pasivo por arrendamiento modificado por la condonación (ambos a valor presente); dicha diferencia representa una ganancia por la extinción parcial del pasivo la cual también debe reconocerse en la utilidad o pérdida neta del periodo dentro de los gastos de operación.
- 4.4 La aplicación de la solución práctica es opcional y sólo aplica bajo las siguientes condiciones:
- a) las dispensas son consecuencia directa de los impactos de la pandemia;
 - b) la contraprestación modificada es igual o menor que la contraprestación antes del cambio;
 - c) los pagos de arrendamiento modificados deben ser aquellos con vencimientos originales en o antes del 30 de junio de 2021; y
 - d) no hay cambios sustantivos a otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.
- 4.5 Con base en las condiciones establecidas en el párrafo anterior, tomando en cuenta que la propagación de la pandemia y la afectación a los negocios ocurre durante 2020, la dispensa debe quedar acordada en el periodo en el cual la pandemia ocurre, y las únicas dispensas de pagos de arrendamiento que pueden cumplir con dichas condiciones son aquellas de pagos con vencimientos originales en 2020 y durante el primer semestre de 2021. Si las reducciones en los pagos de arrendamiento se extienden más allá del 30 de junio de 2021, la dispensa en su totalidad caería fuera del alcance de esta INIF y deberá ser tratada con base en lo establecido en la NIF D-5.

INTERPRETACIÓN A LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA

- 4.6 El CINIF considera que reducciones en el alcance o en la contraprestación del contrato de arrendamiento con efecto posterior a junio de 2021 no representan una dispensa, sino una modificación al contrato por la reevaluación de los arrendatarios de sus necesidades a largo plazo de uso de activos arrendados. Por lo tanto, la limitación del uso de la solución práctica evita que las reestructuraciones mayores de arrendamientos con efectos potencialmente importantes no se reconozcan conforme a lo establecido para modificaciones de arrendamientos en la NIF D-5. El CINIF considera que sería totalmente inapropiado en tales casos reconocer las reestructuraciones mayores de arrendamientos en la utilidad o pérdida neta del periodo y no como un ajuste a los activos por derecho de uso. Consecuentemente, el CINIF considera que reducciones en el alcance o en la contraprestación del contrato de arrendamiento después de junio de 2021 deben reconocerse como modificaciones conforme a la NIF D-5.

5 REVELACIÓN

- 5.1 Si un arrendatario aplica la solución práctica anteriormente descrita en esta INIF, debe revelar:
- a) las dispensas a las cuales ha aplicado la solución práctica; y
 - b) el monto reconocido en la utilidad o pérdida neta del periodo para reflejar los cambios en los pagos de renta que surgen de las dispensas de rentas a las cuales ha aplicado la solución práctica.

6 VIGENCIA

- 6.1 Esta INIF 23 será vigente a partir del 1 de julio de 2020 y hasta el 30 de junio de 2021, con aplicación anticipada permitida.

7 TRANSITORIO

- 7.1 Como se indica anteriormente, esta INIF tiene un carácter transitorio para facilitar el reconocimiento contable del efecto de las dispensas de rentas directamente relacionadas con la pandemia. Si se decide aplicar esta INIF de manera anticipada a estados financieros a fechas intermedias de 2020, dicha aplicación debe ser retrospectiva, modificando los estados financieros de fechas intermedias de 2020 que fueron emitidos previamente.
- 7.2 No es necesario que el arrendatario revele en el periodo de informe en el cual se aplica por primera vez esta INIF la información requerida por el párrafo 24 inciso c) de la NIF B-1, *Cambios contables y correcciones de errores*, relativa al efecto del ajuste retrospectivo en cada renglón de los estados financieros de periodos intermedios anteriores que se presentan y hayan resultado afectados, incluyendo en su caso, la utilidad por acción, considerando el efecto de impuestos a la utilidad.

