

CENTRO DE ESTUDIOS FINANCIEROS

Viriato, 52
28010 MADRID

Gran de Gràcia, 171
08012 BARCELONA

Alboraya, 23
46010 VALENCIA

Ponzano, 15
28010 MADRID

www.cef.es

902 88 89 90

info@cef.es

MARZO 2006 – NÚMERO 276

DIRECTOR

Roque de las Heras Miguel

COORDINADORES

M.^a José Leza Angulo

(Abogada. Máster en Tributación)

Sotero Amador Fernández

(Economista. Máster en Dirección Económico-Financiera)

CONSEJO ASESOR

- Roberto Alonso Alonso
(Inspector de Hacienda del Estado)
- Luis Manuel Alonso González
(Catedrático de Derecho Financiero y Tributario)
- Oriol Amat Salas
(Catedrático de Economía Financiera y Contabilidad)
- María Dolores Arias Abellán
(Catedrática de Derecho Financiero y Tributario)
- Inocencio Carazo González
(Auditor de Cuentas)
- Monserrat Casanovas Ramón
(Catedrática de Economía Financiera y Contabilidad)
- José Luis Cea García
(Catedrático de Economía Financiera y Contabilidad)
- José Juan Ferreiro Lapatza
(Catedrático de Derecho Financiero y Tributario)
- María Antonia García Benau
(Catedrática de Economía Financiera y Contabilidad)
- Lorenzo de las Heras Miguel
(Inspector de Entidades de Crédito. Banco de España)
- Antonio Longas Lafuente
(Vocal del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid)
- Joan Montllor i Serrats
(Decano de la Universidad Autónoma de Barcelona)
- Francisco José Palacio Ruiz de Azagra
(Inspector de Hacienda del Estado)
- Carlos Palao Taboada
(Catedrático de Derecho Financiero y Tributario)
- Valentín Pich Rosell
(Presidente del REAF)
- Iu Pijoan i Font
(Director General de Tributos de la Generalitat de Catalunya)
- Diego Prior Jiménez
(Catedrático de Economía Financiera y Contabilidad)
- Enrique Ribas Mirangels
(Catedrático de Economía Financiera y Contabilidad)
- Javier Romano Aparicio
(Profesor del CEF)
- Andrés Sánchez Pedroche
(Profesor Titular de Derecho Financiero y Tributario)
- Eduardo Sanz Gadea
(Inspector de Hacienda del Estado)
- Susana Sartorio Albalat
(Catedrática de Derecho Financiero y Tributario)
- Antoni Serra Ramoneda
(Catedrático Emérito de Contabilidad)
- José Tovar Jiménez
(Profesor del CEF)

NOTA: Este número 276, correspondiente al mes de marzo de 2006, está formado por **dos volúmenes**, uno referente a tributación y otro a contabilidad.

SUMARIO

VOLUMEN N.º 2

Página

CONTABILIDAD

- | | | |
|---------|---|-----|
| 21/2006 | Valoración de la idoneidad de la normativa internacional contable para las PYME españolas
(Patricia Milanés Montero y Joaquín Texera Quirós) | 211 |
| 22/2006 | Eficiencia de las normas de valoración españolas para la tasación de las propiedades inmobiliarias a fines contables: un nuevo paso hacia el logro de la armonización internacional
(Francisco Clavijo Hernández y Aurora M. ^a Rodríguez Rodríguez) | 263 |
| 23/2006 | Los inmuebles en la Circular 4/2004 del Banco de España y las NIIF: un caso práctico de arrendamiento financiero
(M. ^a Jesús Morales Caparrós, M. ^a Amparo Bentabol Manzanares y Rocío Caña Palma) | 315 |
| 24/2006 | Estructura y contenido de la Contabilidad Local
(Nicolás Sánchez García) | 345 |
| 25/2006 | Pruebas selectivas para el ingreso en el Cuerpo de Gestión de la Administración de la Seguridad Social, especialidad de Auditoría y Contabilidad
(Javier Romano Aparicio y José Tovar Jiménez) | 363 |
| 26/2006 | Consultas planteadas al ICAC
(Gabinete Jurídico del CEF) | 411 |

RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS 431

ESTUDIOS FINANCIEROS, respetando la libertad intelectual, no altera los criterios emitidos por los autores de los trabajos firmados, sin que tampoco se solidarice necesariamente con ellos.

ESTUDIOS FINANCIEROS

REVISTA DE CONTABILIDAD Y TRIBUTACIÓN

- **REDACCIÓN Y ADMINISTRACIÓN:**

C/ Viriato, 52 - 28010 MADRID
Telf.: 914 444 920

- **EDITA:**

Centro de Estudios Financieros, S.A.

- **IMPRIME:**

Artes Gráficas Coyve, S.A.
Avda. Córdoba, 21 - 2.º 1.ª
28026 MADRID

- **ISSN: 1138-9613**

- **DEPÓSITO LEGAL: M-1947-1981**

- **SUSCRIPCIÓN ANUAL (2006) 125,00 € (IVA no incluido)**

Comprende dos volúmenes:

- 1.º Legislación, Consultas, Jurisprudencia.
- 2.º Comentarios y Casos prácticos.

- **SUSCRIPCIÓN ANUAL (2006) 182,70 € (IVA no incluido)**

(Comprende los dos volúmenes indicados anteriormente y al final de cada año se recopilan en Tomos independientes: Legislación, Jurisprudencia, Consultas tributarias y Normativa contable).

- **NÚMEROS SUELTOS (Completo):**

- Suscriptores 14,43 € (IVA no incluido)
- No suscriptores 19,24 € (IVA no incluido)

© CENTRO DE ESTUDIOS FINANCIEROS

Derechos reservados, quedando prohibida la reproducción de los trabajos presentados por cualquier proceso mecánico, reprográfico o electrónico, sin la previa autorización escrita del editor.

PATRICIA MILANÉS MONTERO*Profesora doctora por la Universidad de Extremadura***JOAQUÍN TEXERA QUIRÓS***Profesor doctor por la Universidad de Extremadura***Extracto:**

El papel protagonista que comienzan a cobrar las PYME en el debate armonizador europeo, tras la escasa atención que han recibido hasta el momento en materia contable, se debe a que los reguladores comunitarios, una vez atendidas las necesidades de los grandes grupos cotizados, se disponen a adoptar un posicionamiento en relación con el artículo 5 del Reglamento 1606/2002. Las consecuencias de las diversas opciones reguladas en dicho artículo pueden ir en contra del objetivo último de la contabilidad en el actual paradigma utilitarista y proporcionar una pseudocomparabilidad de la información financiera elaborada por estas empresas.

Por ello, ante la postura adoptada por España, la adopción indirecta de la normativa internacional, modificando la legislación nacional en aquellos aspectos en los que diverja de aquélla, en este trabajo se analiza la relación existente entre los aspectos legislados en dicha normativa y la actividad real de las empresas de menor tamaño. El objetivo perseguido es valorar, a partir de las orientaciones del ISAR y aportando evidencia empírica al respecto, la idoneidad de la normativa internacional para estas empresas, con la intención de aportar luz al debate armonizador europeo y contribuir a la difícil labor que corresponde al ICAC en el actual proceso de reforma y a los recientes esfuerzos del IASB por definir a estas empresas y proponer una normativa contable internacional diferenciada para las mismas.

Sumario:

1. Introducción
 - 1.1. Justificación de la investigación.
 - 1.2. Objetivos perseguidos.
 - 1.3. Metodología empleada.
 - 1.4. Estructura del trabajo.
2. Repaso de las propuestas previas sobre normativa contable para PYME realizadas en los ámbitos nacional e internacional.
 - 2.1. La propuesta de MONEVA.
 - 2.2. Breve referencia a los distintos esfuerzos realizados en diversos países con el objeto de ofrecer un tratamiento contable diferenciado a la PYME.
 - 2.3. La propuesta del grupo consultivo especial del ISAR.
 - 2.4. La propuesta del IASB.
3. Diseño de la investigación.
 - 3.1. Objetivos perseguidos.
 - 3.2. Selección y características de la muestra.
 - 3.3. Nuestra postura previa en relación con la idoneidad de las normas internacionales para las PYME.
 - 3.4. Metodología estadística empleada.
4. Resultados obtenidos.
 - 4.1. Resultados del análisis bivalente.
 - 4.2. Resultados del análisis multivalente.
5. Conclusiones finales: contribución y limitaciones de nuestra propuesta.

ANEXOS

Anexo I: Cuestionario.

Anexo II: Relación entre el significado de cada variable y su codificación en el programa estadístico SPSS.

BIBLIOGRAFÍA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Justificación de la investigación.

La estrategia oficial de la Unión Europea en materia contable se encuentra definitivamente recogida en el Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo aprobado el 7 de junio de 2002 y publicado en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas el 11 de septiembre del mismo año.

El principal objetivo de este Reglamento es, según su artículo primero, la adopción y aplicación en la Comunidad de normas internacionales de contabilidad con el fin de armonizar la información financiera facilitada por los grupos cotizados para garantizar un alto grado de transparencia y comparabilidad de los estados financieros y, por ende, un funcionamiento eficiente del mercado de capitales de la Comunidad y del mercado interior.

Si bien el Reglamento únicamente afecta de forma directa y perceptiva a los grupos empresariales cotizados, alberga importantes consecuencias para las PYME recogidas en la letra a) del artículo 5 de su texto, en el que la Comisión establece lo siguiente:

«Los Estados miembros podrán permitir o exigir: a) a las sociedades mencionadas en el artículo 4 (sociedades que forman parte de grupos cotizados), que elaboren sus cuentas anuales; b) a las sociedades distintas de las mencionadas en el artículo 4, que elaboren sus cuentas consolidadas, sus cuentas anuales o ambas, de conformidad con las normas internacionales de contabilidad...».

Es decir, que los reguladores de cada País miembro, en virtud de este artículo están en posesión de la facultad de «obligar» o «permitir voluntariamente» a las empresas no obligadas directamente por el Reglamento, entre ellas las pequeñas y medianas empresas (PYME), a aplicar las normas internacionales en la llevanza de su contabilidad y en la presentación de los estados contables de síntesis.

En nuestra opinión, dada la escasa atención prestada hasta el momento a las PYME en materia contable, a pesar del importante papel económico y social que desempeñan en la Comunidad, este proceso de cambio podría ser aprovechado para mejorar su entorno informativo, sobre todo incidiendo, tal como apuntaron en 1999 MONEVA, CUELLAR, PAOLINI y DEMARTINI (1999; pág. 4), en el incremento de la utilidad de los estados financieros para la toma de decisiones de gestión.

Sin embargo, las consecuencias de las diversas opciones con las que cuentan los Estados miembros a la hora de aplicar el artículo 5 del Reglamento pueden ir en contra del objetivo último de la contabilidad en el actual paradigma utilitarista y proporcionar una pseudocomparabilidad de la información financiera elaborada por estas empresas.

Por ello, consideramos que los Países miembros deberían analizar previamente las necesidades informativas de sus pequeñas empresas y la idoneidad de la normativa internacional para las mismas al objeto de que la opción finalmente seleccionada permita asegurar la utilidad de la información financiera. Y, a continuación, deberían proceder a coordinar sus actuaciones, en la medida de lo posible, para tender a una mayor comparabilidad de dicha información en el ámbito europeo e internacional.

La postura adoptada hasta la fecha de redacción de este trabajo por el regulador español se encuentra recogida en el Libro Blanco para la Reforma de la Contabilidad, presentado al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), en junio de 2002, por la Comisión de Expertos para la Reforma de la Contabilidad en España, constituida en marzo de 2001 por Orden del Ministerio de Economía para analizar la situación actual de la contabilidad en nuestro país.

Dicha postura se concreta en que en nuestro país se debe tender a que la normativa contable respete, dentro de su independencia, lo contenido en las normas internacionales de contabilidad porque éstas representan un nivel de acuerdo internacional que puede proporcionar a la información contable el grado de uniformidad y comparabilidad deseables. Ello supone la adopción indirecta de la normativa internacional, modificando la legislación nacional en aquellos aspectos en los que diverja de aquélla.

No obstante, tal como ha apuntado el presidente del ICAC en diversos pronunciamientos públicos, la entrada en vigor de estas recomendaciones no tendrán lugar hasta el año 2007 aproximadamente, por lo que cualquier propuesta presentada en este sentido podría resultar de interés para el regulador nacional y para los reguladores del resto de países europeos.

1.2. Objetivos perseguidos.

Por todo ello y porque, al igual que la Comisión de Expertos españoles, somos conscientes del intenso proceso de discusión que generaría en cualquier Estado miembro con elevado grado de desarrollo, como el nuestro, la asunción de las normas internacionales de contabilidad, nos planteamos alcanzar dos objetivos concretos con esta investigación:

- El primer objetivo consiste en analizar la idoneidad de las normas internacionales de contabilidad que, hasta la fecha de elaboración de este trabajo, han superado los niveles técnico y político de aceptación para las PYME del país.
- El segundo objetivo planteado es contrastar empíricamente la relación entre el tamaño de las PYME españolas y la aplicabilidad de la normativa internacional con la finalidad de comprobar si existen distintos niveles de aplicabilidad en función de la dimensión.

La finalidad perseguida con ambos objetivos es aportar luz al proceso de discusión generado en relación con la contabilidad de las PYME en el actual proceso armonizador.

1.3. Metodología empleada.

Para lograr los objetivos señalados, seguiremos la metodología de trabajo recomendada por el Grupo Consultivo Especial del Intergovernmental Working Group of Experts on International Standards of Accounting and Reporting (ISAR) a los distintos países integrantes de la UNCTAD, en cuya propuesta inspiramos esta investigación. Dicha metodología consiste en medir la idoneidad de cada norma internacional para las PYME a través de la frecuencia con que la transacción en ella regulada se presenta en las empresas. Este modo de proceder parece estar avalado por la Comisión de Expertos españoles, pues en el Libro Blanco se defiende que «las normas contables de valoración y presentación de la información financiera son, necesariamente, el producto de la visión que se tiene en un momento determinado del tiempo sobre la mejor forma de reflejar las transacciones y demás sucesos económicos y además recogen, en ocasiones, el equilibrio entre los puntos de vista de diferentes agentes económicos implicados en el proceso de emisión y uso de esta información financiera».

La investigación que presentamos en el siguiente trabajo se lleva a cabo a través de un estudio empírico sin precedentes a escala internacional, ya que la citada propuesta del Grupo Consultivo se basa, únicamente, en opiniones de expertos. Además, dicho Grupo ha desvelado su desconocimiento de la existencia de investigaciones empíricas sobre los tipos de transacciones realizadas por las PYME que podrían utilizarse para guiar la elección de las International Accounting Standards (IAS) más apropiadas para las mismas.

1.4. Estructura del trabajo.

Con estos propósitos, comenzamos el estudio realizando un repaso por las propuestas previas sobre normativa contable apropiada para PYMES realizadas en los ámbitos nacional e internacional. A continuación detallamos el diseño de la investigación y mostramos los resultados con ella obtenidos, así como la contribución de la propuesta realizada, sus principales limitaciones, y las recomendaciones que estimemos oportuno realizar para el futuro.

2. REPASO DE LAS PROPUESTAS PREVIAS SOBRE NORMATIVA CONTABLE PARA PYME REALIZADAS EN LOS ÁMBITOS NACIONAL E INTERNACIONAL

En esta primera parte del trabajo realizamos un recorrido por la propuesta de normativa para PYME ofrecida por MONEVA ABADÍA (1993), también en una investigación doctoral, por los distintos esfuerzos realizados en diversos países en aras de otorgar un tratamiento contable diferenciado a las PYME, por la propuesta del Grupo Consultivo Especial del ISAR (2002) y por los pronunciamientos adoptados hasta la fecha de redacción del presente trabajo por el International Accounting Standard Board (IASB).

Nuestra intención es reflejar el contenido de estas propuestas, la metodología empleada en su confección y las limitaciones que presentan, con la finalidad de fundamentar el diseño de nuestra propia investigación. Por ello, consideramos conveniente analizar en este punto las principales características de los trabajos del ISAR y del IASB, pues los primeros constituyen el principal referente de este trabajo y los segundos proceden del organismo emisor de la normativa que nos disponemos a cuestionar en nuestro estudio empírico.

2.1. La propuesta de MONEVA.

Contenido

En el ámbito nacional, MONEVA ABADÍA (1993; págs. 224-230), tras analizar los pros y los contras de diversas alternativas ¹ posibles, propone una solución para evitar la sobrecarga en la emisión de normas que parte de la distinción entre empresas grandes y pequeñas en función los rasgos delimitadores de cada una de ellas.

Así, como todo buen intento de mejorar la normativa contable para la PYME, comienza planteando una definición de pequeña empresa para luego trasladar la división según tamaños a la normativa contable. De este modo, distingue entre dos tipos de normas:

- a) Normas contables básicas, fundamentalmente de medición (aunque también pueden ser de desglose informativo), obligatorias para todas las empresas en aras de garantizar un mínimo de comparabilidad.
- b) Normas contables complementarias, relativas a aspectos informativos que no son útiles o rentables para pequeñas empresas y, por tanto, no son de obligado cumplimiento para las mismas.

¹ Entre las alternativas analizadas por el autor se encuentran el mantenimiento de la situación, la elaboración de dos tipos de normas, la simplificación de las normas, diferenciación en las normas, el cambio de normas de elaboración del informe de auditoría y alternativas opcionales a las normas generalmente aceptadas.

No obstante, el autor especifica que dentro de estas normas complementarias pueden encontrarse, además de normas de desglose, normas de medición, entre las que destacan las relativas a:

- La contabilización del impuesto sobre beneficios.
- La contabilización de arrendamientos financieros.

Este tipo de información carecería de utilidad para las PYME o no cumpliría la restricción coste-beneficio.

Además, el autor considera perjudicial incluir en este grupo normas relativas al reconocimiento de estados contables.

Metodología

Como acabamos de exponer, la solución del autor se limita únicamente a plantear la idoneidad de distinguir entre dos tipos de normas en función del tamaño grande o pequeño de las empresas, pero no entra a valorar qué normas cabría proponer para uno u otro grupo.

No obstante, a pesar de ello, propone la metodología que a su entender procedería aplicar en caso de profundizar más en su planteamiento. Dicha metodología consiste en la fundamentación de la distinción entre normas básicas y complementarias en los siguientes aspectos:

- Las conclusiones obtenidas para cada uno de los componentes **del marco conceptual**: usuarios y objetivos de la información financiera, características cualitativas, hipótesis básicas, estados contables y reconocimiento contable. El autor propugna la conservación de un único soporte conceptual para ambos tipos de normas. Para ello, en la fijación de las mismas sería necesario aplicar cada uno de los eslabones del itinerario lógico deductivo indicados a las grandes empresas, por un lado, y a las pequeñas, por otro.
- La **utilidad** de la información económico-financiera contenida en la normativa seleccionada para la toma de decisiones de los usuarios a cada clase de empresa.
- La **rentabilidad** de dicha normativa, es decir, la aplicación de la **restricción coste-beneficio** en la elección de las normas contables para cada tipo de empresa.

Estos dos últimos aspectos señalados, el objetivo de utilidad y la característica cualitativa de economicidad, constituyen componentes básicos del marco conceptual, aunque aquí nos hemos referido a ellos como elementos independientes por la importancia que cobran para el autor a la hora de evaluar las normas contables con el objeto de otorgarles el carácter de básicas o complementarias.

Limitaciones

En cuanto a las limitaciones de la propuesta de MONEVA, a nuestro entender cabe destacar lo siguiente:

- Se trata de una solución de carácter amplio que, tal como reconoce el propio autor, no recoge las cuestiones específicas que se pueden presentar.
- Se sustenta en indicaciones genéricas y presenta un escaso nivel de desarrollo.
- No se encuentra respaldada empíricamente.

Además de estos tres aspectos negativos, el autor prevé otros posibles inconvenientes asociados a este tipo de soluciones que tienden a distinguir entre dos tipos de normas:

- La posible división en la profesión.
- La pérdida de credibilidad.
- La reducción de la comparabilidad de la información financiera.

No obstante, en nuestra opinión, el autor aporta una interesante propuesta de marco de la información contable de las pequeñas empresas y esboza tanto una definición como un sistema contable para las mismas que van a proporcionar sustento a nuestro trabajo.

Sin embargo, ni evidencia empíricamente la idoneidad de los criterios que propone para identificar las PYME ni delimita de modo expreso qué información contable deben elaborar estas empresas.

En nuestra investigación pretendemos dar un paso más en esta labor iniciada por MONEVA en nuestro país.

2.2. Breve referencia a los distintos esfuerzos realizados en diversos países con el objeto de ofrecer un tratamiento contable diferenciado a la PYME.

Según el propio IASB ², el debate acerca de la utilidad de las cuentas anuales de las pequeñas empresas, los distintos usuarios de las mismas y sus necesidades informativas encuentra sus antecedentes en Estados Unidos en el año 1976, cuando el American Institute of Certified Public Accountants (AICPA) publicó el Report of the Committee on Generally Accepted Accounting Principles for Smaller and/or Closely Held Businesses (Comité Werner).

² Accounting by Small and Medium Entities and in Emerging Economies. Revisado el 27 de junio de 2002.

La solución propuesta en este informe consiste en el establecimiento de normas que recojan desglosos informativos diferentes en función de las características de las empresas. Se plantea, por tanto, una distinción entre normas de medición de general aplicación y normas de desglose, entre las que se encuentran normas aplicables a todas las empresas y normas aplicables sólo a ciertas empresas.

En la **tabla 1** se presenta un resumen de distintos esfuerzos realizados en diversos países en aras de otorgar un tratamiento contable preferencial a la PYME, evaluados desde el «proyecto de investigación activa» introducido en mayo de 2002 en el programa del IASB cuya finalidad es presentar una propuesta oficial al IASB sobre la mejor manera de hacer frente a las necesidades de las PYME.

TABLA 1. Recientes esfuerzos realizados en pro de la mejora de las condiciones contables de las PYME

Año	País	Organismo	Documento
1994	Nueva Zelanda	Institute of Chartered Accountants	<u>Framework for Differential Reporting:</u> Incluye varias exenciones totales o parciales de reconocimiento, medición, o de requisitos de revelación de las cuentas anuales de Nueva Zelanda
1996	Estados Unidos	FASB	<u>Statement n.º 126:</u> Propone exenciones de ciertos requisitos de revelación de instrumentos financieros para ciertas entidades no públicas
1997	Reino Unido	United Kingdom Accounting Standards Board	<u>Financial Reporting Standard for Smaller Entities (FRSSE):</u> Se trata de una norma única que forma parte de las normas que componen los principios de contabilidad generalmente aceptados en el país y que recoge todos los elementos de las principales normas con que probablemente se encontrarán las empresas de tamaño menor.
1999	Canadá	Canadian Institute of Chartered Accountant (CICA)	<u>Financial Reporting by Small Business Enterprises</u>

.../...

.../...

2001	Canadá	Canada Accounting Standards Board	<u>Exposure Draft:</u> Propone exenciones de reconocimiento, medición y presentación en seis áreas de las cuentas anuales canadienses
2000-2002	Naciones Unidas	Intergovernmental Working Group of Experts on International Standards of Accounting and Reporting (ISAR)	<u>Report by the Ad Hoc Consultative Group of Experts on Accounting by Small and Medium-Sized Enterprises:</u> Establece dos niveles de PYME y ofrece unas recomendaciones que incluyen un marco conceptual y directrices contabilísticas (DCPYME) para cada nivel

FUENTE: *Elaboración propia a partir del «Accounting by Small and Medium Entities and in Emerging Economies» del IASB y el «Report by the Ad Hoc Consultative Group of Experts on Accounting by Small and Medium-Sized Enterprises» del ISAR.*

El último informe incluido en el cuadro resumen recoge la más reciente aportación realizada por el Grupo Consultivo Especial de Expertos en contabilidad de las PYME del ISAR. La labor de este organismo constituye una mera recomendación u orientación que en ningún caso posee carácter normativo. Su metodología coincide con la observada en el Reino Unido por el United Kingdom Accounting Standards para la elaboración de la Financial Reporting Standard for Smaller Entities (FRSSE).

2.3. La propuesta del Grupo Consultivo Especial del ISAR.

Contenido

La propuesta del Grupo Consultivo Especial de Expertos en contabilidad de las PYME parte de la diferenciación de tres niveles o categorías de empresas según el tamaño, dos de los cuales, el nivel II y el nivel III, son PYME.

A continuación, para cada uno de estos dos niveles propone un marco conceptual, en armonía con el del IASB, y unas directrices contabilísticas en él sustentadas.

El sistema está diseñado para posibilitar que las empresas en expansión pasen de un nivel normativo a otro, es decir, para que tiendan a la aplicación íntegra de las IAS a medida que aumenten de tamaño.

Las exigencias contables propuestas para el nivel III (empresas pequeñas y de reciente creación) son mínimas, por lo que las directrices contabilísticas (DCPYME) más elaboradas son las del nivel II (empresas medianas). Estas DCPYME están basadas en las normas internacionales vigentes el 1 de enero de 2002, aunque con unas modificaciones a la luz del programa del IASB. Su texto incluye principalmente el texto en cursiva y negrita de las normas seleccionadas (IAS 1, 7, 16, 36 ³, 17, 38, 2, 20, 37 ⁴, 18, 23, 12, 8 ⁵, 21, 10 y 24). Además, estas normas se encuentran destinadas a entidades individuales, no a grupos y no incluyen disposición alguna para la contabilidad en un entorno inflacionista.

El Grupo cita también, de modo expreso, algunas de las IAS no incluidas en el proyecto de DCPYMES, entre las que se encuentran las siguientes:

- IAS 11: Contratos de construcción.
- IAS 14: Información segmentada.
- IAS 19: Pensiones de jubilación.
- IAS 22: Uniones de empresas.
- IAS 26: Cuentas e informes financieros de los planes de jubilación.
- IAS 27: Estados financieros consolidados.
- IAS 28: Contabilización de las participaciones en empresas asociadas.

Cabe mencionar aquí que la Secretaría de la UNCTAD, en su informe de abril de 2000, previo a los trabajos del ISAR en relación con la contabilidad de las PYME, en el que diferencia entre mediana, pequeña y microempresa, establece que estas dos últimas categorías normalmente no tendrán que ocuparse de las cuestiones reguladas en las normas 19 y 26, 37, 17, 32 y 39, es decir, de:

- Las Pensiones (IAS 19, IAS 26).
- Las Provisiones (IAS 37).
- Los Arrendamientos (IAS 17).
- Los Instrumentos financieros (IAS 32, IAS 39).

³ Las DCPYME para estas empresas del Nivel II incluyen criterios relativos a la disminución del valor, pero no recogen los criterios de medición de la IAS 36. También se ha incluido la SIC 10.

⁴ No es imprescindible descontar las provisiones.

⁵ Esta versión tiene en cuenta las modificaciones propuestas en el borrador publicado en mayo de 2002 por el IASB para comentarios. Se trata de la única mejora incorporada a las DCPYME.

Metodología

En cuanto al procedimiento empleado por el ISAR para seleccionar las DCPYME hay que tener en cuenta lo siguiente:

1. Que cada norma e interpretación fue analizada a la luz del Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statement (Marco internacional para la preparación y presentación de estados financieros) en la medida en que se aplicaba a entidades de pequeño y mediano tamaño.

Dentro de dicho marco, se tuvieron en especial consideración los siguientes aspectos:

- a) La **economicidad** de aplicar una norma.
 - b) Las **necesidades** informativas de los usuarios actuales o potenciales de las cuentas anuales publicadas por estas empresas.
2. Fueron los **conocimientos y la experiencia** ⁶ en el sector de los miembros del Grupo los aspectos que sirvieron de referencia para realizar la selección. El motivo de ello es la no disponibilidad de investigaciones empíricas sobre los tipos de transacciones realizadas por las PYMES que podrían utilizarse para guiar la elección de las normas internacionales más apropiadas para las mismas.
 3. Dicha experiencia se empleó en **decidir si la mayoría de las PYME efectuaría el tipo concreto de operación a la que se aplicaría una determinada IAS** tanto de medición y contabilización como de publicación de la información. Éste fue el «criterio básico de selección» empleado por el Grupo Internacional y será, por tanto, en el que nosotros basemos la propuesta de IAS para las PYME españolas.

Limitaciones

En nuestra opinión, la propuesta del ISAR representa la aportación de mayor fundamento de todas las realizadas en los ámbitos nacional e internacional en el actual período de reforma contable en relación con la pequeña y mediana empresa.

Sin embargo, creemos que, de entrada, presenta una desventaja fundamental que es la falta de evidencia empírica que avale la elección de las DCPYME propuestas.

Asimismo, consideramos que reúne otra serie de inconvenientes, quizá fruto de su escasa madurez que, a nuestro entender, han de ser salvados lo antes posible para ratificar la operatividad

⁶ El Grupo, a pesar de no seguir un procedimiento formal, ha presentado a los Estados miembros y a otras partes interesadas las diversas etapas de la evolución de las DCPYMES, para su debate y formulación de observaciones.

de la propuesta. Nos estamos refiriendo a los inconvenientes derivados de la falta de experimentaciones prácticas con las directrices seleccionadas que permitan comprobar el grado de aceptación de las mismas y la medida en que con ellas mejora la problemática contable. Ello posibilitaría la introducción de las correcciones o mejoras oportunas.

No obstante, en el 19.º Período de Sesiones del ISAR celebrado en septiembre de 2002 se prevé:

- La amplia difusión del proyecto durante un período de tres meses aproximadamente entre los organismos normativos nacionales y regionales, las organizaciones profesionales y otras entidades interesadas, para introducir las mejoras derivadas de dichas consultas.
- La experimentación práctica del proyecto de directrices para los niveles II y III, para lo cual se prestará cooperación a las organizaciones, organismos y otras entidades internacionales, regionales y nacionales interesadas.
- La celebración de una reunión entre los miembros del Grupo Consultivo Especial para ultimar el proyecto de directrices.
- La revisión y actualización del texto final de las directrices a intervalos apropiados.

2.4. La propuesta del IASB.

Contenido

El IASB no ha elaborado hasta la fecha una propuesta normativa como tal para las empresas de tamaño menor. Sin embargo, es consciente de la enorme importancia que comporta el tema de la contabilidad en estas empresas y se plantea las siguientes cuestiones:

- Si realmente los usuarios de los estados financieros de cierto tipo de entidades necesitan una información diferente a la proporcionada por las grandes compañías.
- Si existe la posibilidad de que el coste de aplicar normas internacionales de contabilidad (IAS) sea excesivo para ciertas empresas y de que dicha aplicación requiera un cierto nivel de sofisticación o una infraestructura contable con la que no cuentan algunas economías.

No obstante, el organismo se muestra cauteloso a la hora de buscar respuesta a todas estas cuestiones y plantea la necesidad de alcanzar previamente un entendimiento común entre todos los afectados. Así, el IASB plantea una serie de argumentos en función de los cuales ciertas normas internacionales son consideradas inoportunas para las PYME, entre ellas:

- La IAS 12: Impuestos sobre beneficios.
- La IAS 17: Arrendamientos.
- La IAS 19: Beneficios a los empleados.
- La IAS 11: Contratos de construcción.
- La IAS 39: Contabilidad de instrumentos financieros.

Metodología

En cuanto a los citados argumentos en que se fundamenta la decisión anterior, el IASB identifica las siguientes posturas, complementarias y no excluyentes:

- a) Por una parte, aquellos que afirman que una IAS no suele ser **relevante**, mantienen que las pequeñas empresas muy raramente realizan el tipo de actividad en ella regulada o si lo hacen, la información no es relevante.

Como vemos, este argumento coincide plenamente con el criterio de selección fundamental del Grupo Consultivo Especial.

No obstante, el IASB reconoce la gran dificultad que entraña generalizar acerca de las IAS más adecuadas para las PYME, por las grandes diferencias existentes en cuanto a desarrollo económico y estructura empresarial entre países y entornos geográficos distintos.

Para ilustrar esta idea, el organismo de carácter privado cita el caso de la IAS 11, Contratos de construcción. Así, a pesar de que considera dicha norma inapropiada para las PYME, reconoce que en ciertas economías muchas empresas constructoras son PYME y existen entidades y proveedores que constituyen usuarios significativos de sus estados financieros.

- b) Por otra parte, según el IASB, existe una tendencia a considerar que el **coste** de aplicar algunas IAS supera el **beneficio** obtenido con ello, en algunas ocasiones.

El coste implícito en todo proceso de elaboración de estados financieros observando una determinada normativa se deja sentir con más fuerza en las pequeñas empresas. En efecto, los recursos contables con que éstas cuentan son limitados y sus sistemas de información, rudimentarios. Por tanto, en la mayoría de las ocasiones han de recurrir a servicios de profesionales externos, con frecuencia caros y difíciles de encontrar en ciertas economías.

Limitaciones

El principal inconveniente que presentan estos aspectos comentados desde el IASB es que no poseen validez, debido a que no constituyen pronunciamientos oficiales. Como es sabido, hasta la

fecha, el organismo no ha realizado ningún progreso en lo que respecta al examen de la normativa internacional para determinar su idoneidad para las PYME anunciado en su «Discusión Paper: Shaping IASC for the Future» de 1998. Y ello a pesar de la introducción en 2002 de un proyecto de investigación activa en su programa para elaborar una propuesta oficial y de la creación de un grupo de expertos que le asesore al respecto.

En cualquier caso, todos estos posicionamientos en relación con la normativa contable más apropiada para PYMES nos ayudarán a seleccionar las variables de nuestro estudio empírico, tal como veremos en el apartado relativo al diseño de la investigación que pasamos a desarrollar a continuación.

3. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Objetivos perseguidos.

En nuestra opinión, si la normativa internacional contable permitiese dar cumplimiento a los objetivos utilitaristas de la contabilidad en las PYME ⁷, su extensión a estas empresas no sólo garantizaría la comparabilidad de la información financiera a escala europea e incluso mundial, sino que preservaría la comparabilidad dentro de cada Estado miembro al tiempo que daría solución a la problemática contable que afecta a estas empresas, que consiste en el incumplimiento de sus objetivos.

Por ello, entendemos que es muy probable que el regulador internacional y los distintos reguladores nacionales deseen que dicha normativa, confeccionada para grandes empresas que cotizan en mercados internacionales, sea «aprovechable» para las empresas de menor tamaño.

No obstante, confiamos en que dicho deseo no incite a los reguladores de los Estados miembros a adoptar una decisión precipitada acerca de la contabilidad de las PYME, en el ejercicio de la potestad que les otorga el artículo 5 del Reglamento 1606/2002. En este sentido, consideramos que cualquier postura al respecto debería partir del examen de la normativa contable internacional a la luz de las circunstancias particulares de la estructura empresarial de cada país para comprobar su idoneidad para las PYME.

Bajo estas consideraciones, el objetivo de este estudio empírico consiste en analizar si las normas internacionales de contabilidad son aplicables a las PYME españolas. Contrastaremos la relación existente entre dicha aplicabilidad y la dimensión empresarial para comprobar si es necesario establecer distintos niveles de aplicabilidad de las IAS en función del tamaño, tal como propone el Grupo Consultivo Especial del ISAR.

⁷ Tales objetivos son, tal como apuntan MONEVA (1999), ABDEL-KHALIK (1983), CARSBERG y otros (1985) y PAOLINI y DEMARTINI (1997), suministrar información de utilidad para la gerencia empresarial y las entidades financieras.

Con ello pretendemos esclarecer, en la medida de lo posible, hasta qué punto es apropiada la extensión de dicha normativa a las empresas españolas de menores dimensiones por parte del regulador nacional, teniendo en cuenta los objetivos utilitaristas de la contabilidad.

A continuación comentaremos el procedimiento de selección y las características de la muestra de empresas analizada, la metodología empleada para lograr los objetivos indicados y la composición de las variables a incluir en el estudio así como las características de la fuente de datos a partir de la cual obtendremos sus valores.

3.2. Selección y características de la muestra.

Para la selección de la muestra de empresas a estudiar partimos de la información suministrada por la base de datos ARDÁN, que proporciona datos de más de 100.000 empresas españolas con forma societaria, y sometimos tales datos a un triple proceso de filtrado.

- En un primer momento, procedimos a seleccionar los datos del ejercicio más reciente disponible (2001).
- Seguidamente, eliminamos las Entidades Financieras y los Organismos Oficiales por sus específicas peculiaridades.
- Y finalmente, seleccionamos las empresas que cumplieran los requisitos regulados en la IV Directiva para las PYME medianas ⁸, con la finalidad de preservar los logros armonizadores alcanzados con la legislación comunitaria.

A continuación, optamos por emplear como referente poblacional el Informe de la Dirección General de Política de la PYME «Las PYME en España 1996-2000», por reunir, según la Secretaría de Estado de Economía, de la Energía y de la PYME, la información estadística más relevante hasta el momento sobre la realidad social y económica de las PYME.

Tras homogeneizar los datos del Servicio de Información ARDÁN con los del citado Informe Estatal, procedimos a realizar un muestreo probabilístico estratificado por Comunidades Autónomas y Sector, optando por un tamaño muestral de 500 empresas para que la recogida de datos cualitativos ⁹ necesarios para establecer distintos niveles de tamaño, que se hizo a través de encuestas de opinión, fuera viable.

La muestra definitiva quedó constituida por las 107 empresas que respondieron a los cuestionarios (enviados, en su gran mayoría), por correo postal, un 22,25 por 100 de la muestra total.

⁸ Total del balance: 14.600.000 €; Importe neto del volumen de negocio: 29.200.000 €; Número medio de empleados: 250. Importes recogidos en la IV Directiva (78/660/CEE) tras la quinta y última revisión introducida por la Directiva 2003/38/CE del Consejo de 13 de mayo de 2003 (DOE n.º L 120 de 15 de mayo de 2003, págs. 0022-0023).

⁹ Los datos cuantitativos empleados se obtuvieron directamente del Servicio de Información ARDÁN.

Aplicando diversas técnicas de análisis estadístico multivariante, como el *cluster analysis* y la regresión logística, identificamos dos grupos de tamaño en función de multitud de variables cuantitativas y cualitativas (variables mixtas) relativas a aspectos organizacionales, contables y de estructura de la propiedad.

El grupo de empresas de menor tamaño («Pequeñas» empresas) se compone de 70 entidades que se caracterizan, entre otras cosas, por poseer un Activo total neto medio inferior o igual a 5.000.000 €, por no hacer uso de las Cuentas Anuales para adoptar decisiones de gestión y por estar gestionadas por una sola persona ¹⁰.

Por el contrario, en el grupo de empresas de mayor tamaño, las 35 entidades que lo componen («Medianas» empresas) poseen un Activo menor o igual a 11.000.000 €, están gestionadas por más de una persona y hacen uso de las Cuentas Anuales para adoptar decisiones de gestión.

Esta definición mixta de PYME española, para la que se cumple la existencia de una relación inversa entre el tamaño y el número de empresas pertenecientes a cada categoría, representativa de la realidad empresarial española y europea, será la que empleemos para alcanzar los objetivos descritos anteriormente, es decir, para evaluar la idoneidad de la normativa internacional contable para las PYME españolas y comprobar si existen distintos niveles de aplicabilidad en función del tamaño.

3.3. Nuestra postura previa en relación con la idoneidad de las normas internacionales para las PYME.

3.3.1. Metodología empleada en la selección de la normativa internacional más apropiada para las PYME españolas.

Si bien esta investigación parte de la propuesta planteada por el Grupo Consultivo Especial del ISAR, ya comentada, hemos de aclarar dos cuestiones que ayudarán a entender la elección de las variables de nuestro estudio:

1.^a La primera de ellas es que las orientaciones del Grupo Consultivo han sido elaboradas atendiendo a las necesidades de países pertenecientes a economías con distinto grado de desarrollo.

En consecuencia, no desestimamos la posibilidad de que alguna de las IAS incluidas en las DCPYME no sean adecuadas para las PYME españolas de nuestra muestra y de que otras no incluidas sí lo sean.

En este sentido, el propio organismo internacional realiza una oportuna apreciación en su primer informe al margen de su propuesta de DCPYME: «Existen mayores probabilidades de que las PYME de las economías desarrolladas efectúen algunas de las transacciones más complejas que esas mismas empresas de los países en desarrollo y las economías en transición».

¹⁰ Estas afirmaciones sólo son válidas en términos de probabilidades estimadas.

Por ello, en nuestro análisis, partimos del cuerpo completo de normas internacionales adoptadas en bloque por la Comisión en junio de 2002, por recomendación del EFRAG ¹¹, es decir, de las 34 normas y sus 33 interpretaciones existentes a 1 de marzo de 2002.

Aparte de estas normas, en la actualidad, como es sabido, existen borradores de normas sobre los que se encuentra trabajando el IASB para introducir mejoras en varias de las actualmente en vigor. (Dichos proyectos, una vez que sean emitidos como normas por el IASB, habrán de ser sometidos a juicio del EFRAG quien tendrá que decidir sobre ellas.)

No obstante, este hecho no impide incluir en nuestro estudio las IAS a las que atañen tales proyectos pues, como se explica a continuación, lo que nosotros vamos a evaluar es la transacción que regula la norma, no el modo en que lo hace.

2.^a La segunda cuestión que conviene aclarar es que, de todos los criterios en que el Grupo Consultivo Especial ha basado la elaboración de su proyecto de DCPYMES, nosotros adoptaremos para nuestra propuesta, por motivos de viabilidad, el denominado criterio básico. Éste consiste en **decidir si la mayoría de las PYME efectuaría el tipo concreto de operación a la que se aplicaría una determinada IAS** tanto de medición y contabilización como de publicación de la información.

En relación con ello, la Comisión de Expertos para la reforma de la contabilidad en España determina que el propio modelo incorporado en la IV Directiva de Derecho de Sociedades, que constituye el referente del modelo español, exime a las sociedades de dimensión menor de la obligatoriedad de hacer referencia expresa en los modelos de cuentas abreviados a las *operaciones que «se presume» no se dan con carácter general* en las mismas. Así, en la legislación contable europea y en la española se sigue el mismo procedimiento que el aplicado por el ISAR pues no opera exención alguna por la dimensión empresarial, sino porque las empresas no realizan con carácter general ciertas operaciones (Comisión de Expertos para la Reforma de la Contabilidad en España, 2002; págs. 184-185).

Asimismo, la Comisión de Expertos recomienda la modificación del Código de Comercio de forma que a ciertos empresarios, seleccionados en función de su dimensión reducida o del *tipo de actividad que desarrollan*, les sean simplificadas las obligaciones contables exigidas en la actualidad. En concreto, el formato de registro propuesto en el Libro Blanco con el objeto de simplificar al máximo el cumplimiento del artículo 25.1 ¹² del Código de Comercio, contemplaría, según la Comisión de Expertos, un conjunto de *operaciones normales* para los empresarios industriales y comerciantes o *partidas habitualmente utilizadas* por ellos. No obstante, en el caso de que estas empresas lleguen a realizar otras operaciones de mayor complejidad, habrán de registrarlas, aun teniendo que acudir para ello a modelos de registro más sofisticados.

¹¹ No obstante, debido a la presión ejercida por las entidades financieras, el Comité de Reglamentación Contable (ARC) no ha aceptado las IAS 32 y 39, sobre las que se está trabajando en la actualidad.

¹² Según este artículo, todo empresario está obligado a llevar una contabilidad ordenada, adecuada a la actividad de su empresa, que permita un seguimiento cronológico de todas sus operaciones, así como la elaboración periódica de balances e inventarios.

En nuestro análisis observaremos esta misma filosofía. Sin embargo, en lugar de basarnos en nuestras propias presunciones, experiencias y conocimientos teóricos, que no dejan de ser limitados en este sentido, basaremos gran parte de nuestras decisiones en la opinión de los propios gerentes de las empresas españolas.

Con ello, pretendemos aportar evidencia empírica a la ardua tarea que en nuestro país compete al ICAC en virtud del artículo 5 del Reglamento de junio de 2002 y paliar, asimismo, uno de los inconvenientes que, a nuestro entender, presenta la propuesta del ISAR, esto es, la falta de evidencia empírica que la respalde.

No obstante, a continuación procederemos a analizar previamente cada IAS para decidir cuáles de ellas conviene someter a la decisión de estos empresarios.

En cuanto al resto de criterios empleados por el ISAR (economicidad y necesidades informativas), que constituyen componentes básicos del marco conceptual, consideramos inoportuno incluirlos en nuestro estudio por su inviabilidad, aunque no cabe duda de que contribuirían enormemente a incrementar la fiabilidad de cualquier propuesta realizada en este sentido.

3.3.2. *Justificación de la selección de las variables de nuestro estudio.*

En la **tabla 2** presentamos de forma resumida la postura que tomamos de entrada ante las IAS adoptadas hasta la fecha por la Comisión, apoyándonos en el proyecto de directrices presentado al ISAR por el Grupo Consultivo Especial.

Como ya ha sido indicado en el apartado anterior, el procedimiento empleado consiste en evaluar cada norma por separado para adoptar un posicionamiento previo al respecto debidamente justificado. Los posibles resultados de dicha evaluación pueden concretarse en:

- La aceptación *a priori* de la norma.
- Su desestimación previa.
- El sometimiento de la norma a la opinión de los propios empresarios. Éstas van a ser las IAS cuyas transacciones constituirán las variables integrantes del cuestionario ¹³.

Para ello, tal y como se ha explicado en el epígrafe anterior, no entraremos a valorar la idoneidad del contenido de las normas internacionales para las pequeñas y medianas empresas españolas debido a la inviabilidad de emplear criterios que permitan debatir al respecto, tales como la economicidad (relación coste-beneficio) o la evaluación de las necesidades informativas de los usuarios. En nuestra opinión, dicha labor es excesivamente compleja y requeriría la implicación de empresarios, usuarios de la información financiera, profesionales y reguladores contables en la realización de propuestas, su sometimiento a consultas, su ensayo en las empresas y la posterior evaluación de su impacto en las mismas y en los usuarios.

¹³ Véase Anexo 1.

Así, nuestra aportación consistirá en decidir la conveniencia de cada una de estas normas para las pequeñas y medianas empresas, en función de la frecuencia con la que la transacción o el aspecto concreto en ellas regulado se presenta en las mismas.

TABLA 2. Posicionamiento del ISAR vs. Posicionamiento propio frente a la normativa internacional.

IAS/IFRS ⁽¹⁾	Postura del ISAR	Nuestra postura
IAS 1: Presentación de estados financieros	DCPYME 1	Aceptación previa
IAS 2: Existencias	DCPYME 6	Aceptación previa
IAS 7: Estados de Flujos de Tesorería	DCPYME 2	Aceptación previa
IAS 8: Políticas contables	DCPYME 12	Aceptación previa
IAS 10: Acontecimientos posteriores a la fecha de cierre del balance	DCPYME 14	Aceptación previa
IAS 11: Contratos de construcción	Excluida	Aceptación previa (para PYMES constructoras)
IAS 12: Impuestos sobre beneficios	DCPYME 11	Aceptación previa
IAS 14: Informe sobre segmentos	Excluida	Desestimación previa
IAS 16: Propiedades, planta y equipo	DCPYME 3	Aceptación previa
IAS 17: Arrendamientos	DCPYME 4	Cuestionada
IAS 18: Ingresos	DCPYME 9	Aceptación previa
IAS 19: Beneficios a los empleados	Excluida	Cuestionada
IAS 20: Contabilidad de las subvenciones del gobierno e información a revelar sobre la ayuda gubernamental	DCPYME 7	Cuestionada
IAS 21: Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera	DCPYME 13	Cuestionada
IFRS 3: Combinaciones de negocios (uniones de empresas)	Excluida	Desestimación previa (sólo hay 1 en la muestra)
IAS 23: Costes de financiación	DCPYME 10	Aceptación previa

.../...

.../...

IAS 24: Publicación de información sobre las empresas vinculadas	DCPYME 15	Cuestionada
IAS 26: Cuentas e informes financieros de los planes de jubilación	Excluida	Cuestionada
IAS 27: Estados financieros consolidados y contabilización de inversiones en subsidiarias	Excluida ^(II)	Desestimación previa
IAS 28: Contabilización de inversiones en empresas asociadas	Excluida	Cuestionada
IAS 29: Información financiera en economías hiperinflacionarias	— ^(III)	Desestimación previa
IAS 30: Información a revelar en los estados financieros de bancos e instituciones financieras similares	— ^(IV)	Desestimación previa (no forman parte de las PYME de la muestra)
IAS 31: Información financiera sobre intereses en negocios conjuntos	—	Cuestionada
IAS 32: Instrumentos financieros: presentación e información a revelar	—	Cuestionada
IAS 33: Beneficios por acción	—	Desestimación previa
IAS 34: Información financiera intermedia	—	Desestimación previa
IFRS 5: Operaciones en discontinuación	—	Desestimación previa
IAS 36: Deterioro del valor de los activos	DCPYME 3	Aceptación previa
IAS 37: Provisiones y activos y pasivos contingentes	DCPYME 8	Aceptación previa
IAS 38: Activos intangibles	DCPYME 5	Aceptación previa
IAS 39: Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración	—	Cuestionada
IAS 40: Propiedades de inversión	—	Cuestionada
IAS 41: Agricultura	—	— ^(V)

^(I) Normas adoptadas por la Comisión Europea a fecha de realización de este trabajo.

^(II) Las DCPYMES están destinadas a entidades individuales, no a grupos.

^(III) Las DCPYMES no incluyen disposición alguna para la contabilidad en un entorno inflacionista.

^(IV) Recordemos que el tipo de entidades a las que se refiere la norma no forman parte de las PYME del Nivel II.

^(V) No nos pronunciamos al respecto.

Tras esta aclaración, pasamos a justificar a continuación la postura adoptada para cada norma.

- **Normas internacionales aceptadas previamente**

Entre las normas internacionales que hemos coincidido en aceptar sin someter a la opinión de los propios empresarios se encuentran las IAS 1, 2, 7, 8, 10, 11, 12, 16, 18, 23, 36, 37 y 38. Todas ellas han sido incorporadas por el Grupo Consultivo Especial a su proyecto de directrices, excepto la IAS 11 sobre contratos de construcción.

Nuestra decisión de aceptar de un modo previo algunas de estas trece normas se fundamenta en la idea de que regulan aspectos comunes a toda empresa con independencia del tamaño, la forma jurídica, la cotización o no en mercados regulados, etc., y por ser, por tanto, imprescindibles para la llevanza de la contabilidad en las mismas.

Tal es el caso de las IAS 1 (Presentación de estados financieros), 2 (Inventarios), 8 ¹⁴ (Políticas contables), 10 (Acontecimientos posteriores a la fecha de cierre del balance), 16 (Propiedades, planta y equipo), 18 (Ingresos), 23 (Costes de financiación), 36 (Deterioro del valor de los activos), 37 (Provisiones y activos y pasivos contingentes) y 38 (Activos intangibles).

Sin embargo, por lo que respecta a las IAS 7, 11 y 12, la decisión acerca de su adopción entraña mayor dificultad debido a que los aspectos en ellas regulados, en nuestra opinión, no tienen por qué presentarse en todo tipo de entidad. A continuación planteamos los principales motivos que nos han llevado a aceptar *a priori* estas normas.

En relación con el objetivo de la IAS 7 (Estado de Flujos de Tesorería), la Comisión de Expertos del Libro Blanco, en su postura de reformar la contabilidad española para adaptarla a la normativa internacional, propone, entre otras cosas, que se complete el Plan General de Contabilidad con un estado de flujos de tesorería para aquellas empresas que presenten el balance en su modelo normal, con lo que su obligatoriedad no sería extensiva a las PYME de menores dimensiones ¹⁵.

A pesar de ello, nosotros decidimos aceptar esta norma, por diversos motivos que relacionamos a continuación:

- 1.º La norma exige a todas las empresas la presentación de un estado de flujo de efectivo como parte integrante de sus estados financieros, porque todas las empresas necesitan efectivo por

¹⁴ Cabe destacar, en relación con esta norma, la única cuyas modificaciones propuestas por el IASB en el borrador de mayo de 2002 han sido incorporadas al proyecto de directrices, el enorme debate que ha suscitado su contenido en el seno del ISAR, sobre todo por lo que respecta a la declaración de las políticas contables, que en el 19.º período de sesiones fue calificada como bastante gravosa para las PYME.

¹⁵ Recordemos que según la IV Directiva y la legislación contable española, están obligadas a elaborar balance normal las grandes y medianas empresas aunque estas últimas están exentas de publicar dicho modelo, pudiendo publicar el formato abreviado.

las mismas razones, por muy diferentes que sean las actividades que constituyen su principal fuente de ingresos. En ella se especifica expresamente que la necesidad de los usuarios de los estados financieros de conocer cómo la empresa genera y utiliza el efectivo y los equivalentes al efectivo es independiente de la naturaleza de las actividades que ésta realice.

- 2.º Según el ISAR, las «transacciones en efectivo» son las que entrañan menor dificultad de medición en términos financieros para las PYME ¹⁶. Y en nuestra opinión, esta mayor facilidad que supone la medición o valoración de las transacciones realizadas en efectivo es la que podría inducir a muchos gerentes de pequeñas y medianas empresas a elaborar una contabilidad paralela y ajena a la exigida legalmente basada en el registro de la corriente de cobros y pagos en efectivo, para conocer la marcha de sus negocios.

De cualquier modo, consideramos que la decisión de aceptar previamente la norma internacional que regula la confección de un estado de flujo de efectivo para todo tipo de PYME es incluso más acertada en el caso de las PYME de menores dimensiones las cuales realizan más operaciones en efectivo que las más grandes. De hecho, para las pequeñas empresas de reciente creación que constituyen el Nivel III, el Grupo Consultivo Especial ¹⁷ propone, durante una fase de transición o si sus ingresos totales no exceden de un nivel previamente establecido, una contabilidad sobre la base de la gestión, esto es, una contabilidad de caja.

La IAS 11, que regula el tratamiento contable a aplicar a los ingresos y costes asociados a contratos de construcción en los estados financieros del constructor, excluida expresamente por el Grupo Consultivo de su proyecto de directrices ¹⁸, en nuestra opinión, es una norma apta para las PYME constructoras españolas, debido a dos aspectos que señalamos a continuación:

- 1.º El reconocimiento, por parte del IASB, de la dificultad de generalizar al respecto debido a las grandes diferencias existentes entre las estructuras empresariales de distintos países. El organismo, a pesar de optar por calificar de inoportuna la norma para las empresas de menores dimensiones, considera que en ciertas economías muchas empresas constructoras son PYME.
- 2.º La estructura empresarial de nuestro país demuestra, como se deduce de la distribución sectorial por Comunidades Autónomas de nuestra muestra, que el 11 por 100 de las PYME pertenecen al sector de la construcción. En nuestra opinión, ésta es una proporción nada despreciable que ratifica nuestra postura. De todos modos, al igual que existen en nuestro

¹⁶ Le siguen las transacciones a crédito, la depreciación de activos y reservas, el cambio de valor de los activos físicos y financieros, y, en último lugar, el capital intelectual, las marcas propias, los conocimientos técnicos de los empleados, la fidelidad de los clientes, etc.

¹⁷ Aunque el Grupo excluye el estado de flujos de tesorería de los estados de las empresas del Nivel III, reconoce la importancia de que éstas lleven registros de tesorería para su supervivencia.

¹⁸ Esta decisión del Grupo Consultivo Especial suscitó gran debate, ya que en su primer informe se expuso que aunque se podría considerar como una norma específica de un sector, incorpora un principio fundamental de contabilización de ingresos que se aplica a todas las empresas que en la fecha de contabilización tienen contratos que aún no han terminado de ejecutar.

país adaptaciones sectoriales del Plan General de Contabilidad, podría procederse del mismo modo con ciertas normas internacionales propias de sectores específicos, como ésta que venimos comentando. En este sentido, en el propio Libro Blanco se recomienda que en nuestro país sigan existiendo, como elementos normativos específicos, tales adaptaciones sectoriales las cuales recogen peculiaridades de normas de valoración y presentación de información en los sectores económicos para los que las normas generales resultan insuficientes (SERRA SALVADOR, 2002; pág. 72).

Por lo que respecta al impuesto sobre beneficios, cuyo tratamiento contable se encuentra regulado en la IAS 12, MONEVA (1993) hace alusión al mismo como un aspecto informativo que carece de utilidad o de rentabilidad para las pequeñas empresas. Por ello, el autor propone la inclusión de esta norma dentro del cuerpo de las normas contables complementarias no obligatorias para las PYME que él mismo plantea, a pesar de que tales normas suelen ser de desglose informativo.

Asimismo, el IASB considera inoportuna esta norma para la pequeña y mediana empresa y, en nuestro país, la Ley de la Sociedad Limitada Nueva Empresa prevé para las empresas societarias de nueva creación un régimen simplificado durante sus primeros años de existencia que pudiese eximir las de la contabilización de determinadas situaciones, como el efecto impositivo, limitándose a informar de ellas en la nota correspondiente de la memoria. GONZALO ANGULO, J.A. (2002c; pág. 17). En efecto, el Proyecto de Real Decreto por el que se aprueba el Régimen Simplificado de la Contabilidad, exige a determinadas empresas de reducida dimensión de la aplicación del principio del devengo en la contabilización del Impuesto sobre Sociedades.

Sin embargo, al igual que el Grupo Consultivo Especial ¹⁹, nosotros adoptamos la decisión de aceptar esta norma para nuestras PYME, argumentándola del siguiente modo:

- 1.º Aunque apoyamos la postura adoptada en la Ley de la Sociedad Limitada Nueva Empresa y en el Proyecto de Real Decreto, ésta tan sólo es oportuna para las empresas de nueva creación y para ciertas sociedades de reducidísimo tamaño, tal como se especifica en el propio Proyecto, y no para el resto de entidades entre las que se encuentran gran parte de las PYME que forman parte de nuestra muestra objeto de estudio.
- 2.º Reforzando la idea anterior, la Comisión de Expertos que ha elaborado el Libro Blanco, aunque apuesta por una posible simplificación del tratamiento otorgado al efecto impositivo, considera esta operación de uso general por los empresarios de reducida dimensión y en ningún caso recomienda la extinción completa de la normativa que lo regula.

¹⁹ A pesar de que el Grupo Consultivo Especial acepta la norma, el ISAR es consciente de que el cálculo de los impuestos aplazados es relativamente complicado y dicha información quizás no sea útil para la PYME. Por ello, en su primer informe reconoce que el coste de cumplir estos requisitos podría superar sus beneficios. En este sentido, en el Reino Unido, la FRSSSE, que está en modificación, se ha propuesto aplicar a los impuestos aplazados un tratamiento más sencillo. A pesar de ello, el Grupo ha considerado desde un principio que los criterios de contabilización y medición de las IAS deben mantenerse en su proyecto de directrices, a pesar de que alguno de ellos pueda implicar una carga excesiva para estas empresas, y por ello adopta la norma completa.

• Normas internacionales desestimadas previamente

La decisión de desestimar directamente ciertas IAS, sin ni siquiera solicitar información a los empresarios españoles sobre las operaciones que en ellas se regulan, es fruto de conclusiones evidentes a las que hemos llegado tras comparar los posicionamientos del Grupo Consultivo Especial de Expertos en contabilidad de las PYME (2000-2002), el propio ISAR (2002), la Secretaría de la UNCTAD (2000), el IASB, la Comisión de Expertos para la reforma de la contabilidad en España (2002) y de diversos autores como MONEVA (1993), LAFFARGA BRIONES (1999) y SALAS RÍOS (2003), y tras considerar muy de cerca las características específicas de la economía española y su estructura empresarial.

Entre estas normas se encuentran las IFRS 3 (Combinaciones de negocios) y 5 (Operaciones en discontinuación), y las IAS 30 (Informaciones a revelar en los Estados Financieros de Bancos e Instituciones Financieras Similares), 14 (Información financiera por segmentos), 29 (Información financiera en economías hiperinflacionarias), 34 (Información financiera intermedia), 33 (Ganancias por Acción), 27 (Estados Financieros Consolidados) y 41 (Agricultura), ninguna de las cuales ha sido incorporada al proyecto de directrices del Grupo internacional. Además, las normas 14, 22 y 27 son excluidas expresamente de tal proyecto. En relación con el resto, no se pronuncia.

En cuanto a la IFRS 3, sobre uniones de empresas, nos sumamos a la postura del Grupo Consultivo y optamos por desestimarla debido a que en nuestra muestra de empresas españolas sólo hay una UTE. El resto son sociedades.

La IAS 30 regula la presentación de información a revelar en los estados financieros de bancos en instituciones similares, por lo que el ISAR no se pronuncia al respecto. Esto es debido a que, por definición, este tipo de entidades no forman parte de las PYME del Nivel II, para las que el organismo internacional propone su proyecto de directrices.

Para el caso de las PYME de nuestro estudio, el contenido de la norma carece igualmente de sentido pues los bancos y las instituciones financieras fueron expresamente excluidos de la base de datos por las especiales características que presentan y teniendo en cuenta el planteamiento del ISAR que, en todo caso, constituye nuestro principal referente.

La IAS 14, que establece los principios para la preparación de la información financiera por líneas de negocio (productos o servicios) y por áreas geográficas, fue citada por el representante del IASB en el 17.º período de sesiones del ISAR celebrado en julio de 2000, como una de las normas internacionales de contabilidad que, por definición, no son de utilidad para las PYME y, por tanto, no son aplicables a las mismas. En este mismo sentido, GARCÍA BENAÚ (2002; pág. 101) determina que el antes denominado IASC estableció algunas excepciones para las pequeñas empresas en el ámbito de aplicación de algunas de sus normas, entre ellas la IAS 14, y el Grupo Consultivo excluye expresamente esta norma de las que considera oportunas para las PYME.

