

**FEDERACIÓN ARGENTINA DE CONSEJOS PROFESIONALES
DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

CONSEJO EMISOR DE NORMAS DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA (CENCyA)

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES

Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31)

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

El texto de la Interpretación N° 7 sobre “Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31)” fue aprobado el 27 de junio de 2014, y FACPCE recomienda su adopción desde la fecha de su aprobación por la Junta de Gobierno.

Esta Interpretación ha sido derogada por la Resolución Técnica N° 54 (T.O. RT N° 56) “NORMAS CONTABLES PROFESIONALES: NORMA UNIFICADA ARGENTINA DE CONTABILIDAD”, la cual, de acuerdo con lo definido por la Junta de Gobierno de la FACPCE, entra en vigencia para la preparación de estados contables correspondientes a ejercicios iniciados a partir del 1° de julio de 2024 inclusive y permite su aplicación anticipada para la preparación de estados contables correspondientes a ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2023 inclusive.¹

¹ Las fechas referidas a la aplicación de esta Resolución Técnica remiten a las que aprobó la Junta de Gobierno de la FACPCE. La versión definitiva que resulta aplicable en cada jurisdicción, que incluye a la vigencia, es la que apruebe cada CPCE

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

SEGUNDA PARTE

Tema

Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

Alcance general de una Interpretación

De acuerdo con el artículo 16 inciso d) del Reglamento del CENCyA aprobado por la Junta de Gobierno de la FACPCE, una Interpretación de normas profesionales, una vez aprobada por la Junta de Gobierno y por el Consejo Profesional de la jurisdicción, es de aplicación obligatoria como norma contable.

Alcance de esta interpretación

Esta interpretación provee guías sobre diversos aspectos que se consideran aceptables para resolver algunas situaciones incorporadas a las Normas Profesionales Argentinas luego de la aprobación de la Resolución Técnica N° 31 "Modificación de las Resoluciones Técnicas N° 9, 11, 16 y 17. Introducción del modelo de revaluación de bienes de uso excepto activos biológicos" (RT N° 31).

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

Índice

Bienes de uso (excepto activos biológicos)

- Criterio general – utilización del modelo de revaluación (pregunta 1)
- Criterio general – Valor razonable (preguntas 2, 3 y 4)
- Bases para el cálculo de los valores revaluados – jerarquía de valores razonables (preguntas 5 y 6)
- Bases para el cálculo de los valores revaluados – mercado activo (preguntas 7 y 8)
- Bases para el cálculo de los valores revaluados – sucedáneos del valor razonable (pregunta 9)
- Frecuencia de las revaluaciones (pregunta 10)
- Tratamiento uniforme de clases de bienes de uso (preguntas 11 y 12)
- Tratamiento del saldo por revaluación (preguntas 13 y 14)

Propiedades de inversión

- Definiciones, clasificación y transferencias (preguntas 15 a 18)
- Medición contable de las propiedades de inversión (preguntas 19 a 28)

Anexo

Ejemplo de las distintas alternativas de medición de las propiedades de inversión y reconocimiento de resultados, según las categorías de precios de contado sobre las que se basan los respectivos valores netos de realización

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

BIENES DE USO (EXCEPTO ACTIVOS BIOLÓGICOS)

Criterio general – utilización del modelo de revaluación

Pregunta 1

¿Cuándo debe entenderse que existe incertidumbre acerca de la recuperabilidad del mayor valor que sería incorporado a los activos o clase de activos integrantes de bienes de uso (excepto activos biológicos), en el caso de procederse a su revaluación?

Respuesta

Existen distintos grados de incertidumbre en todas las determinaciones sobre la contribución a los flujos futuros de efectivo de todos los activos de una entidad diferentes del efectivo.

A los efectos de la utilización del modelo de revaluación, se entenderá que la contribución a los flujos futuros de efectivo de los activos objeto de la revaluación es “incierto” cuando se estime que no exista alta probabilidad de su concreción.

Antecedentes

El segundo párrafo de la sección 5.11.1.1.2.1 *Criterio General*, de la Resolución Técnica No. 17 (RT N° 17) establece que *“No se podrá optar por la utilización del modelo de revaluación para activos o clase de activos integrantes de bienes de uso (excepto activos biológicos), cuando la contribución de tales bienes a los futuros flujos de efectivo sea incierta. La existencia de una incertidumbre acerca de la recuperabilidad del mayor valor que sería incorporado a los referidos activos, en el caso de procederse a su revaluación, tornará inaceptable la adopción de dicho modelo”*.

El quinto y sexto párrafos de la sección 4.1.1 Activos de la Segunda Parte de la RT N° 17 establecen que *“... se considera que un bien tiene valor para un ente cuando representa efectivo o equivalentes de efectivo o tiene aptitud para generar (por sí o en combinación con otros bienes) un flujo positivo de efectivo o equivalentes de efectivo. De no cumplirse este requisito, no existe un activo para el ente en cuestión”* y *“La contribución de un bien a los futuros flujos de efectivo o sus equivalentes debe estar asegurada con certeza o esperada con un alto grado de probabilidad, y puede ser directa o indirecta.”*

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

Criterio general - valor razonable

Pregunta 2

¿Cuál es el importe a considerar en la determinación del valor razonable del bien revaluado?

