

LA CONTABILIZACIÓN DE INMUEBLES SEGÚN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA: ESPECIAL REFERENCIA AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

M^a Jesús Morales Caparrós
M^a Amparo Bentabol Manzanares
Rocío Caña Palma

RESUMEN

Nuestro trabajo se centra en el tratamiento contable de los Inmuebles (terrenos y/o edificios) poniendo nuestra atención en las diferencias más destacadas entre la normativa española y el modelo del IASB, en cuanto a clasificación, reconocimiento y valoración de los mismos, con especial referencia a los inmuebles sujetos a contratos de arrendamientos. El tratamiento de los inmuebles se recoge en la NIC 16 "Inmovilizado Material", la NIC 40 "Inmuebles de Inversión" y la NIC 2 "Existencias". En el modelo de valoración que el IASB propone, se permite a la empresa la opción de valorar los Inmuebles por el modelo del valor razonable o por el modelo del coste, lo que introduce un modelo contable basado en el valor razonable fuera del marco de los activos financieros, centrándose el debate, principalmente, en torno a la determinación de dicho valor.

PALABRAS CLAVES: Inmovilizado Material, Inmuebles de Inversión, NIIF, Arrendamientos.

ABSTRACT

In our report we focus on the accounting treatment of the properties (lands and/or buildings) concentrating our attention on the essential differences between the Spanish normative and the model that the IASB proposes, in respect to classification, conditions for their recognition and their value, with special attention to the properties interest held under a finance lease. The accounting model for properties proposed by IASB is included in several IAS issued by this Organization, especially in IAS/IFRS 16 "*Properties, plant and equipment*", in IAS/IFRS 40 "*Investment property*" and also in IAS/IFRS 2 "*Inventories*". In the valuation model proposed by IASB, the enterprise is allowed to value investment properties either through the fair value model or through the cost model. This introduces an accounting model based on fair value outside the framework of financial assets, focusing the discussion mainly on the establishment of this value.

KEY WORDS: Tangible assets, Investment properties, IFRS, leases.

1.- INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo nos centramos en el tratamiento contable de los inmuebles en el modelo del IASB, poniendo nuestra atención en las diferencias más destacadas entre la normativa española y las Normas Internacionales de Información Financiera que se pueden concretar en diversos aspectos, que iremos analizando paulatinamente.

El primero de ellos hace referencia a la distinta consideración, y consiguiente catalogación, que en el modelo del IASB se realiza de los mismos. En dicho modelo se diferencia claramente, y se tratan en Normas distintas, los

inmuebles destinados al uso propio, los que se poseen con propósitos de inversión y los inmuebles que constituyen el objeto principal de la actividad de la empresa.

También analizamos las principales diferencias en cuanto al reconocimiento y valoración de los mismos, con especial referencia al intercambio de inmuebles, cuyo tratamiento difiere del que se realiza en nuestra normativa. Asimismo, en el modelo de valoración que el IASB propone, se permite a la empresa en las valoraciones posteriores al reconocimiento inicial, la opción de valorar los inmuebles por criterios distintos al del coste histórico, concretamente el valor revalorizado y el modelo del valor razonable lo que, sin duda, será una de las cuestiones más controvertidas de cara a su aplicación por parte de las empresas españolas, entre otras razones, por la pérdida de hegemonía del precio histórico y por el tratamiento contable que se utilizará para el reconocimiento de las diferencias en el valor razonable.

De otra parte, en el caso de los inmuebles sujetos a contratos de arrendamiento financiero u operativo, los criterios de clasificación de las NIIF tampoco son coincidentes con los de la normativa española, por ello, concluiremos nuestro trabajo poniendo de relieve, mediante un ejemplo práctico, las principales diferencias que se producen en el tratamiento de los mismos entre la actual normativa española y la normativa internacional, y la necesidad, por tanto, de que las empresas españolas afectadas por dicha normativa y que tengan que aplicarla a partir del 1 de enero de 2005, realicen un estudio individualizado de dichos contratos, para determinar si corresponden a arrendamientos financieros u operativos de acuerdo con las NIIF.

Todo lo cual lo analizaremos sobre la base de las normas relativas a este tipo de elementos y que a raíz de la publicación de los Reglamentos (CE) nº 1725/2003 y Reglamento(CE) nº 707/2004, tienen carácter vinculante en nuestro ordenamiento.

2. CLASIFICACIÓN DE INMUEBLES

En la normativa española actual, los inmuebles son clasificados, en principio, exclusivamente según su naturaleza, tangible y duradera y se catalogan, de forma genérica, como inmovilizado material, incluyéndose, tanto los destinados al uso, como los que la empresa posee para generar rentas y/o plusvalías, dentro del Grupo 2, “*Inmovilizado*”.

Esta consideración general tiene su excepción en el caso de las empresas inmobiliarias, en las que los inmuebles se clasifican como elementos del inventario y se incluyen en el Grupo 3, “*Existencias*”. Consecuentemente, en este caso, el criterio delimitador aplicable a un elemento del activo para considerarlo como inmovilizado o como existencia, es el destino al que va a servir de acuerdo con el objeto propio de la actividad de la empresa, con preferencia sobre la naturaleza del bien concreto u otras consideraciones como pudiera ser el plazo.

En el modelo contable del IASB se observa una clasificación diferente, distinguiendo entre tres tipos de inmuebles: afectos a la explotación, considerados como inmovilizado material y tratados según la NIC 16, inmuebles de inversión recogidos en la NIC 40, e inmuebles considerados como existencias, recogidos en la NIC2.

En el caso de que se trate de inmuebles construidos por la propia empresa, durante su construcción, se les aplicará la NIC 16.

