

Adquisición de un crédito deteriorado con garantía hipotecaria

Análisis de la consulta 2 del BOICAC 127, de septiembre de 2021

Javier López Jerez

Profesor del CEF.-

Extracto

Sobre el tratamiento contable de la adquisición de un crédito deteriorado con garantía hipotecaria, antes y después de la reforma introducida en el Plan General de Contabilidad por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

Consulta 2

Sobre el tratamiento contable de la adquisición de un crédito deteriorado con garantía hipotecaria, antes y después de la reforma introducida en el Plan General de Contabilidad por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

Respuesta

La presente contestación aborda las cuestiones planteadas acerca de los criterios a seguir para contabilizar un crédito adquirido con deterioro crediticio antes y después de la reforma aprobada por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objetivo de aclarar el registro inicial y posterior de estas operaciones. A tal efecto, se diferenciará entre los créditos adquiridos antes y después del 1 de enero de 2021, fecha de entrada en vigor de la reforma.

A) Ejercicios iniciados antes del 1 de enero de 2021

La interpretación de este Instituto sobre el reconocimiento de los ingresos por intereses de un crédito adquirido con deterioro crediticio (que gozaba de garantía real) se publicó en la consulta 5 del BOICAC número 80, de diciembre de 2009 (NFC035925).

Las principales conclusiones incluidas en la respuesta son las siguientes, bajo la premisa de que, en aplicación de la norma de registro y valoración (NRV) 9.^a, «Instrumentos financieros», del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, estos créditos, con carácter general, debían incluirse en la categoría de «Préstamos y partidas a cobrar»:

1. El tipo de interés efectivo de la operación debería calcularse a partir de los flujos de efectivo estimados (considerando las pérdidas por deterioro incurridas) y no de los flujos de efectivo contractuales. Adicionalmente, si no se conociese con exactitud algún otro parámetro para su cálculo como, por ejemplo, la fecha en que previsiblemente se cobre el crédito, también deberá realizarse la correspondiente estimación.
2. Con posterioridad al reconocimiento inicial habrá que tener en cuenta lo establecido en el punto 2.1.3 de la NRV 9.^a para efectuar las correcciones valorativas que procedan, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor del crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia definitiva del deudor o por la pérdida de valor del inmueble sobre el que se ha constituido la garantía. A estos efectos, considerando que el crédito objeto de consulta goza de la citada garantía real, cuya ejecución ha iniciado la entidad financiera transmitente dentro de un procedimiento judicial por impago, en la estimación de los flujos de efectivo futuros se deberán tener en cuenta los que podrían resultar por la ejecución de la misma.
3. Si, como consecuencia de la obtención de información adicional o del conocimiento de nuevos hechos, se produce un cambio de estimación que ponga de manifiesto la obtención de flujos de efectivo superiores a los inicialmente previstos, deberá aplicarse lo señalado en la NRV 22.^a, «Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables», en cuya virtud la empresa deberá calcular un nuevo tipo de interés efectivo, sin que proceda practicar ajuste alguno en el valor en libros del activo en el momento en que se produce el cambio de estimación.
4. En todo caso, para realizar las estimaciones será de aplicación el principio de prudencia incluido en el apartado 3, «Principios contables», del Marco Conceptual del PGC, en el que se establece: «Se deberá ser prudente en las estimaciones y valoraciones a realizar en condiciones de incertidumbre».

Sin perjuicio de lo anterior, cabe resaltar que en la operación descrita concurren unas circunstancias particulares, como son el hecho de que el deudor haya dejado de atender el pago de las cuotas de la hipoteca y que la entidad de crédito haya iniciado el correspondiente procedimiento judicial por impago, circunstancias que podrían poner de manifiesto que las estimaciones a que se refiere la presente consulta no se puedan realizar con el suficiente grado de fiabilidad, lo que exigiría otorgar al crédito un tratamiento contable similar al recogido en el PGC para las cuentas en participación.

A la vista de estos antecedentes, cabría concluir que:

- a) La redacción de los dos primeros puntos que se han reproducido ha podido llevar a considerar que, atendiendo a la singularidad de estas operaciones, el flujo de efectivo derivado de la realización de la garantía o de la posterior venta del crédito se podía tener en cuenta a los efectos de estimar el tipo de interés efectivo de la operación.
- b) La interpretación publicada en el BOICAC número 80 no limita el reconocimiento de intereses en los créditos con deterioro crediticio. No obstante, es preciso tener en cuenta que la aplicación del criterio del coste amortizado requiere, como paso previo, que se pueda realizar una estimación fiable del importe de los flujos de efectivo del crédito y del momento temporal en que se recibirán.