Ante este panorama, nuestro posicionamiento se concreta en la desestimación previa de la norma por dos motivos concretos que señalamos a continuación:

- 1.º El primero de ellos es que el tipo de información en ella regulado se identifica como relevante para la evaluación de los rendimientos y riesgos de una empresa diversificada o multinacional, características que, en principio, no poseen las empresas españolas seleccionadas para nuestro estudio.
- 2.º El segundo es que, según el propio texto de la norma, ésta es aplicable a aquellas sociedades cuyas acciones u obligaciones cotizan públicamente o se hallan en proceso de emitir títulos admitidos a cotización pública, y para el resto de empresas que elaboran sus estados financieros cumpliendo con las normas internacionales de contabilidad, tan sólo se aconseja. Debido a que, según la información extraída de la *web* www.bolsamadrid.es, entre nuestra muestra no se encuentran empresas cotizadas, estimamos muy poco probable que en dichas empresas se den las circunstancias reguladas en la norma.

En el primero de estos mismos motivos nos basamos al posicionarnos acerca de la IFRS 5 sobre operaciones en discontinuación²⁰, en la que se especifica que una operación discontinua es un componente relativamente significativo, como podría ser un segmento de negocio o geográfico de acuerdo a la IAS 14, que la entidad, siguiendo un plan específico, va a vender totalmente en una única operación, abandono o liquidación por partes.

En cuanto a la IAS 29, el Grupo Consultivo no incluye en su proyecto disposición alguna para la contabilidad en un entorno inflacionista, por lo que desestima la norma. No obstante, considera que debe dejarse a discreción de las autoridades reguladoras nacionales la decisión de incorporarla, por razones de costo-eficacia.

MARTÍNEZ ESTÉVEZ (2003) establece, siguiendo la definición de CAGAN (1956), que se puede hablar de hiperinflación cuando los precios suben a un nivel del 50 por 100 o más cada mes, por varios meses. Por su parte, la propia norma determina en su texto que es un problema de criterio juzgar cuándo se hace necesario reexpresar los estados financieros de acuerdo con la misma, y ofrece una relación no exhaustiva de indicadores para identificar este tipo de economías.

Teniendo en cuenta lo anterior, fundamentamos nuestra decisión en el hecho de que en las últimas décadas nuestro país no ha soportado tasas de inflación por encima de los dos dígitos y que las PYME españolas no están formando parte de grupos de empresas de Ibero América, donde algunos países alcanzan altas tasas de inflación.

En la IAS 34 se especifica que el suministro de información financiera intermedia mejora las posibilidades que los inversionistas, prestamistas y otros usuarios tienen para entender la capacidad de la empresa para generar beneficios y flujos de efectivo, así como su fortaleza financiera

²⁰ Sin embargo, no nos apoyamos en el segundo de los motivos que avalan la decisión acerca de la norma 14, pues según el apartado primero del texto de la IFRS 5, ésta es aplicable a todos los casos de operaciones en proceso de discontinuación, en cualesquiera empresas que publiquen estados financieros.

y liquidez. Si bien en el texto de la norma no se establece qué empresas deben ser obligadas a publicar estados financieros intermedios, en el apartado primero se especifica que los gobiernos, las comisiones de valores, las bolsas de valores y los organismos profesionales contables obligan frecuentemente a las empresas cotizadas a presentar este tipo de información. Asimismo, el IASB aconseja a las empresas cotizadas que elaboren tal información.

En cuanto a nuestra postura al respecto, ésta se basa en que la información intermedia sirve principalmente al inversor internacional y en menor medida al gerente de la pequeña empresa, usuario fundamental de la información financiera en la PYME, la cual, en nuestro país, no se caracteriza precisamente por presentar títulos a cotización en mercados regulados.

La IAS 33, cuya finalidad es la determinación del cálculo del beneficio por acción, es aplicable a las sociedades con acciones cotizadas públicamente, sociedades que estén en proceso de emitir acciones que coticen en mercados públicos, así como aquellas otras que opten por presentar voluntariamente esta información.

El Grupo Consultivo Especial no incluye esta norma en su proyecto de directrices debido a que dicho proyecto va dirigido a las PYME del Nivel II, entre las que no se encuentran las empresas que emiten valores públicos para las que quizá tenga relevancia el contenido de esta norma.

Nuestra postura coincide con la del Grupo Internacional puesto que, al igual que justificábamos la elección de la IAS 14, las empresas españolas de la muestra con la que trabajamos no cotizan en mercados regulados y, por tanto, los socios inversores de las PYME no son tan ajenos a la actividad de la misma. Es más, normalmente suele tratarse de personas cercanas al entorno familiar del propietario-gerente. Por ello, no necesitan el tipo de información regulada en la norma.

La IAS 27, relativa a los estados financieros consolidados y a la contabilización de inversiones en subsidiarias, es expresamente excluida por el Grupo internacional, aunque en su propuesta previa de definición de PYME no desechó la posibilidad de que las empresas del Nivel II presentaran estructura de grupo, si bien reconoció la escasa probabilidad existente de que esto pudiera suceder.

En este mismo sentido, en el 19.º Período de Sesiones del ISAR celebrado en septiembre de 2002 hubo consenso en que los asuntos relativos a las cuentas consolidadas o a la contabilidad de grupos no son frecuentes en el entorno de la PYME.

En cualquier caso, nosotros decidimos desestimar la norma por la inexistencia de grupos empresariales en nuestra muestra.

Finalmente, en cuanto a la norma que establece los criterios para la contabilización de la producción agrícola (IAS 41), nosotros no nos pronunciamos en ningún sentido, porque nuestra muestra no incluye empresas del sector agrícola debido a que no disponemos de datos poblacionales al respecto que nos indiquen su representatividad en el total de PYMES españolas.

• Normas internacionales sometidas a la opinión de los empresarios. Diseño del Cuestionario.

Siguiendo la misma metodología que en los dos casos anteriores, en este apartado incluimos las normas ante las cuales, de forma clara y evidente, se nos plantea la duda acerca de si los aspectos en ellas regulados se dan con la habitualidad suficiente en las PYME españolas como para proponerlas como adecuadas para las mismas.

Para intentar resolver esta cuestión, someteremos dichas normas a la opinión de los empresarios de la muestra, a través de una encuesta de opinión en la que se preguntará acerca de la frecuencia con la que se enfrentan a los citados aspectos. Con ello, aplicamos la metodología del ISAR pero mediante un estudio empírico sin precedentes con el que esperamos aportar luz a la labor que compete a la regulación española en el presente proceso de reforma contable, en virtud del artículo 5 del Reglamento de junio de 2002.

Entre las normas que incluimos en este grupo se encuentran las IAS 17 (Arrendamientos), 19 (Beneficios a los empleados), 26 (Contabilización e información financiera sobre planes de beneficios por retiro), 20 (Contabilización de las subvenciones del Gobierno e información a revelar sobre ayudas gubernamentales), 21 (Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera), 24 (Información a revelar sobre partes vinculadas), 31 (Información financiera de los intereses en negocios conjuntos), 32 (Instrumentos financieros: presentación e información a revelar), 39 (Instrumentos financieros: reconocimiento y medición), 28 (Contabilización de inversiones en empresas asociadas) y 40 (Propiedades de inversión). De todas ellas, tan sólo las normas 17, 20, 21 y 24 son admitidas por el Grupo Consultivo entre sus DCPYME. Además, la 19, la 26 y la 28 son expresamente señaladas por el Grupo como normas inoportunas para las PYME.

A continuación, tras dejar constancia de nuestro posicionamiento previo en relación con estas 11 normas, nos disponemos a comentar la opinión que las mismas merecen a diversos organismos e investigadores, en relación con la PYME.

En cuanto a la IAS 17 sobre arrendamientos coexisten posturas a favor y en contra de su idoneidad. Entre las primeras se encuentran las siguientes:

- En el primer Informe del Grupo Consultivo Especial de julio de 2001, éste reconoce que el arrendamiento financiero es una forma muy corriente de financiar las actividades de las PYME y, por tanto, es útil tener información sobre estas deudas. No obstante, considera que la norma podría simplificarse (al igual que la FRSS del Reino Unido), para que su aplicación fuera más fácil.
- En consonancia con lo anterior, en su segundo Informe de julio de 2002, el Grupo incorpora la norma a su proyecto de directrices. Esta elección planteó ciertas dificultades pues aunque los expertos opinaban que la IAS en cuestión podría aplicarse a algunas PYME, coincidían en que los criterios de medición y contabilización en ella regulados podrían resultar excesivamente gravosos para ellas.

- Por su parte, la Comisión española que ha elaborado el Libro Blanco para la Reforma de la Contabilidad en España se refiere al arrendamiento financiero como una operación usual en la PYME, aunque también propone la necesidad de introducir un tratamiento simplificado del mismo.

Entre las posturas en contra de la idoneidad de esta norma para las empresas en estudio se encuentran las siguientes:

- En el Proyecto Nueva Empresa se propuso para los primeros años de existencia de las empresas societarias de nueva creación la exención de la contabilización del arrendamiento financiero aunque, finalmente, el régimen simplificado de la contabilidad regulado en el Proyecto de Real Decreto aprobado en desarrollo reglamentario de la Ley 7/2003 de la Sociedad Limitada Nueva Empresa no exime de la contabilización de esta operación, si bien permite la no aplicación del principio del devengo en su contabilización.
- El IASB propone la norma como inoportuna para las PYME.
- El informe previo a los pronunciamientos del Grupo Consultivo Especial, presentado por la Secretaría de la UNCTAD en abril de 2000, identifica el arrendamiento financiero como una cuestión de la que normalmente no tendrían que ocuparse las PYME de tamaño menor (pequeñas empresas y microempresas).
- En MONEVA (1993), también se identifica la contabilización del arrendamiento financiero como un aspecto informativo que carece de utilidad o rentabilidad para las pequeñas empresas. Por ello, se propone la inclusión de la norma que lo regula dentro de un cuerpo de normas complementarias o de cumplimiento no obligatorio para estas entidades.

En cuanto a las normas complementarias 19 y 26 relativas a los beneficios a los empleados y a las cuentas e informes financieros de los planes de jubilación, respectivamente, parecen predominar las posiciones en contra de su oportunidad para las empresas pequeñas, entre las que cabe citar:

- Las posturas del Grupo Consultivo y del IASB, que se concretan en la exclusión expresa de estas normas del proyecto de directrices y en la consideración de la norma sobre beneficios a los empleados como inapropiada para las PYME, respectivamente. Por lo que respecta a la postura del Grupo internacional, ésta coincide con la recomendación realizada por la Secretaría de la UNCTAD en su informe previo, en el que determina que las pensiones no constituyen una cuestión de la que normalmente deban ocuparse las PYME de tamaño menor. Asimismo, cabe mencionar que el representante del IASB en el 17.º período de sesiones del ISAR, también reconoció que esta norma carece de utilidad para las PYME, por definición.
- En MONEVA (1993), también se propone la IAS 26 como una norma de escasa utilidad y rentabilidad para estas empresas y se incluye, por tanto, en el grupo de normas complementarias no obligatorias para las pequeñas empresas que propone el autor.

A pesar de estas posturas en contra, existen dos aspectos que, en nuestra opinión, restan importancia a las mismas, aunque no nos resultan de suficiente peso como para proceder a aceptar directamente ambas normas:

- El primero de ellos es el hecho de que el Grupo internacional, a pesar de excluir las normas, reconoció en su primer informe la posibilidad de aplicar la relativa a los planes de pensiones de empresa en una serie de países en desarrollo en los que se están fomentando dichos planes. Sin embargo, el Grupo determinó que el coste podría ser elevado porque su aplicación requeriría ciertas estimaciones actuariales y en muchos países en desarrollo no existe el número suficiente de actuarios. Además, reconoció la necesidad de encontrar una solución al respecto que, en nuestra opinión, ha de dejarse en manos de cada país.
- Muy en relación con esto último, el segundo de los aspectos que cabe mencionar es que España es un país desarrollado en el que se están fomentando los planes de pensiones de empresas como complemento de las prestaciones futuras de la Seguridad Social. Según SCH Gestión de Activos, «con los niveles actuales de inflación y la cada vez menor tasa de sustitución de las pensiones públicas, los planes de pensiones de empresas se vislumbran como un instrumento de remuneración muy atractivo para empresas y trabajadores». En cuanto a los beneficios concretos derivados de estos planes de jubilación destacan las ventajas fiscales que reportan a la empresa, ya que las cantidades aportadas a favor de los trabajadores reducen la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y permiten una deducción en la cuota. Además, por lo que respecta al trabajador, las aportaciones al plan no tienen retenciones a cuenta ni pasan a formar parte de la base de cotización de la Seguridad Social.

La IAS 20 regula el tratamiento contable y la información a revelar en relación con las subvenciones concedidas por el Gobierno, así como otras formas de ayuda gubernamentales. Recordemos, a este respecto, que muchos de los esfuerzos realizados en pro de alcanzar una definición adecuada de PYME han ido encaminados a delimitar las empresas destinatarias de los programas oficiales de ayuda a las mismas. En este sentido, cabe citar las definiciones ofrecidas por la Comisión Europea en sus Recomendaciones 96/280/CE y 2003/361/CE. A pesar de ello, creemos oportuno cerciorarnos de que las empresas españolas son realmente beneficiarias de estas ayudas.

En relación con la IAS 21, aceptada por el Grupo Consultivo, LAFFARGA BRIONES, J. (1999; pág. 323) no desecha la posibilidad de que determinadas PYME deseen realizar operaciones en el exterior o invertir en empresas de otros países. Según la autora, existen PYMES con importantes relaciones en el exterior, sobre todo las empresas innovadoras. Por eso, este tipo de operaciones, aun pareciendo estar mayormente reservadas a las grandes empresas con filiales en el extranjero, no tienen por qué ser extrañas a las PYME. Así, creemos que en nuestro país cabría comprobar, en su caso, con qué frecuencia se dan este tipo de transacciones.

La norma internacional número 24, aceptada por el Grupo Consultivo, debe ser aplicada, según el párrafo segundo de su texto original, cuando se dan ciertas vinculaciones entre partes

relacionadas ²¹. Por tanto, la identificación de la habitualidad de dichas vinculaciones nos ayudará a determinar la idoneidad de la norma para las pequeñas empresas españolas.

Del mismo modo, en el caso de las IAS 31, 28 y 40, hemos de cerciorarnos de la habitualidad con la que nuestras empresas inviertan en un negocio conjunto ²², en empresas asociadas en las que tenga influencia significativa ²³, o de si posee terrenos y edificios, en propiedad o adquiridos mediante un arrendamiento financiero, no sujetos a explotación y destinados al alquiler o a la obtención de plusvalías, respectivamente.

En cuanto a las IAS 32 y 39, en el apartado 9 del texto original de la IAS 32 se especifica que se incluyen entre los instrumentos financieros tanto los primarios (cuentas a pagar, partidas por cobrar o participaciones en la propiedad de las empresas), como los derivados (opciones, futuros y contratos a plazo de tipo financiero, permutas de tasas de interés y permutas de divisas).

Entre las posturas en contra de aplicar estas normas a las PYME se encuentran las de la Secretaría de la UNCTAD, el Grupo Consultivo Especial y el propio IASB, que considera la norma 39 inoportuna para estas empresas.

Sin embargo, en su primer Informe, el Grupo Consultivo consideró que la IAS 39 se podría simplificar para que fuese más fácil de aplicar y resultase más útil para la PYME. Además, estimó que las PYME utilizan otros instrumentos financieros distintos a los efectos comerciales a cobrar, los efectos comerciales a pagar y los créditos bancarios, en relación con lo cual, en este trabajo, demostraremos si tal circunstancia se produce en las empresas españolas de nuestra muestra.

Las transacciones reguladas en todas las normas que venimos comentando en este punto son las variables que vamos a emplear en este segundo estudio empírico para ver si su idoneidad para las PYME varía en función del tamaño de las mismas. Los valores de tales variables se obtienen a través de una encuesta de opinión (véase Anexo 1) distribuida a la muestra de empresas «Pequeñas» y «Medianas» seleccionadas.

Como el proceso de obtención y tratamiento de datos ya ha sido referido anteriormente, pasamos directamente a comentar el diseño del Cuestionario.

Tal como se muestra en el Anexo 1, en él se incluyen 11 preguntas que representan las transacciones reguladas en las IAS cuestionadas. En la **tabla 3** se relacionan tales preguntas junto con las variables a las que representan y la medida de las mismas.

²¹ Véase párrafo 3 de la IAS 24.

²² Según el párrafo segundo del apartado 2 de la norma 31, se trata de un acuerdo contractual por virtud del cual dos o más participantes emprenden una actividad económica que se somete a control conjunto.

²³ La norma 28 establece las guías a considerar en la determinación de influencia significativa y su clasificación como inversión asociada.

TABLA 3. Relación entre las preguntas del Cuestionario, las variables (IAS) a las que representan y la medida de las mismas.

Preguntas del Cuestionario	IAS cuyas transacciones representan las preguntas (variables)	Medida
1	IAS 17	Likert (5 valores)
2	IAS 19	Dicotómica
3	IAS 26	Dicotómica
4	IAS 20	Likert (5 valores)
5	IAS 21	Likert (5 valores)
6	Pregunta filtro	Dicotómica
7.2	IAS 24	Likert (5 valores)
7.3	IAS 28	Likert (5 valores)
8	IAS 31	Dicotómica
9	IAS 32 y 39	Likert (5 valores)
10	IAS 40	Dicotómica

FUENTE: *Elaboración propia.*

Todas estas preguntas son cerradas, es decir, se enuncian con una relación exhaustiva de las respuestas posibles para que el encuestado elija una de ellas. Cinco son dicotómicas y el resto de elección múltiple y respuesta única (medidas con la escala de Likert de cinco valores). Además, como puede observarse en la tabla, la pregunta 6 hace de filtro. Su misión es seleccionar un perfil concreto de encuestados para guiar la administración del Cuestionario por una vía distinta. Concretamente, con la pregunta 6 nuestro propósito es averiguar cuáles son las empresas de la muestra que participan en otras empresas, bien directamente o bien indirectamente a través de subsidiarias. Así, a las empresas que dicen participar en más de un 20 por 100 en otras empresas o en más de un 20 por 100 pero en menos de un 50 por 100 dirigimos las preguntas 7.2 y 7.3, respectivamente, representativas, cada una de ellas, de las IAS 24 y 28.

Aparte de todas las preguntas relacionadas en la tabla anteriormente mostrada, dirigimos a los encuestados una última cuestión, también cerrada, con la finalidad de comprobar qué empresas se encuentran en proceso de emitir títulos admitidos a cotización. Recordemos, en este sentido, que la desestimación previa de algunas de las variables representativas de las IAS la fundamentábamos en que se encontraban dirigidas a empresas cotizadas o en proceso de emisión de títulos. Por ello, nuestra intención con esta pregunta es cerciorarnos de que nuestra muestra de empresas no se encuentra en tal proceso, pues lo que sí sabemos de cierto es que ninguna de ellas cotiza en la actualidad ²⁴.

3.4. Metodología estadística empleada.

Para abordar este estudio empírico se utilizaron el análisis de correlaciones y el análisis de la varianza como técnicas estadísticas bivariantes y la regresión logística como técnica estadística multivariante. Los datos fueron tratados con el programa estadístico SPSS Versión 10.0 para Windows.

4. RESULTADOS OBTENIDOS

4.1. Resultados del análisis bivalente.

- *Análisis de correlaciones*

Los resultados del análisis de correlaciones muestran la existencia de una elevada correlación entre las respuestas de la pregunta 6 y las de las preguntas 7.2 y 7.3 del Cuestionario, lo cual avala que dicho Cuestionario ha sido respondido correctamente, pues los encuestados que responden afirmativamente a la primera son filtrados a las otras dos. Asimismo, se observa la existencia de una elevada correlación positiva, significativa al nivel 0,01, entre las variables «Utilización del arrendamiento financiero» (IAS 17) y «Utilización de instrumentos financieros» (IAS 32 y 39) ²⁵ y entre esta última y la variable «Realización de transacciones en moneda extranjera» (IAS 21) ²⁶. El resto de variables correlacionadas, lo están al nivel 0,05. Veamos a continuación, qué resultados arrojan el análisis de la varianza y el análisis multivariante.

- *Análisis de la varianza*

Al objeto de comprobar la existencia de variaciones en cuanto al tipo de transacciones más comúnmente realizadas por las distintas categorías de tamaño previamente definidas y dentro de cada una de ellas e identificar así qué normas internacionales de contabilidad son más apropiadas y para qué empresas, se utilizó el Análisis de la Varianza (ANOVA).

²⁴ Según los datos de www.bolsamadrid.es, a los que ya nos referimos con anterioridad.

²⁵ El coeficiente de correlación de Pearson adopta el valor 0,294.

²⁶ El coeficiente de correlación de Pearson adopta el valor 0,281.

Mediante el estadístico de contraste F, se contrastó la hipótesis nula H_0 de igualdad de medias en los dos grupos:

H_0 : «La aplicabilidad de la normativa internacional en la PYME española no varía en función del tamaño».

La hipótesis se contrastó para las dos categorías de PYME de la muestra, «Pequeña» y «Mediana». En la **tabla 4** se observan los resultados obtenidos con el ANOVA, que si bien muestran la existencia de dos únicas variables significativas a un nivel de confianza del 95 por 100, dichas variables son las mismas para las dos agrupaciones, lo cual evidencia la existencia de diferencias entre ambas clases de PYME, y reafirma, por tanto, la consistencia de las dos categorías de tamaño identificadas para las empresas de la muestra. Además, en el análisis de correlaciones previo a estos test, se confirmó la existencia de una correlación entre ambas variables, que es la que ha marcado diferencias de forma estática.

TABLA 4. Resultados de los ANOVAS para contrastar la homogeneidad de los valores medios de las IAS en las dos categorías cuantitativas/cualitativas.

Factores	Variables significativas	Nivel de confianza	IAS reguladora
Pequeña	Transacción moneda extranjera	95%	IAS 21
	Utilización de instrumentos fros.	95%	IAS 32 y 39
Mediana	Transacción moneda extranjera	95%	IAS 21
	Utilización de instrumentos fros.	95%	IAS 32 y 39
	Propiedades de inversión	90%	IAS 40

FUENTE: *Elaboración propia.*

No obstante, con estos resultados obtenidos y a la vista de los descriptivos de las variables significativas presentados en la **tabla 5**, sólo es posible afirmar que, de forma estática, con un nivel de confianza del 95 por 100, las PYME más pequeñas realizan ligeramente menos transacciones en moneda extranjera y utilizan levemente menos instrumentos financieros que las más grandes, por lo que la IAS 21 y las IAS 32 y 39 podrían proponerse como normas más idónea para estas últimas que para las primeras.

TABLA 5. Descriptivos de las variables significativas en los ANOVAS para contrastar la existencia de diferencias entre los valores medios de las IAS en las dos categorías de PYME.

Variables significativas	Valores	% (70 pequeñas)	% (35 medianas)
Utilización de instrumentos financieros (IAS 17)	Nunca	25,7	14,3
	Alguna ocasión	51,4	51,4
	Indiferente	—	—
	Bastante	21,4	34,3
	Siempre	1,4	—
Transacción en moneda extranjera (IAS 21)	Nunca	48,6	22,9
	Alguna ocasión	37,0	45,7
	Indiferente	—	—
	Bastante	13,0	25,7
	Siempre	1,4	5,7

FUENTE: *Elaboración propia.*

En cuanto al resto de IAS, no se han detectado diferencias entre las dos categorías de PYME propuestas. Ante estos resultados, se aplicó un Quick-Cluster a todas las empresas de la muestra para intentar detectar agrupaciones según la aplicabilidad de las normas internacionales y comprobar así si en función de dicha aplicabilidad era posible detectar agrupaciones empresariales diferentes a la ya identificada. Sin embargo, los grupos detectados fueron muy inconsistentes debido a la ausencia de variables significativas diferenciadores de tales agrupaciones. Este hecho asegura que los resultados del ANOVA no se deben a que la diferenciación de las dos categorías de tamaño identificadas para las empresas de la muestra sea inadecuada, sino a la propia naturaleza de las normas evaluadas.

Debido a que estáticamente tan sólo es posible reconocer la presencia de comportamientos homogéneos de estas empresas ante los conceptos regulados en la normativa internacional acerca de los cuales se les ha preguntado en el Cuestionario, a continuación, pasamos a comentar los resultados obtenidos con el análisis multivariante que se llevó a cabo con el objeto de comprobar si de forma dinámica, en términos de probabilidades, se ratifican o no los resultados obtenidos de forma estática.

4.2. Resultados del análisis multivariante.

• Regresión logística

Los resultados de las Regresiones logísticas realizadas para las dos agrupaciones de PYME identificadas en la muestra, «Pequeña» y «Mediana», muestran que con un porcentaje de casos correctamente clasificados del 70,8 por 100 en ambos logit tan sólo resulta significativa a un nivel de confianza del 95 por 100 la variable representativa de la IAS 21-Transacciones en moneda extranjera. Por tanto, comparando estos resultados con los obtenidos de forma estática, se comprueba que dinámicamente, al nivel de significación del 0,05, se ha perdido una variable significativa (IAS 32 y 39) y se ha mantenido la variable representativa de la IAS 21.

En la **tabla 6** se presenta el resumen del modelo Logit propuesto para cada una de las dos regresiones realizadas, en el que tan sólo una variable explica la pertenencia a cada categoría de tamaño, a un nivel de confianza del 95 por 100²⁷. Estos resultados ratifican una vez más la bondad de las dos agrupaciones de PYME propuestas en el capítulo anterior debido a que en ambas categorías ha resultado significativa la misma variable y con un gran poder diferenciador en sentido opuesto.

TABLA 6. Resumen del modelo Logit propuesto para estimar la probabilidad de existencia de diferentes niveles de aplicabilidad de las IAS para las PYME españolas.

VARIABLES EXPLICATIVAS	Variables dependientes					
	C1-2 (pequeñas)			C4 (medianas)		
	β	Sig.	Exp (β)	β	Sig.	Exp (β)
Transacción moneda extranjera (IAS 21)	-0,541	0,012	0,582	0,448	0,035	1,566
	% de clasificación: 70,8			% de clasificación: 70,8		

$$C14 = \beta_1 (\text{TRANSACCIÓN MONEDA EXTRANJERA})$$

$$C23 = \beta_1 (\text{TRANSACCIÓN MONEDA EXTRANJERA})$$

FUENTE: *Elaboración propia.*

²⁷ La pregunta 6 del Cuestionario también resulta significativa (a un 95%) en las dos agrupaciones, lo cual añade consistencia a la definición del capítulo anterior. Sin embargo, como ya se ha mencionado, dicha pregunta no representa ninguna transacción regulada en las IAS sino que es una pregunta filtro que guía al encuestado a través del formulario.

Según el modelo, a un nivel de confianza del 95 por 100, existe una probabilidad del 70,8 por 100 de que una PYME que realice más operaciones en moneda extranjera posea mayor tamaño que otra que realice un número menor de las mismas. Es decir, que la IAS 21 es más adecuada para las Medianas empresas que para las Pequeñas. La **tabla 7** muestra la distribución porcentual de los valores de la variable para cada categoría de empresa.

TABLA 7. Distribución porcentual de la variable «Transacción en moneda extranjera» en las agrupaciones 1-2 (Pequeñas) y 4 (Medianas).

Transacción moneda extranjera	% C1-2 (Pequeñas)	% C4 (Medianas)
Nunca	48,6	22,9
En alguna ocasión	37,1	45,7
Con bastante frecuencia	12,9	25,7
Siempre	1,4	5,7
TOTAL	100%	100%

FUENTE: *Elaboración propia.*

El elevado porcentaje de aciertos obtenidos garantiza que para el resto de empresas de la muestra y de la población, de cuyos datos no disponemos, los resultados serán similares. No obstante, puesto que se demuestra la existencia de un comportamiento homogéneo de estas PYME ante las preguntas formuladas en el Cuestionario, independientemente de su tamaño, no es posible diferenciar distintos niveles de aplicabilidad de las mismas ni para la muestra ni para toda la población.

Para comprobar la tendencia de dicho comportamiento homogéneo, en la **tabla 8** se presenta la distribución porcentual de las respuestas de las PYME de tamaño Pequeño y Mediano de la muestra para cada una de las variables del Cuestionario que no han resultado significativas.

TABLA 8. Distribución porcentual de las variables del Cuestionario no significativas dinámicamente en las empresas Pequeñas, Medianas y PYME.

Variables	Valores	% 1 - 2 (70 pequeñas)	% 4 (35 medianas)	% 1 - 2 + 4 (107 PYME)
IAS 17	Nunca	25,7	14,3	21,5
	Alguna ocasión	51,4	51,4	51,4
	Indiferente	–	–	0,9
	Bastante	21,4	34,3	25,2
	Siempre	1,4	–	0,9
IAS 19	Sí	44,3	37,1	43,0
	No	55,7	62,9	57,0
IAS 26	Sí	10,0	11,4	11,2
	No	90,0	88,6	88,8
IAS 20	Nunca	45,7	60,0	49,5
	Alguna ocasión	50,0	34,3	45,8
	Indiferente	1,4	2,9	1,9
	Bastante	–	2,9	0,9
	Siempre	2,9	–	1,9
IAS 24	Perdidos	84,3	65,7	77,6
	Nunca	–	5,7	1,9
	Alguna ocasión	–	11,4	3,7
	Indiferente	5,7	8,6	6,5
	Bastante	10,0	5,7	8,4
	Siempre	–	2,9	1,9

.../...

.../...

IAS 28	Perdidos	87,1	68,6	80,4
	Nunca	—	8,6	2,8
	Alguna ocasión	1,4	8,6	4,7
	Indiferente	1,4	2,9	1,9
	Bastante	8,6	5,7	7,5
	Siempre	1,4	5,7	2,8
IAS 31	Sí	17,1	28,6	24,5
	No	81,4	71,4	77,6
IAS 32 y 39	Nunca	87,1	71,4	81,3
	Alguna ocasión	10,0	20,0	14,0
	Indiferente	1,4	2,9	1,9
	Bastante	1,4	5,7	2,8
	Siempre	—	—	—
IAS 40	Sí	10,0	22,9	14,0
	No	90,0	77,1	86,0

FUENTE: *Elaboración propia.*

Tales porcentajes están hallados sobre el total de empresas pertenecientes a cada grupo de empresas: 70 Pequeñas, 35 Medianas y 105 ²⁸ PYME (Pequeñas + Medianas). La aplicabilidad de la normativa internacional es prácticamente nula puesto que alrededor del 80 por 100 de las empresas afirma no encontrarse nunca ante las transacciones reguladas en las normas 26, 31, 32, 39 y 40, siendo este porcentaje superior en las Pequeñas que en las Medianas. La norma 24 se elimina del análisis por presentar, al igual que la 28, más de un 80 por 100 de valores perdidos y por distorsionar, el resto de sus valores, los resultados. En las normas 19 y 20, es ligeramente

²⁸ Es preciso aclarar que de las 107 PYME iniciales, al realizar el análisis *cluster*, una resultó ser un *outlier* y otra se perdió.

superior el porcentaje de PYMES ajena a los aspectos en ellas regulados. La norma reguladora del Arrendamiento financiero, la IAS 17, es la única para la que se observa una posible aplicabilidad, ligeramente superior para las empresas medianas que para las pequeñas pero no lo suficientemente diferente como para establecer distinto grado de aplicabilidad por tamaños, pues en el análisis de regresión realizado esta variable no resultó significativa. En la **tabla 9** resumimos la decisión que adoptamos acerca de las normas internacionales cuestionadas a la vista de sus descriptivos en cada categoría de tamaño.

TABLA 9. Aplicabilidad de las normas internacionales cuestionadas.

IAS cuestionadas	Empresas pequeñas	Empresas medianas
IAS 17: Arrendamientos	Aplicable	Aplicable
IAS 19: Beneficios a los empleados	No aplicable	No aplicable
IAS 20: Contabilidad de las subvenciones del gobierno e información a revelar sobre la ayuda gubernamental	No aplicable	No aplicable
IAS 21: Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera	No aplicable	Aplicable
IAS 24: Publicación de información sobre las empresas vinculadas	No aplicable	No aplicable
IAS 26: Cuentas e informes financieros de los planes de jubilación	No aplicable	No aplicable
IAS 28: Contabilización de inversiones en empresas asociadas	No aplicable	No aplicable
IAS 31: Información financiera sobre intereses en negocios conjuntos	No aplicable	No aplicable
IAS 32: Instrumentos financieros: presentación e información a revelar	No aplicable	No aplicable
IAS 39: Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración	No aplicable	No aplicable
IAS 40: Propiedades de inversión	No aplicable	No aplicable

FUENTE: *Elaboración propia.*

Todo parece indicar que la mayoría de los conceptos que se encuentran tras las normas internacionales de contabilidad, por los que se pregunta en el Cuestionario, no son apropiados para las empresas de la muestra. Tan sólo el «Arrendamiento Financiero» (IAS 17) y las «Transacciones en moneda extranjera» (IAS 21) se presentan como aspectos que se dan con cierta habitualidad en las PYME, por lo que únicamente cabría proponer la norma 17 para dichas empresas en general y la norma 21 sólo para las PYME de tamaño mayor, las Medianas. Ambas fueron incluidas por el Grupo Consultivo Especial en el proyecto de DCPYMES dirigido a las PYME del Nivel II. En cuanto a la IAS 17, aunque el grupo de Expertos españoles que ha elaborado el Libro Blanco considera el arrendamiento financiero en ella regulado como una operación habitual en al PYME, entre las posturas en contra de la aplicabilidad de la norma cabe citar el Informe de la Secretaría de la UNCTAD de abril de 2000, al IASB y a MONEVA (1993). Por lo que respecta a la IAS 21, LAFFARGA BRIONES (1999) considera posible su aplicabilidad para ciertas PYME.

Por otro lado, a pesar de que las IAS 32 y 39 resultaron significativas estáticamente a un nivel de confianza del 95 por 100, dinámicamente no se constató dicha significatividad. Además, aun existiendo diferentes niveles de aplicabilidad estática de la norma para cada categoría de tamaño, ambos son muy bajos, por lo que no procede proponer las normas como aplicables.

Por todo lo anterior concluimos que los resultados obtenidos con el análisis de la varianza y con la regresión logística denotan una ausencia de relación entre el tamaño empresarial y la aplicabilidad de la normativa contable internacional cuestionada. Además, los descriptivos de las variables representativas de las transacciones reguladas en las normas internacionales cuestionadas manifiestan la inoperancia de casi todas ellas para las PYME de la muestra y, por tanto, la urgente necesidad de realizar un estudio pormenorizado de las necesidades informativas de estas empresas cuyas características específicas son sustancialmente distintas a las de las grandes compañías para las cuales fueron diseñadas las normas analizadas, con el objeto de encontrar una alternativa distinta a la de aplicar íntegramente las IAS a estas entidades.

5. CONCLUSIONES FINALES: CONTRIBUCIÓN Y LIMITACIONES DE NUESTRA PROPUESTA

A la vista de los resultados obtenidos, para finalizar el estudio planteamos una propuesta de normativa internacional contable para las PYME «Pequeñas» y «Medianas» de la muestra y la comparamos con la propuesta presentada por el Grupo Consultivo Especial del ISAR en la cual hemos basado toda nuestra investigación. En la **tabla 10** se muestran ambas propuestas.

TABLA 10. Análisis comparado de nuestra propuesta de normativa para PYMES con la del ISAR.

EMPRESAS DESTINATARIAS				IAS APLICABLES	
NUESTRA PROPUESTA	<ul style="list-style-type: none"> Sociedades que cumplen los límites de empresas medianas según la IV Directiva No forman parte de grupos No cotizan en bolsa No son bancos ni establecimientos financieros Independencia en propiedad y dirección Coincidencia entre propiedad y gestión 	MEDIANAS	<ul style="list-style-type: none"> Utiliza la información contable para la adopción de decisiones de gestión Activo ≤ 11.000.000 – 11.600.000 euros Etc. 	Acceptadas previamente	1, 2, 7, 8, 10, 11, 12, 16, 18, 23, 36, 37, 38
				Sometidas a opinión de empresas	17, 21
		PEQUEÑAS	<ul style="list-style-type: none"> Gestión personalizada Activo ≤ 5.000.000 – 5.500.000 euros Etc. 	Acceptadas previamente	1, 2, 7, 8, 10, 11, 12, 16, 18, 23, 36, 37, 38
				Sometidas a opinión de empresas	17
PROPUESTA DEL ISAR	<ul style="list-style-type: none"> Empresas que no emiten valores públicos ni presentan un gran interés público No son bancos ni establecimientos financieros No forman parte de grupos 	NIVEL II	<ul style="list-style-type: none"> Con personal contable propio capacitado Con más que unos pocos empleados Pueden tener accionistas que no formen parte de la dirección Con cierta entidad comercial 	1, 2, 7, 8, 10, 12, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 36, 37, 38	
		NIVEL III	EMPRESA PEQUEÑA	—	
			<ul style="list-style-type: none"> Coincidencia entre propiedad y gestión Pocos empleados Conocimientos e infraestructura contable limitados 		
			EMPRESA DE RECIENTE CREACIÓN		

FUENTE: *Elaboración propia.*

Como se puede observar, la propuesta que presentamos, resultado de aplicar para una muestra de PYMES españolas las orientaciones del ISAR, es muy similar en los dos tipos de PYME de nuestra muestra. La única diferencia radica en la IAS 21 sobre los efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, propuesta sólo para las empresas Medianas y no para las Pequeñas.

En cuanto a las divergencias existentes entre nuestra propuesta y la del ISAR, cabe mencionar que, por el modo en que dicho organismo define a las empresas para las que propone la adopción parcial de las IAS (empresas de Nivel II), tales empresas parecen ser de mayor tamaño que las PYME que nosotros definimos. No obstante, no debemos pasar por alto que la definición que ofrece el ISAR es de tipo genérico debido a que su propuesta está dirigida a países con muy distinto grado de desarrollo económico. En cuanto a la propuesta normativa que realiza, ésta es algo más amplia que la nuestra pues incluye 16 normas, 2 más que las que hemos planteado para las empresas Medianas (la IAS 20 sobre ayudas gubernamentales y la IAS 24 sobre publicación de información de las empresas vinculadas) y 3 más que las planteadas para las Pequeñas. La IAS 11 sobre contratos de construcción es la única norma de las propuestas para nuestras PYME que no ha sido aceptada por el Grupo intergubernamental.

Por todo ello, podemos concluir que existen una serie de aspectos acerca de los cuales las empresas de menores dimensiones han de informar debido a que se presentan en ellas con cierta habitualidad y, por tanto, es necesario que existan normas que los regulen. Nosotros hemos llegado a determinar cuáles son esos aspectos para la muestra de empresas estudiadas, bien de un modo directo, a la luz de las características específicas de la economía española, bien de un modo indirecto, sometiendo a la evaluación de los propios empresarios la habitualidad con que se topan con los aspectos regulados en las normas. En cualquier caso, pensamos que determinadas normas internacionales sí son «aprovechables» para las PYME estudiadas, tal como propone el ISAR para sus empresas del Nivel II.

Ahora bien, la idoneidad del modo en que tales normas regulan los aspectos en función de los cuales las hemos seleccionado es una cuestión cuya respuesta no entra dentro de los objetivos de la presente investigación. En nuestra opinión es éste un tema de excesiva envergadura y corresponde tanto al IASB como a los profesionales y reguladores de los distintos países miembros a través del EFRAG, entrar a debatirlo. No obstante, en el actual escenario armonizador, ni siquiera los reguladores de los distintos Estados miembros tienen nada que decir a este respecto, puesto que su única potestad, en virtud del artículo 5 del Reglamento 1606/2002, consiste en hacer o no extensiva a las PYME la normativa contable internacional adoptada hasta la fecha de redacción de este trabajo.

Sin embargo, aparte de estas normas que hemos propuesto como «aprovechables» y que coinciden, en esencia, con las propuestas por el ISAR, existen otras que consideramos inapropiadas para las PYME españolas. En la **tabla 11** se presenta una relación de las mismas distinguiendo entre las desestimadas previamente y las desestimadas tras comprobar la escasa habitualidad con que los propios empresarios consideran que los aspectos en ellas regulados se presentan en sus empresas.

TABLA 11. Conjunto de normas internacionales no aplicables a las PYME definidas y su justificación.

IAS/IFRS no aplicables a las PYME definidas ⁽¹⁾	Justificación
IAS 14: Informe sobre segmentos	Desestimación previa
IAS 19: Beneficios a los empleados	Desestimación tras ser cuestionada
IAS 20: Contabilidad de las subvenciones del gobierno e información a revelar sobre la ayuda gubernamental	Desestimación tras ser cuestionada
IFRS 3: Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera	Desestimación tras ser cuestionada (sólo para empresas Pequeñas)
IAS 22: Combinaciones de negocio (uniones de empresas)	Desestimación previa
IAS 24: Publicación de información sobre las empresas vinculadas	Desestimación tras ser cuestionada
IAS 26: Cuentas e informes financieros de los planes de jubilación	Desestimación tras ser cuestionada
IAS 27: Estados financieros consolidados y contabilización de inversiones en subsidiarias	Desestimación previa
IAS 28: Contabilización de inversiones en empresas asociadas	Desestimación tras ser cuestionada
IAS 29: Información financiera en economías hiperinflacionarias	Desestimación previa
IAS 30: Información a revelar en los estados financieros de bancos e instituciones financieras similares	Desestimación previa
IAS 31: Información financiera sobre intereses en negocios conjuntos	Desestimación tras ser cuestionada
IAS 32: Instrumentos financieros: presentación e información a revelar	Desestimación tras ser cuestionada
IAS 33: Beneficios por acción	Desestimación previa
IAS 34: Información financiera intermedia	Desestimación previa
IFRS 5: Operaciones en discontinuación	Desestimación previa
IAS 39: Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración	Desestimación tras ser cuestionada
IAS 40: Propiedades de inversión	Desestimación tras ser cuestionada

FUENTE: *Elaboración propia.*

⁽¹⁾ En cuanto a las IAS 41 sobre Agricultura cabe recordar que no la sometimos a opinión de las empresas de la muestra porque este sector no se encuentra contemplado entre ellas debido a que no encontramos referente poblacional que nos permitiese incluirlo en la muestra. Por ello no nos pronunciamos al respecto.

De todas estas normas que hemos desestimado, el ISAR sólo acepta tres, la IAS 20, la 24 y la 21. Esta última también es incluida en nuestra propuesta pero sólo para las empresas Medianas.

Por todo lo anterior, consideramos que en el actual proceso armonizador, en el que se pretende tender a la aplicación de una normativa contable común en el ámbito europeo e internacional, la extensión en bloque de todas las IAS para cualquier categoría de PYME constituiría un grave error pues estas normas están pensadas únicamente para grandes compañías. En efecto, en este trabajo se ha evidenciado que los conceptos regulados en muchas de esas normas son totalmente ajenos a las empresas de menores dimensiones.

Por ello, consideramos que en todos los Países miembros debería analizarse la relación existente entre los aspectos legislados por la normativa internacional y la actividad real de las empresas de menor tamaño, incluso podría hacerse de forma conjunta para países con entornos económicos próximos. Y creemos que las orientaciones del ISAR constituyen un buen referente para ello. En este sentido, el antes denominado IASC, en su «Discusión Paper: Shaping IASC for the Future» (1998; párrafo 15) considera que han de ser los reguladores de cada país quienes decidan a la luz de sus circunstancias concretas si las normas internacionales son apropiadas para sus PYME, cómo deben definirse las PYME de su país y qué normas contables deben ser aplicadas a tales PYME.

Asimismo, recomendamos que para que este análisis surta efectos se realice antes de que los reguladores hagan efectiva la potestad que les concede el artículo 5 del Reglamento. Así, la puesta en común de los resultados obtenidos por parte de los distintos Estados de la Unión suscitaría un interesante debate que podría servir como medida de presión para que la propia IASB presente una propuesta oficial al respecto. Con esta finalidad, el organismo introdujo en mayo de 2002 un «proyecto de investigación activa» e incluso creó un grupo de expertos, pero hasta la fecha aún no se ha presentado ninguna propuesta concreta.

En nuestra opinión, si el IASB no proporciona un cuerpo básico de normas específicas para PYME antes de que los países de la Unión se pronuncien de forma concreta con respecto a las mismas, se puede caer en el riesgo de que cada país adopte un posicionamiento diferenciado y, como consecuencia, los resultados del proceso armonizador se podrían ver perjudicados.

A pesar de los resultados obtenidos y de las recomendaciones lanzadas con esta investigación, existe una limitación que no ha sido posible salvar y cuya superación proponemos no como una investigación futura, pues ello sería inviable, pero sí como un reto que correspondería a las organizaciones de profesionales y reguladores nacionales y al propio IASB. Se trata de las limitaciones inherentes a la propia metodología de trabajo empleada al evaluar la idoneidad de las normas internacionales para las PYME. Dicha metodología, a pesar de ser recomendada directamente por el ISAR y de ser defendida tanto por la Comisión de Expertos españoles como por la Comisión Europea, en sus Directivas contables, y al propio IASB, presenta dos inconvenientes:

- El primero de ellos es que no considera las necesidades informativas de todos los usuarios de las Cuentas Anuales elaboradas por las empresas analizada. En nuestra opinión, sería

adecuado ampliar el estudio considerando no sólo la opinión que merecen los aspectos regulados en las normas a los gerentes de las PYME españolas sino también al resto de usuarios de la información financiera en las mismas, como las entidades financieras, la administración, los proveedores, los competidores, etc.

- El segundo es que no tiene en cuenta la economicidad de las normas evaluadas. No obstante, esta limitación tan sólo podría paliarse mediante el ensayo de las normas que hemos evaluado favorablemente por parte de las empresas a las que va dirigida la propuesta y la evaluación de su impacto en las mismas. De esta forma sería posible comprobar el grado de utilidad y de economicidad de la información elaborada conforme a tales normas.

Estos aspectos constituyen componentes básicos del marco conceptual que, a nuestro entender, incrementarían la fiabilidad de cualquier propuesta realizada en este sentido. De hecho, consideramos que el IASB debería tenerlos muy en cuenta en caso de decidirse a presentar una propuesta oficial en relación con la idoneidad de las IAS para las PYME, como así esperamos que sea.

ANEXOS

ANEXO 1. CUESTIONARIO

(Marcar con círculo la opción que corresponda)

1. ¿Con qué frecuencia utiliza el arrendamiento financiero (*leasing*) para financiarse? **IAS 17**

1: Nunca; 2: En alguna ocasión; 3: Indiferente; 4: Con bastante frecuencia; 5: Siempre

2. ¿Tiene establecido algún sistema para retribuir a sus empleados además de la nómina? **IAS 19**

1. Sí

2. No

3. ¿Tiene establecido en su empresa algún plan de aportación o beneficios definidos (planes de jubilación) **IAS 26**

1. Sí

2. No

4. ¿Con qué frecuencia recibe subvenciones del Gobierno u otras formas de ayuda gubernamentales?

1: Nunca; 2: En alguna ocasión; 3: Indiferente; 4: Con bastante frecuencia; 5: Siempre

5. ¿Con qué frecuencia realiza transacciones en moneda extranjera o tiene operaciones en el extranjero?

IAS 21

1: Nunca; 2: En alguna ocasión; 3: Indiferente; 4: Con bastante frecuencia; 5: Siempre

6. ¿Posee participaciones en otras empresas bien directamente o bien indirectamente a través de subsidiarias? **IAS 24 y 28**

1. Sí

2. No

Si 6 = Sí, contestar pregunta 7; en caso contrario, pasar a la pregunta 8.

7. ¿Qué poder de voto posee en las empresas en que participa?

1. < 20%

2. ≥ 20%. ¿Con qué frecuencia realiza transacciones comerciales (compras y ventas) o de gestión?

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

3. ≥ 20% – ≤ 50%. ¿Con qué frecuencia invierte en ellas?

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

8. ¿Tiene establecida alguna alianza con otra empresa para la explotación conjunta de algún negocio (*joint ventures*)? **IAS 31**

1. Sí

2. No

9. ¿Con qué frecuencia utiliza otros instrumentos financieros que no sean letras de cambio o créditos bancarios, tales como futuros, opciones, etc.? **IAS 32 y 39**

1: Nunca; 2: En alguna ocasión; 3: Indiferente; 4: Con bastante frecuencia; 5: Siempre

10. ¿Posee terrenos o edificios (en propiedad o adquiridos mediante un arrendamiento financiero) que no utilice para la realización de sus actividades sino para alquilarlos o para especular con ellos? **IAS 40**

1. Sí

2. No

ANEXO 2. RELACIÓN ENTRE EL SIGNIFICADO DE CADA VARIABLE Y SU CODIFICACIÓN EN EL PROGRAMA ESADADÍSTICO SPSS

CODIFICACIÓN	SIGNIFICADO	IAS QUE REPRESENTA
NIC 1	Utilización del arrendamiento financiero para financiarse (1.ª pregunta del Cuestionario II)	IAS 17
NIC 2	Posee sistema de retribución a empleados al margen de la nómina (2.ª pregunta del Cuestionario II)	IAS 19
NIC 3	Posee planes de jubilación (3.ª pregunta del Cuestionario II)	IAS 26
NIC 4	Recibe subvenciones o ayudas (4.ª pregunta del Cuestionario II)	IAS 20
NIC 5	Realiza transacciones en moneda extranjera (5.ª pregunta del Cuestionario II)	IAS 21
NIC 6	Posee participaciones en otras empresas (6.ª pregunta del Cuestionario II)	Pregunta filtro
NIC 7.2	Realiza transacciones comerciales en empresas participadas (Pregunta 7.2 del Cuestionario II)	IAS 24
NIC 7.3	Invierte en empresas participadas (Pregunta 7.3 del Cuestionario II)	IAS 28
NIC 8	Posee alguna alianza con otra empresa (8.ª pregunta del Cuestionario II)	IAS 31
NIC 9	Utiliza otros instrumentos financieros (9.ª pregunta del Cuestionario II)	IAS 32 y 39
NIC 10	Posee terrenos o edificios para alquilar o especular con ellos (6.ª pregunta del Cuestionario I)	IAS 40

BIBLIOGRAFÍA

- ALBARRÁN LOZANO, I.; GILLEN, M. y AYUSO, M. [2003]: «Modelo de regresión lineal múltiple y modelos de elección discreta». Capítulo del libro *Análisis Multivariable para las Ciencias Sociales*. Codirigido por LEVY, J.P. y VARELA, J. Prentice-Hall. Madrid.
- ABDEL-KHALIK, A.R. [1983]: «Financial Reporting by Private Companies Analysis and Diagnosis. FASB, Stamford (Conn.).
- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS (AECA) [1999]: *Marco Conceptual para la Información Financiera*. Ed. Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas, septiembre.
- BELLOSTAS PÉREZ-GRUESO, A.J. [1997]: «La herramienta de normalización contable del siglo XXI: el marco conceptual en España». ICAC, Madrid.
- BLAKE, J. [2002]: «International framework of accounting form SMES. An important initiative from the United Nations». *International Accountant*. N.º 14: 16-17.
- BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO (BOE) N.º 79, de 2 de abril de 2003 (12679-12689). Ley 7/2003, de 1 de abril, de la Sociedad Limitada Nueva Empresa, por la que se modifica la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada.
- CAGAN, P. [1956]: «Monetary Dynamics of Hiperinflation», in FRIEDMAN, editor, *Studies in the Quantity Theory of Money*.
- CARSBERG, B.; PAGE, M.; SINDALL, A. y WARING, I. [1985]: *Small Company Financial Reporting*. Prentice-Hall International, London, 1985.
- 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 Española de Financiación y Contabilidad*. N.º 36: 153-199.
- COMISIÓN DE EXPERTOS PARA LA REFORMA DE LA CONTABILIDAD EN ESPAÑA [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*, junio de 2002. ICAC, Madrid.
- COMISIÓN EUROPEA [2000]: «El Observatorio Europeo para las PYME». *Sexto Informe*. Resumen Ejecutivo.
- [2002]: «Highlights from the 2002 Survey». *Observatory of European SMEs*. Report 2002, N.º 8.
 - [2002]: «Las PYME europeas en estudio. Principales resultados del Observatorio de las PYME Europeas», 2002.
- CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE COMERCIO Y DESARROLLO (UNCTAD) [1999]: «Informe del Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos en Normas Internacionales de Contabilidad y Presentación de Informes (ISAR) sobre su 16 Período de Sesiones». Celebrado en el Palacio de las Naciones, Ginebra, del 17 al 19 de febrero de 1999. TD/B/COM.2/16. TD/B/COM.2/ISAR/17.

- [2000a]: «Contabilidad de las pequeñas y medianas empresas». Informe de la Secretaría de la UNCTAD. TD/B/COM.2/ISAR/19. 20 de abril de 2000.
- [2000b]: «Informe del Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos en Normas Internacionales de Contabilidad y Presentación de Informes (ISAR) sobre su 17 Período de Sesiones». Celebrado en el Palacio de las Naciones, Ginebra, del 3 al 5 de julio de 2000. TD/B/COM.2/25. TD/B/COM.2/ISAR/10.
- [2001a]: «La Contabilidad de las Pequeñas y Medianas Empresas». Informe del Grupo Consultivo Especial de Expertos en contabilidad de las pequeñas y medianas empresas. TD/B/COM.2/ISAR/12. 16 de julio de 2001.
- [2001b]: «Informe del Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos en Normas Internacionales de Contabilidad y Presentación de Informes (ISAR) sobre su 18 Período de Sesiones». Celebrado en el Palacio de las Naciones, Ginebra, del 10 al 12 de septiembre de 2001. TD/B/COM.2/34. TD/B/COM.2/ISAR/13.
- [2002a]: «La Contabilidad de las Pequeñas y Medianas Empresas». Informe del Grupo Consultivo Especial de Expertos en contabilidad de las pequeñas y medianas empresas. TD/B/COM.2/ISAR/16. 8 de agosto de 2002.
- [2002b]: «La Contabilidad de las Pequeñas y Medianas Empresas». Informe del Grupo Consultivo Especial de Expertos en contabilidad de las pequeñas y medianas empresas. TD/B/COM.2/ISAR/16/Add.1. 9 de agosto de 2002.
- [2002c]: «La Contabilidad de las Pequeñas y Medianas Empresas». Informe del Grupo Consultivo Especial de Expertos en contabilidad de las pequeñas y medianas empresas. TD/B/COM.2/ISAR/16/Add.2. 9 de agosto de 2002.
- [2002d]: «La Contabilidad de las Pequeñas y Medianas Empresas». Informe del Grupo Consultivo Especial de Expertos en contabilidad de las pequeñas y medianas empresas. TD/B/COM.2/ISAR/16/Add.3. 9 de agosto de 2002.
- [2002e]: «La Contabilidad de las Pequeñas y Medianas Empresas». Informe del Grupo Consultivo Especial de Expertos en contabilidad de las pequeñas y medianas empresas. TD/B/COM.2/ISAR/16/Add.4. 9 de agosto de 2002.
- [2002f]: «Informe del Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos en Normas Internacionales de Contabilidad y Presentación de Informes (ISAR) sobre su 19 Período de Sesiones». Celebrado en el Palacio de las Naciones, Ginebra, del 25 al 27 de septiembre de 2002. TD/B/COM.2/47. TD/B/COM.2/ISAR/17.

DELOITTE & TOUCHE [2003]: «IAS Guía Rápida». (on line) <http://iasplus.deloitte.es> (fecha de consulta: 2003).

DIARIO OFICIAL DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS NÚM. L 107, «Recomendación de la Comisión, de 3 de abril de 1996, sobre la definición de pequeñas y medianas empresas».

DIARIO OFICIAL DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS NÚM. L 243/1, «Reglamento [CE] n.º 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002 relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad». 11 de septiembre de 2002.

DIARIO OFICIAL DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS NÚM. L 124, «Recomendación de la Comisión de 20 de mayo de 2003, sobre la definición de pequeñas y medianas empresas».

DPTO. SERVICIOS AVANZADOS DE LA ZONA FRANCA DE VIGO [2001]: «Guía empresarial extremeña 2001». Junta de Extremadura, Consejería de Economía, Industria y Comercio.

- ESCOBAR PÉREZ, B. y LUCIUX GARCÍA, I. [2002]: «Análisis comparativo de las últimas propuestas sobre la elaboración de un marco conceptual para la contabilidad financiera: ASB y OECF». *Técnica Contable*. Año LIV. N.º 638: 125-144. Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas.
- GARCÍA BENAÚ, M.A. y ZORIO GRIMA, A. [2002]: «Características de las empresas europeas que aplican las normas del IASC: Evidencia empírica de cara al debate regulador en la nueva fase de armonización contable». *Revista Española de Financiación y Contabilidad*. Vol. XXXI, n.º 111: 77-110.
- GINER INCHAUSTI, B. y MORA ENGUIANOS, A. [2002]: «La reforma contable en Europa. Implicaciones para las empresas y profesionales de la contabilidad». *Revista de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas*. N.º 61: 8-12.
- GINER INCHAUSTI, B. [2003]: «Los Efectos del Reglamento de Adopción de las NIIF: Cambios Normativos y en el Proceso Regulador». *Revista de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas*. Especial XII Congreso AECA. N.º 64: 18-19.
- GONZALO ANGULO, J.A. [1999]: «La tesis doctoral [planificación y ejecución de un trabajo de investigación en contabilidad o finanzas]». *Revista Española de Financiación y Contabilidad*. Extraordinario. N.º 100: 219-290.
- [2001]: «La reforma de la contabilidad en España». *Revista de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas*. N.º 56: 34-36.
 - [2002]: «La reforma contable en España». *Revista de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas*. N.º 59: 44-48.
 - [2003]: «Regulación Contable y Protección de la Pequeña Empresa». *Revista de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas*. Especial XII Congreso AECA. N.º 64: 19-23.
- GONZALO ANGULO, J.A. y TÚA PEREDA, J. [2003]: «Algunas novedades para nuestro ordenamiento contable en su previsible reforma». Ponencia presentada en las *IV Jornadas de Trabajo sobre Contabilidad Financiera de ASEPUC*, Jaén.
- HUERTA DE SOTO, J. [2003]: «Nota crítica sobre la propuesta de reforma de las normas de contabilidad». *Partida Doble*. N.º 142: 24-27.
- INTERNATIONAL ACCOUNTANT STANDARDS COMMITTEE (IASC) [1993]: «El Marco Conceptual para la Valoración y Presentación de Estados Financieros». *Normas Internacionales del IASC*. Ed. Del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. 3.ª ed., págs. 61-96.
- [1998]: «Discussion Paper: Shaping IASC for the Future». December, 1998.
 - [1999]: «Normas Internacionales de Contabilidad 1999». IASC.
- LAFFARGA BRIONES, J. [1999]: «El análisis económico-financiero de las pequeñas y medianas empresas». *V Jornada de Trabajo sobre análisis contable*. Editorial: ASEPUC y UNIVERSIDAD DE CÁDIZ: 303-332.
- LÓPEZ COMBARROS, J.L. [2003]: «Principales Aspectos de la Reforma Legal de la Contabilidad en España». *Revista de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas*. Especial XII Congreso AECA. N.º 64: 4-5.
- MARTÍNEZ ESTÉVEZ, A. [2003]: «La inflación en España» (on line) <http://www.aurelio-martinez.net> (fecha de consulta: 12 de mayo de 2003).

MINISTERIO DE ECONOMÍA. SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA, DE LA ENERGÍA Y DE LA PYME. DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA DE LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA [2002]: «Las PYME en España. 1996-2000». Colección Panorama PYME, Primer Informe.

- [2002]: «Las PYME españolas con forma societaria. Estructura económico-financiera y Resultados. (Ejercicios 1996-1999 y avance de 2000)». Colección Panorama PYME, Segundo Informe.

MONEVA ABADÍA, J.M. [1993]: *Marco de la información contable de pequeñas y medianas empresas*. ICAC, Madrid.

- [1999]: «Información financiera en PYMES: Análisis y perspectivas futuras». *Partida Doble*. N.º 103, págs. 54-63.

MONEVA, CUÉLLAR, PAOLINI y DEMARTINI [1999]: «Contabilidad para la PYME en la Unión Europea: Análisis de la utilidad para la gestión». *X Congreso de AECA*, septiembre, 1999. Zaragoza.

PAOLINI, M.; DEMARTINI, P. [1997]: «Il bilancio della piccola impresa in Europa, Aspi/ins - Edit. Urbino.

Proyecto de Real Decreto por el que se aprueba el Régimen Simplificado de la Contabilidad (on line) <http://www.plangeneralcontable.com> (fecha de consulta: 2003).

SALAS RÍOS, M. [2003]: «La auditoría en las pequeñas y medianas empresas». *Revista Técnica*. 3.ª Época, n.º 21: 16-21.

SANTESMASES MESTRE, M. [2001]: *DYANE Versión 2. Diseño y análisis de encuestas en investigación social y de mercados*. Ed. Pirámide, Madrid.

TÚA PEREDA, J. [2002]: «El marco conceptual y la reforma contable». *Partida Doble*. Año XII, n.º 136: 52-60.

