

# **El inmovilizado material en el modelo del IASB: Especial referencia a las propiedades de inversión según la NIC/NIIF40**

M<sup>a</sup> JESÚS MORALES CAPARRÓS

M<sup>a</sup> AMPARO BENTABOL MANZANARES

Universidad de Málaga

## **Resumen**

En nuestro trabajo nos centramos en la NIC/NIIF 40 «Inmuebles de Inversión» referida a aquellos elementos del inmovilizado material (terrenos y/o edificios) que se corresponden con las inversiones en activos fijos que, por no destinarse a su aplicación al proceso productivo, se catalogan como inversiones financieras permanentes, aunque su naturaleza no responda a instrumentos financieros propiamente dichos. En el modelo de valoración que el IASB propone, se permite a la empresa la opción de valorar las propiedades de inversión 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 clave**

Inmovilizado material, Normas Internacionales de Contabilidad, Normas Internacionales de Información Financiera, NIC, NIIF, IASB.

## 1. Introducción

La promulgación del Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo relativo a la aplicación de Normas Internacionales de Contabilidad, aprobado el 7 de julio de 2002 y publicado en el D.O.C.E. el 19 de septiembre del mismo año, ha tenido como implicación inmediata el debate, en el seno de los estados miembros de la Unión Europea, del nuevo modelo contable que se va a imponer en un futuro no muy lejano. En dicho reglamento, se considera esencial la adopción de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) del *International Accounting Standards Board* (IASB), de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)<sup>13</sup> y las interpretaciones SIC e IFRIC, vinculadas a ambas, existentes hasta la entrada en vigor del mismo, así como las futuras normas e interpretaciones que pueda elaborar o aprobar el Consejo del IASB.

De otra parte, el proceso de convergencia entre las normas internacionales del *International Accounting Standards Board* (IASB) y los principios estadounidenses del *Financial Accounting Standards Board* (FASB), ha culminado, a finales del 2002, con la firma de un acuerdo de colaboración para llegar a un cuerpo único de normas contables. Dicho acuerdo, ha allanado, sin duda alguna, el difícil camino hacia la armonización contable internacional, cuyo objetivo prioritario es aumentar la comparabilidad de la información financiera europea y norteamericana, mediante la aproximación de las normas y principios contables admitidos en sus respectivos ámbitos.

En nuestro país, la consecuencia inmediata de todo ello se ha materializado en la publicación, a finales del 2002, del informe denominado *Libro Blanco para la reforma de la contabilidad en España*, en el que básicamente se analiza la adaptación de la estrategia armonizadora europea en el ordenamiento contable español.

De acuerdo con el citado Reglamento, es evidente la potestad de cada estado miembro de la Unión Europea de decidir hasta dónde debe ir la normalización contable propia y en qué grado de matización debe ser realizada tal aplicación, aunque parece ser que la tendencia hacia la armonización internacional aboca al criterio de que se debe extender a todo el conjunto informativo empresarial, no sólo a lo que se establece como estrictamente obligatorio, ésto es, las sociedades que coticen en bolsa.

---

<sup>13</sup> Para designar las normas aprobadas en la nueva etapa comenzada en 2001, el IASB ha escogido la denominación de *International Financial Reporting Standards* (IFRS), o bien *Normas Internacionales de Información Financiera* (NIIF), por lo que en adelante se hará referencia a estas normas como NIC/NIIF.

La estrategia española ante los cambios acaecidos a nivel europeo es la de mantener la normativa nacional actual para las cuentas individuales, aunque reformando y adaptando la misma con el fin de conseguir unas normas compatibles con la normativa internacional, lo cual en primera instancia implica una modificación del Plan General de Contabilidad. De hecho, la recomendación que se recoge en el Libro Blanco es la de «llevar a cabo una revisión del Código de Comercio y del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, así como una reforma general del Plan General de Contabilidad y demás disposiciones que regulan la contabilidad y la presentación de la información contable inspirada en el mismo estilo de la normativa vigente en la actualidad y en los desarrollos contenidos en las normas emitidas por el IASB» (ICAC, 2002: 96).

Pese a la necesidad justificada de las aludidas reformas, el planteamiento que subyace en los trabajos realizados por la Comisión de Expertos que ha elaborado el Libro Blanco, ha sido el de actuar siempre para conseguir la coherencia con la tradición contable española, lo que implica la subsistencia de un modelo contable único. Así mismo, también ha prevalecido el principio de equilibrio entre el tamaño o relevancia económica de la empresa y la cantidad de información contable a suministrar por la misma.