Esto es, el cálculo del tipo de interés efectivo no solo depende de que se pueda realizar una estimación fiable del importe a recuperar por la ejecución de la garantía, neto de los gastos de realización, sino también del momento temporal en que se recibirán, porque cuanto mayor sea ese periodo menor será la tasa de interés.

Por eso, en la respuesta se apunta que, ante la falta de fiabilidad en las estimaciones a realizar, la contabilización del crédito debería haber seguido el criterio previsto para las cuentas en participación.

- c) Adicionalmente, este Instituto considera que cuando el propósito principal de la adquisición del crédito fuese la incorporación del activo sobre el que se ha constituido la garantía al patrimonio de la empresa, para su posterior uso o transformación, no se debería reconocer ingreso alguno y el activo financiero se mantendrá valorado por su precio de adquisición menos, en su caso, las correcciones valorativas necesarias.

En cuanto al tratamiento contable de la liquidación del crédito en el momento en el que se adjudica el inmueble, habrá que tener en cuenta que la operación realizada no es asimilable directamente a una permuta de inmovilizado regulada en la NRV 2.^a, «Inmovilizado material», del PGC, ya que uno de los elementos sustantivos de esta figura es la entrega de un elemento no monetario y en la operación descrita en la consulta se recibe un bien inmueble a cambio de la entrega de un elemento monetario.

Por lo tanto, cabe traer aquí a colación el criterio recogido en el apartado 2.3 de la norma decimotercera, «Normas particulares», de la Resolución del ICAC de 14 de abril de 2015 por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción, en los siguientes términos:

2.3. Los bienes recibidos por el cobro de créditos se valorarán por el importe por el que figure en cuentas el crédito correspondiente al bien recibido, más todos aquellos gastos que se ocasionen como consecuencia de esta operación, o por el valor razonable del bien recibido si este fuese menor.

De todo lo anterior se dará cumplida información en la memoria de las cuentas anuales con objeto de que las mismas presenten la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

B) Ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021

La nueva redacción de la NRV 9.^a del PGC para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 introduce dos elementos de análisis a los efectos de otorgar el adecuado tratamiento contable a un crédito adquirido con deterioro crediticio; a saber:

- a) En primer lugar, se debe analizar si el activo financiero reúne las características de un acuerdo básico de préstamo.

Los flujos de efectivo a considerar a estos efectos son los que derivan exclusivamente del acuerdo contractual del instrumento, sin tener en cuenta por lo tanto el hipotético flujo a recibir por la adjudicación y posterior realización de la garantía.

Si los flujos contractuales de un activo financiero pasan el citado test podrá contabilizarse a coste amortizado siempre y cuando se cumpla la segunda condición.

- b) El segundo requisito se centra en el examen del modelo de negocio de la entidad en relación con esa categoría de activo financiero.

En relación con este punto es preciso señalar que el crédito se podrá incluir en la cartera de «Activos financieros a coste amortizado» si el instrumento se gestiona con el propósito de cobrar los flujos de efectivo contractuales.

Por el contrario, en el supuesto de que el modelo de negocio fuese el cobro o la venta del activo financiero, la empresa clasificará el crédito en la cartera de «Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto».

Para el caso concreto de un crédito adquirido con deterioro crediticio, en el que la probabilidad de recibir flujos de efectivo contractuales sea muy baja, no parece que la adquisición de estos activos financieros pueda encuadrarse en un modelo de (solo) cobrar los flujos contractuales.

Por ello, en principio, estos instrumentos deberán contabilizarse a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, salvo en aquellos supuestos más excepcionales en los que, atendiendo a la gestión desarrollada, proceda contabilizarlos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (porque cumplan la definición de mantenidos para negociar o se gestionen en grupo sobre la base de su valor razonable).

No obstante, si el modelo de negocio de una entidad es adquirir una cartera de préstamos que puedan incluir o no activos financieros que hayan sufrido deterioro crediticio, el conjunto de la cartera podría clasificarse en la categoría de «activos financieros a coste amortizado» en la medida en que el objetivo de la entidad fuese obtener los flujos de efectivo cobrados.

Sin perjuicio de lo anterior, es preciso considerar que tanto si se contabilizan en la cartera de «Activos financieros a coste amortizado» como si se incluyen en la cartera de «Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto» el registro de los intereses seguiría el mismo criterio.

