

REVISIÓN POST-IMPLEMENTACIÓN

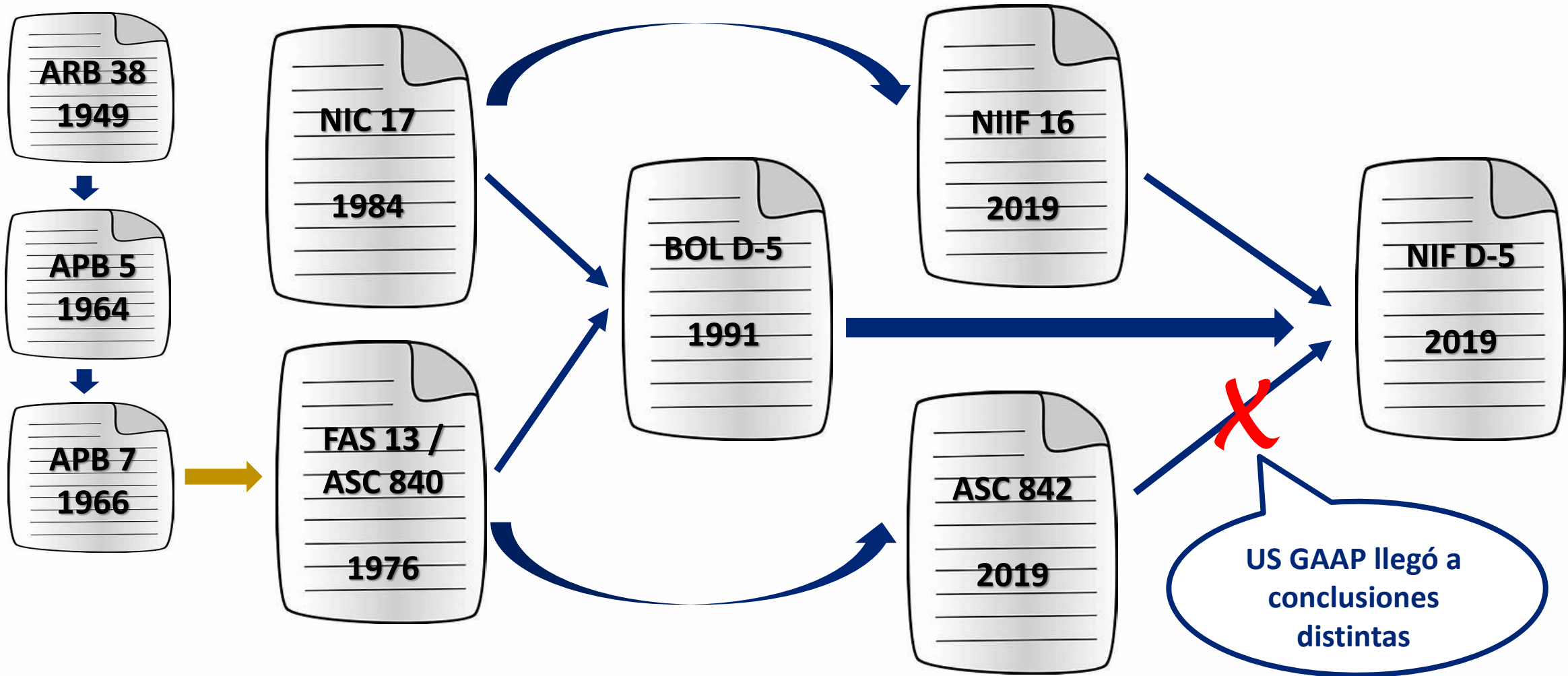
NIF D-5, *ARRENDAMIENTOS*

OBJETIVO DE UNA REVISIÓN POST - IMPLEMENTACIÓN

- Evaluar el impacto de la NIF D-5 en los preparadores de estados financieros, los usuarios de estados financieros, auditores y reguladores.
- Evaluar si:
 - los objetivos del establecimiento de la NIF D-5 se están cumpliendo;
 - Si derivado de la aplicación de la nueva NIF D-5:
 - la información es útil para los usuarios de estados financieros;
 - los beneficios para los usuarios son significativamente menores a lo esperado;
 - los costos de su aplicación son significativamente superiores a lo esperado; y
 - los nuevos requerimientos pueden aplicarse de manera consistente.



HISTORIA DE LA NORMATIVA CONTABLE SOBRE ARRENDAMIENTOS





Agosto 8 de 2025

Solicitud de Información:

REVISIÓN POST-IMPLEMENTACIÓN DE LA NIF D-5, ARRENDAMIENTOS



Para recibir comentarios a más tardar el
8 de septiembre de 2025

Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de
Sostenibilidad, A.C.

