

<b>CONTABILIDAD</b>	<b>SUPUESTO PRÁCTICO SOBRE DISTINTOS ASPECTOS RELATIVOS A LA VALORACIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>Núm. 60/2002</b>
---------------------	---	-------------------------

**M.<sup>a</sup> BEGOÑA VILLARROYA LEQUERICAONANDIA**  
**ISABEL REDONDO VALDEOLMILLOS**

*Profesoras de Contabilidad de la Facultad de Ciencias  
Económicas y Empresariales. Universidad de Valladolid*

**Extracto:**

**S**UPUESTO práctico sobre distintos aspectos relativos a la valoración del inmovilizado material en cuyo contenido se recoge la aplicación de algunas normas de resoluciones del ICAC relativas a la valoración del Inmovilizado Material, así como de respuestas a las consultas realizadas en este Instituto.



**ENUNCIADO**

La sociedad ABC, empresa dedicada a la compra-venta de mercancías «S», nos pide que valoremos algunos elementos de su inmovilizado material con fecha 31 de diciembre de 2001, disponemos para ello de la siguiente información:

1.º Formalizó con fecha 31-03-1999 un contrato privado de compra-venta sobre un bien inmueble no construido en el momento de la firma del contrato y sobre el que se estableció un pacto expreso de reserva de dominio por parte del vendedor hasta el cobro de la totalidad del precio convenido para dicho bien. El pago se efectúa atendiendo al siguiente calendario:

FECHA	OBRA	IVA	TOTAL
31-03-1999 Firma contrato privado .....	100.000	16.000	116.000
30-09-1999 .....	50.000	8.000	58.000
30-03-2000 .....	50.000	8.000	58.000
30-09-2000 Firma escrituras .....	300.000	48.000	348.000

Para poder afrontar los pagos anteriores, solicitó y le fue concedido un préstamo a un año por importe de 100.000 € que devengó unos intereses de 10.000 €, de los cuales se devengaron en el año 1999 por importe de 7.500 € y el resto en 2000. El pago de los intereses, así como el principal de la deuda, tuvo lugar el 30 de marzo de 2000. Por otra parte a partir del 30-09-00 se subrogó en un préstamo hipotecario de 250.000 € a 15 años al 6,5 por 100 de interés anual pagadero anualmente.

Además, le fue concedida el 30 de abril de 2000 una subvención para adquisición de «nuevos inmuebles» por importe de 100.000 € que se hizo efectiva en abril de 2001.

La firma de la escritura y los gastos de registro, etc., supusieron un desembolso adicional de 50.000 € más un IVA de 4.000 €.

Desde la entrega de llaves, hasta final del año 2000, ABC efectuó unas obras de acondicionamiento del edificio necesarias para su explotación en alquiler. El coste de las mismas ascendió a 35.937,5 € (más IVA).

En el contrato de arrendamiento del edificio, que se firmó el 1 de marzo del año 2001, se estableció una duración inicial de 5 años y un alquiler mensual de 2.500 € que se hará efectivo de forma semestral y anticipada.

Además de los derivados de su financiación, otros gastos relacionados con el edificio son:

Gasto de mantenimiento: 2.000 €

Gastos de comunidad: 5.500 €

IBI (el valor catastral del suelo es según recibo el 45% del total): 1.500 €

El valor de mercado del edificio a 31 de diciembre de 2000 era de 625.000 € pero, ante la proliferación en esta misma zona de edificios de características similares al descrito, ha descendido a 31 de diciembre de 2001 hasta 580.000 €.

La vida útil y el método elegido por ABC, SA, para reflejar las amortizaciones de sus construcciones es respectivamente 50 años y lineal.

Se sabe que ABC incorpora, como mayor valor de su inmovilizado material y siempre que le sea posible, las cargas financieras.

