

UN ESTUDIO SOBRE LA VALORACIÓN CONTABLE DE LAS PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN LAS NORMAS INTERNACIONALES Y LAS CONSECUENCIAS DE SU APLICACIÓN EN ESPAÑA

Aurora Rodríguez Rodríguez

RESUMEN

El proceso de armonización contable supone, entre otras cuestiones, la aprehensión de las reglas que valoran y representan las propiedades inmobiliarias en las normas internacionales de contabilidad y las normas internacionales de valoración establecidas, respectivamente por el International Accounting Standards Board y por el International Valuation Standards Committee. El objetivo final de este trabajo es analizar las circunstancias que podrían obstaculizar este proceso de armonización contable en materia de bienes inmuebles en el caso concreto de España. Junto a este objetivo, existen otros no menos importantes: dar a conocer cómo se valoran y de qué manera deben informarse contablemente las propiedades inmobiliarias, así cómo qué métodos han de aplicarse para su estimación, analizando el grado de coordinación entre las normas internacionales de origen contable y de valoración.

PALABRAS CLAVES: propiedades inmobiliarias, estado total de pérdidas y ganancias, valor razonable, normas internacionales de contabilidad, normas internacionales de valoración

ABSTRAC

Accounting harmonization implies, in the other matters, the apprehension of certain rules for the valuation and recognition of properties contained in the international accounting standards and the international valuation standards issued by the International Accounting Standards Board and the International Valuation Standards Committee. The aim of this work is analyse the circumstances that could make the implementation of this harmonization process difficult for property in Spain. Besides this, this paper studies how is valued and disclosed the information about properties and which methods can be used to valued them, analysing the level of convergence between the international accounting standards and the international valuation standards.

KEY WORDS: properties, comprehensive income, fair value, international accounting standards, international valuation standards.

1. INTRODUCCIÓN

El proceso de armonización contable que actualmente se está desarrollando en los países de la Unión Europea, surge principalmente como respuesta a la búsqueda de una mejora de la eficiencia de los mercados, dado que el crecimiento de los mismos, la organización empresarial, la globalización económica y el desarrollo de las telecomunicaciones, ha dado origen a la exigencia de elaborar unos estados financieros más homogéneos, sobre todo en las empresas multinacionales.

Como respuesta a esta necesidad de armonización, se ha decidido que las normas internacionales de contabilidad (NIC), que pasarán a denominarse normas internacionales para la información financiera, constituyan los modelos básicos sobre los que los distintos países deben elaborar sus propias reglas y criterios contables.

Entre otros aspectos a destacar de la amplia relación de normas internacionales de contabilidad, que se encuentran actualmente en proceso de revisión y mejora, ha de destacarse el criterio del valor razonable, el cual juega un papel relevante en la valoración de determinados elementos patrimoniales, entre los que se puede destacar las propiedades inmobiliarias, objeto de investigación en este trabajo.

Dada la complejidad que ha suscitado la aplicación del valor razonable y su representación en los estados financieros, el segundo, tercer y cuarto epígrafe de este trabajo se ha dedicado a realizar un estudio histórico sobre la importancia de la valoración en el resultado contable empresarial, así como las causas y consecuencias en el uso del referido criterio, aportándose los últimos estudios que se han realizado en torno a su concepción, aplicación y representación en los estados financieros. Posteriormente, se presenta cuál es el tratamiento contable que poseen las propiedades inmobiliarias en la normativa internacional y qué métodos de valoración requieren para su estimación, intentando conocer el grado de coherencia entre las reglas contables y valorativas, tarea que exige toda aplicación simultánea de normas. En el último epígrafe, tras realizar un breve reflexión sobre los beneficios que, en pro de los objetivos contables, supondría la coordinación entre el campo de la Tasación Inmobiliaria y la Contabilidad, se lleva a cabo un examen particularizado de las consecuencias que en España originaría todo este proceso de reforma. Para terminar se destacan algunas de las conclusiones más relevantes que se han podido obtener de la investigación que se presenta.

2. LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN EN EL RESULTADO CONTABLE: SÍNTESIS EVOLUTIVA DESDE LOS AÑOS 30 DEL SIGLO XX HASTA LA ACTUALIDAD

La investigación empírica en Contabilidad ha venido demostrando la necesidad de realizar importantes cambios en la manera que se transmite la información sobre el patrimonio y los resultados empresariales, al objeto de intensificar su utilidad para los usuarios. Desde que en 1936 el Executive Committee de la American Accounting Association (AAA) afirmara que “sería ir más allá de la habilidad de la Contabilidad establecer la conveniencia de nuevas bases de valoración que no tuvieran relación con pasadas transacciones o experiencias de la empresa” (Hampton y Plummer, 2000: 58-59), hasta el periodo actual, en el cual se reclama el *mark for market value*, han surgido importantes cambios en el pensamiento contable que han dado un giro importante en la forma de valorar y representar su información.

La defensa a ultranza de la valoración a coste histórico y el uso de criterios de realización, puede atribuirse al mantenimiento de la tesis de que los propietarios de la empresa son los principales usuarios de la información contable, constituyendo, de esta forma, la herramienta básica para la distribución oportuna de dividendos, no viéndose, de esta manera, peligrado el capital de la empresa.

Las críticas más duras al precio de coste surgieron en los años 70, debido a los importantes problemas de inflación que en dicho periodo se produjeron. Durante esa época tienen mucho auge las teorías sobre mantenimiento del capital financiero y operativo. Ejemplos de normas que pusieron en práctica la teoría del mantenimiento del capital operativo fueron el Statement of Financial Accounting Standards Board (SFAS) n° 33 de 1979, *Financial Reporting and Changing Prices*, que definía la erosión del capital físico “como el fracaso para retener suficientes medios financieros para adquirir los activos necesarios y mantener la capacidad de la

empresa en su suministro constante del flujo de bienes y servicios”. También el concepto de capital físico erosionado se relacionaba con el concepto de resultado repartible, donde este último es definido como “la cantidad de efectivo que puede ser distribuido sin reducir la capacidad operativa de la empresa”.

El Reino Unido fue el país que de forma más importante influyó la teoría del mantenimiento del capital operativo, siendo normalizado en 1980 a través del Statement of Standard Accounting Practice (SSAP) n° 16 *Current Cost Accounting*. En dicha norma se ponían en práctica las recomendaciones del Informe Sandilands (1975), que indicaba la relevancia en la valoración de los activos netos con el objetivo de conocer los rendimientos generados por los mismos en la gestión de la empresa, en términos del modelo de valoración del negocio o *deprival value*. Este valor se corresponde con el precio que razonablemente debiera ser satisfecho por la empresa si se viera privada del uso del activo, tal es su coste de reposición actual, el cual actúa como máximo importe por el que puede medirse un activo. Así, la valoración a través del *deprival value* puede ser inferior al *current cost*, coste de reposición, en el caso de bienes de activo circulante, si el valor realizable neto fuera menor, o tratándose de bienes de activo fijo, si el valor actual también estuviera por debajo de aquél.

Al año siguiente, el International Accounting Standards Committee, ahora denominado International Accounting Standards Board (IASB), también acoge en sus normas la influencia de los precios en la valoración, surgiendo la norma internacional contable (NIC) n° 15 *Information Reflecting the Effects of Changing Prices*.

Sin embargo, en los años 80 se produjo un receso en la defensa de los valores corrientes sobre los históricos, muestra de ello fue la aprobación del SFAS n° 89 que derogaba el anterior SFAS n° 33, en el se recomendaba sólo en los casos que fuera necesario el uso de valores que tuvieran en cuenta los cambios en los precios.

