

L'immobilitzat material en el model de l'IASB: Especial referència a les propietats d'inversió segons la NIC/NIIF40.

M^a JESÚS MORALES CAPARRÓS
M^a AMPARO BENTABOL MANZANARES

Universidad de Málaga

Resum

En el nostre treball ens centrem en la NIC/NIIF 40 «*Immobles d'inversió*» referida a aquells elements de l'immobilitzat material (terrenys i/o edificis) que es corresponen amb les inversions en actius fixos que, per no destinar-se a la seva aplicació al procés productiu, es cataloguen com inversions financeres permanents, encara que la seva naturalesa no respongui a instruments financers pròpiament dits. En el model de valoració que l'IASB proposa, es permet a l'empresa l'opció de valorar les propietats d'inversió pel model del valor raonable o pel model del cost, el que introdueix un model comptable basat en el valor raonable fora del marc dels actius financers, centrant-se el debat, principalment, entorn de la determinació d'aquest valor.

Paraules clau

Immobilitzat material, Normes Internacionals de Comptabilitat, Normes Internacionals d'Informació Financera, NIC, NIIF, IASB.

1. Introducció

La promulgació del Reglament del Parlament Europeu i del Consell relatiu a l'aplicació de Normes Internacionals de Comptabilitat, aprovat el 7 de juliol de 2002 i publicat en el D.O.C.E. el 19 de setembre del mateix any, ha tingut com implicació immediata el debat, en el si dels estats membres de la Unió Europea, del nou model comptable que s'imposarà en un futur no molt llunyà. En aquest reglament, es considera essencial l'adopció de les Normes Internacionals de Comptabilitat (NIC) de l'*International Accounting Standards Board* (IASB), de les Normes Internacionals d'Informació Financera (NIIF)¹³ i les interpretacions SIC i IFRIC, vinculades a ambdues, existents fins a l'entrada en vigor del mateix, així com les futures normes i interpretacions que pugui elaborar o aprovar el Consell de l'IASB.

D'altra part, el procés de convergència entre les normes internacionals de l'*International Accounting Standards Board* (IASB) i els principis nord-americans del *Financial Accounting Standards Board* (FASB), ha culminat, a la fi del 2002, amb la signatura d'un acord de col·laboració per a arribar a un cos únic de normes comptables. Aquest acord, ha aplanat, sens dubte, el difícil camí cap a l'harmonització comptable internacional, l'objectiu prioritari de la qual és augmentar la comparabilitat de la informació financera europea i nord-americana, mitjançant l'aproximació de les normes i principis comptables admesos en els seus respectius àmbits.

En el nostre país, la conseqüència immediata de tot això s'ha materialitzat en la publicació, a la fi del 2002, de l'informe denominat *Llibre Blanc per a la reforma de la comptabilitat a Espanya*, en el qual bàsicament s'analitza l'adaptació de l'estratègia harmonitzadora europea en l'ordenament comptable espanyol.

D'acord amb el citat Reglament, és evident la potestat de cada estat membre de la Unió Europea de decidir fins a on ha d'anar la normalització comptable pròpia i en quin grau de matisació ha de ser realitzada tal aplicació, encara que sembla ser que la tendència cap a l'harmonització internacional aboca al criteri que s'ha d'estendre a tot el conjunt informatiu empresarial, no només al que s'estableix com estrictament obligatori, això és, les societats que cotitzen en borsa.

L'estratègia espanyola davant els canvis esdevinguts a nivell europeu és la de mantenir la normativa nacional actual per als comptes individuals,

¹³ Per a designar les normes aprovades en la nova etapa començada en 2001, l'IASB ha escollit la denominació de *International Financial Reporting Standards* (IFRS), o bé Normes Internacionals d'Informació Financera (NIIF), pel que des d'ara es farà referència a aquestes normes com NIC/NIIF.

encara que reformant i adaptant la mateixa amb la finalitat d'aconseguir unes normes compatibles amb la normativa internacional, la qual cosa en primera instància implica una modificació del Pla General de Comptabilitat. De fet, la recomanació que es recull en el Llibre Blanc és la de «portar a terme una revisió del Codi de Comerç i del Text Refós de la Llei de Societats Anònimes, així com una reforma general del Pla General de Comptabilitat i altres disposicions que regulen la comptabilitat i la presentació de la informació comptable inspirada en el mateix estil de la normativa vigent en l'actualitat i en els desenvolupaments continguts en les normes emeses per l'IASB» (ICAC, 2002: 96).