En el presente trabajo, nos ocupamos, en primer lugar, del tratamiento contable del inmovilizado material que el modelo IASB, a diferencia de la normativa española, recoge en varias normas internacionales de contabilidad, para posteriormente centrar nuestra atención en las propiedades de inversión<sup>14</sup> recogidas en la NIC/NIIF 40, destacando las características que han llevado a dicho organismo internacional a realizar un tratamiento de las mismas separado del resto del inmovilizado material.

Por último, haremos especial hincapié en la valoración aplicable a dichos inmuebles, cuya peculiaridad principal se centra en el establecimiento de dos modelos valorativos por los que la empresa puede optar. Así mismo, destacamos la importancia atribuida por el IASB al modelo del valor razonable presentándolo como alternativa de valoración junto al modelo del coste. Como se dice en el párrafo 7 de la introducción de la NIC/NIIF 40, «esta es la primera vez que el Consejo ha introducido un modelo contable basado en el valor razonable para activos no financieros.».

---

<sup>14</sup>El Reglamento (CE) n° 1725/2003 de la Comisión de 29 de septiembre de 2003, publicado en el D.O.C.E. el 13 de Octubre de este mismo año, por el que se adoptan determinadas normas internacionales de contabilidad de conformidad con el Reglamento (CE) 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, denomina a este tipo de propiedades, *inmuebles de inversión*, por lo que en adelante respetaremos y utilizaremos la terminología que se recoge en en la traducción oficial de la NIC/NIIF 40 de dicho reglamento.

## **2. El tratamiento del inmovilizado material en el modelo contable del IASB**

La regulación contable española, tiene su entronque de armonización más cercano en las directivas comunitarias. Por ello, la necesidad de reformar el marco de la normalización contable en la Unión Europea, a través del Reglamento (CE) 1606, anteriormente mencionado que toma como patrón el modelo de normas internacionales del IASB, obliga al análisis de los contenidos normativos que en estos momentos recogen los distintos textos del IASB: las NIC/NIIF aprobadas hasta la fecha.

Concretamente, el modelo contable propuesto por el IASB para el inmovilizado material, se recoge en varias de las Normas Internacionales de Contabilidad emitidas por dicho organismo, fundamentalmente, en la NIC/NIIF 16 y la NIC/NIIF 40, *Inmovilizado Material e Inmuebles de Inversión*, respectivamente, y en la NIC/NIIF 36 dedicada al *Deterioro del Valor de los Activos* que afecta muy de cerca a dicho inmovilizado, además, en otras normas también se pueden encontrar múltiples referencias al mismo, aunque de carácter puntual.

Sin embargo, en el análisis de dicho modelo, se observa que el IASB distingue claramente tres tipos de inmuebles:

1. *Inmuebles afectos a la explotación* definidos en la NIC/NIIF 16 como inmuebles ocupados por su dueño y/o que están siendo construidos o desarrollados para su uso futuro como inmuebles de inversión. La NIC/NIIF 16 se ocupa de aquellos elementos patrimoniales de naturaleza tangible que posee una empresa para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, tienen una vida útil limitada y se espera usar durante más de un período económico. Las condiciones para su reconocimiento como activo que se establecen en la citada norma son dos: que dichos activos sean susceptibles de generar expectativas de beneficios económicos y que el coste del mismo se pueda medir con la suficiente fiabilidad. La definición proporcionada por la NIC/NIIF 16 se centra, pues, en los motivos que explican la existencia en la empresa de estos activos, es decir, en el hecho de que cualquier elemento del activo de la empresa es susceptible de suministrar unos beneficios económicos que se supone dicho elemento tiene incorporados y que son consumidos a través de su uso. Independientemente de lo cual, en ocasiones, otros factores tales como el deterioro físico que produce el transcurso del tiempo o la falta de utilización de los equipos, junto con la obsolescencia técnica, dan

lugar a una disminución de la cuantía de los beneficios económicos que cabría esperar de tales elementos.