ZORIO GRIMA, A. [2001]: «Factores determinantes de la aplicación de las normas internacionales de contabilidad e implicaciones para el proceso armonizador». Tesis Doctoral dirigida por la Dra. Dña. M.ª Antonia García Benau. Universidad de Valencia.

FRANCISCO CLAVIJO HERNÁNDEZ

*Catedrático de Derecho Financiero y Tributario.
Universidad de La Laguna*

AURORA M.^a RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ

*Profesora de Contabilidad.
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria*

Extracto:

BAJO el paradigma utilitarista de la Contabilidad, el florecimiento de la investigación empírica como sistema informativo para el mercado de capitales ha sido vertiginoso a partir de los años 70. Por su parte, los principales marcos conceptuales han hecho eco de las conclusiones obtenidas de los principales estudios empíricos, entre los que podemos destacar las investigaciones que han versado sobre la forma en que se ha de representar la información contable, animados por la idea de que no sólo es importante cómo se valora la información contable, sino también cómo se revela a los usuarios, surgiendo los novedosos estados financieros sobre los que todavía se debate en el seno del IASB. Dichos estados financieros incorporan las alteraciones de valor patrimoniales producidas por la aplicación del valor razonable a diferentes elementos, entre los que podemos destacar las propiedades inmobiliarias, activos investigados en nuestro trabajo.

Ante tales expectativas atribuidas a la Contabilidad y dado el interés que muestra el Anteproyecto de Reforma Contable Española por la aplicación del criterio del valor razonable a otros elementos patrimoniales en el futuro, resulta oportuno, en nuestra opinión, que previa a su implantación se analicen las consecuencias que de diversa índole pueden originar la adaptación de la normativa internacional contable en la legalidad española. En lo que respecta a las propiedades inmobiliarias y, dado que la aceptación precisa de las reglas que las valoran y representan conlleva, además, la aprehensión de normas emitidas por el *International Valuation Standards Committee*, el objetivo final de nuestro trabajo es analizar los problemas que pueden obstaculizar este proceso de armonización contable en España, teniendo en cuenta nuestra actual legislación en materia de valoración de bienes inmuebles.

Sumario:

- I. Introducción.
- II. Las propiedades inmobiliarias en el *International Accounting Standards Board*.
 - 1. La medición inicial de las propiedades inmobiliarias.
 - 2. La medición posterior de las propiedades inmobiliarias.
- III. La estimación del valor razonable en las propiedades inmobiliarias.
- IV. La valoración de las propiedades inmobiliarias en las normas internacionales de valoración.
- V. Significación y fines de la tasación de inmuebles en España.
- VI. Compatibilidad entre los métodos de tasación regulados en la normativa española y los establecidos en las normas internacionales de valoración.
 - 1. Eficiencia de los métodos de valoración de la Orden ECO/805/2003 para la estimación del valor razonable.
 - 2. El método de valoración catastral: discusiones en torno a su aplicación para la estimación del valor razonable.
 - 2.1. El procedimiento general de estimación colectiva del valor catastral.
- VII. Adaptación a la legislación española de la valoración de las propiedades inmobiliarias para propósitos contables.
- VIII. Conclusiones.
- BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

El proceso de armonización contable que actualmente se está desarrollando en los países de la Unión Europea Surge principalmente como respuesta a la búsqueda de una mejora de la eficiencia de los mercados, dado que el crecimiento de los mismos, la organización empresarial, la globalización económica y el desarrollo de las telecomunicaciones, han dado origen a la exigencia de elaborar unos estados financieros más homogéneos, sobre todo en las empresas multinacionales.

Una vez que se ha admitido la compatibilidad de las normas internacionales a las directivas comunitarias y los gobiernos nacionales han realizado lo propio con sus legislaciones, resta que los países de la Unión Europea lleven a cabo sus respectivas reformas contables. En la decisión propia de cada uno de ellos, descansa el aceptar el modelo mínimo de armonización que establece el Reglamento del Parlamento y del Consejo europeo, tal es, que las normas internacionales sólo se apliquen a los grupos de sociedades que cotizan en mercados regulados, o por el contrario, adoptar otro más avanzado que reforme, incluso, las cuentas individuales. Esta última posibilidad beneficiaría a todas aquellas empresas que quisieran comparar su información financiera con la emitida por otros directos competidores, domiciliados en otros países, los cuales aplicaran, íntegramente, las normas internacionales.

En el caso español, el proceso legal de armonización contable ha iniciado su andadura a través del la *Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social*, que ha modificado el *Código de Comercio* y el *Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas* para adecuarla a la normativa interna del *Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo 1606/2002 Relativo a la Aplicación de Normas Internacionales de Contabilidad*, así como en transposición de la *Directiva 2001/65/CE*. Ésta dispone que las sociedades que hayan emitido valores admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea deben formular las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados de acuerdo a las normas internacionales de contabilidad.

La adaptación en nuestro Derecho contable del marco conceptual internacional y de sus normas implica la incorporación de unos objetivos, que se hallan materializados en hipótesis

fundamentales, características cualitativas, criterios de valoración y de reconocimiento. También supone la elaboración de estados financieros alternativos a los tradicionales de pérdidas y ganancias, balance y memoria. Entre los elementos que se ven valorados y representados singularmente en las normas internacionales se encuentran las propiedades inmobiliarias, objeto de investigación en este trabajo.

La aceptación precisa de las normas internacionales de contabilidad (NIC) que regulan las propiedades inmobiliarias conlleva la aplicación de unos métodos de valoración, establecidos en las normas internacionales de valoración, a los cuales aquéllas se remiten. Ello requeriría, además, el acomodo de la normativa española de valoración sobre bienes inmuebles a las de orden internacional y su conciliación con las de naturaleza contable.

Por todo ello, hemos considerado interesante realizar un estudio sobre la eficacia de las normas españolas de valoración de bienes inmuebles para la tasación a los fines contables que se precisan. A tal efecto, estudiamos en los epígrafes segundo y tercero el tratamiento contable de las propiedades inmobiliarias en las normas internacionales de contabilidad, haciendo especial hincapié en el criterio del valor razonable, para posteriormente contrastar, en el epígrafe cuarto, dicha valoración con lo que propugnan las normas internacionales de valoración. A partir del epígrafe quinto, dedicamos nuestro trabajo al examen de la tasación de los bienes inmobiliarios en España, analizando la significación y finalidad de sus normas, así como al estudio detallado de los métodos admitidos, de forma particular al de valoración catastral, profundizando en el grado de compatibilidad de los mismos con los de índole internacional. En el penúltimo de los epígrafes se presenta una reflexión sobre la posible adaptación futura en la legislación española de la valoración de las propiedades inmobiliarias para propósitos contables. Para terminar destacamos algunas de las conclusiones más relevantes que hemos podido obtener de nuestra investigación.

II. LAS PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN EL *INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD*

Las propiedades inmobiliarias que funcionan contablemente como inmovilizado material reciben un doble tratamiento en las normas internacionales, dependiendo de la actividad que desempeñan en la empresa. Así, las propiedades inmobiliarias que, bajo la denominación *owner-occupied property*, prestan sus servicios en las tareas propias de colaboración de las actividades del negocio o explotación de la empresa, son objeto de valoración y registro a través de la NIC n.º 16 *Property, plant and equipment* y la NIC n.º 36 *Impairment of assets*.

Por el contrario, la NIC n.º 40 *Investment property* trata singularmente las propiedades inmobiliarias, concretamente las construcciones adquiridas con la finalidad de obtener rentas explícitas a través de su arrendamiento y los terrenos mantenidos a largo plazo, sin un uso predeterminado, con el propósito de incrementar el valor del patrimonio empresarial. Estos últimos resultados se corresponden con las ganancias que tienen origen en las modificaciones de los precios, aunque sería más apropiado en el contexto del marco conceptual internacional expresarlo como

variaciones en las expectativas de beneficios futuros esperados, procedentes de elementos que se mantienen en la empresa con esta finalidad.

Pueden ser objeto de regulación por parte de la NIC n.º 40 los terrenos y las construcciones que hayan sido adquiridas con derecho de propiedad y las poseídas mediante régimen de arrendamiento financiero. No obstante, entre las propuestas para la mejora de las normas internacionales, el IASB ha acordado que las propiedades de inversión que se disfruten gracias a un contrato de arrendamiento operativo puedan también ser tratadas a través de la NIC n.º 40.

No son propiedades de inversión los bienes inmuebles que permanecen en la empresa para ser vendidos como existencias, reguladas bajo la NIC n.º 2 *Inventories*, el inmovilizado adscrito a las actividades del negocio (*owner-occupied property*) o que se prevea dedicarse en el futuro a tales fines, el cual deberá someterse a las reglas y criterios de la NIC n.º 16. También han de contabilizarse mediante esta última las propiedades inmobiliarias que se encuentren en construcción o desarrollo con el propósito de convertirlas en propiedades de inversión, así como durante todo el proceso de transformación que pueden experimentar estas últimas al objeto de calificarlas como *owner-occupied property*. Sólo en el caso de que las propiedades de inversión se sometan a posterior desarrollo para seguir manteniendo el mismo uso que les caracteriza, podrán seguir siendo valoradas, durante el proceso y después del mismo, bajo la NIC n.º 40.

1. La medición inicial de las propiedades inmobiliarias.

La valoración de las propiedades inmobiliarias en el momento de incorporación en el patrimonio empresarial no difiere de cualquier otro elemento de activo fijo ¹. Los desembolsos posteriores a la adquisición realizados a fin de ampliar su vida útil o incrementar su capacidad productiva se añaden a este valor inicial, siempre que la adecuación del activo suponga probablemente la generación de beneficios económicos en el futuro. En caso contrario, deben ser imputados al resultado del ejercicio.

En las operaciones de permutas, excepcionalmente, la NIC n.º 16 ha permitido la sustitución del precio de adquisición por el criterio del valor razonable cuando los valores de mercado de ambos elementos sean prácticamente iguales, por ser similares en cuanto a naturaleza y uso. En el caso contrario, el bien, ya sea propiedad inmobiliaria o cualquier otro elemento, ha de valorarse de acuerdo al valor neto contable del bien cedido, no surgiendo diferencias valorativas positivas ni negativas.

Sin embargo, entre las propuestas de mejora de la norma internacional n.º 16 se opta, en concordancia con la opinión tomada por la comisión en octubre de 2001, por tratarlas como ope-

¹ El precio de adquisición viene dado de agregar al precio actual en el mercado de entrada los gastos que se originen en la operación, con exclusión de los costes de administración e indirectos de tipo general, salvo que se encuentren relacionados directamente con la adquisición o a su puesta en servicio. Los gastos financieros pueden formar parte de este precio cuando sean directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Del mismo modo, la forma en que se ha financiado el elemento puede alterar su valor de adquisición, aunque sólo si existen subvenciones gubernamentales concedidas, en cuyo caso la NIC n.º 16 posibilita la minoración del precio de adquisición por el importe concedido. Asimismo, los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán del precio de adquisición.

raciones de venta y compra simultánea. Ello explica que todos los intercambios de inmovilizado deban ser medidos al valor razonable, independientemente de si los elementos son o no similares, siempre que el intercambio sea relevante comercialmente para la empresa, lo cual se estima si se produce algunas de las dos circunstancias siguientes ².

- a) Los activos entregados y recibidos generan *cash flow* esperados diferentes, dado que sus importes, riesgos o tiempo en que se produzcan no coinciden.
- b) El valor específico de la entidad ³ que informa sobre el resultado de las operaciones de permuta se ve modificado como consecuencia del intercambio.

Hemos de precisar que según la referida propuesta, la valoración del bien recibido va a depender primeramente del valor razonable del bien entregado, ajustado por cualquier cantidad transferida y, subsidiariamente cuando se posea información fiable y precisa, del valor razonable del propio bien recibido. Únicamente se recurre al importe neto contable del elemento entregado cuando, tanto el valor razonable de este último, como el correspondiente al elemento entregado, no se puedan conocer.

En cuanto al registro y valoración de las donaciones, tampoco el IASB ha decidido tomar una decisión concreta ⁴. No obstante en el documento sobre el proyecto *de Reporting Performance* del IASB (IASC Steering Committee, 2001) se establece, en concordancia al tratamiento considerado por el G4+1 ⁵ en su documento *Accounting by Recipients for Non-reciprocal Transfers, Excluding Contributions by Owners: their Definitions, Recognition and Measurement* (PAUL: 1999) que si la entidad recibe dinero u otros activos sin contraprestación alguna, y, además no adquiere la obligación de devolverlo, debe reconocer el ingreso en el estado de resultados del período en que se ha obtenido. Para la medición de este ingreso hay que acudir al valor razonable de los activos recibidos. También en este último documento se propone que si la subvención o donación está condicionada al cumplimiento de ciertas restricciones, además de la correspondiente entrada del activo, debe contabilizarse una obligación por la devolución de la totalidad o parte exigida. Dicha

² El cambio normativo que el IASB establece para las operaciones de intercambio no monetarios reguladas en la NIC n.º 16 ha originado que el FASB, en virtud del proyecto de convergencia que ambos organismos mantienen, haya propuesto modificar su *APB Opinión n.º 29 Accounting for non monetary transactions*, la cual reconocía, asimismo, la generación de resultados en función de la similitud o no de los activos permutados. De esta forma, en diciembre de 2003, ha salido a la luz el *Exposure Draft Exchanges of productive assets an amend of APB Opinión n.º 29*, que contempla la posibilidad de uso del valor razonable en las referidas operaciones en los mismos términos que establece el IASB en su proyecto de mejora de la NIC n.º 16.

³ Dicho criterio, también denominado valor en uso, es definido en las normas internacionales, en su NIC n.º 36, y en las normas americanas en el FASB *Concepts Statement n.º 7 Using Cash Flows Information and Present in Accounting Measurements*.

⁴ La armonización en el tratamiento contable de las donaciones requiere una conciliación entre la NIC n.º 20 *Government Grants and Disclosure of Government Assistance* y el SFAS n.º 116 *Accounting for Contributions Received and Made*.

⁵ El grupo asesor sobre contabilidad internacional conocido como G4+1 incluye representantes de los organismos emisores de normas en los países de Australia, Canadá, Nueva Zelanda, el Reino Unido y los Estados Unidos. En sus encuentros, el IASB participaba como observador. Como consecuencia de la reforma que el anterior IASC experimentó en el año 2001, el G4+1 se disolvió.

obligación deberá eliminarse paulatinamente a medida que se vayan cumpliendo las condiciones impuestas, reconociéndose simultáneamente el ingreso en resultados. Sólo en el caso de que la empresa haya fracasado en su intento en el logro de los cumplimientos de las condiciones exigidas, deberá reconocerse un gasto por el importe sujeto a devolución.

2. La medición posterior de las propiedades inmobiliarias.

Los elementos de inmovilizado afectos a la actividad del negocio de la empresa reciben dos tratamientos de valoración en la NIC n.º 16: uno general, denominado de referencia, y otro alternativo.

En el primero de ellos, la medición monetaria viene dada de restar al precio de adquisición la depreciación que por uso, transcurso de tiempo y obsolescencia experimentan los elementos del activo fijo, disminuido además por las denominadas pérdidas por deterioro que se generan cuando se produzca la no recuperación del valor contable del elemento.

Por su parte, el tratamiento alternativo permite la revalorización de los elementos de activo fijo, para lo cual se ha de aplicar el criterio del valor razonable ⁶, que constituye el máximo valor por el que se puede reflejar contablemente un activo. Como en el caso anterior, el valor contable del inmovilizado se determina restando al importe revaluado las amortizaciones y las pérdidas por deterioro, si las hubiere.

Por otra parte, las propiedades inmobiliarias que cumplan las condiciones establecidas en la NIC n.º 40 pueden valorarse con posterioridad a su adquisición o construcción por su precio histórico o valor razonable. Fruto de estos dos modelos de valoración podría haber sido posible la admisión de tres tratamientos contables para los bienes inmobiliarios que puedan considerarse como propiedades de inversión –los dos recogidos en la NIC n.º 16 y el previsto en la NIC n.º 40–, si bien el IASB lo consideró excesivo y eliminó el tratamiento alternativo para los elementos afectos a prestaciones de colaboración a las actividades del negocio. Ello origina que las propiedades de inversión que, aun disponiendo de la estimación del valor razonable, no se valoren a través del mismo, deberá reflejarse en los estados financieros aplicando el tratamiento de referencia del coste histórico previsto en la NIC n.º 16. Esta restricción al uso del valor razonable, sólo en los casos establecidos por la NIC n.º 40, no es sólo una manera de obligar la aplicación de los criterios y reglas de dicha norma, sino también de justificar su existencia.

En un principio, parecía justificable que los bienes inmobiliarios estuvieran regulados en dos normas diferentes, dado que divergían en su forma de valorarse. Así pues, la redacción original parecía ofrecer la interpretación de que el tratamiento de referencia de los elementos regulados por la NIC n.º 16 –denominado literalmente *benchmark*– debía ser el de coste, mientras que el alternativo –denominado *allowed alternative*–, que recae sobre el criterio del valor razonable, se consideraba como subsidiario.

⁶ Las revalorizaciones voluntarias pueden realizarse con cierta regularidad –se estima que cada tres o cinco años es suficiente– y aplicarse a todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos.

Por otra parte, aunque los modelos valorativos de la NIC n.º 40 no parecían tener rango o nivel de supremacía en su aplicación, el hecho de que el *Exposure Draft* n.º 64 *Investment Property* (ED n.º 64) admitiera el modelo de coste como alternativo al del valor razonable, así como la propia redacción de la norma, advertía cierta preeminencia en la utilización del criterio del valor razonable. Sin embargo, entre las propuestas de mejora de la NIC n.º 40 se encuentra el compromiso por parte de la Comisión de reconsiderar en el futuro la conveniencia de utilizar el modelo de coste en las propiedades de inversión.

No obstante esta interpretación sobre los diferentes tratamientos de valoración en la NIC n.º 16 ha dejado de ser cierta si nos atenemos a lo acordado en uno de los encuentros que el IASB tuvo en diciembre de 2003. A pesar de que ya se había cerrado el periodo de consulta del proyecto de mejora a la referida NIC n.º 16, se consideró oportuno eliminar las diferencias de supremacía entre ambos tratamientos, evitando así que el criterio de coste en la NIC n.º 16 ostente un lugar preferente en la valoración de los terrenos y las construcciones. Ello nos ha permitido cuestionar cuál es la razón de normalizar diferenciadamente, a través de la NIC n.º 16 y la NIC n.º 40, el tratamiento de los bienes inmobiliarios, dado que los criterios de valoración utilizados, coste histórico y valor razonable, son los mismos y sin distinción de preferencia.

Fruto de nuestra reflexión, existen dos motivos, además de la propia naturaleza o finalidad de los bienes, que podrían justificar la existencia de una doble regulación internacional de las propiedades inmobiliarias:

1. **Reconocer las alteraciones de valor generadas por la aplicación del valor razonable en diferentes estados financieros.** Así, la NIC n.º 16 determina que de las diferencias de valor generadas por el uso del referido criterio han de imputarse al estado de variación del patrimonio neto mediante una cuenta de superávit por revalorización⁷. Esta plusvalía por revalorización podrá traspasarse a reservas de carácter disponible sin que previamente se haya transmitido al resultado del ejercicio, ya sea cuando el elemento se elimine del balance⁸, o bien paulatinamente a través de su uso por el importe resultante entre la diferencia entre la amortización contable actualizada y la histórica⁹. Por el contrario, deben imputarse directamente al resultado del ejercicio las plusvalías o minusvalías que se pongan de manifiesto con ocasión de la posterior estimación al valor razonable de las propiedades inmobiliarias con fines de inversión.
2. **Vincular distintamente la necesidad de estimación del valor razonable.** En este sentido, se ha considerado oportuno reglamentar diferentes exigencias en la determinación del criterio del valor razonable, según sea la naturaleza de los bienes inmobiliarios. De esta forma, la estimación del valor razonable es potestativa en los bienes de activo fijo material que

⁷ No obstante, en el caso de reversión de una minusvalía originada por pérdida por deterioro, ha de consignarse en el estado de pérdidas y ganancias como componente positivo.

⁸ Es interesante el cambio de mejora que a la NIC n.º 16 se establece con respecto a la norma primitiva, ya que ésta justificaba el traspaso de reserva debido al cambio en la realización de la ganancia.

⁹ La plusvalía por revalorización podrá disminuirse cuando se presenten minusvalías en el valor del activo previamente revaluado y hasta el límite de dicho importe.

desarrollan actividades de colaboración en las operaciones del negocio, pero no lo es para los terrenos y construcciones que se encuentran regulados bajo la NIC n.º 40. Ello prueba el diferente tratamiento que reciben las propiedades inmobiliarias en la NIC n.º 16 y en la NIC n.º 40, pues esta última obliga a estimar, si es posible, el valor razonable de las propiedades de inversión, aunque el modelo de valoración utilizado sea el de coste, debiéndose revelar, en tal caso, en el estado de anexo ¹⁰. Pero el que la NIC n.º 40 obligue a informar sobre el valor razonable no es caprichoso en nuestra opinión. Así pues, entendemos que el objetivo es requerir que se facilite cumplida información sobre el mismo en los estados contables en el caso hipotético de que la empresa, aun conociendo el valor razonable, decida aplicar el modelo de coste, ya sea para evitar la imputación de las variaciones patrimoniales al resultado del ejercicio o por cualquier otro motivo.

En resumen, en el **cuadro 1** se muestra la valoración de los terrenos y las construcciones y su representación precisa en los estados financieros, según establecen las NIC:

CUADRO 1. VALORACIÓN Y REPRESENTACIÓN DE LOS TERRENOS Y CONSTRUCCIONES EN LAS NORMAS INTERNACIONALES

Modelos de valoración de los terrenos y las construcciones			Representación del valor razonable en los estados contables
Propiedades inmobiliarias con fines de colaboración en la actividad del negocio	NIC n.º 16	Modelo de coste	No hay información
		Modelo de valor razonable	Estado de variación del patrimonio neto
Propiedades de inversión	NIC n.º 40	Modelo de coste	Estado de anexo
		Modelo de valor razonable	Estado de pérdidas y ganancias

FUENTE: *Elaboración propia.*

¹⁰ En este mismo estado contable debe indicarse la siguiente información acerca de los elementos que han sido valorados bajo el tratamiento alternativo de la NIC n.º 16:

- La fecha en que se ha realizado la revalorización.
- Si se han utilizado los servicios de un tasador independiente.
- El valor de coste que se hubiera reflejado en el balance en caso de que se hubiera utilizado el tratamiento general.
- El movimiento que ha experimentado la cuenta representativa del superávit y sus restricciones al reparto de dividendos, así como según el proyecto de mejora a la NIC n.º 16, si el método empleado se corresponde con el de transacciones comparables o, en caso contrario, si se ha utilizado la técnica del descuento.

No obstante, hemos de matizar que la valoración final que se realiza de los bienes inmobiliarios también puede venir dada por la influencia de otros criterios de valoración, aunque sólo para el caso de los terrenos y construcciones que desarrollan actividades de colaboración en las operaciones del negocio y presentan, al cierre del ejercicio, pérdidas por deterioro. Así, los bienes inmobiliarios adscritos a tal naturaleza, pueden verse sometidos a correcciones valorativas debido a la aplicación de otros criterios valorativos que la NIC n.º 36 estipula, concretamente, el valor de uso y el precio de venta neto, mientras que quedan excluidas del ámbito de esta última las pérdidas que puedan experimentar los terrenos y construcciones regulados bajo la NIC n.º 40. En este sentido, se presume que los bienes inmobiliarios gestionados empresarialmente como propiedades de inversión deban valorarse a través del modelo de valor razonable, impidiendo la utilización de cualquier otro criterio en la determinación de las minusvalías y plusvalías de estos activos. No ocurre lo mismo con las propiedades inmobiliarias valoradas al coste histórico, aun cuando cumplan los requisitos establecidos para su calificación de propiedades de inversión, dado que al tratarse contablemente mediante el procedimiento de referencia de la NIC n.º 16, obliga a que sus pérdidas por deterioro sean estimadas a través de las reglas contenidas en la NIC n.º 36.

Es preciso, además, añadir que las normas internacionales y americanas tienen diferentes interpretaciones sobre las pautas que deben orientar la valoración de los activos fijos. Por un lado el IASB, influido por los principios que subyacen en el *deprival value*, no considera que la dirección de la empresa deba realizar la clasificación de sus activos para su valoración, sino que el propio tratamiento de revalorización y pérdidas por deterioro permiten orientar su decisión acerca del mantenimiento en el uso del activo o, por el contrario, de su venta ¹¹.

Por el contrario el *Statement of Financial Accounting Standards* (SFAS) n.º 144 *Accounting for the Impairment or Disposal of Long-lived Assets*, en orden a la valoración de los bienes de activo fijo, los clasifica previamente en elementos mantenidos para su uso —la venta se ve como algo casual— o para su venta —su enajenación se ha de realizar lo antes posible—.

Para estos últimos elementos, la norma americana no requiere de la práctica contable de la amortización periódica, mientras que el proyecto de mejora de la NIC n.º 16 establece que cualquier elemento de activo fijo vinculado a las actividades del negocio debe aplicársele el conjunto de reglas y criterios generales contenidos en las normas internacionales. Sólo las construcciones que constituyan propiedades de inversión no deben ser sometidas a la práctica de la amortización, si bien no por la misma causa que entienden las normas americanas. Así, lo que justifica la aplicación del criterio del valor razonable, sin que se realice a éste corrección alguna, es la forma en que se están explotando las construcciones. No obstante el IASB, en su proyecto de convergencia con las normas americanas, ha sacado a la luz recientemente la norma internacional para la información financiera (NIIF) n.º 5 con denominación *Disposal of Non-current Assets and Presentation of Discounted Operations*, dedicado al tratamiento particularizado de los activos fijos disponibles para la venta, que son conceptuados, valorados y representados en los estados financieros en concordancia con el SFAS n.º 144.

¹¹ Los defensores del *deprival value* indican que su medida no depende de la intención de la dirección. De forma coherente con esto, la designación de un activo mantenido para el uso y eventual venta o, por el contrario, para su enajenación tan pronto como sea posible, no determina cómo el activo debería ser medido al *deprival value*. Sin embargo, aplicando los principios del *deprival value* puede informar racionalmente a los órganos de gobierno de la empresa si debe clasificar un activo como mantenido para el uso o para la venta (AASB: 2001a).

III. LA ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE EN LAS PROPIEDADES INMOBILIARIAS

La evolución que han experimentado los fines de la Contabilidad ha influido en la forma en que se ha valorado el resultado. La perspectiva de que los socios son los principales receptores de la información contable justifica la importancia de la aplicación del criterio del coste histórico y la correlación de gastos e ingresos en la determinación del beneficio. De otra parte, se encuentran los que han defendido el uso del *current cost*, valor de entrada, como el criterio idóneo para la valoración del resultado (EDWARD Y BELL: 1961), al objeto de conocer la eficiencia de la empresa y la habilidad de los administradores en su gestión.

En la actualidad, el paradigma de la información influye predominantemente en la Contabilidad, siendo los inversores los usuarios principales ¹². Desde que en los años 70 la Contabilidad comenzara a preocuparse por conocer empíricamente la influencia que ejerce sobre la valoración de mercado de los títulos, los cambios de las normas contables y la forma en que se representa la información en los estados financieros, se produce una nueva etapa sobre la dialéctica entre el coste histórico y el valor de mercado.

El valor razonable, definido en las normas internacionales y americanas como el precio al que puede ser intercambiado un bien en un mercado libre y entre partes independientes, se corresponde, pues, con un valor de mercado y debe ser interpretado, según establecen BARTH y LANDSMAN (1995: 99) desde la perspectiva del vendedor como un valor de salida. Si partimos de que el valor de uso es un valor interno, que incluye todos los *cash flow* esperados que el bien puede generar debido a la eficiente dirección empresarial o sinergia con otros activos, el valor de salida en el mercado nos informa sobre la posibilidad de realizar este beneficio potencial en el mercado, denominado beneficio realizable (EDWARD Y BELL: 1961, 98). Además si este valor de uso incluye todos estos elementos intangibles que la empresa ha logrado generar en el activo, gracias a la eficiente gestión de los mismos, entre sus propósitos ha de encontrarse el lograr que aquéllos formen parte del valor que el mercado atribuye a los bienes, con el fin de maximizar sus beneficios realizables (EDWARD Y BELL, 1961: 48), lo cual se conseguirá siempre que el valor de salida se acerque, lo más posible, al valor de uso.

Por otro lado, el concepto de valor razonable se sustenta sobre la teoría de la eficiencia del mercado, es decir, que en presencia de mercado perfectos y completos, el valor de mercado permite conocer en cualquier momento el valor de los bienes y, por tanto, lo que EDWARD Y BELL denominaron como resultado realizable.

Se presume que, en tanto los inversores deben conocer el beneficio que potencialmente puede realizarse de los bienes, la valoración por el valor razonable constituye, como determinante del precio de mercado, el criterio que mejor se adecua a la consecución de este objetivo.

¹² Este cambio de enfoque puede contrastarse desde los años 60 hasta la actualidad. Así EDWARD Y BELL (1961: 5) opinaban que «cuando los gestores de la empresa utilizan datos principalmente para objetivos de evaluación, la mayoría de los usuarios externos logran solucionar sus necesidades de valoración». De forma contraria CAIRNS (2000: 28) explica el porqué las normas internacionales hacen prevalecer las necesidades de los inversores indicando que «lo que el marco quiere decir es que la información que se orienta a satisfacer las necesidades de los suministradores de capital puede también cubrir muchas de las necesidades que otros usuarios esperan satisfacer mediante tales estados contables».

En mercados perfectos, el valor razonable en las inversiones de naturaleza financiera, constituye el valor de mercado que surge de forma transparente en los mismos, mientras que en los bienes de activo fijo, tal como establece ARCHER (1997: 231), se obtiene a partir de los bienes de segunda mano, idénticos o muy similares, al que se pretende valorar.

La determinación del valor razonable se complica cuando no existen mercados perfectos. En las inversiones financieras son perfectamente admisibles la aplicación de construcciones teóricas como la fórmula de Black & Sholes. En los bienes de activo fijo, a diferencia de los mercados perfectos en los que los precios de entrada, de salida y de uso de los bienes son prácticamente equivalentes (BEAVER Y DEMSKI: 1979, 42), estos valores pueden diferir de forma importante. Pueden producirse, además, las denominadas asimetrías en la información, es decir, diferencias en el conocimiento sobre la gestión y uso del bien entre la empresa y el resto del mercado. Dicha información privada sólo debe reflejarse en el valor en uso, y no en el valor de entrada ni salida (BARTH y LANDMAN: 1995, 102).

Los mercados activos, por el contrario, permiten disponer de un valor objetivo, toda vez que la transparencia en la información facilita que el comprador y vendedor conozcan perfectamente las características y habilidades de uso actuales y potenciales del elemento. En este caso, el precio de mercado refleja todo el valor relevante de la información, es decir, no hay información privada (BARTH y LANDMAN: 1995, 102).

En cambio, cuando no existen mercados hay que buscar criterios alternativos a éste. En este supuesto, tanto las normas americanas como las internacionales recurren a valor actualizado de los *cash flow* futuros, es decir, un valor esperado. En este sentido, la Contabilidad se encuentra en una posición diametralmente opuesta a la que se pensaba durante los años 60, en la que se consideraba tan poco representativa la valoración por el criterio del precio histórico por su acumulación de costes, como la de descontar valores esperados en el futuro (EDWARD y BELL, 1961: 91).

Inicialmente surgieron opiniones diversas acerca de si dicho valor esperado hay que buscarlo en el mercado o, por el contrario, en la propia empresa. No obstante está claro que si la valoración se realiza en función de valores específicos para la empresa, siguiendo los razonamientos de EDWARD y BELL (1961), se computarán resultados realizados y no realizados y surgirán dos tipos de errores (BARTH y LANDMAN: 1995, 101-102): errores no sistemáticos o inevitables y sistemáticos, estos últimos ocurridos simplemente por el ejercicio discrecional en la determinación del valor de uso de los elementos en la empresa, los cuales deberá en la medida de lo posible intentar evitarse.

A pesar de la corriente de opinión que comparte la medición de los activos por el valor actual de los *cash flow* esperados por el uso del mismo (BELKAOU: 1993, 277), el valor razonable es definido en las normas americanas e internacionales teniendo en cuenta las evidencias del mercado. No se sostiene la tesis de que en caso de no existir mercados activos, el valor razonable debe reflejar los resultados realizados y no realizados sobre el uso de los activos de naturaleza similar, como opinan BARTH y LANDMAN (1995: 102). Prueba de ello es que tanto la NIC n.º 40 como el FASB *Concepts Statements* (SFAC) n.º 7 *Using Cash Flow Information and Present Value in Accounting Measurements*, entienden que cuando se aplica la técnica del descuento de *cash flow* —que en las

normas americanas se denomina técnica del descuento esperado de *cash flow*–, los flujos de caja han de medirse de forma distinta que si de un valor en uso se tratara.

No obstante, si bien es verdad que el respeto de la uniformidad en la valoración conlleva la aplicación de un mismo criterio, con independencia de la existencia o no de mercados activos, no es menos cierto que su aplicación en ocasiones puede ser compleja.

Así pues como indican BARTH y LANDSMAN (1995: 105), con la aplicación del valor de mercado de salida, se puede conocer el resultado realizable de los activos intangibles generados por la empresa, una vez que son reconocidos y valorados por los participantes en el mercado. Sin embargo, esta información sólo se conocería si existe un mercado activo. En ausencia de éstos, intentar aplicar un criterio, el valor actual de los *cash flow* futuros, que refleje por todos los medios la valoración que le asignaría un hipotético mercado activo, teniéndose en cuenta toda esa información privada de la empresa que pudiera ser potencialmente capturada por aquél, resulta bastante difícil.

Por tanto, la revalorización por el criterio del valor razonable, tiene como consecuencia que los activos intangibles sólo formen parte de la medición de los bienes que tienen un mercado comparable. La razón de ello es que se busca un beneficio realizable, en el caso de mercados activos, y, a falta de éstos, un beneficio potencialmente realizable. Se intenta, pues, evitar que en la información contable formen parte resultados no realizables, que son los que informa el valor en uso.

Otro sector de la doctrina contable, de influencia británica, se ha preocupado por buscar las semejanzas entre el valor razonable y el *deprival value* o valor para el negocio, con el objeto de hacer prevalecer este concepto de valoración que durante largo tiempo ha venido defendiendo. Este último interpreta la valoración desde la perspectiva de la pérdida que sufriría la empresa en caso de que se viera privada de los servicios del activo.

Tres son los criterios que pueden poner de manifiesto este valor de privación para el caso del inmovilizado material:

1. *Current cost* o coste de reposición, que actúa como máximo valor al que puede revalorizarse el activo, toda vez que el precio que debiera satisfacer la empresa en caso de verse privada del bien, o si fuera inferior.
2. Valor en uso, es decir, valor de disfrute del que quedaría despojado.
3. Valor neto de realización o valor que se obtendría directamente de su venta en el mercado.

No obstante, a pesar de que el IASB se ha dejado influenciar por estos dos últimos criterios: valor en uso y precio de venta neto, para la determinación de las pérdidas por deterioro de los bienes de activo fijo que desarrollan tareas de colaboración en las actividades del negocio, no parece aceptar el *current cost* o coste de reposición como valor razonable de los activos. Su justificación radica (AASB: 2001a) en que no se busca un valor de privación o, dicho de otro modo, representar los beneficios económicos futuros que se han evitado perder gracias al control del elemento. Asimismo,

se considera (AASB: 2001b) que los únicos criterios que pueden estimar el valor actual de los *cash flow* esperados es el valor razonable, el precio de venta neto –coincidente con el valor realizable neto– y el valor en uso. El valor de reemplazamiento es un coste actualizado y, por tanto, se entiende que no puede reflejar los futuros beneficios económicos esperados.

No obstante, de la lectura de la NIC n.º 16 cabe la duda de si el valor razonable se corresponde verdaderamente con un precio en el mercado de salida y no con un coste de reposición generado en el mercado de compra. Así la referida norma establece que el valor razonable del suelo, la construcción, planta y equipo es usualmente su valor de mercado, si bien indica que, dada la especial naturaleza de estos dos últimos, los cuales, además, raramente pueden ser vendidos excepto como parte de un negocio en funcionamiento, han de valorarse a su coste de reposición.

Esta confusión que origina la concreción del valor razonable, ha motivado que el IASB (IVSC: 2004a) decidiese modificar esta regla valorativa. Así la redacción de esta regla valorativa ha quedado de la siguiente forma: «El valor razonable del suelo y la construcción es generalmente determinado a través de datos del mercado [... En caso de inexistencia de estos últimos...] a causa de la especial naturaleza de los bienes inmuebles, planta y equipo y a que raramente pueden ser vendidos, excepto como parte de un negocio en funcionamiento ¹³, una entidad puede necesitar estimar el valor razonable utilizando los métodos de capitalización de resultados y el de coste de reposición neto».

Este cambio normativo en la estimación del valor razonable nos lleva a poder afirmar lo siguiente:

- a) La definición del valor razonable queda expresado en función de sus métodos estimativos, a fin de evitar asociarlo con otros criterios valorativos que pueden confundir su interpretación.
- b) Cuando la norma hace referencia al coste de reposición, no se refiere al criterio de valoración, sino a un método de estimación, que lleva el mismo nombre, del valor razonable.
- c) De acuerdo a lo anterior, el valor razonable es un criterio propiamente contable obtenido a partir de información de mercado.
- d) La aplicación de los diferentes métodos de estimación del valor razonable está vinculado a la posibilidad de obtener referencias en el mercado y no a la naturaleza del bien.

A todo ello, hemos de añadir que la redacción original de la NIC n.º 16 relacionaba ineludiblemente la estimación del valor razonable con la utilización de los servicios de tasadores cualificados profesionalmente. Sin embargo con posterioridad, la NIC n.º 40 optó por no imponer la determinación del valor razonable a través de expertos independientes, a raíz de algunos partidarios

¹³ Puede fácilmente comprobarse que las propiedades inmobiliarias pasan a ser consideradas especiales en su naturaleza, al igual que la planta y el equipo.

que opinaban que la empresa podía, por sí sola, estimarlo con fiabilidad, lo que, a nuestro juicio, pudo motivar el cambio en la NIC n.º 16 ¹⁴, en diciembre de 2003.

Para terminar en lo que se refiere a la estimación del valor razonable, hemos de indicar que la aceptación precisa de las reglas contables que regulan las propiedades inmobiliarias conlleva la aplicación de unos métodos de valoración establecidos en las *international valuation standards* o normas internacionales de valoración (NIV), según establece el apéndice B de la NIC n.º 40. Ello demuestra la necesaria coordinación y armonía entre el campo de la tasación inmobiliaria y la normalización contable, lo cual nos lleva al estudio de las NIV.

IV. LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE VALORACIÓN

Desde los años ochenta, el *International Valuation Standards Committee* (IVSC), anteriormente *International Assets Valuation Standards Committee*, se ha venido preocupando de regular normas de valoración aplicables a las propiedades inmobiliarias para su aceptación mundial, al objeto de advertir –y, si es posible, evitar– diferencias en prácticas llevadas a cabo por las asociaciones nacionales de profesionales de la tasación ¹⁵. Sus normas de valoración (NIV) están dirigidas a «facilitar las transacciones internacionales y contribuir a la viabilidad de los mercados para promover la transparencia en la información contable así como la veracidad de las valoraciones para garantizar préstamos e hipotecas, operaciones que involucran transferencias de propietarios, en situaciones de litigios y en materia de impuestos» (IVSC, 2003). De hecho, desde diciembre de 2001, el *European Public Real Estate Association* (EPRA) ha recomendado la utilización de las NIV.

Entre otros aspectos normativos, destaca la norma internacional de valoración n.º 1 (NIV n.º 1) *Market value basis of valuation*, en la que se define el valor de mercado como «la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones». Esta definición se complementa con un conjunto de condiciones necesarias para que las operaciones puedan ser valoradas a valor de mercado; estas condiciones son:

- Estar realizadas según se define el criterio de valoración de mercado.
- Apoyarse en el principio de mayor y mejor uso, teniendo en cuenta el uso más probable de realización.

¹⁴ El tenor literal que el IASB propone cambiar en la NIC n.º 16 establece que «el valor razonable del suelo y las construcciones es generalmente determinado [...] a través de tasaciones que normalmente son obtenidas mediante profesionales cualificados profesionalmente».

¹⁵ Países como el Reino Unido, Australia y Nueva Zelanda, que se han caracterizado por contar con abundante normativa relativa a la valoración de activos fijos y por su importante colaboración en la normalización contable, han dado su apoyo a las NIV.

- Desarrollarse a partir de datos específicos de mercados apropiados y a través de métodos y procedimientos que intentan reflejar las circunstancias que acontecen en el mismo.
- Valorarse a través de la aplicación de los métodos de coste, comparación y capitalización, si bien éstos podrían utilizarse para estimaciones diferentes de mercado.

Respecto a la segunda de las condiciones señaladas, hemos de indicar que el principio de mayor y mejor uso—expresión que se denota a través del término *open market value for an alternative use*—, se interpreta como el importe que se podría obtener en el mercado en la expectativa de uso probable más optimista, dado que se espera que los participantes utilizarán el bien en el mayor y mejor rendimiento. Este concepto se encuentra en oposición con el *open market value for the existing use* o valor de mercado para el uso existente, es decir, el que tendría el elemento respetando en todo momento el uso actual que tiene en la empresa ¹⁶.

En aras de delimitar correctamente el valor de mercado, el IVSC se ha preocupado por definir diversas técnicas de tasación de los bienes inmobiliarios, que se concretan en los métodos de coste, comparación y capitalización, cuyas características más sobresalientes sintetizamos seguidamente:

- a) El **método del coste** se define como aquel que permite determinar el valor de mercado de un inmueble, a través de su nueva adquisición o construcción en el mercado, siempre que se corresponda con una réplica del original o pueda prestar la misma utilidad. Aplicado a un bien inmueble, se determina mediante la agregación del precio de nueva adquisición del suelo y de la construcción, con igual uso al que se pretende tasar, obviando los costes que puedan surgir por retrasos indebidos.

Es un método recomendable para la tasación de inmuebles recientes, o en rehabilitación, de ahí que se defina como el valor máximo al que un bien nuevo puede normalmente transferirse en el mercado. Por ello, en caso de tasación de bienes inmuebles antiguos, ha de deducirse la depreciación física, funcional y económica.

Si todos los datos se derivan del mercado, el método del coste permite obtener también valores de mercado en las condiciones que establece la NIV n.º 1.

- b) El **método de comparación** se define como la técnica que determina el valor de los bienes inmuebles a través de otros alternativos que compiten en el mercado. Es calificado como el método más directo y sistemático para la estimación del valor de mercado, añadiéndose, además, que debe ser utilizado siempre que existan datos de información suficientemente comparables con el del bien que se va a tasar.

Las NIV explican el método de comparación tal como se entiende en la práctica tradicional de la tasación inmobiliaria, es decir, a través de unidades de comparación, ajustados por

¹⁶ La consecuencia de esta disparidad es que el valor de mercado entendido como *open market value for an alternative use* puede ser distinto que el interpretado como *open market value for the existing use*, más cerca del coste de reemplazamiento—en el que se sustentan las normas británicas—.

diferencias en los casos en que sea necesario, aunque también se insta la aplicación de métodos cuantitativos y cualitativos, entre los que se cita el análisis de regresión.

No obstante lo anterior, se reconoce la pérdida de confianza en los resultados de la aplicación de este último método cuando las condiciones de mercado sufren importantes cambios –volatilidad de los mercados–, en valoración de activos especializados o para finalidades especiales.

Los profesores BALLESTERO y RODRÍGUEZ (1999: 17-21) distinguen tres métodos que utilizan la técnica por comparación: el sintético, el beta y el análisis de regresión. El primer método, muy generalizado en la práctica inmobiliaria, se caracteriza por su sencillez y se apoya en datos del mercado de bienes comparables. Establece relaciones de proporcionalidad entre uno o varios niveles de signo externo, que se toman como parámetros de referencias o variables explicativas, y el precio en unidades monetarias por metro cuadrado del inmueble a estimar. Un ejemplo consistiría en determinar el valor de un bien en relación a la variable proximidad al centro urbano, teniendo en cuenta para ello otro elemento comparable en el mercado.

La comparación en el método beta se efectúa, en cambio, a través de dos funciones estadísticas de distribución, que pueden ser del tipo beta, o bien del tipo triangular o trapezoidal. Los profesores BALLESTERO y RODRÍGUEZ (1999: 47-66) explican sus ventajas aludiendo al escaso número de datos necesarios para su aplicación, su facilidad para disponer de dicha información y la sencillez de su cálculo.

Al igual que el método sintético, utiliza signos externos o índices que intentan explicar la variable valor de mercado que se pretende estimar. La diferencia es que no utiliza coeficientes de proporcionalidad, sino una función de distribución que tiene forma de campana, muy similar a la Normal o de Gauss con límite inferior y superior finitos y positivos. De esta manera, un aumento o disminución de los índices externos se encuentran relacionados estrechamente con una misma respuesta positiva en el valor de mercado del inmueble, aunque no necesariamente proporcional.

El problema de esta técnica radica que en la mayoría de los casos el tasador debe trabajar con múltiples índices externos –entorno urbanístico, situación geográfica, calidad constructiva, etc.– por lo que éstos deben ponderarse, requiriéndose la experiencia y también subjetividad del tasador. Por este motivo podemos argüir que dicha circunstancia puede disminuir la fiabilidad de los resultados. Sin embargo, ello no es óbice para su descalificación, pues de acuerdo a los citados profesores no existe ninguna técnica de valoración que se libre de este inconveniente, si bien al mismo tiempo puede desplegar toda su eficacia.

El tercero de los métodos comparativos se fundamenta en la técnica econométrica del análisis de regresión, comúnmente utilizado en países como Estados Unidos, en los que se dispone de amplia variedad de fuentes estadísticas de información sobre inmuebles.

- c) El **método de capitalización** también se admite para determinar el valor de mercado de los bienes inmuebles, a través de información tomada de este último. A diferencia de los

anteriores, este método se basa en el principio de anticipación, dado que se obtiene a través de los futuros beneficios económicos esperados. Se hace referencia al método del descuento de *cash flow*, como un ejemplo destacable sobre el que descansa el de capitalización, aconsejándose su utilización para la estimación de valores de mercado de propiedades inmobiliarias transferidas en función de su capacidad productiva, tales como las poseídas mediante contrato de arrendamiento. Su aplicación se subordina a la disponibilidad de datos fiables y relevantes, indicándose que los resultados obtenidos pueden variarse en base a la experiencia del tasador y de la información cualitativa que ofrece el mercado.

Por otra parte, las NIV de 2003 tratan diferencialmente el método de coste de reemplazamiento neto. Dada la redacción original que ofrecía la NIC n.º 16 que atribuía su utilización a elementos que no tenían valor de mercado, las NIV han considerado hasta la actualidad que el método de coste de reemplazamiento neto es una técnica propiamente contable dirigido a estimar el valor razonable de un bien que forma parte de una entidad en funcionamiento, no coherente a su juicio con el principio de mayor y mejor uso y, por tanto, no relacionado con la definición de valor de mercado que establece la NIV n.º 1.

No obstante, esta confusión ha quedado aclarada, en nuestra opinión, con la modificación que se propone para la NIC n.º 16, en relación a los bienes especializados. Así pues, de lo que se trata es determinar un valor razonable a través de información contrastada en el mercado, para lo cual parece ser que el método de comparación se acerca más a esta definición. En caso contrario, es decir, cuando los bienes no tienen un mercado activo que permita obtener los datos verificables, deberá recurrirse a otras técnicas, que han de tomar como premisa el hecho de que los elementos forman parte de una entidad en funcionamiento y es así como hipotéticamente pueden ser transferidos. Los procedimientos de estimación del valor razonable que habrían de utilizarse en tal caso sería el método de reemplazamiento neto, que en nuestra opinión se corresponde con el método del coste que menciona las NIV, y el método de capitalización de resultados.

V. SIGNIFICACIÓN Y FINES DE LA TASACIÓN DE INMUEBLES EN ESPAÑA

La prestación de las operaciones de tasación que se llevan a cabo en España han de ser realizados por sociedades y servicios de tasación homologados ¹⁷, las cuales han de remitir periódicamente al Banco de España información sobre los propósitos que persiguen sus clientes, ya sean éstos obtenidos por voluntad propia o por motivos reglamentados. Las causas legales que requieren el uso de estos servicios de tasación se encuentren recogidos en el *Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación*, los cuales nos permiten observar la importancia de la tasación en nuestro país; a saber:

¹⁷ De acuerdo a la Circular número 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España, a Sociedades y Servicios de Tasación Homologados, sobre Información a Rendir al Banco de España que ha sido modificada recientemente por la Circular 5/2003, de 19 de diciembre.

- **Ofrecer garantía hipotecaria de los préstamos concedidos.** En virtud de la *Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario*, las valoraciones que se realicen de los inmovilizados, adscritos a créditos hipotecarios, constituyen la garantía para la emisión de activos financieros, esto es, el valor resultante de la tasación de los inmuebles son la base subyacente para la valoración de los créditos que son aptos para la reinversión en títulos hipotecarios.
- **Servir de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradora.** A tenor del artículo 53 del *Real Decreto 2468/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados*, las entidades de seguros están obligadas a materializar sus provisiones técnicas en propiedades inmobiliarias ¹⁸.
- **Determinar el patrimonio ¹⁹ de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias no financieras, sociedades y fondos,** regulado en el *Real Decreto 686/1993, de 7 de mayo, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, Reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, precisándose el Régimen de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria*.
- **Estimar el patrimonio ²⁰ de los fondos de pensiones** según establece el *Real Decreto 1307/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones*.

Si bien las anteriores finalidades del Real Decreto 775/1997, por sí solas, son suficientemente ilustrativas de la significación de la tasación de bienes inmuebles en España, existen otras fuentes legales que también demandan esta actividad que sintéticamente detallamos a continuación:

- **Cumplir con las obligaciones legales en materia de expropiación, así como cualquier finalidad urbanística que lo motive,** según establece el artículo 23 de la *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones* —en adelante Ley del suelo—.
- **Permitir la valoración en tasaciones periciales contradictorias,** independientemente de cuál sea el impuesto que admita la promoción de esta práctica a los interesados, o en peritaciones judiciales.

¹⁸ Si bien cada inmueble no puede cubrir más de un 10 por 100 de las mismas, ni el importe total superar el 45 por 100 del total de aquéllas. La tasación que se realice de los bienes inmuebles garantiza la seguridad, rendimiento y liquidez de las inversiones, además de verificar la buena solvencia de estas entidades, toda vez que las plusvalías que se manifiesten en las valoraciones de estos activos inmobiliarios han de formar parte del cómputo del patrimonio neto no comprometido que reglamentariamente han de mantener estas entidades. En definitiva, las propiedades inmobiliarias en las que se materialice la inversión han de ser sometidas a tasación a fin de comprobar la cobertura de las provisiones técnicas.

¹⁹ Los inmovilizados, que han de ser de naturaleza urbana y ser objeto de inversión para su arrendamiento, deben ocupar, al menos, un 90 por 100 del total del activo, así como un 70 por 100 del total del patrimonio. La valoración de los mismos resulta necesario para determinar el valor liquidativo, es decir, el rendimiento generado por la institución.

²⁰ Junto con otros tipos de activos, los inmovilizados deben ocupar el 90 por 100 de los recursos propios de las entidades gestoras y depositarias de fondos de pensiones, debiendo ser tasados desde el momento de su incorporación al patrimonio hasta que son enajenados. Los intervalos temporales en que se ha de realizar la tasación no deben superar los cinco años.

- ***Acatar las exigencias contables que rigen en las entidades de crédito.*** El artículo 6 de la *Circular n.º 4/1991, de 14 de junio, del Banco de España, a Entidades de Crédito, sobre Normas de Contabilidad y Modelos de Estados Financieros*, exige la tasación de los activos adquiridos por aplicación de otros activos inmuebles y de los arrendamientos financieros en casos particulares ²¹.
- ***Acometer normas de tipo mercantil o contable.*** Aunque las normas contables españolas utilizan valoraciones de mercado a fin de determinar pérdidas reversibles e irreversibles, no existe ninguna que requiera los servicios de tasación de los activos. Excepcionalmente, el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas dispone que las aportaciones no dinerarias han de ser objeto de un informe elaborado por uno o varios expertos independientes, cualquiera que sea su naturaleza. Ello afecta a las operaciones de constitución, ampliación de capital, transformación jurídica en sociedades anónimas, procesos de fusión y escisión.

Ahondando en la regulación contable de la tasación de bienes inmuebles es preciso traer a colación que la *Directiva 91/674/CEE de 19 de diciembre de 1991, Relativa a las Cuentas Anuales y a las Cuentas Consolidadas de las Empresas de Seguros* no exige que los estados miembros requieran la valoración de las propiedades inmobiliarias mediante el criterio de valor de mercado para su representación en el balance y estado de resultados, pero sí dar información sobre éste en el anexo o memoria, lo cual ha sido trasladado a nuestra regulación interna (*Real Decreto 2014/1997, de 26 de diciembre, por el que se Aprueba el Plan de Contabilidad de las Entidades Aseguradoras y Normas para la Formulación de las Cuentas de los Grupos de Entidades Aseguradoras*).

Si bien en nuestro país es preceptiva la tasación y determinación del valor de mercado de las propiedades inmobiliarias a los efectos de enjuiciar la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, la normalización contable, por su parte, no suministra la información oportuna en los estados principales. De acuerdo a lo anterior, podemos afirmar que los estrictos requisitos sobre reconocimiento contable han originado barreras en la revelación de información sobre valoraciones de mercado de activos, pues aun pudiéndose conocer, no han permitido su publicación en los estados financieros principales ²². No obstante, hemos de añadir que las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades aseguradoras sienta un precedente en España en cuanto a la discriminación de las propiedades inmobiliarias en función de su finalidad, distinguiendo entre elementos sostenidos para uso propio de la empresa y aquellos otros que se posean con fines de inversión.

²¹ Asimismo, la tasación de los inmovilizados es relevante en las entidades de crédito a efectos de determinar el nivel de solvencia de estas entidades, ya que dichos elementos son calificados en el grupo máximo de riesgo de crédito, no pudiendo participar en el patrimonio por un importe superior al 70 por 100 de los fondos propios ni computarse los adjudicados como pago de deudas.

²² En este sentido los profesores GONZALO y TÚA (2001: 22) opinan que es «un error frecuente pensar que la información en los estados financieros contables principales y la información en notas son dos especies parejas [...]». Por el contrario, la información que se consigna en notas (que no sean descripciones de los principios seguidos, cuadros de desglose o desagregación de movimientos de cuentas) porque no puede ser introducida en los estados contables [...]: a) resta relevancia a los datos contenidos en los estados contables principales; b) aumenta el riesgo y la incertidumbre que rodea a los datos y c) representa un reto para la propia contabilidad, que debe ser capaz de superar integrando este tipo de información en sus mecanismos de captación y representación, de manera que pasen a formar parte de las variables financieras fundamentales en que se basa.

VI. COMPATIBILIDAD ENTRE LOS MÉTODOS DE TASACIÓN REGULADOS EN LA NORMATIVA ESPAÑOLA Y LOS ESTABLECIDOS EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE VALORACIÓN

De cuanto antecede podemos afirmar que, excepto en las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades aseguradoras, existen deficiencias en nuestra regulación contable en cuanto a definición del criterio del valor de mercado y establecimiento de los métodos para su determinación. Sin embargo, la aprehensión en nuestro Derecho contable de las normas internacionales de inmovilizado material, más concretamente en lo referente a terrenos y construcciones, nos lleva a cuestionarnos si la regulación española existente en materia de valoración económica nos permite su estimación según los métodos y criterios establecidos por el IVSC.

La normativa vigente en España sobre valoración de propiedades inmobiliarias se encuentra presente principalmente en el Derecho tributario ²³ y urbanístico ²⁴. Tanto en la valoración de las construcciones como en el caso del suelo, en la mayoría de su tipología, el Derecho urbanístico se apoya en el Derecho tributario, concretamente en el valor catastral.

A fin de confirmar la afirmación del IVSC (2004 b) que indica que las tasaciones realizadas mediante procedimientos de valoración colectiva que surten efectos normalmente fiscales o públicos, no están relacionados con las revalorizaciones contables, por lo que aquéllos no deben influir en estas últimas, hemos considerado oportuno estudiar la eficiencia del método de valoración catastral regulado en las normas españolas a efectos de su conveniente aplicación en aras a la estimación del valor razonable.

De otro lado, haremos lo mismo con los métodos de valoración establecidos por la *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de Determinados Derechos para Ciertas Finalidades Financieras* –en adelante Orden Ministerial ECO/805/2003–, que deroga la *Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras* –en adelante Orden Ministerial de noviembre de 1994–, la cual es aplicable en la tasación de las propiedades inmobiliarias para el resto de las finalidades expuestas en el epígrafe anterior.

Según SILVÁN (2000: 93), fuera de las finalidades indicadas anteriormente, la tasación de los bienes inmuebles puede realizarse aplicando la metodología que se prefiera. Sin embargo, aunque en tal caso las tasaciones son técnicamente libres, las sociedades y servicios de tasación homologadas, establece el citado autor, deben indicar si las estimaciones se ajustan o no a lo dispuesto en la citada Orden Ministerial, refiriéndose a la de noviembre de 1994. En su opinión, es la más completa que existe en la actualidad, siendo normal que el tasador siga su estructura en las tasaciones libres que persiguen determinar valores de mercado, como son en los casos de declaración de herederos, valoración de activos de sociedades y compra de inmuebles.

²³ El Derecho tributario se ha preocupado de normalizar detalladamente la valoración de dichos bienes, pues constituyen la base imponible de múltiples tributos como son el Impuesto sobre Plusvalías de Terrenos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

²⁴ El Derecho urbanístico ha previsto distintas reglas de valoración para los terrenos, según la fase en que éstos se encuentren en desarrollo, así como también precisar criterios específicos para las construcciones. Sus normas de valoración no son únicamente a efectos de situaciones de expropiación de estos bienes, aunque sea en este ámbito donde principalmente se apliquen, sino también para la tasación de cualquier sistema de actuación urbanística.

Por tanto, dada la generalidad con que se utiliza esta Orden Ministerial de noviembre de 1994 para la valoración de los bienes inmuebles, lo cual es extensible a la Orden Ministerial ECO/805/2003, no sólo en los casos tipificados en la misma sino para cualquier circunstancia en que se persiga estimar valores de mercado, la tomaremos como objeto de investigación a fin de poder argüir si puede o no constituir un modelo de referencia para la valoración contable de las propiedades inmobiliarias de acuerdo a las normas internacionales. Si así fuera, sus métodos de tasación podrían formar parte de la valoración de las propiedades inmobiliarias en los casos en que la normalización contable española requiera la prestación de estos servicios.

1. Eficiencia de los métodos de valoración de la Orden ECO/805/2003 para la estimación del valor razonable.

Antes de dar comienzo al estudio de los diferentes métodos, conviene analizar la coherencia de los principios que han de guiar la tasación de los bienes inmuebles, según establecen la Orden Ministerial de noviembre de 1994 y la Orden Ministerial ECO/805/2003, con las hipótesis y características que fundamentan el marco conceptual internacional contable, para lo cual se expone en el **cuadro 2** la definición que proporciona de cada uno de ellos las referidas normativas. De su lectura se puede comprobar que los principios de tasación se encuentran básicamente en armonía con los criterios de valoración y reconocimiento contable, según establecen las normas internacionales, ya que:

- Los criterios de reconocimiento contable que subordinan el reconocimiento contable del activo a su probabilidad de generación de beneficios económicos futuros y a criterios de valoración que determinen una estimación fiable del mismo, son coherentes con los principios de tasación de probabilidad, anticipación y prudencia.
- La tasación que se realiza de este activo, de acuerdo al principio de mayor y mejor uso, también se encuentra en consonancia con el criterio contable del valor razonable.
- Tanto el principio de sustitución, como el de anticipación, son compatibles con los métodos de valoración que en líneas generales establece la NIC n.º 16 *Property, plant and equipment* (1998) para la determinación del valor razonable, tales son el método de transacciones comparables y la técnica del descuento de *cash flow*.
- El principio de transparencia permite que los informes de tasación sean fáciles de entender por parte de los usuarios, estando en coherencia con la característica cualitativa de comprensibilidad en la información contable.
- El hecho de que se describan las hipótesis y la documentación utilizada, facilita el contraste de las valoraciones en favor de la característica de comparabilidad contable.
- En contraposición, el principio de proporcionalidad será compatible con los objetivos de la Contabilidad si se encuentra de acuerdo con el umbral de materialidad que establece el marco conceptual, es decir, si el punto de inflexión a partir del cual la información extra o adicional, tanto cuantitativamente como cualitativamente, deja de ser relevante desde un punto de vista coste-beneficio.

**CUADRO 2. COMPARACIÓN DE PRINCIPIOS DE VALORACIÓN
ECONÓMICA ENTRE LA OM DE NOVIEMBRE DE 1994 Y
LA OM ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE
VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS
DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS**

Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras	Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras
ARTÍCULO 3	
Principio de anticipación: el valor del inmueble que se encuentre en explotación se obtiene en función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.	Igual definición.
Principio de finalidad: la finalidad de la valoración condiciona el método y técnicas de valoración a seguir.	Igual definición.
Principio de mayor y mejor uso: el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.	Principio de mayor y mejor uso: el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.
	Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.
	Principio de proporcionalidad, el cual establece que los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.
	Principio de prudencia, que indica que en el caso de varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.