Malgrat la necessitat justificada de les al·ludides reformes, el plantejament que recau en els treballs realitzats per la Comissió d'Experts que ha elaborat el Llibre Blanc, ha estat el d'actuar sempre per aconseguir la coherència amb la tradició comptable espanyola, el que implica la subsistència d'un model comptable únic. Així mateix, també ha prevalgut el principi d'equilibri entre la grandària o rellevància econòmica de l'empresa i la quantitat d'informació comptable a subministrar per la mateixa

En el present treball, ens ocupem, en primer lloc, del tractament comptable de l'immobilitzat material que el model de l'IASB, a diferència de la normativa espanyola, recull en diverses normes internacionals de comptabilitat, per a posteriorment centrar la nostra atenció en les propietats d'inversió¹⁴ recollides en la NIC/NIIF 40, destacant les característiques que han dut a aquest organisme internacional a realitzar un tractament de les mateixes separat de la resta de l'immobilitzat material.

Finalment, farem especial èmfasi en la valoració aplicable a aquests immobles, la peculiaritat principal dels quals se centra en l'establiment de dos models valoratius pels quals l'empresa pot optar. Així mateix, destaquem la importància atribuïda per l'IASB al model del valor raonable presentant-lo com alternativa de valoració al costat del model del cost. Com es diu en el paràgraf 7 de la introducció de la NIC/NIIF 40, «aquesta és la primera vegada que el Consell ha introduït un model comptable basat en el valor raonable per a actius no financers.».

¹⁴ El Reglament (CE) n° 1725/2003 de la Comissió de 29 de setembre de 2003, publicat en el D.O.C.I. el 13 d'octubre d'aquest mateix any, pel qual s'adopten determinades normes internacionals de comptabilitat de conformitat amb el Reglament (CE) 1606/2002 del Parlament Europeu i del Consell, denomina a aquest tipus de propietats, *immobles d'inversió*, pel que des d'ara respectarem i utilitzarem la terminologia que es recull en la traducció oficial de la NIC/NIIF 40 d'aquest reglament

2. El tractament de l'immobilitzat material en el model comptable de l'IASB

La regulació comptable espanyola, té el seu entroncament d'harmonització més proper en les directives comunitàries. Per això, la necessitat de reformar el marc de la normalització comptable en la Unió Europea, a través del Reglament (CE) 1606, anteriorment esmentat que pren com a patró el model de normes internacionals de l'IASB, obliga a l'anàlisi dels continguts normatius que en aquests moments recullen els diferents textos de l'IASB: les NIC/NIIF aprovades fins a la data.

Concretament, el model comptable proposat per l'IASB per a l'immobilitzat material, es recull en diverses de les Normes Internacionals de Comptabilitat emeses per aquest organisme, fonamentalment, en la NIC/NIIF 16 i la NIC/NIIF 40, *Immobilitzat Material i Immobles d'Inversió*, respectivament, i en la NIC/NIIF 36 dedicada a la *Deteriorament del Valor dels Actius* que afecta molt de prop a aquest immobilitzat. A més, en altres normes també es poden trobar múltiples referències al mateix, encara que de caràcter puntual.

No obstant això, en l'anàlisi d'aquest model, s'observa que l'IASB distingeix clarament tres tipus d'immobles:

1. *Immobles afectes a l'explotació* definits en la NIC/NIIF 16 com immobles ocupats pel seu amo i/o que estan sent construïts o desenvolupats per al seu ús futur com immobles d'inversió. La NIC/NIIF 16 s'ocupa d'aquells elements patrimonials de naturalesa tangible que posseeix una empresa per al seu ús en la producció o subministrament de béns i serveis, per a arrendar-los a tercers o per a propòsits administratius. Tenen una vida útil limitada i s'espera utilitzar durant més d'un període econòmic. Les condicions per al seu reconeixement com actiu que s'estableixen en la citada norma són dues: que aquests actius siguin susceptibles de generar expectatives de beneficis econòmics i que el cost del mateix es pugui mesurar amb la suficient fiabilitat. La definició proporcionada per la NIC/NIIF 16 es centra, doncs, en els motius que expliquen l'existència en l'empresa d'aquests actius, és a dir, en el fet que qualsevol element de l'actiu de l'empresa és susceptible de subministrar uns beneficis econòmics que se suposa que aquest element té incorporats i que són consumits a través del seu ús. Independentment de la qual cosa, en ocasions, altres factors tals com el deteriorament físic que produeix el transcurs del temps o la falta d'utilització dels equips, juntament amb l'obsolescència tècnica, donen lloc a una disminu-