2.º Con fecha 30 de noviembre de 2001 ha llegado a la empresa una nueva maquinaria cuyo valor de mercado ascendía a 60.000 € (más IVA) que se financió mediante la entrega al proveedor, además de 7.800 € en efectivo, de los bienes siguientes:

- Parte de los elementos de transporte adquiridos con fecha 30-06-1999, y cuyo valor neto contable ascendía en el momento de la entrega a 33.900 €, fue valorado a efectos de la permuta en 30.000 €.
- Un terreno cuyo precio de adquisición ascendió a 25.000 € y que estaba provisionado en 5.000 €. Fue valorado en 27.000 € (operación exenta de IVA).

La amortización que se venía practicando sobre los elementos de transporte era lineal en una vida útil de 5 años, se estima igualmente que el valor que se espera recuperar al final de dicho período es del 10 por 100. La maquinaria se imputa a resultados a razón de un 6 por 100 cada año.

SOLUCIÓN

1.º La contabilización de la adquisición de la compra del inmueble deberá realizarse siguiendo lo indicado en la respuesta a una consulta realizada al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC en adelante) y publicada en el Boletín del ICAC núm. 39 de septiembre de 1999 en la que se recoge que el comprador está efectuando entregas de efectivo al proveedor en concepto de «a cuenta» de obras futuras por lo que los importes entregados se deberán registrar como un anticipo para inmobilizaciones materiales.

Posteriormente, a la firma de las escrituras, cuando el comprador ha recibido del proveedor el inmueble ya construido, deberá contabilizarlo como inmobilizado material.

Por lo tanto los asientos que ABC, SA, recogió en su libro diario relativos a esta edificación fueron los siguientes:

Por el primer pago efectuado a la firma del contrato privado:

	_____ 30-03-99 _____	
100.000	<i>Anticipo de inmov. material</i>	
16.000	<i>IVA soportado</i>	
	a Banco C/C	116.000
	_____ x _____	

Por el segundo pago efectuado.

	_____ 30-09-99 _____	
50.000	<i>Anticipo de inmov. material</i>	
8.000	<i>IVA soportado</i>	
	a Banco C/C	58.000
	_____ x _____	

Por el tercer pago efectuado.

	_____ 30-03-00 _____	
50.000	<i>Anticipo de inmov. material</i>	
8.000	<i>IVA soportado</i>	
	a Banco C/C	58.000
	_____ x _____	

Por el pago efectuado a la firma de escrituras.

		30-03-00		
500.000	<i>Edificios en curso</i>			
48.000	<i>IVA soportado</i>			
		a	<i>Anticipo de inmov. material</i>	200.000
		a	<i>Banco C/C</i>	348.000
		x		

Por su parte, el 30 de marzo de 1999, le conceden un préstamo con el que financiar, en parte, los pagos efectuados:

		30-03-99		
100.000	<i>Banco C/C</i>			
10.000	<i>Gastos por int. diferidos</i>			
		a	<i>Préstamo C/P</i>	110.000
		x		
		31-12-99		
7.500	<i>Gastos Fros. ptmo.</i>			
		a	<i>Gastos por int. diferidos</i>	7.500
		x		

Al llegar a este punto nos surge la siguiente duda: ¿puede llevarse como mayor valor del inmovilizado el gasto financiero del préstamo devengado aun si la empresa no ha incorporado todavía a su patrimonio dicho inmueble? Pensamos que la respuesta podría ser afirmativa porque en la Resolución de 9 de mayo de 2000 del ICAC, por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción, en su norma novena, punto segundo, segundo párrafo, recoge que se permite incorporar los gastos financieros (siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento, no se sobrepase el valor de mercado o reposición...) como mayor valor del inmovilizado en curso y dado que la cuenta 239 «Anticipos para Inmovilizaciones Materiales» pertenece al subgrupo 23 «Inmovilizado Material en Curso» y porque el criterio que se sigue en la empresa consiste en incorporar, siempre que sea posible, dichos gastos, por tanto:

		31-12-99		
7.500	<i>Edificios en curso</i>			
		a	<i>Trabajos realizados para su inm. mat. en curso</i>	7.500
		x		

Con fecha 30 de marzo de 2000, la empresa ABC, SA, además de devolver el préstamo (por su valor de reembolso) y pasar a resultados los gastos financieros devengados, al igual que el ejercicio anterior, los incorporaría a su inmovilizado.