En este punto, de forma coherente con el enfoque seguido para realizar el test del acuerdo básico de préstamo, cabría concluir que el tipo de interés efectivo se debería calcular considerando exclusivamente los flujos de efectivo contractuales del instrumento financiero, sin tener en cuenta el que pudiera surgir de la realización de la garantía.

En su caso, la posterior adjudicación del inmueble se tratará de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2.3 de la norma decimotercera, «Normas particulares», de la Resolución de 14 de abril de 2015, teniendo en cuenta que, si el activo financiero se ha venido contabilizando a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, el inmueble se reconocerá por dicho valor en la fecha de la adjudicación, y la renta reconocida en el patrimonio neto se reclasificará en esa fecha a la cuenta de pérdidas y ganancias.

En todo caso, en la memoria de las cuentas anuales se deberá incluir toda la información significativa relacionada con los hechos que se han descrito, con objeto de que las mismas presenten la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

Ejemplo

Supongamos una entidad financiera Usur-Bank que posee un crédito con garantía hipotecaria frente a un cliente, James Taylor, por importe de 200.000 euros, que lo solicitó para comprar su segunda residencia en la playa.

James Taylor acuciado por otras deudas que le afectan a su domicilio particular, deja de pagar este préstamo, por lo que Usur-Bank inicia los trámites para ejecutar la hipoteca.

Ante esta situación, y debido a que Usur-Bank ya posee varios apartamentos como consecuencia de ejecuciones anteriores, decide transmitir el crédito a la empresa Oportunist, SA por un importe de 150.000 euros, siendo el valor razonable del inmueble en ese momento de 160.000 euros.

Se pide:

Contabilidad de Oportunist, SA antes del 1 de enero de 2021 y después de dicha fecha, suponiendo que el señor Taylor no atiende al crédito y que la ejecución de la hipoteca se producirá dentro de 4 años estimando unos gastos a cargo de la empresa de 5.000 euros que deberán abonarse a la finalización del pleito, momento en el cual el valor razonable del apartamento será de 250.000 euros.

El valor razonable del crédito al final del año 1 es de 140.000 euros, al final del año 2 es de 180.000 euros y al final del año 3 es de 200.000 euros. El tipo impositivo durante los 4 años es del 25 %.

La intención de Oportunist, SA con la adquisición del crédito deteriorado es lograr la propiedad final del inmueble.

Consideraciones

En la operación descrita concurre una circunstancia, como es el hecho de que el deudor haya dejado de atender el pago de las cuotas de la hipoteca o bien se hayan producido retrasos en los pagos, de ahí que el crédito se encuentre deteriorado.

1. Solución antes del 1 de enero de 2021

De acuerdo con los criterios previstos en la NRV 9.^a, «Instrumentos financieros», incluida en la segunda parte del PGC, con carácter general, la empresa deberá clasificarlo en la categoría de «préstamos y partidas a cobrar», cuyo apartado 2.1.1 señala:

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

La valoración posterior de estos activos deberá seguir el criterio del coste amortizado, precisando la citada NRV 9.^a, en su apartado 2.1.2, que:

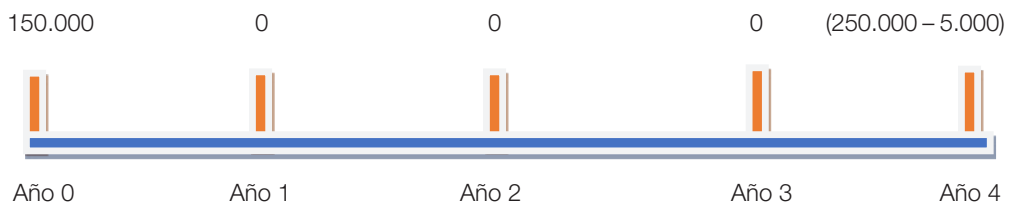
Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

En el momento inicial Oportunist, SA reconoce el crédito por su valor razonable, o bien por el valor razonable del inmueble garantizado si es que fuera menor que aquel.