De forma anticipada, el Accounting Standard Board en su SSAP n° 16, ya proponía ciertas medidas sobre información contable que actualmente son objeto de debate. Así pues, establecía que todos los beneficios o pérdidas no realizadas que surgieran de la aplicación del coste actual no debían incluirse en el estado de resultados, sino en un estado del patrimonio neto, por lo que los directivos debían, a partir de esta información, determinar qué cuantía podría ser repartida a los accionistas.

Sin embargo, esta idea sienta los precedentes para la distinción entre lo que puede conformar el resultado, como todo incremento de patrimonio en el periodo, excepto el procedente de transacciones de capital y distribución de beneficios, y lo que constituye una mera actividad de decisión de reparto de dividendos. Es decir, dos tareas que si bien en el pasado han estado íntimamente relacionados, de forma que no podía determinarse los dividendos repartibles sin que previamente se hubiera estimado el beneficio del periodo, ambas funciones ahora quedan separadas, lo que en palabras del profesor Gonzalo (2000: 256) nos viene a afirmar que “la práctica y la regulación contable parecen haber dado la espalda, no se sabe bien si temporal o definitivamente, a las restricciones de conducta que suponen el mantenimiento de un concepto determinado de capital”. En definitiva, se trata de conceptuar diferentemente el resultado, ajeno a criterios de realización con fines de reparto del beneficio, constituyendo de esta forma el origen del estado de *comprehensive income* que nacería en los años 90, que posteriormente será estudiado.

También durante los años 80 tuvo origen el Statement of Financial Accounting Concepts (SFAC) n° 5 *Recognition and Measurement in Financial Statements of Business Enterprises*, que establece cuatro criterios de reconocimiento: definición, medida, relevancia y fiabilidad. Los problemas de la valoración parecen resolverse sobre la dialéctica entre los objetivos de relevancia y fiabilidad. La combinación entre ambas no es perfecta. Parece que en la mayoría de las ocasiones el precio de coste gana en fiabilidad, mientras que la valoración actual en relevancia. Elegir entre ellas, supone realizar un examen previo sobre coste-beneficio que el FASB dejó

patente en su marco conceptual, tanto en el SFAC n° 2 *Qualitative Characteristics of Accounting Information*, como en el SFAC n° 5 antes mencionado.

Una nueva reacción en el pensamiento contable contra la valoración al coste histórico viene produciéndose desde los años 90 hasta la actualidad. Al contrario que en épocas pasadas, no se puede afirmar que haya sido originado por la necesidad informar en la Contabilidad sobre los cambios producidos en los niveles de los precios, debido a que en el presente no existen problemas importantes de inflación, al menos en los países en donde ha nacido esta discusión³⁴⁰. Surge, pues, la necesidad de valorar determinados activos empresariales al *fair value*, valor razonable, al que se le atribuye importantes ventajas de contenido informativo, criterio que le es útil a la Contabilidad, la cual tiene el papel de vehículo transmisor que facilita la transparencia en ese proceso de conducción de la información hacia el mercado, para que de esta manera los usuarios, principalmente posibles inversores, puedan tomar adecuadamente sus decisiones.

Además de los instrumentos financieros, el criterio del valor razonable también se ha extendido a otros activos, tales como el inmovilizado. En lo que respecta a las normas americanas, si bien por ahora no se admite su aplicación en la revalorización de activos fijos, es utilizado para la contabilización de las minusvalías. En la actualidad, las normas americanas que han salido a la luz al respecto son las siguientes:

- SFAS n° 121 *Accounting for the Impairment of Long-Lived Assets and for Long-lived Assets to Be Disposal Of*, que ha sido sustituida por la SFAS n° 144 *Accounting for the Impairment or Disposal Long-Lived Assets*.
- SFAC n° 7 *Using Cash flow Information and Present Value in Accounting Measurements*, dedicado a ofrecer orientaciones en la medición del valor razonable, cuando no existe un mercado activo de referencia.

En el ámbito de las normas internacionales, el valor razonable es utilizado como criterio para la revalorización del inmovilizado material, operación regulada a través de la NIC n° 16 *Property, Plant and Equipment* y NIC n° 40 *Investment property*. En este sentido, Australia tiene su AASB n° 1041 *Revaluation of Non-Current Assets*, el cual también ha introducido la valoración al valor razonable en sus activos fijos. En el Reino Unido, dentro de su programa de proyectos en curso, se encuentra el *Exposure Draft Property, (FRED) n° 29 Plant and Equipment; Borrowing Costs*, que si bien propone su convergencia con las normas internacionales, ha presentado ciertos problemas derivados de la defensa del *deprival value*, el cual se encuentra en franca oposición con el valor razonable, lo que origina importantes diferencias en las revalorizaciones.

No obstante, en la búsqueda de una consistente medida sobre la valoración de los activos fijos, el IASB ha pedido la colaboración de los países que admiten esta práctica en sus propias normas contables. Fruto de esta colaboración de investigadores procedentes de Australia, Nueva Zelanda, Sudáfrica y el Reino Unido, se ha conformado el denominado *Revaluation Group*, bajo la presidencia de Liz Hickey perteneciente al FRSB australiano. dicho grupo de investigación tiene como objetivo comparar los requerimientos que establecen las normas de estos países miembros sobre la revalorización de los activos fijos, así como desarrollar propuestas para la convergencia internacional, de manera que sirva de guía en las futuras normas que el IASB pretenda acometer. Ello implicará poder solventar las diferencias entre el valor razonable y el *deprival value*.

En el ámbito internacional, el criterio del valor razonable se ha expandido de forma importante, encontrándose presente en múltiples normas: Además de las mencionadas con anterioridad, se encuentran la NIC n° 17 *Leases*, NIC n° 18 *Revenue*, NIC n° 19 *Employee Benefits*, NIC n° 20, *Accounting for Government Grants and*

³⁴⁰ Puede fácilmente verificarse que el interés por la aplicación del valor razonable no procede de la necesidad de realizar ajustes en los niveles de precios, dado que en la actualidad la NIC n° 15 se encuentra derogada y, en cambio, se demanda un aumento progresivo en el uso del referido criterio en diversos elementos patrimoniales.

Disclosure of Government Assistance, NIC n° 22 *Business Combinations*, NIC n° 26 *Accounting and Reporting by Retirements Benefits Plans*, NIC n° 28 *Investments in Associates*, NIC n° 32 *Financial Instruments: Disclosure and Presentation* y la NIC n° 41 *Agriculture*.

A fin de dar cabida al criterio del valor razonable en los estados financieros, han surgido paralelamente normas sobre representación del estado de pérdidas y ganancias, tales como la norma americana SFAS n° 130 *Reporting Comprehensive Income*. También el IASB se ha preocupado acerca de este tema, para lo cual tiene entre sus proyectos se encuentra el del *Reporting Performance*, que si bien no ha concluido, se ha emitido uno previo, en el 2001.

3. EL CRITERIO DEL VALOR RAZONABLE: ¿UN VALOR DE MERCADO O UN VALOR DE USO?

Como ya se ha comentado con anterioridad, la perspectiva de que los socios son los principales receptores de la información contable, ha traído como consecuencia que la valoración a coste histórico y mediante criterios de correlación de gastos e ingresos haya constituido la base para la determinación del beneficio. De otra parte, se encuentran los que han defendido el uso del *current cost*, valor de entrada, como el criterio idóneo para la valoración del resultado (Edward y Bell: 1961), al objeto de conocer la eficiencia de la empresa y la habilidad de los administradores en su gestión.