	30-03-00	
110.000	<i>Préstamos C/P</i>	
	<i>a Banco C/C</i>	110.000
	30-03-00	
2.500	<i>Gastos Fros. ptmo.</i>	
	<i>a Gastos por int. diferidos</i>	2.500
	30-03-00	
2.500	<i>Edificios en curso</i>	
	<i>a Trabajos realizados para su inmov. mat. en curso</i>	2.500
	x	

En relación con la subvención que le fue concedida para adquirir la construcción:

	30-04-00	
100.000	<i>JC y L deudora subv. concedidas</i>	
	<i>a Subv. oficiales de capital</i>	100.000
	30-04-01	
100.000	<i>Banco C/C</i>	
	<i>a JC y L deudora subv. concedidas</i>	100.000
	x	

Aunque el cobro de la subvención no se produce hasta abril de 2001, su imputación a ingresos, como veremos, se hará en proporción a la depreciación experimentada por el edificio.

Con respecto al préstamo hipotecario, dado que el valor actual de una renta a 15 años, a un tipo anual del 6,5 por 100 es de 9,40267, para un préstamo de 250.000 € la cuota anual será de 26.588,19 (250.000 / 9,40267).

30-09-00

250.000 Banco C/C

148.822,85 Gastos por int. diferidos

a Préstamo Hipot. L/P 372.234,66  
(26.588,19 × 14)

a Préstamo Hipot. C/P 26.588,19

x

La distribución de la cuota entre intereses y devolución del principal se recoge para los primeros años en la tabla siguiente:

CUOTA	INTERESES	AMORTIZACIÓN PRINCIPAL (26.588,19 - INTERESES)	DEUDA PENDIENTE
1. <sup>a</sup>	16.250 (250.000 × 6,5%)	10.338,19	239.661,81 (250.000 – 10.338,19)
2. <sup>a</sup>	15.578,02 (239.661,81 × 6,5%)	11.010,17	228.651,64 (239.661,81 – 11.010,17)
3. <sup>a</sup>	14.862,36	11.725,83	216.925,81
4. <sup>a</sup>	14.100,18	12.488,01	204.437,80
...	...	...	...

En los asientos de ajuste de 31 de diciembre, ABC lleva a resultados los intereses devengados en el período comprendido entre el 30 de septiembre y el 31 de diciembre.

31-12-00

4.062,50 Gastos Fros. ptmo.  
(250.000 × 6,5% × 3/12)

a Gastos por int. diferidos 4.062,50

x

Como el edificio no entra en condiciones de funcionamiento hasta el 31 de diciembre, hasta ese momento y siempre que se cumplan el resto de condiciones necesarias para la activación de cargas financieras, deberá la empresa incorporarlas a su inmovilizado.

_____	31-12-00	_____	
4.062,50		<i>Edificios en curso</i>	
		<i>a Trabajos realizados para su inmov. mat. en curso</i>	4.062,50
_____	x	_____	

Quedarían todavía pendientes de incorporarse como mayor valor del inmovilizado los gastos de escritura, registro, notario...

_____	30-09-00	_____	
50.000		<i>Edificios en curso</i>	
4.000		<i>IVA soportado</i>	
		<i>a Banco C/C</i>	54.000
_____	x	_____	

Y las obras de acondicionamiento necesarias para la explotación del edificio.

_____	31-12-00	_____	
35.937,50		<i>Gastos acondicionamiento</i>	
5.750		<i>IVA soportado</i>	
		<i>a Banco C/C</i>	41.687,50
_____	31-12-00	_____	
35.937,50		<i>Edificios en curso</i>	
		<i>a Trabajos realizados para inmov. mat. en curso</i>	35.937,50
_____	x	_____	

Finalmente, con fecha 31 de diciembre, el edificio queda valorado en 600.000.