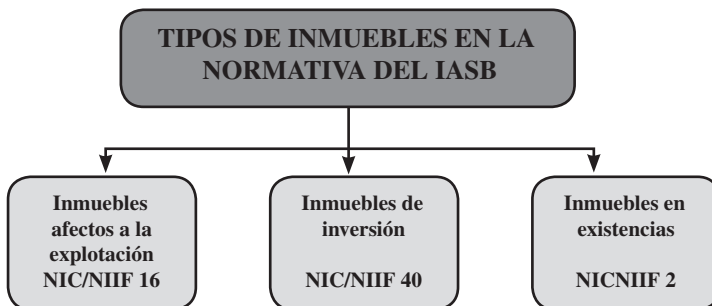
2. *Inmuebles de inversión*, recogidos en la NIC/NIIF 40, es decir, propiedades inmobiliarias ajenas a la explotación, que la empresa posee para percibir rentas y/o experimentar revalorizaciones, cuyo tratamiento contable en cuanto a la valoración de las mismas es sensiblemente distinto al de los inmuebles definidos en la NIC/NIIF 16.

Podríamos decir que se ocupa de aquellos elementos del inmovilizado (terrenos y/o edificios) que se corresponden con las inversiones en activos fijos tangibles que, por no destinarse a su aplicación al proceso productivo, se catalogan como inversiones financieras permanentes, aunque su naturaleza no responda a instrumentos financieros propiamente dichos.

Se refiere, pues, a aquel tipo de inmovilizado, ajeno a la actividad típica susceptible de generar rendimiento y que se posee por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas.

3. *Inmuebles de inversión considerados como existencias*, recogidos en la NIC/NIIF 2 “Existencias”, constituidos por terrenos y/o edificios) que determinadas empresas por el objeto social que las caracteriza, compra-venta de propiedades, poseen para ser destinados a su venta en el curso ordinario de las operaciones, o se encuentran en proceso de adaptación con vistas a dicha venta. Obviamente, para este tipo de empresas, como es el caso de las promotoras, el terreno objeto de urbanización es contemplado dentro del grupo de existencias pues, en la actividad productiva de las mismas, constituye la materia prima fundamental que hace posible el proceso. En consecuencia, al no considerarse como inmovilizado, su tratamiento contable es el de activo circulante.

Figura 1.



Sin embargo, este discernimiento, que recogemos en la figura 1, no es contemplado en el marco conceptual español en el que no existe la posibilidad de realizar distinción alguna, entre inmuebles de uso para la explotación e inmuebles de inversión, en referencia a los terrenos y construcciones.

En el actual marco conceptual y en lo que al fenómeno valorativo se refiere, se ha producido un cambio de tendencia hacia el objetivo de la relevancia en la información. Ello se ha concretado en un notable retroceso de los modelos contables orientados al control en pro del importante avance de los modelos basados en el paradigma de la utilidad. Esta circunstancia ha dado lugar a un viraje por parte de los organismos internacionales europeos, hacia la posibilidad de valorar ciertas partidas por el valor razonable.

En concreto, este cambio de mentalidad al que hacemos referencia, se encuentra implícito en el modelo contable propuesto por el IASB para el inmovilizado material, en el que, aunque el criterio del precio histórico constituye el referente de valor más ampliamente utilizado para la mayor parte de los elementos, también se permite la opción de valorar, en determinados casos, a valor razonable.

Pensamos que la finalidad que se persigue con ello es la de complementar el coste histórico y no la de reemplazarlo, pues no existe consenso de que en todos los casos sea más apropiada la utilización de uno u otro criterio. Se trataría, pues, de utilizar un modelo en el que se pudiese elegir entre alguna de dichas alternativas en función del caso concreto de que se trate.

De hecho, es comúnmente aceptado que para los usuarios de la información resulta más útil la posibilidad de optar entre varios criterios de valoración según el momento, la naturaleza o el propósito específico de la misma, que poseer un único criterio valorativo o una valoración para todos los elementos basada en un solo atributo.

Sin embargo, la utilización del valor razonable, no está exenta de dificultades. En el modelo contable propuesto por el IASB, su aplicación viene a añadir mayor complejidad al proceso valorativo, caracterizado por una diversidad de criterios para el reconocimiento y valoración de los distintos activos fijos. En dicho modelo se ofrece para distintas transacciones o situaciones empresariales un doble orden de soluciones contables aceptables: tratamiento de referencia (*benchmark treatment*) y tratamiento alternativo.

