

Normas de Valoración 2ª y 3ª

Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias

Francisco Cuesta Aguilar

CONCEPTOS Y CLASIFICACIÓN

- Inmuebles, terrenos, mobiliario, vehículos, equipos de informática y otras instalaciones propiedad de la entidad o adquiridas en régimen de arrendamiento financiero
- Los inmuebles se diferencian según su uso (balance):
 - Para uso propio en la producción o suministro de bienes o servicios o para propósitos administrativos
 - Para obtener rentas, plusvalías o una combinación de ambas (se incluyen los inmuebles vacíos)
- Se excluyen los activos materiales cedidos en leasing (remisión a Norma de Arrendamientos)

Francisco Cuesta Aguilar – Página 2

VALORACIÓN INICIAL General

- Precio de adquisición o coste de producción
- Impuestos indirectos no recuperables de la HP
- Valor actual de las obligaciones derivadas del desmantelamiento, retiro y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, reconociendo los pasivos
- Gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del activo, por financiación ajena, específica o genérica, destinada a financiar la adquisición o construcción
- Costes de renovación, ampliación o mejora (si aumenta su capacidad o productividad, o alarga su vida útil)

VALORACIÓN INICIAL

General

- Las inversiones realizadas por el arrendatario que no sean separables del activo se contabilizarán como inmovilizado material o inversión inmobiliaria cuando cumplan la definición de activo
- Amortización según la vida útil que será la duración del contrato de arrendamiento (siempre que sea inferior a la vida económica del activo), incluido el período de renovación cuando existan evidencias que soporten que la misma se va a producir

VALORACIÓN INICIAL

Permutas

- Una permuta tiene carácter comercial si:
 - La configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
 - El valor actual de los flujos de efectivo de las actividades de la empresa afectada por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la operación
- No se considerará comercial una permuta de activos de la misma naturaleza y uso en la empresa
- Es necesario que la diferencia surgida resulte significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados

Francisco Cuesta Aguilar – Página 5

VALORACIÓN INICIAL

Permutas

- Si la permuta tiene carácter comercial, el activo recibido se valorará por el valor razonable del activo entregado más, si procede, la contrapartida monetaria entregada (las diferencias con el valor contable, a resultados)
- Si la permuta no tiene carácter comercial, o no puede obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el activo recibido se valorará por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado (límite del valor razonable)

Francisco Cuesta Aguilar – Página 6

VALORACIÓN POSTERIOR

- Las NIC 16-40 prevén 2 sistemas:
 - Coste
 - Revalorización
- No se admite el criterio de revalorización
- Criterio de coste: precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro reconocidas

REVALORIZACIÓN INICIAL

- A la entrada en vigor del PCEA (31-12-2008)
- Opcional
- Cualquiera que sea su uso o destino (principio de uniformidad)
- Excluidos inmuebles con minusvalías (deterioro)
- Diferenciando terreno y construcción
- Valor razonable (tasación posterior a 31-12-2005)
- 2 sistemas de ajuste de la amortización acumulada: (i) Reexpresión proporcional; (ii) Eliminación
- Ajuste del VNC contra reservas
- Información en la memoria
- Reserva indisponible (disponible según la amortización, deterioro o disposición)
- ¿Revalorización de construcción totalmente amortizada?

Francisco Guesta Aguilera - Página 8

VALORACIÓN POSTERIOR

Amortización

- Desde que estén disponibles para su uso
- Hasta que se den de baja o se clasifiquen como mantenidos para la venta
- Se deduce el valor residual
- Durante la vida útil
- Sistemática y racional
- Atendiendo a la depreciación sufrida por su funcionamiento, uso o disfrute, obsolescencia técnica o comercial

Francisco Cuesta Aguilar – Página 9

VALORACIÓN POSTERIOR

Amortización

- Amortización independiente de la parte de un activo cuyo coste sea significativo y tenga una vida útil distinta
- Los terrenos tienen vida ilimitada y no se amortizan (salvo los costes de rehabilitación que incluyan)
- Los cambios del valor residual, vida útil o método de amortización se contabilizan como cambio en la estimación contable, salvo que se trate de un error
- Revisión de valor residual, vida útil y método de amortización a la fecha de cierre del ejercicio
- Ajustes por pérdidas por deterioro o reversiones