ció de la quantia dels beneficis econòmics que cabria esperar de tals elements

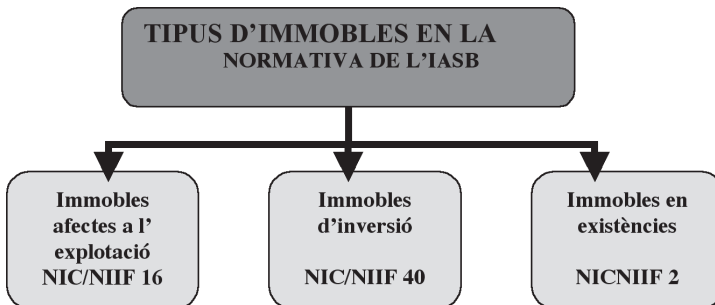
2. *Immobles d'inversió*, recollits en la NIC/NIIF 40, és a dir, propietats immobiliàries alienes a l'explotació, que l'empresa posseeix per a percebre rendes i/o experimentar revaloritzacions, el tractament comptable de les quals, quant a la valoració de les mateixes, és sensiblement distint al dels immobles definits en la NIC/NIIF 16.

Podríem dir que s'ocupa d'aquells elements de l'immobilitzat (terrenys i/o edificis) que es corresponen amb les inversions en actius fixos tangibles que, per no destinar-se a la seva aplicació al procés productiu, es cataloguen com inversions financeres permanents, encara que la seva naturalesa no respongui a instruments financers pròpiament dits.

Es refereix, doncs, a aquell tipus d'immobilitzat, aliè a l'activitat típica susceptible de generar rendiment i que es posseeix per part de l'amo o per part de l'arrendatari que hagi acordat un arrendament financer per a obtenir rendes, plusvàlues o ambdues.

3. *Immobles d'inversió considerats com existències*, recollits en la NIC/NIIF 2 «Existències», constituïts per terrenys i/o edificis que determinades empreses, per l'objecte social que les caracteritza (compravenda de propietats) posseeixen per a ser destinats a la seva venda en el curs ordinari de les operacions, o es troben en procés d'adaptació amb vista a aquesta venda. Òbviament, per a aquest tipus d'empreses, com és el cas de les promotores, el terreny objecte d'urbanització és contemplat dintre del grup d'existències doncs, en l'activitat productiva de les mateixes, constitueix la matèria primera fonamental que fa possible el procés. En conseqüència, al no considerar-se com immobilitzat, el seu tractament comptable és el d'actiu circulant.

Figura 1.



No obstant això, aquest discerniment, que recollim en la figura 1, no és contemplat en el marc conceptual espanyol, en el qual no existeix la possibilitat de realitzar distinció alguna, entre immobles d'ús per a l'explotació i immobles d'inversió, en referència als terrenys i construccions.

En l'actual marc conceptual i en el que al fenomen valoratiu es refereix, s'ha produït un canvi de tendència cap a l'objectiu de la rellevància en la informació. Això s'ha concretat en una notable reculada dels models comptables orientats al control en pro de l'important avanç dels models basats en el paradigma de la utilitat. Aquesta circumstància ha donat lloc a un viatge per part dels organismes internacionals europeus, cap a la possibilitat de valorar certes partides pel valor raonable.

En concret, aquest canvi de mentalitat al que fem referència, es troba implícit en el model comptable proposat per l'IASB per a l'immobilitzat material, en el qual, encara que el criteri del preu històric constitueix el referent de valor més àmpliament utilitzat per a la major part dels elements, també es permet l'opció de valorar, en determinats casos, a valor raonable.