El paradigma de la información ha venido influyendo predominantemente en la Contabilidad en los últimos años, considerándose a los inversores como los usuarios principales de la misma³⁴¹. Desde que en los años 70 la Contabilidad comenzara a preocuparse por conocer empíricamente la influencia que ejerce sobre la valoración de mercado de los títulos, los cambios de las normas contables y la forma en que se representa la información en los estados financieros, se produce una nueva etapa sobre la dialéctica sobre coste histórico o valor de mercado.

El valor razonable, definido en las normas internacionales y americanas como el precio al que puede ser intercambiado un bien en un mercado libre y, entre partes independientes, se corresponde, pues, con un valor de mercado y debe ser interpretado, según establecen Barth y Landsman (1995: 99) desde la perspectiva del vendedor como un valor de salida. Si el valor de uso es un valor interno, que incluye todos los *cash flow* esperados que el bien puede generar debido a la eficiente dirección empresarial o sinergia con otros activos, el valor de salida en el mercado nos informa sobre la posibilidad de realizar este beneficio potencial en el mercado, denominado beneficio realizable (Edward y Bell: 1961, 98). Además si este valor de uso incluye todos estos elementos intangibles que la empresa ha logrado generar en el activo, gracias a la eficiente gestión de los mismos, entre sus propósitos ha de encontrarse el lograr que aquellos formen parte del valor que el mercado atribuye a los bienes, con el fin de maximizar sus beneficios realizables (Edward y Bell, 1961: 48), lo cual se conseguirá siempre que el valor de salida se acerque, lo más posible, al valor de uso.

³⁴¹ Este cambio de enfoque puede contrastarse desde los años 60 hasta la actualidad. Así Edward y Bell (1961: 5) opinaban que “cuando los gestores de la empresa utilizan datos principalmente para objetivos de evaluación, la mayoría de los usuarios externos logran solucionar sus necesidades de valoración”. De forma contraria Cairns (2000: 28), explica el por qué las normas internacionales hacen prevalecer las necesidades de los inversores indicando que “lo que el marco quiere decir es que la información que se orienta a satisfacer las necesidades de los suministradores de capital puede también cubrir muchas de las necesidades que otros usuarios esperan satisfacer mediante tales estados contables”.

Por otro lado, el concepto de valor razonable se sustenta sobre la teoría de la eficiencia del mercado, es decir, que en presencia de mercados perfectos y completos, el valor de mercado permite conocer en cualquier momento el valor de los bienes y, por tanto, lo que Edward y Bell denominaron como resultado realizable.

Se presume que, en tanto los inversores deben conocer el beneficio que potencialmente puede realizarse de los bienes, la valoración por el valor razonable constituye, como determinante del precio de mercado, el criterio que mejor se adecua a la consecución de este objetivo.

En mercados perfectos, el valor razonable en las inversiones de naturaleza financiera, constituye el valor de mercado que surge de forma transparente en los mismos, mientras que en los bienes de activo fijo, tal como establece Archer (1997: 231), se obtiene a partir de los bienes de segunda mano, idénticos o muy similares, al que se pretende valorar.

La determinación del valor razonable se complica cuando no existen mercados perfectos. En las inversiones financieras son perfectamente admisibles la aplicación de construcciones teóricas como la fórmula de Black & Sholes. En los bienes de activo fijo, a diferencia de los mercados perfectos en los que los precios de entrada, de salida y de uso de los bienes son prácticamente equivalentes (Beaver y Demski: 1979, 42), estos valores pueden diferir de forma importante. Puede producirse, además, las denominadas asimetrías en la información, es decir, diferencias en el conocimiento sobre la gestión y uso del bien entre la empresa y el resto del mercado. Dicha información privada sólo debe reflejarse en el valor en uso, y no en el valor de entrada ni salida (Barth y Landman: 1995, 102).

Los mercados activos, por el contrario, permiten disponer de un valor objetivo, toda vez que la transparencia en la información facilita que el comprador y vendedor conozcan perfectamente las características y habilidades de uso actuales y potenciales del elemento. En este caso, el precio de mercado refleja todo el valor relevante de la información, es decir, no hay información privada (Barth y Landman: 1995, 102).

En cambio, cuando no existen mercados hay que buscar criterios alternativos a éste. En este supuesto, tanto las normas americanas como las internacionales recurren a valor actualizado de los *cash flows* futuros, es decir, un valor esperado. En este sentido, la Contabilidad se encuentra en una posición diametralmente opuesta a la que se pensaba durante los años 60, en la que se consideraba tan poco representativa la valoración por el criterio del precio histórico por su acumulación de costes, como la de descontar valores esperados en el futuro (Edward y Bell, 1961: 91).

Inicialmente surgieron opiniones diversas acerca de si dicho valor esperado hay que buscarlo en el mercado o, por el contrario, en la propia empresa. No obstante está claro que si la valoración se realiza en función de valores específicos para la empresa, siguiendo los razonamientos de Edward y Bell (1961), se computarán resultados realizados y no realizados y surgirán dos tipos de errores (Barth y Landman: 1995, 101-102): errores no sistemáticos o inevitables y sistemáticos, estos últimos ocurridos simplemente por el ejercicio discrecional en la determinación del valor de uso de los elementos en la empresa, los cuales deberá en la medida de lo posible intentar evitarse.

A pesar de la corriente de opinión que comparte la medición de los activos por el valor actual de los *cash flows* esperados por el uso del mismo (Belkaoui: 1993, 277), el valor razonable es definido en las normas americanas e internacionales como un valor de mercado de salida. No se sostiene la tesis de que en caso de no existir mercados activos, el valor razonable debe reflejar los resultados realizados y no realizados sobre el uso de los

activos de naturaleza similar, como opinan Barth y Landman (1995: 102). Prueba de ello es que tanto la NIC n° 40 como el SFAC n° 7, entienden que cuando se aplica la técnica del descuento de cash flow —que en las normas americanas se denomina técnica del descuento esperado de cash flow—, los flujos de caja han de medirse de forma distinta que si de un valor en uso se tratara.

4. EL ESTADO DE COMPREHENSIVE INCOME

La incorporación del valor razonable en la Contabilidad ha planteado el problema de su representación en los estados contables. En un principio, los países que habían promulgado este criterio intentaron solucionarlo, bien a través de normas sobre cómo representar el estado de resultado en particular, o bien atribuyendo los efectos de la aplicación del valor razonable al estado de variación de patrimonio neto, que informaba sobre ello de forma independiente y específicamente.

En cualquier caso, el resultado ha sido entendido en todas estas normas como todo incremento o decremento del patrimonio neto, excepto aquellos producidos por distribuciones de dividendos y transacciones de capital. El resultado así entendido, se le ha venido denominando de diferentes formas: *financial performance*, *comprehensive income* o *total gains and losses*³⁴².

Pero existía la necesidad de que hubiera una armonización, no sobre el concepto del resultado, sino sobre la forma en que debiera representarse, para lo cual el Grupo de Expertos G4+1³⁴³ (en adelante G4+1) se ocupó de realizarlo, siendo posteriormente delegada esta labor al IASB. Un importante avance en el conocimiento e interpretación del estado de *comprehensive income* o de *total recognised gains and losses* fue la elaboración, en enero de 1998, del informe especial *Reporting financial performance: current developments and future directions* (Johnson y Lennard: 1998) por parte del grupo G4+1, animados por el hecho de que la mayoría de las jurisdicciones cuyos miembros estaban representados en el mismo, habían aprobado normas contables que, de alguna manera, intentaban poner de manifiesto la necesidad de un cambio en la representación del estado de resultado.