_____	31-12-00	_____	
600.000		<i>Edificio</i>	
		<i>a Edificios en curso</i>	600.000
_____	x	_____	

Durante el siguiente ejercicio las operaciones relacionadas con este inmovilizado son las siguientes:

Respecto de los gastos.

	_____ año 01 _____	
5.500	<i>Gastos de comunidad</i>	
2.000	<i>Servicios exteriores</i>	
1.500	<i>Impto. bienes inmuebles</i>	
	<i>a Banco C/C</i>	9.000
	_____ x _____	

A partir del 31 de diciembre del año 2000, el edificio entra en condiciones de funcionamiento por lo que ya comienza a amortizarse, para diferenciar la parte del suelo del vuelo y a falta de conocimientos que le permitieran utilizar otro criterio más razonable, ABC, SA, ha optado por mantener la relación que figura en su recibo del impuesto de bienes inmuebles que como recoge el enunciado es de un 45 por 100 para el suelo, siendo por lo tanto la parte que se amortiza el 55 por 100 del total en una vida útil de 50 años. Este mismo criterio se seguirá a la hora de imputar a resultados parte de la subvención.

	_____ 31-12-01 _____	
6.600	<i>Dot. amort. edificio</i> (55% × 600.000 × 1/50)	
	<i>a Amort. acum. edif.</i>	6.600
	_____ x _____	

Los ingresos se obtienen, por una parte, al pasar a resultados la subvención y por otra al arrendar el edificio:

	_____ 31-12-01 _____	
1.100	<i>Subv. of. de capital</i> (55% × 100.000 × 1/50)	
	<i>a Subv. traspasadas a rdos.</i>	1.100
	_____ x _____	

_____	1-03-01	_____	
15.000	Banco C/C		
		a Ingresos por arrendamiento	15.000
_____	1-09-01	_____	
15.000	Banco C/C		
		a Ingresos por arrendamiento	15.000
_____	x	_____	

El ajuste de los ingresos correspondientes a enero y febrero del año próximo que se han cobrado el 1 de septiembre sería el siguiente:

_____	31-12-01	_____	
5.000	Ingresos por arrendamiento		
		a Ingresos anticipados	5.000
_____	x	_____	

Lo único que nos quedaría pendiente de comprobación es conocer si es necesario dotar una provisión para el edificio.

Para responder a esta pregunta acudimos a la respuesta dada por el ICAC a una consulta (recogida en el Boletín del ICAC N° 39 de septiembre de 1999) en la que se recoge que tal y como dice el apartado quinto de la norma de valoración segunda contenida en la quinta parte del PGC que establece que: «Deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias con el fin de atribuir a cada elemento de Inmovilizado material el inferior valor de mercado que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que el valor contable del inmovilizado no sea recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos, incluida la amortización».

Por tanto para delimitar si se debe dotar provisión o no, se compara el valor neto contable con su valor de mercado, y si este último es menor, se compara el valor neto contable con el valor de recuperación que se determina a partir del valor actual de los ingresos y gastos derivados del activo de acuerdo con las circunstancias concretas de la empresa que deben quedar explicitadas y justificadas en la memoria.

Lo que se persigue es saber si la generación de ingresos permite recuperar el activo teniendo en cuenta los gastos necesarios para su funcionamiento, es decir, los derivados de la utilización del activo que le son directa o indirectamente imputables con criterios razonables.

En este caso tendríamos como gastos:

- El IBI, los gastos de comunidad, los gastos de mantenimiento, la amortización y los gastos financieros del préstamo hipotecario, pero como expresamente se señala en la respuesta a la consulta mencionada, los gastos financieros del préstamo que financia el inmovilizado no se tendrán en cuenta de tal manera que la estructura financiera no afecte a la valoración del activo, con la excepción de aquellos que se hayan incluido antes de la puesta en condiciones de funcionamiento en el precio de adquisición o coste de producción.