APÉNDICE A – Ejemplos ilustrativos

- A1 El arrendatario celebra un contrato de arrendamiento por 5 años a partir del 1º de enero de 2018, de un espacio para oficinas. Los pagos por arrendamiento mensual son de \$50,000 pagaderos al inicio de cada mes. La tasa de interés implícita en el arrendamiento no puede ser fácilmente determinable. La tasa de interés incremental de financiamiento del arrendatario (TIIFA) a la fecha de inicio del arrendamiento es del 1% mensual. Como resultado de la pandemia, en abril de 2020 el arrendatario y el arrendador acuerdan suspender los pagos de arrendamiento por algunos meses.
- A2 Los ejemplos ilustrativos contemplan los siguientes escenarios:
1. se condonan los pagos de arrendamiento por los meses de mayo, junio y julio de 2020;
 2. el monto de las rentas de los tres meses, cuyos pagos fueron suspendidos ($\$50,000 \times 3 = \$150,000$), se pagarán como un ajuste a los pagos restantes del año 2020; es decir, se harán pagos mensuales de agosto 2020 a diciembre 2020 de \$80,000; o
 3. el 50% de la renta de los tres meses, cuyos pagos fueron suspendidos ($\$50,000 \times 3 / 2 = \$75,000$), se pagarán como un ajuste a los pagos restantes del año 2020; es decir, se harán pagos mensuales de agosto 2020 a diciembre 2020 de \$65,000.
- A3 Con base en los antecedentes del párrafo A1, al 30 de abril de 2020, el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento son de \$1,210,793 y \$1,377,113, respectivamente. Si el arrendatario elige aplicar la solución práctica de esta INIF, no habrá ningún ajuste al activo por derecho de uso. Ante la situación de una renegociación del contrato de arrendamiento, aun cuando el activo por derecho de uso no se ajusta con la condonación del pasivo por arrendamiento, las circunstancias que dieron lugar a la dispensa como resultado de la pandemia pueden representar un indicio del deterioro de dicho activo al haberse reducido las operaciones.
- A4 Debe remediarse el pasivo por arrendamiento y el efecto del cambio debe reconocerse por el arrendatario como un pago variable por arrendamiento, reconociendo la reducción del pasivo en la utilidad o pérdida neta como una extinción parcial de deuda en el periodo en el cual ocurre el evento o condición que afecta los pagos, en este caso, en mayo de 2020.
- Ejemplo 1 – Condonación de pagos*
- A5 A partir del 1º de mayo de 2020, el arrendatario valúa nuevamente el pasivo por arrendamiento basado en: (a) el plazo de arrendamiento restante de 32 meses, (b) cero pagos de mayo a julio de 2020, (c) pagos mensuales de \$50,000 a partir de agosto de 2020 y (d) la TIIFA se mantiene en 1% mensual. Esto es igual a \$1,228,594.

INTERPRETACIÓN A LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA

A6 El pasivo por arrendamiento es como sigue:

Pasivo por arrendamiento					
Mes	Saldo inicial	Pago por renta	Sub-total	Gasto por interés	Saldo final
abr'20	1,413,478	(50,000)	1,363,478	13,635	1,377,113
Reducción del pasivo		(148,519)			1,228,594
may'20	1,228,594	-	1,228,594	12,286	1,240,880
jun'20	1,240,880	-	1,240,880	12,409	1,253,289
jul'20	1,253,289	-	1,253,289	12,533	1,265,822
ago'20	1,265,822	(50,000)	1,215,822	12,158	1,227,980
sep'20	1,227,980	(50,000)	1,177,980	11,780	1,189,760
oct'20	1,189,760	(50,000)	1,139,760	11,398	1,151,158
nov'20	1,151,158	(50,000)	1,101,158	11,012	1,112,170
dic'20	1,112,170	(50,000)	1,062,170	10,621	1,072,791

A7 En este caso, hay una extinción parcial del pasivo por arrendamiento, originada por la condonación de pagos. El arrendatario reconoce la diferencia entre el pasivo por arrendamiento al 30 de abril de 2020 de \$1,377,113 y el pasivo por arrendamiento modificado de \$1,228,594 (lo cual es igual a \$148,519) como una ganancia en la extinción parcial del pasivo al 1º de mayo de 2020. La ganancia debe reconocerse en el resultado integral de financiamiento (RIF) y representa los tres pagos condonados, menos el efecto del costo del dinero en el tiempo.

Ejemplo 2 – Diferimiento de pagos

A8 A partir del 1º de mayo de 2020, el arrendatario valúa nuevamente el pasivo por arrendamiento basado en: (a) el plazo de arrendamiento restante de 32 meses, (b) cero pagos de mayo a julio de 2020, (c) pagos mensuales de \$80,000 de agosto a diciembre de 2020, (d) pagos mensuales de \$50,000 a partir de enero de 2021 y (e) la TIIFA se mantiene en 1% mensual. Esto es igual a \$1,371,328.