Francisco Cuesta Aguilar – Página 10

VALORACIÓN POSTERIOR

Deterioro de valor

- Valoración, al menos al cierre del ejercicio, de existencia de indicios de que algún activo pueda estar deteriorado
- Existe deterioro cuando el valor neto contable es superior al importe recuperable (mayor entre valor razonable menos costes de venta, y valor uso)
- Reconocimiento en resultados (cuenta compensadora)
- Reversión, en su caso, con idéntico planteamiento (límite del valor contable del activo si no se hubiese registrado deterioro de valor)

Francisco Cuesta Aguilar – Página 11

VALORACIÓN POSTERIOR

Deterioro de valor

- Unidades generadoras de efectivo: grupo identificable más pequeño de activos que genera entradas de efectivo que son, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos
- Asignación de activos comunes y fondo de comercio
- Orden de imputación de la depreciación: (1) fondo de comercio (nunca revierte); (2) resto de activos, en proporción a su valor contable (límite del importe recuperable)

Francisco Cuesta Aguilar – Página 12

BAJA

- En caso enajenación o disposición por otra vía, o cuando no se esperen obtener beneficios futuros
- La diferencia entre el precio (menos costes de venta) y el valor neto contable se contabiliza en resultados

Normas de Valoración 4ª y 5ª

Inmovilizado Intangible

Francisco Cuesta Aguilar

CONCEPTO

- Remisión a Norma 2ª
- Además de requisitos generales, identificable si cumple alguno de los requisitos siguientes:
 - Separable (puede ser vendido, cedido, entregado para su explotación, arrendado o intercambiado)
 - Surge de derechos legales o contractuales, con independencia de que los mismos sean separables de la entidad (ejemplo: aplicación adquirida con derecho de uso exclusivo)
- Se excluyen gastos de establecimiento, marcas, cabeceras de periódicos o revistas, sellos o denominaciones editoriales, listas de clientes u otras partidas similares, generadas internamente

Estándar Internacional – Página 15

VALORACIÓN POSTERIOR

Particularidades

- Remisión general a Norma 2ª
- Aunque la NIC 38 prevé 2 sistemas (coste y revalorización) el PCEA no admite el criterio de revalorización
- Amortización para activos con vida útil indefinida
 - Existirá vida indefinida cuando no haya un límite previsible del período durante el cual se espera que el activo genere flujos de efectivo
 - No se amortizan aunque sí deberá valorarse su deterioro
 - Revisión de vida útil, al menos al cierre del ejercicio (si pasa a tener vida útil definida se tratará como cambios en la estimación contable, salvo que se trate de un error)
- Deterioro y baja: sin particularidades

Francisco Cuesta Aguilar – Página 16

NORMAS PARTICULARES

Investigación y Desarrollo

- **Los gastos de investigación son gastos del ejercicio**
- **Los gastos de I (+D) podrán (deberán) activarse si se cumplen los siguientes requisitos:**
 - Estar específicamente individualizados por proyectos y su coste claramente establecido para que pueda ser distribuido en el tiempo
 - Tener motivos fundados de éxito técnico y rentabilidad económico-comercial del proyecto
- **Amortización según vida útil:**
 - I: máximo de 5 años
 - D: presunción (iuris tantum) de máximo de 5 años

Francisco Cuesta Aguilar – Página 17

NORMAS PARTICULARES

Propiedad Industrial

- **Adquisición a terceros o gastos de desarrollo capitalizados cuando se obtenga la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial**
- **Régimen general de amortización y deterioro de los Activos Intangibles**

NORMAS PARTICULARES

Fondo de Comercio

- Pago anticipado realizado por la entidad adquirente, de los beneficios económicos futuros de la entidad adquirida, que no hayan podido ser identificados individualmente y reconocidos por separado
- Sólo se puede contabilizar cuando derive de una adquisición onerosa, en una combinación de negocio
- Se incluye la cesión (adquisición) de cartera
- No se amortiza
- Atribución a UGE
 - Deterioro, en su caso, en primer lugar
 - No cabe reversión del deterioro

Francisco Cuesta Aguilar – Página 19

NORMAS PARTICULARES

Gastos de Adquisición de Cartera

- **Compra por una entidad de los derechos económicos derivados de un conjunto de pólizas de su cartera a favor de un mediador**
- **Activación: importe satisfecho en la adquisición**
- **Amortización: sistemática en función del mantenimiento de los contratos de dicha cartera y del patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros derivados de la misma**
- **Deterioro: régimen general de Activos Intangibles**

Francisco Cuesta Aguilar – Página 20

NORMAS PARTICULARES

Derechos de Traspaso

- Sólo se puede contabilizar cuando derive de una adquisición onerosa
- Régimen general de amortización y deterioro de los Activos Intangibles