Lo que distingue a los inmuebles ocupados por su dueño (NIC 16) de los inmuebles de inversión (NIC 40) es, precisamente, que estos últimos se tienen para generar flujos de efectivo en forma independiente de otros activos poseídos por la empresa, por ejemplo, un terreno que se posee para obtener rentas a largo plazo, o para un uso futuro no determinado, o el caso de un edificio propiedad de la empresa, alquilado en régimen de arrendamiento operativo, o un edificio que la empresa, en este caso, como arrendataria a través de un contrato de leasing, posee para obtener rentas o plusvalías, o ambas.

No obstante lo cual, ciertos inmuebles pueden incluir ambos aspectos, es decir, una parte es de inversión y otra, inmueble ocupado por su dueño. En tal caso, se contabilizará una parte como inversión inmobiliaria y otra como inmovilizado material, respectivamente, siempre y cuando se pueda disponer de cada parte por separado, mediante venta o alquiler. Si, por el contrario, no pueden ser vendidos independientemente o colocados separadamente en régimen de arrendamiento financiero, se calificarán de inversión, si sólo una porción insignificante en relación con la totalidad del inmueble se utiliza para uso propio, y viceversa.

Con independencia de lo anterior, si la empresa proporciona servicios auxiliares a los ocupantes de un inmueble de inversión, tales como vigilancia, seguridad, limpieza, asesoría etc. y éstos servicios suponen un coste significativo respecto de las rentas generadas, la empresa en realidad está desarrollando actividades propias de gestión, en tal caso cabría calificar la propiedad según la NIC 16, por ejemplo, un hotel que la empresa posee y gestiona. Si, por el contrario, estos costes son insignificantes, por ejemplo, un edificio cedido en alquiler en el que se ofrece la seguridad o la vigilancia a los arrendatarios que lo ocupan, será considerado como inmueble de inversión.

Cuando es difícil determinar si los servicios complementarios son o no lo suficientemente significativos, porque el dueño transfiere responsabilidades a terceros en virtud de un contrato de administración, se tratará como propiedad de inversión o como propiedad ocupada, en función de quién detente el control de los flujos de efectivos generados por la propiedad.

Los inmuebles que están siendo construidos o mejorados por cuenta de terceras personas, para su venta posterior, no son considerados como existencias, y se recogen en la NIC 11, *Contratos de Construcción*.

3. RECONOCIMIENTO Y VALORACIÓN DE INMUEBLES

En lo relativo al reconocimiento existe, en líneas generales, uniformidad de criterios en las distintas normas estableciéndose los mismos requisitos para reconocer un inmueble como inversión inmobiliaria o como inmovilizado material.

Por lo que a la valoración se refiere, según la normativa española, los inmuebles, en general, se valoran al coste de adquisición o coste de producción, mientras que los bienes adquiridos a título gratuito, por su valor venal.

En el modelo propuesto por el IASB hay que distinguir dos supuestos: inmuebles adquiridos a terceros e inmuebles construidos por la empresa.

En el primer caso, deberán valorarse inicialmente a su coste, entendiéndose que éste comprende el precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, así como cualquier coste directamente relacionado con la puesta en servicio del activo para

el uso al que está destinado. A dicho importe, habrá que deducir cualquier eventual descuento o rebaja del precio obtenido por la empresa, así como, el importe de las subvenciones gubernamentales, radicando la principal diferencia con la normativa española¹⁷⁴ en la inclusión de los costes estimados de desmantelamiento, desmontaje y restauración en los que la empresa deberá incurrir cuando abandone el activo en cuestión.

En el supuesto de un inmueble autoconstruido su coste será el que tenga a la fecha de la finalización de la obra. De manera que, durante la construcción, se tratará como propiedad ocupada según la NIC 16 y, en el caso de que su destino sea la obtención de rentas y/o plusvalías, cuando se haya concluido su construcción o desarrollo, se convierte en inmueble de inversión y se tratará según la NIC 40. Cualquier diferencia que pueda surgir entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior, debe ser reconocida como ganancia o pérdida del periodo.

El valor del inmueble sólo se incrementará por los costes de puesta en marcha necesarios para poner la propiedad en funcionamiento.

Por lo que se refiere a los desembolsos posteriores a la adquisición, éstos incrementarán el valor contable del elemento, siempre y cuando sea posible que este desembolso vaya a permitir al activo generar recursos económicos futuros superiores a los inicialmente previstos, y el desembolso pueda estimarse y atribuirse al activo sobre una base razonable, por lo que su tratamiento contable dependerá de esta circunstancia.

En el caso de que dichos desembolsos sólo contribuyan al restablecimiento o mantenimiento de las condiciones del inmueble y del rendimiento normal estimado originalmente, como los desembolsos para reparaciones y mantenimiento, se considerarán como gastos del ejercicio en que hayan tenido lugar.

Según la SIC-23 "*Inmovilizado Material- costes de revisiones o reparaciones generales*", cuando se trate de revisiones o reparaciones de un elemento del inmovilizado que deban realizarse a intervalos regulares a lo largo de su vida útil para permitir la continuación del uso del mismo, no se considerarán como un gasto del ejercicio, sino que se activarán y serán tratadas como parte integrante del activo, cuando la empresa haya considerado el importe correspondiente como componente separado del activo, se puedan valorar de forma fiable y, además, generen beneficios para la empresa.

Por último, los inmuebles considerados como existencias se valorarán, según la NIC 2, al coste o al valor neto realizable, según cual sea el menor.

3.1.- CAPITALIZACIÓN DE GASTOS FINANCIEROS.

En la normativa española, la única posibilidad de capitalización del coste financiero, es en el caso de que se hayan devengado antes de la puesta en funcionamiento del inmueble, con el límite del valor de mercado.