Pensem que la finalitat que es persegueix amb això és la de complementar el cost històric i no la de reemplaçar-lo, doncs no existeix consens que en tots els casos sigui més apropiada la utilització d'un o altre criteri. Es tractaria, doncs, d'utilitzar un model en el qual es pogués triar entre alguna d'aquestes alternatives en funció del cas concret que es tracti.

De fet, és comunament acceptat que per als usuaris de la informació resulta més útil la possibilitat d'optar entre diversos criteris de valoració segons el moment, la naturalesa o el propòsit específic de la mateixa, que posseir un únic criteri valoratiu o una valoració per a tots els elements basada en un sol atribut.

No obstant això, la utilització del valor raonable, no està exempta de dificultats. En el model comptable proposat per l'IASB, la seva aplicació afegeix major complexitat al procés valoratiu, caracteritzat per una diversitat de criteris per al reconeixement i valoració dels diferents actius fixos. En aquest model s'ofereix per a diferents transaccions o situacions empresarials un doble ordre de solucions comptables acceptables: tractament de referència (*benchmark treatment*) i tractament alternatiu.

A més, la determinació del valor raonable no manca d'unicitat. El que succeeix és que, en ocasions, no és fàcil estimar-lo i cal recórrer a altres mètodes de valoració acceptats. Això contribueix, sens dubte, a incrementar l'arbitratge comptable, doncs s'obre la possibilitat de realitzar una interpretació interessada de les normes i es dona oportunitat d'utilitzar el criteri valoratiu més beneficiós.

Al mateix temps, això pot anar en contra de la comparabilitat interempresarial i, òbviament, en detriment de la fiabilitat i representativitat

de la informació. En aquest sentit, la Subcomissió d'Estudis de les Opcions de les NIC-SIC del Llibre Blanc, proposa que l'adaptació europea al model IASB, s'hauria de decantar com a criteri general per a una única solució comptable a cada cas. Aquesta no necessàriament hauria de ser sempre aquella que en el model IASB es denomina tractament preferent, sinó aquella que es consideri més adequada des de la racionalitat econòmico-financera i des de l'objectiu informatiu de la imatge fidel (ICAC, 2000: 379).

No obstant això, en el model IASB, la tendència general és la d'estendre l'aplicació del valor raonable a un nombre cada vegada major d'elements. Apareix recollida, amb caràcter obligatori, a més de per als instruments financers, per a la valoració de productes agrícoles i actius biològics (NIC/NIIF 41, «Agricultura»). Així mateix, el valor raonable es permet com tractament alternatiu en la NIC/NIIF 38, «Actius immaterials».

En el cas de l'immobilitzat material també té caràcter voluntari, així per a l'immobilitzat material afecte a l'explotació (NIC/NIIF 16) és una opció restringida a valoracions posteriors al reconeixement inicial i a situacions excepcionals com l'intercanvi d'actius¹⁵. No obstant això, en el cas dels immobles d'inversió la qüestió és ben diferent són múltiples les referències al valor raonable en la NIC/NIIF 40, en la qual arriba a fins i tot una posició privilegiada respecte del criteri del preu històric, com veurem a continuació.

3. El concepte d'immoble d'inversió segons l'IASB: la NIC/NIIF 40.

L'entrada en vigor de la NIC/NIIF 40 al gener de 2001 no va estar exempta de polèmica, puix que alguns comentaristes consideraven que la problemàtica d'aquestes propietats encaixava dintre de l'abast de la NIC/NIIF 16 «*Immobilitzat material*», i no existien raons de pes perquè les mateixes generessin una norma separada amb suficient entitat.

De fet, en la nostra normativa no existeix diferenciació alguna en relació als terrenys i edificis per a catalogar-los d'una o altra forma segons el seu ús. No obstant això, l'IASB va considerar que els immobles d'inversió difereixen suficientment dels immobles ocupats pel seu propietari i, a més, que la informació sobre el valor raonable i els seus canvis és certament rellevant per als usuaris dels estats financers.

¹⁵ Vegi's, MORALES CAPARRÓS, M.J. i BENTABOL MANZANARES, M.A. (2003b).