Además, la determinación del valor razonable no carece de unicidad. Lo que sucede es que, en ocasiones, no es fácil estimarlo y hay que recurrir a métodos de valoración comúnmente aceptados. Ello contribuye, sin duda alguna, a incrementar el arbitraje contable pues se abre la posibilidad de realizar una interpretación interesada de las normas y se da oportunidad de utilizar el criterio valorativo más beneficioso.

Al mismo tiempo, esto puede ir en contra de la comparabilidad interempresarial y, obviamente, en detrimento de la fiabilidad y representatividad de la información. En este sentido, la Subcomisión de Estudios de las Opciones de las NIC-SIC del Libro Blanco, propone que la adaptación europea al modelo IASB, debería decantarse como criterio general por una única solución contable para cada caso. Ésta no necesariamente tendría que ser siempre la que en el modelo IASB se denomina tratamiento preferente, sino aquella que se considere más adecuada desde la racionalidad económico-financiera y desde el objetivo informativo de la imagen fiel (ICAC, 2000: 379).

No obstante, en el modelo IASB, la tendencia general es la de extender la aplicación del valor razonable a un número cada vez mayor de elementos. Aparece recogida, con carácter obligatorio, además de, para los instrumentos financieros, para la valoración de productos agrícolas y activos biológicos (NIC/NIIF 41, “*Agricultura*). Asimismo, el valor razonable se permite como tratamiento alternativo en la NIC/NIIF 38, “*Activos inmateriales*”.

En el caso del inmovilizado material también tiene carácter voluntario, así para el inmovilizado material afecto a la explotación (NIC/NIIF 16) es una opción restringida a valoraciones posteriores al reconocimiento inicial y a situaciones excepcionales como el intercambio de activos<sup>15</sup>. Sin embargo, en el caso de los inmuebles de inversión la cuestión es bien distinta: son múltiples las referencias al valor razonable en la NIC/NIIF 40, en la que alcanza incluso una posición privilegiada respecto del criterio del precio histórico, como veremos a continuación.

### **3. El concepto de inmueble de inversión según el IASB: la NIC/NIIF 40**

La entrada en vigor de la NIC/NIIF 40 en enero de 2001 no estuvo exenta de polémica, por cuanto, algunos comentaristas consideraban que la problemática de dichas propiedades encajaba dentro del alcance de la NIC/NIIF 16 “*Inmovilizado material*”, y no existían razones de peso para que las mismas generasen una norma separada con suficiente entidad.

De hecho, en nuestra normativa no existe diferenciación alguna en relación a los terrenos y edificios para catalogarlos de una u otra forma según su uso. Sin embargo, el IASB consideró que los inmuebles de inversión di-

---

<sup>15</sup> Vease, MORALES CAPARRÓS, M.J. y BENTABOL MANZANARES, M.A. (2003b).

fieren suficientemente de los inmuebles ocupados por su dueño y, además, que la información sobre el valor razonable y sus cambios es ciertamente relevante para los usuarios de los estados financieros.

En este sentido, la NIC/NIIF 40, es exclusivamente aplicable a los inmuebles (terrenos y edificios, en su totalidad o en parte, o ambos) que posee la empresa para generar rendimientos y/o plusvalías y no para:

- a) usarlos en la producción o suministro de bienes y servicios o para fines administrativos, denominados inmuebles ocupados por su dueño y recogidos en la NIC/NIIF 16; o para
- b) la venta en el curso normal de los negocios, o que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta, recogidos en la NIC/NIIF 2.

Lo que distingue los inmuebles ocupados por el dueño de los inmuebles de inversión es, precisamente, que éstos 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; un edificio propiedad de la empresa, alquilado en régimen de arrendamiento operativo; un edificio en el que la empresa es la arrendataria a través de un contrato de leasing financiero, utilizado para generar rentas o plusvalías, o ambas.

El caso particular de ciertos inmuebles que incluyen ambos aspectos, es decir, una parte es inmueble de inversión y otra, inmueble ocupado por su dueño, y que no pueden ser vendidos independientemente o colocados separadamente en régimen de arrendamiento financiero, es tratado en el párrafo 8, estableciendo que el inmueble se calificará como de inversión, «si sólo una porción insignificante se utiliza para la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos».