De acuerdo a este documento, el objetivo de esta reunión del G4+1 consistía en que dada la necesidad de un estado del *financial performance*, que muestre todos los cambios experimentados en el patrimonio neto procedentes de transacciones de la empresa que no sean de operaciones con los propietarios de la misma, había que concretar sobre cómo representarlo formalmente. Opinan, pues, la necesidad de elaborar un solo estado de resultados que muestre todas las variaciones producidas en el patrimonio neto derivadas de la gestión de la empresa, siendo el estado del *comprehensive income* al que se le asigna el papel de reflejar esta información, relegando al estado de variación del patrimonio neto únicamente la función de mostrar las operaciones que realiza la empresa con sus propietarios, así como las retribuciones asignadas a los mismos en su calidad de socios.

³⁴² Para un mayor estudio sobre el Estado Total de Pérdidas y Ganancias puede consultarse el trabajo de la American Accounting Association que lleva por título “An Issues Paper on Comprehensive Income” (1997). *Accounting Horizons*. Vol. 11, n° 2, June, pp. 120-126.

³⁴³ El grupo asesor sobre contabilidad internacional conocido como G4+1 incluye representantes de los organismos emisores de normas en los países de Australia, Canadá, Nueva Zelanda, el Reino Unido y los Estados Unidos. El IASB ha participado en estos encuentros como observador.

Todo ello motivado por las recientes investigaciones empíricas que demostraban que, no sólo las normas de valoración del resultado eran importantes en la determinación del mismo, sino también la forma en que se representa, pues la combinación de ambas es lo que va a influir en la opinión que puedan formarse los usuarios de la empresa y, por tanto, en su toma de decisiones.

Si se realiza un análisis de las normas internacionales de contabilidad, al objeto de conocer cuál es la postura del IASB frente al *financial performance*, se comprueba que desde 1987, fecha en que se publicó el marco conceptual actual, el estado de resultados ha adquirido la finalidad de conocer el beneficio de la empresa, con el fin de predecir la capacidad de la entidad para generar recursos económicos, estimar la variabilidad futura de estos resultados, así como poder emitir juicios acerca de la eficacia en el empleo de dichos recursos. Sin embargo a pesar de este paralelismo entre resultado y *financial performance*, se comprueba que de la enumeración de las partidas que conforman el estado contable de resultados en la NIC nº 1 *Presentation of Financial Statements*, no se puede concluir que recoja un resultado globalizado³⁴⁴. No obstante, ello no quiere indicar que la NIC nº 1 no interprete al *financial performance* de la empresa en su sentido amplio, toda vez que entre los componentes que conforman el conjunto de estados financieros cita uno de ellos que puede adquirir una doble misión: mostrar todas las variaciones habidas en el patrimonio neto o bien representar los cambios producidos en éste distintos de operaciones de capital con los socios y distribuciones de dividendos a los mismos.

Al igual que las normas británicas, opta por preservar el estado de resultado tradicional, pero lo complementa con un estado alternativo, tal es el Estado de Variación del Patrimonio Neto. Este estado de variación del patrimonio neto suple la función del *comprehensive income*, dado que recoge todas las pérdidas y ganancias originadas por la actividad empresarial, incluidas las que surjan por al aplicación del valor razonable. Puede incluso incorporar (o alternativamente en el estado de notas) las variaciones en el patrimonio neto procedentes de operaciones de capital, modificaciones en las reservas o distribuciones de dividendos.

Se ha de añadir que, además, que esta interpretación global del resultado es anterior. Tiene su origen en lo que ha venido denominándose la teoría del beneficio limpio (*clean surplus*), desarrollada por Preinreich (1938) o también, más recientemente, por Peasnell (1982), Olhson (1987) y Feltham y Olhson (1995). Esta teoría de la valoración contable descansa sobre la hipótesis de que el beneficio de una empresa se obtienen comparando el valor en libros del patrimonio neto de una empresa al inicio y al final del periodo (eliminando las operaciones con propietarios). Esta idea junto con la hipótesis de que el precio de mercado de una empresa es igual al valor descontado de los dividendos futuros derivan en una tercera proposición que da continuidad al análisis, tal es que el valor de mercado de una empresa es su valor contable más la sumatoria de un a serie infinita de superganancias futuras esperadas descontadas al momento actual. valor del precio de la acción en el mercado es su valor contable más el valor actualizado de los futuros resultados esperados. Pero fueron Ohlson y Feltham quienes realmente dieron a esta teoría los fundamentos necesarios para que fuera empíricamente verificable, estableciendo las relaciones esenciales entre el valor contable de una empresa, su valor de mercado, las superganancias y los dividendos. Puede fácilmente desprenderse de lo anterior, que las normas internacionales de contabilidad defiende lo que podríamos denominar como excedente sucio, es decir, el sistema tradicional de representación del patrimonio.

³⁴⁴ Sin embargo, el Exposure Draft E 53 proponía que las magnitudes que no formaran parte del estado de resultados estuvieran reconocidos en un estado financiero independiente, no dirigido a reflejar los movimientos patrimoniales realizados con los propietarios, si bien esta propuesta no se llegó a incluir en la NIC nº 1.

5. LAS PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN LA NORMATIVA INTERNACIONAL CONTABLE

Una vez que se ha presentado la oportunidad en el uso del valor razonable y su forma de incorporación en los estados financieros, resulta necesario a continuación concretar todo este marco de general aceptación por parte de la Contabilidad a las propiedades inmobiliarias, para lo cual se expondrá qué tratamiento reciben en las normas internacionales. En líneas generales, se puede afirmar que este tipo de bienes es sistematizado singularmente, dada su especial clasificación, concepción, valoración y representación que se desprende de la NIC n° 16 *Property, Plant and Equipment* y la n° 40 *Investment Property*.

En primer lugar, ha de resaltarse la clasificación que se realizan de los citados bienes. Por un lado, se encuentran las propiedades inmobiliarias que se dedican a prestar su servicio a las actividades del negocio de la empresa, *owner-occupied property*, y, por otro, las que actúan como propiedades de inversión, *investment property*. Estas últimas lo conforman los terrenos que se mantienen a largo plazo, sin una finalidad predeterminada, con el propósito de incrementar el valor patrimonial de la empresa, así como las construcciones, adquiridas con la intención de obtener rentas explícitas a través de su arrendamiento.

En segundo lugar se comprueba que fruto de esta clasificación, las propiedades inmobiliarias poseen una determinada valoración contable. De un lado, los bienes afectos a las actividades que constituyen la explotación o negocio normal de la empresa, pueden ser objeto de un doble tratamiento de valoración: uno general y otro alternativo.

En el primero de ellos, la medición monetaria viene dada de restar al precio de adquisición la depreciación que por uso, transcurso de tiempo y obsolescencia experimenta los elementos del activo fijo, disminuido además por las denominadas pérdidas por deterioro que se generan cuando se produzca la no recuperación del valor contable del elemento. Por su parte, el tratamiento alternativo permite la revalorización de los elementos de activo fijo, para lo cual se ha de aplicar el criterio del valor razonable³⁴⁵, que constituye el máximo valor por el que se puede reflejar contablemente un activo. Como en el caso anterior, el valor contable del bien inmobiliario se determina restando al importe revaluado las amortizaciones y las pérdidas por deterioro, si las hubiere.