Y como ingresos:

- Los ingresos de arrendamiento, con lo que el rendimiento neto que se ha obtenido será de 14.400:
  - Ingresos: 30.000 (arrendamiento)
  - Gastos: 5.500 (comunidad) + 2.000 (mantenimiento) + 1.500 (IBI) + 6.600 (dot. amort.) = 15.600

El valor actual de este rendimiento, suponiendo que se mantiene en los 49 años de vida útil que le queda al edificio, a una tasa de retorno del 5 por 100 asciende a: 261.629,59 €.

Por lo tanto, el valor de recuperación del edificio ascendería a 261.629,59 €, importe inferior al valor neto contable (593.400 €) en 331.770,41, por lo tanto, y, según esta interpretación de la contestación a la consulta, se debería dotar una provisión por el importe mencionado.

Sin embargo, además de los ingresos del arrendamiento y aunque no se trate de un ingreso de explotación, pensamos que también deberían incluirse los ingresos derivados de la imputación a resultados de parte de la subvención porque no fueron reconocidos como ingreso el ejercicio en que le fue concedida la subvención fundamentalmente por el principio de prudencia, y se vienen llevando a resultados desde entonces en la misma proporción en que se amortiza el inmovilizado, cumpliendo así tanto con el principio del devengo, ya que (en opinión de AECA) se deberá distribuir el ingreso en los ejercicios en que se den las circunstancias efectivas productoras del ingreso, como con el de correlación entre ingresos y gastos.

En este caso:

- El rendimiento neto que se ha obtenido será de 15.500:
  - Ingresos: 30.000 (arrendam.) + 1.100 (subv.)= 31.100
  - Gastos: 5.500 (comun.) + 2.000 (manten.) + 1.500 (IBI) + 6.600 (dot. amort.) = 15.600

El valor actual de este rendimiento, suponiendo que se mantiene en los 49 años de vida útil que le queda al edificio, a una tasa de retorno del 5 por 100 asciende a: 281.615,19 €.

A dicha cantidad, pensamos que debería incorporarse el valor actual del suelo: 270.000 (el 45% del valor del edificio).

Por lo tanto el valor de recuperación del edificio bajo las premisas descritas ascendería a 551.615,19 €, importe inferior al valor neto contable (593.400 €) en 41.784,81, por lo que se debería dotar una provisión por dicho importe.

2.º Respecto de la valoración de la maquinaria del punto segundo, se trata de una operación en la que se realiza una permuta en la que se recibe un inmovilizado de 60.000 € de valor de mercado a cambio de un elemento de transporte que ha sido valorado en 30.000, un terreno valorado a efectos del canje en 27.000 € y dinero 3.000 € (más el diferencial de IVA).

La norma de valoración que sobre valoración del inmovilizado material entregando como pago parcial otro inmovilizado material se recoge en la Resolución del ICAC de 30 de julio de 1991 dice que se aplicará lo previsto en esta resolución para permutas sobre el inmovilizado recibido valorándola en general por el valor neto contable del bien que se transmite más el diferencial monetario, con el límite máximo del valor de mercado del activo recibido.

Además, en la letras a) y b) del apartado 2.2 de la norma primera de esta misma resolución se recoge que:

- a) *...Cuando el valor de mercado de este bien fuera menor que el valor del inmovilizado cedido, se registrará un resultado negativo que se anotará en la cuenta 671 «Pérdidas procedentes del inmovilizado material» del PGC.*
- b) *Al dar de baja el inmovilizado cedido por el valor neto contable, se reconocerá en su caso un exceso de la provisión existente, registrándose en la cuenta 792 «Exceso de provisión del inmovilizado material» del PGC por la diferencia entre el valor del bien recibido tal y como se determina en la presente norma, y el valor neto contable del inmovilizado cedido a cambio.*

Como el valor neto contable del bien que se transmite es: 33.900 (el elemento de transporte) + 20.000 (25.000 – 5000; los terrenos menos su provisión) = 53.900 €.

El diferencial monetario: 3.000 € (sin incluir el diferencial de IVA que asciende a 4.800 = 16% de 60.000 – 16% de 30.000).

La suma de ambos es de 56.900 €, importe inferior al valor de mercado, por lo que podremos llevar a resultados parte de la provisión: 3.100 €, valorando en 60.000 € el inmovilizado recibido.