Según las NIIF se plantea una doble posibilidad, recogida en las NIC 16 y NIC 23, *Costes por intereses*; un tratamiento de referencia, de acuerdo con el cual no se permite la inclusión de estos costes como mayor valor del inmueble, y la diferencia que surja entre el valor de contado del bien y los pagos totales aplazados se reconocerá como un gasto por intereses durante el período de crédito.

¹⁷⁴ Véase MORALES CAPARRÓS, M. J. Y BENTABOL MANZANARES, M. A. (2004c).

En el tratamiento alternativo, se permite que estos costes financieros puedan ser capitalizados siempre que esta política se aplique de manera uniforme a todos los activos. Los costes capitalizados en un periodo, no podrán exceder del coste por intereses incurridos en ese mismo periodo. Además, si como consecuencia de esta capitalización el valor en libros del activo excede de su importe recuperable, se disminuirá dicho valor dotando la consiguiente provisión por deterioro.

3.2. INTERCAMBIO DE INMUEBLES.

Otro de los puntos de divergencia con nuestra normativa es el intercambio de activos, recogido en la NIC 16, en la que se realiza una discriminación no contemplada, en nuestra normativa, pero que es equiparable a la incluida en la misma.

La principal diferencia radica en la valoración, que en la normativa internacional se realiza por el valor razonable o de mercado del activo entregado, ajustado por cualquier cantidad de tesorería en relación con el valor razonable del bien recibido, a no ser que la transacción carezca de sustancia económica o que no sea posible determinarlo con la suficiente fiabilidad. Ello puede dar lugar al reconocimiento de beneficios o pérdidas por la diferencia entre el valor neto contable del inmovilizado cedido y su valor razonable.

En nuestra normativa, el inmueble recibido se registra por el valor neto contable del bien cedido, con el límite del valor de mercado; consecuentemente, no es posible la contabilización de beneficios, solo de pérdidas.

4. VALORACIÓN POSTERIOR AL REGISTRO INICIAL

En la valoración posterior al registro inicial el tratamiento de los inmuebles es distinto según se consideren como inmovilizado material o como inmueble de inversión.

Según la NIC 16, tras el reconocimiento inicial como activo, se puede optar por dos modelos de valoración:

- a) Tratamiento preferente: los inmuebles deberán reconocerse por su coste de adquisición o producción menos las amortizaciones practicadas y las pérdidas de valor acumuladas, es decir, por su valor neto contable.
- b) Tratamiento alternativo: se permite la revalorización de inmuebles por el su valor razonable en dicho momento, menos la amortización practicada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, en su caso.

Este valor razonable será su valor de mercado, determinado por tasación pericial¹⁷⁵.

Si como consecuencia de una revalorización se incrementa el valor en libros de un inmueble, debido a que su valor razonable es superior a su valor contable neto, tal incremento debe ser llevado directamente a una cuenta de reserva por revalorización. No obstante, dicho incremento debe ser reconocido como un beneficio del ejercicio en la medida en que exprese la reversión de una disminución por devaluación del mismo activo, que fue reconocida previamente como una pérdida de valor.

Por el contrario, cuando el valor razonable resulta ser inferior al valor neto contable, se reduce este último valor, debiendo ser reconocida tal disminución como una pérdida del ejercicio.

¹⁷⁵ La NIC 40, Inmuebles de Inversión, en sus párrafos 39 y ss. detalla ampliamente las distintas formas de determinación del valor razonable para este tipo de activos fijos.

CITIES IN COMPETITION

Esta disminución debe ser cargada directamente contra cualquier reserva por revalorización registrada previamente en relación con el mismo activo, en la medida en que tal disminución, no exceda del saldo de la citada cuenta de reservas por revalorización.

El valor revalorizado, tal y como se contempla en la NIC 16, ya recoge de forma implícita el incremento relativo a las plusvalías por revalorización, a diferencia de la consideración que tienen en nuestra normativa, concretamente en el P.G.C., en las que aparecen referenciadas de forma explícita teniendo, además, estas revaluaciones carácter excepcional. En las NIIF tales revalorizaciones deberán estar hechas con la suficiente regularidad, de manera que el valor contable no difiera significativamente del que pudiera determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance.

En cuanto a los inmuebles de inversión, la NIC 40 establece que, tras el reconocimiento inicial, se puede escoger entre dos modelos de valoración:

a) El modelo del valor razonable: según el cual la empresa deberá valorar todos sus inmuebles de inversión por su valor razonable, aunque, excepcionalmente, si no se va a poder determinar dicho valor con la suficiente fiabilidad y continuidad, la empresa valorará dicha propiedad hasta su venta siguiendo el tratamiento de referencia previsto en la NIC 16, considerando el valor residual nulo. Se aconseja, aunque no se exige, que se obtenga el valor razonable sobre la base de la valoración de un tasador independiente.

b) El modelo del coste: supone medir los inmuebles de inversión de acuerdo con el tratamiento de referencia de la NIC 16, aunque deberá revelar el valor razonable de sus inmuebles de inversión en la memoria.

Las diferencias que se produzcan como consecuencia de cambios en dicho valor, irán directamente a la cuenta de Pérdidas y Ganancias del periodo en el que surgen.

En cualquier caso, las empresas están obligadas a obtener el valor razonable de sus propiedades de inversión, en el modelo del valor razonable para aplicarlo como método de valoración y en el modelo del coste, para su desglose en la memoria.

5. AMORTIZACIONES Y PÉRDIDAS POR DETERIORO

Nuestra normativa distingue entre:

a) pérdidas irreversibles en las que se contabiliza la disminución de valor mediante cuentas del Subgrupo 67, provocando una corrección del valor amortizable del bien.

b) pérdidas reversibles en las que se dota una provisión cuando el valor de mercado del elemento sea inferior a su valor neto contable, la minusvalía no se considere definitiva y el valor neto contable no pueda recuperarse mediante la generación de ingresos suficientes.