Por otra parte, las propiedades inmobiliarias que cumplan las condiciones para ser calificadas como propiedades de inversión, pueden valorarse con posterioridad a su adquisición o construcción por el modelo de valor histórico o por el del valor razonable.

En cuanto a la forma en que se ha de hacer público la información contable sobre clasificación y valoración de las propiedades inmobiliarias, las normas internacionales de contabilidad han decidido que las variaciones patrimoniales que se producen por ajustes en la valoración de los bienes denominados como *owner-occupied property* se imputen a reservas, mientras que las procedentes de las propiedades de inversión se lleven directamente al resultado del ejercicio.

³⁴⁵ Las revalorizaciones voluntarias pueden realizarse con cierta regularidad- se estima que cada tres o cinco años es suficiente- y aplicarse a todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos.

Esta diferenciación de tratamiento se capta en el siguiente **Cuadro**

PROPIEDADES INMOBILIARIAS		
Clasificación	Valoración	Representación Del Valor Razonable En Los Estados Contables
Propiedades inmobiliarias con fines de colaboración en la actividad del negocio (NIC n° 16)	Modelo de coste	No hay información
	Modelo de valor razonable	Estado de variación del patrimonio neto
Propiedades de inversión (NIC n° 40)	Modelo de coste	Estado de anexo
	Modelo de valor razonable	Estado de pérdidas y ganancias

Clasificación, valoración y representación de las propiedades inmobiliarias en las normas internacionales.

Fuente: elaboración propia

Ha de añadirse que las propiedades inmobiliarias también son objeto de tratamiento por parte de la NIC n° 36 *Impairment of Assets*, si bien revelar toda su extensión va en contra de los límites que se persigue con este trabajo.

5.1. LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES INMOBILIARIAS POR EL VALOR RAZONABLE

Como ya se ha tenido ocasión de señalar, el valor razonable es definido en la NIC n° 16 como la cantidad por al cual puede ser intercambiado un activo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre. Pero si se profundiza en esta definición, se puede afirmar que es un valor de salida en el mercado de venta del bien, que no surge de situaciones extraordinarias en que las partes se vean obligadas a realizar la operación, actuando, de esta forma, libremente.

Por tanto, el valor razonable de un bien surge de la estimación de los beneficios económicos esperados del mismo, para lo cual se ha de tener en cuenta la información que tienen los participantes en el mercado acerca de todo lo que acontece a la operación, partiendo de la hipótesis de que el comprador y vendedor no se encuentran influenciados en sus relaciones.

Asimismo, la NIC n° 40 precisa que el valor razonable es el precio más ventajoso que razonablemente puede obtener el comprador del vendedor, por lo que excluye un precio sobre o subestimado por condiciones o circunstancias atípicas, que determinen un precio diferente al que probablemente se puede obtener en el mercado en la fecha determinada. Tampoco debe venir alterado por los costes asociados a la transacción.

El valor razonable puede determinarse a través de fuentes internas o externas a la empresa. A esta afirmación se puede llegar tras la lectura de la NIC n° 16, la cual vincula la obtención del valor razonable con su estimación por parte de tasadores independientes, y la NIC n° 40, que incita, pero no impone la determinación del valor razonable a través de tasadores independientes, a raíz de que algunos opinaran que la empresa puede, por sí sola, estimarlo con fiabilidad.

En relación a las propiedades inmobiliarias, la NIC n° 16 establece que el valor razonable normalmente coincide con el valor de mercado y, en ausencia de éste, a causa del carácter especializado de los bienes, la fórmula de valoración ha de ser el coste de reposición del elemento, debidamente depreciado. No obstante, el proyecto de mejora de la NIC n° 16 añade que el método general de estimación del valor razonable en los intercambios no monetarios de bienes ha de ser el de transacciones comparables y, en su defecto, el de actualización de los *cash flows* esperados. Dichos métodos ya habían sido mencionados en la NIC n° 40, estableciéndose, además, en su apéndice B, que el valor de mercado debe venir dado por las *international valuation standards* o normas internacionales de valoración (NIV), elaboradas por el International Valuation Standards Committee (IVSC).

Teniendo en cuenta lo anterior, se denota una falta de concreción sobre la forma en que se ha de estimar el valor razonable. Así, tras la lectura de la NIC n° 16, se puede argüir que el valor razonable es generalmente el valor de mercado y excepcionalmente el coste de reposición. No obstante, esta afirmación no parece ser cierta en virtud de las conclusiones que han llegado las normas internacionales, tras las reuniones mantenidas con el ASB, el cual intentando hacer prevalecer los principios del valor para el negocio o *deprival value*, ha defendido la aplicación del coste de reposición. Así, el IASB no ha aceptado el *current cost* o coste de reposición como valor razonable de los activos. En cuanto a los métodos de estimación del valor razonable, sólo se apunta a la utilización de dos de ellos: el método de comparación y el de actualización. Por ello, resulta necesario que, dada la parquedad de las normas internacionales de contabilidad, resulta necesario estudiar las normas internacionales de valoración para la estimación del valor razonable, a las que aquellas se remiten, al objeto de poder conocer de una manera más concreta cuáles son los métodos aplicables y en qué consisten.

5.2. LOS MÉTODOS DE VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES INMOBILIARIAS: SU ESTIMACIÓN A TRAVÉS DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE VALORACIÓN

Desde los años ochenta, el International Valuation Standards Committee (IVSC), anteriormente International Assets Valuation Standards Committee, se ha venido preocupando de regular normas de valoración aplicables a los bienes de activo para su aceptación mundial, al objeto de advertir —y, si es posible, evitar— diferencias en prácticas llevadas a cabo por las asociaciones nacionales de profesionales de la tasación³⁴⁶. Así, las normas internacionales de valoración son guías o explicaciones metodológicas elaboradas con el fin de reforzar y complementar los principios y normas contables de carácter nacional. Su misión es “facilitar las transacciones internacionales y contribuir a la viabilidad de los mercados para promover la transparencia en la información contable así como la veracidad de las valoraciones para garantizar préstamos e hipotecas, operaciones que involucran transferencias de propietarios, para liquidar litigios y en materia de impuestos” (NIV, 2000). De hecho, desde diciembre de 2001, el European Public Real Estate Association (EPRA) ha recomendado la utilización de las NIV.

Entre otros aspectos normativos, destaca la norma internacional de valoración n° 1 (NIV n° 1) *Market value basis of valuation*, en la que se define el valor de mercado como “*la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado*

³⁴⁶ Países como el Reino Unido, Australia y Nueva Zelanda, que se han caracterizado por contar con abundante normativa relativa a la valoración de activos fijos y por su importante colaboración en la normalización contable, han dado su apoyo a las normas internacionales de valoración.

*experimentada, prudentemente y sin presiones*³⁷. Esta definición se complementa con un conjunto de condiciones necesarias para que las operaciones puedan ser valoradas a valor de mercado; estas condiciones son:

- Estar realizadas según se define el criterio de valoración de mercado.
- Apoyarse en el principio de mayor y mejor uso, teniendo en cuenta el uso más probable de realización.
- Desarrollarse a partir de datos específicos de mercados apropiados y a través de métodos y procedimientos que intentan reflejar las circunstancias que acontecen en el mismo.
- Valorarse a través de la aplicación de los métodos de coste, comparación y capitalización, si bien éstos podrían utilizarse para estimaciones diferentes de mercado.