SECCIONES DE LA CONSULTA

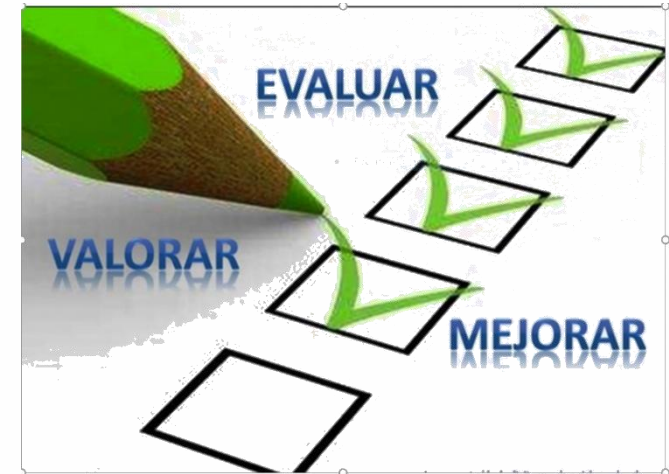
1. Evaluación general de la NIF D-5.
2. Utilidad de la información resultante de la aplicación del juicio de los arrendatarios.
3. Utilidad de la información sobre los flujos de efectivo relacionados con arrendamientos de los arrendatarios.
4. Costos recurrentes para los arrendatarios de aplicar los requerimientos de valuación.
5. Mejoras potenciales a los requerimientos de transición futuros.
6. Otros temas relevantes para la evaluación de los efectos de la NIF D-5.

Disponible en la página del CINIF:
[CINIF - Normativa - NIF en Auscultación](#)

1. EVALUACIÓN GENERAL DE LA NIF D-5

- **Antecedentes**

- El objetivo de la NIF D-5 es garantizar que los arrendatarios y los arrendadores proporcionen información relevante sobre sus arrendamientos de manera que represente fielmente esas transacciones.
- Para cumplir su objetivo, la NIF D-5 introdujo un modelo contable único para el arrendatario, en el que todos los arrendamientos se reconocen como operaciones de financiamiento (se eliminó el modelo en el que el arrendatario clasificaba los arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros (capitalizables)).



1. EVALUACIÓN GENERAL DE LA NIF D-5

- **Antecedentes (cont.)**

- Se requiere que un Arrendatario:
 - reconozca en el ESF los activos por arrendamiento (activos por derecho de uso) y los pasivos por arrendamiento;
 - reconozca en el ERI del periodo la depreciación de los activos por arrendamiento y los intereses de los pasivos por arrendamiento durante el plazo del arrendamiento; y
 - clasifique en el EFE los pagos en efectivo por los pagos del pasivos por arrendamiento y de los intereses relativos dentro de las actividades de financiamiento, de acuerdo con los requerimientos de la NIF B-2.
- Para los arrendamientos a corto plazo o en los que el activo subyacente es de bajo valor se tiene la opción de no aplicar lo anterior y reconocer los pagos como un gasto.
- El modelo contable del arrendador se mantuvo sin cambios.

PREGUNTAS ...

2. UTILIDAD DE LA INFORMACIÓN RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL JUICIO DE ARRENDATARIOS

- **Antecedentes**

- Esta sección analiza algunas de los requerimientos de la NIF D-5 que, según las partes interesadas, pueden generar inquietudes sobre la comparabilidad de la información financiera.
- Para algunos contratos de arrendamiento, una entidad podría tener dificultades para determinar:
 - el plazo del arrendamiento,
 - la tasa de descuento, o
 - qué pagos de arrendamiento variables incluir la medición del pasivo por arrendamiento.



en

2. UTILIDAD DE LA INFORMACIÓN RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL JUICIO DE ARRENDATARIOS

Determinar el
plazo

- Opciones de extensión
 - Opciones de terminación
- } Evaluación de **certeza razonable**

Identificar los
pagos de
arrendamiento

- Pagos fijos, incluyendo en sustancia fijos
- Pagos variables, basados en índice o tasa
- Garantías de valor residual
- Incentivos del arrendamiento
- Opciones de compra
- Penalizaciones por terminación

Aplicar tasas de
descuento

- Tasa implícita en el arrendamiento (TIIA)
- Tasa incremental de financiamiento (TIIFA)
- Tasa libre de riesgo (TILR)

DIFERENCIA con NIIF 16

Cabe mencionar que el uso de la tasa de interés libre de riesgo se permite por la NIF D-5 pero no por la NIIF 16.

*Diferencia B7 del Análisis
2025 de las principales
diferencias entre NIF y IFRS*

PREGUNTAS ...