En ambos casos se registra la pérdida en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El IASB, por su parte, no distingue explícitamente entre pérdidas de carácter reversible e irreversible.

Respecto de la amortización de inmuebles, los conceptos relativos a valor amortizable, vida útil, valor residual y métodos de amortización básicamente coinciden con los contemplados en nuestra normativa, con la diferencia de que los inmuebles de inversión, según la NIC 40 no son susceptibles de amortización.

La novedad introducida por la NIC 16 es la necesidad de realizar revisiones periódicas de las revalorizaciones realizadas en los inmuebles destinados al uso de manera que éstas reflejen lo más fielmente posible el valor del inmovilizado. Para ello, deberán estar hechas con la suficiente regularidad y el valor contable no difiera significativamente del que pudiera determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance.

La NIC 16, remite a la NIC 36 «*Deterioro del Valor de los Activos*», en relación con la revisión del valor neto contable de los activos, la determinación de su valor recuperable y el reconocimiento o reversión de una pérdida por deterioro del valor.

Se exige reconocer una pérdida por deterioro, siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable. Por tanto, se comparan ambos valores, y por la diferencia debe contabilizarse una pérdida. Si el valor de uso es superior al precio de venta neto, el valor recuperable queda cuantificado por la suma de los flujos de caja descontados financieramente, es decir, por el valor de uso, en caso contrario, por el precio de venta neto.

La pérdida por deterioro ha de tratarse como un cargo a resultados si los activos se contabilizan por su precio de adquisición o coste de producción. Si, por el contrario, el activo figura por su valor revaluado, se contabiliza como una disminución en las cuentas de reserva por revalorización.

Esta norma es exclusivamente aplicable a los inmuebles incluidos en la NIC 16, no siendo factible su utilización para los inmuebles de inversión, ni a los considerados como existencias.

6.-ESPECIAL REFERENCIA A LAS TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES

Los terrenos y las construcciones pueden cambiar de uso a lo largo de su vida, por lo que habrá que reclasificarlos, de tal manera, que reciban el tratamiento contable adecuado al destino al que han sido asignados. El efecto de las transferencias en el valor de los inmuebles depende del modelo de valoración elegido por la empresa. En el modelo del coste, las transferencias no alteran las valoraciones por las que estén contabilizados los inmuebles, por el contrario, en el modelo del valor razonable, habrá que tener en cuenta toda una serie de pormenores que afectan a la valoración de los mismos.

Un activo reconocido como inmueble de inversión puede alterar su clasificación si pasa a ser utilizado por su propietario para su negocio de forma habitual. En tal caso, se reclasificará como inmueble ocupado por su dueño, y se contabilizará como tal, de acuerdo con la NIC 16.

Por otra parte, si la empresa inicia el desarrollo o mejora de un inmueble de inversión con la intención de venderlo, en ese momento, pasará a ser tratado de acuerdo con la NIC 2, *Existencias*, aunque para que tenga lugar esta reclasificación es necesario que la remodelación de la propiedad inmobiliaria se realice para su venta. Por lo tanto, si la empresa pretende vender un inmueble de inversión sin modificarlo no se reclasificará como existencias, o bien, si la empresa lleva a cabo obras de mejora en dicho inmueble sin intención de venderlo,

durante las obras no se traspasará a inmueble ocupado y, en ambos casos, seguirá siendo valorado como inmueble de inversión hasta su baja en inventario.

En los dos casos anteriores, si los inmuebles de inversión están contabilizados a valor razonable, tras el cambio de destino, el valor que tomará el inmueble será el valor razonable que le corresponda en dicha fecha. Como consecuencia, pueden producirse diferencias entre el valor en libros inicial y el nuevo valor razonable, de tal forma que, si se produce una minusvalía se contabilizará como una pérdida del ejercicio, en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del periodo. Si, por el contrario, se produce una plusvalía se contabilizará como una reserva por revalorización.

Por otra parte, existen acontecimientos que permiten clasificar como inmuebles de inversión activos que con anterioridad han sido reconocidos como propiedades ocupadas. Los inmuebles afectados se registran por su valor razonable en el momento del cambio de uso, aunque, hasta ese momento, se les aplicara la NIC 16 con todas sus consecuencias, depreciación, pérdidas por deterioro, etc. Las diferencias que surjan entre el valor neto contable según la NIC 16 y el nuevo valor razonable asignado se contabilizarán como una revaluación de acuerdo con dicha Norma.

También puede producirse un cambio de uso de existencias a inmuebles de inversión. En esta situación los inmuebles se registrarán por su valor razonable en el momento del cambio de uso. Si surgen diferencias entre el coste del elemento según la NIC 2 y el nuevo valor razonable asignado, se contabilizarán en la cuenta de Pérdidas y Ganancias, puesto que según la NIC 2, estas transferencias deben ser tratadas como ventas de mercaderías.

Por último, cuando una empresa autoconstruye un inmueble de inversión, durante su desarrollo será considerado como inmueble ocupado (NIC 16). En el momento que termine la construcción o desarrollo del mismo, pasará a convertirse en inmueble de inversión, y se registra a valor razonable. Cualquier diferencia que pueda surgir entre dicho valor razonable y su importe en libros anterior, debe ser reconocida como ganancia o pérdida del periodo.

7.- RETIRO O VENTA DE INMUEBLES

Según la normativa española, el beneficio o pérdida derivados de la venta del elemento se calcula por diferencia entre los ingresos netos obtenidos realmente por la venta y el valor contable neto del activo, es decir, el valor en libros menos la amortización acumulada, en su caso, y menos las pérdidas por deterioro.