Respecto a la segunda de las condiciones, se ha de señalar que el principio de mayor y mejor uso —expresión que se denota a través del término *open market value for an alternative use*—, se interpreta como el importe que se podría obtener en el mercado en la expectativa de uso probable más optimista, dado que se espera que los participantes utilizarán el bien en el mayor y mejor rendimiento. Este concepto se encuentra en oposición con el *open market value for the existing use* o valor de mercado para el uso existente, es decir, el que tendría el elemento respetando en todo momento el uso actual que tiene en la empresa, el cual es el que se sustenta el coste de reposición que defiende las normas británicas en su *deprival value*, pues tal como establece el apéndice IV de la FRS 15 *Tangible fixed assets*, si la entidad se viera privado de un activo no deteriorado, lo sustituiría por otro elemento similar con la misma naturaleza³⁴⁷.

En aras de delimitar correctamente el valor de mercado, el IVSC se ha preocupado por definir diversas técnicas de tasación de los bienes inmobiliarios, que se concretan en los métodos de coste, comparación y capitalización.

Por otra parte, las NIV de 2003 tratan diferencialmente el método de coste de reemplazamiento neto. Dada la redacción original que ofrecía la NIC nº 16 que atribuía su utilización a elementos que no tenían valor de mercado, las normas internacionales de valoración han considerado hasta la actualidad que el método de coste de reemplazamiento neto es una técnica propiamente contable dirigido a estimar el valor razonable de un bien que forma parte de una entidad en funcionamiento, no coherente a su juicio con el principio de mayor y mejor uso y, por tanto, no relacionado con la definición de valor de mercado que establece la NIV nº 1.

No obstante, esta confusión ha quedado aclarada, en mi opinión, con la modificación que se propuso en diciembre de 2003 para la NIC nº 16, en relación a los bienes especializados. Así pues, de lo que se trata es determinar un valor razonable a través de información contrastada en el mercado, para lo cual parece ser que el método de comparación se acerca más a esta definición. En caso contrario, es decir, cuando los bienes no tienen un mercado activo que permita obtener los datos verificables, deberá recurrirse a otras técnicas, que han de tomar como premisa el hecho de que los elementos forman parte de una unidad compleja de inmovilizado que desarrolla su actividad para una empresa en funcionamiento y es así como hipotéticamente pueden ser transferidos. Los procedimientos de estimación del valor razonable que habrían de utilizarse en tal caso sería el método de capitalización resultados y, en su defecto, el método de reemplazamiento neto, que a mi juicio consiste en la determinación del valor de mercado de la unidad de inmovilizado aplicando el método del coste que menciona la normas internacionales de valoración, obteniendo el valor concreto del bien a tasar en función de su contribución o relevancia en la formación de dicho precio.

³⁴⁷ La consecuencia de esta disparidad es que el valor de mercado entendido como *open market value for an alternative use* puede ser distinto que el que interpretado como *open market value for the existing use*.

6. La sinergia entre el campo de la Tasación Inmobiliaria y la Contabilidad: problemas actuales que impiden su consecución en España

Conforme a la definición de activo que incorporan los principales marcos conceptuales contables, como conjunto de beneficios económicos esperados, la valoración que se realiza de los mismos debe respetar, en todo momento, los criterios de fiabilidad y relevancia que prevalecen para su reconocimiento en los estados financieros.

Además, la valoración que se realice a los activos y la variación potencialmente previstas que se prevean de tales valoraciones, o lo que es lo mismo, de beneficios, que habrán de estar consignados en los estados financieros va a influir en la toma de decisiones por parte de los usuarios, utilidad de la información contable que con el florecimiento de la investigación empírica resulta cada vez más relevante.

En este sentido, la Contabilidad ha considerado oportuno que determinados elementos puedan ser valorados al criterio del valor razonable, que como ya se ha comentado con anterioridad, a pesar de las controversias que ha suscitado, coincide con el valor de mercado. Sin embargo, la peculiaridad que ofrecen los mercados de las propiedades inmobiliarias en cuanto a su diversidad, falta de liquidez y transparencia, conlleva que, si no se llegara a aplicar una metodología de valoración adecuada, puedan obtenerse resultados que van en contra de los propios atributos que la Contabilidad persigue en su información: relevancia y fiabilidad.

Tradicionalmente, la Contabilidad ha atribuido su función valorativa como una de las más difíciles y subjetivas. Con la evolución de los fines que la Contabilidad ha pretendido alcanzar, dicha tarea resulta cada vez más compleja. Es por este motivo, por lo que opino que, en aras a que la información contable sea lo más útil posible a los usuarios, principalmente inversores, se apoye en el campo de la valoración, al objeto de que los avances de esta última en el ámbito de la metodología puedan repercutirle positivamente, logrando de alguna manera apartar los tradicionales juicios sobre duda o relatividad de sus resultados. En este sentido se puede considerar que los profesionales de la tasación deben trabajar conjuntamente con los profesionales de la contabilidad, administradores y auditores, al objeto de ofrecer soluciones a los objetivos contables.

Sin embargo, no debe de obviarse que las normas internacionales alientan, pero no obligan, la utilización de los servicios de expertos independientes, lo cual puede plantear la duda sobre la conveniencia o no en la selección de medios externos e internos para la estimación del valor razonable.

Obviando la alternatividad en la selección de medios externos o internos en la estimación del valor razonable, otro problema que se plantea es si los métodos que establece las normas internacionales son o no adecuados para su determinación. En mi opinión, de la lectura de la propuesta de reforma de la NIC nº 16, no cabe duda en que son los mismos que establece las normas internacionales de valoración. Sólo resta que los países lleven a cabo una reforma normativa de sus reglas de valoración de bienes, en coherencia con las internacionales.

Concretamente, el caso español presenta algunos problemas para la adaptación legal de esta normativa internacional de valoración. En primer lugar, hay que indicar que la normativa vigente en España sobre valoración de propiedades inmobiliarias se encuentra regulado principalmente en el Derecho tributario y urbanístico. Tanto en la valoración de las construcciones como en el caso del suelo, en la mayoría de su tipología, el Derecho urbanístico se apoya en el Derecho tributario, concretamente en el valor catastral. No obstante, el IVSC, ha afirmado recientemente que las tasaciones realizadas mediante procedimientos de

valoración colectiva con fines fiscales o públicos, no han de estar relacionados con las revalorizaciones contables, por lo que aquellos no deben influir en estas últimas.

Además de los fines fiscales, en España también se utilizan los servicios de tasación para otros propósitos. Concretamente, las normas que contiene la *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de Determinados Derechos para Ciertas Finalidades Financieras*, son para uso de las sociedades y servicios de tasación homologados, que son las únicas autorizadas para el ejercicio de la profesión. Los motivos legales que requieren la utilización de estos servicios de tasación se encuentran recogidos en el *Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación*, los cuales nos permiten observar la importancia de la tasación en España; a saber:

- ***Ofrecer garantía hipotecaria de los préstamos concedidos.***
- ***Servir de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradora.***
- ***Determinar el patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias no financieras, sociedades y fondos.***
- ***Estimar el patrimonio de los fondos de pensiones.***

Según Silván (2000: 93), fuera de las finalidades indicadas anteriormente, la tasación de los bienes inmuebles puede realizarse aplicando la metodología que se prefiera. Sin embargo, aunque en tal caso las tasaciones son técnicamente libres, las sociedades y servicios de tasación homologadas, establece el citado autor, deben indicar si las estimaciones se ajustan o no a lo dispuesto en la citada Orden Ministerial, aunque en realidad se refería a una anterior Orden que ha sido derogada, muy similar a la actual. En su opinión, es la más completa que existe en la actualidad, siendo normal que el tasador siga su estructura en las tasaciones libres que persiguen determinar valores de mercado —a título de ejemplo se cita los casos de situación de declaración de herederos, valoración de activos de sociedades y compra de inmuebles—.