En aquest sentit, la NIC/NIIF 40, és exclusivament aplicable als immobles (terrenys i edificis, en la seva totalitat o en part, o ambdós) que posseeix l'empresa per a generar rendiments i/o plusvàlues i no per a:

- a) utilitzar-los en la producció o subministrament de béns i serveis o per a finalitats administratives, denominats immobles ocupats pel seu propietari i recollits en la NIC/NIIF 16; o per a
- b) la venda en el curs normal dels negocis, o que es troben en procés de construcció o desenvolupament amb vista a aquesta venda, recollits en la NIC/NIIF 2.

El que distingeix els immobles ocupats pel seu propietari dels immobles d'inversió és, precisament, que aquests últims es tenen per a generar fluxos d'efectiu en forma independent d'altres actius posseïts per l'empresa. Per exemple, un terreny que es posseeix per a obtenir rendes a llarg termini o per a un ús futur no determinat; un edifici propietat de l'empresa, llogat en règim d'arrendament operatiu; un edifici en el qual l'empresa és l'arrendatària a través d'un contracte de leasing financer, utilitzat per a generar rendes o plusvàlues, o ambdues.

El cas particular de certs immobles que inclouen ambdós aspectes, és a dir, una part és immoble d'inversió i l'altra, immoble ocupat pel seu propietari, i que no poden ser venuts independentment o col·locats separatament en règim d'arrendament financer, és tractat en el paràgraf 8, establint que l'immoble es qualificarà com d'inversió, «si només una porció insignificant s'utilitza per a la producció o subministrament de béns o serveis, o per a fins administratives».

Per altra banda, de vegades resulta difícil distingir aquells immobles que es tenen per a vendre's en el curs ordinari de les operacions, d'aquells altres mantinguts per a generar plusvàlues. No obstant això, la raó d'aquesta diferenciació és que les inversions adquirides per a mantenir-les a llarg termini, generen unes expectatives de beneficis econòmics permanents, a diferència de les que es tenen per a la venda en el curt termini.

Quant al reconeixement com actiu dels immobles d'inversió, s'estableixen les mateixes condicions que per a la resta de l'immobilitzat material: que sigui probable que les expectatives de beneficis econòmics que aquests actius són susceptibles de generar flueixin cap a l'empresa i que es puguin valorar amb la suficient fiabilitat el cost del mateix.

4. Valoració inicial dels immobles d'inversió

La valoració inicial d'aquests actius ha de ser al seu preu d'adquisició integrat per tots els costos associats a la transacció, és a dir, qualsevol

desemborsament directament atribuïble a la mateixa incloent impostos no recuperables i costos directament imputables a la posada en funcionament menys els descomptes comercials.

Els costos d'administració i els costos indirectes generals no formen part del cost de la propietat tret que siguin imputables a l'adquisició o engegada, tampoc s'inclouen els interessos financers atribuïbles al diferiment del pagament, que es consideraran com despeses per interessos.

En el supòsit d'un immoble d'inversió construït per la pròpia empresa, al que s'aplica des del principi la NIC/NIIF 16, se li atribueix el valor que tingui en la data que s'hagi conclòs la seva construcció o desenvolupament, moment en el qual es converteix en immoble d'inversió. Aquest valor no s'incrementarà pels costos d'arrencada, pèrdues inicials d'operació, o imports anormals de desapfitaments, mà d'obra, etc. incorreguts durant la construcció o desenvolupament.

Pel que es refereix als desemborsaments posteriors a l'adquisició, com el cas de l'adquisició d'un edifici que requereix una restauració, el valor comptable de l'element s'incrementarà sempre que sigui probable que generin beneficis econòmics futurs per a l'empresa.

5. Valoració posterior al registre inicial: el model del valor raonable

En la valoració posterior al reconeixement inicial com actiu, la NIC/NIIF 40 permet que l'empresa esculli entre dos models:

- a) El *model del valor raonable*, segons el qual l'empresa haurà de valorar els seus immobles d'inversió pel seu valor raonable, amb alguna excepció específicament recollida en el paràgraf 47 d'aquesta norma. Els canvis que es produeixin amb posterioritat en aquest valor, constituiran un benefici o pèrdua del període en el qual es produeixin.
- b) El *model del cost*, que suposa que l'empresa que ho triï haurà d'amidar els seus immobles d'inversió d'acord amb el tractament preferent establert en la NIC/NIIF 16, segons el qual la propietat d'inversió haurà de ser valorada pel seu preu d'adquisició o cost de producció menys la depreciació soferta fins a la data i qualsevol pèrdua per deteriorament. En aquest cas, a més, «l'empresa que triï el model del cost ha de revelar el valor raonable dels seus immobles d'inversió» (par. 5 de la Introducció a la NIC/NIIF 40).