Por otra parte, a veces resulta difícil distinguir aquellos inmuebles que se tienen para venderse en el curso ordinario de las operaciones, de aquellos otros mantenidos para generar plusvalías. Sin embargo, la razón de dicha diferenciación es que las inversiones adquiridas para mantenerlas a largo plazo, generan unas expectativas de beneficios económicos permanentes, a diferencia de las que se tienen para la venta en el corto plazo.

En cuanto al reconocimiento como activo de los inmuebles de inversión, se establecen las mismas condiciones que para el resto del inmovilizado material: que sea probable que las expectativas de beneficios económicos que dichos activos son susceptibles de generar fluyan hacia la empresa y que se puedan medir con la suficiente fiabilidad el coste del mismo.



#### 4. Valoración inicial de los inmuebles de inversión

La valoración inicial de dichos activos debe ser a su precio de adquisición integrado por todos los costes asociados a la transacción, es decir, cualquier desembolso directamente atribuible a la misma incluyendo impuestos no recuperables y costes directamente imputables a la puesta en funcionamiento menos los descuentos comerciales.

Los costes de administración y los costes indirectos generales no forman parte del coste de la propiedad a menos que sean imputables a la adquisición o puesta en marcha, tampoco se incluyen los intereses financieros atribuibles al diferimiento del pago, que se considerarán como gastos por intereses.

En el supuesto de un inmueble de inversión construido por la propia empresa, al que se aplica desde el principio la NIC/NIIF 16, se le atribuye el valor que tenga el mismo en la fecha en que se haya concluido su construcción o desarrollo, momento en el que se convierte en inmueble de inversión. Dicho valor no se incrementará por los costes de arranque, pérdidas iniciales de operación, o importes anormales de desperdicios, mano de obra, etc. incurridos durante la construcción o desarrollo.

Por lo que se refiere a los desembolsos posteriores a la adquisición, como el caso de la adquisición de un edificio que requiere una restauración, el valor contable del elemento se incrementará siempre y cuando sea probable que generen beneficios económicos futuros para la empresa.

#### 5. Valoración posterior al registro inicial: el modelo del valor razonable

En la valoración posterior al reconocimiento inicial como activo, la NIC/NIIF 40 permite que la empresa escoja entre dos modelos:

- a) El *modelo del valor razonable*, según el cual la empresa deberá valorar sus inmuebles de inversión por su valor razonable, con alguna excepción específicamente recogida en el párrafo 47 de dicha norma. Los cambios que se produzcan con posterioridad en dicho valor, constituirán un beneficio o pérdida del período en el que se produzcan.
- b) El *modelo del coste*, que supone que la empresa que lo elija deberá medir sus inmuebles de inversión de acuerdo con el tratamiento preferente establecido en la NIC/NIIF 16, según el cual la propiedad de inversión deberá ser valorada por su precio de adquisición o coste de producción menos la depreciación sufrida hasta la fecha y cualquier pérdida por deterioro. En este caso, además, «la empresa que elija el

modelo del coste debe revelar el valor razonable de sus inmuebles de inversión» (párr. 5 de la Introducción a la NIC/NIIF 40).

Esta norma exige a todas las empresas (párr. 26) determinar el valor razonable de sus inmuebles de inversión:

- *En el modelo del valor razonable*: para aplicarlo como método de valoración.
- *En el modelo del coste*: para su desglose en la memoria.

Sin embargo la aplicación del modelo del valor razonable constituye una arriesgada apuesta de futuro con muchos apoyos pero no sin detractores, que centrará el debate, principalmente, en torno a la determinación de dicho valor.

En este estado de cosas, incluso el propio IASB considera imposible exigir a las empresas el modelo del valor razonable para sus inmuebles de inversión, a pesar de lo cual, argumenta que la utilización de este modelo supone un paso adelante pues «permitirá a los preparadores y usuarios obtener más experiencias trabajando con dicho modelo, y dará tiempo para que ciertos mercados de propiedades alcancen una mayor madurez» (párr. 8 de la introducción a la NIC/NIIF 40).

La opción del valor razonable propuesta por el IASB incide en el establecimiento, bastante preciso, de las pautas a seguir para su determinación. En primer lugar, recomienda que el valor razonable de un inmueble de inversión debe ser fijado, prioritariamente, mediante la tasación practicada por un experto independiente.