.../...

.../...

Principio de sustitución: el valor del inmueble es equivalente al de otros activos similares sustitutivos de aquél.	Igual definición.
Principio de temporalidad: el valor del inmueble es variable a lo largo del tiempo.	Igual definición.
	Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizada.
Principio del valor residual: el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.	Igual definición.

Por otra parte, resulta oportuno analizar la coherencia entre la definición del criterio de valor de mercado según las normas contables internacionales respecto a la establecida por las Órdenes Ministeriales españolas. De la lectura del contenido del **cuadro 3** se deduce una clara evolución en el concepto del criterio de valor de mercado en España que, en relación a la normativa internacional, presenta las siguientes coincidencias:

- Es un precio que ha de venir referenciado a un instante determinado.
- El comprador y vendedor no deben estar vinculados ni coaccionados en la realización de la operación.
- Ambas partes son conocedoras del producto, no existiendo, por tanto, asimetrías en la información.
- La transacción debe realizarse en las condiciones adecuadas, lo que permite presumir que los participantes en el mercado están dispuestos a utilizarlo en las condiciones más ventajosas. Ello significa que ha de cumplirse el principio que determina el precio al mayor y mejor uso, teniendo en cuenta la estimación más probable.

La Orden Ministerial ECO/805/2003 incorpora la novedad de que los gastos derivados de la operación, tales como costes de comercialización e impuestos, no se incluyen en el precio de mercado, lo cual se encuentra en coherencia con el criterio del valor razonable.

**CUADRO 3. COMPARACIÓN DE LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO
ENTRE LA OM DE NOVIEMBRE DE 1994 Y LA OM ECO/805/2003, DE 27 DE
MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE
DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS**

Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras	Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras
VALOR DE MERCADO (ART. 4)	
<p>Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación.</p>	<p>Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiese de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Que entre el vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene interés personal o profesional en la transacción ajena a la causa del contrato. b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes. c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de tasación. d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Es interesante además añadir que, previo a la aprobación de la Orden Ministerial ECO/805/2003, la Secretaría de Estado de Economía, de Energía y de la Pequeña y Mediana Empresa emitió un *Borrador de Proyecto de Orden sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de Determinados Derechos para Determinadas Finalidades*, en el que se introducía un nuevo destinatario en el uso de esta normativa, concretamente la contable, a fin de ofrecer valoraciones de las aportaciones no dinerarias en caso de constitución, ampliación de capital, transformación jurídica de sociedades anónimas, procesos de fusión y escisión, según establece el *Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas* y el *Real Decreto 1784/1996, de*

19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil²⁵. Sin embargo, tal finalidad no ha sido incorporada en la Orden Ministerial ECO/805/2003, lo cual nos permite afirmar que la regulación española ha obviado por completo, al menos temporalmente, la finalidad contable, existiendo un vacío legal que dé respuesta a las demandas de información que requiere la legislación mercantil.

Ahondando ya concretamente en las técnicas de valoración de las propiedades inmobiliarias que establece la Orden Ministerial ECO/805/2003, hemos de indicar que en ella se recogen la mayoría de los procedimientos reconocidos en las normas internacionales, tales son:

- El método de comparación.
- El método del coste.
- Método de capitalización o actualización de rentas.
- Método residual.

El método de comparación se corresponde con el que hemos denominado anteriormente como sintético, el cual puede ser aplicable a toda clase de inmuebles y se fundamenta en el principio de sustitución. Para su aplicación es necesario que se cumplan los siguientes requisitos que se indican en el **cuadro 4**:

CUADRO 4. COMPARACIÓN DEL MÉTODO COMPARATIVO DE TASACIÓN ENTRE LA OM DE NOVIEMBRE DE 1994 Y LA OM ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES

REQUISITOS PARA LA UTILIZACIÓN DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN	
Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras	Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades
<p>a) Disponer de información suficiente sobre al menos tres transacciones reales. También podrán utilizarse a estos efectos datos suficientemente representativos y apropiadamente corregidos de ofertas no condicionadas en número no inferior a seis.</p> <p>b) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.</p>	<p>a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.</p> <p>b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.</p> <p>c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.</p>

²⁵ De acuerdo al artículo 340.1, el registrador designará conforme a las normas que se dicten y, en ausencia de éstas, a su prudente arbitrio, un experto independiente entre las personas físicas o jurídicas que pertenezcan a la profesión directamente relacionada con los bienes objeto de valoración o que se hallen específicamente dedicadas a valoraciones o peritaciones.

Del análisis de la tabla anterior, podemos comprobar cómo ha variado la documentación necesaria para realizar la tasación por el método de comparación. Así, en la Orden Ministerial de noviembre de 1994 se ha de disponer necesariamente de tres testigos sobre transacciones reales o seis ofertas sobre compraventa no llevadas a cabo, mientras que la Orden ECO/805/2003 no se impone en primera instancia un número determinado de transacciones u ofertas, aunque se considera que seis puede ser un cifra mínima. Sin embargo, en opinión de BALLESTERO y RODRÍGUEZ (1999: 44), toda vez que los precios de oferta suelen estar sesgados al alza respecto a los precios de compraventa, dado que el posible comprador exige, generalmente, rebajas, es recomendable que la relación entre transacciones reales y precio de oferta venga dado por la siguiente ratio:

$$\frac{\text{Testigos con precios de compraventa}}{\text{Testigos con precios de oferta}} \geq 2$$

Asimismo, el método de comparación requiere que el tasador identifique los parámetros adecuados para realizar la homogeneización, práctica que aun siendo loable «deja abierta una puerta a la alteración de los datos, sin que se especifiquen reglas exactas sobre los límites permisibles» (BALLESTERO y RODRÍGUEZ, 1999: 45).

En lo que respecta a los métodos beta y de análisis de regresión, éstos no son citados en la Orden Ministerial de noviembre de 1994, ni en la Orden ECO/805/2003.

En cambio, la Orden Ministerial distingue, a su vez, dos técnicas que se derivan de la aplicación del método del coste de reposición:

- El método del coste de reposición bruto, sólo aplicable a edificios o elementos de edificios en construcción.
- El método del coste de reposición neto, así denominado en tanto que se obtiene de restar al importe obtenido de la aplicación del procedimiento anterior, la depreciación experimentada tanto física –por su antigüedad y estado de conservación– como funcional –debido a la defectuosa adaptación al uso que se le destina y obsolescencia–, lo que conlleva su utilización en la valoración de edificios terminados.

El coste de reposición bruto viene dado a través de la siguiente expresión:

$$CBR_i = S + CRB_c$$

siendo,

CBR_i = coste de reposición bruto del inmueble

S = valor de mercado del suelo

CRB_c = coste de reposición bruto de la construcción

El valor de mercado del suelo se obtiene a través del método de comparación o, cuando no exista un número de testigos suficiente, el residual. Por su parte, el coste de reposición bruto del inmueble se obtiene añadiendo al coste de construcción por contrata, los gastos necesarios, en dicha fecha, para la edificación de un inmueble de las mismas características con tecnología y materiales actuales ²⁶. La estimación de cada uno de ellos se encuentra desglosada en el **cuadro 5** siguiente:

**CUADRO 5. DEFINICIÓN DEL MÉTODO DEL COSTE DE REPOSICIÓN
EN LA OM ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE
VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS
DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS**

Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras ⁽¹⁾	
Coste de ejecución por contrata	Gastos necesarios de edificación
<ul style="list-style-type: none"> • Coste de ejecución material de la obra. • Gastos generales. • Beneficio industrial del constructor. 	<ul style="list-style-type: none"> • Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble. • Honorarios técnicos de proyectos y dirección de obras. • Costes de licencias y tasa de construcción. • Primas de seguros obligatorios y honorarios de inspección técnica para calcular dichas primas. • Gastos de Administración del promotor.

⁽¹⁾ Coincide totalmente con la Orden Ministerial de noviembre de 1994.

No se consideran como parte del coste de la construcción por contrata los costes de los elementos no esenciales para la edificación, el beneficio del promotor ni los gastos financieros o de comercialización.

²⁶ No obstante, la Orden Ministerial discrimina lo que constituye el coste de edificación por contrata del resto de gastos necesarios.

Podemos comprobar que, a diferencia de las NIV, en ningún momento la legislación española indica la posibilidad de utilizar este método para la estimación de bienes que no tienen mercado, es decir, los activos especializados.

El método de capitalización de rentas es aplicable en la valoración de toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas. En particular, suele utilizarse en los elementos que son objeto de arrendamiento. Sin embargo, también puede aplicarse para la valoración de elementos que no se encuentren arrendados, pero disponen de un mercado representativo de alquileres comparables que permite su valoración. También se recurre a esta técnica en la tasación de inmuebles ligados a una actividad económica, tal como instalaciones industriales, fabriles o dedicadas al servicio del transporte, recreativas, hoteles, etc. El tipo de interés nominal no puede ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la deuda del Estado con vencimiento superior a dos años.

Por su parte, el método residual se recomienda fundamentalmente para la valoración de los terrenos, estén o no edificados, aunque también la normativa prevé su utilización en caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación.

La valoración del suelo o inmueble a rehabilitar se realiza a partir de la estimación del inmueble a edificar, siempre que no sea contrario a la normativa urbanística, bajo el principio de mayor y mejor uso, siendo más fácil el conocimiento de su destino cuanto más cercano se encuentre el suelo urbanizable a su calificación de solar.

Se distingue entre el método residual estático, en el que no se tienen en cuenta los factores tipo de interés y tiempo, y el dinámico, método actualizado de los *cash flow* esperados. La Orden Ministerial ECO 805/2003 reordena las condiciones necesarias para la utilización de los referidos métodos de una forma más precisa que la Orden Ministerial de noviembre de 1994. Dichos requisitos se exponen a continuación en el **cuadro 6**:

CUADRO 6. CARACTERÍSTICAS DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO Y DINÁMICO EN LA OM ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES

		<ul style="list-style-type: none"> Existencia de información sobre los plazos de construcción o rehabilitación, así como de comercialización del inmueble. En caso de terrenos sin edificar, los plazos de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización. 	DINÁMICO
ESTÁTICO	<ul style="list-style-type: none"> Existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, comprobar si lo cumplen. Existencia de información suficiente sobre costes construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales de una edificación de características semejantes a la que se va a desarrollar. Existencia de información de mercado sobre los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción en las fechas previstas para su comercialización. La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes. 		

La fórmula que determina el cálculo del valor del terreno, inmueble a construir o rehabilitar en el caso del método residual dinámico es la siguiente:

$$F = \sum_{s=1}^K E_s (1+i)^{-s} - \sum_{s=1}^J S_s (1+i)^{-s}$$

en el que,

F = valor del terreno

E_s = importe de los cobros

S_s = importe de los pagos

k = número de períodos en que se producen los cobros

j = número de períodos en que se producen los pagos

i = tipo de actualización

Este procedimiento permite determinar el valor del suelo por capitalización de las rentas esperadas, es decir, a través de los cobros ²⁷ por venta del terreno una vez alcanzada la categoría de solar, menos los pagos, necesarios para su obtención. Todo ello actualizado a un tipo de interés que se corresponde con la tasa de rentabilidad media anual sobre fondos propios que se obtendría en la promoción de una inversión similar a la analizada y, que de acuerdo a esta Orden Ministerial de noviembre de 1994, debe responder a la siguiente fórmula:

$$i = \text{tasa libre de riesgo} + \text{prima de riesgo}$$

La tasa de riesgo corresponde a una tasa porcentual representativa de la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado a plazo no inferior a dos años, mientras que la prima de riesgo se estima mediante la evaluación del riesgo de la inversión, teniendo en cuenta la clase de bien inmobiliario, así como expectativas de liquidez en el mercado, gastos necesarios para la inversión, etc. A tal fin, la Orden Ministerial de noviembre de 1994 propone unas tasas de riesgos mínimos que se encuentran en función de la clase de inmueble, es decir, residencial, oficina, comercial, etc.

Una de las críticas que se podía hacer a la Orden Ministerial de noviembre de 1994 era que su normativa no dejaba vía libre a que el tasador pudiera estimar su propio tipo de actualización, pues debía sujetarse a las tasas previstas en la misma. Así en nuestra opinión hubiera estado más acorde con los principios de tasación como de anticipación, mayor y mejor uso y prudencia, entre otros,

²⁷ En realidad la Orden Ministerial de noviembre de 1994 hacía referencia a ingresos, prestando confusión al contraponerlos con los pagos. Por ello hemos tomado como referencia la modificación que establece la Orden Ministerial ECO/805/2003 que había sido propuesta por el Borrador de Proyecto de Orden.

que el tasador, al margen de lo que establece la normativa, valorara, tengamos por caso, la tasa de actualización del suelo en función del tipo de crecimiento económico del mercado inmobiliario, dependiendo del área o polígono de valoración en que se encuentre ubicado el terreno, teniendo en cuenta además el riesgo asociado a la inversión, el cual ha de depender, entre otras circunstancias, del nivel de desarrollo urbanístico en que se encuentre. Así pues el suelo urbanizable sectorizado ²⁸, con plan parcial no aprobado, poseerá un valor actualizado inferior a aquel que si lo posea, aunque en ambos no se haya incurrido en ningún coste de urbanización, puesto que la tasa de riesgo es diferente. Lógicamente aquellos terrenos que estén más cerca de la calificación de solar, poseerán mayor valor porque todas las variables que intervienen en el mismo juegan favorablemente. No obstante, la Orden Ministerial ECO/805/2003 ha sabido enmendar esta pequeña deficiencia advertida, estableciendo que el procedimiento preferente para la determinación del tipo de actualización ha de ser utilizando un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, su tipología, características y riesgo previsible en la obtención de rentas. Todo ello redundará positivamente en favor de los principios económicos de tasación y también en la estimación del valor razonable contable.

La fórmula que determina el valor del suelo por el método residual es:

$$F = VM (1 - b) - \sum C_i$$

siendo,

F = el valor en venta del inmueble bajo la hipótesis de edificio terminado

b = beneficio neto del promotor

$\sum C_i$ = la suma de los costes de construcción por contrata y gastos necesarios de edificación que han sido expuestos en el método del coste de reposición

Puede observarse que el método residual estático tiene el inconveniente de prescindir de la variable tiempo, fundamental en el mercado inmobiliario, toda vez que los beneficios se pueden ver disminuidos por la tardanza en la recuperación del capital invertido, tanto en el terreno como en la construcción. Es precisamente por esta razón por la que opinamos que la aplicación del método residual dinámico sería más acorde cuando el terreno aun siendo sectorizado, no pudiera realizarse su transformación urbanística por no contar con un plan parcial, puesto que sería más lógico valorarlo por la diferencia entre el ingreso por venta que pudiera obtenerse por la venta del solar, una vez desarrollado urbanísticamente, y los gastos para su gestión urbanística, tales como proyectos y costes de urbanización. De acuerdo con lo anterior, la Orden ECO/805/2003 propone el uso del procedimiento estático en los casos en que pueda comenzarse la edificación del suelo en un plazo no superior a un año. Por otra parte, las normas internacionales de valoración hacen referencia a la técnica del descuento de los *cash flow*, no indicando en ningún momento la posibilidad de aplicar el procedimiento alternativo que no tenga en cuenta los plazos de tiempo y el tipo de actualización, tal como lo establece el método residual estático español.

²⁸ Terreno apto para la edificación que se encuentra situado en un ámbito de desarrollo delimitado por el Planeamiento General Urbanístico o porque tiene establecidas las condiciones para su desarrollo.

De todo lo anterior, podemos concluir que los métodos estadísticos, recomendados por las normas internacionales, no son contemplados en la normativa española, a pesar de que «el análisis de regresión recurre en menor grado a ponderaciones introducidas desde fuera del modelo estadístico [...] por lo que [...] funciona más objetivamente que otros métodos comparativos [...]» (BALLESTERO y RODRÍGUEZ, 1999: 72). Sin embargo [...] la tasación por regresión no prescinde completamente de los baremos establecidos con arreglo a la experiencia pericial». No obstante, «sin duda el análisis estadístico de regresión permite obtener tasaciones de alta fiabilidad en el sector urbano siempre que se cuente con la información básica necesaria» (BALLESTERO y RODRÍGUEZ, 1999: 19).

Por el contrario, la normativa española recoge un método no actualizado de *cash flow*, el residual estático, que no está regulado por el IVSC. Con respecto al resto de los métodos, podemos afirmar que existe plena coherencia entre la normativa de valoración económica internacional y española.

2. El método de valoración catastral: discusiones en torno a su aplicación para la estimación del valor razonable.

El método de valoración catastral clasifica los bienes inmuebles atendiendo a su naturaleza, distinguiendo, de acuerdo al *Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario* (en adelante Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) los rústicos, los urbanos y de características especiales.

Los terrenos de naturaleza rústica se corresponden con los que la Ley del suelo clasifica como no urbanizables y urbanizables no sectorizados. Su valoración ha de llevarse a cabo, según establece la disposición transitoria segunda del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, mediante capitalización al 3 por 100 de las rentas reales o potenciales generadas por los correspondientes bienes, teniendo en cuenta las actualizaciones de valor que se han previsto en cada ejercicio. De lo anterior se desprende que el valor catastral del suelo de naturaleza rústica se determina mediante el método de capitalización. No obstante, dicho método de valoración estará en vigor hasta que legalmente se permita su sustitución por el que actualmente está previsto en el Título II del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que es idénticamente aplicable para los bienes de naturaleza urbana.

En cuanto al método de valoración del suelo urbano, que incluyen suelo urbanizable sectorizado y urbano, todo tipo de construcciones como edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora conlleva un procedimiento más laborioso que podemos dividir en dos fases, tras el cual se realiza la asignación individual del valor catastral propiamente dicho.

Los bienes de naturaleza urbana y rústica, estos últimos, a partir del momento en que sea específicamente aplicable, se valoran a través de procedimientos colectivos e individuales (art. 28 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

El procedimiento de valoración colectiva puede clasificarse atendiendo al carácter de la ponencia de valores aprobada, distinguiéndose entre:

1. **Procedimiento general:** utilizado en los casos en que requiere la aprobación de una ponencia de valores total. Se trata, pues, de un procedimiento de coordinación nacional de valores.
2. **Procedimiento parcial:** si precisa de la aprobación parcial, ya que la coordinación de valores se realiza entre municipios.
3. **Procedimiento simplificado:** aplicable en los supuestos que no necesitan de la aprobación de una nueva ponencia de valores, sino, simplemente, de una adaptación de la existente, a causa de los cambios producidos en el planeamiento general. Sólo los bienes inmuebles afectados son los sometidos a ajustes valorativos.

El procedimiento individualizado, en cambio, opera en caso de altas o bajas de elementos en el catastro inmobiliario, por subsanación en la valoración catastral.

Dado el carácter más restrictivo de su este último, para el estudio del método de estimación catastral de los bienes urbanos nos centraremos en el procedimiento de valoración colectiva, más concretamente el general.

Para su explicación, nos apoyaremos en el actual *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores de Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana* (en adelante RD 1020/1993), que aunque próximamente deberá ser sustituido dada la reciente aprobación del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, es el que resulta hasta ahora aplicable.

La primera fase del procedimiento consiste en la ejecución de tres tareas:

- a) Estudio del mercado inmobiliario.
- b) Coordinación de valores.
- c) Elaboración y aprobación de las ponencias de valores.

a) Estudio de mercado inmobiliario

La determinación del valor catastral se inicia mediante la realización de un estudio del mercado inmobiliario. En cumplimiento del artículo 23.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el valor catastral no podrá superar el valor de mercado, entendido como el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se deberá fijar un coeficiente de referencia al mercado.

b) Coordinación de valores

Para garantizar la objetividad del valor catastral es necesario que la ponencia de valores, que por lo general es de ámbito municipal, se ajuste a las directrices de coordinación nacional de valores.

Este procedimiento consta, a su vez, de dos fases:

1. ***Establecimiento del módulo M*** que, según el artículo 2 del Reglamento de valoración catastral, refleja el valor en venta del producto inmobiliario de uso residencial colectivo, categoría edificatoria media, y en un municipio también de características medias.
2. ***Definición de las áreas económicas homogéneas del suelo y de las construcciones***, desde el punto de vista inmobiliario. Normalmente estas zonas se corresponden con términos municipales, aunque por circunstancias de mercado pueden definirse varias dentro de cada uno de ellos.

La delimitación de estas áreas es competencia de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria, para lo cual se solicita información a las Gerencias Territoriales sobre los estudios económicos realizados en el mercado inmobiliario. De la aplicación del parámetro M a dichas áreas económicas homogéneas surgen el Módulo Básico de Repercusión del Suelo (MBR) y el Módulo Básico de Construcción (MBC), que expresa el valor en unidades monetarias por metro cuadrado de suelo edificado o susceptible de edificación y de la construcción, respectivamente.

Podemos observar que la valoración del suelo se determina en función de su capacidad de construcción, lo que hace denominarlo como valor de repercusión, el cual, además, no tiene origen jurídico, sino que es extraído de la práctica inmobiliaria.

Las áreas económicas se clasifican en 7 grupos de modulación, tanto en el suelo (MBR1, MBR2..., MBR7) como en las construcciones (MBC1, MBC2..., MBC7). Los módulos básicos del suelo se van concretando en áreas más específicas, obteniéndose el **valor en repercusión en cada polígono (VRB), en calle, tramos de calle (VRC)** y, por último, en **parcela (VRP)**.

c) Elaboración y aprobación de las ponencias de valores

La estimación del valor catastral se efectúa mediante la aplicación de la ponencia de valores, salvo en el caso de uso del procedimiento de valoración colectiva simplificada. Recoge los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo dicha determinación (art. 25.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Las ponencias de valores se clasifican, de acuerdo al artículo 26 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en totales, parciales y especiales ²⁹, dependiendo del grado de extensión de los bienes inmuebles que traten.

Una vez elaboradas y aprobadas las ponencias de valores, se procede a la asignación individualizada del valor catastral.

²⁹ El procedimiento de valoración de los bienes inmuebles de carácter especial, que comprenden, entre otros, los destinados a la producción de energía eléctrica y gas, las presas, saltos de agua y embalses, autopistas, aeropuertos y puertos, se inicia con la aprobación de la ponencia de carácter especial.

2.1. *El procedimiento general de estimación colectiva del valor catastral.*

Como ya hemos comentado anteriormente, el procedimiento general de valoración colectiva se lleva a cabo en primer lugar mediante la realización de un estudio del mercado inmobiliario, seguido del acto de coordinación de valoración de valores, surgiendo los MBR y MBC, y finalizando con la elaboración y aprobación de las ponencias de valores.

Por el contrario, el procedimiento de valoración colectiva de carácter simplificado, regulado en el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se utiliza en casos especiales, en los que se ha producido un cambio en el planeamiento general, pero no supone la aprobación de una nueva ponencia de valores. Sin embargo, la valoración del suelo tendrá que tener en cuenta la causa de este cambio en el planeamiento, es decir, si se debe a un nuevo aprovechamiento urbanístico o uso del mismo. Asimismo, en tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la edificabilidad de los bienes afectados, han de ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se determine por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda ³⁰.

La determinación de los MBR y MBC parte de una fórmula determinada, la cual trata de reflejar una obviedad tomada de la práctica inmobiliaria, tal es que el precio final del conjunto inmobiliario resulta de la agregación de tres componentes: valor del suelo, valor de la construcción y beneficios y gastos de promoción. La expresión que tiene en cuenta esta realidad es la siguiente (norma 16 del RD 1020/1993):

$$V_v = 1,4 (V_r + V_c) F_L$$

siendo,

V_v = valor en venta

V_r = valor de repercusión del suelo en unidades monetarias por metro cuadrado de suelo real o potencial edificable

V_c = valor de la construcción

F_L = factor de localización

De acuerdo a la norma 9, apartado segundo, del Real Decreto 1020/1993, el valor básico de repercusión del suelo se obtiene por el método residual, deduciendo del valor del producto inmobiliario el importe de la construcción existente y los costes de la producción y beneficios de la promoción. Éste, además, no tiene en cuenta el dinamismo del mercado, es decir, el factor tiempo y la evolución de los tipos de interés.

³⁰ Puede consultarse al respecto la *Orden de 5 de julio de 2000 por la que se determinan los Módulos de Valoración, a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales* y la *Orden HAC/234/2002, de 5 de febrero, de modificación de la Orden de 5 de julio de 2000, por la que se determinan los Módulos de Valoración a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales*. Ambas Órdenes se encuentran vigentes en la actualidad.

Asimismo, hemos de precisar que en el importe de la construcción se encuentra incluido el coste de ejecución material, así como los beneficios de la contrata, honorarios de profesionales y tributos que la gravan. En cambio, lo que se denomina como gastos de producción y beneficios correspondientes a la actividad empresarial de promoción se engloba dentro del coeficiente 1,4.

Simplificando la ecuación anterior obtenemos que el 71 por 100 del valor en venta del producto inmobiliario se corresponde con la agregación del valor de repercusión del suelo y de la construcción, ponderado por el factor de localización Monchón (2001: 57), es decir,

$$0,71 V_v = F_L (V_R + V_C)$$

De esta expresión, el citado profesor (2001: 67) interpreta que la suma del valor del suelo y la construcción representa el 71 por 100 del valor en venta del producto inmobiliario, correspondiendo al 29 por 100 restante a los denominados como gastos y beneficios de promoción.

El factor de localización de los elementos inmobiliarios también es diversificado en el Real Decreto 1020/1993, dando origen a los factores F_s y F_c , los cuales afectan, respectivamente, al suelo y a la construcción. Es decir,

$$0,71 V_v = F_s V_R + F_c V_C$$

Éstos pueden adoptar valores prefijados en función del área económica en que se encuentren³¹. Dado que el número de áreas son siete, los factores de localización del suelo y la construcción son respectivamente los mostrados en la siguiente **tabla**, según establece la norma 16, en su apartado segundo del Real Decreto 1020/1993:

TABLA 1. Factores de localización del suelo y la construcción

Área	1	2	3	4	5	6	7
F_s	2,80	2,00	1,45	1,00	0,55	0,33	0,18
F_c	1,30	1,20	1,10	1,00	0,95	0,90	0,80

FUENTE: Real Decreto 1020/1993.

³¹ Según establece la norma 21 del Real Decreto 1020/1993, las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria Urbana han de realizar, en su ámbito territorial, una delimitación de áreas económicas homogéneas del suelo y de las construcciones. Para ello, solicitarán de las Gerencias Territoriales incluidas en su ámbito territorial la realización de unos estudios previos que deben comprender:

- Datos identificativos de las zonas y plano en el que se señale su perímetro.
- Costes de la construcción de las tipologías más características.
- Precios de venta de las mismas.
- Estimación de valores de suelo, utilizando los datos reflejados en los apartados b) y c) anteriores.
- Datos económicos que incidan en la actividad inmobiliaria.

También se realiza un desglose en el valor de repercusión del suelo y en la construcción. Así pues, ambos se hacen corresponder, respectivamente, en un 21 y 50 por 100 del parámetro M y de los factores F_s y F_c que diversifican la localización de ambos componentes. De esta forma, tenemos que (norma 16, apartado segundo):

$$MBR_1 = 0,21 M F_s$$

$$MBC_1 = 0,5 M F_c$$

Una vez determinado el módulo básico de repercusión del suelo MBR_1 , debe comprobarse su inclusión dentro de un intervalo de valores cuyo máximo y mínimo viene dado de aplicar unos coeficientes correctores que atienden al área y uso del suelo, que vienen especificados en el Real Decreto 1020/1993. En su norma 18 se contemplan cinco usos susceptibles de edificación sobre el suelo: residencial, industrial, oficinas, comercial y turístico. Asimismo, el suelo se adscribe a un área económica determinada.

De esta forma, a título ilustrativo, el uso comercial del área tercera tiene asignado un coeficiente máximo de 6,70 y un mínimo de 0,12. Si partimos de un módulo M determinado, el módulo básico de repercusión del suelo máximo y mínimo de la zona tercera serían respectivamente los siguientes:

$$MBR_3 (\text{máximo}) = 0,21 \times M \times 1,45 \times 6,70$$

$$MBR_3 (\text{mínimo}) = 0,21 \times M \times 1,45 \times 0,12$$

El valor que se obtenga será el valor de repercusión en polígono (VRB), que deberá pormenorizarse en el de calle (VRC), el cual se obtiene teniendo en cuenta las particularidades que a continuación cita el Real Decreto 1020/1993 en su norma 8, apartado segundo:

1. Localización, respecto de los diferentes focos de atracción.
2. Accesibilidad y medios de transporte públicos dentro del polígono y en relación con el resto de la ciudad.
3. Nivel de desarrollo del planeamiento y calidad de los servicios urbanos.
4. Dinámica del mercado inmobiliario.
5. Especificidad de la oferta o moda de la demanda.

Para concluir con el valor final, que es en parcela (VRP), el VRC anterior se corrige atendiendo a las características específicas del terreno, como puede ser el hecho, por ejemplo, de que tenga una o más fachada a la vía pública.

Normalmente, la estimación se realiza a valores de repercusión, que como ya hemos comentado con anterioridad, se expresa en unidades monetarias por metros cuadrados construidos o susceptibles de construcción. Se presume la hipótesis de que por regla general el suelo está dirigido a su construcción y, con fines de rentabilidad, se intenta que ésta se realice en el grado máximo. El grado de edificabilidad del suelo se conoce a través del Plan General de Ordenación Urbana.

Sin embargo, existe otro suelo cuya utilidad no está sometida al concepto económico de ocupación máxima. Estamos, pues, ante viviendas unifamiliares aisladas en urbanizaciones, cuya edificabilidad permitida en la mayoría de las ocasiones no se consume. También se incluyen en estas circunstancias los terrenos dedicados a actividades industriales para maniobras de vehículos pesados, almacenamiento, etc. En estos casos en que la edificabilidad es secundaria se toma como referencia el valor unitario expresado en unidades monetarias por metros cuadrados de suelo. Esta forma de expresar la valoración del suelo, que ha de estar indicado y justificado en la ponencia de valores, es regulada en el Real Decreto 1020/1993, en su norma 9, apartado primero, indicándose las circunstancias que aconsejan valorar por unitario, que se exponen a continuación:

- a) En caso de reducido tamaño del suelo de naturaleza urbana, número de habitantes o escasa actividad del mercado inmobiliario.
- b) Si el suelo tiene naturaleza residencial, industrial o destinado a servicios dotacionales, tales como áreas deportivas o sanitarias.
- c) Cuando la complejidad u otras circunstancias que contemple la ponencia de valores no resulte aconsejable utilizar el valor de repercusión.
- d) Cuando se trate de suelo de uso industrial, situado en urbanizaciones (consolidadas o sin consolidar) con dicha tipología y, cuando exista indefinición de la edificabilidad o ésta sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.
- e) En el suelo sin edificar, si la situación propia del mercado o del planeamiento lo exigen.

Si bien el suelo es valorado a través del método residual, en el caso de las construcciones se utiliza el del coste de reposición. Su valor es un coste actualizado obtenido de la agregación del coste de ejecución, el beneficio del contratista, los honorarios de los profesionales y los tributos que gravan la edificación. No obstante, dado que para la estimación del valor catastral se recurre a procedimiento de valoración colectiva, la técnica utilizada se asemeja bastante a la aplicada en el caso del suelo. Así pues, en primer lugar se determina el módulo básico de construcción, a partir del parámetro M , es decir (norma 16):

$$MBC_1 = 0,5 M F_c$$

A continuación, cada MBC_1 se modifica aplicándole un coeficiente que viene dado de pormenorizar la naturaleza de la construcción en función de variables como son el uso (residencial,

industrial, oficinas, comercial, deportes, espectáculos, ocio y hostelería, etc.), clase dentro de esta última, modalidad o destino, según los rasgos de la construcción y categoría o calidad. Para ello, se utiliza una tabla que viene dada en el Real Decreto 1020/1993 catastral, la cual establece, por ejemplo, que en el caso de un edificio industrial dedicado a la actividad de almacén con varias plantas y excelente calidad habrá de aplicarle el coeficiente 1,75.

Este MBC_i vuelve a ser corregido por la depreciación experimentada. Dicho coeficiente, también reflejado en la norma 13 del Real Decreto 1020/1993, refleja la antigüedad y el estado de conservación.

Una vez determinado el valor del suelo y de la construcción, el valor catastral del inmueble se obtiene de la agregación de ambos, si bien el resultado no constituirá una valoración definitiva hasta que no se apliquen determinados coeficientes que indica la norma siguiente. Éstos están encaminados a precisar las características intrínsecas y extrínsecas que afectan, de igual forma, al suelo y a la construcción, tales como la adecuación del inmueble para su uso –denominado como depreciación funcional–, situación interior o exterior del inmueble, cargas sometidas derivadas de protecciones especiales –es decir, si son oficialmente histórico-artísticos–, circunstancias especiales que establecen los planes urbanísticos –por ejemplo, expropiaciones– y factores de naturaleza económica –realidad del mercado–.

En opinión de BALLESTERO y RODRÍGUEZ (1999: 138-139) la tasación catastral reposa sobre unas hipótesis erróneas, pues por ejemplo el valor del suelo «se calcula como si dicho solar se construyera en el momento presente con un aprovechamiento óptimo [...], teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por los planes generales de urbanismo y demás normas reguladoras de la edificabilidad. [...] Pero] el propietario no siempre obtiene la máxima rentabilidad edificando en el momento presente. En numerosos escenarios, la política óptima para el propietario consiste en demorar la edificación durante algunos años, en espera de mejores oportunidades y cambios en la coyuntura económica». Además «los inmuebles se clasifican en tipos homogéneos, de tal modo que los costos de construcción para los diferentes tipos establecidos en las normas legales, se mantienen proporcionalmente invariables, dentro de un espacio geográfico determinado [...]. Ahora bien, parece aventurado postular esta clase de proporcionalidades, teniendo en cuenta que las técnicas constructivas varían pluridireccionalmente en los diversos subsectores del sector construcción. Es más, los costos unitarios varían significativamente de unas empresas constructoras a otras.»

También señalan (1999: 137) que «la metodología de valoración catastral en España es de carácter legalista, más bien que científico. Así, el análisis de regresión econométrico es apenas ensayado en la tasación catastral española, contrastando con países como los Estados Unidos, en lo que por su abundancia de datos disponibles en sus oficinas del catastro, si lo tienen implantado».

Para terminar con el método de valoración catastral, hemos de añadir que el importe que se determine a partir de esta técnica tampoco va a constituir el resultado final, pues el artículo 8, en su apartado tres, de la Ley de valoración catastral, obliga a su corrección mediante aplicación de un coeficiente de referencia al mercado aprobado mediante Orden Ministerial, denominado RM. Así, la Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre

modificación de ponencias recogía la reducción del valor catastral en un 50 por 100. De esta forma, el profesor MONCHÓN (2001:81) interpreta que en realidad dado que «la suma del valor del suelo y de las construcciones supondrá un 71 por 100 del valor de mercado, de acuerdo con la fórmula de la norma 16, la aplicación del coeficiente RM de 0,5 a este valor resultará que, en hipótesis, el valor catastral se situaría en el 35,5 por 100 del valor de mercado del inmueble, considerando todos los factores inmobiliarios, es decir, con inclusión de los beneficios de promoción y costes de producción».

Por tanto, podemos comprobar que si bien todos los métodos anteriores, excepto el de estimación del valor catastral, determinan un valor de mercado, por lo que, en principio, podrían ser utilizados contablemente, no podemos afirmar que de la aplicación del método catastral pueda obtenerse un valor razonable para la Contabilidad. Aunque el método de valoración catastral es un procedimiento riguroso, objetivo y transparente, lo que favorece la fiabilidad en la información contable, cuestiones como el procedimiento de valoración utilizado, tal es a aplicar valoraciones masivas para la determinación de un módulo global M, puede ir en contra de la característica de la relevancia. Asimismo no cumple algunos de los requisitos del criterio del valor razonable, como el no ser propiamente un valor probable transferible en las condiciones de mayor y mejor uso en el mercado, por estar corregido por el coeficiente RM, así como constituir un valor determinado unilateralmente por la Administración y, por tanto, no ser fruto de un acuerdo entre los partícipes del mercado.

VII. ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA DE LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES INMOBILIARIAS PARA PROPÓSITOS CONTABLES

A través de la influencia de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración de España (ATASA), como parte integrante de grupo *European Group of Valuer Associations* ³² (TEGOVA), la normativa que regula la valoración de las propiedades inmobiliarias en nuestro país ha podido aprehender los criterios y reglas contenidos en las *Approved European Property Standard*. Esta importante influencia de la normativa europea en la práctica profesional de la tasación de bienes inmuebles puede verificarse en la Orden ECO/805/2003.

Las normas que ha venido emitiendo TEGOVA sobre tasación de bienes inmuebles no son obligatorias para las organizaciones miembros, pero aconsejan su adaptación por los países de la Unión Europea, proponiendo incluso que se utilicen con fines contables, siempre que sean compatibles con la legislación nacional.

TEGOVA tiene el compromiso de luchar para que sus normas sean consideradas como la mejor práctica mundial. No están concebidas para ocuparse de materias que estén ampliamente reguladas en la legislación y jurisprudencia de cada país. Por ello, entre sus fines no se encuentra facilitar estimaciones de terrenos y construcciones con propósitos fiscales y adquisición forzosa,

³² Aunque las NIV se han conformado en estrecha colaboración entre el IVSC y TEGOVA, tradicionalmente han diferido de las normas europeas de valoración. Un ejemplo de ello lo constituye la aplicación en estas últimas del mencionado *open market value for the existing use* o valor de mercado para uso existente o actual, no recogido en las NIV de 2003.

es decir, expropiaciones, por lo que tampoco serviría para valoraciones urbanísticas. Sus objetivos se sintetizan en el **cuadro 7**.

CUADRO 7. OBJETIVO DE LAS *APPROVED EUROPEAN PROPERTY STANDARDS*

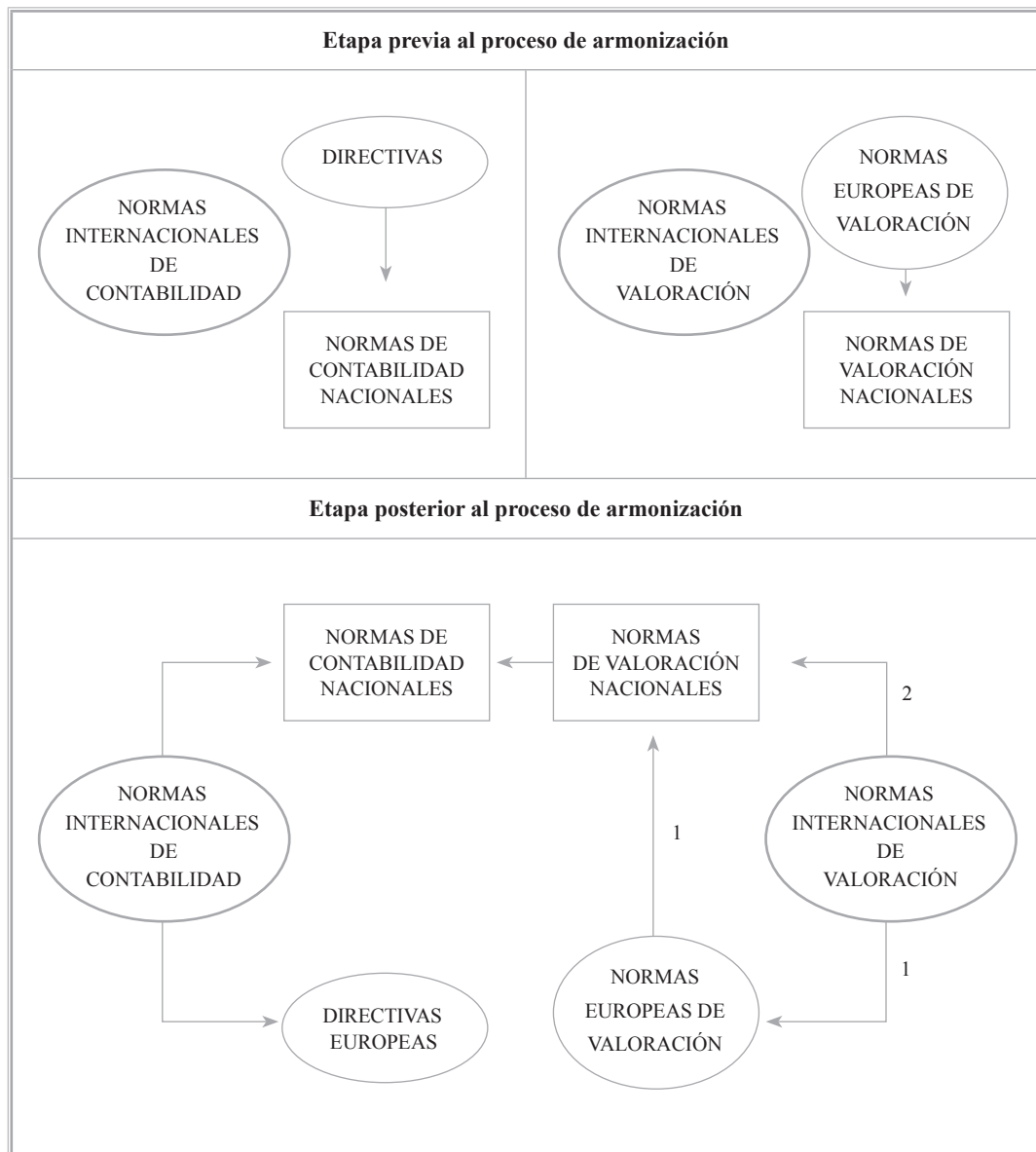
- Ayudar a los tasadores en la elaboración de informes.
- Promover la homogeneidad empleando definiciones generales de valor de mercado y en la forma de abordar la valoración.
- Proporcionar un modelo de calidad y mejor uso que sirva de referencia para los usuarios de las valoraciones.
- Garantizar una base precisa para el análisis económico del uso eficiente de los recursos escasos de terrenos y construcciones.
- Inculcar entre los tasadores un planteamiento de valoración orientado al cliente y según la finalidad.
- Acrecentar el conocimiento del papel que desempeña el tasador.
- Establecer procedimientos que permitan fijar claramente certificaciones de valor exactas e inequívocas en coherencia con la legislación nacional y supranacional sobre normas de valoración y contabilidad, así como elaborar información de tipo financiero.

FUENTE: *Extraído de las normas europeas (CHAMPNES: 1998).*

Si partimos de que las normas de valoración sobre bienes inmuebles que se emitan en España deberían incluir propósitos contables en el futuro, cabe la duda de qué modelo de normalización, las europeas o internacionales, han de apoyarse aquéllas. No obstante, dada la influencia que ejercen las normas europeas de valoración en cada uno de los países integrantes del grupo TEGOVA, al menos en España, podríamos pensar que resulta necesario que éstas se adapten adecuadamente a las NIV, al objeto de facilitar el proceso de armonización contable. Por el contrario, también tenemos como referencia la situación contable actual, en la que sus Directrices europeas admiten el uso del valor razonable sólo en la valoración de los instrumentos financieros, pero al mismo tiempo la Comisión europea ha reconocido la necesidad de la aplicación de las NIC ³³, las cuales permiten la adaptación de este criterio a otros elementos patrimoniales, tales como los bienes inmuebles.

La **figura 1** presenta cómo puede ser la evolución española en relación a los organismos que podrían influir en la elaboración de nuestras normas contables y de valoración económica. El proceso de normalización puede realizarse desde dos perspectivas. La primera consistiría en que las normas nacionales de valoración económica sigan el modelo establecido por el TEGOVA, después de un proceso de coordinación con las internacionales, mientras que la segunda trataría de la aprehensión directa de estas últimas. Dada la trayectoria seguida hasta ahora, la opción primera parece ser la más factible.

³³ Véase el documento «La Estrategia de la EU en materia de información financiera: El camino a seguir».

Figura 1. Proceso de armonización de las normas contables y de valoración.FUENTE: *Elaboración propia.*

Independientemente de la forma en que España lleve a cabo la aprehensión de las normas de valoración de los bienes inmuebles, es decir, mediante incorporación directa o indirecta de las normas internacionales, resulta de interés discriminar, con fines contables, qué tipo de operaciones debieran estar sometidas a tasaciones objetivas:

- a) Por un lado se encuentran, siguiendo la normativa internacional contable, las alteraciones de valor que pueden experimentar en cualquier momento posterior a su adquisición los bienes inmobiliarios adscritos al patrimonio, tales como las revalorizaciones o las pérdidas por deterioro.
- b) También, aunque no se indique expresamente en dicha normativa, las variaciones patrimoniales que se pongan de manifiesto por transacciones como donaciones o permutas, por requerir de la aplicación del valor razonable.
- c) Por último, también necesitan de los servicios de tasación algunas operaciones que no son citadas en la normativa internacional como son las ampliaciones de capital, separaciones de socios, reducción de capital por devoluciones de bienes y disolución de sociedades, así como reparto de dividendos, en los que en todas ellas se hace entrega de bienes inmuebles, pues opinamos que, al igual que las anteriores, son transferencias patrimoniales que debieran ser objeto de valoración al criterio del valor razonable.

En lo que respecta a las operaciones de constitución, ampliación de capital, fusiones y escisiones, el Texto Refundido de la Ley del Sociedades Anónimas obliga la tasación de los bienes a través de un experto independiente, a lo cual el Borrador de Proyecto de Orden ha contestado promulgando una propuesta sobre valoración de bienes inmuebles, que no fue recogida finalmente por la Orden Ministerial ECO/805/2003.

No comprendemos, sin embargo, por qué el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, preocupado en la observancia en la protección del patrimonio a fin de salvaguardar los intereses de terceros, haya omitido el requisito de tasación en las operaciones señaladas anteriormente, pero en cambio, lo haya dispuesto expresamente en las operaciones de constitución y ampliación de capital, fusión y escisión de sociedades. A pesar de ello, lo lógico es que los bienes entregados a los socios sea cual sea su causa: reducción de capital por devolución de aportaciones, donaciones, reparto de dividendos o separación de la sociedad, deban ser objeto de valoración, si bien opinamos, siguiendo nuestro Derecho mercantil, no tienen por qué tales operaciones estar sometidas a tasación, dado que no existe ninguna disposición legal que lo obligue.

Cuestión diferente sería que en el futuro el Derecho mercantil llegara a regular estas operaciones señaladas anteriormente. En tal caso, a fin de dar cumplimiento a los objetivos contables, la normativa de valoración nacional, concretamente a través de Orden Ministerial sobre valoración de bienes inmuebles futura que se apruebe, debiera incluir los criterios y métodos de tasación necesarios para la estimación del valor razonable.

De otro lado, podemos presumir, basándonos en un reciente trabajo de investigación empírico (DIETRICH y otros, 2001; citado por GARCÍA y GRIMA, 2002: 81), que concluye sobre la mayor fiabilidad de las estimaciones sobre el valor razonable cuando la estimación es realizada por un tasador independiente, que los administradores pueden ejercer influencia sobre los tasadores, a fin de que los resultados de valoración expresados en los informes favorezcan los intereses de la empresa.

Para dejar clara constancia de la posible influencia entre el tasador y los administradores, las NIV siempre han considerado la necesidad de que en caso de utilizar un tasador interno, empleado en la empresa, se exprese en el informe la naturaleza de estas relaciones.

Podríamos pensar conforme a lo anterior que la solución que evite resultados mediatizados por los propios administradores de la empresa pasaría por solicitar los servicios de una entidad o profesional externo. También se ha llegado a opinar (GALLIMORE, 2002: 9) que en favor de una mejora en la calidad informativa se recurra a empresas de tasación de tamaño medio y grande porque el riesgo de manipulación de los resultados es más bien excepcional, en tanto que su nivel de dependencia frente a los clientes es menor.

Pero el que las tasaciones sean realizadas por entidades independientes a la empresa puede repercutir negativamente al auditor en su obligación de obtener, según establece el *International Federation of Accountants* (IFAC), a través del *International Standards on Auditing* (ISA) n.º 545 *Fair Value Measurements and Disclosures*, cuanta información sea posible para la verificación de la adecuación de los métodos y criterios aplicados para la medición del valor razonable y su revelación en los estados financieros. No debemos obviar que, tal como establece la NIV n.º 3 de 2003, el auditor puede verse afectado a la hora de expresar su opinión en tanto que no existe ninguna vinculación entre él y el tasador externo, al contrario que ocurriría si este último perteneciera a la plantilla de la empresa. Por este motivo la referida norma defiende la tesis de que el tasador, externo o interno, debe cooperar responsablemente con el auditor, con el consentimiento del cliente.

A modo de síntesis hay que añadir que, además de los problemas que presenta la aplicación alternativa de medios externos e internos para la valoración de las propiedades inmobiliarias, en caso de admitir esta doble posibilidad en nuestro Derecho mercantil, existe el problema de que el sistema actual de regulación de prestación de las actividades de tasación sólo puede llevarse a cabo por sociedades y servicios homologados. Por otra parte, habría que incorporar legalmente al auditor como otro posible usuario de esta información valorativa sobre bienes inmuebles, el cual se sumaría a los clásicos como son los clientes que han solicitado los servicios de tasación y el Banco de España ³⁴, el cual tendrá que comprobar la coherencia de los métodos y criterios aplicados con los dispuestos por el Derecho contable.

VIII. CONCLUSIONES

Hasta el momento, los países de la Unión Europea no han demandado una normalización en la valoración de las propiedades inmobiliarias para fines contables, dado que la cuarta y séptima directrices, únicos modelos para la adaptación nacional de sus normas contables, no lo requerían. Sin embargo, dado que las NIC van a ser la base para la elaboración de las normas contables de ámbito nacional europeo, al menos para determinadas entidades y en función de ciertos requisitos,

³⁴ Hemos de precisar que la Circular 5/2003, de 19 de diciembre, a sociedades y servicios de tasación homologados, que modifica la Circular 3/1998, de 27 de enero, sobre información a rendir al Banco de España, incorpora una norma cuarta, con título Difusión de la información, en la que se indica que, una vez el Banco de España reciba los estados de información exigidos, éste distribuirá el número décimo, correspondiente a los parámetros técnicos obtenidos según los métodos de valoración aplicados, a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, a la Comisión Nacional de Mercado de Valores, así como entre las propias sociedades y servicios de tasación.

y, aquéllas se remiten, en relación a las propiedades inmobiliarias, a las NIV, lo razonable sería que la regulación de cada país sobre valoración de estos bienes también se apoyen en estas últimas.

Nuestro trabajo ha consistido en realizar un análisis crítico de la regulación española sobre valoración de bienes inmuebles, al objeto de poder enjuiciar la eficiencia de sus métodos y criterios de estimación del valor de mercado, a fin de compararlos con los establecidos en la normativa internacional de valoración.

Entre las conclusiones más sobresalientes que hemos podido obtener de este estudio podemos destacar las siguientes:

Primera.

Según las NIC, el valor razonable ha de estimarse a través de información contrastada en el mercado, para lo cual parece ser que el método de comparación se acerca más a esta definición. En caso contrario, es decir, cuando los bienes no tienen un mercado activo que permita obtener los datos verificables, deberá recurrirse a otras técnicas, que han de tomar como premisa el hecho de que los elementos forman parte de una entidad en funcionamiento y es así como hipotéticamente pueden ser transferidos. Los procedimientos de estimación del valor razonable que habrían de utilizarse en tal caso sería el método de reemplazamiento neto, que en nuestra opinión se corresponde con el método del coste que mencionan las NIV, y el método de capitalización resultados, también previsto en las mismas.

Segunda.

El valor razonable es un criterio propiamente contable obtenido a partir de información de mercado. A pesar de que el IASB se ha dejado influenciar por los criterios de valor en uso y precio de venta neto para la determinación de las pérdidas por deterioro de los bienes de activo fijo que desarrollan tareas de colaboración en las actividades del negocio, no parece aceptar el *current cost* o coste de reposición como valor razonable de los activos. Por tanto, cuando la norma hace referencia al coste de reposición, entendemos que no se refiere al criterio de valoración, sino a un método de estimación, que lleva el mismo nombre, del valor razonable. Por ello, la definición menos problemática del valor razonable parece ser que es aquella que lo exprese en función de sus métodos estimativos.

Tercera.

La normativa contable internacional ha apreciado relevante que se flexibilice el uso de tasadores independientes para la estimación del valor razonable, pudiéndose recurrir a fuentes internas a la empresa en caso de que ésta posea los medios necesarios. Sin embargo, obviando la polémica sobre las ventajas e inconvenientes de la aplicación de medios externos e internos a la empresa para la valoración de las propiedades inmobiliarias, hay que tener en cuenta que en caso de admitir esta doble posibilidad en nuestro Derecho mercantil, nos enfrentamos con el problema de

que el sistema actual español de regulación de prestación de las actividades de tasación sólo puede llevarse a cabo por las sociedades y servicios homologados al efecto.

Cuarta.

Si bien en nuestro país es preceptiva la tasación y determinación del valor de mercado de las propiedades inmobiliarias a los efectos de enjuiciar la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, la normalización contable, por su parte, no suministra la información oportuna en los estados principales. De acuerdo a lo anterior, podemos afirmar que los estrictos requisitos sobre reconocimiento contable han originado barreras en la revelación de información sobre valoraciones de mercado de activos, pues aun pudiéndose conocer, no han permitido su publicación en los estados financieros principales. No obstante, hemos de añadir que las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades aseguradoras sienta un precedente en España en cuanto a la discriminación de las propiedades inmobiliarias en función de su finalidad, distinguiendo entre elementos sostenidos para uso propio de la empresa y aquellos otros que se posean con fines de inversión.

Quinta.

A pesar de que nuestro Derecho mercantil ha considerado oportuno la tasación de las aportaciones no dinerarias en caso de constitución, ampliación de capital, transformación jurídica de sociedades anónimas, procesos de fusión y escisión, tal finalidad no ha sido incorporada en la Orden Ministerial ECO/805/2003, lo cual nos permite afirmar que la regulación española ha obviado por completo, al menos temporalmente, la finalidad contable, existiendo un vacío legal que dé respuesta a las demandas de información que requiere la legislación mercantil.

Sexta.

Aunque la normativa de valoración española no ha incorporado entre sus propósitos el de servir de garantía para la estimación de valores razonables contables, del análisis de la regulación en vigor (Orden Ministerial ECO/805/2003) podemos afirmar lo siguiente:

- a) La definición que se establece sobre valor de mercado es perfectamente aplicable para la estimación del valor razonable según establecen las NIC y, además, es compatible con las NIV.
- b) Se comprueba que los principios de tasación que en ella se establece se encuentran en armonía con los criterios de valoración y reconocimiento contable, según establecen las NIC.
- c) Se constata que la normativa española de tasación de bienes inmuebles no tiene previsto la utilización de métodos estadísticos, que sí son recomendados por las normas internacionales. Asimismo, recoge un método no actualizado de *cash flow*, el residual estático, que no está regulado por el IVSC. Con respecto al resto de los métodos, podemos afirmar que existe plena coherencia entre la normativa de valoración internacional y española.

Séptima.

Una de las críticas que se podía hacer a la Orden Ministerial de noviembre de 1994 en relación al método de actualización o método residual dinámico, era que su normativa no dejaba vía libre a que el tasador pudiera estimar su propio tipo de actualización, pues debía sujetarse a las tasas previstas en la misma. Así en nuestra opinión hubiera estado más acorde con los principios de tasación como de anticipación, mayor y mejor uso y prudencia, entre otros, que el tasador, al margen de lo que establece la normativa, valorará, tengamos por caso, la tasa de actualización del suelo en función del tipo de crecimiento económico del mercado inmobiliario, dependiendo del área o polígono de valoración en que se encuentre ubicado el terreno, teniendo en cuenta además el riesgo asociado a la inversión. No obstante, la Orden Ministerial ECO/805/2003 ha sabido enmendar esta pequeña deficiencia advertida, estableciendo que el procedimiento preferente para la determinación del tipo de actualización ha de ser utilizando un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, su tipología, características y riesgo previsible en la obtención de rentas. Todo ello redunda positivamente en favor de los principios económicos de tasación y también en la estimación del valor razonable contable.

Octava.

Puede observarse que el método residual estático tiene el inconveniente de prescindir de la variable tiempo, fundamental en el mercado inmobiliario, toda vez que los beneficios se pueden ver disminuidos por la tardanza en la recuperación del capital invertido, tanto en el terreno como en la construcción. Quizás sea ésta la razón de su no inclusión en las NIV. Opinamos, por ello, que la aplicación del método residual dinámico sería más acorde cuando el terreno aun siendo sectorizado, no pudiera realizarse su transformación urbanística por no contar con un plan parcial, puesto que sería más lógico valorarlo por la diferencia entre el ingreso por venta que pudiera obtenerse por la venta del solar, una vez desarrollado urbanísticamente, y los gastos para su gestión urbanística, tales como proyectos y costes de urbanización.

Novena.

El valor catastral, de origen y aplicación en el Derecho tributario, no es un criterio admisible para la Contabilidad. El valor catastral, aun partiendo de estudios sobre el mercado inmobiliario, no es un valor de mercado. A tal fin se fija, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de la misma naturaleza. Por tal motivo, no puede ser un criterio de valoración para la determinación del valor razonable, a menos que por circunstancias urbanísticas o de expropiación fuera el único valor de mercado aplicable. En nuestra opinión, el valor que se desprende del Derecho urbanístico es factible contablemente en casos excepcionales. Por tanto, aun existiendo durante el proceso de transformación del terreno un valor urbanístico, el hecho de que el vendedor y comprador no se encuentren en circunstancias libres en la fijación del precio y, además se corresponda con un valor inferior al de mercado, no es aplicable en el ámbito contable.

En cuanto a su método de estimación, consideramos que si bien es un procedimiento riguroso, objetivo y transparente, lo que favorece la fiabilidad en la información contable, cuestiones tal como

el procedimiento de valoración utilizado, aplicable a valoraciones masivas para la determinación de un módulo global M, puede ir en contra de la característica de relevancia. Asimismo no cumple algunos de los requisitos del criterio del valor razonable, pues no es propiamente un valor probable, transferible en las condiciones de mayor y mejor uso en el mercado, por estar corregido por el coeficiente RM, y además no resulta ser fruto de un acuerdo entre los partícipes del mercado, ya que se determina de forma unilateral por la Administración.

BIBLIOGRAFÍA

AUSTRALIAN ACCOUNTING STANDARDS BOARD (AASB):

- STAFF PAPER [2001a]: *Fair Value, Deprival Value and Depreciated Replacement Cost*. En www.aasb.com.au
- Draft Exposure Draft for consideration by the AASB at its 14 November 2001 meeting [2001b]. En www.aasb.com.au

ARCHER, S. [1997]: «The ASB's Exposure Draft Statements principles: a comment». *Accounting and Business research*, vol. 27, n.º 3, págs. 229-241.

BALLESTERO, E. y RODRÍGUEZ, J.A [1999]: *El precio de los inmuebles urbanos*. Segunda edición corregida y aumentada. Dossat 2000.

BARTH, M. y LANDSMAN, W. [1995]: «Fundamental issues related to using fair value accounting for financial reporting». *Accounting horizons*, vol. 9, n.º 4, págs. 97-107.

BEAVER, W. y DEMSKI, J. [1979]: «The nature of income measurement». *The Accounting Review*, vol. 54, n.º 1, January, págs. 39-46.

BELKAOUI, A. [1993]: *Accounting Theory*. University of Illinois. Academic press, London.

CAIRNS, D. [2000]: «El marco conceptual: la experiencia internacional» en TÚA, J. (coord.) (2002), págs. 15-49.

CHAMPNES, P. [1998]: *Normas Europeas aprobadas sobre tasación de bienes inmuebles*. Colegio Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) y Asociación Profesional de Sociedades de Valoración de España (ATASA).

CIRCULAR número 4/1991, de 14 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de contabilidad y modelos de estados financieros.

CIRCULAR número 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al Banco de España.

CIRCULAR número 5/2003, de 19 de diciembre, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al Banco de España.

COMISIÓN EUROPEA [2000]: La Estrategia de la EU en materia de información financiera: El camino a seguir.

En www.aeca.es/normativa/contabilidad/normativacontable.htm

CUARTA DIRECTIVA del Consejo de 25 de julio de 1978 (78/660/CEE).

DIETRICH, J.R y otros [2001]: «The Reliability of Investment Property Fair Value Estimates». *Journal of Accounting and Economics*, vol. 30, págs. 125-158. Citado por GARCÍA y GRIMA (2002).

DIRECTIVA 91/674/CEE de 19 de diciembre de 1991, relativa a las cuentas anuales y a las cuentas consolidadas de las empresas de seguros.

DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, de 27 de septiembre de 2001 (2001/65/CE).

EDWARD, E. y BELL, P. [1961]: *The Theory of Measurement of Business Income*. Berkeley, CA: University of California Press.

FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD:

- FASB Statements of Financial Accounting Standards n.º 144 [2001]: *Accounting for the Impairment or Disposal of Long-Lived Assets* que sustituye el Statements of Financial Accounting Standards n.º 121.
- FASB Concepts Statements n.º 7 [2000]: *Using Cash Flow Information and Present Value in Accounting Measurements*.
- APB Opinión n.º 29 *Accounting for non monetary transactions*.
- *Exposure Draft Exchanges of productive assets an amend of APB Opinión n.º 29*

GARCÍA, M.ª A. y GRIMA, A. [2002]: «El camino hacia el valor razonable». *Revista de Contabilidad*, vol. 5, n.º 9, enero-junio, págs. 57-88.