Aquesta norma exigeix a totes les empreses (par. 26) determinar el valor raonable dels seus immobles d'inversió:

- *En el model del valor raonable*: per a aplicar-lo com a mètode de valoració.
- *En el model del cost*: per al seu desglossament en la memòria.

No obstant això, l'aplicació del model del valor raonable constitueix una arriscada aposta de futur amb molts suports però no sense detractors, que centraran el debat, principalment, entorn a la determinació d'aquest valor.

En aquest estat de coses, fins i tot el propi IASB considera impossible exigir a les empreses el model del valor raonable per als seus immobles d'inversió, però tot i així, argumenta que la utilització d'aquest model suposa un pas endavant doncs «permetrà als preparadors i usuaris obtenir més experiències treballant amb aquest model, i donarà temps perquè certs mercats de propietats arribin a una major maduresa» (par. 8 de la introducció a la NIC/NIF 40).

L'opció del valor raonable proposada per l'IASB incideix en l'establiment, bastant precís, de les pautes a seguir per a la seva determinació. En primer lloc, recomana que el valor raonable d'un immoble d'inversió ha de ser fixat, prioritàriament, mitjançant la taxació practicada per un expert independent.

Aquest pèrit ha de tenir en compte que el valor raonable a adjudicar als immobles d'inversió és el seu *valor de mercat en el moment de realitzar la valoració*, és a dir, «ha de reflectir l'estat i condicions reals del mercat a la data del balanç, i no en una data anterior o posterior» (par. 31). Per tant, cada valor raonable és atribuïble a una data concreta en la qual existiran unes determinades condicions en el mercat de referència, que poden canviar amb el transcurs del temps.

De forma evident, es fa referència a un mercat no viciat, en el qual tinguin lloc transaccions lliures entre parts no relacionades que actuen de forma independent, perseguint, cadascuna d'elles, el seu propi interès i estant degudament informades sobre la naturalesa i característiques de l'element en qüestió.

Per tant, la major certesa per a la determinació d'un valor raonable la constitueixen els preus actuals en un mercat actiu en el cas *d'immobles similars en la mateixa localitat i condicions*. Davant l'absència dels mateixos, s'estableixen, en la citada norma, diferents fonts d'informació que permetran a l'empresa una major concreció del valor raonable:

- per a *immobles de diferent naturalesa, condicions o localització*, s'utilitzaran preus actuals en un mercat actiu ajustats per a reflectir les diferències.
- per a *mercats menys actius*, el valor raonable es determinarà a través de preus recents, amb els ajustaments necessaris perquè s'adaptin als canvis esdevinguts en les condicions econòmiques des que es van fixar dits preus de partida.
- finalment, també es podran prendre projeccions de fluxos d'efectius descomptats, tals com rendes actuals de mercat per a immobles similars.

Si es produïssin diferències importants en el valor raonable a través de les diferents referències, l'empresa haurà d'analitzar tals diferències per a determinar la valoració més fiable.

No obstant això, en determinades ocasions, com l'adquisició per primera vegada d'un immoble d'inversió, o quan un immoble existent es converteix en immoble d'inversió per canvi d'ús, aquestes diferències poden adquirir una considerable quantia, que serà indicativa de que l'empresa no podrà determinar de forma fiable el valor raonable i haurà de valorar aquest immoble mitjançant el model del cost fins a la seva venda.

En tal cas, l'empresa ha de valorar la mateixa usant el tractament de referència de la NIC/NIIF16, assumint com a nul el valor residual de la propietat.

D'altra part, una vegada determinat el valor raonable, les diferències, tant guany com pèrdues que es produeixin com a conseqüència de canvis en aquest valor, aniran directament al compte de resultats tenint en compte, a més, que en la informació a revelar per les empreses s'haurien d'especificar els mètodes i suposicions aplicats en la seva determinació.