Este perito debe tener en cuenta que el valor razonable a adjudicar a los inmuebles de inversión es *su valor de mercado en el momento de realizar la valoración*, es decir, «debe reflejar el estado y condiciones reales del mercado a la fecha del balance, y no en una fecha anterior o posterior» (párr. 31). Por lo tanto, cada valor razonable es atribuible a una fecha concreta en la que existirán unas determinadas condiciones en el mercado de referencia, que pueden cambiar con el transcurso del tiempo.

De forma evidente, se hace referencia a un mercado no viciado, en el que tengan lugar transacciones libres entre partes no relacionadas que actúan de forma independiente, persiguiendo, cada una de ellas, su propio interés y estando debidamente informadas acerca de la naturaleza y características del elemento en cuestión.

Por lo tanto, la mayor certeza para la determinación de un valor razonable la constituyen los precios actuales en un mercado activo en el caso de *inmuebles similares en la misma localidad y condiciones*. Ante la ausencia de los mismos, se establecen, en la citada norma, distintas fuentes de información que permitirán a la empresa una mayor concreción del valor razonable:

- para *inmuebles de diferente naturaleza, condiciones o localización*, se utilizarán precios actuales en un mercado activo ajustados para reflejar las diferencias.
- para *mercados menos activos*, el valor razonable se determinará a través de precios recientes con los ajustes necesarios para que se adapten a los cambios acaecidos en las condiciones económicas desde que se fijaron dichos precios de partida.
- por último, también se podrán tomar proyecciones de flujos de efectivos descontados, tales como rentas actuales de mercado para inmuebles similares.

Si se produjeran diferencias importantes en el valor razonable a través de las distintas referencias, la empresa deberá analizar tales diferencias para determinar la valoración más fiable.

Sin embargo, en determinadas ocasiones, como la adquisición por primera vez un inmueble de inversión, o cuando un inmueble existente se convierte en inmueble de inversión por cambio de uso o terminación de la construcción, dichas diferencias pueden adquirir una considerable cuantía, que será indicativa de que la empresa no podrá determinar de forma fiable el valor razonable y deberá medir dicho inmueble mediante el modelo del coste hasta su venta.

En tal caso, la empresa debe valorar la misma usando el tratamiento de referencia de la NIC/NIIF16, asumiendo como nulo el valor residual de la propiedad.

De otra parte, una vez determinado el valor razonable, las diferencias, tanto ganancias como pérdidas que se produzcan como consecuencia de cambios en dicho valor, irán directamente a la cuenta de resultados teniendo en cuenta, además, que en la información a revelar por las empresas deberán especificarse los métodos y suposiciones aplicados en su determinación.

El tratamiento contable de tales diferencias es sensiblemente distinto al recogido en la NIC/NIIF 16 según la cual, en las valoraciones posteriores al reconocimiento inicial de terrenos y edificios afectos a la explotación que se realicen a valor razonable, el incremento de valor con respecto al valor de coste debe ser acreditado directamente a una cuenta de plusvalías por revalorización dentro del neto, y sólo es reconocido como ganancia del periodo «en la medida en que exprese la reversión de una disminución por devaluación del mismo activo, que fue reconocida previamente como una pérdida» (párr. 37). En caso contrario, es decir, devaluaciones de elementos, la disminución sí será llevada como pérdida del periodo, a no ser que exista una plusvalía previa por revaluación.

Independientemente de lo anterior, cuando se produzcan cambios de uso que hagan variar la clasificación de los inmuebles de la empresa, ésta

deberá proceder a realizar las correspondientes transferencias que reflejen el nuevo estatus de los inmuebles:

- cuando un inmueble de inversión pasa a ser un inmueble afecto a la explotación, o viceversa, por el inicio o fin, respectivamente, de la ocupación por parte del propietario,
- cuando un inmueble de inventario pasa a ser inmueble de inversión, o viceversa, por el inicio de una operación de alquiler a un tercero, o el inicio de un desarrollo de intención de venta, respectivamente.

En tales casos, las pautas a seguir son las siguientes:

- a) Si se utiliza el modelo del valor razonable:
  - para la transferencia de inmuebles de inversión, a inmuebles afectos a la explotación o a existencias, se deberá proceder al registro de los mismos al valor razonable en la fecha del cambio de uso.
  - por el contrario, para la transferencia de un inmueble afecto a la explotación a inmueble de inversión, que se contabilizará a valor razonable, la diferencia entre el valor en libros y el valor razonable a adjudicar se tratará como si se tratase de una revaluación incluida en la NIC/NIIF 16.
  - en el caso de la transferencia de un inmueble desde existencias a inmuebles de inversión, donde se registrará a valor razonable, la diferencia entre el valor en libros anterior y el valor razonable, irá a resultados del período.
- b) Si la empresa ha optado por el modelo del costo, las transferencias no afectarán al valor en libros del elemento.