GALLIMORE, P. [2002]: «Valuer-client relationships: a UK case study of professional self-regulation». Ponencia presentada al *I Congreso Internacional de Valoración y Tasación*, Valencia.

INTERNATIONAL FEDERATION OF ACCOUNTANTS: Norma Internacional de Auditoría n.º 545: *Fair Value measurements and disclosures*.

INTERNACIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD:

- Norma Internacional n.º 16 [1998]: *Property, Plant and Equipment*.
- Proyecto de Mejora de la NIC n.º 16 [2003]: *Property, Plant and Equipment*.
- Norma Internacional n.º 40 [2000]: *Investment Property*.
- Proyecto de Mejora de la NIC n.º 40 [2003]: *Investment Property*.
- Norma Internacional n.º 36 [1998]: *Impairment of assets*.
- NIIF n.º 5 [2004]: *Disposal of non- current assets and presentation of discounted operations*.

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE [2003]: *International Valuation Standards* 2003.

- [2004a]: *Valuation of Assets for Financial Statements. Position Statement.*
- [2004b]: International Valuation Guidance Note. *Mass Appraisal For Property Taxation.*

LEY 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario.

LEY 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

LEY 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

MONCHÓN, L. [2001]: *El valor catastral y los impuestos sobre bienes inmuebles y sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Una aproximación al valor catastral.* Comares. Granada.

ORDEN de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras.

ORDEN de 5 de julio de 2000 por la que se determinan los Módulos de Valoración, a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

ORDEN HAC/234/2002, de 5 de febrero, de modificación de la Orden de 5 de julio de 2000, por la que se determinan los Módulos de Valoración a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

REAL DECRETO 1307/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

REAL DECRETO 686/1993, de 7 de mayo, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva, precisándose el régimen de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria.

REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores de Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

REAL DECRETO 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

REAL DECRETO 775/1997, de 30 de mayo sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

REAL DECRETO 2014/1997, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Contabilidad de las entidades aseguradoras y normas para la formulación de las cuentas de los grupos de entidades aseguradoras.

REAL DECRETO 2468/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

REGLAMENTO DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO 1606/2002, de 19 de julio, relativo a la aplicación de Normas Internacionales de Contabilidad.

RODRÍGUEZ, A. [2003]: Las Propiedades Inmobiliarias en la Normativa Internacional Contable: su Incidencia en la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades.

SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA, DE ENERGÍA Y DE LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA [2002]: Borrador de Proyecto de Orden sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para determinadas finalidades. En www.valmesa.es/IndiceLegislation.htm (octubre de 2002).

SILVÁN, L. [2000]: *Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado*. Dykinson 2000. Segunda edición actualizada, Madrid.

M.^a JESÚS MORALES CAPARRÓS**M.^a AMPARO BENTABOL MANZANARES****ROCÍO CAÑA PALMA***Universidad de Málaga***Extracto:**

EN este trabajo nos centramos en el análisis del tratamiento contable que, en la Circular 4/2004 del Banco de España, se realiza de los inmuebles. El paralelismo encontrado con la consideración que de los mismos plantean las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las evidentes divergencias con la normativa española actual, nos ha llevado a realizar un estudio comparativo de ambas normativas que nos parece oportuno de cara a la inminente reforma del Plan General de Contabilidad (PGC) que, evidentemente, recogerá la aportación, en esta materia, de un regulador tan importante como es el Banco de España.

Palabras clave: Circular 4/2004 Banco de España, NIIF, Inmovilizado Material, Inmuebles de Inversión, Arrendamientos de inmuebles.

Sumario:

1. Introducción.
2. Definición y clasificación de inmuebles.
 - 2.1. Las reclasificaciones de inmuebles.
3. Valoración de inmuebles.
 - 3.1. Especial referencia a la aplicación del valor razonable.
 - 3.2. Consideración de los gastos financieros.
4. Pérdidas de valor.
5. Baja en cuenta de inmuebles.
6. El arrendamiento de inmuebles.
 - 6.1. Especial referencia al arrendamiento financiero.
7. Conclusiones.

BIBLIOGRAFÍA.

1. INTRODUCCIÓN

El Banco de España es, en nuestro país, el regulador oficial de las operaciones contables realizadas por el sector bancario. Aunque su regulación es de carácter sectorial, sin embargo, su posición es clave en el núcleo de organismos emisores de normas de contabilidad en España, formado además por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) y la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) ¹.

A finales de 2004 este organismo ha publicado la Circular 4/2004 sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros aplicables a entidades de crédito.

La importancia de esta Circular es doble. En primer lugar, porque modifica el régimen contable de las entidades de crédito para adaptarlo al nuevo entorno derivado de la adopción por parte de la Unión Europea de las NIIF ². En segundo lugar, porque ha sido la primera norma contable emitida por un organismo regulador netamente español, en este proceso de adaptación a las NIIF.

Su emisión, prácticamente a la par de los últimos reglamentos ³ que completaban la denominada «plataforma estable» a aplicar desde el 1 de enero de 2005 por todos los grupos de empresas españolas que cotizan en Bolsa, ponen el punto y seguido a la esperada reforma de nuestro ordenamiento contable.

Por todo lo anterior, pensamos que la Circular 4/2004 puede, en muchos aspectos, marcar la pauta de lo que posiblemente se recoja en la próxima reforma del PGC y la posterior adaptación del resto de nuestra normativa contable.

¹ La CNMV ha emitido el 1 de abril pasado la Circular 1/2005 para entidades con títulos cotizados uno de cuyos apartados hace referencia a los grupos de entidades de crédito que deberán preparar sus Estados Financieros conforme a la Circular 4/2004.

² Tras la publicación del Reglamento 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002.

³ A final del mes de diciembre de 2004 se publicaron los Reglamentos 2086/2004 y 2237/2004, que tenían en vilo al sector bancario, así como la modificación y nueva versión de las normas emitidas hasta el momento con los Reglamentos 2236/2004 y 2238/2004, cuyo objetivo principal ha sido el de eliminar opciones y aumentar la calidad y consistencia entre las NIIF, así como la convergencia con los USGAAP norteamericanos.

En el tema que nos ocupa, el tratamiento contable de los inmuebles, terrenos y edificios, la Circular 4/2004 no es tan exhaustiva como las NIIF, cuyo tratamiento se encuentra disperso en varias normas internacionales, fundamentalmente, en la NIC 16 «Inmovilizado Material», la NIC 40 «Inversiones inmobiliarias», la NIC 2 «Existencias» y la NIIF 5, «Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas», además, del tratamiento de los inmuebles arrendados en la NIC 17 «Arrendamientos».

Sin embargo, en la comparación de ambas normativas, se observa un evidente acercamiento en el enfoque del Banco de España a la norma internacional y, en consecuencia, se hace también, evidente, la divergencia con la normativa española actual, que se concreta en diversos aspectos que iremos analizando paulatinamente, revistiendo especial singularidad el caso de los inmuebles sujetos a arrendamientos financieros cuyas diferencias recogeremos mediante un ejemplo práctico.

2. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE INMUEBLES

En lo que a la clasificación y definición de inmuebles se refiere, y al igual que ocurre en la normativa internacional, según se desprende de la norma vigésimo sexta y quincuagésimo tercera de la misma, en la Circular 4/2004 se podrían distinguir varios tipos de inmuebles. Dentro del activo material, de una parte, se consideran los inmuebles destinados al uso propio (que incluirían los inmuebles en construcción durante su construcción o desarrollo) y las inversiones inmobiliarias. De otra parte, la Circular, haciéndose eco de la NIIF 5 «Activos no corrientes mantenidos para la venta», recoge en su norma trigésimo cuarta, una nueva categoría de activos hasta ahora no contemplada en nuestra normativa, en la que se pueden incluir los inmuebles no corrientes en venta.

Finalmente, los inmuebles que tengan la naturaleza de existencia se tratarán como tal en la norma vigésimo séptima.

De acuerdo con lo expuesto, podemos distinguir entre:

Inmuebles destinados al uso propio, definidos en similares términos que en la NIC 16 «Inmovilizado Material», como los que se poseen en propiedad o en régimen de arrendamiento financiero y que se tienen para su uso actual o futuro con propósitos administrativos distintos de los de la Obra Social ⁴, o para la producción o suministro de bienes y servicios, y que se espera utilizar durante más de un ejercicio.

En esta categoría se incluyen los inmuebles utilizados por el personal de la entidad, ya sea con carácter gratuito u oneroso.

Inversiones inmobiliarias, recoge una idéntica definición y denominación a la recogida para este tipo de elementos en la NIC 40 «Inversiones inmobiliarias». Se refiere a los terrenos y edificios, o partes de edificios, propiedad de la entidad o en régimen de arrendamiento financiero, que se mantienen para obtener rentas, plusvalías o una combinación de ambas y no se esperan realizar en el curso ordinario del negocio ni están destinados al uso propio.

⁴ En adelante obviaremos la referencia a la Obra Social al ser ésta una característica privativa de determinadas entidades financieras.

Inmuebles en construcción, son aquellos que están siendo construidos o desarrollados para uso propio de la entidad o para utilizarlos como inversiones inmobiliarias. Estos inmuebles se clasificarán dentro de los inmuebles de uso propio. Las NIIF especifican que durante su construcción, se les aplicará la NIC 16, y en el caso de que su destino sea la obtención de rentas y/o plusvalías, cuando se haya concluido su construcción o desarrollo, se convierten en inversión inmobiliaria y se tratan según la NIC 40.

Inmuebles clasificados como activos no corrientes en venta, serán aquellos mantenidos para la venta en el corto plazo, o incluidos en un grupo enajenable de elementos mantenidos para la venta. Se presentarán de forma separada en el balance y se clasificarán bajo este epígrafe cuando su valor en libros se pretenda recuperar, fundamentalmente, a través de su venta, en lugar de mediante su uso continuado, y cumpla los siguientes requisitos:

- a) Estar disponible para su venta inmediata en el estado y forma existentes a la fecha del balance de acuerdo con la costumbre y condiciones habituales para la venta de estos activos.
- b) Su venta se considere altamente probable.

Inmuebles que tengan la naturaleza de existencia, esta tipología incluye los terrenos y demás propiedades que se tienen para la venta en la actividad de promoción inmobiliaria y que también son tratados en la NIC 2 «Existencias», en similares términos.

En el **cuadro 1**, se muestra una comparativa de la clasificación de los distintos tipos de inmuebles en el PGC, las distintas NIIF y la Circular 4/2004, donde se observa un paralelismo casi absoluto en la clasificación realizada entre las NIIF y la Circular, lo que sin duda influirá en la estructura de subgrupos del Grupo 2 del nuevo PGC.

CUADRO 1. CLASIFICACIÓN DE INMUEBLES

	PGC	NIIF	Circular 4/2004
Inmuebles destinados al uso	Subgrupo 22 <i>Inmovilizaciones materiales</i>	NIC 16 <i>Inmovilizado material</i>	Norma 26 <i>Activo material uso propio</i>
Inmuebles de inversión	Subgrupo 22 <i>Inmovilizaciones materiales</i>	NIC 40 <i>Inversiones inmobiliarias</i>	Norma 26 <i>Inversiones inmobiliarias</i>
Inmuebles en construcción	Subgrupo 23 <i>Inmovilizaciones materiales en curso</i>	NIC 16 <i>Durante la construcción</i>	Norma 26 <i>Activo material uso propio</i>

.../...

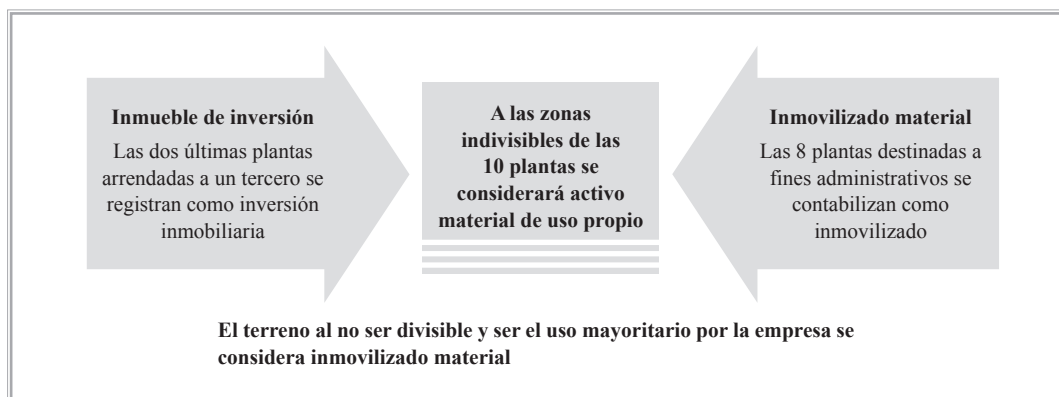
.../...

Inmuebles mantenidos para la venta	No los contempla	NIIF 5 <i>Activos no corrientes mantenidos para la venta</i>	Norma 34 <i>Activos no corrientes en venta</i>
Inmuebles considerados existencias	Sub. 30, 31 y 35 <i>Adaptación PGC empresas inmobiliarias</i>	NIC 2 <i>Existencias</i>	Norma 27 <i>Existencias</i>

Lo que distingue a los inmuebles destinados al uso de los inmuebles de inversión es, precisamente, que estos últimos se tienen para generar flujos de efectivo en forma independiente de otros activos poseídos por la empresa, por ejemplo, un terreno que se tiene para obtener rentas a largo plazo, o para un uso futuro no determinado, o el caso de un edificio propiedad de la empresa, alquilado en régimen de arrendamiento operativo, o un edificio que la empresa, en este caso, como arrendataria a través de un contrato de *leasing*, posee para obtener rentas o plusvalías, o ambas.

No obstante lo cual, ciertos inmuebles pueden incluir ambos aspectos, es decir, una parte es de inversión y otra es utilizado por su dueño. En tal caso, se contabilizará una parte como inversión inmobiliaria y otra como inmovilizado material, respectivamente, siempre y cuando se pueda disponer de cada parte por separado, mediante venta o alquiler. Si, por el contrario, no pueden ser vendidos independientemente o colocados separadamente en régimen de arrendamiento financiero, se califican como inversión inmobiliaria, si sólo una porción insignificante en relación con la totalidad del inmueble se utiliza para uso propio, y viceversa.

Veamos el ejemplo de una empresa que es propietaria de un edificio de 10 plantas, las 2 últimas plantas se tienen alquiladas en régimen de arrendamiento operativo a un tercero y las 8 restantes se destinan a las oficinas de la propia entidad. Se pueden vender o alquilar en régimen de arrendamiento financiero cada parte por separado. Se tratará como se recoge en la **figura 1**:

Figura 1

2.1. Las reclasificaciones de inmuebles.

La Circular no recoge las reclasificaciones tan extensamente y de igual modo que en la NIC 40. Se especifica al respecto únicamente que los terrenos y las construcciones pueden cambiar de uso a lo largo de su vida, por lo que habrá que reclasificarlos de manera que reciban el tratamiento contable adecuado al destino al que han sido asignados.

Un activo reconocido como inmueble de inversión puede alterar su clasificación si pasa a ser utilizado por su propietario para su negocio de forma habitual. En tal caso, se reclasificará como inmovilizado material de uso propio.

Si la empresa inicia el desarrollo o mejora de un inmueble que previamente ha sido utilizado con la intención de venderlo, en ese momento, se reclasificará de categoría y se tratarán como activos mantenidos para la venta.

Los traspasos se realizarán siempre por su valor neto contable y no por su valor razonable en el momento del cambio de uso, como se recoge en la NIC 40.

3. VALORACIÓN DE INMUEBLES

En la Circular 4/2004 se establece un modelo de valoración general para todos los activos materiales: éstos deberán valorarse por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro correspondientes.

Aunque de forma mucho menos específica que en la NIC 16, se distinguen también dos supuestos a la hora de definir el coste: *los activos adquiridos a terceros y los activos construidos por la empresa*.

En el primer caso, el *coste de adquisición* comprende cualquier contraprestación entregada o comprometida hasta la puesta en condiciones de explotación del activo: transporte, impuestos no recuperables, instalación, honorarios profesionales, así como la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, retiro y rehabilitación del lugar sobre el que se ubicará el activo y en los que la empresa deberá incurrir cuando abandone el activo en cuestión. En este último punto radica la principal diferencia con la actual normativa española, que no permite incrementar el valor del activo y propone dotar periódicamente una provisión para riesgos y gastos hasta que se produzca el desmantelamiento del mismo ⁵.

Por otra parte, el *coste de producción* de un inmueble autoconstruido o fabricado por la propia empresa se obtiene añadiendo al coste de adquisición de los materiales utilizados el resto de costes directos e indirectos que le sean imputables y correspondan al período de fabricación o construcción.

⁵ Véase norma octava de la Resolución de 25 de marzo de 2002 del ICAC, por la que se aprueban normas para el reconocimiento, valoración e información de los aspectos medioambientales en las cuentas anuales (BOE de 4 de abril de 2002).

Estos últimos elementos se clasificarán dentro de los activos materiales de uso propio durante la construcción. Cuando se haya concluido la misma, en el caso de que su destino sea la obtención de rentas y/o plusvalías, pasarán a ser considerados como inversiones inmobiliarias como se plantea en la NIC 40. Sin embargo, esta reclasificación no produce los mismos efectos en cuanto a valoración que la mencionada norma, puesto que la Circular no recoge la posibilidad de valorar estos elementos por un valor diferente al valor en libros, que en este caso sería su coste de producción, en el momento del cambio de uso.

También, en total consonancia con la NIIF 5, la valoración de un inmueble mantenido para la venta se realizará por el menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, calculados ambos en el momento de la clasificación.

Por lo que a los anteriores activos se refiere, el Banco de España, tal y como se muestra en el **cuadro 2**, parece alinearse con el principio de prudencia valorativa que impregna nuestra actual legislación, haciendo caso omiso a la aplicación del valor razonable planteada por las NIIF, ni siquiera como una alternativa.

Los inmuebles considerados como existencias se valorarán, coincidiendo con la NIC 2, al menor de dos valores, su coste o su valor neto realizable.

CUADRO 2. VALORACIÓN DE INMUEBLES

	PGC	NIIF	Circular 4/2004
Inmuebles destinados al uso	Subgrupo 22 <i>Precio de adquisición</i>	NIC 16 <i>Coste o valor revalorizado</i>	Norma 26 <i>Coste</i>
Inmuebles de inversión	Subgrupo 22 <i>Precio de adquisición</i>	NIC 40 <i>Coste o valor razonable</i>	Norma 26 <i>Coste</i>
Inmuebles en construcción	Subgrupo 23 <i>Coste de producción</i>	NIC 16 <i>Coste</i>	Norma 26 <i>Coste</i>
Inmuebles mantenidos para la venta	<i>No los contempla</i>	NIIF 5 <i>Menor entre valor razonable menos los costes de venta y valor en libros</i>	Norma 34 <i>Menor entre valor razonable menos los costes de venta y valor en libros</i>
Inmuebles considerados existencias	Sub. 30, 31 y 35 Adaptación PGC empresas inmobiliarias <i>Precio de adquisición</i>	NIC 2 <i>Menor entre coste y valor neto realizable</i>	Norma 27 <i>Menor entre coste y valor neto realizable</i>

3.1. Especial referencia a la aplicación del valor razonable.

Como excepción al criterio general, esta norma permite la utilización del valor razonable en tres circunstancias: en el caso de arrendamientos, para las permutas y cuando se aplique por primera vez la Circular.

En el caso específico de los inmuebles cedidos en arrendamiento financiero (Norma trigésimo tercera), el arrendatario, reconocerá en su balance un activo, clasificado según la naturaleza del bien objeto del contrato, por un importe que será igual al menor valor entre el valor razonable del inmueble y el valor actual de los pagos mínimos por dicho arrendamiento. A pesar de incluir la posibilidad de utilizar el valor razonable, lo hace dentro del marco del principio de prudencia, sólo si fuese menor que el valor de los pagos mínimos por el arrendamiento.

También en el caso de las permutas (Norma trigésimo novena), se establece el reconocimiento del activo recibido por el valor razonable del activo entregado más, si procede, las contrapartidas monetarias entregadas a cambio. Incluso, se recurre al valor razonable del activo recibido si éste fuese más fiable. Ello puede dar lugar al reconocimiento de beneficios o pérdidas.

Sólo en el caso de que la transacción no tenga carácter comercial, o de que no se pudiera calcular ninguno de los dos valores razonables con la suficiente fiabilidad, el inmueble recibido se valorará por el importe en libros del activo entregado.

A los efectos de la Circular una permuta tendrá carácter comercial cuando se cumpla que:

1. Los flujos de efectivo del activo recibido y del activo entregado sean distintos.
2. El valor específico para la empresa de la parte de sus actividades afectada por la permuta se ve modificado.
3. La diferencia en 1 ó 2 resulte significativa al compararla con el valor razonable de los activos permutados.

En nuestra normativa, hasta la fecha, el inmueble recibido se registraba por el valor neto contable del bien cedido, con el límite del valor de mercado. Consecuentemente, no es posible la contabilización de beneficios, sólo de pérdidas.

Por último, el texto que estamos analizando plantea la posibilidad, al aplicar por primera vez la Circular (1 de enero de 2005), de que las entidades de crédito utilicen el valor razonable para cualquier elemento del inmovilizado material, por lo tanto, podrán aplicarse a los distintos tipos de inmuebles. En el caso de que dichas entidades opten por tal revalorización deberán recoger los ajustes resultantes en el patrimonio neto como «Reservas (pérdidas) acumuladas».

A diferencia de las NIIF, sólo es posible aplicar el proceso de revalorización en este momento inicial, se trataría de una revaluación con carácter excepcional, como hasta ahora se venía consi-

derando en nuestra normativa. No ocurre lo mismo en la NIC 16 según la que, de acuerdo con el modelo del valor revalorizado, la empresa podrá optar por llevar a cabo revalorizaciones, que deberán hacerse a lo largo de toda la vida del activo material, e incluso se pone de manifiesto de forma expresa en la citada norma, que deberán hacerse con la suficiente regularidad, de manera que el valor contable no difiera significativamente del que pudiera determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance.

La importancia del valor razonable ha trascendido, además, como información a revelar en la Memoria de las cuentas individuales para las inversiones inmobiliarias, activo material de uso propio y en construcción, cuando sea diferente de su valor en libros. En referencia a la frecuencia de las valoraciones [norma decimocuarta apartado c)] se aconseja para el caso de estos elementos que se realice cada tres o cinco años.

3.2. Consideración de los gastos financieros.

Por lo que se refiere a los gastos financieros, de acuerdo con la norma vigésimo sexta, éstos no incrementarán el coste de los activos y se recogerán como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

Hasta ahora, en nuestra normativa, se permitía la capitalización de los costes financieros en el caso de que se hubieran devengado antes de la puesta en funcionamiento del inmueble, con el límite del valor de mercado.

Según las NIIF se plantea una doble posibilidad para el inmovilizado material recogida en la NIC 23, «Costes por intereses». El tratamiento de referencia coincide con la propuesta de la Circular 4/2004, no permitiéndose la inclusión de estos costes como mayor valor del inmueble. La diferencia que surja entre el valor de contado del bien y los pagos totales aplazados se reconocerá como un gasto por intereses durante el período de crédito.

En el tratamiento alternativo, recogido en la NIC 23, sí se permite que estos costes financieros puedan ser capitalizados siempre que sean directamente atribuibles a la construcción, adquisición o producción de activos cualificados no pudiendo exceder del coste por intereses incurridos en ese mismo período.

4. PÉRDIDAS DE VALOR

En nuestra normativa hasta la fecha, se han distinguido dos clases de pérdidas:

- a) Pérdidas irreversibles en las que se contabiliza la disminución de valor mediante cuentas del Subgrupo 67, provocando una corrección del valor amortizable del bien.

- b) Pérdidas reversibles en las que se dota una provisión cuando el valor de mercado del elemento sea inferior a su valor neto contable, la minusvalía no se considere definitiva y el valor neto contable no pueda recuperarse mediante la generación de ingresos suficientes.

En ambos casos se registra la pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Circular al igual que las NIIF no toma como punto de partida la distinción anterior, al menos de forma explícita, pero sí diferencia entre amortización y pérdidas por deterioro.

Respecto a la amortización, establece que se amortizarán todos los activos materiales, incluidas las inversiones inmobiliarias, desde que estén disponibles para su uso hasta que se den de baja en el balance o se clasifiquen como mantenidos para la venta, siempre que su valor en libros sea superior a su valor residual, incluso cuando su valor razonable sea superior a su valor en libros. Por tanto, la amortización no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso, a menos que se encuentre amortizado por completo.

Según las NIIF, sólo se amortizan los inmuebles destinados al uso, tratados según la NIC 16. El resto de los inmuebles no son susceptibles de amortización.

Los terrenos, en general, no se amortizan salvo en el caso de que tengan una vida útil limitada o que su coste incluya los costes de desmantelamiento, traslado y rehabilitación.

Con independencia de su depreciación los activos materiales destinados al uso pueden sufrir pérdidas por deterioro, que son tratadas en la norma trigésima.

Se exige reconocer una pérdida por deterioro, siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable. Por tanto, se comparan ambos valores, y por la diferencia debe contabilizarse una pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo hasta su importe recuperable, tal y como se recoge en el **cuadro 3**.

Por su parte la NIC 16, remite a la NIC 36 «Deterioro del Valor de los Activos», en relación con la revisión del valor neto contable de los activos, la determinación de su valor recuperable y el reconocimiento o reversión de una pérdida por deterioro del valor.

Si el valor de uso es superior al valor razonable menos los costes de venta, el valor recuperable queda cuantificado por la suma de los flujos de caja descontados financieramente, es decir, por el valor de uso, en caso contrario, por el valor razonable menos los costes de venta.

La pérdida por deterioro ha de tratarse como un cargo a resultados si los activos se contabilizan por su precio de adquisición o coste de producción. Si, por el contrario, el activo figura por su valor revalorizado, se contabiliza como una disminución en las cuentas de reserva por revalorización.

5. BAJA EN CUENTA DE INMUEBLES

Según el texto objeto de estudio, los activos materiales se darán de baja del balance cuando se disponga de ellos, incluso en el caso de su cesión arrendamiento financiero o cuando se retiren de uso de forma permanente. La diferencia que pueda surgir entre su valor en libros y el importe obtenido en la disposición de los activos se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el modelo contable que se propone en las NIIF, los inmuebles deberán ser dados de baja en cuenta por enajenación, retirada permanente de uso, su incorporación a un arrendamiento financiero, donación o porque no se espere obtener beneficios económicos futuros de los mismos. Las pérdidas o ganancias derivadas de la baja en cuenta de inmuebles deben ser calculadas de igual forma que en el texto de la Circular, por diferencia entre el importe neto obtenido por su enajenación o disposición por otra vía y el valor en libros del activo.

En el caso particular de los inmuebles destinados al uso, según la NIC 16, las ganancias no se reconocen como ingresos ordinarios. Sin embargo, en cualquier caso, si se aplazase el pago a recibir por el elemento, las diferencias entre el importe recibido y el precio equivalente de contado, sí se clasificará como un ingreso ordinario por intereses.

6. EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

El caso particular de los inmuebles que están sujetos a contratos de arrendamiento financieros y operativos es contemplado en la Circular en su norma trigésimo tercera, «Arrendamientos». Ésta es una de las normas en las que se hace más patente aún la diferencia con nuestra actual regulación contable, pues la Circular se alinea con la normativa internacional haciendo prevalecer el principio de la sustancia económica de la transacción sobre la forma jurídica del contrato. Esto implica que la condición para la calificación de un arrendamiento como financiero es que se asuma por ambas partes, arrendador y arrendatario, que la realización del contrato supone que se transfieren todos los riesgos y ventajas económicas inherentes a la propiedad, lo que normalmente se produce cuando:

- a) En el vencimiento del contrato se transfiera, o de sus condiciones se deduzca que se va a transferir, la propiedad del activo al arrendatario; en particular cuando exista una opción de compra sobre el activo que permita al arrendatario adquirir el activo a un precio notablemente más reducido que su valor razonable.
- b) En el inicio del contrato, el valor actual de los pagos que el arrendatario ha de hacer, excluidos los contingentes, por servicios e impuestos, es equivalente, al menos, a la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado.
- c) El plazo del arrendamiento cubra la mayor parte de la vida económica del activo, aun cuando no vaya a transferirse la propiedad del mismo al arrendatario.

- d) El activo arrendado sea de naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario tenga la posibilidad de utilizarlo sin realizar modificaciones importantes en él.
- e) El arrendatario pueda cancelar el contrato de arrendamiento a cambio de asumir las pérdidas que, por tal causa, sufra el arrendador.
- f) El arrendatario asume los cambios que experimente el valor razonable del valor residual.
- g) El arrendatario tiene la capacidad para prorrogar el contrato de arrendamiento por unas cuotas inferiores a las de mercado.

En la Circular 4/2004, la clasificación como arrendamiento financiero u operativo se realiza desde el inicio del arrendamiento, que será la primera fecha entre el acuerdo y la fecha en la que las partes se comprometan.

Consecuentemente, tal y como se recoge en el **cuadro 4**, son significativas las diferencias en cuanto a la calificación de los arrendamientos entre la normativa actualmente vigente y la Circular 4/2004, que resulta muy similar, sin embargo, a la que se recoge en las NIIF.

CUADRO 4. CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES

	PGC/Adapt. Empres. Inmóvil.	NIIF	Circular 4/2004
Arrendador A. Financiero	Inmóvil. Material Subgrupo 22	Arrendamiento NIC 17	Norma trigésimo tercera Derecho de cobro
Arrendatario A. Financiero	Inmóvil. Inmaterial Subgrupo 21	Invers. Inmóvil. NIC 40 Inmov. Material NIC 16 Act. Mant. Ventas NIIF 5	Norma trigésimo tercera De acuerdo con su naturaleza
Arrendador A. Operativo	Inmóvil. Material Subgrupo 22	Invers. Inmóvil. NIC 40	Norma trigésimo tercera Invers. Inmóvil.
Arrendatario A. Operativo	Arrendamiento	Arrendamiento NIC 17 o como Arrendamiento Financiero	Arrendamiento

Si los inmuebles se poseen en régimen de arrendamiento financiero, según la filosofía del PGC, se reconocen como un valor inmaterial, representativo del derecho de uso y de la opción de compra sobre dichos elementos. En este caso, se contabilizan dentro del Subgrupo 21 «Inmovilizado Inmaterial», por el valor de contado del bien, debiéndose reflejar en el pasivo la deuda total por las cuotas, más el importe de la opción de compra ⁶. Al ejercitarse la opción de compra se realizará el traspaso de inmovilizado inmaterial a material.

Por otra parte, en la contabilidad del arrendador los inmuebles destinados al arrendamiento, tanto operativo como financiero, quedarán incluidos, en el Subgrupo 22, «Inmovilizado material». En el arrendamiento financiero, la baja en inventario se producirá al ejercitarse la opción de compra al final del contrato.

Finalmente, en las NIIF, los inmuebles afectados se registran en el balance del arrendatario según el destino que se les vaya a dar, así se contabilizan como inmovilizado material, si se destinan al uso, tratándose según la NIC 17, «Arrendamientos», según la NIC 40 si se destinan a la obtención de renta o plusvalías, y según la NIIF 5 en el caso de que se destinen a la venta en el corto plazo.

Por su parte, el arrendador en este tipo de operaciones se acogerá a lo dispuesto en la NIC 17, «Arrendamientos».

En cuanto al arrendamiento operativo, en la contabilidad del arrendador, se consideran «inversiones inmobiliarias», y se contabilizan según la NIC 40.

La normativa internacional, incluso lleva más allá el principio de la sustancia económica sobre la forma y en esta misma línea de pensamiento se encuentra la última modificación que se incorporó a la NIC 40, al admitirse la posibilidad de clasificar y contabilizar como inmuebles de inversión, los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, en tal caso, tales derechos se contabilizarán como un arrendamiento financiero siempre y cuando cumpla con la definición de inmueble de inversión y se utilice el modelo del valor razonable.

6.1. Especial referencia al arrendamiento financiero.

En nuestro país, existe una separación en la función reguladora entre arrendador, que recae en el Banco de España, y arrendatario, contemplada en el PGC de 1990.

El tratamiento registral de las operaciones desde la perspectiva del arrendador figura reservada a las sociedades de *leasing*, no se contempla en la normativa contable de ámbito general, dado que dichas sociedades son entidades de crédito, en virtud de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las entidades de crédito, sometiéndose, por tanto, a las normas de contabilidad y modelos financieros establecidos por el Banco de España.

⁶ Norma de valoración 5.ª «Normas particulares sobre inmovilizado inmaterial» del PGC.

Hasta la publicación de la Circular 4/2004, objeto del presente trabajo, las entidades de arrendamiento financiero han estado reguladas por la Circular 4/1991 del Banco de España (norma vigésimo sexta). Con anterioridad a ello, han sido diversas las normas reguladoras de dichas operaciones, que se detallan en el **cuadro 5**:

	LEGISLACIÓN ARRENDAMIENTO FINANCIERO
1973	<p>Adaptación Sectorial del Plan de 1973 para las entidades de <i>leasing</i> (Sólo se preocupa de la figura del arrendador)</p> <p>Se duplicaba su registro en los estados contables del arrendador, primero como inmovilizado material y paralelamente como un derecho de cobro.</p>
1988	<p>Disposición adicional 7.ª de la Ley 26/1988, de 29 de julio</p> <p>Dicha disposición provoca importantes modificaciones en la regulación jurídico-fiscal del <i>leasing</i>. De entre todas ellas, destaca la inclusión de las entidades de <i>leasing</i> como entidades de crédito, con su consiguiente adscripción normativa al Banco de España.</p>
1990	<p>Real Decreto 1643/1990. Nuevo Plan General de Contabilidad (Se vincula exclusivamente a la figura del arrendatario, al encontrarse la función reguladora del arrendador en el Banco de España)</p> <p>Se permite la activación del elemento en la contabilidad del arrendatario, como inmovilizado inmaterial-Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero.</p>
1991	<p>Circular n.º 4/1991 del Banco de España, de 14 de junio, sobre normas de contabilidad y modelos de estados financieros dirigida a entidades de crédito</p> <p>A través de dicha Circular, se llena el vacío legislativo sufrido por las entidades de arrendamiento financiero desde julio de 1988. Se propone una forma de registro en la entidad de <i>leasing</i> totalmente anglosajona, complementando el tratamiento dado por el ICAC para el arrendatario.</p> <p>(Norma 26) «Los bienes cedidos en arrendamiento financiero se reflejarán en balance por el principal de las cuotas pendientes de vencimiento, sin incluir las cargas financieras ni el IVA, más el valor residual sobre el que se efectúa la opción de compra.»</p>
1992	<p>Resolución del ICAC de 21 de enero de 1992 sobre desarrollo de normas de valoración sobre inmovilizado inmaterial</p> <p>«Bajo fórmulas de arrendamiento financiero se realizan, en ocasiones, operaciones con efectos prácticos similares a una compraventa de inmovilizado, por lo que con el fin de delimitar los contratos que serán objeto de contabilización en la cuenta "Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero"; se establece en la presente Resolución que si durante el período contractual se produce un reconocimiento formal del ejercicio de la opción de compra derivada del contrato de arrendamiento financiero o se garantiza su ejercicio, se considerará que a efectos económicos se ha producido una compraventa del bien objeto del contrato en la fecha en la que se produce el citado reconocimiento, y su contabilización se realizará como cualquier otra adquisición de bienes de inmovilizado con precio aplazado.»</p>

.../...

.../...

1997	<p>Sentencia de 27 de octubre de 1997 del Tribunal Supremo</p> <p>Se anula el apartado 2 de la norma 8.ª de dicha Resolución a instancias del recurso presentado por la Asociación Española de <i>Leasing</i> ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid y, por lo tanto, la posibilidad de que se produzca el reconocimiento de dicho derecho como cualquier otra adquisición de bienes de inmovilizado con pago aplazado.</p>
1999- -2000	<p>Consulta 6 del BOICAC 38, de junio de 1999, sobre operaciones de <i>renting</i> y la norma de valoración 5.ª h) de la Orden de 27 de junio de 2000, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Sociedades Anónimas Deportivas</p> <p>En ambas normas se considera que el arrendador y el arrendatario han de registrar una operación de arrendamiento financiero, aun cuando no haya opción de compra, si se producen situaciones que desde el punto de vista económico son análogas a las existentes en un contrato de arrendamiento financiero.</p> <p>En esta consulta el ICAC aboga por la no obligatoriedad de la existencia de la opción de compra para calificar a un arrendamiento como financiero, indicando que pueden producirse situaciones que desde un punto de vista económico hagan pensar que se trata de un arrendamiento financiero y que sea reflejado en los estados financieros como tal. De esta forma la normativa española es muy similar a la normativa internacional.</p>
2004	<p>Circular n.º 4/2004 del Banco de España</p> <p>Arrendador. Los activos objeto de arrendamiento financiero se reflejarán en el balance del arrendador como créditos concedidos a los arrendatarios, por el importe de la inversión neta en el arrendamiento.</p> <p>Arrendatario. Al inicio del arrendamiento financiero, el arrendatario reconocerá en el balance un activo, que clasificará según la naturaleza del bien objeto del contrato, y un pasivo por el mismo importe.</p>

En la contabilización de los arrendamientos, desde el punto de vista del arrendador, no existen prácticamente diferencias en el tratamiento del arrendamiento financiero entre la Circular del Banco de España y la NIC 17.

En el siguiente cuadro se comparan, a través de las distintas normativas, los hechos sujetos a registro contable desde el punto de vista del arrendador.

ARRENDADOR			
Arrendador	Circular 4/1991	Circular 4/2004	NIC 17
Al comienzo del plazo de arrendamiento	«Los bienes cedidos en arrendamiento financiero se reflejarán en balance por el principal de las cuotas pendientes de vencimiento, sin incluir las cargas financieras ni el IVA, más el valor residual sobre el que se efectúe la opción de compra.»	Los activos objeto de arrendamiento financiero se reflejarán en el balance del arrendador como créditos concedidos a los arrendatarios, por el importe de la inversión neta en el arrendamiento, que es igual al valor actualizado de los cobros que ha de recibir el arrendador del arrendatario durante el plazo del arrendamiento, más cualquier valor residual cuyo pago haya sido garantizado al arrendador, directa o indirectamente, por el arrendatario o por terceros con capacidad financiera suficiente, y cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.	Ídem Circular 4/2004
Cuotas a cobrar	Las cuotas a cobrar se consideran como reembolsos del principal y remuneración financiera del arrendador.	Las cuotas a cobrar tienen igual consideración.	Las cuotas a cobrar tienen igual consideración.
Ingresos financieros	Los ingresos financieros se van registrando periódicamente simultáneamente con el cobro de cada una de las cuotas. Es en este momento cuando aparecen cuentas de ingreso, únicamente por la parte de intereses y no por la totalidad de la cuota, como aparecía en la Adaptación del Plan del 73.	Los ingresos financieros se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo una pauta que refleje una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta.	El reconocimiento de los ingresos financieros se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los ejercicios, un tipo de rendimiento constante, sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.

A continuación, se comparan a través de las distintas normativas, los hechos sujetos a registro contable desde el punto de vista del arrendador. Desde el punto de vista del arrendatario, tampoco se observan diferencias entre el tratamiento del arrendamiento financiero en la Circular del Banco de España y las NIIF, en ambos casos predomina la sustancia de la transacción sobre la forma del contrato, es decir, se supone que por parte del arrendador y del arrendatario se asume que a la firma del contrato se transfieren los riesgos y las ventajas económicas de la operación. Si existe diferencia, sin embargo, respecto al tratamiento que incluye el actual PGC, como se pone de manifiesto en el siguiente cuadro:

ARRENDATARIO			
	PGC	Circular 4/2004	NIC 17
Al comienzo del plazo de arrendamiento	Los inmuebles poseídos en régimen de arrendamiento financiero se reconocen como un valor inmaterial, representativo del derecho de uso y de la opción de compra sobre dichos elementos. Se contabilizan dentro del subgrupo 21 «Inmovilizado inmaterial», por el valor al contado del bien, debiéndose reflejar en el pasivo la deuda total por las cuotas, más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, constituida por los gastos financieros de la operación, se contabilizará como gastos a distribuir en varios ejercicios.	Al inicio del arrendamiento financiero, el arrendatario reconocerá en el balance un activo , que clasificará según la naturaleza del bien objeto del contrato, y un pasivo por el mismo importe , que será igual al menor de: a) El valor razonable del bien arrendado; o, b) El valor actualizado de los pagos a realizar durante el plazo del contrato, incluyendo la opción de compra. Los costes directos iniciales imputables al arrendatario se incluirán en la cuantía inicialmente reconocida como activo.	Ídem que en la Circular.
Cuotas a pagar	Cada una de las cuotas a pagar va disminuyendo la deuda total (principal e intereses) previamente registrada.	Los pagos mínimos por el arrendamiento se dividirán en dos partes que representan las cargas financieras y la reducción de la deuda viva.	Ídem que en la Circular.
Gastos financieros	Los gastos financieros de la operación, registrados como gastos a distribuir en varios ejercicios, se eliminarán contra los resultados de cada ejercicio en función de la duración del contrato.	La carga financiera total incluida en las cuotas de arrendamiento se distribuirá durante toda la vida del contrato aplicando el método del tipo de interés efectivo constante sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar en cada ejercicio.	Ídem que en la Circular.

.../...

.../...

Cuotas contingentes	No se contempla.	Los pagos contingentes se cargarán como gastos en el ejercicio en que se devenguen.	Ídem que en la Circular.
Depreciación del activo arrendado	Los derechos registrados como activos inmateriales deben ser amortizados atendiendo a la vida útil del bien objeto del contrato.	<p>Normas vigésimo sexta, vigésimo octava.</p> <p>El coste de adquisición o producción de un activo material, neto de su valor residual, se amortizará sistemáticamente durante su vida útil con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.</p> <p>Si no existiera una razonable certeza de que el arrendatario obtendrá la propiedad del activo al comienzo del contrato, aquél se amortizará totalmente a lo largo de su vida útil, o del plazo del arrendamiento si éste fuese menor.</p>	Ídem que en la Circular.
Registro de la propiedad del inmueble	Una vez ejercitada la opción de compra, el inmueble pasa a ser propiedad de la empresa por lo que las cuentas de inmovilizado inmaterial representativas tanto del derecho de uso como la amortización acumulada del mismo, deben reclasificarse como inmovilizado material.	La propiedad se registra a comienzos de la vida del contrato.	Ídem que en la Circular.
Deterioro del valor de los activos	No se contempla.	El arrendatario aplicará la norma trigésima en lo relativo al deterioro del valor de los activos.	Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36, Deterioro del valor de los activos.

A continuación, ponemos de relieve a través de un ejemplo práctico las principales diferencias que se producen en el tratamiento del arrendamiento financiero entre la actual normativa española y la Circular del Banco de España.

EJEMPLO:

La Sociedad «F, S.A.», concierta una operación de arrendamiento financiero, el 1 de enero de 2005 con el objeto de utilizar un local donde ubicar sus oficinas, para el desarrollo de su actividad, abonando una cuota anual, incluido intereses al 4 por 100, de 24.000,00 euros al final de cada año, por un plazo de diez años, considerándose la última cuota como la correspondiente a la opción de compra.

El valor al contado en el mercado de dicho inmueble es de 194.661,50 euros, y no difiere sustancialmente del valor actualizado de los pagos mínimos realizados, siendo su vida útil de 50 años.

La Sociedad «F, S.A.» manifiesta la intención de ejercitar dicha opción de compra en las condiciones establecidas por la empresa contratante. Asimismo, se estima que dadas las condiciones del mercado inmobiliario, el valor de dicho inmueble en el momento de ejercitar la opción de compra, será significativamente superior al importe de la misma.

De acuerdo con la información anterior y tras analizar las condiciones de capitalización, los cálculos (véase cuadro de amortización) y asientos contables correspondientes al primer y último año, según la normativa española y las NIIF para la Sociedad «F, S.A.», son los siguientes:

Según la normativa española ⁷.

Un arrendamiento se considera como financiero y, por tanto, se capitaliza en los registros del arrendatario si no existen dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra.

Esta circunstancia está clara en «F, S.A.» al manifestar su intención de ejercitar la opción de compra al finalizar el contrato siendo, además, el importe de la misma inferior al valor estimado de mercado en el momento de ejercer dicha opción.

⁷ Véanse Norma 5.ª de valoración del PGC y la Resolución del ICAC de 21 de enero de 1992.

.../...

.../...

CUADRO DE AMORTIZACIÓN

Fecha	Cuota anual	Cuota de interés a corto plazo	Cuota de interés a largo plazo	Cuota amortización deuda	Total amortizado de la deuda	Resto por amortizar de la deuda
01-01-2005	—	—	—	—	—	194.661,50
31-12-2005	24.000,00	648,54	7.137,92	16.213,54	16.213,54	178.447,96
31-12-2006	24.000,00	674,48	6.463,44	16.862,08	33.075,62	161.585,88
31-12-2007	24.000,00	701,46	5.761,97	17.536,56	50.612,19	144.049,31
31-12-2008	24.000,00	729,52	5.032,45	18.238,03	68.850,21	125.811,28
31-12-2009	24.000,00	758,70	4.273,75	18.967,55	87.817,76	106.843,74
31-12-2010	24.000,00	789,05	3.484,70	19.726,25	107.544,01	87.117,49
31-12-2011	24.000,00	820,61	2.664,09	20.515,30	128.059,31	66.602,18
31-12-2012	24.000,00	853,44	1.810,65	21.335,91	149.395,23	45.266,27
31-12-2013	24.000,00	887,57	923,08	22.189,35	171.584,58	23.076,92
31-12-2014	24.000,00	923,08	—	23.076,92	194.661,50	—
TOTAL	240.000,00	7.786,46	37.552,04	194.661,50		

1. A la firma del contrato el 1 de enero de 2005.

Los inmuebles poseídos en régimen de arrendamiento financiero se reconocen como un valor inmaterial, representativo del derecho de uso y de la opción de compra sobre dichos elementos. En este caso, se contabilizan dentro del Subgrupo 21, «Inmovilizado Inmaterial», por el valor de contado del bien, debiéndose reflejar en el pasivo la deuda total por las cuotas, más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, constituida por los gastos financieros de la operación, se contabilizará como gasto a distribuir en varios ejercicios, los cuales se eliminarán contra los resultados de cada ejercicio en función de la duración del contrato.

.../...

.../...

	DEBE	HABER
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (217)	194.661,50	
Gastos por intereses diferidos (272)..	45.338,50	
Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)		216.000,00
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)		24.000,00

2. Por el pago de las cuotas, a realizar de forma idéntica cada 31 de diciembre durante la vida del contrato.

	DEBE	HABER
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)	24.000,00	
Hacienda Pública, IVA soportado (472)	3.840,00	
Tesorería		27.840,00

3. Asimismo, al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las siguientes operaciones:

a) Imputación del gasto por intereses correspondiente al ejercicio

	DEBE	HABER
Intereses de deudas a largo plazo (662)	7.137,92	
Intereses de deudas a corto plazo (663)	648,54	
Gastos por intereses diferidos (272) .		7.786,46

b) Amortización del inmovilizado inmaterial

Los derechos registrados como activos inmateriales deben ser amortizados, atendiendo a la vida útil del bien objeto de dicho contrato, 50 años en este caso.

.../...

.../...

	DEBE	HABER
Amortización del inmovilizado inmaterial (681)	3.893,23	
Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial (281)		3.893,23

c) Por la reclasificación de la deuda con vencimiento inferior a un año

	DEBE	HABER
Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)	24.000,00	
Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)		24.000,00

Estos asientos realizados al cierre del ejercicio se repiten de forma similar durante los ejercicios en los que esté en vigor el contrato de *leasing*.

4. Al ejercitar la opción de compra.

a) Por el importe pagado correspondiente a la última cuota, así como por la imputación de las cargas financieras correspondientes al último ejercicio al coincidir en este caso la opción de compra con la última cuota:

	DEBE	HABER
Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)	24.000,00	
Hacienda Pública, IVA soportado (472) .	3.840,00	
Tesorería		27.840,00

	DEBE	HABER
Intereses de deudas a corto plazo (663)	923,08	
Gastos por intereses diferidos (272)		923,08

.../...

.../...

b) Por el registro de la propiedad del inmueble

Una vez ejercitada la opción de compra, el inmueble pasa a ser propiedad de la empresa por lo que las cuentas de inmovilizado inmaterial representativas tanto del derecho de uso como la amortización acumulada del mismo, deben reclasificarse como inmovilizado material. En este caso, construcciones y amortización acumulada del inmovilizado material.

	DEBE	HABER
Construcciones (221)	194.661,50	
Amortización acumulada inmovilizado inmaterial (281)	38.932,30	
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero (217)		194.661,50
Amortización acumulada del inmovilizado material (282)		38.932,30

SEGÚN LA CIRCULAR 4 /2004 DEL BANCO DE ESPAÑA**1. A la firma del contrato el 1 de enero de 2005.**

Al inicio del arrendamiento financiero, el arrendatario reconocerá en el balance un activo, que clasificará según la naturaleza del bien objeto del contrato, y un pasivo por el mismo importe, que será igual al menor de:

- El valor razonable del bien arrendado; o
- El valor actualizado de los pagos a realizar durante el plazo del contrato, incluyendo la opción de compra si su precio de ejercicio se espera sea inferior al valor razonable del activo en la fecha de ejercicio, más cualquier importe garantizado, directa o indirectamente, por el arrendatario, sin incluir los pagos contingentes, entendidos como aquellos cuyo importe no dependa del mero paso del tiempo, ni el coste de los servicios ni los impuestos repercutibles por el arrendador.

Para calcular el valor actualizado de estas partidas se tomará como tipo de actualización el tipo de interés implícito en el arrendamiento; si éste no se pudiera determinar, se aplicará el tipo de interés que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar o, en su defecto, el tipo de interés al que obtendría los fondos necesarios para comprar el activo en circunstancias similares. Los costes directos iniciales imputables al arrendatario se incluirán en la cuantía inicialmente reconocida como activo.

.../...

.../...

	DEBE	HABER
Construcciones (221)	194.661,50	
Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)		178.447,96
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)		16.213,54

La diferencia existente en este caso respecto a la actual normativa estriba en que no se produce la capitalización de los intereses, ya que los gastos atribuibles a la operación se registran en función de su devengo.

2. Por el pago de las cuotas, a realizar de forma idéntica cada 31 de diciembre durante la vida del contrato.

	DEBE	HABER
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)	16.213,54	
Intereses de deudas a largo plazo (662)	7.137,92	
Intereses de deudas a corto plazo (663)	648,54	
Hacienda Pública, IVA soportado (472)	3.840,00	
Tesorería		27.840,00

En este caso, a diferencia con la actual norma española, cada una de las cuotas del arrendamiento han de ser divididas en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda. En este caso al coincidir la fecha de pago con el cierre del ejercicio se está contabilizando el devengo y el pago de los intereses al mismo tiempo.

3. Asimismo, al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las siguientes operaciones:

a) Imputación del gasto por los intereses correspondientes al ejercicio

Se comenta en el punto anterior.

.../...

.../...

b) Amortización del inmovilizado material.

Por la amortización de dicho inmovilizado en función de su vida útil, 50 años en este caso.

	DEBE	HABER
Amortización del inmovilizado material (682)	3.893,23	
Amortización acumulada del inmovilizado material (282)		3.893,23

c) Por la reclasificación de la deuda con vencimiento inferior a un año

	DEBE	HABER
Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo (178)	16.862,08	
Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)		16.862,08

Estos asientos realizados al cierre del ejercicio se repiten de forma similar durante los ejercicios en los que esté en vigor el contrato de *leasing*.

4. Al ejercitar la opción de compra.

a) Por el importe pagado correspondiente a la última cuota, así como por la imputación de las cargas financieras correspondientes al último ejercicio al coincidir en este caso la opción de compra con la última cuota:

	DEBE	HABER
Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo (528)	23.076,92	
Intereses de deudas a corto plazo (663)	923,08	
Hacienda Pública, IVA soportado (472)	3.840,00	
Tesorería		27.840,00

.../...

.../...

En este caso, a diferencia de la normativa española, no hay que realizar el traspaso del inmovilizado inmaterial al material así como de sus correspondientes amortizaciones, ya que desde el momento de la firma del contrato, se ha registrado dicho elemento como inmovilizado material, prevaleciendo la naturaleza, más que la mera forma de la operación, lo que evidencia una mayor simplicidad en la contabilización.

7. CONCLUSIONES

La Circular 4/2004 del Banco de España, que modifica el régimen contable de las entidades de crédito para adaptarlo al nuevo entorno derivado de la adopción por parte de la Unión Europea de las NIIF, ha sido la primera norma contable emitida por un organismo regulador netamente español, en este proceso de adaptación.

Su emisión, por tanto, puede marcar la pauta de lo que posiblemente se recoja en la próxima reforma del PGC y la adaptación del resto de nuestra normativa contable.

En el tratamiento contable de los inmuebles, se observa un evidente acercamiento en el enfoque del Banco de España a la norma internacional y, en consecuencia, se pone de manifiesto, la divergencia con la normativa española actual, que se concreta principalmente, en varios aspectos: clasificación, valoración y reconocimiento de las diferencias de valoración, revistiendo especial singularidad el caso de los inmuebles sujetos a arrendamiento financiero.

1. En lo que a clasificación se refiere, el tratamiento contable de los inmuebles no es tan exhaustivo en la Circular como en las NIIF, cuya consideración se encuentra dispersa en varias normas internacionales, fundamentalmente, en la NIC 16, «Inmovilizado Material», la NIC 40 «Inmuebles de Inversión», la NIC 2, «Existencias» y la NIIF 5, «Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas», además, del tratamiento de los inmuebles arrendados en la NIC 17, «Arrendamientos».

Sin embargo, en la Circular, se distinguen claramente, al igual que se realiza en las NIIF, entre los inmuebles destinados al uso propio, los que se poseen con propósitos de inversión, los inmuebles en construcción, los inmuebles mantenidos para la venta en el corto plazo y los que constituyen el objeto principal de la actividad de la empresa.

2. En cuanto a la valoración en la Circular se sigue un criterio más conservador que en las NIIF, manteniéndose, en cierto modo, el criterio de prudencia, puesto que, para los inmuebles, sólo permite el uso del valor razonable en tres situaciones: las permutas, el arrendamiento financiero y en la aplicación por primera vez de la Circular. Además, en los tres casos, utiliza dicho valor razonable sólo como valor atribuido en dichos momentos y no contempla revalorizaciones sucesivas o periódicas como en las NIIF. En éstas prevalece el principio

de relevancia sobre el de fiabilidad al aplicar precios revalorizados en las valoraciones de inmuebles considerados como inmovilizado material y el modelo del valor razonable en la valoración de los inmuebles de inversión y en los mantenidos para la venta.

Independientemente de lo anterior, la Circular establece como obligatoria la presentación del valor razonable para los inmuebles de inversión y de los activos materiales de uso propio en la Memoria de las cuentas individuales, que deberá actualizarse cada tres o cinco años.

3. En lo relativo al reconocimiento de las diferencias que puedan surgir en los casos en los que se permite la aplicación del valor razonable, de acuerdo con la disposición transitoria primera de esta Norma, los ajustes resultantes se cargarán o abonarán en el patrimonio neto como «reservas (pérdidas) acumuladas». Tendría, por tanto, prácticamente, el mismo carácter de revalorización excepcional (revalorizaciones legales) que hasta ahora se venían permitiendo en nuestra normativa, dado el carácter restrictivo de la aplicación del valor razonable que se establece en el Circular para el inmovilizado material.

No ocurre lo mismo en las NIIF, en las que para los inmuebles de uso propio (NIC 16), de acuerdo con el modelo del valor revalorizado, la empresa podrá optar por llevar a cabo revalorizaciones, que deberán hacerse a lo largo de toda la vida del activo material, e incluso se pone de manifiesto de forma expresa en la citada norma, que deberán hacerse con la suficiente regularidad, de manera que el valor contable no difiera significativamente del que pudiera determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance. Para estos elementos las diferencias en el valor revalorizado se llevan a una cuenta de reservas por revalorización que luego es realizada por venta o disposición por otra vía o paulatinamente a medida que se usa el activo. Por su parte, en el caso de los inmuebles de inversión, las diferencias en el valor razonable se registrarán en los resultados del ejercicio en el que se produzcan, llevando esto aparejado la reconsideración de los principios tradicionales de prudencia y correlación de ingresos y gastos, puesto que podrán aparecer en el resultado del ejercicio, además de pérdidas no realizadas, ganancias no realizadas.

4. En el caso particular de los inmuebles que están sujetos a contratos de arrendamiento, los supuestos que se contemplan en las NIIF para la catalogación de los arrendamientos como financieros son bastante más amplios que en la normativa española registrándose en el balance del arrendatario según el destino que se les vaya a dar, contabilizándose como inmovilizado material si se destinan al uso tratándose según la NIC 17, «Arrendamientos», como inmueble de inversión, si se destinan a la obtención de rentas y/o plusvalías, se realizará según la NIC 40 o como inmuebles mantenidos para la venta si cumplen los requisitos de la NIIF 5.

El PGC en su Norma de valoración 5.^a f) y la Resolución del ICAC de enero de 1992, sólo consideran la contabilización de un arrendamiento financiero si la opción de compra resulta ventajosa para el arrendatario y, en similares términos, se pronunciaba la Circular 4/1991 del Banco de España, registrándose en la contabilidad de éste como inmovilizado inmaterial representativo del derecho de uso y de la opción de compra sobre dichos elementos.

Con la Circular 4/2004 se produce un acercamiento a la normativa internacional, aproximándose los criterios entre dichas normas predominando la sustancia de la transacción sobre la forma del contrato, es decir, se supone que por parte del arrendador y del arrendatario se asume que a la firma del contrato se transfieren los riesgos y las ventajas económicas de la operación.

BIBLIOGRAFÍA

Adaptación sectorial del PGC de 1973 a entidades de *leasing*.

CIRCULAR 4/1991, de 14 de junio, del Banco de España a entidades de crédito, sobre normas de contabilidad y modelos de estados financieros.

CIRCULAR 4/2004, de 22 de diciembre, del Banco de España a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

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.

- CONSULTA núm. 47, BOICAC Núm. 24/febrero 1996.
- CONSULTA núm. 1, BOICAC Núm. 36/diciembre de 1998.
- CONSULTA núm. 6, BOICAC Núm. 38/junio 1999.
- CONSULTA núm. 3, BOICAC Núm. 52/diciembre 2002.

MORALES CAPARRÓS, M.J. y BENTABOL MANZANARES, M.A. [2004a]. «La valoración del inmovilizado material en las NIC». *Revista Partida Doble*, núm. 154, abril.

- [2004c]: «Inmovilizado material (NIC 16)». En ACCID: «Normas internacionales de contabilidad». Ed. Gestión 2000, Barcelona.
- [2004c]: «Inversiones inmobiliarias (NIC 40)». En ACCID: «Normas internacionales de contabilidad». Ed. Gestión 2000, Barcelona.

MORALES CAPARRÓS, M.J.; BENTABOL MANZANARES, M.A. y CAÑA PALMA, R. [2005]: «Los inmuebles en las NIIF: contabilización del arrendamiento financiero». *Técnica Contable*, n.º 675 mayo.

REAL DECRETO 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

REGLAMENTO (CE) N.º 2236/2004 de la COMISIÓN de 29 de diciembre de 2004. DOUE L 392, de 31 de diciembre de 2004.

REGLAMENTO (CE) N.º 2238/2004 DE LA COMISIÓN de 29 de diciembre de 2004. DOUE L 394, de 31 de diciembre de 2004.

RESOLUCIÓN DE 30 DE JULIO DE 1991, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado material.

RESOLUCIÓN DE 21 DE ENERO DE 1992, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado inmaterial.

RESOLUCIÓN DE 7 DE MAYO DE 2000, del Presidente del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se establece criterios para la determinación del coste de producción.

NICOLÁS SÁNCHEZ GARCÍA*Auditor de la Sindicatura de Cuentas. Generalitat Valenciana.**Profesor de la Universidad Católica de Valencia***Extracto:**

EN el artículo se realiza un análisis del proceso de modernización y normalización del régimen de contabilidad de las Entidades Locales, desde la aprobación de la Ley General Presupuestaria de 4 de enero de 1977, hasta la entrada en vigor de las nuevas Instrucciones de Contabilidad en el ejercicio 2006, analizando las aportaciones de mayor trascendencia que se han ido introduciendo en cada una de las reformas que se han realizado.

Al contrario de lo que se realizó en el ámbito de la Administración del Estado, las Entidades Locales permanecieron al margen de este proceso de modernización y normalización de la contabilidad pública hasta la aprobación de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, que dispuso que las cuentas de estas Entidades debían reflejar la situación económico-financiera y patrimonial, los resultados económico-patrimoniales y la ejecución y liquidación, tanto en lo que se refiere a los ingresos, como en lo que afecta al capítulo de gastos.