VR préstamo = Importe de la contraprestación = 150.000 euros

Código	Cuenta	Debe	Haber
252	Créditos a largo plazo	150.000	
572	Banco e instituciones de crédito c/c vista, euros		150.000

Al tenerlo calificado en la partida de «créditos y partidas a cobrar», calculo el TIE, a partir del siguiente esquema:



TIE = 13,049515737 %

A 31 de diciembre del año 1 actualizamos el crédito:

Código	Cuenta	Debe	Haber
252	Créditos a largo plazo	19.574,27	
762	Ingresos de créditos (13,049515737 % × 150.000)		19.574,27

A 31 de diciembre del año 2 actualizamos el crédito:

Código	Cuenta	Debe	Haber
252	Créditos a largo plazo	22.128,62	
762	Ingresos de créditos (13,049515737 % × 169.574,27)		22.128,62



A 31 de diciembre del año 3 actualizamos el crédito:

Código	Cuenta	Debe	Haber
252	Créditos a largo plazo	25.016,30	
762	Ingresos de créditos (13,049515737 % × 191.702,90)		25.016,30

También a 31 de diciembre del año 3 reclasificamos el crédito:

Código	Cuenta	Debe	Haber
542	Créditos a corto plazo	216.719,19	
252	Créditos a largo plazo		216.719,19

Y posteriormente recibimos el bien al que damos de alta por su valor razonable, dando de baja el crédito y abonando los gastos del litigio:

Código	Cuenta	Debe	Haber
21	Inmovilizaciones materiales	250.000	
542	Créditos a corto plazo		245.000
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		5.000

2. Solución después del 1 de enero de 2021

A partir del 1 de enero de 2021 y siguiendo la respuesta a la consulta, en primer lugar, se debe analizar si el activo financiero reúne las características de un acuerdo básico de préstamo.

- a) Los flujos de efectivo a considerar a estos efectos son los que derivan exclusivamente del acuerdo contractual del instrumento, sin tener en cuenta por lo tanto el hipotético flujo a recibir por la adjudicación y posterior realización de la garantía.

Si los flujos contractuales de un activo financiero pasan el citado test podrá contabilizarse a coste amortizado siempre y cuando se cumpla la segunda condición.

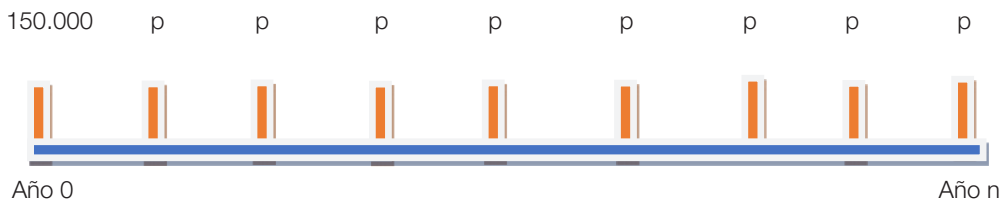
Obviamente es muy complicado que, a partir de la transmisión de un crédito deteriorado por el banco, puedan reactivarse los cobros.

- b) El segundo requisito se centra en el examen del modelo de negocio de la entidad en relación con esa categoría de activo financiero.

Con respecto a este punto es preciso señalar que el crédito se podrá incluir en la cartera de «Activos financieros a coste amortizado» si el instrumento se gestiona con el propósito de cobrar los flujos de efectivo contractuales.

Por lo tanto, si se reactivan los pagos por parte del deudor James Taylor y el modelo de negocio de Oportunist, SA, implica el deseo de llevar hasta el final los cobros derivados del crédito, este se contabilizará como un «**Activo financiero a coste amortizado**».

En este caso calcularíamos el TIE de la operación con los flujos esperados a lo largo de y el desembolso inicial, contabilizando año a año a través del coste amortizado.



$$\text{TIE} = X\%$$

Código	Cuenta	Debe	Haber
252	Créditos a largo plazo	150.000	
572	Banco e instituciones de crédito c/c vista, euros		150.000

Por el contrario, en el supuesto de que el modelo de negocio fuese el cobro o la venta del activo financiero, la empresa clasificará el crédito en la cartera de «**Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto**».

Para el caso concreto de un crédito adquirido con deterioro crediticio, en el que la probabilidad de recibir flujos de efectivo contractuales sea muy baja, no parece que la adquisición de estos activos financieros pueda encuadrarse en un modelo de (solo) cobrar los flujos contractuales.

Por ello, en principio, estos instrumentos deberán contabilizarse a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, salvo en aquellos supuestos más excepcionales en los que, atendiendo a la gestión desarrollada, proceda contabilizarlos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (porque cumplan la definición de mantenidos para negociar o se gestionen en grupo sobre la base de su valor razonable).