A pesar de este exhaustivo conjunto de recomendaciones, son varios los argumentos que empañan la utilización del modelo del valor razonable, y han provocado una importante discusión recogida en el Proyecto de Norma E64. Entre otras, las reservas más importantes al modelo del valor razonable, son las siguientes:

- No existe un mercado activo para propiedades de inversión, puesto que cada propiedad es única con unas condiciones concretas y su venta se producirá en una situación diferente. Esto se agravará en aquellos casos en los que no existan tasadores fiables con suficiente experiencia.
- Si en la NIC/NIIF 39 solo existe obligatoriedad de aplicar el valor razonable a los activos financieros fácilmente realizables, no tiene demasiado sentido hacerlo para los inmuebles de inversión que, por definición, son menos realizables.

- Existen mercados de inmuebles que no tienen el suficiente desarrollo como para que funcione de forma eficiente el modelo del valor razonable.
- Por último, para algunos, existen dudas razonables en la propia definición de inmueble de inversión, por lo que se complica, aún más, la aplicación de dicho modelo.

Por lo que respecta a la adaptación de esta norma en la normativa española, existen discrepancias incluso en el propio seno de la Comisión de Expertos que ha elaborado el Libro Blanco. La Subcomisión de Opciones muestra su disconformidad con la posibilidad de elegir entre el modelo del valor razonable o el del costo, no considerándose aceptable la aplicación del primero de los modelos dada la dificultad que supondría para la empresa disponer de tasaciones racionales. Por su parte, la Comisión de Asuntos Prácticos, es más proclive a esta Norma, recomendando su adopción tal cual, y dejando a la elección de la empresa el método de valoración, según se establece en la misma.

## 6. Conclusiones

En el análisis del modelo contable para la valoración del inmovilizado material propuesto por el IASB, recogido en varias de las Normas Internacionales de Contabilidad emitidas por dicho organismo, concretamente en la NIC/NIIF 16, "*Inmovilizado material*", la NIC/NIIF 40, "*Inmuebles de inversión*" y la NIC/NIIF 36 dedicada al "*Deterioro del Valor de los Activos*", se observa que el IASB distingue claramente tres tipos de inmuebles: inmuebles afectos a la explotación recogidos en la NIC/NIIF 16, inmuebles de inversión propiamente dichos, es decir, los que se poseen para percibir rentas y/o experimentar revalorizaciones, recogidas en la NIC/NIIF 40 y, además, considera como existencias los terrenos y/o edificios que determinadas empresas poseen para ser destinados a su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuyo tratamiento contable es recogido en la NIC/NIIF 2.

En cuanto al tratamiento contable de los inmuebles de inversión realizado en la NIC/NIIF 40, la propuesta de valoración es significativamente distinta a la que se recoge en la NIC/NIIF 16 para los inmuebles afectos a la explotación. Mientras que para éstos, la referencia preferente es el precio de adquisición y el tratamiento alternativo el valor razonable, en la NIC/NIIF 40, se da mayor importancia al valor razonable, por cuanto en caso de que la empresa elija el modelo del coste, además, deberá revelar el valor razonable de sus inmuebles de inversión e indicarlo en la memoria.

En el modelo del valor razonable que propone la NIC/NIIF 40 las diferencias, tanto ganancias como pérdidas, que surjan como consecuencia de cambios en dicho valor, van directamente a la cuenta de resultados, mientras que en la NIC/NIIF 16, en las valoraciones que se realizan a valor razonable, el incremento de valor debe ser acreditado directamente a una cuenta de plusvalías por revalorización, dentro del neto.

Esta permisividad biopcional constituye una arriesgada apuesta de futuro con muchos apoyos, pero no sin detractores que centrará el debate principalmente en torno a la determinación del valor razonable que adjudicar a los inmuebles de inversión. Su aplicación, según la NIC/NIIF 40, supone un paso adelante que permitirá a los usuarios de la información contable obtener más experiencia al mismo tiempo que dará lugar a que ciertos mercados de inmuebles alcancen una mayor madurez.