La implantación del nuevo sistema contable se realizó mediante la aprobación de dos Órdenes del Ministerio de Economía y Hacienda de 17 de julio de 1990, que supusieron una transformación radical respecto a la contabilidad que venían aplicando las Entidades Locales, mediante la aplicación del Plan de Contabilidad Pública, que había sido aprobado en el año 1983, basado en la estructura y doctrina del Plan de Contabilidad Empresarial de 1973, adaptado a las características particulares de las Administraciones Públicas.

Una vez consolidado este sistema contable se hacía imprescindible un nuevo proceso de reforma, con la finalidad de armonizar sus criterios con los actualmente vigentes en el ámbito general de la contabilidad pública,

.../...

.../...

pues en el año 1994 se publicó el nuevo Plan General de Contabilidad Pública, que comenzó a aplicarse en el ejercicio 1995 en el ámbito de la Administración de Estado, y que supuso una adaptación al nuevo Plan General de Contabilidad para la empresa española de 1990.

En el artículo se analizan los diversos factores que han motivado la aprobación de las nuevas Instrucciones de Contabilidad de las Entidades Locales, que han supuesto el establecimiento de tres modelos de contabilidad local. El denominado «modelo normal», que es el modelo más complejo, es de aplicación a las Entidades Locales con mayor presupuesto y población. Un segundo modelo es el que se denomina «modelo simplificado», en el que estarán las Entidades Locales que, anteriormente, se encontraban en el modelo que recibía idéntica denominación, salvo los que se encuadren en el «modelo básico», que es una de las novedades de mayor trascendencia de las nuevas Instrucciones de Contabilidad Local.

El citado «modelo básico», que es el modelo más abreviado, será de aplicación, con carácter opcional, a las Entidades Locales con menor presupuesto. Los rasgos de mayor interés que definen este nuevo modelo contable son que el registro de operaciones se realiza mediante criterios sencillos y se contabilizarán por el método de partida simple, al tiempo que no se exigen estados contables relacionados con la contabilidad patrimonial.

Sumario:

1. Introducción.
2. La Ley reguladora de las Haciendas Locales.
3. La normalización de la contabilidad pública local.
4. El nuevo Plan de Contabilidad Pública.
5. La nueva reforma de la Contabilidad de las Entidades Locales.
6. Los tres modelos de contabilidad local.

1. INTRODUCCIÓN

La aprobación de la Ley reguladora de las Haciendas Locales supuso una ruptura con la normativa que se aplicaba a la contabilidad de las Entidades Locales, en especial con la Instrucción de Contabilidad de las Corporaciones Locales, que se había dictado con ocasión de la publicación del Reglamento de Haciendas Locales de 4 de agosto de 1952.

Hasta la entrada en vigor de la Ley General Presupuestaria de 4 de enero de 1977 ¹, el régimen de contabilidad de las Entidades Locales respondía a los mismos principios y finalidades que el que se aplicaba a la Administración del Estado, en la medida en que era una mera contabilidad de seguimiento de la ejecución del Presupuesto, al servicio del control y de la rendición de cuentas.

La contabilidad pública tradicional tenía como finalidad exclusiva poner de manifiesto el desarrollo de la gestión del presupuesto para determinar el déficit o superávit habido, y se organizaba con el objeto de llevar cuenta de cada uno de los conceptos del Presupuesto, para poner de manifiesto, por un lado, la comparación entre créditos presupuestarios, y los ingresos y gastos realizados por cuenta de aquéllos y, por otro, el superávit o déficit existente como consecuencia de dichos ingresos y pagos ².

Esta contabilidad estaba concebida para ejercer el control de legalidad y la rendición de cuentas de los Entes Públicos, asegurando el control de las irregularidades en el manejo y recaudación de los fondos públicos ³. Estos objetivos, sin embargo, eran claramente insuficientes, pues la creciente participación del sector público en la actividad económica general generaba unas mayores necesidades de información, tanto en la dirección y control de unas Administraciones Públicas cada vez más complejas, como para los restantes agentes económicos que se ven afectados por éstas ⁴.

¹ La Ley 11/1977, de 4 de enero, General Presupuestaria, fue publicada en el BOE de 8 de enero de 1977. La entrada en vigor de este texto legal supuso la derogación de la Ley de 1 de julio de 1911, de Administración y Contabilidad de la Hacienda Pública.

² BAREA TEJEIRO, J., «Un nuevo plan contable para el sector público», *Ponencias y Comunicaciones I Congreso AECA*, Instituto de Planificación Contable, Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1983, pág. 18.

³ BENITO LÓPEZ, B., *Manual de Contabilidad Pública*, Pirámide, Madrid 1995, págs. 38-39.

⁴ CEPEDA PÉREZ, J.M. y VARGAS SÁNCHEZ, A., «El control de las Organizaciones Públicas», *Actualidad Financiera* núm. 37, 1989, pág. 62.

La contabilidad anterior a la Ley General Presupuestaria se caracterizaba por ser una contabilidad por partida simple, en la que no se ofrecía información sobre aspectos básicos, como existencias, inmovilizado, amortizaciones o costes; y en la que no era posible confeccionar determinados estados financieros como la cuenta de resultados, el balance o la memoria ⁵.

Existía, por otra parte, una gran diversidad de subsistemas totalmente desconectados y no integrables: contabilidad del Estado, Organismos Autónomos comerciales, Seguridad Social, o de las Haciendas Locales.

Las Entidades Locales, al igual que el resto de las Administraciones Públicas, tenían una contabilidad presupuestaria, sin dimensión patrimonial, financiera y económica. El registro de las operaciones se basaba en los créditos presupuestarios y en el denominado «contraído», expresión contable del reconocimiento y liquidación de derechos y obligaciones. Su llevanza se encomendaba al Interventor, aunque determinadas contabilidades auxiliares se asignaban al Depositario, actual Tesorero de la Entidad ⁶.

La moderna contabilidad pública, cuyas bases se sentaron en la citada Ley General Presupuestaria, presenta unos perfiles que permiten calificarla de contabilidad gerencial ⁷, en la que se amplía el ámbito de aplicación objetivo, dejando de ser exclusivamente la contabilidad del Presupuesto, pasando a reflejar toda clase de operaciones y resultados de la actividad de las Administraciones Públicas ⁸.

El tradicional control de legalidad deja de ser el único control interno sobre la gestión, enjuiciándose ésta también con criterios de economía, eficiencia y eficacia ⁹. En la nueva contabilidad pública se consagra la idea de que el gestor público debe disponer de información suficiente para una adecuada toma de decisiones, al tiempo que se superan las tradicionales técnicas presupuestarias, introduciéndose un sistema de información contable que permita medir la ejecución y el coste de los servicios públicos ¹⁰. Se posibilita, asimismo, la llevanza mecanizada de la contabilidad ¹¹.

⁵ VELA BARGUES, J.M., «La normalización contable en el ámbito de la contabilidad pública y sus principales líneas maestras», *Presupuesto y Gasto Público* núm. 13, 1994, pág. 38.

⁶ POU DÍAZ, J. y ESTRADA GONZÁLEZ, E.M., «El modelo constitucional de Hacienda Local: la nueva contabilidad de los Entes Locales», *Presupuesto y Gasto Público* núm. 8, 1992, pág. 46.

⁷ POU DÍAZ, J. y ESTRADA GONZÁLEZ, E.M., «El modelo constitucional...», cit., págs. 46-47.

⁸ El Plan de Contabilidad Pública integra la información presupuestaria y patrimonial en un sistema único, solucionando así las frecuentes discordancias que se observaban entre ambos sistemas en su funcionamiento clásico. OTADUY IBÁÑEZ, C., «Para qué sirve el Plan de Contabilidad Pública», *Auditoría Pública* núm. 1, 1995, pág. 56; y GONZÁLEZ PÉREZ, J.M., MARTÍN MARRERO, M.A. y SALVADOR VILLAR, J.E., «Problemática de la contabilidad de las Corporaciones Locales», *Auditoría Pública* n.º 7/1996, págs. 44-45.

⁹ En este sentido, no hay que perder de vista que el artículo 31.2 de la Constitución española dispone que «el gasto público realizará una asignación equitativa de los recursos públicos y su programación y ejecución responderán a los principios de eficiencia y economía».

¹⁰ BENITO LÓPEZ, B., *Manual de Contabilidad Pública*, cit., pág. 40.

¹¹ El uso de la informática en la contabilidad ha sido determinante para la consecución de determinados fines que, solamente hace unos pocos años, era impensable alcanzarlos. POU DÍAZ, J., «Una opinión sobre el concepto de contabilidad pública», *Auditoría Pública* núm. 1, 1995, pág. 41.

La Administración Local permaneció al margen de este proceso de modernización y normalización de la contabilidad pública hasta la aprobación de la Ley de Bases del Régimen Local, que introduce en nuestro Ordenamiento Jurídico las líneas generales para una revisión en profundidad, de la organización, funcionamiento y régimen jurídico y financiero de las Entidades Locales, en el marco constitucional ¹².

Los preceptos de la citada Ley sobre el régimen de contabilidad de las Entidades Locales son escasos, pero tienen una gran trascendencia, en la medida en que introducen definitivamente la sumisión al régimen de contabilidad pública y conceden a la Administración del Estado la competencia para establecer su plan de cuentas.

La inexistencia de un marco organizativo que englobara a las Entidades Locales y coordinara las decisiones que puedan afectarles, con un mínimo de obligatoriedad jerárquica respecto a los acuerdos que se adopten, no permitía otra opción que asignar a la Administración del Estado la competencia para elaborar el plan de cuentas local ¹³.

Una cuestión diferente era el alcance que pudieran tener las normas que desarrollaran esta previsión de la Ley de Bases de Régimen Local. Se dejó abierta la posibilidad de optar por un plan de cuentas-marco con amplia libertad de desarrollo interno para cada Entidad, opción que finalmente se escogió; o la opción de aprobar un plan de cuentas totalmente desarrollado que dejase pocas posibilidades de actuación a las Entidades Locales.

En cualquier caso, las novedades legislativas reseñadas no adquieren auténtica carta de naturaleza hasta la entrada en vigor de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, que asume como uno de sus objetivos fundamentales acomodar el régimen contable de las Entidades Locales a los principios de la Ley General Presupuestaria ¹⁴.

2. LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES

La Ley reguladora de las Haciendas Locales ¹⁵ dispone los principios fundamentales que rigen la contabilidad de las Entidades Locales, entre los cuales destaca el hecho de que se encuentran

¹² La Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, se publicó en el BOE de 3 de abril de 1985; corrección de errores en el BOE de 11 de junio de 1985.

¹³ SÁNCHEZ REVENGA, J., «La reforma presupuestaria de las Haciendas Locales», *Presupuesto y Gasto Público* núm. 8, 1992, pág. 9.

¹⁴ En el preámbulo de la Ley se indica que se dicta en desarrollo de lo previsto en el artículo 114 de la Ley de Bases de Régimen Local, que dispuso que «Las Entidades Locales quedan sometidas al régimen de contabilidad pública. La Administración del Estado establecerá, con carácter general, el plan de cuentas de las Entidades Locales». En cualquier caso, y salvo en lo que se refiere a los principios generales, la auténtica norma básica de reforma del régimen de contabilidad Local es la Ley reguladora de las Haciendas Locales (LRHL).

¹⁵ La redacción actualmente vigente de este texto legal es la aprobada en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que ha aprobado el texto refundido de la LRHL (BOE 9 de marzo de 2004). En este texto legal se recogen las disposiciones generales que rigen la contabilidad de las Entidades Locales (arts. 200-207), los estados de cuentas anuales que deberán formar y rendir (arts. 208-212), así como el control externo de las cuentas por parte del Tribunal de Cuentas y los órganos de control externo autonómicos (art. 223).

sometidas, como ocurre en la Administración del Estado y en las Administraciones Autonómicas, al régimen de contabilidad pública ¹⁶.

La competencia para aprobar las normas contables de aplicación a las Entidades Locales y sus Organismos Autónomos le corresponde al Ministerio de Economía y Hacienda, a propuesta de la Intervención General de la Administración del Estado ¹⁷. Los fines de mayor relevancia de la contabilidad local, tal y como se enuncian en el artículo 205 del citado texto legal, son los siguientes:

- Establecer el balance de la Entidad Local, poniendo de manifiesto la composición y situación de su patrimonio, así como sus variaciones.
- Determinar sus resultados desde un punto de vista económico-patrimonial.
- Facilitar los resultados que pongan de manifiesto el coste y rendimiento de los servicios de la Entidad.
- Registrar la ejecución de los presupuestos generales de la Entidad, poniendo de manifiesto los resultados presupuestarios.
- Registrar los movimientos y situación de la tesorería local.
- Proporcionar los datos necesarios para la formación de la cuenta general de la Entidad, así como de las cuentas, estados y documentos que deban elaborarse o rendirse a los órganos de control externo de las cuentas.
- Rendir la información económica y financiera que sea necesaria para la toma de decisiones, tanto en el orden político, como en el de gestión.

En la Ley reguladora de las Haciendas Locales se establece el contenido mínimo de la Cuenta General de las Entidades Locales, que ha de desarrollar el Ministerio de Economía y Hacienda, y que estará integrada por los siguientes documentos: ¹⁸

- Las cuentas de la propia Entidad, que reflejarán la situación económico-financiera y patrimonial, los resultados económico-patrimoniales y la ejecución y liquidación del presupuesto tanto en lo que se refiere a los ingresos, como en lo que afecta al capítulo de gastos.

¹⁶ Esta circunstancia conlleva la obligación de rendir cuentas de todas sus operaciones, cualquiera que sea su naturaleza, al Tribunal de Cuentas y a los órganos de control de cuentas de las Comunidades Autónomas (arts. 200, 201 y 223 de la LRHL).

¹⁷ La competencia del Ministerio de Economía y Hacienda se extiende a la aprobación de estas normas contables, el Plan General de Cuentas, los libros que han de llevarse con carácter obligatorio, así como la estructura y justificación de las cuentas (art. 203.1 de la LRHL). Esta instancia de la Administración del Estado determinará el contenido, estructura y normas de elaboración de las cuentas de las Entidades Locales (art. 210 de la LRHL). En cualquier caso, el artículo 203.2 de la LRHL dispone que existirá un tratamiento contable simplificado para las Entidades que determine el Ministerio de Economía y Hacienda.

¹⁸ Los documentos que se integran en la Cuenta General de las Entidades Locales se recogen en el artículo 209 de la LRHL.

- Las cuentas de los Organismos Autónomos de la Entidad, si los hubiere, que reflejarán, asimismo, la situación económico-financiera y patrimonial de éstos, los resultados económico-patrimoniales y la ejecución y liquidación de sus presupuestos.
- Las cuentas de las sociedades mercantiles de capital íntegramente propiedad de la Entidad, en el caso de que se hubiesen creado, que serán las que se establecen en el Plan General de Contabilidad aplicable a las empresas privadas: balance, cuenta de pérdidas y ganancias, y memoria.

En el marco de las disposiciones anteriores se faculta al Ministerio de Economía y Hacienda para el ejercicio de las funciones de dirección de la contabilidad local que se concretan en la aprobación del plan de cuentas local, la regulación de los libros obligatorios de contabilidad, la estructura de las cuentas que han de rendirse y los documentos que las justifican, así como dictar aquellas normas contables que sean de general aplicación para las Entidades Locales ¹⁹.

Complementariamente, y respondiendo al principio de autonomía local que consagra el artículo 140 de la Constitución, el artículo 204.1 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales faculta al Pleno de la Entidad para dictar normas reguladoras de su propia contabilidad, siempre dentro del marco establecido por las normas que dicte el Ministerio de Economía y Hacienda.

La gestión de la contabilidad de las Entidades Locales se reserva a la Intervención de la Entidad, que es la encargada de la llevanza y desarrollo de la contabilidad financiera y el seguimiento, en términos financieros, de la ejecución del Presupuesto, con arreglo a las normas dictadas por el Pleno de la Entidad. La Intervención desarrollará, asimismo, la función inspectora de la contabilidad de los Organismos Autónomos y sociedades mercantiles dependientes de la Entidad.

La regulación que establece la Ley reguladora de las Haciendas Locales de la contabilidad de las Entidades Locales finaliza estableciendo unas normas procedimentales, relativas a la rendición, publicidad y aprobación de la Cuenta General de las Entidades Locales ²⁰.

En este sentido se dispone que la Cuenta General del ejercicio económico, que siempre coincidirá con el ejercicio presupuestario ²¹, ha de ser formada por el Interventor de la Entidad y rendida por el Presidente de la Corporación, antes del 15 de mayo del ejercicio siguiente al que corresponda. Existe un segundo plazo, que finaliza el día 1 de junio, para que sea informada por la Comisión Especial de Cuentas de la Entidad, donde están representados los diferentes grupos políticos de la Corporación.

La Cuenta General, junto con el Informe de la citada Comisión Especial de Cuentas, es expuesta al público durante un plazo de 15 días, al objeto de que se puedan presentar posibles reclamaciones, reparos u observaciones, tras lo cual se somete a un nuevo Informe de la Comisión.

¹⁹ POU DÍAZ, J. y ESTRADA GONZÁLEZ, E.M., «El modelo constitucional...», *cit.*, pág. 50.

²⁰ El procedimiento de rendición y aprobación de la Cuenta General de las Entidades Locales se disciplina en los artículos 212 y 223 de la LRHL.

²¹ En este sentido, en el artículo 202 de la LRHL, en relación con el artículo 163 de la LRHL, se dispone que el ejercicio presupuestario coincidirá con el año natural.

A continuación se produce la aprobación de la Cuenta General por el Pleno de la Entidad Local, trámite que debe realizarse antes del día 15 de octubre, a la vista del Informe de la Comisión Especial de Cuentas, así como de las reclamaciones, reparos y observaciones presentados.

Se dispone, asimismo, que antes del 15 de octubre de cada año, debe remitirse al Tribunal de Cuentas la citada Cuenta General. Como el resto de las Entidades sometidas al régimen de contabilidad pública, se ha de cumplir este trámite, al objeto de su fiscalización por el Tribunal de Cuentas, que podrá proponer la corrección de las anomalías que se observen.

En las Comunidades Autónomas donde existen Instituciones propias de control de cuentas, las Entidades Locales también deben rendir sus cuentas ante estas Instituciones, en los plazos que se determine por la legislación autonómica que pueden no coincidir con el plazo previsto en la Ley reguladora de las Haciendas Locales ²².

3. LA NORMALIZACIÓN DE LA CONTABILIDAD PÚBLICA LOCAL

La implantación del nuevo sistema contable se realizó mediante la aprobación de dos Órdenes del Ministerio de Economía y Hacienda de 17 de julio de 1990, una de las cuales aprobó la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local, y otra aprobó el tratamiento especial simplificado para las Entidades Locales con población inferior a 5.000 habitantes ²³.

En la medida en que la implantación de la nueva contabilidad local suponía una transformación radical respecto a la contabilidad que venían aplicando las Entidades Locales, se aprobaron unas instrucciones que encauzaran y ordenaran el proceso de traslado de la información contable del antiguo sistema al nuevo. Al objeto de hacer posible este objetivo se dictó la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 31 de mayo de 1991, por la que se regula la apertura excepcional de la contabilidad del ejercicio 1992, primero en el que debía aplicarse la nueva normativa ²⁴.

Las normas anteriores se completaron con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1992, en la que se estableció un régimen transitorio para su aplicación durante los ejercicios 1992 y 1993. Esta norma tiene su origen en los serios problemas que tuvieron la mayoría de los Ayuntamientos españoles para la puesta en funcionamiento del nuevo Plan de Contabilidad

²² Esta obligación adicional de las Entidades Locales está prevista en el artículo 223 de la LRHL y recogida en cada una de las Órdenes de Ministerio de Economía y Hacienda que regulan los tres modelos de contabilidad local (regla 2.ª 1). Esta circunstancia se produce siempre que la legislación autonómica le reconozca a las Instituciones de control de cuentas, de forma expresa, la competencia para fiscalizar a las Entidades Locales de su territorio.

²³ La primera de las Órdenes citadas se publicó en el BOE de 23 de julio de 1990, mientras que la que regula el tratamiento especial simplificado se publicó en el Boletín de 24 de julio de 1990.

²⁴ La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 31 de mayo de 1991 se publicó en el BOE de 20 de junio de 1991.

Local. Si este régimen transitorio no se recogió en las Órdenes de 1990 se debió a que, sin duda, ello hubiera favorecido la demora en la aplicación del nuevo sistema contable ²⁵.

El principal criterio que inspiró la reforma y modernización de la contabilidad de los Entes Locales fue el de la normalización de la contabilidad pública, en la medida en que la información contable de las diferentes Administraciones Públicas debe ser comparable y agregable ²⁶. El instrumento empleado ha sido la aplicación en el ámbito local de los principios y normas contables que se aplicaban en la Administración del Estado.

Las Instrucciones de Contabilidad de 1990 regularon la totalidad de las operaciones susceptibles de registro contable y supusieron la aplicación del Plan General de Contabilidad Pública al ámbito local. La contabilidad de los Entes Locales se configuró, asimismo, como un sistema de información que ha de estar soportado informáticamente.

Al igual que sucede en el ámbito de la contabilidad financiera se dispuso la existencia de un órgano «normalizador» de la contabilidad local, función que se asigna a la Intervención General de la Administración del Estado ²⁷. Esta función, sin embargo, no impide que las Instrucciones de contabilidad tengan en cuenta la autonomía y capacidad de autorregulación de las Entidades Locales.

Los aspectos más característicos del sistema contable local instaurado por estas Instrucciones de contabilidad son los siguientes ²⁸:

- Se realiza una regulación completa de la materia contable, con normas de obligado cumplimiento, que no pueden modificar las Entidades Locales; y normas de carácter indicativo, donde la Entidad, respetando los requisitos mínimos, puede regular los aspectos que en ellas se contienen.
- Se configuran los documentos contables como el medio adecuado de contener los datos que han de ser objeto de registro contable. En las Instrucciones se establecen los requisitos mínimos, que desarrollan las Entidades Locales, según sus necesidades concretas.
- Los libros de contabilidad se clasifican en Libros de Contabilidad Principal y Libros de Contabilidad Auxiliar, de los cuales se establecen unos contenidos mínimos en cuanto a su contenido y estructura.

²⁵ BENITO LÓPEZ, B., *Manual de Contabilidad Pública*, cit., pág. 67. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1992 se publicó en el BOE de 19 de enero de 1993.

²⁶ POU DÍAZ, J. y SANZ MONGE, E., «La nueva normativa presupuestaria y contable de la Administración Local», *Partida Doble* núm. 6, 1990, pág. 51.

²⁷ Una reflexión sobre los importantes avances que la Intervención General de la Administración del Estado ha promovido en el ámbito de la contabilidad pública se puede consultar en el trabajo de VELA BARGUES, J.M. «La normalización contable...», cit., págs. 37-40.

²⁸ POU DÍAZ, J. y SANZ MONGE, E., «La nueva normativa presupuestaria...», cit., págs. 52-53.

- Se establece una regulación que intenta ser completa, clasificando las operaciones en función del área contable a que correspondan.
- Existe una normativa específica para las operaciones comerciales de los Organismos Autónomos de carácter comercial, industrial, financiero o análogo.
- Se posibilita la periodificación de los gastos, al objeto de obtener una visión más aproximada de la realidad desde el punto de vista económico-patrimonial. Estos gastos, sin embargo, no tienen repercusión en la contabilidad presupuestaria y nunca afectarán al resultado presupuestario.
- Quedan totalmente establecidos el contenido y estructura de los estados y cuentas que constituyen la Cuenta General, que en este caso es obligatorio para todas las Entidades.

En la Instrucción de Contabilidad para la Administración Local se incluye el denominado «Plan de Cuentas Local», que se aprueba en cumplimiento de lo previsto en el artículo 184 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, que dispone su adaptación al Plan General de Contabilidad Pública.

El Plan General de Contabilidad Pública se había aprobado en el año 1983, basado en la estructura y doctrina del Plan de Contabilidad Empresarial de 1973, aunque adaptado a las características particulares de las Administraciones Públicas. Al objeto de que los grupos de ambos planes recogieran información igual o similar, las cuentas de control presupuestario y de orden, que ofrecen la información presupuestaria, quedaron relegadas al grupo cero.

El Plan de Cuentas de las Entidades Locales es un plan abierto pues, a pesar de contemplar el mayor número de cuentas posible, permite la posibilidad de introducir nuevas cuentas, tendentes a adaptarlo a la evolución del subsector local. Es un plan flexible, pues va dirigido a una gran variedad de destinatarios, y realista, en la medida en que huye de los perfeccionismos técnicos que hubieran determinado su inaplicación.

El contenido del plan de cuentas se estructura en tres partes: cuadro de cuentas, definiciones y relaciones contables, y criterios de valoración. En el cuadro de cuentas hay un total de nueve grupos, divididos en subgrupos, éstos en cuentas de primer orden y éstas en cuentas de segundo orden.

En el capítulo de definiciones y relaciones contables se detallan los principales motivos de cargo y abono de las cuentas; mientras la tercera parte del plan, la que se refiere a los criterios de valoración de las distintas rúbricas componentes del patrimonio, se inspira en los principios del precio de adquisición, continuidad, devengo y gestión continuada.

Como se ha comentado, el Ministerio de Economía y Hacienda aprobó, asimismo, otra Instrucción de contabilidad, en la que se recoge el tratamiento especial simplificado para las Entidades Locales con población inferior a 5.000 habitantes.

En la citada Instrucción se dispone una simplificación de la contabilización de las operaciones del presupuesto de gastos e ingresos y de la contabilidad de las operaciones no presupuestarias de tesorería, al tiempo que se suprimen determinados tratamientos contables, de operaciones que no se

producen en este tipo de Entidades, y se reducen los estados y cuentas a rendir, que se simplifican en su estructura.

Una valoración de la implantación y puesta en funcionamiento de las Instrucciones de Contabilidad Local permite destacar que ha supuesto importantes mejoras en la información sobre la gestión presupuestaria y en la relativa a los resultados del ejercicio. Al mismo tiempo, proporciona información sobre la situación financiera de la Entidad y facilita el control de legalidad y financiero ²⁹.

4. EL NUEVO PLAN DE CONTABILIDAD PÚBLICA

Como se ha puesto de manifiesto, la aplicación en el ejercicio 1992 de las primeras Instrucciones de Contabilidad Local determinó una importante reforma de la contabilidad local. Una vez consolidado este sistema contable se hacía imprescindible un nuevo proceso de reforma, con la finalidad de armonizar sus criterios con los actualmente vigentes en el ámbito general de la contabilidad pública.

En efecto, en el año 1994 se publicó el nuevo Plan General de Contabilidad Pública, que comenzó a aplicarse en el ejercicio 1995 en la Administración de Estado y sus Organismos Autónomos ³⁰. Al igual que ocurrió cuando se publicó el primer Plan de Contabilidad Pública, se hacía necesaria la aprobación de unas nuevas Instrucciones, que introdujeran en la contabilidad local las novedades de este nuevo Plan ³¹.

El nuevo Plan de Contabilidad Pública se encuentra adaptado al Plan General de Contabilidad para la empresa española de 1990, al igual que el anterior Plan de Contabilidad Pública seguía las instrucciones y doctrina del Plan de Contabilidad empresarial de 1973 ³². En este sentido el nuevo Plan se divide en cinco partes: principios contables públicos, cuadro de cuentas, definiciones y relaciones contables, cuentas anuales y normas de valoración.

El nuevo Plan ha recogido una lista de doce principios contables públicos, que giran en torno al concepto de «imagen fiel», que se consigue con la aplicación sistemática de estos principios ³³. La aplicación de estos principios es similar a la que existe en el sector privado, aunque ha de tenerse

²⁹ BRUSCA ALJARDE, I., «El sistema de información contable en la Administración Local», *Auditoría Pública* núm. 7, 1996, pág. 50.

³⁰ El nuevo Plan de Contabilidad Pública se aprobó en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 6 de mayo de 1994, publicada en el BOE de 20 de mayo de 1994.

³¹ ESTRADA GONZÁLEZ, E.M., «El futuro modelo contable local», *Auditoría Pública* núm. 2, 1995, págs. 12-13.

³² MONTESINOS JULVE, V., «El nuevo Plan General de Contabilidad Pública», *Presupuesto y Gasto Público* núm. 13, 1994, pág. 23.

³³ GÓMEZ CIRIA, A., «La imagen fiel y los principios contables públicos», *Auditoría Pública* núm. 12, 1997, págs. 45-50.

en cuenta la obligación que tienen las Administraciones Públicas de cumplir con el principio de legalidad, de forma que si una norma jurídica establece unos criterios sobre contabilización que no permiten conseguir la imagen fiel, debe darse preferencia al cumplimiento de la norma, aunque se proponga su modificación.

Existe otra diferencia en lo que se refiere al valor que se concede a cada uno de estos principios, pues en el Plan de Contabilidad Pública se establece que, en caso de conflicto, deben prevalecer los principios de registro y de devengo; mientras que en la contabilidad de la empresa se concede preferencia sobre los demás al principio de prudencia ³⁴.

En cualquier caso, hay que destacar que el propio Plan autoriza el incumplimiento de los principios contables públicos, o el desarrollo de otros nuevos principios, al objeto de conseguir el objetivo de la «imagen fiel». En estos casos deberá explicarse adecuadamente en la Memoria el motivo de su elección y las consecuencias de su aplicación en el patrimonio, la situación financiera, de la ejecución del Presupuesto y de los resultados de la Entidad ³⁵.

El actual Plan de Contabilidad Local sólo recoge cuatro principios, y no en un epígrafe independiente, sino dentro de los criterios de valoración. La dedicación de un epígrafe propio a los principios contables públicos, que han unificado los tradicionales principios presupuestarios, pone de manifiesto la importancia que éstos tienen, en cuanto núcleo alrededor del cual gira todo el Plan ³⁶.

De todos los principios que se han recogido en el nuevo Plan, el principio del devengo es el que incorpora las novedades más destacadas. Este principio fija el criterio de imputación temporal de los gastos e ingresos, entendidos en sentido económico y no presupuestario, optando por el momento en que se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan y excluyendo expresamente el criterio de caja.

No hay que olvidar, en cualquier caso, que en el momento de aplicar el principio del devengo y los demás principios que incorpora el Plan, las Entidades Locales, como el resto de las Administraciones Públicas, se encuentran sujetas al principio de legalidad, por lo que dicha aplicación no puede suponer, en ningún caso, la quiebra de las normas jurídicas que se deban aplicar en cada caso.

En lo que se refiere a las cuentas anuales a rendir, no hay gran novedad del Plan de Contabilidad Pública, respecto al Plan de Contabilidad Local de 1990, en la medida en que se contemplan como cuentas anuales el balance, la cuenta del resultado económico-patrimonial y la memoria, a los que se ha añadido el estado de liquidación del presupuesto, que se desglosa en cuatro documentos: liqui-

³⁴ DÍAZ ZURRO, A., «Contabilidad Pública en relación con la contabilidad de empresas», *Presupuesto y Gasto Público* núm. 29, 2002, pág. 16.

³⁵ GÓMEZ CIRIA, A., «La imagen fiel y los principios...», cit., pág. 47.

³⁶ ESTRADA GONZÁLEZ, E.M. y CORTÉS SÁNCHEZ, R., «Las Entidades Locales y el nuevo Plan General de Contabilidad Pública», *Presupuesto y Gasto Público* núm. 13, 1994, pág. 196.

dación del presupuesto de gastos, liquidación del presupuesto de ingresos, resultado de operaciones comerciales y resultado presupuestario ³⁷.

En último lugar, el nuevo Plan de Contabilidad Pública recoge las normas de valoración que se han de aplicar en las distintas operaciones, agrupándolas en una lista única. La primera novedad es la existencia de esta lista única, en la medida en que el Plan de Contabilidad Local de 1990 recoge estos principios de forma muy dispersa. Hay que hacer notar, no obstante, que hay una gran novedad en lo que se refiere al conjunto de estos principios, a los que sí se les introduce una mayor concreción, para facilitar su aplicación.

El nuevo Plan de Contabilidad Pública se aprobó con el carácter de plan contable marco para todas las Administraciones Públicas, aunque la Orden que lo aprobó dispuso su aplicación obligatoria, exclusivamente, para la Administración del Estado. Hay que hacer notar que tampoco es de aplicación a las Administraciones Autonómicas, que han aprobado sus propios planes de contabilidad, para adaptarse al Plan de Contabilidad Pública ³⁸.

5. LA NUEVA REFORMA DE LA CONTABILIDAD DE LAS ENTIDADES LOCALES

En lo que se refiere a las Entidades Locales, y teniendo en cuenta la escasa experiencia de las Instrucciones de Contabilidad que comenzaron a aplicarse en el ejercicio 1992, se pospuso la adaptación de la contabilidad local a las novedades introducidas en el nuevo Plan de Contabilidad Pública. En el momento actual resultaba ineludible efectuar la adaptación de régimen de contabilidad local al nuevo Plan de Contabilidad Pública. Ésta constituye, sin duda, la primera y fundamental razón para la aprobación de las nuevas Instrucciones de Contabilidad Local ³⁹.

Otro de los factores que ha motivado la aprobación de unas nuevas Instrucciones de Contabilidad es la necesidad de incorporar alguna información adicional en las cuentas anuales de las Entidades

³⁷ ESTRADA GONZÁLEZ, E.M. y CORTÉS SÁNCHEZ, R., «Las Entidades Locales y el nuevo...», cit., pág. 201. El Plan de Contabilidad Pública contiene unas cuentas ligeramente distintas a las recogidas en el Plan de Contabilidad de las empresas. Un análisis de las diferencias más relevantes se puede consultar en PINA V., «Análisis de las cuentas anuales públicas», *Presupuesto y Gasto Público* núm. 13, 1994, págs. 103-114.

³⁸ En este sentido, el Plan General de Contabilidad Pública de la Generalitat Valenciana ha sido aprobado en la Orden de 16 de julio de 2001, de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo (DOGV 3 de agosto de 2001). Esta norma se ha completado con la Orden de 27 de diciembre de 2001, de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, por la que se aprueban los códigos de la Clasificación Económica de los Presupuestos del sector Administración General de la Generalitat Valenciana y sus Entidades Autónomas con similar estructura presupuestaria (DOGV 31 de diciembre de 2001); y con la Resolución de 28 de diciembre de 2001, de la Intervención General de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueba la tabla de equivalencias entre las aplicaciones económicas de la estructura presupuestaria y las cuentas contables del Plan General de Contabilidad Pública de la Generalitat Valenciana (DOGV 17 de enero de 2002).

³⁹ DÍAZ ZURRO, A., «La Intervención General de la Administración del Estado y las Entidades Locales: áreas de colaboración», *Presupuesto y Gasto Público* núm. 31, 2003, pág. 43. Las novedades más relevantes que introdujo el Plan de Contabilidad Pública en los diferentes grupos del cuadro de cuentas del Plan de Contabilidad Local se pueden consultar en el trabajo de ESTRADA GONZÁLEZ, E.M. y CORTÉS SÁNCHEZ, R., «Las Entidades Locales y el nuevo...», cit., págs. 197-201.

Locales, con la finalidad de que dichas cuentas sean más accesibles a los diferentes usuarios e interesados en la actividad pública local y, en especial, a los ciudadanos.

En este orden de cosas se ha completado la información contable tradicional con otra información sobre el funcionamiento de los servicios, a través de la incorporación de indicadores de gestión. Esta iniciativa es innovadora en el campo de la contabilidad pública, en la medida en que supone una ampliación de la información incluida en el Plan de Contabilidad Pública ⁴⁰.

Las nuevas Instrucciones de Contabilidad se proponen como objetivo, asimismo, la introducción de los mecanismos informáticos en la función contable, más concretamente en los aspectos relativos a la justificación de las operaciones, al registro en la contabilidad, al archivo de la documentación contable, a la obtención de información contable y al procedimiento de rendición de cuentas de las Entidades Locales, en la línea de lo que se aplica en la Administración del Estado, de acuerdo con lo previsto en la Ley General Presupuestaria ⁴¹.

En las distintas Instrucciones que desarrollan los tres modelos de contabilidad local se dispone que los órganos de control externo podrán establecer procedimientos de envío a través de medios electrónicos, informáticos o telemáticos, siempre que queda garantizada la autenticidad, integridad y conservación de la información contable que se rinda, así como su recepción por el órgano destinatario ⁴².

Hoy en día, está totalmente extendido el uso de sistemas electrónicos, incluso en el ámbito de las economías domésticas y, por tanto, se considera que las Entidades Locales, tanto grandes como pequeñas, no deben tener ningún problema para cumplir con esta exigencia ⁴³, que ha de permitir la sustitución del envío de un importante volumen de papel, tal y como se viene realizando en el sistema tradicional de rendición de cuentas, por un sistema más moderno de remisión de la información en soporte informático.

Además de los tres factores anteriores, un cuarto motivo que ha determinado la reforma de la contabilidad local hay que encontrarlo en las dificultades que tienen las Entidades Locales más pequeñas para cumplir con sus obligaciones contables. En el preámbulo de la Instrucción del Modelo Básico de Contabilidad Local se reconoce expresamente que se ha detectado una tendencia decreciente en el nivel de rendición de cuentas de este tipo de Entidades, que cuentan con escasos recursos materiales y humanos ⁴⁴.

⁴⁰ NICOLÁS BRAVO, V., «La nueva reforma de la contabilidad pública local», *Presupuesto y Gasto Público* núm. 37, 2004, pág. 65.

⁴¹ En este sentido, se pueden consultar los artículos 124 b), 125.1 h), 125.3 l) y disposición adicional 16.ª de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria (BOE de 27 de noviembre de 2003).

⁴² Vid. regla 104.3 de la Instrucción que regula el modelo normal, regla 92.3 de la Instrucción que disciplina el modelo simplificado y regla 24 de la Instrucción que establece el modelo básico.

⁴³ Vid. «La Intervención General de la Administración...», cit., pág. 43.

⁴⁴ Hay que tener en cuenta que la implantación del nuevo Plan de Contabilidad Pública exigía, por otra parte, unos instrumentos formales complejos, problema que es más grave en las Administraciones Públicas de menor tamaño. OTADUY IBÁÑEZ, C., «Un plan de contabilidad pública más fácil», *Auditoría Pública* núm. 11, 1997, pág. 49.

Al objeto de facilitar el cumplimiento de unas obligaciones contables mínimas por parte de estas Entidades de reducidas dimensiones se ha aprobado el denominado modelo básico, que pueden aplicar de forma voluntaria, y que les va a permitir la obtención y rendición de sus cuentas anuales.

El artículo 203 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales dispone que determinadas Entidades Locales serán objeto de un tratamiento contable simplificado. En las nuevas Instrucciones de Contabilidad Local, las Entidades a las cuales se les ha de aplicar este régimen simplificado se determinan aplicando dos criterios: la población y el importe del presupuesto, a diferencia de las Instrucciones de 1990, que sólo tenían en cuenta el primer criterio.

La experiencia en la aplicación del actual Plan de Contabilidad Local ha puesto de manifiesto que la población, aunque es un dato relevante, no siempre es indicativo del verdadero volumen de gestión que tiene una Entidad Local. Hay que tener en cuenta que hay numerosos municipios españoles que incrementan su población de hecho, de forma considerable, en determinadas épocas del año.

Esta circunstancia ha determinado que las nuevas Instrucciones de Contabilidad hayan completado el criterio de la población, con la variable del importe del último presupuesto, y más concretamente con las previsiones iniciales de ingresos del último presupuesto aprobado por la Entidad Local o, en el supuesto de que la Entidad tuviera Organismos Autónomos o sociedades mercantiles, con las previsiones iniciales de ingresos que se deduzca del estado de consolidación del Presupuesto, que se acompaña como anexo al Presupuesto de la Entidad ⁴⁵.

6. LOS TRES MODELOS DE CONTABILIDAD LOCAL

En atención a lo expresado, el nuevo régimen de contabilidad local que deberá aplicarse en el ejercicio 2006 está constituido por tres modelos contables, que han sido aprobados por sendas Órdenes del Ministerio de Economía y Hacienda de 23 de noviembre de 2004, que han sustituido a las Instrucciones de Contabilidad aprobadas en el año 1990.

El denominado «modelo normal» ⁴⁶, que es el modelo más complejo, es el que aplican las Entidades Locales con mayor presupuesto y población. Este modelo se aplica en los municipios cuyo presupuesto exceda de 3.000.000 de euros; así como en aquellos que, teniendo un presupuesto inferior a esta cifra, aunque superior a 300.000 euros, tengan una población superior a 5.000 habitantes, de acuerdo con la última revisión del padrón municipal.

⁴⁵ El artículo 166.1 c) de la LRHL dispone que al Presupuesto general se unirán determinados documentos, entre los que se encuentra el estado de consolidación del Presupuesto de la Entidad con el de todos los presupuestos y estados de previsión de sus Organismos Autónomos y sociedades mercantiles.

⁴⁶ La regulación de este modelo se encuentra en la Orden EHA/4041/2004, de 23 de noviembre, por la que se aprueba la Instrucción del Modelo Normal de Contabilidad Local, publicada en el BOE de 9 de diciembre de 2004.

El resto de Entidades Locales deben aplicar el modelo normal sólo en el supuesto de que su presupuesto exceda de la cifra de 3.000.000 de euros. En los supuestos en los que a una Entidad Local le sea de aplicación este modelo normal, deberán aplicarlo, asimismo, los Organismos Autónomos dependientes de ellas.

Las sociedades mercantiles dependientes de las Entidades Locales, sin embargo, se ajustarán a lo dispuesto en la Legislación Mercantil y en el Plan General de Contabilidad; con la única salvedad de que deberán rendir sus cuentas, junto con las de la Entidad Local de la que dependen, al Tribunal de Cuentas e Instituciones autonómicas de control de cuentas.

Las líneas principales que caracterizan este modelo son la aplicación del principio del devengo y de todos los demás principios del Plan de Contabilidad Pública, al tiempo que se aprueba un plan de cuentas y unas cuentas anuales con un desarrollo similar al de este Plan de Contabilidad Pública.

Un segundo modelo de contabilidad local es el que se denomina «modelo simplificado»⁴⁷, en el que se integran las Entidades Locales que, anteriormente, se encontraban en el modelo que recibe idéntica denominación, salvo los que se encuadren en el «modelo básico», que es una de las novedades de mayor trascendencia de las nuevas Instrucciones de Contabilidad Local.

El «modelo simplificado» se aplica a los municipios cuyo presupuesto no exceda de 300.000 euros, o superando esta cifra, sin exceder de 3.000.000 de euros, no superen los 5.000 habitantes. El resto de las Entidades Locales aplicarán este modelo siempre que sus presupuestos no excedan de 3.000.000 de euros.

La Instrucción que regula este modelo simplificado de contabilidad local dispone, asimismo, que los Organismos Autónomos dependientes de las Entidades Locales a las que se le aplique este modelo simplificado deberán aplicar este mismo modelo; al contrario que las sociedades mercantiles dependientes de ellas que, en todos los casos, aplicarán el Plan General de Contabilidad y demás normas mercantiles.

En este régimen contable simplificado se aplica, al igual que en el modelo normal, el principio del devengo y los demás principios del Plan General de Contabilidad, aunque se dispone un plan de cuentas más sencillo y adaptado a este tipo de Entidades, y unas cuentas anuales abreviadas, con una memoria que recoge menos información que la prevista respecto al modelo normal.

Las Entidades Locales podrán optar, en cualquier caso, por aplicar el «modelo normal», en cuyo caso deberán aplicarlo, también, los Organismos Autónomos dependientes de ellas. Sólo en los supuestos en que las Entidades Locales incumplan durante tres ejercicios presupuestarios consecutivos los requisitos para estar en este modelo simplificado deberán aplicar, en el ejercicio siguiente, el modelo normal.

⁴⁷ La regulación de este modelo se encuentra en la Orden EHA/4042/2004, de 23 de noviembre, por la que se aprueba la Instrucción del Modelo Simplificado de Contabilidad Local, publicada en el BOE de 9 de diciembre de 2004.

El tercero de los modelos de contabilidad previstos para las Entidades Locales es el que se ha denominado «modelo básico»⁴⁸, que es el modelo más abreviado que pueden aplicar, con carácter opcional, las Entidades Locales con menor presupuesto y a las que, con anterioridad, se les ha venido aplicando el régimen simplificado.

Se trata de aquellas Entidades Locales cuyo Presupuesto no supere los 300.000 euros, siempre que no tengan Organismos Autónomos, sociedades mercantiles o entidades públicas empresariales dependientes de ellas⁴⁹. Se trata, en consecuencia, de Entidades a las que, inicialmente, se les aplica el modelo simplificado pero que, si cumplen los requisitos anteriores, pueden optar por este modelo abreviado.

Los rasgos de mayor interés que definen este nuevo modelo contable son que el registro de operaciones se realiza mediante criterios sencillos y se contabilizarán por el método de partida simple, y la no exigencia de estados contables relacionados con la contabilidad patrimonial. Se trata de un modelo, en definitiva, que no exige conocimientos importantes de contabilidad.

Hay que hacer notar que cuando una Entidad Local, que se encuentre en este modelo, apruebe un Presupuesto superior a 300.000 euros, sólo vendrá obligada a adaptarse al modelo simplificado cuando la circunstancia anterior se mantenga durante tres ejercicios presupuestarios consecutivos. En el ejercicio siguiente al tercero en que se repita esta circunstancia deberán aplicar el modelo simplificado.

En relación a la Cuenta General, que deberán rendir las diversas Entidades Locales, ante el Tribunal de Cuentas y el resto de órganos de control de cuentas de las Comunidades Autónomas, las Instrucciones de Contabilidad establecen un régimen general aplicable a las Entidades que apliquen los modelos normal y simplificado, y otro distinto para aquellas que apliquen el modelo básico.

El modelo ordinario de Cuenta General de las Entidades Locales, de acuerdo con lo previsto en los artículos 209 y 210 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, estará integrado por la Cuenta de la propia Entidad, las cuentas de sus Organismos Autónomos y las de aquellas sociedades mercantiles de capital íntegramente propiedad de la Entidad.

La Cuenta de la Entidad estará integrada, a su vez, por el balance, la cuenta del resultado económico-patrimonial, el estado de liquidación del Presupuesto y la Memoria. A las cuentas anuales de la propia Entidad Local y, en su caso, de sus Organismos Autónomos, deberán acompañarse las actas de arqueos de las existencias de caja referidas a fin de ejercicio; así como las notas o certifica-

⁴⁸ La regulación de este modelo se encuentra en la Orden EHA/4040/2004, de 23 de noviembre, por la que se aprueba la Instrucción del Modelo Básico de Contabilidad Local, publicada en el BOE de 9 de diciembre de 2004.

⁴⁹ Hay que hacer notar que en el proyecto inicial de Instrucción de Contabilidad para el modelo básico se establecía que el Presupuesto de la Entidad Local no podía superar los 150.000 euros, por lo que la redacción definitiva de la Instrucción ha ampliado notablemente el ámbito de aplicación de este modelo. DÍAZ ZURRO, A., «La Intervención General de la Administración...», cit., pág. 44.

ciones de cada entidad bancaria de los saldos existentes en las mismas a favor de la Entidad Local, o de sus Organismos Autónomos.

Las cuentas de las Entidades Locales deberán elaborarse de acuerdo con el plan de cuentas aplicable en cada caso. Las Entidades que apliquen el «modelo normal» utilizarán el denominado «Plan General de Contabilidad Pública adaptado a la Administración Local», mientras que las que se encuentren en el modelo simplificado deberán ajustarse al «Plan de Cuentas Local Simplificado». Ambos planes de cuentas se aprueban como anexo a la Instrucción aplicable en cada caso.

La Cuenta de las Entidades Locales que hayan optado por aplicar el modelo básico de contabilidad estará integrada por una serie de documentos, cuyos modelos se incorporan como anexo a la Instrucción que regula este modelo contable. Se trata en concreto de la liquidación del Presupuesto y de cuatro documentos en los que se consignará determinada Información sobre ejecución presupuestaria, tesorería, endeudamiento y operaciones no presupuestarias ⁵⁰.

La propia Instrucción prevé la posibilidad de que, como consecuencia de la ausencia de operaciones, carezcan de contenido determinadas partes de las Cuentas de las Entidades Locales. En estos casos deberán incorporarse estos documentos a la Cuenta de la Entidad Local, haciendo constar en las mismas la circunstancia anterior.

A las cuentas anuales de la Entidad Local deberán acompañarse, en todo caso, las actas de arqueo de las existencias de caja referidas a fin de ejercicio; así como las notas o certificaciones de cada entidad bancaria de los saldos existentes en las mismas a favor de la Entidad.

Las Entidades Locales que apliquen el modelo básico de Contabilidad Local deberán utilizar el «Plan de Cuentas Local Simplificado», en la medida en que no se ha previsto un plan de cuentas específico para estas Entidades, y de que la regla 5.^a de la Instrucción que regula este modelo abreviado dispone que se aplicarán supletoriamente las normas contenidas en la Instrucción de Contabilidad del modelo simplificado.

⁵⁰ En el preámbulo de la Orden que aprueba la Instrucción de este modelo de contabilidad local se indica que éstas son las obligaciones contables mínimas para garantizar la obtención de la información económico-financiera esencial a que se refiere el párrafo 2.º, del artículo 209.2 de la LRHL.

**JAVIER ROMANO APARICIO
JOSÉ TOVAR JIMÉNEZ**

Profesores del CEF

Sumario:

- Caso 1.** Operaciones pendientes y ajustes de una auditoría: inmovilizado material, recursos ajenos, acciones propias, compras, ventas, obligaciones de pago, derechos de cobro, gastos e ingresos, inversiones financieras, impuesto sobre beneficios. Presentación de los estados financieros correctos.
- Caso 2.** Contabilización de operaciones diversas: adquisición de inmovilizado, retribución en especie, ingresos a distribuir en varios ejercicios, cambio de afectación de inmovilizado.
- Caso 3.** Elaboración del balance de situación inicial. Asiento de apertura. Contabilidad de las operaciones del ejercicio. Cálculo del resultado. Elaboración del balance final y de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Caso 4.** Operaciones financieras: cálculo del beneficio actualizado de una inversión.

[Pruebas selectivas para ingreso en el Cuerpo de Gestión de la Administración de la Seguridad Social, especialidad de Auditoría y Contabilidad, por las modalidades de acceso libre (año 2004)].

CASO PRÁCTICO NÚM. 1

OPERACIONES PENDIENTES Y AJUSTES DE UNA AUDITORÍA: INMOVILIZADO MATERIAL,
RECURSOS AJENOS, ACCIONES PROPIAS, COMPRAS, VENTAS, OBLIGACIONES DE PAGO,
DERECHOS DE COBRO, GASTOS E INGRESOS, INVERSIONES FINANCIERAS, IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS.
PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRECTOS

ENUNCIADO

Sea la Empresa «MARTÍNEZ MARTÍNEZ, S.A. (MM)», perteneciente al sector construcción, que presenta el balance a 31 de diciembre de 2006 y la cuenta de «Pérdidas y ganancias» del ejercicio 2006, expresados en miles de euros (miles), que figuran en el anexo adjunto.

A través de la aplicación de diversas pruebas técnicas derivadas del proceso de auditoría se han detectado **errores, omisiones y operaciones pendientes**, que a continuación se exponen:

A) RESPECTO AL INMOVILIZADO MATERIAL: AMORTIZACIONES Y OTROS HECHOS DEL EJERCICIO 2006

El importe de la amortización acumulada del inmovilizado material existente a 31 de diciembre de 2005 es correcto.

a.1) Las construcciones por importe de 150.000 miles tuvieron como fecha de entrada en funcionamiento el 1 de enero de 2002, vida útil, 50 años, valor residual, nulo; criterio de amortización lineal por unidad de tiempo (los solares sobre los que se asientan las construcciones figuran por separado en «Terrenos»).

El 1 de enero de 2006, se produjo una operación de adquisición de una construcción del modo siguiente: «MM» transmitió a «ACCIÓN, S.A.», empresa perteneciente al mismo sector, un solar que venía considerándose para uso propio, cuyo valor contable era de 5.500 miles, y el valor de mercado en ese momento, 6.750 miles, y, como contrapartida «MM» recibió una construcción tipo almacén para áridos, cuyo valor de mercado fue de 5.400 miles y, además, 1.350 miles en efectivo.

El solar transmitido se adquirió el 30 de diciembre de 2005 y considérese que a efectos de la corrección monetaria, el coeficiente de actualización es 1,000 (no se actualiza).

En relación con la construcción tipo almacén, se prevé una vida útil de 10 años, desde la fecha de recepción; valor residual, nulo; criterio de amortización lineal por unidad de tiempo. Como nota adicional se ha considerado, tras consultar al ayuntamiento y perito independiente, que el valor del suelo se corresponde con el 30 por 100 del valor conjunto.

En relación con los valores del terreno y la construcción ya referidos no son aceptables desde el punto de vista del criterio contable establecido sobre permutas con recepción parcial de efectivo.

a.2) Respecto a la maquinaria antigua, cuyo valor de adquisición original es de 60.000 miles, se le ha considerado una misma vida útil técnica de 30.000 horas de funcionamiento y su valor residual nulo.

Todos los equipos antiguos entraron en funcionamiento el 1 de enero de 2002, habiéndose realizado hasta el 31 de diciembre de 2005 14.000 horas-máquina. En el actual ejercicio, 3.500 horas-máquina.

En relación con la maquinaria antigua, la empresa se acogió a un plan de amortización acelerado, admitido por la Delegación de Hacienda. Desde el punto de vista fiscal, se amortizaron hasta el 31 de diciembre de 2005, 55.000 euros, correspondiendo como amortización deducible, en el actual ejercicio, el importe que reste hasta completar el valor de adquisición u original.

La nueva maquinaria ha sido adquirida el 1 de agosto de 2006, siendo el valor de adquisición (al contado) 16.000 miles, de las cuales se han satisfecho al contado 7.000 miles (además del IVA) y, por el resto, ha recibido una financiación suministrada por el fabricante, consistente en dos anualidades de 4.700 miles cada una, habiéndose establecido como fechas de vencimiento el 31 de julio de 2007 y 31 de julio de 2008.

Se ha fijado en concepto de actividad técnica prevista a realizar a lo largo de la vida útil 32.000 horas-máquina. En el actual ejercicio, ha realizado 1.600 horas-máquina.

La Empresa «MM» no activó la nueva maquinaria por el valor correcto, ya que ha incorporado la carga financiera derivada de la operación financiera.

a.3) Las instalaciones de aparcamiento, puestas en funcionamiento el 1 de julio de 2005, están asentadas sobre un solar propiedad del ayuntamiento de la ciudad, cuyo uso ha sido cedido a la Empresa «MM», en concepto de *derecho de superficie*, habiéndose satisfecho 2.000 miles.

En el contrato de cesión del derecho figura el período de uso del terreno: 40 años desde la fecha de entrada en funcionamiento del servicio de aparcamiento, sin sobrepasar la fecha de 1 de octubre de 2005. Además, al término de los citados 40 años, debe revertir gratuitamente, en favor del ayuntamiento, los inmovilizados que existan en ese momento.

La vida útil de las instalaciones, en condiciones normales, se ha fijado en 50 años.

El criterio de amortización aplicado es el lineal por unidad de tiempo.

Se han detectado los errores u omisiones:

1. Que el importe del pago al ayuntamiento en concepto de derecho de superficie sobre el solar fue activado en el inmovilizado material como mayor valor de «Terrenos», y debe ser reclasificado adecuadamente.

2. Por otro lado, el efecto económico del pago es limitado y, por consiguiente, ha de ser recuperado periódicamente a lo largo de los 40 años, contados desde la fecha de entrada en funcionamiento de las instalaciones.
3. Se ha de crear un fondo de reversión, de modo lineal por unidad de tiempo, ya que la vida útil de las instalaciones es superior a la vida de explotación desde el punto de vista de «MM».

Los efectos derivados de ajustes que afectan al resultado, como consecuencia de errores procedentes de ejercicios anteriores, son aceptados desde el punto de vista fiscal, tras las explicaciones pertinentes.

a.4) La provisión por depreciación existente en el balance a 31 de diciembre de 2006, relacionada con un terreno valorado en su origen por 6.000 miles, fue motivada por el posible trazado del tren AVE a 150 metros, entre otras posibilidades.

La situación al término del ejercicio 2006 es más clara; el trazado, ya aprobado, se encuentra 400 metros y el valor de mercado o neto de realización, 4.500 miles.

B) RECURSOS AJENOS

b.1) La partida de «Proveedores de inmovilizado a largo plazo» está relacionada con la operación de financiación de la maquinaria nueva.

Se ha de proceder a la imputación de la carga financiera a resultados del período, además de la corrección de otros conceptos, etc.

b.2) En «Deudas a largo plazo con entidades de crédito» se refleja un préstamo concedido por el Banco «BSCH», con fecha 1 de septiembre de 2006. Las características: tipo de interés fijado, 6,5 por 100 anual, pagadero por año vencido; vida financiera, cuatro años; modo de reembolso del principal, en partes iguales al término de los tres años últimos de la vida financiera.

Observando la cuenta de «Pérdidas y ganancias» y el balance presentado por la Empresa «MM», no constan los intereses devengados y la reclasificación.

C) ACCIONES PROPIAS

La autocartera en acciones propias se encuentra sin la correlativa reserva indisponible en su totalidad, a tenor del artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas.

D) EN CUANTO A COMPRAS, VENTAS, EXISTENCIAS, OBLIGACIONES DE PAGO Y DERECHOS DE COBRO RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN

d.1) Un solar, valorado en 2.000 miles, incluido en la partida «Terrenos», fue adquirido en el actual ejercicio y está destinado para la edificación de viviendas destinadas a la venta.

d.2) La empresa vendió unas edificaciones a otra empresa para uso como viviendas para sus empleadas/os, con fecha 1 de enero de 2006. Su valor al contado, 1.000 miles (+ IVA 7%), de las cuales, el 20 por 100 del valor de venta y el IVA se cobró al contado y el resto fue financiado por la propia Empresa «MM» mediante tres anualidades constantes, con fechas de vencimiento, 31 de diciembre de 2006, 31 de diciembre de 2007 y 31 de diciembre de 2008, instrumentalizadas en letras, habiendo aplicado un tipo de interés del 8 por 100 anual, pagadero por año vencido (pueden presentar los importes sin decimales, procediendo a los correspondientes redondeos).

Se han detectado los siguientes errores:

1. Los intereses a devengar por los aplazamientos de cobro se reconocieron entre los «ingresos por ventas de edificaciones».
2. La reclasificación de los derechos de cobro.
3. Téngase en cuenta que al término del ejercicio actual ha sido vencida la primera anualidad y cobrada.

E) RESPECTO A OTROS GASTOS E INGRESOS

e.1) Dentro del saldo de servicios exteriores, existe una prima de seguros como cobertura de riesgo contra incendios e inundaciones, satisfecha el 1 de abril de 2006 por importe de 1.800, y el período de cobertura: desde el mismo 1 de abril hasta el 31 de marzo de 2006.

e.2) La diferencia positiva en moneda extranjera se debe al ajuste de un crédito concedido en moneda extranjera al objeto de elaborar el balance final del ejercicio anterior. El crédito ha sido recuperado totalmente en efectivo en el actual ejercicio, habiéndose reconocido sólo como diferencia positiva de cambio realizada la originada en el actual ejercicio.

e.3) La provisión para insolvencias de tráfico ya no tiene sentido al darse de baja definitivamente los clientes afectados.

e.4) La pérdida procedente de inmovilizado material es como consecuencia de una donación a una persona física en particular. Dicho terreno fue adquirido en 2004 y a efectos de la corrección monetaria, el coeficiente de actualización es de 1,05; el valor de mercado en el momento de la transmisión, 4.000 miles.

F) INVERSIONES FINANCIERAS

La inversión financiera «Otras participaciones en capital a corto plazo» ha sido realizada el 1 de diciembre de 2005; se corresponde con 1.200 acciones del Banco «BSCH». La cotización media del último trimestre de 2006 y al cierre es: 8,65 miles y 8,50 miles, respectivamente.

G) IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

No se ha contabilizado el gasto por el «Impuesto sobre beneficios» devengado al término del ejercicio 2006.

El tipo de gravamen, 35 por 100.

El impuesto sobre beneficios anticipado ha tenido su origen en el ejercicio anterior, 2005, y se debió a que parte de la dotación a provisión para insolvencias de tráfico practicada, relativa a un cliente con saldo de 2.200 miles, no fue admitida fiscalmente, sino que será deducible en el ejercicio siguiente si persiste el riesgo de insolvencia o si se dan de baja los derechos afectados por insolvencia definitiva.

En el actual ejercicio, 2006, al cliente que motivó la dotación mencionada anteriormente se le ha dado de baja por insolvencia definitiva, reconociéndose la pérdida correspondiente; no obstante, en el balance presentado sigue figurando la provisión en cuestión.

El impuesto sobre beneficios diferido está relacionado con parte de la maquinaria.

Asimismo, se ha de tener en cuenta, en su caso, lo que proceda de otros ajustes y correcciones practicados.

SE PIDE:

1. Plantee los ajustes y operaciones pendientes que resultan necesarios para la formulación del balance a 31 de diciembre de 2006 y de la cuenta de «Pérdidas y ganancias», correspondiente al ejercicio 2006, teniendo en cuenta las normas y criterios contables actualmente vigentes en España.
2. Presentación de la cuenta de «Pérdidas y ganancias» del ejercicio 2006, correcta.