El tractament comptable de tals diferències és sensiblement diferent al recollit en la NIC/NIIF 16 segons la qual, en les valoracions posteriors al reconeixement inicial de terrenys i edificis afectes a l'explotació que es realitzin a valor raonable, l'increment de valor pel que fa al valor de cost ha de ser acreditat directament a un compte de plusvàlues per revalorització dintre del net, i només és reconegut com guany del període «en la mesura que expressi la reversió d'una disminució per devaluació del mateix actiu, que va ser reconeguda prèviament com una pèrdua» (par. 37). En cas contrari, és a dir, devaluacions d'elements, la disminució sí serà duta com pèrdua del període, tret que existeixi una plusvàlua prèvia per revaluació.

Independentment del punt anterior, quan es produeixin canvis d'ús que facin variar la classificació dels immobles de l'empresa, aquesta haurà de procedir a realitzar les corresponents transferències que reflecteixin el nou estats dels immobles:

- quan un immoble d'inversió passa a ser un immoble afecte a l'explo-
tació, o a l'inrevés, per l'inici o fi, respectivament, de l'ocupació per
part del propietari.
- quan un immoble d'inventari passa a ser immoble d'inversió, o a l'in-
revés, per l'inici d'una operació de lloguer a un tercer, o l'inici d'un
desenvolupament d'intenció de venda, respectivament.

En tals casos, les pautes a seguir són les següents:

- a) Si s'utilitza el model del valor raonable:
 - per a la transferència d'immobles d'inversió, a immobles afectes
a l'explotació o a existències, s'haurà de procedir al registre dels
mateixos al valor raonable en la data del canvi d'ús.
 - per contra, per a la transferència d'un immoble afecte a l'explora-
ció a immoble d'inversió, que es comptabilitzarà a valor raonable,
la diferència entre el valor en llibres i el valor raonable a adjudicar
es tractarà com si es tractés d'una revaluació inclosa en la NIC/
NIIF 16.
 - en el cas de la transferència d'un immoble des d'existències a im-
mobles d'inversió, on es registrarà a valor raonable, la diferència
entre el valor en llibres anterior i el valor raonable, anirà a resultats
del període.
- b) Si l'empresa ha optat pel model del cost, les transferències no afec-
taran al valor en llibres de l'element.

A pesar d'aquest exhaustiu conjunt de recomanacions, són varis els arguments que entelen la utilització del model del valor raonable, i han provocat una important discussió recollida en el Projecte de Norma E64. Entre d'altres, les reserves més importants al model del valor raonable, són les següents:

- No existeix un mercat actiu per a propietats d'inversió, ja que cada propietat és única amb unes condicions concretes i la seva venda es produirà en una situació diferent. Això s'agreujarà en aquells casos en els quals no existeixin taxadors fiables amb suficient experiència.
- Si en la NIC/NIIF 39 solament existeix obligatorietat d'aplicar el valor raonable als actius financers fàcilment realitzables, no té massa sentit fer-ho per als immobles d'inversió que, per definició, són menys realitzables.
- Finalment, per a alguns, existeixen dubtes raonables en la pròpia definició d'immoble d'inversió, pel que es complica, encara més, l'aplicació d'aquest model.

Pel que fa a l'adaptació d'aquesta norma en la normativa espanyola, existeixen discrepàncies fins i tot en el propi si de la Comissió d'Experts que ha elaborat el Llibre Blanc. La Subcomissió d'Opcions mostra la seva disconformitat amb la possibilitat de triar entre el model del valor raonable o el del cost, no considerant-se acceptable l'aplicació del primer dels models donada la dificultat que suposaria per a l'empresa disposar de taxacions racionals. Per la seva banda, la Comissió d'Assumptes Pràctics, és més procliu a aquesta Norma, recomanant la seva adopció tal qual, i deixant a l'elecció de l'empresa el mètode de valoració, segons s'estableix en la mateixa.

6. Conclusions

En l'anàlisi del model comptable per a la valoració de l'immobilitzat material proposat per l'IASB, recollit en diverses de les Normes Internacionals de Comptabilitat emeses per aquest organisme, concretament en la NIC/NIIF 16, «*Immobilitzat material*», la NIC/NIIF 40, «*Immobles d'inversió*» i la NIC/NIIF 36 dedicada a la «*Deteriorament del Valor dels Actius*», s'observa que l'IASB distingeix clarament tres tipus d'immobles: immobles afectes a l'explotació recollits en la NIC/NIIF 16, immobles d'inversió pròpiament dits, és a dir, els que es posseeixen per a percebre rendes i/o experimentar revaloritzacions, recollides en la NIC/NIIF 40 i, a més, considera com existències els terrenys i/o edificis que determinades empreses posseeixen per a ser destinats a la seva venda en el curs ordinari de les operacions, el tractament comptable de les quals és recollit en la NIC/NIIF 2.