No obstante, aunque las anteriores finalidades del Real Decreto 775/1997, por sí solas, son suficientemente ilustrativas de la significación de la tasación de bienes inmuebles en España, existen otras fuentes legales que también demandan esta actividad que sintéticamente se detallan a continuación:

- ***Cumplir con las obligaciones legales en materia de expropiación, así como cualquier finalidad urbanística que lo motive.***
- ***Permitir la valoración en tasaciones periciales contradictorias.***
- ***Acatar las exigencias contables que rigen en las entidades de crédito.***

En materia contable, el Derecho mercantil español no tiene regulado, hasta ahora, ninguna disposición que obligue el uso de los servicios de tasación, excepto el artículo 38 del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, el cual dispone que las aportaciones no dinerarias han de ser objeto de un informe elaborado por uno o varios expertos independientes, cualquiera que sea su naturaleza. Ello afecta exclusivamente a las operaciones de constitución, ampliación de capital, transformación jurídica en sociedades anónimas, procesos de fusión y escisión.

Los estrictos principios contables sobre valoración y reconocimiento de activos en los estados financieros, han vetado el uso de criterios de valoración alternativos al coste histórico. Así, excepto en las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades aseguradoras, la regulación contable española presenta deficiencias en cuanto a definición del criterio del valor de mercado y establecimiento de los métodos para su determinación.

Sin embargo, la aprehensión en nuestro contable de las normas internacionales de contabilidad, supone la valoración de las propiedades inmobiliarias mediante el criterio del valor razonable, al menos para las sociedades que hayan emitido valores admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea que deban formular las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados empresas, según establece la *Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social*, que ha modificado el *Código de Comercio y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas* para adecuarla a la normativa interna del *Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo 1606/2002 Relativo a la Aplicación de Normas Internacionales de Contabilidad*, así como en transposición de la *Directiva 2001/65/CE*.

No obstante, el cumplimiento de las normas internacionales de contabilidad en materia de valoración de propiedades inmobiliarias en España conlleva superar algunas barreras que lo dificultan; a saber:

1. La preparación de los profesionales de la tasación. Si bien existen otros países que tienen tradición en la realización de valoraciones de activos fijos para fines contables, ello no ocurre en España. Asimismo los métodos estadísticos son apenas ensayados por los profesionales, e incluso la Orden ECO/805/2003 no los menciona.

2. El acotamiento de las finalidades jurídicas que requieren la tasación. A pesar de la generalidad con que se utiliza la Orden ECO/805/2003, es necesario que ésta incorpore como destino la valoración de los bienes de activo fijo, en cumplimiento de disposiciones contables. Para ello los métodos de valoración han de adaptarse a la normativa internacional de valoración, así como introducir todos aquellos aspectos relevantes que permitan una adecuada coordinación entre los objetivos contables y los valorativos, de manera que los informes que emitan los profesionales de la tasación surtan efectos contables.

3. Las relaciones entre el Derecho Tributario y el Derecho Contable. El resultado obtenido a través de las normas que configuran el Derecho contable español constituye el punto de partida para la determinación de la base imponible por el Impuesto sobre Sociedades, el cual es corregido por las normas fiscales cuando los objetivos de ambos ámbitos son contrapuestos. No obstante, a pesar de la armonía en que conviven las normas contables y fiscales, el modelo de relación entre ambos ámbitos puede calificarse de cierta dependencia, dado que en la mayoría de los casos la empresas medianas y pequeñas contabilizan de acuerdo a criterios fiscales, que en muchos de los casos son no económicos. Por el contrario también los estados financieros pueden informar sobre determinadas operaciones siguiendo directrices propiamente contables, para de esta manera aprovechar inexactitudes o ambigüedades de sus normas, al objeto de obtener ventajas en la liquidación del Impuesto sobre Sociedades³⁴⁸. Pero el hecho de que en el ámbito de las normas internacionales, el *comprehensive income* deje de ser la única magnitud para la determinación de los beneficios repartibles, origina importantes conflictos a la hora de determinar la base imponible, así como también puede deteriorar el marco de relaciones entre la Contabilidad y la Fiscalidad, objetivo que se había logrado con la aprobación de la última Ley del Impuesto: la *Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades*. Sin una reflexión fiscal en España acerca de cuál debe ser la nueva orientación del Derecho Tributario frente a esta nueva reforma contable puede dar lugar, por ejemplo, que las revalorizaciones voluntarias de las propiedades inmobiliarias puedan ser objeto de tributación cuando son imputadas al resultado del ejercicio y otras no, por quedar reflejas en el estado de variación del patrimonio neto. Esto problemas pueden quedar solventados dado que la Ley 62/2003 exime a las empresas individuales de la

³⁴⁸ A título ilustrativo podemos citar que en diciembre de 2003 el FASB ha propuesto la modificación de su APB n° 29, Exposure Draft Exchange of Productive Assets, con el fin de adaptarse al proyecto de mejora que el IASB establece a la NIC n° 16. Este último establece el uso del valor razonable en las permutas de bienes cuando el intercambio tienen relevancia comercial para la empresa, debiéndose tener en cuenta si los *cash flows* que generan el activo entregado y el recibido son diferentes. En este sentido el FASB propone además en su reforma del APB n° 29 que el criterio de relevancia comercial o empresarial no debe basarse únicamente en propósitos fiscales, es decir, realizar intercambios de bienes al objeto de obtener ventajas tributarias, obviando la finalidad intrínseca que en toda operación se persigue

aplicación de las normas internacionales, si bien pueden producirse para aquellas que deban elaborar cuentas consolidadas contable y fiscalmente.

4. La homologación de los servicios de tasación. Así, la prestación de las operaciones de tasación que se lleven a cabo en España han de ser realizados por sociedades y servicios de tasación homologados, a tenor de la *Circular n° 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al banco de España*. Ello resulta una dificultad para el cumplimiento de las normas internacionales que dejan vía libre al uso de personal interno de la empresa para la valoración de los bienes. En mi opinión, tampoco surtiría efectos fiscales las tasaciones que se realicen al margen de las sociedades y servicios de tasación. Asimismo, la información que emitan dichas entidades o profesionales de la tasación homologados puede ser susceptible de comprobación por parte de la Administración Tributaria.

7. CONCLUSIONES

El proceso de armonización que actualmente se está desarrollando en materia contable va a originar que las normas internacionales de contabilidad vaya a ser el sustento para la elaboración de las normas contables de ámbito nacional europeo, al menos para determinadas entidades y en función de ciertos requisitos. Pero, dado que dichas normas internacionales de contabilidad se remiten para la estimación del valor razonable de las propiedades inmobiliarias a las normas internacionales de valoración, lo razonable es que la regulación de cada país sobre valoración de estos bienes también se apoyen en estas últimas.

En respuesta a esta demanda, ha de considerarse oportuno que este trabajo se dedique al estudio de tres problemáticas que afectan a las propiedades inmobiliarias: a) Cómo se valoran y representan en las normas internacionales de contabilidad, intentándonos acercar al origen del criterio del valor razonable y su interpretación en los estados financieros. b) De qué manera se valoran en las normas internacionales de valoración y su coordinación con las de origen contable. c) Cuáles son los problemas que presenta la adaptación en la legalidad española de la normativa internacional contable y de valoración.