NORMAS PARTICULARES

Programas de Ordenador

- **Adquisición a terceros o generación interna (idem a gastos de desarrollo)**
- **Se excluyen los gastos de mantenimiento y formación**
- **Régimen general de deterioro de los Activos Intangibles**

NORMAS PARTICULARES

Otros

- Concesiones administrativas, derechos comerciales, propiedad intelectual, licencias
- Requisitos generales de Activos Intangibles

Norma de Valoración 6ª

Activos y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

Francisco Cuesta Aguilar

CONCEPTOS Y CLASIFICACIÓN

- **Activos materiales mantenidos para la venta: activos materiales cuyo valor contable se recuperará mediante su venta en lugar de por su uso continuado**
- **Puede tratarse de grupos de activos (y pasivos)**
- **Requisitos:**
 - **Disponible en sus condiciones actuales para la venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta**
 - **Venta altamente probable: (1) plan de venta comprometido e iniciación de programa para encontrar comprador y completar el plan; (2) negociación en mercado activo a precio adecuado en relación a su valor razonable actual; (3) se espera completar el plan en 1 año (flexible por causas ajenas al control de la entidad); (4) es improbable la retirada del plan**

Francisco Cuesta Aguilar – Página 25

VALORACIÓN

- Los activos materiales mantenidos para la venta se valorarán por el menor entre:
 - VNC (considerando el deterioro que pueda existir en el momento de la reclasificación)
 - Valor razonable menos costes de venta
- Supone obviar el valor de uso en el test de deterioro
- La diferencia que en su caso pudiera aparecer (sólo puede ser negativa) a resultados
- No amortización
- Deterioro, en su caso, obviando el valor de uso
- Incumplimiento de requisitos: reclasificación según su naturaleza y valoración por el menor entre VNC e importe recuperable (diferencia a resultados)

Norma de Valoración 7^a

Arrendamientos

Francisco Cuesta Aguilar

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- Tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente
- Ejemplos de transferencia de riesgos y beneficios:
 - La propiedad del activo se transfiere al arrendatario al finalizar el plazo de arrendamiento
 - La opción de compra es inferior al valor razonable
 - El valor actual de las cuotas suponen la práctica totalidad del valor razonable
 - Activo especializado para el arrendatario
 - El período de arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo
 - ...

Francisco Cuesta Aguilar – Página 28

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- Exclusividad de objeto social (asegurador y leasing)
- El arrendatario, en el momento inicial, registrará un activo y un pasivo, ambos por el mismo importe, el menor entre:
 - Valor razonable del bien arrendado
 - Valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento, utilizando como tipo de descuento el tipo implícito en el arrendamiento, y excluyendo las cuotas contingentes
- Tipo implícito del arrendamiento: resultado de comparar el valor razonable del activo más los costes directos iniciales del arrendador con el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento más el valor residual no garantizado

Francisco Cuesta Aguilar – Página 29

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- El activo se registrará según su naturaleza
- Los gastos directos iniciales del arrendatario se consideran mayor valor del activo
- Puede ocurrir que el interés del contrato de leasing sea inferior al interés implícito: el valor razonable (y gastos) considerado por el arrendador es superior al valor razonable real (motivos comerciales)

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- El activo se amortizará, según su naturaleza, durante la vida útil del activo si existe certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción de compra, o, en su defecto, durante el plazo del arrendamiento
- El pasivo se amortizará en función de la parte de la cuota satisfecha que no representa carga financiera
- La carga financiera total se distribuirá durante el plazo del arrendamiento, imputándose a resultados en cada ejercicio por aplicación de un tipo de interés constante sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar
- Los pagos contingentes son **gastos del ejercicio**

ARRENDAMIENTO OPERATIVO

- Acuerdo mediante el que el arrendador conviene con el arrendatario el derecho a usar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas, sin que se trate de un arrendamiento financiero
- Las cuotas se reconocerán como gasto (ingreso) para el arrendatario (arrendador) en función del devengo

VENTA CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO POSTERIOR

- Se trata de una forma de financiación
- El arrendatario:
 - No variará la calificación del activo
 - No reconocerá resultado alguno
 - Registrará el importe recibido con abono a un pasivo financiero
 - Distribuirá la carga financiera total durante el plazo del arrendamiento, imputándose a resultados en cada ejercicio por aplicación de un tipo de interés constante sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar
 - Contabilizará los pagos contingentes como gastos del ejercicio

Francisco Cuesta Aguilar – Página 33