## **Bibliografía**

- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS, AECA (1987) «Principios contables para el inmovilizado material». Documento nº2, Madrid.
- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS, AECA (1999) «Marco Conceptual para la Información Financiera», Madrid.
- CEA GARCÍA, J. L.(2002) «En el umbral de la Reforma de la Regulación Conntable Española ante la adaptación del modelo IASB. Algunas reflexiones desde una disidencia parcial pero sustancial con el Libro Blanco de la Reforma». En *Revista de Estudios Financieros*, nº236.
- CORONA ROMERO, E. Y GÓNZALEZ, J.R. (2002) «Normas y doctrina contable en 2001». *Partida Doble*, núm. 129, enero.
- DIRECTIVA 2001/65/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 27de septiembre. BOICAC nº47. <http://www.icac.mineco.es>
- FINANCIAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, FASB (2001) Measuring All Financial Assets and Liabilities al Fair Value. <http://www.fasb.org>.
- GONZALO ANGULO, J.A. (2002) «Las líneas básicas de la Reforma contable». *Partida Doble*, núm 136, septiembre. <http://www.iasb.org.uk/docs/update/upd0311.pdf>
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARS BOARD, IASB (1999) «Norma Internacional de Contabilidad nº 2». En Normas Internacionales de Contabilidad 2001. IASB. Londres.

- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD, IASB (1999) “Norma Internacional de Contabilidad nº16”. En Normas Internacionales de Contabilidad 2001. IASB. Londres.
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD, IASB (1999) «Norma Internacional de Contabilidad nº 36». En Normas Internacionales de Contabilidad 2001. IASB. Londres.
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD, IASB (2001) «Norma Internacional de Contabilidad nº 40». En Normas Internacionales de Contabilidad 2001. IASB. Londres.
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD, IASB (1999) “SIC nº14”. En Normas Internacionales de Contabilidad 2001. IASB. Londres.
- INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA DE CUENTAS, ICAC: «Comunicación de la Comisión al Consejo y al Parlamento Europeo. La estrategia de la Unión Europea en materia de información financiera: el camino a seguir». [http:// www.icac.mineco.es/consultas/comuni.htm](http://www.icac.mineco.es/consultas/comuni.htm).
- 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.
- LAÍNEZ GADEA, J.A. y CALLAO GASTÓN, S. (1999) “Normas Internacionales de Contabilidad vs Normativa española”. *Partida Doble* nº104.
- LÓPEZ COMBARROS, J.L. (2002) “Reforma contable: su necesidad”. *Partida Doble*, nº 136, septiembre.
- MARTÍNEZ CHURIAQUE, I. (2001) «Valor razonable en las NIC: perspectivas en España». *Partida Doble*, núm.126, octubre.
- MORALES CAPARRÓS, M. J. Y BENTABOL MANZANARES, M.A. (2002) «La medición del coste del inmovilizado material en el actual marco conceptual: aproximación a un modelo de valor económico». X Encuentros Profesores Universitarios de Contabilidad. Santiago de Compostela.
- MORALES CAPARRÓS, M. J. Y BENTABOL MANZANARES, M.A. (2003a) «La determinación del valor base para el cómputo de la amortización del inmovilizado material ante el proceso de armonización normativa internacional». *Revista Técnica Contable*, núm. 684, enero.
- MORALES CAPARRÓS, M. J. Y BENTABOL MANZANARES, M.A. (2003b) “El intercambio de activos en la normativa del IASB: comparación con la normativa contable española”. IV Jornada de Trabajo de Contabilidad Financiera de ASEPUC. Madrid.

REGLAMENTO (CE) n°1606/2002 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 19 de julio de 2002 relativo a la aplicación de Normas Internacionales de Contabilidad. DOCE 11/09/2002.

REGLAMENTO (CE) N° 1725/2003 DE LA COMISIÓN de 29 de septiembre de 2003, publicado en el D.O.C.E. el 13 de Octubre de 2003.

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.

TUA PEREDA, J. (2002) “El marco conceptual y la reforma contable”. *Partida Doble*, n° 136, septiembre.

VELA RÓDENAS, J.J.(2000) «Cómo aproximar el resultado contable y el fiscal». *Partida Doble*, núm.116, noviembre.