A9 El pasivo por arrendamiento es como sigue:

Pasivo por arrendamiento					
Mes	Saldo inicial	Pago por renta	Sub-total	Gasto por interés	Saldo final
abr'20	1,413,478	(50,000)	1,363,478	13,635	1,377,113
Reducción del pasivo		(5,785)			1,371,328
may'20	1,371,328	-	1,371,328	13,713	1,385,041
jun'20	1,385,041	-	1,385,041	13,850	1,398,891
jul'20	1,398,891	-	1,398,891	13,989	1,412,880
ago'20	1,412,880	(80,000)	1,332,880	13,329	1,346,209
sep'20	1,346,209	(80,000)	1,266,209	12,662	1,278,871
oct'20	1,278,871	(80,000)	1,198,871	11,989	1,210,860
nov'20	1,210,860	(80,000)	1,130,860	11,309	1,142,169
dic'20	1,142,169	(80,000)	1,062,169	10,622	1,072,791

A10 En este caso, el arrendatario reconoce la diferencia entre el pasivo por arrendamiento al 30 de abril de 2020 de \$1,377,113 y el pasivo por arrendamiento modificado de \$1,371,328 (lo cual es igual a \$5,785) en el RIF y representa el efecto del costo del dinero en el tiempo.

A11 Se observa que el pasivo por arrendamiento al 31 de diciembre de 2020 queda igual al pasivo del ejemplo 1, debido a que los pagos restantes a esa fecha son iguales.

Ejemplo 3 – Diferimiento y condonación de pagos

A12 A partir del 1º de mayo de 2020, el arrendatario valúa nuevamente el pasivo por arrendamiento basado en: (a) el plazo de arrendamiento restante de 32 meses, (b) cero pagos de mayo a julio de 2020, (c) pagos mensuales de \$65,000 de agosto a diciembre de 2020, (d) pagos mensuales de \$50,000 a partir de enero de 2021 y (e) la TIIFA se mantiene en 1% mensual. Esto es igual a \$1,299,961.

INTERPRETACIÓN A LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA

A13 El pasivo por arrendamiento es como sigue:

Pasivo por arrendamiento					
Mes	Saldo inicial	Pago por renta	Sub-total	Gasto por interés	Saldo final
abr'20	1,413,478	(50,000)	1,363,478	13,635	1,377,113
Reducción del pasivo		(77,152)			1,299,961
may'20	1,299,961	-	1,299,961	13,000	1,312,961
jun'20	1,312,961	-	1,312,961	13,130	1,326,091
jul'20	1,326,091	-	1,326,091	13,261	1,339,352
ago'20	1,339,352	(65,000)	1,274,352	12,744	1,287,096
sep'20	1,287,096	(65,000)	1,222,096	12,221	1,234,317
oct'20	1,234,317	(65,000)	1,169,317	11,693	1,181,010
nov'20	1,181,010	(65,000)	1,116,010	11,160	1,127,170
dic'20	1,127,170	(65,000)	1,062,170	10,621	1,072,791

A14 En este caso, hay una extinción parcial del pasivo por arrendamiento, originada tanto por la condonación como por el cambio en el patrón de pagos. El arrendatario reconoce la diferencia entre el pasivo por arrendamiento al 30 de abril de 2020 de \$1,377,113 y el pasivo por arrendamiento modificado de \$1,299,961 (lo cual es igual a \$77,152) como una ganancia en la extinción parcial del pasivo al 1º de mayo de 2020. La ganancia debe reconocerse en el resultado integral de financiamiento (RIF) y representa el monto de la reducción de 50% de tres pagos, menos el efecto del costo del dinero en el tiempo.

A15 Se observa que el pasivo por arrendamiento al 31 de diciembre de 2020 queda igual al pasivo de los ejemplos 1 y 2, debido a que los pagos restantes a esa fecha son iguales.

Consejo Emisor del CINIF que aprobó la emisión de la INIF 23

Esta Interpretación a las Normas de Información Financiera 23 fue aprobada por unanimidad por el Consejo Emisor del CINIF que está integrado por:

Presidente: C.P.C. Felipe Pérez Cervantes

Miembros: C.P.C. William Allan Biese Decker
C.P.C. Luis Antonio Cortés Moreno
C.P.C. Elsa Beatriz García Bojorges
C.P.C. Juan Mauricio Gras Gas