En el modelo contable del IASB, las pérdidas o ganancias del retiro deben ser calculadas por diferencia entre los ingresos netos que se estima obtener por la venta y el valor en libros del activo y se reconocen como pérdidas o beneficios en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

8.- ESPECIAL REFERENCIA AL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Una de las diferencias entre las NIIF y la Normativa española es la consideración que se realiza de los inmuebles que sujetos a contratos de arrendamiento financiero y operativo.

Si los inmuebles se poseen en régimen de arrendamiento financiero, según la filosofía del P.G.C., se reconocen como un valor inmaterial, representativo del derecho de uso y de la opción de compra sobre dichos elementos. En este caso, se contabilizan dentro del Subgrupo 21 “*Inmovilizado Inmaterial*”, por el valor de contado del bien, debiéndose reflejar en el pasivo la deuda total por las cuotas, más el importe de la opción de compra¹⁷⁶.

Esta discriminación adquiere diferente matiz en el ámbito de las empresas inmobiliarias, cuya actividad consiste tanto en la compra, construcción, parcelación de inmuebles, etc. por cuenta propia, como en el arrendamiento de inmuebles de su propiedad. En estas empresas, los inmuebles, tales como edificios adquiridos, terrenos y solares, promociones en curso o edificios construidos, que decidan destinarse a la venta, con o sin transformación y siempre que no hayan sido previamente explotados¹⁷⁷, son clasificados como existencias e incluidos en el Grupo 3.

En este caso, el criterio delimitador aplicable a un elemento del activo para considerarlo como inmovilizado o como existencia, es el destino al que va a servir de acuerdo con el objeto propio de la actividad de la empresa, es decir, la función que desempeñan en relación con la actividad objeto de explotación, va a ser la causa determinante para establecer su pertenencia al inmovilizado, con preferencia sobre la naturaleza del bien concreto u otras consideraciones como pudiera ser el plazo.

A este respecto, resulta fundamental determinar en qué situaciones se entiende que un inmueble que se ha utilizado de forma mínima o irrelevante en la actividad de la empresa, y que se destina a ser incorporado al ciclo de comercialización de la actividad ordinaria de la misma, puede ser considerado como existencias. Según una consulta al ICAC¹⁷⁸, en este caso concreto, “deberá atenderse a la verdadera naturaleza de la operación, circunstancia que supondrá que aquellos activos destinados a la venta como una parte de la actividad de comercialización propia de la sociedad, deberán formar parte, en su caso, de las existencias de las mencionadas empresas, sin que una utilización mínima o accidental debiera limitar ni alterar la verdadera calificación que procediera otorgar al bien”.

Por otra parte, los inmuebles destinados al arrendamiento operativo o al uso propio, quedarán incluidos, al igual que en el resto de las empresas, en el Subgrupo 22, “*Inmovilizado material*”.

Los inmuebles cedidos en régimen de arrendamiento financiero suponen un caso particular, pues aunque se incluyen también dentro del inmovilizado material, las cuotas devengadas por el arrendamiento, que se considera como una venta de existencias, se registran como un ingreso ordinario de la empresa en la cuenta 706 “*Ingresos por arrendamientos de inmuebles*”, de la adaptación del P.G.C. a las empresas inmobiliarias¹⁷⁹, formando parte de la cifra de negocios de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la misma. En el resto de las empresas tales cuotas son consideradas como otros ingresos de gestión corriente e incluida en la cuenta 752 “*Ingresos por arrendamientos*”.

En el momento en que se ejercite la opción de compra, la empresa deberá registrar la enajenación del inmueble y las diferencias surgidas se consideran resultados extraordinarios¹⁸⁰.

¹⁷⁶ Norma de valoración 5ª “*Normas particulares sobre inmovilizado inmaterial*” del P.G.C.

¹⁷⁷ Sobre la base de lo expuesto, según la Consulta núm.1 del BOICAC Núm 36/Diciembre de 1998, en la medida en que un elemento del inmovilizado haya sido objeto de utilización o explotación por parte de la empresa, no se podrá considerar existencias y, por consiguiente, los resultados producidos por su venta deberán reflejarse en la cuenta de pérdidas y ganancias como resultados extraordinarios.

¹⁷⁸ Consulta Núm.3, BOICAC Núm 52/diciembre 2002

¹⁷⁹ Aprobada por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994 y revisada.

¹⁸⁰ Consulta núm. 47, BOICAC 24/febrero de 1996.

En el modelo del IASB, los inmuebles que están sujetos a contratos de arrendamiento financiero, son tratados de forma diferente a nuestra normativa, pues se registran, en el balance del arrendatario, como inmovilizado material, si se destinan al uso, tratándose según la NIC 17 “Arrendamientos” o como inmueble de inversión, si se destinan a la obtención de renta o plusvalías, cuyo tratamiento se realizará según la NIC 40.

Los inmuebles cedidos en régimen de arrendamiento financiero se tratarían de acuerdo con la NIC/NIIF 17, “Arrendamientos”.

Por otra parte, los inmuebles cedidos en régimen de arrendamiento operativo, según el P.G.C., quedarán incluidos, en el Subgrupo 22, “*Inmovilizado material*”. Mientras que en el modelo del IASB, se consideran “inversiones inmobiliarias”.

Recientemente se han introducido unas modificaciones en la NIC 40 entre las que se incluye la posibilidad de clasificar y contabilizar como inmuebles de inversión, también a los inmuebles poseídos en virtud de un arrendamiento operativo, siempre y cuando cumpla con la definición de inmueble de inversión y que el arrendamiento asociado al mismo se contabilice como si fuese un arrendamiento financiero, además, el activo que se desprende del arrendamiento debe ser valorado bajo el método del valor razonable.

9.-EJERCICIO PRÁCTICO.