Antes de reflejar los asientos que se harían de seguirse esta primera opción, calculamos el precio de adquisición del elemento de transporte:

$$33.900 = \text{Elem. tte.} - \text{Amort. acum. (30-11-01)}$$

$$\text{Amort. acum. (30-11-01)} = 90\% \text{ Elem. tte. (29/12} \times 20\%)$$

$$33.900 = \text{Elem. tte.} - 0,435 \text{ Elem. tte.}$$

$$\text{Elem. tte.} = 60.000$$

$$\text{Amort. acum. elem. tte.} = 26.100$$

Por la dotación del elemento de transporte:

	30-11-01	
9.900		
<i>Dot. amort. elem. tte.</i>		
(11/12 × 20% × 90% 60.000)		
	a	<i>Amort. acum. elem. tte.</i>
		9.900
	x	

La permuta se reflejaría de la siguiente manera:

	30-11-01	
60.000		
<i>Maquinaria</i>		
9.600		
<i>IVA soportado</i>		
5.000		
<i>Prov. para terrenos</i>		
26.100		
<i>Amort. acum. elem. tte.</i>		
	a	<i>Terrenos</i>
		25.000
	a	<i>Exceso prov. inm. mat.</i>
		3.100
	a	<i>Elem. tte.</i>
		60.000
	a	<i>IVA repercutido</i>
		4.800
	a	<i>Tesorería</i>
		7.800
	x	

Nos quedaría por reflejar la amortización de la máquina nueva:

	31-12-01	
300 <i>Dot. amort. máquina</i> (6% × 60.000 × 1/12)		
	a <i>Amort. acum. máquina</i>	300
	x	

Sin embargo, pensamos que esta forma de contabilizar la operación es contraria al principio de no compensación por lo que proponemos la siguiente:

Para valorar la nueva maquinaria resultaría más lógico calcular la proporción que cada uno de los inmovilizados entregados, al valor acordado para la permuta, representa sobre el total, y a partir de estos datos aplicar la norma de valoración mencionada pero sin compensar las pérdidas del elemento del transporte con el exceso de provisión derivado de la transmisión de los terrenos, es decir, aplicando los apartados a) y b) anteriormente mencionados; el a) en la valoración del elemento de transporte y el b) para los terrenos.

Como el elemento de transporte tiene un valor contable de 33.900 y equivale al 50 por 100 del bien recibido (30.000 €), en esta parte de la operación tendríamos una pérdida de 3.900 €.

Con respecto al terreno, es valorado 2.000 € por encima de su precio de adquisición, por lo tanto no necesitamos provisión, pudiendo llevarse en su totalidad a resultados, por otra parte los 2.000 € que se obtendrían como beneficio si se tratara de una venta, no pueden reflejarse como tal, reconociéndose como menor valor del bien recibido.

Los asientos que haríamos de seguir esta segunda opción serían:

	30-11-01	
9.900 <i>Dot. amort. elem tte.</i> (11/12 × 20% × 90% 60.000)		
	a <i>Amort. acum. elem. tte.</i>	9.900
	x	

La permuta se reflejaría de la siguiente manera:

		30-11-01		
58.000	<i>Maquinaria</i>			
9.600	<i>Hda. púb. IVA soportado</i>			
5.000	<i>Prov. para terrenos</i>			
26.100	<i>Amort. acum. elem. tte.</i>			
3.900	<i>Pérd. proc. inm. mat.</i>			
		<i>a Terrenos</i>		25.000
		<i>a Exceso prov. inm. mat.</i>		5.000
		<i>a Elem. tte.</i>		60.000
		<i>a Hda. púb. IVA repercutido</i>		4.800
		<i>a Tesorería</i>		7.800
		x		

Nos quedaría por reflejar la amortización de la máquina nueva:

		31-12-01		
290	<i>Dot. amort. máquina</i>			
	<i>(6% × 58.000 × 1/12)</i>			
		<i>a Amort. acum. máquina</i>		290
		x		