En este caso de considerar el crédito «Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto», en el momento de su adquisición haremos:



Código	Cuenta	Debe	Haber
252	Créditos a largo plazo	150.000	
572	Banco e instituciones de crédito c/c vista, euros		150.000

A 31 de diciembre del año 1 actualizamos el crédito a su valor razonable de 140.000 euros:

Código	Cuenta	Debe	Haber
800	Pérdidas en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	10.000	
252	Créditos a largo plazo		10.000

Por el efecto impositivo:

Código	Cuenta	Debe	Haber
4740	Activos por diferencias temporarias deducibles	2.500	
8301	Impuesto diferido (25% × 10.000)		2.500

Por la regularización de las cuentas de los grupos 8 y 9:

Código	Cuenta	Debe	Haber
8301	Impuesto diferido	2.500	
133	Ajustes por valoración en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	7.500	
800	Pérdidas en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		10.000

A 31 de diciembre del año 2 actualizamos el crédito a su valor razonable de 180.000 euros:

Código	Cuenta	Debe	Haber
252	Créditos a largo plazo	40.000	
900	Beneficios en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		40.000

Por el efecto impositivo:

Código	Cuenta	Debe	Haber
8301	Impuesto diferido (25% × 40.000)	10.000	
4740	Activos por diferencias temporarias deducibles		2.500
479	Pasivos por diferencias temporarias imponibles		7.500

Por la regularización de las cuentas de los grupos 8 y 9:

Código	Cuenta	Debe	Haber
900	Beneficios en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	40.000	
8301	Impuesto diferido		10.000
133	Ajustes por valoración en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		30.000

A 31 de diciembre del año 3 actualizamos el crédito a su valor razonable de 200.000 euros:

Código	Cuenta	Debe	Haber
252	Créditos a largo plazo	20.000	
900	Beneficios en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		20.000

Por el efecto impositivo:

Código	Cuenta	Debe	Haber
8301	Impuesto diferido (25% × 20.000)	5.000	
479	Pasivos por diferencias temporarias imponibles		5.000

Por la reclasificación del crédito de largo a corto plazo:

Código	Cuenta	Debe	Haber
542	Créditos a corto plazo	200.000	





Código	Cuenta	Debe	Haber
▶			
252	Créditos a largo plazo		200.000

Por la regularización de las cuentas de los grupos 8 y 9:

Código	Cuenta	Debe	Haber
900	Beneficios en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	20.000	
8301	Impuesto diferido		5.000
133	Ajustes por valoración en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		15.000

A 31 de diciembre del año 4 actualizamos el crédito a su valor razonable de 250.000 euros:

Código	Cuenta	Debe	Haber
252	Créditos a largo plazo	50.000	
900	Beneficios en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		50.000

Por el efecto impositivo:

Código	Cuenta	Debe	Haber
8301	Impuesto diferido (25% × 50.000)	12.500	
479	Pasivos por diferencias temporarias imponibles		12.500

Por la adjudicación:

Código	Cuenta	Debe	Haber
21	Inmovilizaciones materiales	250.000	
542	Créditos a corto plazo		250.000

A continuación, calculamos el saldo de la cuenta 133, «Ajustes por valoración en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto»:

133, «Ajustes por valoración en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto»

Año 1	7.500		
		30.000	Año 2
		15.000	Año 3
Saldo acreedor = 37.500 euros			

Teniendo en cuenta los movimientos del año 4, el saldo teórico de la cuenta 133, «Ajustes por valoración en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto», sería de $37.500 + 37.500 = 75.000$ euros.

El saldo de la cuenta 479, «Pasivos por diferencias temporarias imponibles», será:

479, «Pasivos por diferencias temporarias imponibles»

Año 1	0		
		7.500	Año 2
		5.000	Año 3
		12.500	Año 4
Saldo acreedor = 25.000 euros			

Por la imputación a resultados de la operación que se contrató por 150.000 euros y se va a adjudicar por 250.000 euros:

Código	Cuenta	Debe	Haber
802	Transferencia de beneficios en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	100.000	
7630	Beneficios de cartera de negociación		100.000

Por el efecto impositivo:

Código	Cuenta	Debe	Haber
479	Pasivos por diferencias temporarias imponibles	25.000	
8301	Impuesto diferido (25% × 100.000)		25.000



Por la regularización de las cuentas de los grupos 8 y 9:

Código	Cuenta	Debe	Haber
900	Beneficios en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	50.000	
8301	Impuesto diferido	12.500	
133	Ajustes por valoración en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	37.500	
802	Transferencia de beneficios en activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		100.000

Por los gastos del litigio que suponen un menor ingreso de la operación:

Código	Cuenta	Debe	Haber
7632	Beneficios de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	5.000	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		5.000

Como puede desprenderse de los dos tratamientos genéricos, para antes y después del 1 de enero de 2021, la principal diferencia estriba en el tratamiento fiscal de la operación.