La Sociedad “F, S.A.”, concierta una operación de arrendamiento financiero, el 1/1/2004 con el objeto de utilizar un local donde ubicar sus oficinas, para el desarrollo de su actividad, abonando una cuota anual, incluido intereses al 4%, de 12.000,00 euros al final de cada año, por un plazo de diez años, considerándose la última cuota como la correspondiente a la opción de compra.

El valor al contado en el mercado de dicho inmueble es de 97.330,75 euros, y no difiere sustancialmente del valor actualizado de los pagos mínimos realizados, siendo su vida útil de 50 años.

La Sociedad “F, S.A.” manifiesta la intención de ejercitar dicha opción de compra en las condiciones establecidas por la empresa contratante. Asimismo, se estima que, dadas las condiciones del mercado inmobiliario, el valor de mercado de dichas oficinas al finalizar el contrato en las condiciones establecidas por la empresa contratante. Asimismo, se estima que dadas las condiciones del mercado inmobiliario, el valor de dicho inmueble en el momento de ejercitar la opción de compra, será significativamente superior al importe de la misma.

De acuerdo con la información anterior y tras analizar las condiciones de capitalización, los cálculos (ver cuadro de amortización) y asientos contables correspondientes al primer y último año, según la normativa española y las normas internacionales de información financiera para la Sociedad “F, S.A.”, son los siguientes:

SEGÚN LA NORMATIVA ESPAÑOLA¹⁸¹.

¹⁸¹Ver Norma 5ª de valoración del PGC y la Resolución del ICAC de 21/01/1992.

ACCOUNTING TRENDS

Un arrendamiento se considera como financiero y, por tanto, se capitaliza en los registros del arrendatario si no existen dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra.

Esta circunstancia está clara en “F, S.A.” al manifestar su intención de ejercitar la opción de compra al finalizar el contrato siendo, además, el importe de la misma inferior al valor estimado de mercado en el momento de ejercer dicha opción.

CUADRO DE AMORTIZACIÓN

<i>Fecha</i>	<i>Cuota anual</i>	<i>Cuota interés a corto plazo</i>	<i>Cuota de interés a largo plazo</i>	<i>Cuota amortización deuda</i>	<i>Total amortizado de la deuda</i>	<i>Resto por amortizar de la deuda</i>
01/01/2004	-					97.330,75
31/12/2004	12.000,00	324,27	3.568,96	8.106,77	8.106,77	89.223,98
31/12/2005	12.000,00	337,24	3.231,71	8.431,05	16.537,82	80.792,93
31/12/2006	12.000,00	350,73	2.880,99	8.768,28	25.306,10	72.024,65
31/12/2007	12.000,00	364,76	2.516,23	9.119,01	34.425,11	62.905,64
31/12/2008	12.000,00	379,35	2.136,87	9.483,78	43.908,89	53.421,86
31/12/2009	12.000,00	394,53	1.742,35	9.863,12	53.772,01	43.558,74
31/12/2010	12.000,00	410,30	1.332,04	10.257,66	64.029,67	33.301,08
31/12/2011	12.000,00	426,72	905,33	10.667,95	74.697,62	22.633,13
31/12/2012	12.000,00	443,79	461,54	11.094,67	85.792,29	11.538,46
31/12/2013	12.000,00	461,54	-	11.538,46	97.330,75	-
TOTAL	120.000,00	3.893,23	18.776,02	97.330,75		

1) A la firma del contrato el 01/01/2004.

Los inmuebles poseídos en régimen de arrendamiento financiero, se reconocen como un valor inmaterial, representativo del derecho de uso y de la opción de compra sobre dichos elementos. En este caso, se contabilizan dentro del Subgrupo 21 “Inmovilizado Inmaterial”, por el valor de contado del bien, debiéndose reflejar en el pasivo la deuda total por las cuotas, más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, constituida por los gastos financieros de la operación, se contabilizará como gasto a distribuir en varios ejercicios, los cuales se eliminarán contra los resultados de cada ejercicio en función de la duración del contrato.

97.330,75	Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (217)	
22.669,25	Gastos por intereses diferidos (272)	
	a	
	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)	108.000,00
	a	
	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)	12.000,00

2) Por el pago de las cuotas, a realizar de forma idéntica cada 31 de diciembre durante la vida del contrato.

CITIES IN COMPETITION

12.000,00	<i>Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)</i>		
1.920,00	<i>Hacienda Pública, Iva soportado (472)</i>	a	<i>Tesorería (57x)</i>
			13.920,00

3) Asimismo, al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las siguientes operaciones:

a) Imputación del gasto por intereses correspondiente al ejercicio.

3.568,96	<i>Intereses de deudas a largo plazo (662)</i>		
324,27	<i>Intereses de deudas a corto plazo (663)</i>	a	<i>Gastos por intereses diferidos (272)</i>
			3.893,23

b) Amortización del inmovilizado inmaterial.

Los derechos registrados como activos inmateriales deben ser amortizados, atendiendo a la vida útil del bien objeto de dicho contrato, 50 años en este caso.

1.946,61	<i>Amortización del inmovilizado inmaterial (681)</i>	a	<i>Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial (281)</i>
			1.946,61

c) Por la reclasificación de la deuda con vencimiento inferior a un año.

12.000,00	<i>Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)</i>	a	<i>Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)</i>
			12.000,00

Estos asientos realizados al cierre del ejercicio, se repiten de forma similar durante los ejercicios en los que esté en vigor el contrato de leasing.

4) Al ejercitar la opción de compra:

a) Por el importe pagado correspondiente a la última cuota, así como por la imputación de las cargas financieras correspondientes al último ejercicio al coincidir en este caso la opción de compra con la última cuota:

12.000,00	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)		
1.920,00	Hacienda Pública, Iva soportado (472)	a Tesorería (57x)	13.920,00
461,54	Intereses de deudas a corto plazo (663)	a Gastos por intereses diferidos (272)	461,54

b) Por el registro de la propiedad del inmueble:

Una vez ejercitada la opción de compra, el inmueble pasa a ser propiedad de la empresa por lo que las cuentas de inmovilizado inmaterial representativas tanto del derecho de uso como la amortización acumulada del mismo, deben reclasificarse como inmovilizado material. En este caso, construcciones y amortización acumulada del inmovilizado material.