Pel que fa al tractament comptable dels immobles d'inversió realitzat en la NIC/NIIF 40, la proposta de valoració és significativament diferent a la que es recull en la NIC/NIIF 16 per als immobles afectes a l'explotació. Mentre que per a aquests, la referència preferent és el preu d'adquisició i el tractament alternatiu el valor raonable, en la NIC/NIIF 40, es dona major importància al valor raonable, puix que en cas que l'empresa triï el model del cost, a més, haurà de revelar el valor raonable dels seus immobles d'inversió i indicar-ho en la memòria.

En el model del valor raonable que proposa la NIC/NIIF 40 les diferències, tant guanys com pèrdues, que sorgeixin com a conseqüència de canvis en aquest valor, van directament al compte de resultats, mentre que en la NIC/NIIF 16, en les valoracions que es realitzen a valor raonable, l'increment de valor ha de ser acreditat directament a un compte de plusvàlues per revalorització, dintre del net.

Aquesta permissibilitat opcional constitueix una arriscada aposta de futur amb molts suports, però no sense detractors, cosa que centrarà el debat principalment entorn de la determinació del valor raonable a adjudicar als immobles d'inversió. La seva aplicació, segons la NIC/NIIF 40, suposa un pas endavant que permetrà als usuaris de la informació comptable obtenir més experiència, al mateix temps que donarà lloc a que certs mercats d'immobles arribin a una major maduresa.

Bibliografia

- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS, AECA (1987) «Principios contables para el inmovilizado material». Documento n^o2, 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 Contable Española ante la adaptación del modelo IASB. Algunas reflexiones desde una disidencia parcial pero sustancial con el Libro Blanco de la Reforma». *Revista de Estudios Financieros*, n^o236.
- CORONA ROMERO, E. i 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 27 de septiembre. BOICAC n^o47. <http://www.icac.mineco.es>
- FINANCIAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, FASB (2001) Measuring All Financial Assets and Liabilities at 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 STANDARDS BOARD, IASB (1999) «Norma Internacional de Contabilidad n^o 2». Normas Internacionales de Contabilidad 2001. IASB. Londres.
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD, IASB (1999) «Norma Internacional de Contabilidad n^o16». A Normas Internacionales de Contabilidad 2001. IASB. Londres.
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD, IASB (1999) «Norma Internacional de Contabilidad n^o 36». Normas Internacionales de Contabilidad 2001. IASB. Londres.

- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD, IASB (2001) «Norma Internacional de Contabilidad nº 40». Normas Internacionales de Contabilidad 2001. IASB. Londres.
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD, IASB (1999) «SIC nº14». 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>.
- 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. i 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, setembre.
- MARTÍNEZ CHURIAQUE, I. (2001) «Valor razonable en las NIC: perspectivas en España». *Partida Doble*, núm.126, octubre.
- MORALES CAPARRÓS, M. J. i 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. i 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, gener.
- MORALES CAPARRÓS, M. J. i BENTABOL MANZANARES, M.A. (2003b) «El intercambio de activos en la normativa de l'IASB: comparación con la normativa contable española». IV Jornada de Trabajo de Contabilidad Financiera de ASEPUC. Madrid.
- REGLAMENTO (CE) nº1606/2002 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) Nº 1725/2003 DE LA COMISIÓN de 29 de septiembre de 2003, publicado en el D.O.C.E. el 13 d'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 gener de 1992.

TUA PEREDA, J. (2002) «El marco conceptual y la reforma contable». *Partida Doble*, nº 136, setembre.

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



Associació Catalana de Comptabilitat i Direcció
Edif. Col·legi d'Economistes de Catalunya
Pl.- Gal·la Plàcida 32, 4^a planta - 08006 Barcelona
Tel. 93 416 16 04 extensió 2019
info@accid.org - www.accid.org- @Associacio ACCID