ANEXO

BALANCE DE «MM» (EN MILES) A 31 DE DICIEMBRE DE 2006

Activo	Importe	Pasivo	Importe
<i>Inmovilizado material</i>	236.002	<i>Recursos propios</i>	196.352
Terreno	41.620	Capital social	110.000
Construcciones	153.780	Reserva legal	12.000
Maquinaria	76.400	Reserva para acciones propias	1.000
Instalaciones de aparcamiento	20.000	Reservas voluntarias	10.000
Amortización acumulada de inmovili- zado material	- 51.798	Pérdidas y ganancias	63.352
Provisión depreciación inmovilizado material	- 4.000		
<i>Acciones propias a largo plazo</i>	2.200	<i>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</i>	200
		Diferencias positivas moneda extran- jera	200
		<i>Administración Pública acreedor a lar- go plazo</i>	9.450
		Impuesto sobre beneficios diferido a largo plazo	9.450
<i>Existencias</i>	8.000	<i>Acreedores a largo plazo</i>	45.400
Solares	5.000	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	36.000
Materiales	3.000	Proveedores de inmovilizado a largo plazo	9.400
<i>Clientes y deudores</i>	6.800	<i>Acreedores a corto plazo</i>	3.000
Clientes, efectos comerciales corto plazo	9.000	Proveedores, contratistas a corto plazo	3.000
Provisión para insolvencias de tráfico	- 2.200	<i>Administración Pública acreedor a cor- to plazo</i>	8.498
<i>Administración Pública deudora a cor- to plazo</i>	380	Hacienda Pública, acreedor por IVA ..	7.198
Impuesto sobre beneficios anticipado	350	Hacienda Pública, acreedor por reten- ciones practicadas	1.300
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	30		
<i>Inversiones financieras temporales</i>	9.300		
Otras participaciones en capital a cor- to plazo	10.800		
Provisión depreciación valores nego- ciables	- 1.500		
<i>Tesorería</i>	218		
Tesorería-Bancos	218		
Total	262.900	Total	262.900

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE «MM» (EN MILES) 2006

Debe	Importe	Haber	Importe
Compras de materiales	20.500	Ingresos por obras	80.000
Compras de solares	8.000	Ingresos por venta de edificaciones ...	68.000
Variación de existencias	3.000	Ingresos por prestación de servicios ..	20.000
Trabajos realizados por contratistas (certificaciones de obras)	50.000		
Servicios exteriores	4.000		
Sueldos y salarios	8.000		
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.900		
Amortización inmovilizado material ..	11.598		
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	2.200		
I. BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	58.802		
		Ingresos de participaciones en capital .	200
		Diferencias positivas de cambio	100
II. RESULTADO FINANCIERO NETO POSITIVO	300		
III. BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	59.102		
Pérdidas procedentes de inmovilizado material	2.000	Ingresos extraordinarios	5.000
		Beneficios procedentes de inmovilizado material	1.250
IV. RESULTADO EXTRAORDINARIO NETO POSITIVO	4.250		
V. BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS.....	63.352		

SOLUCIÓN Caso práctico núm. 1**A) RESPECTO AL INMOVILIZADO MATERIAL: AMORTIZACIONES Y OTROS HECHOS DEL EJERCICIO 2006**

a.1) El saldo inicial (1 de enero de 2006) de «Construcciones» era de 150.000 con una amortización acumulada de $150.000/50 \times 4 = 12.000$.

Por la operación del 1 de enero de 2006:

Se trata de la venta de un terreno cobrando parte en efectivo y el resto mediante una construcción. El precio de venta es:

Valor en efectivo	1.350	20%
Valor construcción	5.400	80%
Total	6.750	100%

La contabilización correcta de la operación es la siguiente:

1.350,00	Bancos, c/c a la vista (572)		
		a Terrenos y bienes naturales (220)	1.100,00
		(5.500 × 20%)	
		a Beneficios procedentes del inmovilizado material (771)	250,00
		x	
3.080,00	Construcciones (221)		
	(4.400 × 70%)		
1.320,00	Terrenos y bienes naturales (220)		
	(4.400 × 30%)		
		a Terrenos y bienes naturales (220)	4.400,00
		(5.500 × 80%)	
		x	

A la vista de la cuenta de «Pérdidas y ganancias» en la que figuran los «Beneficios procedentes del inmovilizado material» (771) por un importe de 1.250, la Empresa «MM» debió hacer:

1.350,00	Bancos, c/c a la vista (572)		
3.780,00	Construcciones (221)		
	(5.400 × 70%)		
1.620,00	Terrenos y bienes naturales (220)		
	(5.400 × 30%)		
		a Terrenos y bienes naturales (220)	5.500,00
		a Beneficios procedentes del inmovilizado material (771)	1.250,00
		x	

Los ajustes que proceden son los siguientes:

1.000,00	<i>Beneficios procedentes del inmovilizado material (771)</i>		
	<i>a Construcciones (221)</i>	700,00	
	(3.780 – 3.080)		
	<i>a Terrenos y bienes naturales (220)</i>	300,00	
	(1.620 – 1.320)		
	_____ x _____		
70,00	<i>Amortización acumulada del inmovilizado material (282)</i>		
	<i>a Amortización del inmovilizado material (682)</i>	70,00	
	_____ x _____		

Desde un punto de vista fiscal se producirán los siguientes ajustes en la base imponible:

Terrenos:

Valor contable	1.320
Valor fiscal (valor de mercado)	1.620
Ajuste	300

Este ajuste se tratará como una diferencia permanente, ya que se trata de un activo no amortizable.

Construcciones:

Valor contable	3.080
Valor fiscal	3.780
Ajuste	700

En este caso, al tratarse de un activo amortizable, el ajuste en la base imponible desde la perspectiva contable será una diferencia positiva con origen en el ejercicio, que dará lugar a un impuesto anticipado.

a.2)

Maquinaria antigua:

Coste de adquisición	60.000
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2005	28.000
(60.000 × 14.000/30.000)	
Amortización del ejercicio actual	7.000

Desde un punto de vista fiscal:

Años	Gastos contables por amortización	Gasto fiscal por amortización	Ajuste en la base imponible del IS
Años anteriores ...	28.000	55.000	- 27.000
Año 2006	7.000	5.000	2.000

Esto significa que los impuestos diferidos que revierten en el ejercicio actual ascienden a $2.000 \times 35\% = 700$, y el saldo por el que permanecen en el balance es de $25.000 \times 35\% = 8.750$.

En el balance de situación figura la cuenta de «Impuesto sobre beneficios diferido a largo plazo» por 9.450, es decir, por 700 más (lo correcto serían 8.750), por lo que cabe deducir que en el ejercicio actual no ha cargado los impuestos diferidos. Además, habría que hacer una estimación de las horas que va a trabajar este año para realizar una reclasificación de la cuenta de «Impuesto sobre beneficios diferido a largo plazo».

Maquinaria nueva:

A la vista de los datos que figuran en el balance a 31 de diciembre de 2006, el valor de adquisición según la empresa es de:

$$76.400 - 60.000 = 16.400$$

Saldo de maquinaria - Coste de la antigua

Los asientos correctos sobre esta adquisición hubiesen sido los siguientes:

• 1 de agosto de 2006:

16.000,00	Maquinaria (223)		
400,00	Gastos por intereses diferidos (272)		
		a Bancos, c/c a la vista (572)	7.000,00
		a Proveedores a corto plazo de inmovilizado (523)	4.700,00
		a Proveedores de inmovilizado a largo plazo (173)	4.700,00
		x	

• 31 de diciembre de 2006:

125,00	Gastos financieros (66)		
		a Gastos por intereses diferidos (272)	125,00
		($200 \times 5/12 + 200 \times 5/24$)	
		x	
800,00	Amortización del inmovilizado material (682)		
	($16.000 \times 1.600/32.000$)		
		a Amortización acumulada del inmovilizado material (282)	800,00
		x	

Sin embargo, lo que ha hecho la empresa ha sido:

• 1 de agosto de 2006:

16.400,00	Maquinaria (223)		
		a Bancos, c/c a la vista (572)	7.000,00
		a Proveedores de inmovilizado a largo plazo (173)	9.400,00
		x	

• 31 de diciembre de 2006:

820,00	Amortización del inmovilizado material (682)	
--------	--	--

a	Amortización acumulada del inmovilizado material (282)	820,00
	(16.400 × 1.600/32.000)	

_____	x	_____
-------	---	-------

Los ajustes que proceden son los siguientes:

275,00 Gastos por intereses diferidos
(272)
(400 – 125)

125,00 Gastos financieros (66)

a	Maquinaria (223)	400,00
---	------------------	--------

_____	x	_____
-------	---	-------

4.700,00 Proveedores de inmovilizado
a largo plazo (173)

a	Proveedores a corto plazo de inmovilizado (523)	4.700,00
---	---	----------

_____	x	_____
-------	---	-------

20,00 Amortización acumulada del
inmovilizado material (282)

a	Amortización del inmovilizado material (682)	20,00
---	--	-------

_____	x	_____
-------	---	-------

a.3) Instalaciones de aparcamiento:

El 1 de julio 2005 por el importe del pago al ayuntamiento en concepto de derecho de superficie debió hacer:

2.000,00 Derechos de uso sobre terrenos (21-)

a	Bancos, c/c a la vista (572)	2.000,00
---	------------------------------	----------

_____	x	_____
-------	---	-------

y sin embargo, lo que hizo fue:

2.000,00 Terrenos y bienes naturales (220)

a	Bancos, c/c a la vista (572)	18.000,00
---	------------------------------	-----------

_____	x	_____
-------	---	-------

El ajuste que procede por este error es el siguiente:

2.000,00	<i>Derechos de uso sobre terrenos (21-)</i>		
		a	<i>Terrenos y bienes naturales (220)</i>
			2.000,00
_____		x	_____

La cuenta «Derechos de uso sobre terrenos (21-)» debe amortizarse durante el tiempo de duración de la concesión, esto es, 40 años, por lo que debe practicarse el siguiente ajuste a efectos de elaboración de los estados financieros a 31 de diciembre de 2006:

25,00	<i>Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores (679)</i> (2.000/40 × 6/12)		
50,00	<i>Amortización del inmovilizado inmaterial (681)</i> (2.000/40)		
		a	<i>Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial (281)</i>
			75
_____		x	_____

Además, no se ha dotado el correspondiente «Fondo de reversión (144)» relativo a las instalaciones de aparcamiento (dicha cuenta no aparece en el balance de situación) ya que el mencionado fondo es necesario, dado que la duración de la concesión es de 40 años y la vida útil de dichas instalaciones es de 50 años. La cuantía del «Fondo de reversión necesario» una vez finalizada la concesión es la siguiente:

Valor neto contable instalaciones después de 40 años	4.000
(20.000 – 20.000/50 × 40)	
Fondo de reversión necesario	4.000

El ajuste a realizar por las dotaciones no efectuadas en los ejercicios 2005 y 2006 es el siguiente:

50,00	<i>Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores (679)</i> (4.000/40 × 6/12)		
100,00	<i>Dotación al fondo de reversión (690)</i> (4.000/40)		
		a	<i>Fondo de reversión (144)</i>
			150,00
_____		x	_____

a.4) Provisión por depreciación de inmovilizado material (terrenos).

El cálculo que se ha realizado con respecto a esta partida ha sido el siguiente:

Terrenos	6.000
Valor de mercado	2.000
Depreciación	4.000

y el registro contable:

4.000,00	<i>Dotación a la provisión del inmovilizado material (692)</i>	
	a	<i>Provisión por depreciación del inmovilizado material (292)</i>
		4.000,00
_____	x	_____

Sin embargo, lo correcto en base a la información suministrada hubiese sido lo siguiente:

Terrenos	6.000
Valor de mercado	4.500
Depreciación	1.500

El ajuste que procede será:

2.500,00	<i>Provisión por depreciación del inmovilizado material (292)</i>	
	a	<i>Exceso de provisión del inmovilizado material (792)</i>
		2.500,00
_____	x	_____

B) RECURSOS AJENOS

b.1) Los ajustes relativos a la cuenta «Proveedores de inmovilizado a largo plazo (173)» se han efectuado en el apartado a.2).

b.2) A la vista de los estados financieros de la Sociedad «MM» puede observarse que no se ha realizado el devengo de los intereses ni la reclasificación a corto plazo de la parte correspondiente de la deuda, por lo que proceden los siguientes ajustes:

780,00 *Intereses de deudas a largo
plazo (662)*

a *Intereses a corto plazo de deudas
con entidades de crédito (526)* 780,00

_____ x _____

9.000,00 *Deudas a largo plazo con
entidades de crédito (170)*

a *Deudas a corto plazo con enti-
dades de crédito (520)* 9.000,00

_____ x _____

C) ACCIONES PROPIAS

El artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas establece que si la autocartera se va a mantener a largo plazo es necesario dotar por el importe de las acciones propias adquiridas una reserva indisponible que se contabiliza en la cuenta «Reserva para acciones propias (115)». El ajuste a realizar es el siguiente:

1.200,00 *Reservas voluntarias (117)*

a *Reserva para acciones propias
(115)* 1.200,00

_____ x _____

D) OPERACIONES DE COMPRAS, VENTAS, EXISTENCIAS, OBLIGACIONES DE PAGO Y DERECHOS DE COBRO RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN

d.1) El solar si está destinado a la venta –cabe recordar que estamos en una empresa inmobiliaria–, debería haberse contabilizado como existencias y no como inmovilizado, por lo que procede el siguiente ajuste:

2.000,00 *Compras de solares (60)*

a *Terrenos y bienes naturales
(220)* 2.000,00

_____ x _____

d.2) El tratamiento de las ventas con cobro aplazado e intereses está desarrollado en la norma de valoración 16.^a del PGC, la cual no ha sido observada por la Empresa «MM» ya que ha hecho lo siguiente:

Precio más IVA 1.070

Contado (20% × 1.000 + 7% × 1.000) 270

El importe de cada letra se calcula a través del siguiente equilibrio financiero:

$$800 = \text{Pago mensual } C_{3|0,08}$$

$$\text{Pago mensual} = 310,42$$

La sociedad ha realizado los siguientes asientos relativos a esta venta:

270,00	Bancos, c/c a la vista (572)		
931,26	Clientes, efectos comerciales a cobrar (431)		
(310,42 × 3)			
		a Ingresos por venta de edificaciones (701)	1.131,26
		a Hacienda Pública, IVA repercutido (477)	70,00
_____		x _____	

Y a 31 de diciembre:

310,00	Bancos, c/c a la vista (572)		
		a Clientes, efectos comerciales a cobrar (431)	310,00
_____		x _____	

Cuando lo correcto debió ser:

270,00	Bancos, c/c a la vista (572)		
620,84	Clientes efectos comerciales a cobrar a largo plazo (451)		
310,42	Clientes, efectos comerciales a cobrar (431)		
		a Ingresos por venta de edificaciones (701)	1.000,00
		a Hacienda Pública, IVA repercutido (477)	70,00
		a Ingresos por intereses diferidos (135)	131,26
_____		x _____	

Y a 31 de diciembre:

310,00	Bancos, c/c a la vista (572)		
		a Clientes, efectos comerciales a cobrar (431)	310,00
	_____	x _____	
64,00	Ingresos por intereses diferidos (135)		
		a Ingresos de créditos (76)	64,00
	_____	x _____	
310,42	Clientes, efectos comerciales a cobrar (431)		
		a Clientes efectos comerciales a cobrar a largo plazo (451)	310,42
	_____	x _____	

Por lo que los ajustes que proceden son los siguientes:

131,26	Ingresos por venta de edificaciones (701)		
		a Ingresos por intereses diferidos (135)	67,24
		(131,26 – 64)	
		a Ingresos de créditos (76)	64,02
	_____	x _____	
310,42	Clientes efectos comerciales a cobrar a largo plazo (451)		
		a Clientes, efectos comerciales a cobrar (431)	310,42
	_____	x _____	

E) OTROS GASTOS E INGRESOS

e.1) Por la periodificación no efectuada de la prima de seguros:

450,00	Gastos anticipados (480)		
	(1.800 × 3/12)		
		a Servicios exteriores (62)	450,00
	_____	x _____	

e.2) Al haberse producido el vencimiento del crédito, las diferencias positivas reconocidas en ejercicios anteriores deben pasarse a resultados:

200,00	<i>Diferencias positivas en moneda extranjera (136)</i>		
		a	<i>Diferencias positivas de cambio (768)</i>
			200,00
_____		x	_____

e.3) Por la baja de la provisión para insolvencias de tráfico, ya que han sido dados de baja los clientes afectados:

2.200,00	<i>Provisión para insolvencias de tráfico (490)</i>		
		a	<i>Provisión para insolvencias de tráfico aplicada (794)</i>
			2.200,00
_____		x	_____

e.4) Por la donación, se ha producido una pérdida recogida en la cuenta «Pérdidas procedentes del inmovilizado material (671)» por importe de 2.000, la cual no será deducible en la obtención de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y para la determinación del gasto debe considerarse como una diferencia permanente positiva. Además, también existe otra diferencia permanente positiva por la diferencia que existe entre el valor contable actualizado del elemento transmitido y el valor de mercado:

Valor de mercado	4.000
Valor neto contable actualizado (2.000 × 1,05)	2.100
Ajuste en la base del Impuesto sobre Sociedades	1.900

Este ajuste también será una diferencia permanente positiva.

F) INVERSIONES FINANCIERAS

Esta partida no ha sido ajustada correctamente ya que los cálculos a efectos de la provisión son los siguientes:

Precio de adquisición (1.200 × 90)	10.800
Valor de mercado (1.200 × 8,50)	10.200

Depreciación actual	600
Provisión según balance	1.500
Exceso de provisión	900

900,00 *Provisión por depreciación de
valores negociables a corto
plazo (597)*

*a Exceso de provisión para valo-
res negociables a corto plazo
(798)*

900,00

x

G) IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

El gasto por Impuesto sobre Sociedades no ha sido reconocido como gasto del ejercicio así como tampoco las cuentas relativas a la liquidación del impuesto en el balance de situación. Para realizar los cálculos relativos a este apartado, en primer lugar, hay que calcular el beneficio antes de impuestos que será el que figura en el balance aportado por la sociedad más todos los ajustes que se han realizado.

Resultado según las cuentas facilitadas por la sociedad	63.352,00
± Ajustes auditoría:	
Disminución beneficio inmovilizado material (a.1)	- 1.000,00
Déficit amortización (a.1)	- 70,00
Gastos financieros máquina nueva (a.2)	- 125,00
Amortización máquina nueva (a.2)	- 20,00
Amortización derecho uso (a.3)	- 75,00
Dotación al fondo de reversión (a.3)	- 150,00
Exceso provisión inmovilizado material (a.4)	2.500,00
Intereses préstamo (b.2)	- 780,00
Solar destinado a la venta (d.1)	- 2.000,00
Disminución ingresos ventas (d.2)	- 131,26
Ingresos financieros devengados (d.2)	64,00
Periodificación (e.1)	- 450,00
Imputación diferencia de cambio positivas (e.2)	200,00
Provisión para insolvencias de tráfico aplicada (e.3)	2.200,00
Exceso provisión valores negociables (f)	900,00
Beneficio antes de impuestos	64.414,74

LIQUIDACIÓN IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Beneficio antes de impuestos.....	64.414,74
± Ajustes:	
Incremento valor terrenos	300,00
Incremento valor construcciones	700,00
Amortización construcciones (700/10)	- 70,00
Amortización maquinaria antigua	2.000,00
Provisión insolvencias de tráfico aplicada	- 1.000,00
Base imponible	66.344,74
Tipo de gravamen	0,35
Cuota íntegra	23.220,66
Deducciones	0,00
Cuota líquida	23.220,66
Retenciones y pagos a cuenta	- 30,00
Cuota diferencial	23.190,66

CÁLCULO DEL GASTO POR IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Beneficio antes de impuestos	64.414,74
± Diferencias permanentes:	
Incremento valor terrenos	300,00
Resultado contable ajustado	64.714,74
Tipo de gravamen	0,35
Impuesto bruto	22.650,16
Deducciones	0,00
Impuestos devengados	22.650,16

El asiento relativo a los anteriores cálculos es el siguiente:

22.650,16 *Impuesto sobre beneficios (630)*

245,00 *Impuesto sobre beneficios anticipado, construcciones (474)*
 $(700 \times 35\%)$

700,00 *Impuesto sobre beneficios diferido, maquinaria antigua (479)*
 $(2.000 \times 35\%)$

<i>a Impuesto sobre beneficios anticipado, construcciones (474)</i>	24,50
(70 × 35%)	
<i>a Impuesto sobre beneficios anticipado, provisión insolvencias (474)</i>	350,00
(1.000 × 35%)	
<i>a Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta (473)</i>	30,00
<i>a Hacienda Pública, acreedor por el Impuesto sobre Sociedades (4752)</i>	23.190,66

X

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2006

Activo	Importe	Pasivo	Importe
<i>Inmovilizado material</i>	234.812,00	<i>Recursos propios</i>	175.664,60
Terrenos	39.120,00	Capital social	110.000,00
Construcciones	153.080,00	Reserva legal	12.000,00
Maquinaria	76.000,00	Reserva para acciones propias	2.200,00
Instalaciones de aparcamiento	20.000,00	Reservas voluntarias	8.800,00
Amortización acum. inmov. mat.	- 51.888,00	Pérdidas y ganancias	42.664,60
Provisión deprec. inmov. material	- 1.500,00		
		<i>Ingresos a distribuir varios ejercicios</i>	67,24
<i>Inmovilizado inmaterial</i>	125,00	Ingresos por intereses diferidos	67,24
Derechos de uso	200,00		
Amort. acum. inmov. inmaterial	- 75,00	<i>Provisiones riesgos y gastos</i>	150,00
		Fondo de reversión	150,00
<i>Acciones propias a largo plazo</i>	2.200,00		
<i>Gastos a distribuir en varios ejercicios</i>	275,00	<i>Admón. Pca., acreedor a largo plazo</i>	8.750,00
<i>Existencias</i>	8.000,00	Impuesto s/bfcios. diferido a l/p	8.750,00
Solares	5.000,00		
Materiales	3.000,00	<i>Acreedores a largo plazo</i>	32.480,00
<i>Clientes y deudores</i>	9.000,00	Deudas a l/p entidades crédito	27.000,00
Clientes efectos com. a corto plazo ...	8.689,58	Proveedores inmov. a largo plazo	4.700,00
Clientes efectos a largo plazo	310,42	Intereses a c/p de deudas ent. cto.	780,00
<i>Admón. Pca., deudora a corto plazo</i> .	220,50		
Impuesto s/ beneficios anticipado	220,50	<i>Acreedores a corto plazo</i>	16.700,00
Hac. Pca., retenciones y pagos a cuenta	0,00	Proveedores, contratistas	3.000,00

Activo	Importe	Pasivo	Importe
		Proveedores inmov. a corto plazo	4.700,00
		Deudas a c/p entidades crédito	9.000,00
<i>Inversiones financieras temporales ...</i>	10.200,00		
Otras participaciones capital a c/p	10.800,00	<i>Admón. Pública, acreedor a c/p</i>	31.688,66
Prov. deprec. valores negociables	- 600,00	Hac. Pca., acreedor por IVA	7.198,00
		Hac. Pca., acreedor por ret. pract.	1.300,00
<i>Ajustes por periodificación</i>	450,00	Hac. Pca., acreedor por IS	23.190,66
Gastos anticipados	450,00		
<i>Tesorería</i>	218,00		
Tesorería-Bancos	218,00		
Total	265.500,50	Total	265.500,50

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AÑO 2006

Debe	Importe	Haber	Importe
Compra de materiales	20.500,00	Ingresos por obras	80.000,00
Compra de solares	10.000,00	Ingresos por venta edificaciones	67.868,74
Variación de existencias	3.000,00	Ingresos prestación de servicios	20.000,00
Trabajos realizados por contratistas ...	50.000,00		
Servicios exteriores	3.550,00		
Sueldos y salarios	8.000,00		
Seguridad Social a cargo de la emp. ..	1.900,00		
Amort. acumulada inmov. material	11.688,00		
Amort. acumulada inmov. inmaterial	50,00		
Pérdidas-variaciones prov. tráfico	0,00		
Dotación fondo reversión	100,00		
I. BENEFICIO EXPLOTACIÓN ..	59.080,74		
Gastos financieros	905,00	Ingresos participaciones capital	200,00
		Diferencias positivas de cambio	300,00
		Ingresos de créditos	64,02
		Exceso provisión valores neg. a c/p ...	900,00
II. RESULTADO FINAN. POSITIVO	559,02		
III. B.º ACTIV. ORDINARIAS	59.639,76		
Pérdidas proc. inmovilizado material	2.000,00	Ingresos extraordinarios	5.000,00

Debe	Importe	Haber	Importe
Gasto ejercicios anteriores	75,00	B.º procedentes inmovilizado material	250,00
		Exceso provisión inmov. material	2.500,00
IV. RESULTADO EXT. POSITIVO	5.675,00		
V. B.º ANTES DE IMPUESTOS	65.314,76		
Impuesto sobre Sociedades	22.650,16		
VI. RESULTADO EJERCICIO	42.664,60		

CASO PRÁCTICO NÚM. 2

CONTABILIZACIÓN DE OPERACIONES DIVERSAS: ADQUISICIÓN DE INMOVILIZADO, RETRIBUCIÓN EN ESPECIE, INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS, CAMBIO DE AFECTACIÓN DE INMOVILIZADO

ENUNCIADO

2.1. La sociedad «ABC, S.A.», que realiza una actividad de gran comercio, compra el 1 de julio de 2006 un coche por valor de 42.000 euros (+ IVA 16%), al contado. Se prevé una vida útil en condiciones normales, de 5 años, valor residual, 0 euros. El uso del citado coche se cede a un directivo para fines privados o necesidades particulares. Considérese que el coche se amortiza de modo constante con el paso del tiempo, desde el 1 de julio de 2006. Considérese la normativa vigente en relación con el IVA y que, a efectos del IRPF, se le ha de practicar un ingreso a cuenta del 30 por 100.

Contabilice todas las operaciones que se deriven desde el 1 de julio de 2006 hasta la fecha de cierre del ejercicio.

2.2. «ABC, S.A.», cobra en 1 de septiembre de 2006, una bonificación de 3.000 euros (+ IVA 16%) del proveedor «CÚTARA, S.A.», fabricante de galletas, surtidos y otros productos derivados de carácter dietético, de acuerdo con el contrato de suministro. En dicho contrato se especifican, entre otras condiciones, las siguientes:

- La duración, desde 1 de septiembre de 2006 hasta 29 de febrero de 2008.
- Sólo se podrán adquirir productos elaborados por «CÚTARA, S.A.».
- En cuanto al objetivo a alcanzar en ese período del contrato, para beneficiarse de la bonificación, se ha fijado en la realización de compras de los diversos productos por importe de 200.000 euros y al contado, junto con el IVA.

- En caso de incumplimiento al término del período del contrato, 28 de febrero de 2008, debe devolver el importe de la bonificación no disfrutada en proporción a las compras no realizadas, junto con los intereses del 12 por 100 para 18 meses, postpagable.

Desde el inicio del contrato hasta el cierre del ejercicio 2006, las compras han sido de 60.000 euros (+IVA 7%) al contado.

A lo largo del año 2007, las compras fueron 110.000 euros (+ IVA 7%) al contado.

A lo largo del período 1 de enero de 2008 hasta la fecha del contrato, 28 de febrero de 2008, las compras fueron 20.000 euros (+ IVA 7%) al contado.

Lo que proceda al término del contrato, 28 de febrero de 2008, de acuerdo con las cláusulas del contrato.

Contabilice todo lo que se derive de este enunciado, conforme a los períodos y fechas de referencia.

2.3. «ABC, S.A.» adquirió, en 1 de febrero de 2006, 500 ordenadores portátiles a 800 euros/unidad (+ IVA 16%) al contado; de los cuales 120 ordenadores quedarán al servicio de «ABC, S.A.» y van a ser utilizados por los gerentes y comerciales de la propia empresa y en el ámbito de sus propias funciones; el resto se destina a la actividad comercial.

En relación con los ordenadores para uso de la propia empresa, se prevé como vida útil económica cuatro años, método de amortización dígitos decrecientes, considerando como unidad del dígito el año.

Un mes más tarde, 15 de marzo de 2006, de los ordenadores que se han apartado para ser utilizados por personas de la propia empresa, resulta que 20 unidades siguen conservados en óptimas condiciones y con el embalaje de fábrica, porque las personas potencialmente usuarias han dejado la empresa, y en vista de la alta demanda comercial del modelo se ponen a disposición de la actividad comercial.

En 1 de agosto de 2006, el fabricante de los ordenadores hace entrega gratuitamente de 30 portátiles más avanzados tecnológicamente que los anteriores que viene usando la empresa, y la propia empresa da de baja inmediatamente 30 unidades puestas en funcionamiento en 1 de febrero de 2006. El valor de mercado de la unidad o portátil entregado de modo gratuito, 900 euros y el valor de venta de los usados, uso de la propia empresa «ABC, S.A.», 625 euros (+ IVA 16%) al contado.

Contabilice lo que proceda a tenor de la información que dispone.

SOLUCIÓN Caso práctico núm. 2

2.1. **1 de julio de 2006.** Por la adquisición del vehículo:

48.720,00	<i>Elementos de transporte (228)</i> (42.000 × 1,16)		
		a Bancos, c/c a la vista (572)	48.720,00
		x	

31 de diciembre de 2006. Por la amortización:

4.872,00	<i>Amortización del inmoviliza- do material (682)</i> (48.720/5 × 6/12)		
		a Amortización acumulada del inmovilizado material (282)	4.872,00
		x	

La cesión del vehículo al directivo es una retribución en especie, cuyo importe está formado por la amortización más el ingreso que se ha de efectuar en concepto de retención por IRPF y que asciende al 20 por 100 anual del importe de vehículo multiplicado por el tipo de retención correspondiente. El asiento para reflejar esta situación es el siguiente:

6.333,00	<i>Sueldos y salarios (640)</i>		
		a Ingresos por servicios al per- sonal (755)	4.872,00
		(48.720 × 20% × 6/12)	
		a Hacienda Pública, acreedor por retenciones practicadas (4751)	1.461,00
		(48.720 × 20% × 6/12 × 30%)	
		x	

2.2. **1 de septiembre de 2006.** Por el cobro anticipado del *rappel*, que se imputa a una cuenta del subgrupo 13. «Ingresos a distribuir en varios ejercicios» para revertirlo a resultados a medida que se produzcan las compras a las que está asociado:

3.210,00	<i>Bancos, c/c a la vista (572)</i>		
		a Ingresos a distribuir en varios ejercicios por rappels futuros (13-) (1)	3.000,00

a Hacienda Pública, IVA soportado (472)	210,00
(3.000 × 7%)	

(1) Cuenta no desarrollada en el PGC.

_____ x _____

Por las compras del año 2006:

60.000,00 Compras de mercaderías (600)

4.200,00 Hacienda Pública, IVA soportado (472)

a Bancos, c/c a la vista (572)	64.200,00
--------------------------------	-----------

_____ x _____

Por la imputación de los *rappels* en función de las compras que se han efectuado en el año 2006:

900,00 Ingresos a distribuir en varios ejercicios por *rappels* futuros (13-)

(3.000 × 60.000/200.000)

a <i>Rappels</i> por compras (609)	900,00
------------------------------------	--------

_____ x _____

Por las compras del año 2007:

110.000,00 Compras de mercaderías (600)

7.700,00 Hacienda Pública, IVA soportado (472)

(110.000 × 7%)

a Bancos, c/c a la vista (572)	117.700,00
--------------------------------	------------

_____ x _____

Por los *rappels* correspondientes al año 2007:

1.650,00 Ingresos a distribuir en varios ejercicios por *rappels* futuros (13-)

(3.000 × 110.000/200.000)

a <i>Rappels</i> por compras (609)	1.650,00
------------------------------------	----------

_____ x _____

Por las compras del año 2008:

20.000,00	<i>Compras de mercaderías (600)</i>		
1.400,00	<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>		
	(20.000 × 7%)		
		a Bancos, c/c a la vista (572)	21.400,00
		x	

Por los *rappels* correspondientes al año 2008:

300,00	<i>Ingresos a distribuir en varios ejercicios por rappels futuros (13-)</i>		
	(3.000 × 20.000/200.000)		
		a Rappels por compras (609)	300,00
		x	

En las condiciones del contrato se establecía que si transcurrido el período correspondiente no se habían efectuado todas las compras, procedería devolver la parte correspondiente a la financiación recibida y, dado que ésta es la situación que se ha producido, hay que hacer el siguiente cálculo:

Bonificación recibida	3.000
Rappels aplicados	2.850
Importe a devolver	150
Más intereses (150 × 12% × 1,5)	27

150,00	<i>Ingresos a distribuir en varios ejercicios por rappels futuros (13-)</i>		
10,50	<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>		
	(150 × 7%)		
27,00	<i>Gastos financieros (66)</i>		
		a Bancos, c/c a la vista (572)	187,50
		x	

2.3. El 1 de febrero de 2006 por la adquisición de 500 ordenadores, teniendo en cuenta que 120 van a ser destinados al uso propio y se incorporan como inmovilizado material y los 380 restantes se incorporan como existencias porque su destino es la venta.

96.000,00	<i>Equipos para proceso de información (227)</i> (120 × 800)		
304.000,00	<i>Compras de mercaderías (600)</i> (380 × 800)		
64.000,00	<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i> (500 × 800 × 16%)		
	a Bancos, c/c a la vista (572)	464.000,00	
	x		

El 15 de marzo, 20 de los ordenadores que se habían destinado a inmovilizado se destinan a existencias, es decir, que se produce un cambio de afectación de inmovilizado a existencias, siendo la valoración de este cambio de afectación el valor neto contable de los activos en el momento que se produce el mismo, por lo que en primer lugar se realiza la amortización correspondiente al mes y medio que han estado como inmovilizado.

800,00	<i>Amortización del inmovilizado material (682)</i> (20 × 800 × 4/10 × 1,5/12)		
	a Amortización acumulada del inmovilizado material (282)	800,00	
	x		
800,00	<i>Amortización acumulada del inmovilizado material (282)</i>		
15.200,00	<i>Inmovilizado transformado en existencias (60-) (1)</i>		
	a Equipos para proceso de información (227)	16.000,00	
	(20 × 800)		
	(1) Cuenta no desarrollada en el PGC.		
	x		

El 1 de agosto, por la venta de 30 ordenadores, teniendo en cuenta que en primer lugar se han de amortizar los 6 meses que han transcurrido desde su amortización:

4.800,00	<i>Amortización del inmovilizado material (682)</i> (30 × 800 × 4/12 × 6/12)		
		a	<i>Amortización acumulada del inmovilizado material (282)</i> 4.800,00
		x	
4.800,00	<i>Amortización acumulada del inmovilizado material (282)</i>		
21.750,00	<i>Bancos, c/c a la vista (572)</i> (30 × 625 × 1,16)		
450,00	<i>Pérdidas procedentes del inmovilizado material (671)</i>		
		a	<i>Equipos para proceso de información (227)</i> 24.000,00 (30 × 800)
		a	<i>Hacienda Pública, IVA repercutido (477)</i> 3.000,00 (30 × 625 × 16%)
		x	

Por la recepción gratuita de los 30 ordenadores, cuya valoración se realiza a valor venal según dispone la norma de valoración 3 del PGC y suponiendo que el IVA devengado en la operación se paga al contado:

27.000,00	<i>Equipos para proceso de información (227)</i> (30 × 900)		
4.320,00	<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i> (30 × 900 × 16%)		
		a	<i>Ingresos diferidos por donaciones (137)</i> 27.000,00
		a	<i>Bancos, c/c a la vista (572)</i> 4.320,00
		x	

Al 31 de diciembre por la amortización de 70 ordenadores adquiridos en febrero y por los 30 de agosto y por el traspaso a resultados de forma proporcional de la cuenta «Ingresos diferidos por donaciones (137)»:

25.033,33	<i>Amortización del inmovilizado material (682)</i>		
	$(70 \times 800 \times 4/10 \times 11/12 +$		
	$+ 30 \times 900 \times 4/10 \times 5/12)$		
		a	<i>Amortización acumulada del inmovilizado material (282)</i>
			25.033,33
		x	
4.500,00	<i>Ingresos diferidos por donaciones (137)</i>		
	$(30 \times 900 \times 4/10 \times 5/12)$		
		a	<i>Ingresos de donaciones traspasados a resultados del ejercicio (77-)</i>
			4.500,00
		x	

CASO PRÁCTICO NÚM. 3

ELABORACIÓN DEL BALANCE DE SITUACIÓN INICIAL. ASIENTO DE APERTURA.
CONTABILIDAD DE LAS OPERACIONES DEL EJERCICIO. CÁLCULO DEL RESULTADO.
ELABORACIÓN DEL BALANCE FINAL Y DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

ENUNCIADO

«GORRAS, S.L.» se dedica, desde hace varios años, a la distribución al por mayor de productos artesanos y *souvenirs* mayoritariamente en las tiendas de Madrid, Toledo y Segovia. En este nuevo ejercicio, 2004, se dedica a comercializar gorras *para turistas*.

El 1 de enero de 2004 el patrimonio de la empresa está formado por las siguientes partidas:

- La empresa tiene *dos furgonetas de reparto* que fueron adquirida en el año 2000 por importe de 4.000 euros cada una más unos gastos adicionales hasta su puesta en funcionamiento de 100 euros para cada furgoneta. La vida útil de cada una se ha estimado en 160.000 km, de los que ya han recorrido 40.000 km. Su valor residual es nulo.
- El *mobiliario* del almacén se compró hace 3 años por un total de 3.000 euros, y se calcula que la vida útil alcanzará 15 años, considerando valor residual nulo.
- La empresa tiene en sus almacenes un total de 200 *gorras* valoradas a 0,30 euros cada una.
- El extracto bancario revela un saldo de *cuenta corriente* que asciende a 2.200 euros.

- La empresa dejó pendiente de pagar a sus *proveedores* un total de 2.400 euros.
- El saldo pendiente de *clientes* asciende a 1.390 euros, de los cuales 800 euros son de *dudoso cobro*. La empresa tuvo que dotar en el ejercicio anterior una *provisión para insolvencias de tráfico* por el mismo importe.
- En el año 2000 la empresa solicitó un *préstamo* del que a fecha de hoy sólo está pendiente de pago un total de 4.000 euros, de los cuales 500 euros tienen un vencimiento inferior a un año.
- La empresa tiene 20 *acciones de la empresa «J, S.A.»* que adquirió, con un objetivo meramente especulativo, el año anterior por un total de 20 euros cada una. Su valor de mercado a 31 de diciembre de 2003 asciende a 22 euros.
- Se desconoce el valor de las *reservas*.
- El *capital social* está compuesto por un total de 1.000 acciones de 5 euros cada una de valor nominal.

Las operaciones que la empresa ha realizado a lo largo del primer semestre del 2004 han sido las siguientes:

1. El 1 de enero de 2004 la empresa adquiere de su proveedor principal un total de 14.000 nuevas gorras a 0,30 euros cada una con un IVA del 16 por 100 (4.000 gorras al contado y 10.000 a crédito). El precio de tarifa era de 0,40 euros cada unidad, pero debido a un lanzamiento promocional, le realizan un descuento en factura de 0,10 euros, por lo que el precio final para todas (tanto las adquiridos a crédito como al contado) es de 0,30 euros/unidad más IVA del 16 por 100.
2. El 1 de enero de 2004, la empresa decide vender una de sus furgonetas de reparto por un total de 3.800 euros.
3. El 1 de enero de 2004 adquiere una concesión administrativa para poder vender en exclusiva sus productos cerca de la catedral durante tres años. El precio pactado es de 3.000 euros, pagando 1.000 euros al contado y el resto aceptando un pagaré a 2 años por importe de 2.200 euros (2.000 euros de principal y 200 euros de intereses en 2 años).
4. La empresa paga el importe correspondiente al préstamo a corto plazo más unos intereses que ascienden a un total de 30 euros. Además, 500 euros del préstamo a largo plazo pasan a tener un vencimiento inferior a un año.
5. La empresa cobra unos dividendos de las acciones de la empresa «J, S.A.» por importe de 100 euros con la retención fiscal vigente. «GORRAS, S.A.» decide reinvertir este dinero en la compra de acciones de «LOGISTA, S.A.». Compra un total de 10 acciones con un precio de adquisición de 10 euros cada una, que incluye un dividendo anunciado por la empresa diez días antes de la adquisición de 0,50 euros por acción. Los gastos en los que ha incurrido la empresa para la adquisición de las acciones de «LOGISTA, S.A.» en bolsa han ascendido a 10 euros.

6. La empresa satisface la nómina de sus empleados que asciende a un total de 1.800 euros brutos. La empresa retiene a sus empleados un 10 por 100 de su salario bruto en concepto de IRPF, y 90 euros por la Seguridad Social a cargo del trabajador. Asimismo, la Seguridad Social a cargo de la empresa asciende a 500 euros.
7. El saldo pendiente de clientes de dudoso cobro por importe de 800 euros corresponde a una factura emitida a la empresa «EL CHOLLO TURÍSTICO, S.A.» que a finales del ejercicio anterior se declaró insolvente. A lo largo del primer semestre del 2004 la empresa consigue cobrar el 25 por 100 de la deuda, otro 25 por 100 continúa pendiente y de dudoso cobro y, finalmente, el 50 por 100 restante se considera definitivamente incobrable.
8. La empresa paga en concepto de alquiler del almacén un total anual de 1.000 euros más 16 por 100 de IVA correspondiente a los meses de enero a diciembre de 2004.
9. La empresa vende *al contado* a uno de sus mejores clientes de Madrid un total de 6.000 gorras a 1,25 euros cada una, más un IVA del 16 por 100. Sobre el precio previsto, concede un descuento por pronto pago del 10 por 100, al cobrarlo al contado por banco.
10. La empresa vende a crédito un total de 7.900 gorras a 1,25 euros cada una más un IVA del 16 por 100. Por esta operación, los clientes aceptan letras de cambio a 3 meses. Debido a las necesidades de liquidez de la empresa para pagar a sus proveedores, la empresa descuenta todas las letras en el banco. La entidad financiera cobra en concepto de intereses de descuento de los efectos un total de 150 euros.

DATOS PARA EL CÁLCULO DEL RESULTADO

- Las existencias de gorras en almacén se valoran por el método FIFO.
- El valor de mercado de las acciones de «J, S.A.» al final del primer semestre del 2004 asciende a 25 euros y el de las acciones de «LOGISTA, S.A.» a 8 euros.
- La furgoneta de reparto ha recorrido en este semestre un total de 20.000 km.

SE PIDE:

1. Elaboración del balance de situación inicial.
2. Asientos del PGC.
3. Cálculo del resultado y presentación del balance final y cuentas de «Pérdidas y ganancias».

SOLUCIÓN Caso práctico núm. 3**1. ELABORACIÓN DEL BALANCE DE SITUACIÓN INICIAL**

Activo	Importe	Pasivo	Importe
Elementos de transporte	8.200	Proveedores	2.400
Mobiliario.....	3.000	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	3.500
Amortización acumulada inmovilizado material (1)	- 2.650	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	500
Existencias (200 unidades)	60	Capital social (100)	5.000
Bancos	2.200	Reservas (11) (2)	400
Clientes	590		
Clientes de dudoso cobro	800		
Provisión para insolvencias de tráfico	- 800		
Acciones «J, S.A.» (20 × 20)	400		
Total	11.800	Total	11.800

- (1) La amortización correspondiente a las dos furgonetas se realiza en función de los kilómetros recorridos, por lo que su cuantía es:

$$8.200 \times 40.000/160.000 = 2.050$$

La amortización del mobiliario se realiza en función de su vida útil (15 años) y teniendo en cuenta han transcurrido tres, su amortización acumulada será de:

$$3.000/15 \times 3 = 600$$

- (2) El saldo de reservas se obtiene por diferencia.

2. ASIENTOS DE LAS OPERACIONES SEGÚN EL PGC

1

Por la adquisición el 1 de enero de 2004 de mercaderías, considerando la norma de valoración 17.^a del PGC, la cual establece que los descuentos de tipo comercial incluidos en factura se contabilizan como menor valor de la compra.

4.200,00 *Compras de mercaderías (600)*
 (14.000 × 0,3)

672,00 *Hacienda Pública, IVA sopor-*
 tado (472)
 (4.200 × 0,16)

<i>a</i>	<i>Bancos, c/c a la vista (572)</i>	<i>1.392,00</i>
	<i>(4.000 × 0,3 × 1,16)</i>	
<i>a</i>	<i>Proveedores (400)</i>	<i>3.480,00</i>
	<i>(10.000 × 0,3 × 1,16)</i>	
	<hr/>	
	<i>2</i>	

El 1 de enero de 2004 por la venta de la furgoneta:

<i>1.025,00</i>	<i>Amortización acumulada del inmovilizado material (282)</i>	
	<i>(4.100 × 40.000/160.000)</i>	
<i>4.408,00</i>	<i>Bancos, c/c a la vista (572)</i>	
	<i>(3.800 × 1,16)</i>	
	<i>a Elementos de transporte (228)</i>	<i>4.100,00</i>
	<i>a Hacienda Pública, IVA re-percutido (477)</i>	<i>608,00</i>
	<i>a Beneficios procedentes del inmovilizado material (771)</i>	<i>725,00</i>
	<hr/>	
	<i>3</i>	

Por la adquisición de la concesión al inicio del ejercicio: en este caso, al tratarse de una compra de inmovilizado con intereses por aplazamiento se aplica la norma de valoración 11.^a del PGC, según la cual, «Las deudas por compra de inmovilizado se valorarán por su nominal. Los intereses incorporados al nominal, excluidos los que se hayan integrado en el valor del inmovilizado, figurarán separadamente en el activo del balance, imputándose anualmente a resultados en las cantidades que correspondan de acuerdo con un criterio financiero».

<i>3.000,00</i>	<i>Concesiones administrativas (211)</i>	
<i>200,00</i>	<i>Gastos por intereses diferidos (272)</i>	
	<i>a Bancos, c/c a la vista (572)</i>	<i>1.000,00</i>
	<i>a Proveedores de inmovilizado a largo plazo (173)</i>	<i>2.200,00</i>
	<hr/>	
	<i>x</i>	

El día 30 de junio de 2004, por la amortización de la concesión correspondiente al primer semestre del ejercicio:

<i>500,00</i>	<i>Amortización del inmovilizado inmaterial (681)</i>	
	<i>(3.000/3 × 6/12)</i>	
	<i>a Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial (281)</i>	<i>500,00</i>
	<hr/>	
	<i>x</i>	

Por la imputación de los intereses devengados por la financiación de la concesión durante el primer semestre del año 2004:

50,00	Intereses de deudas (66)		
	(200/2 × 6/12)		
		a Gastos por intereses diferidos	
		(272)	50,00
		4	

Por el pago de la cuota y de los intereses del préstamo, así como de la reclasificación de la parte que vence a corto plazo en el próximo año:

500,00	Deudas a corto plazo con entidades de crédito (520)		
30,00	Intereses de deudas (66)		
		a Bancos, c/c a la vista (572)	530,00
		x	
500,00	Deudas a largo plazo con entidades de crédito (170)		
		a Deudas a corto plazo con entidades de crédito (520)	500,00
		5	

Por el cobro de los dividendos producidos por las acciones «J, S.A.», aplicando la retención vigente del 15 por 100.

85,00	Bancos, c/c a la vista (572)		
15,00	Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta (473)		
		a Ingresos de participaciones en capital (760)	100,00
		x	

Por la adquisición de 10 nuevas acciones, desglosando en dividendo devengado en el momento de la compra en la cuenta «Dividendo a cobrar (545)», según establece la Norma de Valoración 8.^a del PGC:

105,00	Inversiones financieras temporales en capital (540)		
5,00	Dividendo a cobrar (545)		
		a Bancos, c/c a la vista (572)	110,00
		(10 × 10 + 10)	
		x	

6

Por los gastos de personal:

1.800,00 *Sueldos y salarios (640)*

500,00 *Seguridad Social a cargo de
la empresa (642)*

<i>a Organismos de la Seguridad Social, acreedores (476)</i>	590,00
<i>a Hacienda Pública, acreedor por retenciones practicadas (4751)</i>	180,00
<i>a Bancos, c/c a la vista (572)</i>	1.530,00

7

Por el cobro del 25 por 100 del saldo de los clientes de dudoso cobro y la baja del 50 por 100 de estos clientes que se consideran incobrables:

200,00 *Bancos, c/c a la vista (572)*
(800 × 25%)

400,00 *Pérdidas de créditos comerciales incobrables (650)*
(800 × 50%)

<i>a Clientes de dudoso cobro (435)</i>	600,00
---	--------

x

Por la aplicación de la provisión para insolvencias de tráfico ya que el tratamiento de los clientes se realiza por el método individual:

600,00 *Provisión para insolvencias de tráfico (490)*

<i>a Provisión para insolvencias de tráfico aplicada (794)</i>	600,00
--	--------

8

Por los arrendamientos y su correspondiente periodificación:

500,00 *Arrendamientos y cánones (621)*
(1.000 × 6/12)

500,00 *Gastos anticipados (480)*
(1.000 × 6/12)

160,00 Hacienda Pública, IVA sopor-
tado (472)
(1.000 × 16%)

a Bancos, c/c a la vista (572) 1.160,00

9

Por las ventas de mercaderías, contabilizando los descuentos por pronto pago incluidos en la factura en la cuenta 665 según establece la Norma de Valoración 18.^a del PGC:

7.830,00 Bancos, c/c a la vista (572)
[(6.000 × 1,25 – 750) × 1,16]

750,00 Descuentos sobre ventas por
pronto pago (665)
(6.000 × 1,25 × 10%)

a Ventas de mercaderías (700) 7.500,00
(6.000 × 1,25)

a Hacienda Pública, IVA reper-
cutido (477) 1.080,00
(67,50 × 16%)

10

Por la venta de 7.900 gorras aceptando los clientes letras por el total de la operación:

11.455,00 Efectos comerciales en car-
tera (4310)

a Ventas de mercaderías (700) 9.875,00
(7.900 × 1,25)

a Hacienda Pública, IVA reper-
cutido (477) 1.580,00

x

Por la redenominación de letras descontadas:

11.455,00 Efectos comerciales descon-
tados (4311)

a Efectos comerciales en carte-
ra (4310) 11.455,00

x

Por el descuento de las letras:

11.305,00 Bancos, c/c a la vista (572)

150,00 Intereses por descuento de
efectos (664)

a Deudas por efectos desconta-
dos (5208)

11.455,00

_____ x _____

30 de junio de 2004:

Por la eliminación de las existencias iniciales:

60,00 Variación de existencias de
mercaderías (610)

a Mercaderías (300)

60,00

_____ x _____

Por el recuento de las existencias finales y de su registro contable:

Existencias iniciales 200

Compras 14.000

Ventas – 13.900

Existencias finales 300

90,00 Mercaderías (300)

a Variación de existencias de
mercaderías (610)

90,00

_____ x _____

Acciones «J, S.A.»

Al cierre del ejercicio al comparar el precio de adquisición y su valor de mercado se obtiene una plusvalía por lo que no procede dotar provisión.

Valor contable 420

Valor de mercado (20 × 25) 500

Plusvalía 80

Acciones «LOGISTA, S.A.»

En el caso de las acciones de «LOGISTA, S.A.», al comparar el valor de mercado con el precio de adquisición se observa que es necesaria una provisión de 25, por lo que se ajusta la provisión anterior.

Valor contable	105
Valor de mercado (10×8)	80
Depreciación	25
Provisión anterior	50
A dotar	25

25,00 *Dotación a la provisión para
valores negociables a corto
plazo (698)*

a *Provisión por depreciación de
valores negociables a corto
plazo (597)*

25,00

_____ x _____

Por la amortización del inmovilizado, según los datos establecidos por el ejercicio:

612,50 *Amortización del inmoviliza-
do material (682)*

$(4.100 \times 20.000/160.000 +$
 $+ 3.000/15 \times 6/12)$

a *Amortización acumulada del in-
movilizado material (282)*

612,50

_____ x _____

Por la liquidación del IVA del semestre, aunque el enunciado no señala explícitamente la liquidación del correspondiente a esta operación:

3.268,00 *Hacienda Pública, IVA reper-
cutido (477)*

a *Hacienda Pública, IVA sopor-
tado (472)*

832,00

a *Hacienda Pública, acreedor
por IVA (4750)*

2.436,00

_____ x _____

3. CÁLCULO DEL RESULTADO Y PRESENTACIÓN DEL BALANCE FINAL Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Por el cálculo del beneficio antes de impuestos:

9.517,50 Pérdidas y ganancias (129)

a	Compras de mercaderías (600)	4.200,00
a	Amortización del inmoviliza- do inmaterial (681)	500,00
a	Intereses de deudas a largo plazo (662)	80,00
a	Sueldos y salarios (640)	1.800,00
a	Seguridad Social a cargo de la empresa (642)	500,00
a	Pérdidas de créditos comer- ciales incobrables (650)	400,00
a	Arrendamientos y cánones (621)	500,00
a	Descuentos sobre ventas por pronto pago (665)	750,00
a	Intereses por descuento de efectos (664)	150,00
a	Dotación a la provisión para valores negociables a corto plazo (698)	25,00
a	Amortización del inmoviliza- do material (682)	612,50

x

725,00 Beneficios procedentes del in-
movilizado material (771)

100,00 Ingresos de participaciones
en capital (760)

600,00 Provisión para insolvencias
de tráfico aplicada (794)

17.375,00 Ventas de mercaderías (700)

30,00 Variación de existencias de
mercaderías (610)

a Pérdidas y ganancias (129) 18.830,00

x

Beneficio antes de impuestos = 18.810 – 9.517,50 = 9.312,50

A efectos de solución vamos a suponer que el tipo impositivo es del 35 por 100.

$$\text{Impuesto sobre beneficios} = 9.312,50 \times 35\% = 3.259,38$$

3.259,38	<i>Impuesto sobre beneficios (630)</i>		
	a	<i>Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta (473)</i>	15,00
	a	<i>Hacienda Pública, acreedor por el impuesto sobre sociedades (4752)</i>	3.244,38
		_____ x _____	
3.244,38	<i>Pérdidas y ganancias (129)</i>		
	a	<i>Impuesto sobre beneficios (630)</i>	3.244,38
		_____ x _____	

Asiento de cierre:

5.880,00	<i>Proveedores (400)</i>
3.000,00	<i>Deudas a largo plazo con entidades de crédito (170)</i>
500,00	<i>Deudas a corto plazo con entidades de crédito (520)</i>
5.000,00	<i>Capital social (100)</i>
2.237,50	<i>Amortización acumulada del inmovilizado material (282)</i>
200,00	<i>Provisión para insolvencias de tráfico (490)</i>
400,00	<i>Reservas (11)</i>
2.436,00	<i>Hacienda Pública, acreedor por IVA (4750)</i>
2.200,00	<i>Proveedores de inmovilizado a largo plazo (173)</i>
500,00	<i>Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial (281)</i>
590,00	<i>Organismos de la Seguridad Social, acreedores (476)</i>
180,00	<i>Hacienda Pública, acreedor por retenciones practicadas (4751)</i>
11.455,00	<i>Deudas por efectos descontados (5208)</i>

25,00 *Provisión por depreciación de valores negociables a corto plazo (597)*

3.244,38 Hacienda Pública, acreedor
por el impuesto sobre socie-
dades (4752)

6.053,12 Pérdidas y ganancias (129)

<i>a Elementos de transporte (228)</i>	4.100,00
<i>a Mobiliario (226)</i>	3.000,00
<i>a Mercaderías (300)</i>	90,00
<i>a Bancos, c/c a la vista (572)</i>	20.306,00
<i>a Clientes (430)</i>	590,00
<i>a Clientes de dudoso cobro (435)</i>	200,00
<i>a IFT Acciones «J, S.A.»</i>	400,00
<i>a Concesiones administrativas (211)</i>	3.000,00
<i>a Gastos por intereses diferidos (272)</i>	150,00
<i>a Inversiones financieras temporales en capital (540)</i>	105,00
<i>a Dividendo a cobrar (545)</i>	5,00
<i>a Gastos anticipados (480)</i>	500,00
<i>a Efectos comerciales descontados (4311)</i>	11.455,00

X

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AÑO 2006

Debe	Importe	Haber	Importe
Compra de mercaderías	4.200,00	Venta de mercaderías	17.375,00
Variación de existencias	– 30,00		
Trabajos realizados por contratistas			
Servicios exteriores	500,00		
Sueldos y salarios	1.800,00		
Seguridad Social a cargo de la emp. ..	500,00		
Amortización inmovilizado material .	612,50		
Amortización inmovilizado inmaterial	500,00		
Pérdidas-variaciones prov. tráfico	– 200,00		
Dotación fondo reversión			

Debe	Importe	Haber	Importe
I. BENEFICIO EXPLOTACIÓN ..	9.492,50		
Intereses de deudas	80,00	Ingresos participaciones capital	100,00
Descuentos s/v p/p	750,00		
Intereses descuento efectos	150,00		
Variación provisión valores a cp	25,00		
		II. RESULTADO FIN. NEGATIVO	905,00
III. B.º ACTIV. ORDINARIAS	9.492,50	B.º procedentes inm. material	725,00
IV. RESULTADO EXT. POSITIVO	725,00		
V. B.º ANTES DE IMPUESTOS	9.312,50		
Impuesto sobre Sociedades	3.259,38		
VI. RESULTADO EJERCICIO	6.053,12		

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

Activo	Importe	Pasivo	Importe
Inmovilizado material	4.862,50	Recursos propios	11.453,12
Elementos de transporte	4.100,00	Capital social	5.000,00
Mobiliario	3.000,00	Reservas	400,00
Amortización acumulada inmovilizado material	- 2.237,50	Pérdidas y ganancias	6.053,12
Inmovilizado inmaterial	2.500,00		
Concesiones administrativas	3.000,00	Acreeedores a largo plazo	5.200,00
Amortización acumulada inmoviliza-inmaterial	- 500,00	Proveedores inmovilizado a largo plazo	2.200,00
Gastos a dist. en varios ejercicios	150,00	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	3.000,00
Existencias	90,00		
Mercaderías	90,00		
Clientes y deudores	12.045,00		
Clientes y efectos a cobrar	12.245,00		
Provisión para insolvencias de tráfico	- 200,00		
Inversiones financieras temporales	485,00		
Inversiones financieras temporales	505,00	Acreeedores a corto plazo	24.285,38
Dividendo a cobrar	5,00		

Activo	Importe	Pasivo	Importe
Provisión valores negociables a corto plazo	- 25,00	Proveedores	5.880,00
Ajustes periodificación	500,00	Deudas a cp efectos descontados	11.455,00
Gastos anticipados	500,00	Deudas a cp entidades crédito	500,00
Tesorería	20.306,00	Organismos Seg. Social acreedores	590,00
Tesorería-Bancos	20.306,00	HP acreedor por IVA	2.436,00
		HP acreedor por retenciones practicada	180,00
		HP acreedor por impuesto sobre socie-	
		dades	3.244,38
Total	40.938,50	Total	40.938,50

CASO PRÁCTICO NÚM. 4

OPERACIONES FINANCIERAS: CÁLCULO DEL BENEFICIO ACTUALIZADO DE UNA INVERSIÓN

ENUNCIADO

La empresa «CEMENTERAS, S.A.» está estudiando la ampliación de su negocio con la implantación de una nueva fábrica.

El departamento financiero plantea la operación en los siguientes términos:

- Coste de inversión inicial: 50 millones de euros.
- Financiación de la inversión:
 - El 25 por 100 se realizará con capital propio.
 - Otro 25 por 100 se obtendrá a través de un préstamo al 7 por 100 anual, con amortización en 10 años y con sistema de pago francés de cuotas anuales constantes.
 - El 50 por 100 restante se cubre con un empréstito de obligaciones con las siguientes características:
 - Títulos emitidos: 260.000.
 - Nominal de cada título: 100 euros.
 - Duración de la emisión: 20 años.

- Las obligaciones devengan cupones anuales de 7,50 euros por título.
- El reembolso del empréstito se realiza en cuotas anuales iguales que incluyen los cupones de intereses correspondientes; pagadas a final de cada año.
- Los gastos de administración del empréstito son pagados cada año coincidiendo con la anualidad y se estiman en el 2 por 1.000 de las cantidades pagadas cada año.

La empresa espera obtener unos ingresos netos de 5 millones de euros cada año. Teniendo en cuenta que la vida útil de la nueva fábrica es de 25 años, con valor residual nulo.

SE PIDE:

Calcular el beneficio actualizado de la inversión, si para la valoración se utilizara un rédito semestral constante del 4 por 100.

SOLUCIÓN Caso práctico núm. 4

El beneficio actualizado de la inversión se obtendrá por diferencia entre el valor actual de los ingresos y de los derivados de la financiación (pagos del préstamo y del empréstito), durante la vida útil de la fábrica (25 años), tomando como tasa de actualización un interés semestral del 4 por 100.

$$\text{Beneficio actualizado}_0 = \sum \text{Ingresos}_0 - \sum \text{Pagos préstamo}_0 - \sum \text{Pagos empréstito}_0$$

A continuación se procederá al cálculo por separado de cada uno de los componentes.