Conforme al análisis realizado de estas cuestiones, se pueden sintetizar las siguientes conclusiones:

Primera

Una nueva reacción en el pensamiento contable contra la valoración al coste histórico viene produciéndose desde los años 90 hasta la actualidad. Al contrario que en épocas pasadas, no puede afirmarse que haya sido originado por la necesidad informar en la Contabilidad sobre los cambios producidos en los niveles de los precios, debido a que en el presente no existen problemas importantes de inflación, al menos en los países en donde ha nacido esta discusión. Surge, pues, la necesidad de valorar determinados activos empresariales al *fair value*, valor razonable, al que se le atribuye importantes ventajas de contenido informativo, criterio que le es útil a la Contabilidad, la cual tiene el papel de vehículo transmisor que facilita la transparencia en ese proceso de conducción de la información hacia el mercado, para que de esta manera los usuarios, principalmente posibles inversores, puedan tomar adecuadamente sus decisiones.

En torno a su interpretación, ha habido ciertas imprecisiones acerca de si el valor razonable puede corresponderse con un valor de uso o un precio de coste de reposición, haciéndolo coincidir con los criterios británicos del *deprival value*. Sin embargo, el valor razonable es definido en las normas internacionales y americanas como el precio al que puede ser intercambiado un bien en un mercado libre y entre partes independientes, correspondiéndose con un precio de mercado de salida.

Segunda

La incorporación del valor razonable en la Contabilidad ha planteado el problema de su representación en los estados contables. Surge, así, la necesidad de informar acerca de un resultado globalizado, denominado *financial performance*, *comprehensive income* o *total gains and losses*, que incluya todas las variaciones en el patrimonio neto, excepto los originados por transacciones realizadas con los propietarios de la empresa y el reparto de dividendos a los mismos. Actualmente es objeto de debate por parte del IASB, ASB y FASB los criterios que deben presidir en la forma en que se ha de canalizar esta información contable a los usuarios.

Tercera

Atendiendo a las normas internacionales de contabilidad, el valor razonable ha de estimarse a través de información contrastada en el mercado, para lo cual parece ser que el método de comparación se acerca más a esta definición. En caso contrario, es decir, cuando los bienes no tienen un mercado activo que permita obtener los datos verificables, deberá recurrirse a otras técnicas, que han de tomar como premisa el hecho de que los elementos forman parte de una unidad compleja de inmovilizado que desarrolla su actividad para una empresa en funcionamiento y es así como hipotéticamente pueden ser transferidos. Los procedimientos de estimación del valor razonable que habrían de utilizarse en tal caso sería el método de capitalización resultados, en su defecto, el método de reemplazamiento neto, que en mi opinión consiste en la determinación del valor de mercado de la unidad de inmovilizado aplicando el método del coste que menciona la normas internacionales de valoración, obteniendo el valor concreto del bien a tasar en función de su contribución o relevancia en la formación de dicho precio.

Cuarta

La peculiaridad que ofrecen los mercados de las propiedades inmobiliarias en cuanto a su diversidad, falta de liquidez y transparencia, conlleva que, si no se llegara a aplicar una metodología de valoración adecuada, puedan obtenerse resultados que van en contra de los propios atributos que la Contabilidad persigue en su información: relevancia y fiabilidad. De ahí que resulta conveniente que en aras a que la información contable sea lo más útil posible a los usuarios, principalmente inversores, se apoye en el campo de la valoración, al objeto de que los avances de esta última en el ámbito de la metodología puedan repercutirle positivamente, logrando de alguna manera apartar los tradicionales juicios sobre duda o relatividad de sus resultados. En este sentido opino que los profesionales de la tasación deben trabajar conjuntamente con los profesionales de la contabilidad — administradores y auditores—, al objeto de ofrecer soluciones a los objetivos contables.

Quinta

Además de los fines fiscales, en España se utilizan los servicios de tasación para diversos propósitos, no incluyéndose entre ellos el contable, dado los estrictos principios y normas que conforman su regulación mercantil. No obstante, el cumplimiento de las normas internacionales de contabilidad en materia de valoración de propiedades inmobiliarias en España conlleva superar algunas barreras de tipo formativo por parte de los profesionales de la tasación, de adaptación jurídica de normas eficaces y de naturaleza fiscal.

Sexta

Para que las tasaciones surtan efectos contables, es necesario que la regulación española sobre valoración de bienes inmuebles incluya esta finalidad. No obstante, aunque las normas contables admitan que la tasación pueda llevarse a cabo tanto por tasadores externos de la empresa como por los propios administradores de la misma, para que tengan validez en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades, de acuerdo al principio de legalidad, deben ser realizadas por dichas sociedades y servicios de tasación homologadas según el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación. Además, la información que emitan dichas entidades o profesionales de la tasación puede ser susceptible de comprobación por parte de la Administración tributaria.

Bibliografía

American Accounting Association:

“Tentative Statement of Accounting Principles Affecting Corporate Reports” (1936). Citado por Hampton y Plummer (2000).

“An Issues Paper on Comprehensive Income” (1997). *Accounting Horizons*. Vol. 11, nº 2, June, pp. 120-126.

Archer, S. (1997): “The ASB’s Exposure Draft Statements principles: a comment”. *Accounting and Business research*, vol 27, nº 3, pp. 229-241.

Barth, M. Y Landsman, W. (1995): “Fundamental issues related to using fair value accounting for financial reporting”. *Accounting horizons*, vol. 9, nº 4, pp. 97-107

Beaver, W. y Demski, J. (1979): “The nature of income measurement”. *The Accounting Review*, Vol. 54, nº 1, January, pp. 39-46.

Belkaoui, A. (1993): *Accounting Theory*. University of Illinois. Academic press, London.

Cairns, D. (2000): “El marco conceptual: la experiencia internacional” en Tua, J. (coord) (2002), pp.15-49.

Circular Número 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al banco de España.

Edward, E. y Bell, P. (1961): *The Theory of Measurement of Business Income*. Berkeley, CA: University of California Press.

Feltham, G.A. y J.A Ohlson (1995): “ Valuation And Clean Surplus Accounting for Operating and Financial Activities”. *Contemporary Accounting Research*, 12, spring, pp. 689-731.

Gonzalo J. A. (2000): “Criterios de valoración y mantenimiento del capital” en Tua, J. (coord): *El marco conceptual para la información financiera. Análisis y comentarios*. Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas, Madrid.

Hampton, G. Y Plummer, K. (2000): “A conceptual basis for a recoverable amount test”. *Australian Accounting Review*, vol. 10, nº 1, pp. 56-64.

Johnson y Lennard (director) (1998): “Reporting financial performance: current developments and future directions”. Documento elaborado por el G4+1. En Financial Accounting Series. Special Report. Financial Accounting Standards Board.

Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

Ohlson, J. A. (1987): “On the nature of income Measurement”: the basics Results”. *Contemporary Accounting Research*, fall, pp. 1-15.

Orden Eco/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Peasnell, K.V. (1982): “The function of a Conceptual Framework for Corporate financial Reporting”. *Accounting And Business Research*, autumn, pp. 243-256.

Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

Silván, L. (2000): *Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado*. Dykinson 2000. Segunda edición actualizada, Madrid.

Tua, J. (coordinador) (2000): *El marco conceptual para la información financiera. Análisis y comentarios*. Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas, 2000.