97.330,75	Construcciones (221)		
19.466,15	Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial (282)	a Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (217)	97.330,75
		a Amortización acumulada del inmovilizado material (282)	19.466,15

SEGÚN LA NORMATIVA INTERNACIONAL¹⁸²

Un arrendamiento se considera como financiero y por lo tanto, se capitaliza en los registros del arrendatario si, sustancialmente, se transfieren a éste los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

En nuestro caso de estudio, se cumplen varios de los supuestos de los que se detallan en la norma internacional en los que se presume esta circunstancia como son:

- Se asume que se transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el contrato en el momento de ejercer la opción de compra.
- Asimismo, el arrendatario posee la opción de comprar el activo a un precio que se espera que sea notablemente menor al valor razonable en el momento en que la opción sea ejercitable.
- Al inicio del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos futuros por el arrendamiento es similar al valor de mercado de dicho activo objeto de la operación.

Comparando los criterios de capitalización con la normativa española, en líneas generales coinciden, si bien la norma internacional ofrece un ámbito más amplio para la definición de un arrendamiento financiero que se encuentra basada más en la sustancia que en el aspecto formal de la operación.

1) A la firma del contrato el 01/01/2004.

¹⁸² Ver NIC 16, "Inmovilizado material" y NIC 17 "Arrendamientos".

CITIES IN COMPETITION

A comienzos del arrendamiento se refleja en el inmovilizado material un activo y en el pasivo una deuda por importes equivalentes, de acuerdo con el criterio del valor razonable del activo arrendado, o, si fuera más bajo, por el valor actualizado de los pagos mínimos del arrendamiento incluyéndose, dentro de los mismos, las cantidades correspondientes a cualquier opción de compra.

<i>Valor actual pagos mínimos</i>		97.330,75	
<i>Valor razonable del activo arrendado</i>		97.330,75	
97.330,75	<i>Construcciones (221)</i>		
		<i>a Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)</i>	89.223,98
		<i>a Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)</i>	8.106,77

La diferencia existente en este caso respecto a la normativa española, estriba en que no se produce la capitalización de los intereses, ya que los gastos atribuibles a la operación se registran en función de su devengo.

2) Por el pago de la cuotas, a realizar de forma idéntica cada 31 de diciembre durante la vida del contrato.

8.106,77	<i>Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)</i>		
1.297,08	<i>Hacienda Pública, Iva soportado (472)</i>	<i>a Tesorería (57x)</i>	9.403,85
3.568,96	<i>Intereses de deudas a largo plazo (662)</i>		
324,27	<i>Intereses de deudas a corto plazo (663)</i>		
622,92	<i>Hacienda Pública, iva soportado (472)</i>	<i>a Tesorería (57x)</i>	4.516,15

En este caso, a diferencia con la normativa española, cada una de las cuotas del arrendamiento, han de ser divididas en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda. En este caso al coincidir la fecha de pago con el cierre del ejercicio se está contabilizando el devengo y el pago de los intereses al mismo tiempo.

3) Asimismo, al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las siguientes operaciones:

a) Imputación del gasto por los intereses correspondientes al ejercicio.

Se comenta en el punto anterior.

b) Amortización del inmovilizado material.

Por la amortización de dicho inmovilizado en función de su vida útil, 50 años en este caso.

1.946,61	Amortización del inmovilizado material a largo plazo (682)	a	Amortización acumulada del inmovilizado material (282)	1.946,61
-----------------	---	----------	---	-----------------

c) Por la reclasificación de la deuda con vencimiento inferior a un año.

8.431,05	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)	a	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)	8.431,05
-----------------	---	----------	---	-----------------

Estos asientos realizados al cierre del ejercicio, se repiten de forma similar durante los ejercicios en los que esté en vigor el contrato de leasing.

4) Al ejercitar la opción de compra:

a) Por el importe pagado correspondiente a la última cuota, así como por la imputación de las cargas financieras correspondientes al último ejercicio al coincidir en este caso la opción de compra con la última cuota:

11.538,46	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)			
1.846,15	Hacienda Pública, Iva soportado (472)	a	Tesorería (57x)	13.384,61
461,54	Intereses de deudas a corto plazo (663)			
73,85	Hacienda Pública, iva soportado (472)	a	Tesorería (57x)	535,39

En este caso, a diferencia de la normativa española, no hay que realizar el traspaso del inmovilizado inmaterial al material así como de sus correspondientes amortizaciones, ya que desde el momento de la firma del contrato, se ha registrado dicho elemento como inmovilizado material, prevaleciendo la naturaleza, más que la mera forma de la operación, lo que evidencia una mayor simplicidad en la contabilización.

10-CONCLUSIONES.

En el tratamiento contable de los inmuebles, existen evidentes divergencias entre las NIIF y la normativa española, que se pueden concretar, principalmente, en tres aspectos: clasificación, valoración y reconocimiento de las diferencias de valoración.

1.-El primero de ellos se refiere a la distinta tipificación de los mismos como inmovilizado material, inmueble de inversión, o existencia. Es decir, el tratamiento de los inmuebles se encuentra disperso en el modelo del IASB en varias normas, concretamente, en la NIC 16 "Inmovilizado Material", si se destinan al uso propio, en la NIC 40 "Inmuebles de Inversión", si la empresa los mantiene con propósitos de inversión y en la NIC 2 "Existencias", si constituyen el objeto principal de la actividad de la misma.