3. UTILIDAD DE LA INFORMACIÓN SOBRE LOS FLUJOS DE EFECTIVO RELACIONADOS CON EL ARRENDAMIENTO DE LOS ARRENDATARIOS

- **Antecedentes**

- Para mantener el vínculo con el ESF y el ERI del periodo, se requiere que un arrendatario clasifique en el EFE:
 - los pagos del pasivo por arrendamiento y de los intereses relativos dentro de las actividades de financiamiento conforme a la NIF B-2; y
 - los pagos por arrendamientos a corto plazo, de activos de bajo valor y los variables no incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento dentro de las actividades de operación.
- La NIF D-5 requiere que un arrendatario revele la salida de efectivo total por arrendamientos y para una EIP también requiere la información cualitativa y cuantitativa adicional sobre sus actividades de arrendamiento.

4. COSTOS RECURRENTE PARA LOS ARRENDATARIOS DE APLICAR LOS REQUERIMIENTOS DE VALUACIÓN

- **Antecedentes**

- Después de la fecha de inicio del arrendamiento, la NIF D-5 requiere que un arrendatario valúe el pasivo por arrendamiento:
 - Adicionando el interés sobre el pasivo;
 - Reduciendo el pasivo para reflejar los pagos realizados; y
 - Remidiendo el pasivo para reflejar las revaluaciones o modificaciones del arrendamiento y los pagos en sustancia fijos.
- La NIF D-5 requiere que un arrendatario debe remedir el pasivo por arrendamiento para reflejar los cambios en los pagos y reconozca el importe de la remediación del pasivo como un ajuste al activo por derecho de uso.
- La NIF D-5 establece reglas para el reconocimiento de una modificación al contrato.

PREGUNTAS ...

5. POSIBLES MEJORAS EN LOS FUTUROS REQUISITOS DE TRANSICIÓN

- **Antecedentes**

- La NIF D-5 incluye una solución práctica para aliviar los costos de las entidades que implementan la norma. Permite a un arrendatario aplicar la NIF:
 - de forma retrospectiva para cada periodo anterior sobre el que se informe aplicando la NIF B-1; o
 - retrospectivamente (sin reformular la información financiera comparativa) reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial como un ajuste al saldo de apertura de las utilidades acumuladas (u otro componente del capital contable, según corresponda) en la fecha de aplicación inicial.
- La NIF D-5 incluye otras soluciones prácticas.

6. OTROS ASUNTOS RELEVANTES PARA LA EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA NIF D-5

- **Antecedentes**

- Algunas partes interesadas comentaron los efectos de aplicar los requerimientos de la NIF D-5 con otras NIF.
- El CINIF desea comprender con qué frecuencia las partes interesadas han observado las cuestiones descritas en los temas tratados a continuación y si estas cuestiones han afectado significativamente a la utilidad de la información.
- EL CINIF también desea comprender qué proponen las partes interesadas para que mejore la claridad de los requerimientos y ayude a las entidades a aplicarlos de manera congruente.

6.1 APLICACIÓN DE LA NIF D-5 Y DE LA NIF C-19 PARA DISPENSAS DE RENTAS

- **Antecedentes**

- El CINIF está interesado en si un arrendatario tiene dificultad para distinguir una dispensa en rentas, entre una modificación del arrendamiento, tal como se define en la NIF D-5, y una extinción (total o parcial) de un pasivo por arrendamiento contabilizado de acuerdo con la NIF C-19, y
- Si considerando la frecuencia de las dispensas en rentas sería necesario aclarar el tratamiento contable de las mismas en la NIF D-5.

6.2 APLICACIÓN DE LA NIF D-5 CON LA NIF D-1 AL EVALUAR SI LA TRANSFERENCIA DE UN ACTIVO EN UNA TRANSACCIÓN DE VENTA CON ARRENDAMIENTO DE REGRESO ES UNA VENTA

- **Antecedentes**

De acuerdo con la NIF D-5, un vendedor-arrendatario debe aplicar los requerimientos de transferencia de control establecidos en la NIF D-1, para determinar si la transferencia de un activo o parte de éste califica como venta y debe reconocer el ingreso.

Se ha comentado que podrían surgir dificultades para emitir este juicio por ejemplo cuando:



- a) se prorroga el arrendamiento durante prácticamente toda la vida económica restante del activo subyacente;
- b) se vende un edificio completo y solo se arrienda una parte de ese edificio; o
- c) el vendedor-arrendatario renta de nuevo un activo que difiere del activo que vendió (por ejemplo, un edificio sin renovar y renta el edificio renovado).