Valor actual de los ingresos

Los ingresos se pueden valorar como una renta constante, temporal de 25 años, pospagable, inmediata y no entera (capitales anuales y tipo de interés semestral). Para calcular el valor actual se convierte el interés semestral en su equivalente anual.

$$i = (1 + i_2)^2 - 1 = 1,04^2 - 1 = 8,16\%$$

Por tanto, el valor actual será:

$$\text{Ingresos}_0 = a_{\overline{25}|0,0816} = 5.000.000 \times a_{\overline{25}|0,0816} = 5.000.000 \times \frac{1 - 1,0816^{-25}}{0,0816}$$

$$\text{Ingresos}_0 = 52.652.413,28 \text{ euros}$$

Valor actual de los pagos del préstamo

En primer lugar, se calculará el importe de la anualidad en función de los datos de la operación. Se trata de un préstamo francés por un total de 12.500.000 (25% del coste de la inversión inicial), a amortizar en 10 años a un interés del 7% anual. Por tanto, la anualidad será:

$$12.500.000 = a \times \alpha_{10|0,07}$$

$$a = 1.779.718,78$$

A continuación, la anualidad así calculada, se actualiza al tanto de interés de la operación (4% semestral, convertido en su equivalente anual -8,16%-). El valor actual queda así:

$$\text{Pagos Préstamo}_0 = \alpha_{10|0,0816} = 1.779.718,78 \times \alpha_{10|0,0816}$$

$$\text{Pagos préstamo}_0 = 11.856.352,49 \text{ euros}$$

Valor actual de los pagos del empréstito

Se trata de un empréstito de anualidad constante, con cupón periódico constante, y unos gastos de administración. La estructura es la siguiente:

$$\text{Año } k \quad a = [ciN_k + cM_k] \times (1 + g)$$

$$0 < k \leq 20$$

Normalizando:

$$\frac{a}{1 + g} = ciN_k + cM_k$$

Siendo:

$$a' = \frac{a}{1 + g}$$

Resulta el empréstito normalizado: $a' = ciN_k + cM_k$, y planteando la equivalencia financiera en el origen y sustituyendo los valores conocidos obtenemos el valor de la anualidad.

$$CN_1 = a' \times \alpha_{n|i}$$

$$100 \times 260.000 = a' \times \alpha_{20|0,075}$$

$$a' = 2.550.396,98$$

teniendo en cuenta el valor de a' , obtendremos finalmente a al deshacer el cambio de variable:

$$a = a' \times (1 + g) = 2.550.396,98 \times 1,002$$

$$\mathbf{a = 2.555.497,78}$$

A continuación, la anualidad así calculada se actualiza al tanto de interés de la operación (4% semestral, convertido en su equivalente anual -8,16%-). Así pues, el valor actual será:

$$\text{Pagos empréstito}_0 = a_{20|0,0816} = 2.555.497,78 \times a_{20|0,0816}$$

$$\mathbf{\text{Pagos empréstito}_0 = 24.794.308,65 \text{ euros}}$$

Finalmente, sustituyendo todos estos valores en la ecuación inicial del beneficio actualizado resulta:

$$\text{Beneficio actualizado}_0 = 52.652.413,28 - 11.856.352,49 - 24.794.308,65$$

$$\mathbf{\text{Beneficio actualizado}_0 = 16.001.752,10 \text{ euros}}$$

**BOICAC núm. 62, junio de 2005. Consulta 3****SUMARIO:**

Sobre el tratamiento contable que corresponde otorgar en ciertos casos de reducción de la base imponible del IVA previstos en la legislación tributaria.

Respuesta:

En la consulta se suscita la duda acerca del tratamiento contable de las situaciones descritas en el artículo 80, apartados tres y cuatro, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de IVA (en la redacción dada por Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social), en cuya virtud se podrá reducir la base imponible de este impuesto en ciertos casos (auto de declaración de concurso y créditos incobrables), siempre que no se haya hecho efectivo por parte de los clientes el pago de las cuotas repercutidas y concurren una serie de circunstancias.

Al respecto cabe indicar que en la medida en que se produzcan las circunstancias que, de acuerdo con la legislación tributaria, hagan efectiva la reducción de la base imponible de este impuesto, la empresa deberá registrar la disminución de la partida de deudas con la Hacienda Pública por el IVA devengado con motivo de la entrega de bienes o de la prestación de servicios, para lo que podrá emplear la cuenta 477. *Hacienda Pública, IVA repercutido*, recogida en la segunda parte del Plan General de Contabilidad (PGC), que en cualquier caso supondrá una menor deuda con la Administración pública. La contrapartida será un ingreso que se registrará como un ajuste de la imposición indirecta.

EJEMPLO:

La sociedad «TEFOSA» realiza las siguientes operaciones de ventas de mercaderías. (En todos los casos el destinatario de la operación es sujeto pasivo del IVA).

1. El 17 de marzo de 20X5 vende mercaderías por 20.000 euros más IVA al 16%, con vencimiento a 60 días. El 15 de mayo se dicta auto de declaración de concurso del cliente, por lo que la sociedad «TEFOSA» decide dotar provisión y emitir factura rectificativa. Posteriormente, se produce el sobreseimiento del expediente del concurso, por lo que «TEFOSA» emite nueva factura rectificativa si bien sigue considerando el crédito como de difícil realización. Finalmente, se consigue cobrar un 60% dándose el resto por perdido.

2. El 18 de marzo de 20X5 vende mercaderías por 30.000 euros más IVA al 16%, con vencimiento a 60 días. El día 31 de marzo «TEFOSA» tiene conocimiento de las dificultades por las que atraviesa el cliente por lo que dota provisión.

El 16 de mayo se dicta auto de declaración de concurso del cliente, por lo que la sociedad «TEFOSA» decide emitir factura rectificativa. En el convenio firmado entre el cliente y los acreedores con autorización judicial se acuerda una quita del 30% de los créditos. «TEFOSA» cobra el resto.

3. El día 20 de marzo de 20X5 vende mercaderías a «ZIPESA» por 40.000 euros más IVA al 16%, cobrando al contado el 40% y aplazándose el resto 90 días. Llegado el vencimiento el cliente no paga el resto del importe, por lo que «TEFOSA», ante la imposibilidad de contactar con el cliente, decide dotar de provisión y reclamar judicialmente el cobro del importe debido.

Un mes después se tiene conocimiento de que «ZIPESA» ha cerrado y sus responsables están en paradero desconocido. Ante esta situación «TEFOSA» decide considerar la insolvencia firme aunque no desiste de la reclamación judicial.

Transcurridos dos años sin ninguna novedad en el tema, «TEFOSA» decide acogerse al apartado cuatro del artículo 80 de la Ley de IVA, ya que se cumplen todos los requisitos exigidos por dicho artículo, y rectificar la base imponible.

Un año después, la investigación judicial ha dado sus frutos mediante la detención de los responsables de «ZIPESA», consiguiendo localizar bienes suficientes para que «TEFOSA» cobre 6.000 euros.

SE PIDE:

Contabilizar lo que proceda en cada caso.

.../...

.../...

Solución:**CASO 1**

- Venta 17 de marzo de 20X5.

23.200	<i>Cientes (430)</i>		
		<i>a Ventas de mercaderías (700)</i>	20.000
		<i>a Hacienda Pública, IVA</i>	
		<i>repercutido (477)</i>	3.200
		_____ x _____	

- Por la rectificación de la base imponible y dotación de la provisión.

De acuerdo con el apartado tres del artículo 80 de la Ley de IVA, se podrá reducir la base imponible cuando el destinatario de las operaciones sujetas al impuesto no haya hecho efectivo el pago de las cuotas repercutidas y siempre que, con posterioridad al devengo de la operación, se dicte auto de declaración de concurso, hecho que ocurre el día 15 de mayo.

3.200	<i>Hacienda Pública,</i>		
	<i>IVA repercutido (477)</i>		
20.000	<i>Cientes de dudoso cobro</i>		
	<i>(435)</i>		
		<i>a Cientes (430)</i>	23.200
		_____ x _____	

Simultáneamente la sociedad procede a la dotación de provisión, dado que hasta entonces no tenía conocimiento de las dificultades del cliente.

20.000	<i>Dotación a la provisión</i>		
	<i>para insolvencias de</i>		
	<i>tráfico (694)</i>		
		<i>a Provisión para insolvencias de tráfico (490)</i>	20.000
		_____ x _____	

- Por la emisión de la nueva factura rectificativa.

Cuando se produce el sobreseimiento del expediente de concurso de acreedores, el propio apartado tres del artículo 80 obliga a la rectificación nuevamente al alza de la base imponible.

.../...

.../...

3.200	<i>Clientes de dudoso cobro (435)</i>	
	<i>a Hacienda Pública, IVA repercutido (477)</i>	3.200
	_____ x _____	

El sobreseimiento del expediente de concurso no supone que la sociedad «TEFOSA» considere la rehabilitación contable de su cliente, por lo que, dado que la nueva rectificación de base imponible supone un incremento del crédito, la sociedad procede a incrementar la provisión.

3.200	<i>Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico (694)</i>	
	<i>a Provisión para insolvencias de tráfico (490)</i>	3.200
	_____ x _____	

- Por el cobro del 60% y consideración de la pérdida del resto.

13.920	<i>Bancos, c/c a la vista (572)</i>	
9.280	<i>Pérdidas de créditos comerciales incobrables (650)</i>	
	<i>a Clientes de dudoso cobro (435)</i>	23.200
	_____ x _____	
23.200	<i>Provisión para insolvencias de tráfico (490)</i>	
	<i>a Provisión para insolvencias de tráfico aplicada (794)</i>	23.200
	_____ x _____	

CASO 2

- Venta 18 de marzo de 20X5.

34.800	<i>Clientes (430)</i>	
	<i>a Ventas de mercaderías (700)</i>	30.000
	<i>a Hacienda Pública, IVA repercutido (477)</i>	4.800
	_____ x _____	

.../...

.../...

- El 31 de marzo de 20X5 por la dotación de provisión.

34.800	<i>Clientes de dudoso cobro (435)</i>		
		a Clientes (430)	34.800
		_____ x _____	
34.800	<i>Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico (694)</i>		
		a Provisión para insolvencias de tráfico (490)	34.800
		_____ x _____	

- Por la emisión de la factura rectificativa.

Al igual que en el caso anterior, se dan los requisitos para la rectificación de la base imponible, pero a diferencia de aquél la sociedad había dotado provisión con anterioridad, por lo que también procede la modificación de dicha provisión para ajustarla al nuevo importe del crédito.

4.800	<i>Hacienda Pública, IVA repercutido (477)</i>		
		a Clientes de dudoso cobro (435)	4.800
		_____ x _____	
4.800	<i>Provisión para insolvencias de tráfico (490)</i>		
		a Provisión para insolvencias de tráfico aplicada (794)	4.800
		_____ x _____	

- Por la firma del convenio y cobro del 70%.

La firma del convenio supone otra diferencia con el caso anterior, ya que sólo el sobreseimiento del expediente de concurso supondría la emisión de una nueva factura rectificativa, por lo que ahora no se produce el incremento del IVA repercutido.

9.000	<i>Pérdidas de créditos comerciales incobrables (650)</i>		
-------	---	--	--

.../...

.../...

21.000	Bancos, c/c a la vista (572)		
		a Clientes de dudoso cobro (435)	30.000
		_____ x _____	
30.000	Provisión para insolvencias de tráfico (490)		
		a Provisión para insolvencias de tráfico aplicada (794)	30.000
		_____ x _____	

En casos similares a los dos anteriores, entendemos que la contrapartida de la cuenta de IVA repercutido, cuando se produce la rectificación de la base imponible, debe ser la propia cuenta de crédito, puesto que la rectificación implica una minoración del mismo y éste todavía figuraba contabilizado en los libros de «TEFOSA» en el momento de cumplirse los requisitos para la emisión de la factura rectificativa del IVA. Cuestión distinta es lo que ocurrirá en casos similares al tercero, veámoslo.

CASO 3

- Venta 20 de marzo de 20X5.

18.560	Bancos, c/c a la vista (572)		
27.840	Clientes (430)		
		a Ventas de mercaderías (700)	40.000
		a Hacienda Pública, IVA repercutido (477)	6.400
		_____ x _____	

En caso de cobro parcial la Ley de IVA entiende que éste se realiza de manera proporcional y, por tanto, del saldo pendiente de clientes 24.000 euros corresponden a la base imponible y el resto al IVA.

- Al vencimiento.

27.840	Clientes de dudoso cobro (435)		
		a Clientes (430)	27.840
		_____ x _____	
27.840	Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico (694)		

.../...

.../...

	<i>a Provisión para insolvencias de tráfico (490)</i>	27.840
--	---	--------

	x	
--	---	--

- Por la consideración de la insolvencia firme.

Aquí se produce la principal diferencia de este caso con los dos anteriores, y es que la sociedad «TEFOSA» da de baja el crédito por insolvencia firme antes de que se cumplan las condiciones exigidas por la Ley de IVA para la rectificación de la base imponible.

27.840	Pérdidas de créditos comerciales incobrables (650)
--------	--

	<i>a Clientes de dudoso cobro (435)</i>	27.840
--	---	--------

	x	
--	---	--

27.840	Provisión para insolvencias de tráfico (490)
--------	--

	<i>a Provisión para insolvencias de tráfico aplicada (794)</i>	27.840
--	--	--------

	x	
--	---	--

- Dos años después por la rectificación de la base imponible.

En este momento se dan los requisitos exigidos por el apartado cuatro del artículo 80 de la Ley de IVA para la rectificación de la base imponible, pero en este tercer caso la contabilidad de «TEFOSA» ya no recoge crédito que utilizar como contrapartida del IVA repercutido, por lo que entendemos que estamos en presencia del caso al que se refiere la Consulta 3 del BOICAC 62 de junio de 2005, produciéndose un ajuste en la imposición indirecta. Además, en este caso no procede rectificar nuevamente al alza la base imponible aunque se consiga el cobro total o parcial de la contraprestación.

3.840	Hacienda Pública, IVA repercutido (477)
-------	---

	<i>a Ajustes positivos en la imposición indirecta (639)</i>	3.840
--	---	-------

	x	
--	---	--

- Cuando un año después se consiguen cobrar 6.000 euros.

6.000	Bancos, c/c a la vista (572)
-------	------------------------------

	<i>a Ingresos extraordinarios (778)</i>	6.000
--	---	-------

	x	
--	---	--

.../...

.../...

Solución alternativa:**CASO 1**

- Venta 17 de marzo de 20X5.

23.200	<i>Cientes (430)</i>		
		<i>a Ventas de mercaderías (700)</i>	20.000
		<i>a Hacienda Pública, IVA repercutido (477)</i>	3.200
		_____ x _____	

- Por la rectificación de la base imponible y dotación de la provisión.

De acuerdo con el apartado tres del artículo 80 de la Ley de IVA, se podrá reducir la base imponible cuando el destinatario de las operaciones sujetas al impuesto no haya hecho efectivo el pago de las cuotas repercutidas y siempre que, con posterioridad al devengo de la operación, se dicte auto de declaración de concurso, hecho que ocurre el día 15 de mayo.

Optamos por mantener el crédito íntegro sobre el cliente ya que, en el caso de que se produzca el sobreseimiento del expediente, se deberá emitir nueva factura repercutiendo el IVA que ahora se minora.

3.200	<i>Hacienda Pública, IVA repercutido (477)</i>		
		<i>a Ajustes positivos en la im-</i>	
		<i>posición indirecta (639)</i>	3.200
		_____ x _____	

23.200	<i>Cientes de dudoso cobro (435)</i>		
		<i>a Cientes (430)</i>	23.200
		_____ x _____	

Simultáneamente la sociedad procede a la dotación de provisión, dado que hasta entonces no tenía conocimiento de las dificultades del cliente.

23.200	<i>Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico (694)</i>		
		<i>a Provisión para insolvencias de tráfico (490)</i>	23.200
		_____ x _____	

.../...

.../...

- Por la emisión de la nueva factura rectificativa.

Cuando se produce el sobreseimiento del expediente de concurso de acreedores, el propio apartado tres del artículo 80 obliga a la rectificación nuevamente al alza de la base imponible.

3.200	<i>Ajustes negativos en la imposición indirecta (634)</i>		
	<i>a Hacienda Pública, IVA repercutido (477)</i>	3.200	
	_____ x _____		

El sobreseimiento del expediente de concurso no supone que la sociedad «TEFOSA» considere la rehabilitación contable de su cliente, por lo que se mantiene la provisión.

- Por el cobro del 60% y consideración de la pérdida del resto.

13.920	<i>Bancos, c/c a la vista (572)</i>		
9.280	<i>Pérdidas de créditos comerciales incobrables (650)</i>		
	<i>a Clientes de dudoso cobro (435)</i>	23.200	
	_____ x _____		
23.200	<i>Provisión para insolvencias de tráfico (490)</i>		
	<i>a Provisión para insolvencias de tráfico aplicada (794)</i>	23.200	
	_____ x _____		

CASO 2

- Venta 18 de marzo de 20X5.

34.800	<i>Clientes (430)</i>		
	<i>a Ventas de mercaderías (700)</i>	30.000	
	<i>a Hacienda Pública, IVA repercutido (477)</i>	4.800	
	_____ x _____		

.../...

.../...

- El 31 de marzo de 20X5 por la dotación de provisión.

34.800	<i>Clientes de dudoso cobro (435)</i>		
		a Clientes (430)	34.800
		x	
34.800	<i>Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico (694)</i>		
		a Provisión para insolvencias de tráfico (490)	34.800
		x	

- Por la emisión de la factura rectificativa.

Al igual que en el caso anterior, se dan los requisitos para la rectificación de la base imponible, pero a diferencia de aquél la sociedad había dotado provisión con anterioridad por lo que únicamente rectificamos el IVA repercutido, pero mantenemos el crédito y su provisión por la posibilidad de que se produzca el sobreseimiento del expediente.

4.800	<i>Hacienda Pública, IVA repercutido (477)</i>		
		a Ajustes positivos en la imposición indirecta (639)	4.800
		x	

- Por la firma del convenio y cobro del 70%.

La firma del convenio supone otra diferencia con el caso anterior. En este caso ya no procederá rectificar nuevamente al alza la base imponible del IVA, por lo que procederemos a la baja definitiva del crédito.

13.800	<i>Pérdidas de créditos comerciales incobrables (650)</i>		
21.000	<i>Bancos, c/c a la vista (572)</i>		
		a Clientes de dudoso cobro (435)	34.800
		x	
34.800	<i>Provisión para insolvencias de tráfico (490)</i>		
		a Provisión para insolvencias de tráfico aplicada (794)	34.800
		x	

.../...

.../...

CASO 3

- Venta 20 de marzo de 20X5.

18.560	Bancos, c/c a la vista (572)		
27.840	Cientes (430)		
		a Ventas de mercaderías (700)	40.000
		a Hacienda Pública, IVA repercutido (477)	6.400
		_____ x _____	

En caso de cobro parcial, la Ley de IVA entiende que éste se realiza de manera proporcional, y por tanto del saldo pendiente de clientes 24.000 euros corresponden a la base imponible y el resto al IVA.

- Al vencimiento.

27.840	Cientes de dudoso cobro (435)		
		a Cientes (430)	27.840
		_____ x _____	
27.840	Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico (694)		
		a Provisión para insolvencias de tráfico (490)	27.840
		_____ x _____	

- Por la consideración de la insolvencia firme.

Aquí se produce la principal diferencia de este caso con los dos anteriores, y es que la sociedad «TEFOSA» da de baja el crédito por insolvencia firme antes de que se cumplan las condiciones exigidas por la Ley de IVA para la rectificación de la base imponible.

27.840	Pérdidas de créditos comerciales incobrables (650)		
		a Cientes de dudoso cobro (435)	27.840
		_____ x _____	
27.840	Provisión para insolvencias de tráfico (490)		
		a Provisión para insolvencias de tráfico aplicada (794)	27.840
		_____ x _____	.../...

.../...

- Dos años después por la rectificación de la base imponible.

En este momento se dan los requisitos exigidos por el apartado cuatro del artículo 80 de la Ley de IVA para la rectificación de la base imponible, pero en este tercer caso la contabilidad de «TEFOSA» ya no recoge crédito que utilizar como contrapartida del IVA repercutido, por lo que entendemos que estamos en presencia del caso al que se refiere la Consulta 3 del BOICAC 62 de junio de 2005, produciéndose un ajuste en la imposición indirecta. Además, en este caso no procede rectificar nuevamente al alza la base imponible aunque se consiga el cobro total o parcial de la contraprestación.

3.840	Hacienda Pública, IVA repercutido (477)		
		a Ajustes positivos en la im- posición indirecta (639)	3.840
_____	x	_____	

- Cuando un año después se consiguen cobrar 6.000 euros.

6.000	Bancos, c/c a la vista (572)		
		a Ingresos extraordinarios (778)	6.000
_____	x	_____	

BOICAC núm. 63, septiembre de 2005. Consulta 2

SUMARIO:

Sobre el tratamiento contable que debe darse a la cesión del derecho de uso sobre un terreno concedido por una Administración pública.

Respuesta:

Una sociedad firma con diferentes Ayuntamientos acuerdos de derecho de uso de parcelas para la edificación de residencias geriátricas durante unos períodos comprendidos entre 25 y 75 años. El objeto del contrato es la concesión administrativa del uso privativo de una porción del dominio público del Ayuntamiento. Al finalizar el plazo de cesión las edificaciones construidas sobre las correspondientes parcelas revertirán a los Ayuntamientos, los cuales reciben como contraprestación un canon mínimo anual durante dicho período y la entrega, al final del plazo de cesión, de las edificaciones que el adjudicatario construirá en el citado terreno en adecuadas condiciones de uso.

La cuestión suscitada por el consultante se concreta en determinar si procede el registro del derecho sobre el terreno cedido en uso como un activo por el importe de la contraprestación pactada, aunque ésta tenga carácter anual diferido.

Dejando al margen el tratamiento contable de las restantes cuestiones que se desprenden de la operación descrita en la consulta, que en cualquier caso están recogidas en la Consulta número 7 del BOICAC número 38, y entrando en el análisis de la cuestión de fondo suscitada —la contabilización del derecho de uso sobre el terreno como un activo por el importe del valor actual del coste total a pagar—, cabe indicar que en el punto 10 de la introducción de las normas de adaptación del PGC a las empresas del sector de abastecimiento y saneamiento de aguas, aprobadas por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de fecha 10 de diciembre de 1998, se dispone lo siguiente:

«El tratamiento contable del derecho de uso sobre bienes cedidos se ha incorporado a las normas de valoración de esta adaptación, precisando expresamente para este activo el contenido del Plan General de Contabilidad. De esta forma se indica que se valorará de acuerdo con el principio del precio de adquisición, en función de la contraprestación a cargo de la empresa que lo recibe, de forma que si desde un punto de vista económico la contraprestación está constituida por el canon concesional, deberá atenderse al fondo de la operación para valorar el activo a que se ha hecho mención. En todo caso, si existe contraprestación deberá registrarse como si de un arrendamiento se tratara, al corresponderse su tratamiento desde una perspectiva contable, con dicha operación, por lo que sólo se registrará dicho activo en la medida en que se pague anticipadamente por su uso. En aquellos casos en que el citado derecho se adscriba de forma gratuita a la empresa, se valorará por su valor venal con abono a una partida de ingresos a distribuir en varios ejercicios, concretamente la de subvenciones de capital; este criterio también se empleará cuando habiendo contraprestación ésta sea inferior al valor venal del derecho de uso de los bienes cedidos, de forma que la diferencia se hará lucir, en su caso, como mayor valor del mismo, reconociendo a tal efecto la correspondiente partida de subvención de capital.»

De acuerdo con lo anterior, la cesión de uso del terreno debe contabilizarse como un arrendamiento operativo, salvo que una vez analizada la naturaleza económica que subyace en el acuerdo se pudiera asimilar a lo establecido en la letra f) de la Norma de Valoración 5.^a, *Normas particulares sobre el inmovilizado inmaterial*, del PGC, para las operaciones de arrendamiento financiero, o a lo dispuesto en la Consulta número 6 del BOICAC número 38 para contabilizar determinados contratos de arrendamiento. En dicha norma y consulta, considerando la realidad económica del acuerdo y no sólo su forma jurídica, se llega a la conclusión de registrar en determinados contratos de arrendamiento el bien objeto del mismo como un activo por su valor al contado, debiendo registrar en el pasivo el importe total de la deuda. La diferencia entre ambos importes, constituida por los gastos financieros de la operación, debe contabilizarse como gastos a distribuir en varios ejercicios. En este sentido, en el caso concreto consultado —y sin perjuicio de que el sujeto contable deberá valorar la operación en su conjunto a los efectos de su calificación contable—, debe resaltarse que el bien sobre el que se ha materializado el acuerdo descrito por el consultante parece tener una vida útil indefinida, y que al final del acuerdo revertirá a la Administración, no pudiendo por tanto beneficiarse el cesionario de la totalidad de los beneficios inherentes a su propiedad, por lo que, en principio, debería contabilizarse como un arrendamiento operativo.

EJEMPLO:

La sociedad «AMC» llega a un acuerdo el 1 de enero de 20X6 con el Ayuntamiento de Villapalos por el que edificará y explotará una residencia geriátrica durante un período de 50 años, revirtiendo dicha residencia en perfectas condiciones de uso al finalizar el anterior período al Ayuntamiento.

El coste previsto de la construcción es de 3.000.000 de euros, estimándose que la vida útil de la misma coincidirá con el período por el que se tiene la explotación de la residencia geriátrica. Asimismo, se considera que la entrega de la misma en perfectas condiciones de uso al finalizar el plazo de explotación supondrá unos costes de 1.000.000 de euros y que los ingresos derivados de la explotación serán constantes.

La construcción de la residencia geriátrica se llevará a cabo en terrenos de titularidad municipal.

SE PIDE:

Contabilizar lo que proceda durante el período de explotación de la residencia geriátrica entendiéndolo, a efectos de facilitar los cálculos, que la construcción finaliza el 1 de enero de 20X6 y que los costes estimados de la puesta en condiciones de funcionamiento al finalizar el plazo concesional coinciden con los reales, y teniendo en cuenta las siguientes hipótesis por lo que se refiere a la obtención del derecho de uso de los terrenos cedidos:

1. Por la obtención del derecho de uso de los terrenos cedidos la sociedad satisface, con fecha 1 de enero de 20X6, 1.000.000 de euros.
2. Por la obtención del derecho de uso la sociedad satisfará con carácter prepagable un importe anual de 25.000 euros.
3. El Ayuntamiento cede gratuitamente el derecho de uso de los terrenos.
4. Por la obtención del derecho de uso la sociedad satisfará con carácter prepagable un importe anual de 1.000 euros.

A todos los efectos entenderemos que el valor actual de la obtención de dicho derecho de uso asciende a 1.000.000 de euros.

Solución:

Para la resolución del supuesto serán de aplicación:

- Las Normas de Valoración 5.^a y 20.^a del PGC.

.../...

.../...

- Introducción y Norma de Valoración 5.^a de la adaptación del PGC a las empresas de abastecimiento y saneamiento de aguas.
- La Resolución del ICAC de 21 de enero de 1992, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado inmaterial.
- La Consulta 2 del BOICAC 63.

A efectos de la solución trataremos en primer lugar todo lo relativo a la construcción, común para las distintas hipótesis planteadas en el supuesto, y en segundo lugar analizaremos el tratamiento del derecho de uso de los terrenos cedidos teniendo en cuenta las diferentes hipótesis planteadas en el enunciado.

1.º ASIENTOS CONTABLES RELATIVOS A LA CONSTRUCCIÓN.

El día 1 de enero de 20X6 por el coste de la construcción, y dado que la propiedad de la misma corresponde a la sociedad «AMC», se realizará la siguiente anotación contable:

3.000.000	Construcciones (221)		
		a Bancos, c/c a la vista	
		(572)	3.000.000
_____		x _____	

Si la propiedad de la construcción no correspondiera a la sociedad «AMC», ésta debería registrar el importe destinado a la misma como un inmovilizado inmaterial pudiendo utilizarse a tales efectos la cuenta *Derecho sobre activos cedidos en uso* (Consulta 7 del BOICAC 38).

Al cierre de cada uno de los ejercicios de duración del derecho de explotación:

1. Se amortizará la construcción teniendo en cuenta la vida útil estimada de la misma:

60.000	Amortización del inmovilizado material (682)		
	(3.000.000/50)		
		a Amortización acumulada del inmovilizado material (282)	60.000
_____		x _____	

Si la vida útil estimada de la construcción fuera superior al período concesional, debería dotarse una provisión para riesgos y gastos (fondo de reversión) por el valor neto contable estimado del inmueble cuando finalice la concesión.

.../...

.../...

2. Por los gastos estimados de acondicionamiento de la construcción al finalizar el plazo concesional, se dotará un fondo de reversión a lo largo del plazo concesional y en función de los ingresos estimados (Norma Tercera de la Resolución del ICAC de 21 de enero de 1992). Dado que los ingresos estimados son constantes cada año, se dotará el mismo importe realizándose al cierre de cada uno de los ejercicios la siguiente anotación:

20.000	Dotación al fondo de reversión (690)	
	a Fondo de reversión (144)	20.000
_____	x _____	

En el momento de la reversión de la construcción se realizará la siguiente anotación:

3.000.000	Amortización acumulada del inmovilizado material (282)	
1.000.000	Fondo de reversión (144)	
	a Construcciones (221)	3.000.000
	a Bancos, c/c a la vista (572)	1.000.000
_____	x _____	

Si no coincidieran los gastos estimados con los reales por el exceso o defecto de la provisión dotada, se abonarán o cargarán respectivamente las cuentas *Exceso de provisión para riesgos y gastos* (790) u *Otros servicios* (629).

2.º ASIENTOS CONTABLES RELATIVOS A LA OBTENCIÓN DEL DERECHO DE USO SOBRE TERRENOS CEDIDOS.

Analizaremos por separado cada una de las hipótesis que plantea el enunciado:

Hipótesis 1.ª

En esta hipótesis la sociedad obtiene el derecho de uso satisfaciendo una cantidad de 1.000.000 de euros en el momento.

A este respecto, según se hace constar en la Consulta 2 del BOICAC 63 que se remite a la adaptación del PGC para empresas del sector de abastecimiento y saneamiento de

.../...

.../...

aguas, al existir contraprestación por la obtención del derecho de uso y satisfacerse la misma anticipadamente deberá registrarse como un activo inmaterial.

El asiento que procederá en la fecha de obtención del derecho de uso sería el siguiente:

1.000.000	<i>Derecho de uso sobre bienes cedidos (21X)</i>	
	<i>a Bancos, c/c a la vista (572)</i>	1.000.000
_____	x	_____

El anterior activo se amortizará teniendo en cuenta la duración del plazo de adscripción, así al cierre de cada uno de los ejercicios se realizará la siguiente anotación:

20.000	<i>Amortización del inmovilizado inmaterial (681)</i>	
(1.000.000/50)		
	<i>a Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial (281)</i>	20.000
_____	x	_____

Hipótesis 2.^a

En esta hipótesis por la obtención del derecho de uso la sociedad satisfará un canon concesional de carácter anual y prepagable.

A este respecto, de acuerdo con la Consulta 2 del BOICAC 63 y la introducción de la adaptación del PGC para empresas del sector de abastecimiento y saneamiento de aguas, deberá atenderse al fondo económico de la operación, debiendo registrarse con carácter general como un arrendamiento operativo, salvo que el cesionario pudiera beneficiarse de la totalidad de los beneficios inherentes a la propiedad del bien cedido, en cuyo caso sería de aplicación el tratamiento que el PGC ofrece para las operaciones de arrendamiento financiero cuando no existen dudas sobre el ejercicio de la opción de compra o lo dispuesto en la Consulta 6 del BOICAC 38 para contabilizar determinados contratos de arrendamiento.

En este supuesto, y teniendo en cuenta que el bien sobre el que recae (terreno) tiene una vida útil indefinida y que al final del plazo de adscripción revertirá a la Administración, se contabilizará en principio, tal como concluye la Consulta 2 del BOICAC 63, como un arrendamiento operativo.

De acuerdo con todo lo anterior, al principio de cada uno de los años del plazo de adscripción se realizará la siguiente anotación contable:

.../...

.../...

25.000	Arrendamientos y cánones (621)	
	a Bancos, c/c a la vista (572)	25.000
	_____ x _____	

En el supuesto de que consideráramos que se cumplen las condiciones para asimilar el contrato a un arrendamiento financiero en el que no existen dudas sobre el ejercicio de la opción de compra, el asiento que procedería en el momento de la obtención del derecho de uso sería el siguiente:

1.000.000	Derecho de uso sobre bienes cedidos (21X)	
250.000	Gastos por intereses diferidos (272)	
	a Bancos, c/c a la vista (572)	25.000
	a Deudas a largo plazo (171)	1.225.000
	_____ x _____	

En este caso el inmovilizado se amortizaría atendiendo al plazo de adscripción y los gastos diferidos se imputarían a resultados de acuerdo con un criterio financiero.

Hipótesis 3.^a

En esta hipótesis no existe contraprestación, obteniéndose el derecho de uso gratuitamente.

A este respecto, de acuerdo con la Consulta 2 del BOICAC 63 y la introducción de la adaptación del PGC para empresas del sector de abastecimiento y saneamiento de aguas, el citado derecho se valorará por su valor venal con abono a una partida de ingresos a distribuir en varios ejercicios.

De acuerdo con lo anterior, en el momento de adscribirse el derecho de uso se realizará la siguiente anotación:

1.000.000	Derecho de uso sobre bienes cedidos (21X)	
	a Ingresos a distribuir en varios ejercicios por cesión gratuita de bienes (13X)	1.000.000
	_____ x _____	

Nota: La Consulta 2 del BOICAC 63, reproduciendo lo dispuesto en la introducción de la adaptación del PGC para empresas del sector de abastecimiento y saneamiento de aguas, establece que el abono se realizará concretamente a la cuenta de subvenciones de capital, no obstante para clarificar el tema optamos por utilizar una cuenta que específicamente haga referencia a la situación creada.

.../...

.../...

El anterior activo se amortizará teniendo en cuenta la duración del plazo de adscripción, así al cierre de cada uno de los ejercicios se realizará la siguiente anotación:

20.000	<i>Amortización del inmovilizado inmaterial (681)</i> (1.000.000/50)	
	<i>a Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial (281)</i>	20.000
_____	x _____	

Asimismo, al cierre de cada uno de los ejercicios, por la imputación a resultados del ingreso a distribuir en varios ejercicios que se realizará en proporción a la depreciación experimentada por el activo, se realizará la siguiente anotación:

20.000	<i>Ingresos a distribuir en varios ejercicios por cesión gratuita de bienes (13X)</i> (1.000.000/50)	
	<i>a Ingresos traspasados a resultados del ejercicio por cesión gratuita de bienes (77X)</i>	20.000
_____	x _____	

Hipótesis 4.^a

En esta hipótesis existe contraprestación por la obtención del derecho de uso, siendo la contraprestación pactada sustancialmente inferior a la normal de mercado.

En este supuesto, de acuerdo con la Consulta 2 del BOICAC 63 y la introducción de la adaptación del PGC para empresas del sector de abastecimiento y saneamiento de aguas, se aplicará el criterio establecido en la hipótesis 3.^a. Así, el citado derecho se valorará por su valor venal con abono a una partida de ingresos a distribuir en varios ejercicios por la diferencia existente entre el valor venal del mismo y la contraprestación pactada.

De acuerdo con lo anterior, en el momento de adscribirse el derecho de uso se realizará la siguiente anotación:

1.000.000	<i>Derecho de uso sobre bienes cedidos (21X)</i>	
	<i>a Bancos, c/c a la vista (572)</i>	1.000
	<i>a Deudas a largo plazo (171)</i>	49.000
	<i>a Ingresos a distribuir en varios ejercicios por cesión gratuita de bienes (13X)</i>	950.000
_____	x _____	

.../...

.../...

El anterior activo se amortizará teniendo en cuenta la duración del plazo de adscripción, así al cierre de cada uno de los ejercicios se realizará la siguiente anotación:

20.000	<i>Amortización del inmovilizado inmaterial (681)</i> (1.000.000/50)	
	<i>a Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial (281)</i>	20.000
_____	x _____	

Asimismo, al cierre de cada uno de los ejercicios, por la imputación a resultados del ingreso a distribuir en varios ejercicios que se realizará en proporción a la depreciación experimentada por el activo, se realizará la siguiente anotación:

19.000	<i>Ingresos a distribuir en varios ejercicios por cesión gratuita de bienes (13X)</i> (950.000/50)	
	<i>a Ingresos traspasados a resultados del ejercicio por cesión gratuita de bienes (77X)</i>	19.000
_____	x _____	

Además, en relación con la deuda se realizarán las siguientes anotaciones:

1. Reclasificar al cierre de cada uno de los ejercicios (con la excepción del año 50):

1.000	<i>Deudas a largo plazo (171)</i>	
	<i>a Deudas a corto plazo (521)</i>	1.000
_____	x _____	

2. Registrar el pago al comienzo de cada uno de los ejercicios:

1.000	<i>Deudas a corto plazo (521)</i>	
	<i>a Bancos, c/c a la vista (572)</i>	1.000
_____	x _____	

RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS

El arbitraje en el ordenamiento tributario español: una propuesta

Paula VICENTE-ARCHE COLOMA

Ed. Marcial Pons, Madrid, 2005, 230 págs.

Contrasta con la considerable extensión que la introducción del arbitraje adquirió en el Informe publicado en julio de 2001 de la Comisión para el estudio y propuesta de medidas para la reforma de la Ley General Tributaria, el silencio mantenido por la Comisión que dio luz a sus trabajos en 2003, así como la redacción de la ley definitivamente aprobada en diciembre de ese mismo año.

Este carácter *non nato* de la figura, lejos de restar interés a la obra de esta profesora de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad Miguel Hernández de Elche, otorga polémica a la audaz propuesta—como viene a reconocer en su prólogo la Catedrática de la asignatura María Teresa SOLER ROCH— de someter a arbitraje los conflictos suscitados entre la Administración y los contribuyentes, como fórmula propiciatoria de una reducción de la litigiosidad y evitación de las tardanzas en resolver los casos planteados tanto en vía administrativa como jurisdiccional.

El libro consta de una breve introducción, seguida de tres capítulos y rematados con la referencia bibliográfica pertinente. Aquélla sirve para delimitar el objeto del trabajo por medio de dos consideraciones previas: 1.^a La investigación se circunscribe al estudio de la posible implantación del arbitraje en el ordenamiento tributario interno—lo que deja fuera el tratamiento de cuestiones relacionadas con el arbitraje en el ámbito del Derecho Internacional Tributario (art. 25 del Modelo de Convenio de la OCDE) y del Derecho Comunitario (Convención 90/436, de 20 de agosto de 1990, Europea de Arbitraje)—, y 2.^a La introducción de la técnica del arbitraje requiere la previa existencia de una Ley que lo contemple.

El primer capítulo se titula «legitimidad de la utilización del arbitraje en el ámbito tributario». En él comienza la autora aludiendo a los distintos medios para la resolución de conflictos e identifica el arbitraje como un método de solución de conflictos intersubjetivos alternativo al proceso, participando de la característica común de que es un tercer sujeto el que resuelve el litigio; resolución que deberá ser acatada por las partes.

En materia tributaria, frente a las concepciones tradicionales opuestas a la aplicación de los métodos convencionales en atención a la indisponibilidad del crédito tributario, se ha ido abriendo paso la consideración favorable a su empleo como modo de finalización de los procedimientos tributarios que interpreta aquella indisponibilidad en el sentido estricto del crédito tributario, sin alcanzar a la posibilidad de que la voluntad del acreedor y deudor de la relación pueda intervenir en algunos aspectos de la misma.

El siguiente paso consiste en analizar el arbitraje como técnica convencional aplicada en el ámbito jurídico-público, así como las exigencias constitucionales previas a la admisión en el plano tributario. En este punto, la autora se detiene en considerar su compatibilidad con los principios de tutela judicial efectiva y de eficacia (arts. 24.1 y 103.1 CE). El arbitraje, como técnica alternativa a la vía jurisdiccional

ordinaria, no vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva en ninguna de sus manifestaciones, ya que según recogía la exposición de motivos de la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje –sucedida por la Ley 60/2003, de 23 de diciembre–, no implica renuncia de las partes a ese derecho fundamental. Además, frente a la imagen de una justicia contencioso-administrativa sobrecargada de asuntos que tarda en resolver, la utilización de la técnica del arbitraje puede resultar beneficiosa para la salvaguarda del derecho a un proceso sin dilaciones indebidas.

Por otro lado, la profesora VICENTE-ARCHE COLOMA considera que el monopolio jurisdiccional de los juzgados y tribunales (art. 117.3 CE) no limita las posibilidades de implantación del arbitraje –si se instaura con carácter voluntario– para resolver las controversias jurídico-públicas. Tampoco comporta esa limitación la sujeción de la actividad administrativa al control de legalidad de los tribunales (art. 106.1 CE). En cuanto a la compatibilidad del arbitraje con el principio de legalidad, se señala: «cuando las partes deciden, prestando su mutuo consentimiento, que la resolución del caso se lleve a cabo mediante el procedimiento arbitral, no están disponiendo de ningún elemento de la obligación tributaria, ni esencial ni de cualquier otro tipo, simplemente eligen, en vez de la vía administrativa de recurso, el procedimiento arbitral».

Por lo que respecta al marco jurídico que se considera idóneo para la implantación del arbitraje, la autora señala la Ley General Tributaria, a través de una fórmula parecida a la utilizada por el artículo 107.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, es decir, facultando a una ley posterior para que instaure dicha posibilidad y regulando básicamente las reglas y principios a los que dicha normativa debiera ajustarse, opinando asimismo sobre la efectividad que podría tener respecto de la legislación de las Comunidades Autónomas.

El capítulo segundo se dedica al «concepto, ámbito y naturaleza jurídica del arbitraje tributario». A partir del examen de las posiciones que califican el arbitraje como una figura jurisdiccional –encuadrándolo en el Derecho público– o de naturaleza contractual –enmarcándolo en el Derecho privado–, la autora recorre los diversos aspectos que conforman el arbitraje (fundamento y presupuesto de la institución arbitral, origen, causa legitimadora, método de resolución, responsabilidad de los árbitros, decisión o laudo arbitral y sus efectos e impugnabilidad) y llega a la conclusión de que «el arbitraje tributario gozaría de una naturaleza jurídica compleja, compuesta por un *elemento voluntario* o consensual y otro regido por *la Ley*. El primero de ellos se manifiesta en el acuerdo de voluntades de las partes de someter el conflicto a arbitraje –revelado mediante la adopción del convenio arbitral–. A través de él, las partes deciden someter la controversia al juicio de un tercero, obligándose a acatar la decisión adoptada por el mismo –carácter vinculante del laudo–; aspecto que excluye el conocimiento de la controversia por parte del órgano encargado, en principio, de su resolución. Ahora bien, el segundo es el predominante en la institución arbitral en materia tributaria... Es la Ley la que facultaría a ambos sujetos a resolver la cuestión litigiosa mediante arbitraje y, por ello mismo, será la ley la que regule el procedimiento a seguir, la voluntad de los sujetos –Administración y obligado tributario– sólo interviene en un primer momento, para originar el procedimiento arbitral, pero en el resto de cuestiones, intervendrá *la voluntad de la Ley*».

Tras observar diferentes definiciones de arbitraje en otras ramas del Derecho, se abordan los puntos clave para formular una propuesta sobre la viabilidad de su implantación en los procedimientos tributarios –necesidad o no de establecer reglas y principios jurídico-tributarios específicos para la figura, el carácter voluntario o forzoso de su implantación, así como su resolución mediante la aplicación del Derecho o según el saber y entender de los árbitros– y se llega a la siguiente conceptualización de arbitraje tributario: «método voluntario heterocompositivo de resolución de conflictos intersubjetivos planteados en materia tributaria, en el que uno o varios árbitros resuelven el litigio planteado, de manera definitiva, mediante la aplicación del Derecho».

Entre las diferentes posibilidades de determinación del momento procesal oportuno del arbitraje tributario –en la fase de recurso o con carácter previo a la emisión del acto por el órgano administrativo–, la profesora VICENTE-ARCHE COLOMA lo limita a la impugnación por medio de reclamaciones y recursos resueltos en vía administrativa, con independencia del momento en que se formalice el convenio arbitral, que podría adoptarse con carácter previo al momento en que se materialice el conflicto.

El razonamiento lleva a postular el arbitraje como alternativa a la reclamación económico-administrativa tanto en el ámbito de los tributos estatales como de los tributos autonómicos propios, cedidos y recargos sobre estos últimos en el ámbito de las Comunidades Autónomas. En el marco local se pasa revista a la experiencia del Consell Tributari del Ayuntamiento de Barcelona, proponiendo la implantación también del arbitraje como método alternativo a la reimplantación de la vía económico-administrativa en los tributos locales o como alternativa al recurso de reposición.

Respecto del objeto del arbitraje tributario se razona sobre dos aspectos: 1.º Las cuestiones litigiosas que conforman el ámbito objetivo de aplicación de la figura, y 2.º La necesidad de que las partes tengan libre disposición sobre las mismas. Esas cuestiones conflictivas serían todos aquellos aspectos sobre los que la Administración y los obligados tributarios soliciten, del árbitro o árbitros encargados de su resolución, la tutela jurídica de sus intereses.

Después se distingue el arbitraje de otras figuras afines, como la mediación, conciliación, transacción, tasación pericial contradictoria y la junta arbitral regulada en la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas.

El tercer y último capítulo se dedica al «régimen jurídico del arbitraje tributario». Dentro del mismo se plantea –frente a un tipo de arbitraje *ad hoc*, con designación en cada caso de los árbitros por las propias partes del conflicto– la conveniencia de un arbitraje de carácter institucional, donde la administración y designación de los árbitros se efectúe por una institución arbitral que la autora considera que no debería estar insertada en la Administración tributaria. Concretamente, se recomienda que fuese el Consejo de Defensa del Contribuyente el órgano que asumiese las competencias de una institución arbitral.

Luego se comentan los caracteres que habrían de revestir los árbitros encargados de la resolución de los litigios, no bastando para el cometido cualquier licenciado en Derecho o abogado en ejercicio, sino sólo aquellos que acrediten de modo suficiente sus conocimientos en materia tributaria. La autora entiende que el órgano arbitral ha de ser colegiado y no unipersonal porque se estaría decidiendo la cuestión litigiosa con carácter definitivo. También se tratan otros aspectos como el nombramiento y recusación de los árbitros y la competencia territorial del órgano arbitral.

El libro termina con el tratamiento de las cuestiones relativas al convenio arbitral (capacidad, legitimación, contenido, forma y efectos del convenio y renuncia al mismo), aceptación de los árbitros y procedimiento arbitral: gratuidad del mismo, principios aplicables –igualdad, audiencia, oficialidad, celeridad, defensa y contradicción–, iniciación por medio de escrito en el que se haga constar la voluntad de someter la resolución del conflicto a la decisión de los árbitros, fase de alegaciones, pruebas y audiencia, adopción de medidas cautelares y suspensión de la ejecución del acto, así como la finalización con el laudo arbitral, del que se estudian la forma, contenido y plazo de emisión, ejecución y efectos del mismo e impugnabilidad.

Miguel Ángel Martínez Lago



El Régimen Jurídico de Transparencia Fiscal Internacional

José Manuel ALMUDÍ CID

Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 2005, 414 págs.

Con prólogo de Ramón FALCÓN Y TELLA, Catedrático de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad Complutense de Madrid, el Instituto de Estudios Fiscales ha publicado en su colección de estudios jurídicos esta importante investigación de la transparencia fiscal internacional que, pese a coincidir en el tiempo con la aparición de las primeras resoluciones económico-administrativas relacionadas con la aplicación de este complejo régimen, no creo que haga que éste gane en resultados aplicativos prácticos de manera inmediata.

Como es sabido, por medio de la normativa estudiada en esta monografía, se someten a gravamen en nuestro país determinadas fuentes de renta obtenidas por entidades no residentes participadas de forma mayoritaria por personas o entidades que presentan una determinada conexión con el territorio español. Su empleo trata de evitar que quiebre el principio de tributación por la renta mundial, aparte de significar, claro está, un mecanismo antielusivo de carácter específico.

Reconozco que me cuesta mucho no ser parcial con el autor, José ALMUDÍ, y con la obra de la que doy noticia. Conocí al autor en las aulas de la Facultad de Derecho cuando todavía cursaba sus estudios de licenciatura en el tiempo que le quedaba tras la preparación diaria deportiva como miembro del equipo nacional de atletismo. Culminó ambas metas brillantemente y después de realizar sus estudios de tercer ciclo –que simultaneó con el desarrollo del *Máster en Tributación y Asesoría Fiscal* del Centro de Estudios Financieros–, dio por concluida su tesis doctoral, de la que procede este libro, que fue juzgada con la máxima calificación, mereciendo después el premio extraordinario de doctorado del año 2003 y el premio del Instituto de Estudios Fiscales del año 2004.

Estos galardones, como recuerda su director, el profesor FALCÓN, avalan el rigor científico del estudio llevado a cabo, y que con un lenguaje claro y preciso permite no sólo profundizar en el exacto significado y alcance de la transparencia fiscal internacional, sino también llegar a un cabal entendimiento de los problemas que plantea en su actual configuración, lo que sin duda será de enorme utilidad tanto con vistas a un progresivo perfeccionamiento de este régimen (de hecho, algunas de las propuestas incluidas en la tesis han sido ya recogidas por el legislador), como desde la perspectiva de los contribuyentes y de quienes asumen profesionalmente la defensa de los intereses de éstos.

El régimen de transparencia fiscal internacional es un régimen poco estudiado por la doctrina científica. Entre los motivos barajados por el autor para ilustrar sobre dicho desinterés estarían la posibilidad de que su aplicación resulte eludida a través de una relativamente sencilla planificación por parte de los contribuyentes y, por otro lado, la dificultad de proceder a un estudio exhaustivo del régimen porque ello exige el análisis de la normativa interna y comparada. La completa comprensión de la normativa sobre transparencia fiscal internacional requiere, además, como expone ALMUDÍ CID, el análisis de las normas

pertenecientes al Derecho internacional tributario, concebido como un verdadero límite a la soberanía fiscal del Estado español.

El libro del profesor ALMUDÍ consta de cinco capítulos rematados con la extensa indicación de las fuentes bibliográficas consultadas durante la investigación.

En el primer capítulo, se ponen de manifiesto los antecedentes del régimen de transparencia fiscal internacional, surgido en los Estados Unidos en 1937, al adoptar las «*Foreign Personal Holding Company Provisions*» y, posteriormente, con la introducción en 1962, en el *Internal Revenue Code* de la legislación sobre «*Controlled Foreign Companies*». Esta normativa se iría incorporando después en otros Estados, entre los que se encuentra España; primero con la reacción contra el diferimiento impositivo que los contribuyentes podían alcanzar por medio de la interposición de entidades en nuestro territorio y, después, con la regulación de los efectos fiscales de la interposición societaria en el extranjero. Actualmente, la regulación de la figura estudiada se halla en los artículos 92 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y 107 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (aprobados, respectivamente, por medio de los RDLeg. núms. 3 y 4/2004, de 5 de marzo).

Prosigue el trabajo exponiendo las diferencias y similitudes de la transparencia fiscal internacional con el derogado régimen de transparencia interna que se introdujo en la primigenia Ley del IRPF, así como con el régimen de atribución de rentas, tras lo cual se llega a la siguiente propuesta conceptual del primero de dichos regímenes: «obliga a los sujetos pasivos del IRPF y del IS a incluir en su base imponible determinadas rentas pasivas, así como aquellas que determinen una erosión de la base imponible de entidades vinculadas establecidas en nuestro país, obtenidas por entidades no residentes controladas por dichos sujetos. Tales rentas serán objeto de imputación únicamente cuando el impuesto de naturaleza análoga al IS satisfecho por dichas entidades resulte inferior al 75 por 100 del que hubiese correspondido satisfacer aplicando las reglas y principios contenidos en la LIS».

Todavía en el primer capítulo, al referirse al fundamento –jurídico y extrajurídico– del régimen analizado, destaca el tratamiento de los problemas de constitucionalidad que plantea la transparencia. Teniendo en cuenta las líneas generales de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre el principio de capacidad contributiva, ALMUDÍ repasa varios aspectos del régimen de transparencia fiscal internacional que podrían colisionar con el artículo 31 de la Constitución. En primer término, la imputación de rentas a los partícipes en la entidad extranjera, con independencia de que aquéllas hayan sido efectivamente distribuidas. De esta manera, en la mayoría de los supuestos, se estarán gravando rentas potenciales de contribuyentes residentes en nuestro país –lo cual no es, *per se*, inconstitucional–, dado que, cuando los socios formen parte del grupo de control, podrán decidir si dichas rentas son objeto de distribución o no. Sin embargo, en relación a quienes sólo detentan derechos de voto en la entidad extranjera, podría estarse gravando una renta que ni siquiera es potencial para el titular de participaciones en las que se han escindido los derechos económicos y políticos. Entonces, la figura de la transparencia estaría gravando una renta que, por inexistente o ficticia, pospondría el enunciado de la capacidad económica. Esto mismo podría darse, siguiendo el recorrido efectuado por el autor, por la imposibilidad de imputar al partícipe bases impositivas negativas y el hecho de que no se puedan compensar las rentas pasivas obtenidas entre sí. También por la imputación de resultados en situaciones en que se haya desmembrado el dominio de la participación y habida cuenta de las limitaciones impuestas a la deducibilidad de los tributos satisfechos en territorios calificados como paraísos fiscales.

Cierra el primer capítulo del trabajo el señalamiento de los criterios de clasificación de los distintos regímenes de transparencia fiscal internacional –según cuál sea el mecanismo de determinación del ejercicio de un efectivo control por parte de los socios sobre la entidad no residente, la tributación soportada por la entidad extranjera y la naturaleza de los rendimientos obtenidos por la misma– y la somera exposición posterior de los más relevantes sistemas presentes en el Derecho comparado (Alemania, Australia, Canadá, Corea, Dinamarca, EE.UU., Finlandia, Francia, Hungría, Italia, Japón, Nueva Zelanda, Portugal, Reino Unido y Sudáfrica).

El capítulo segundo se ocupa de la naturaleza jurídica del régimen de transparencia fiscal internacional como cláusula antielusión específica –lo cual no estaría reñido con el hecho de tratarse de una norma antidiferimiento impositivo–, perteneciente al ordenamiento interno, pero que incluye un elemento de extranjería en su presupuesto de hecho que provoca la concurrencia de la figura con otras específicas normas de similar factura como son las normas de operaciones vinculadas, de subcapitalización o antiparaíso. Todas estas medidas específicas se encaminan a evitar la elusión fiscal y surgen, como es sabido, por un lado, por la generalización de determinados esquemas elusivos y, por otro lado, por las dificultades prácticas que plantea la aplicación de las cláusulas generales antielusivas previstas por el ordenamiento interno (v. gr.: arts. 15 y 16 de la LGT).

El profesor ALMUDÍ realiza un pormenorizado estudio de las circunstancias que determinarán la prevalencia de cada uno de dichos regímenes antielusivos en los supuestos en que pueden solaparse. Así, en relación con las operaciones vinculadas gravadas por el IS –normativa de exclusiva aplicación administrativa–, en la mayoría de los supuestos se aplicará preferentemente el régimen de transparencia fiscal internacional, lo que tiene importantes consecuencias en el ámbito sancionador.

Sin embargo, el artículo 45 del texto refundido de la Ley del IRPF, a través del que se regulan las operaciones vinculadas en este impuesto, resulta aplicable tanto por el contribuyente como por la Administración, por lo que, normalmente, el socio persona física habrá de realizar el ajuste al que se refiere el número 2 de dicho precepto, lo que no impedirá la posterior imputación por transparencia. Este mismo razonamiento se aplica a la norma sobre subcapitalización, lo que implica que el régimen de transparencia fiscal internacional se verá normalmente desplazado por la aplicación del otro, sin perjuicio de que, cuando la entidad española se endeuda sin exceder los límites fijados por el artículo 20 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, resulte aplicable la transparencia. E igual solución se propone en relación con la limitación a la deducibilidad de los gastos derivados de servicios prestados desde paraísos fiscales.

En cuanto a la concurrencia con las cláusulas generales antielusión, el autor considera que no podrá aplicarse el denominado conflicto en la aplicación de la norma tributaria por existir una norma específica como la de transparencia fiscal internacional; y ello tanto si concurren los requisitos para la imputación de la renta de la sociedad participada, como cuando el contribuyente se encuentra fuera de los límites fijados en el régimen de transparencia (*safe harbors*).

La conclusión alcanzada sobre la naturaleza de la figura examinada pasa por su calificación como «hecho imponible complementario» –de forma similar al derogado régimen de transparencia fiscal interna–, mera ampliación del hecho imponible típico (obtención de renta) por la mera participación en una sociedad extranjera, domiciliada en un territorio de baja tributación, que obtiene determinadas fuentes de renta.

Este razonamiento favorece que el estudio del régimen jurídico de la transparencia fiscal internacional en el ordenamiento jurídico español, que se lleva a cabo en el capítulo tercero, se realice desde la óptica de la teoría clásica del hecho imponible: presupuestos objetivo (aspectos material, espacial, temporal y cuantitativo) y subjetivo, sujetos pasivos a quienes se realiza la imputación, obligaciones formales y facultades administrativas de comprobación e investigación. Una versión resumida del contenido del amplio tratamiento efectuado en el libro que recensamos se encuentra en la aportación realizada por ALMUDÍ CID en el libro dirigido por Fernando SERRANO ANTÓN y publicado por el Centro de Estudios Financieros: *Fiscalidad Internacional* –2.ª edición, Madrid, 2005– (vid. el capítulo 22, págs. 835-912), que ya recibió nuestro comentario desde las páginas de esta Revista (vid. número 265, de abril de 2005, págs. 265-268).

Los dos últimos capítulos se dedican a estudiar los efectos que provoca la concurrencia de la transparencia fiscal internacional con los Convenios de Doble Imposición internacional y con el Derecho Comunitario, tanto originario como derivado. Ambas cuestiones son especialmente complejas, pese a que el autor demuestre sobradamente su sólido bagaje que le permite no sólo exponer con claridad y sistemática los problemas que se presentan y las diferentes soluciones ofrecidas, sino también escoger sin tapujos la alternativa que le parece más razonable en cada caso.

Así, el profesor ALMUDÍ considera que no es posible aplicar el artículo 7 del Modelo de Convenio de la OCDE a todas las situaciones contempladas por la normativa de transparencia fiscal internacional, entre otras razones, porque las rentas obtenidas por una entidad no serán siempre «beneficios empresariales». Es el artículo 10 del citado Modelo el que, a juicio de ALMUDÍ, determina la incompatibilidad de la normativa de transparencia fiscal internacional con los Convenios de Doble Imposición celebrados por España al establecer una restricción temporal al gravamen de los dividendos que pueda distribuir la entidad no residente participada, de modo que, mientras los dividendos no se hagan efectivos, el Estado de residencia de los socios no podrá someterlos a imposición.

Hay que tener en cuenta, además, que en el Modelo de Convenio las sociedades se someten a una tributación independiente a la de sus socios o partícipes y que el hecho de que una sociedad residente de un Estado contratante controle o sea controlada por una sociedad del otro Estado no convierte por sí solo a cualquiera de estas sociedades en establecimiento permanente de la otra. Esto implica que no bastará con garantizar que la doble imposición económica y jurídica que genera la transparencia fiscal internacional se corrija en los términos que pueda contemplar el propio Convenio, sino que además resulta imprescindible que se respete la personalidad jurídica independiente de la entidad participada con todas sus consecuencias en el plano fiscal. Dicha regla sólo podrá romperse en los supuestos en los que se obtenga la renta a través de un establecimiento permanente, por lo que, en su ausencia, el artículo 7.1 del Modelo de Convenio se configura como una *complete distributive rule*, circunstancia que, como señala ALMUDÍ, dará lugar a que el Estado de residencia de los socios deba abstenerse de gravar dichos rendimientos. Cuestión distinta será que, una vez que dicho beneficio se reparta de forma efectiva, tales rendimientos pasen a ser gravados en territorio español como dividendos, puesto que esta posibilidad está expresamente prevista por el Modelo de Convenio de la OCDE.

Finalmente, el autor considera incompatible el régimen de transparencia fiscal internacional con el Derecho comunitario originario, razonándolo sobre la base de la Sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas de 12 de diciembre de 2002, en el caso Lankhorst-Hohorst, sobre el régimen de

subcapitalización alemán, lo que llevó al legislador español a excluir dicho régimen, desde el 1 de enero de 2004, en relación con sociedades residentes en otro Estado miembro, siempre y cuando no se trate de un paraíso fiscal. De ALMUDÍ CID, véase el trabajo «Las libertades fundamentales comunitarias impiden la aplicación del Régimen de Transparencia Fiscal Internacional incluso cuando la entidad participada es residente en terceros Estados», publicado en la revista *Quincena Fiscal*, núm. 19 de 2003, antes de que dicha modificación legislativa se produjera.

Estamos, en suma, ante un trabajo redondo; cosa que ya aventuraba la prolífica *producción menor* del autor —de más pequeña extensión, que no en importancia, por tratarse de artículos de revistas y capítulos de libros— y que, de seguro, pronto estará seguido de otras excelentes monografías que leeremos con mucho gusto.

Miguel Ángel Martínez Lago