2.- Otra diferencia es la que se refiere a los criterios de valoración admisibles para este tipo de elementos, que, sin duda, será una de las cuestiones más controvertidas de cara a su aplicación por parte de las empresas españolas, entre otras razones, por la pérdida de hegemonía del precio histórico en las valoraciones posteriores al reconocimiento inicial.

Así pues, una de las peculiaridades a destacar en la normativa internacional es que prevalece el principio de relevancia sobre el de fiabilidad al aplicar precios revalorizados en las valoraciones de inmuebles considerados como inmovilizado material y el modelo del valor razonable en la valoración de los inmuebles de inversión.

3.- Por último, en lo relativo al reconocimiento de las diferencias en el valor razonable, en el caso de los inmuebles de inversión, que se registrarán en los resultados del ejercicio donde se produzcan, llevando esto aparejado la reconsideración de los principios tradicionales de prudencia y correlación de ingresos y gastos, puesto que podrán aparecer, en el resultado del ejercicio, además de pérdidas no realizadas, ganancias no realizadas, hasta ahora no contempladas en nuestra normativa contable.

4.- En el caso de los inmuebles ocupados, las diferencias en el valor revalorizado se llevan a una cuenta de reservas por revalorización que luego es realizada por venta o abandono o paulatinamente a medida que se usa el activo.

Nuestra normativa no permite revalorizaciones periódicas pero, si excepcionalmente se autoriza una revalorización legal, es posible que se dote con abono a reservas.

En el caso particular de los inmuebles que están sujetos a contratos de arrendamiento financiero, la diferencia con nuestra normativa todavía se hace más patente. Se registran, en el balance del arrendatario, como inmovilizado material si se destinan al uso, y el arrendamiento se trata según la NIC 17 “Arrendamientos”, o como inmueble de inversión, si se destinan a la obtención de renta o plusvalías, cuyo tratamiento se realizará según la NIC 40.

Según las normas contables españolas se contabilizan como inmovilizado inmaterial representativo del derecho de uso y de la opción de compra sobre dichos elementos.

La razón de esta última tipificación, está en que en la normativa internacional prevalece la sustancia de la transacción sobre la forma del contrato, es decir, se supone que por parte del arrendador y del arrendatario se asume que se transfieren los riesgos y las ventajas económicas de la operación. Precisamente, en esta misma línea de pensamiento se encuentra la última modificación que se incorporó a la NIC 40, al admitirse la posibilidad de clasificar y contabilizar como inmuebles de inversión, los inmuebles poseídos en virtud de un arrendamiento operativo, siempre y cuando cumpla con la definición de inmueble de inversión y que el arrendamiento asociado al mismo se contabilice como si fuese un arrendamiento financiero.

11. BIBLIOGRAFÍA

INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD : Issues wide-ranging Improvements to Standards. www.iasb.org. Diciembre 2003.

NIC 2: NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD ADOPTADAS EN EL ÁMBITO DE LA U.E. D.O.C.E. de 13/10/2003.

NIC 16: NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD ADOPTADAS EN EL ÁMBITO DE LA U.E. D.O.C.E. de 13/10/2003

NIC 23: NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD ADOPTADAS EN EL ÁMBITO DE LA U.E. D.O.C.E. de 13/10/2003.

ACCOUNTING TRENDS

- NIC 36: NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD ADOPTADAS EN EL ÁMBITO DE LA U.E. D.O.C.E. de 13/10/2003
- NIC 40: NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD ADOPTADAS EN EL ÁMBITO DE LA U.E. D.O.C.E. de 13/10/2003.
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD, IASB (2003): "SIC nº23". En Normas Internacionales de Contabilidad 2003. IASB. Londres.
- INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA DE CUENTAS, ICAC (2002) "Informe sobre la situación actual de la contabilidad en España y líneas básicas para abordar su reforma". (Libro Blanco para la reforma de la contabilidad en España). ICAC. Madrid.
- ICAC: CONSULTA núm.47, BOICAC Núm. 24/febrero 1996.
- ICAC: CONSULTA núm.1, BOICAC Núm. 36/diciembre de 1998.
- ICAC: CONSULTA núm.3, BOICAC Núm. 52/diciembre 2002.
- MORALES CAPARRÓS, M. J. Y BENTABOL MANZANARES, M.A. (2004a) "La valoración del inmovilizado material en las NIC". Revista Partida Doble, núm. 154, abril.
- MORALES CAPARRÓS, M. J. Y BENTABOL MANZANARES, M.A. (2004b) "Principales divergencias entre la normativa española y las NIIF en el tratamiento contable de los inmuebles". XI Encuentro de Profesores Universitarios de Contabilidad. Granada.
- MORALES CAPARRÓS, M.J. y BENTABOL MANZANARES, M.A. (2004c): "Inmovilizado material (NIC 16). En ACCID: "Normas internacionales de contabilidad". Ed. Gestión 2000, Barcelona.
- MORALES CAPARRÓS, M.J. y BENTABOL MANZANARES, M.A. (2004c): "Inversiones inmobiliarias (NIC 40). En ACCID: "Normas internacionales de contabilidad". Ed. Gestión 2000, Barcelona.
- REAL DECRETO 1643/1990 de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.
- REGLAMENTO (CE) Nº 707/2004 DE LA COMISIÓN de 6 de abril de 2004 por el que se modifica el Reglamento (CE) nº 1725/2003 por el que se adoptan determinadas Normas Internacionales de Contabilidad, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo. D.O.U.E 17/04/2004.
- RESOLUCIÓN DE 30 DE JULIO DE 1991, del Presidente del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se dictan normas de valoración del Inmovilizado Material. Boletín Oficial del Estado de 18 de enero de 1992.
- RESOLUCIÓN DE 7 DE MAYO DE 2000, del Presidente del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se establece criterios para la determinación del coste de producción.