6.3 APLICACIÓN DE LA NIF D-5 CON LA NIF D-1 PARA EL RECONOCIMIENTO DE GANANCIAS O PÉRDIDAS EN UNA TRANSACCIÓN DE VENTA CON ARRENDAMIENTO EN VÍA DE REGRESO

- **Antecedentes**

- De acuerdo con la NIF D-5, si la transacción es evaluada como una venta:
 - La ganancia o pérdida que un vendedor-arrendatario reconoce en una transacción de venta con arrendamiento en vía de regreso debe reflejar el importe de la ganancia o pérdida relacionada con los derechos transferidos al comprador-arrendador:

$$\% \text{ derechos transferidos} = 100 \% - \% \text{ derechos conservados}$$

$$\% \text{ derechos conservados} = \frac{\text{Valor presente de los pagos esperados}}{\text{Precio de venta del activo transferido}}$$

$$\text{Ganancia} = (\text{precio de venta} - \text{valor en libros del activo}) \times \% \text{ derechos transferidos}$$

6.3 APLICACIÓN DE LA NIF D-5 CON LA NIF D-1 PARA EL RECONOCIMIENTO DE GANANCIAS O PÉRDIDAS EN UNA TRANSACCIÓN DE VENTA CON ARRENDAMIENTO EN VÍA DE REGRESO

- **Antecedentes**

- Ejemplo, supuestos:

- El precio de venta es de \$2,000,000
- El valor en libros del edificio es de \$1,000,000
- La ganancia por la venta sin ajustar sería de \$1,000,000
- El valor presente de los pagos de renta es de \$1,459,200

$$\% \text{ derechos conservados} = \frac{1,459,200}{2,000,000} = 72.96\%$$

$$\% \text{ derechos transferidos} = 100 \% - 72.96 \% = 27.04\%$$

$$\text{Ganancia} = (2,000,000 - 1,000,000) \times 27.04\% = 270,400$$

$$\text{Activo por derecho de uso} = 1,000,000 - 270,400 = 729,600$$

PREGUNTAS ...

6.4 OTROS TEMAS RELEVANTES PARA LA EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA NIF D-5

- El CINIF está interesado en conocer si existen otros temas relevantes para esta revisión posterior a la implementación de la NIF D-5 que no estén cubiertos específicamente por las demás preguntas de esta Solicitud de Información.

7. DIFERENCIAS ENTRE NIF D-5 Y NIIF 16

Tasa de descuento para determinar el VP de los pasivo por arrendamiento

NIIF 16

- La tasa de interés implícita en el arrendamiento, pero si esta no se puede determinar fácilmente.
- la tasa de interés incremental de financiamiento.

NIF D-5

- La tasa de interés implícita en el arrendamiento, en caso de que esta no pueda determinarse fácilmente.
- la tasa de interés incremental de financiamiento, o bien, una tasa de interés libre de riesgo, a elección de la entidad.

Diferencia B7 del Análisis 2025 de las principales diferencias entre NIF y IFRS

7. OTRAS DIFERENCIAS ENTRE NIF D-5 Y NIIF 16

Ganancia en una operación de venta con arrendamiento de regreso

NIIF 16

- Si el VR de la contraprestación por la venta parcial de un activo no iguala el valor razonable del activo o si los pagos por el arrendamiento no se efectúan a tasas de mercado se requiere ajustar la ganancia o pérdida para que el efecto de la transacción se reconozca en resultados con base en el VR del activo.
- El comprador-arrendador reconoce el activo a su valor razonable.

NIF D-5

- No requiere hacer ningún ajuste a la ganancia o pérdida por la transacción, dado que esta queda reconocida con base en el precio de venta (VR de la contraprestación).
- El comprador-arrendador reconoce el activo al costo.

7. OTRAS DIFERENCIAS ENTRE NIF D-5 Y NIIF 16

Activos intangibles en arrendamiento

NIIF 16

- No aplica para: películas de cine, videos, juegos, manuscritos, patentes y derechos de autor.
- Para el resto se establece que su aplicación a activos intangibles es opcional.

NIF D-5

- No aplica para: películas de cine, videos, juegos, manuscritos, patentes y derechos de autor.
- Es aplicables para cualquier otro intangible que se arriende.

7. OTRAS DIFERENCIAS ENTRE NIF D-5 Y NIIF 16

Activos por derecho de uso

NIIF 16

- Para los activos por derecho de uso, la entidad puede elegir como política contable valuarlos con base en:
 - a) el modelo del costo; o
 - b) el modelo de la revaluación, es decir, valuarlos a su valor razonable

NIF D-5

- No existe posibilidad de elección, y dichos activos deben valuarse al costo.

Diferencia C7 del Análisis 2025 de las principales diferencias entre NIF y IFRS

CONTACTO CINIF



www.cinif.org.mx



55 5596 5633 / 55 5596 5634 / 55 5596 6555



contacto.cinif@cinif.org.mx



[@Contacto CINIF](#)



[@Contacto CINIF](#)



[Contacto CINIF](#)



[Contacto CINIF](#)