Respuesta

El importe a considerar es el que la entidad recibiría por vender el activo en cuestión (“precio de salida”), sin deducir los costos de la transacción, pero sí los costos de transporte –si existieran– dado que el valor razonable depende de la ubicación del bien.

Pregunta 3

¿Quiénes son las “partes interesadas y debidamente informadas” en la transacción descrita en la definición de valor razonable?

Respuesta

Son “participantes del mercado”, compradores y vendedores en el mercado principal (o más ventajoso) del activo que tienen todas las características siguientes:

- (a) Son independientes el uno del otro, es decir, no son partes relacionadas como se definen en el acápite 3.1 de la Resolución Técnica 21.
- (b) Están debidamente informados, teniendo una comprensión razonable del activo y utilizan en la transacción toda la información disponible, incluyendo información que puede obtenerse a través de esfuerzos con la diligencia debida que son los usuales y habituales.
- (c) Son capaces de realizar una transacción para el activo.
- (d) Tienen voluntad de realizar una transacción con el activo, es decir están motivados pero no forzados u obligados de cualquier forma a hacerlo.

Pregunta 4

¿Bajo que circunstancias puede utilizarse el precio de una transacción entre partes relacionadas como un dato de entrada para la medición del valor razonable?

Respuesta

Cuando la entidad tiene evidencia de que la transacción entre partes relacionadas se realizó en condiciones de mercado.

Antecedentes

En 5.11.1.1.2.1 *Criterio General*, de la RT N° 17 se define al “valor revaluado” como el “valor razonable” al momento de la revaluación y se define como “valor razonable” al importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción de contado, realizada en condiciones de independencia mutua.

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

Bases para el cálculo de los valores revaluados – jerarquía de valores razonables

Pregunta 5

¿Cómo se da el orden jerárquico en la interrelación entre los datos de entrada y las técnicas de valoración, para la determinación de los valores razonables?

Respuesta

La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados en mercados activos para activos idénticos u otros datos de entrada observables relevantes y la prioridad más baja al valor razonable calculado utilizando datos de entrada no observables.

Las técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable maximizarán el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizarán el uso de datos de entrada no observables.

Pregunta 6

¿Qué condiciones de utilización del bien deben tenerse en cuenta en la medición de su valor revaluado?

Respuesta

La medición del valor revaluado del bien tendrá en cuenta la capacidad de un participante del mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del bien en su “máximo y mejor uso” o mediante la venta de éste a otro participante del mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso.

El máximo y mejor uso se determinará a partir de la perspectiva de los participantes del mercado incluso si la entidad pretende un uso distinto. Sin embargo, el uso presente por parte de una entidad de un bien se presume que es el máximo y el mejor, a menos que el mercado u otros factores sugieran que un uso diferente por los participantes del mercado resultaría en un valor del activo significativamente mayor.

El máximo y mejor uso de un bien establece la premisa de valoración utilizada para medir el valor razonable del bien, de la forma siguiente:

- (a) El máximo y mejor uso del bien puede proporcionar el valor máximo para los participantes del mercado mediante su utilización en combinación con otros activos como un grupo (como se instaló o configuró, en cualquier caso, para su uso) o en combinación con otros activos y pasivos (por ejemplo un negocio).
- (b) El máximo y mejor uso de un bien puede proporcionar, aisladamente, el valor máximo para los participantes del mercado. Si el máximo y mejor uso del bien es utilizarlo de forma aislada, el valor razonable del activo es el precio que recibiría en una transacción presente por vender el activo a participantes del mercado que lo utilizarían de forma independiente.

Antecedentes

En la sección 5.11.1.1.2.2 *Bases para el cálculo de los valores revaluados* de la RT N° 17, se establece que “*La determinación de los importes revaluados de bienes de uso (excepto activos*

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

biológicos), debe hacerse en función de las ... bases, en orden jerárquico”; y a continuación se incluyen tres técnicas de valoración, la del enfoque del mercado (puntos a) y b) de la sección), la del enfoque del ingreso (punto c)(i) de la sección) y la del enfoque del costo (punto c)(ii) de la sección).

En la aplicación de dichas técnicas de valoración es posible utilizar:

(i) datos de entrada “observables” - datos de entrada que están desarrollados utilizando datos de mercado, tales como información disponible públicamente sobre los sucesos o transacciones reales, y que reflejan los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo - y

(ii) datos de entrada “no observables” - datos de entrada para los que los datos de mercado no están disponibles y que se han desarrollado utilizando la mejor información disponible sobre los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo.

Bases para el cálculo de los valores revaluados - mercado activo

Pregunta 7

¿Cómo debe interpretarse al término “sobre una base de negocio en marcha” en la definición de mercado activo?

Respuesta

Debe interpretarse como “en forma regular” o “regularmente”.

Pregunta 8

¿En caso de existir más de un mercado activo al que tiene acceso la entidad que está aplicando el modelo de revaluación, cuál de ellos debe ser considerado para la revaluación?

Respuesta

El mercado activo al que tiene acceso la entidad a considerar para la determinación del valor revaluado del activo será: (a) el mercado principal del activo; o (b) en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso para el activo, donde:

Mercado principal es el mercado con el mayor volumen y nivel de actividad para el activo.

Mercado más ventajoso es el mercado que maximiza el importe que se recibiría por vender el activo, después de tener en cuenta los costos de transacción y los costos de transporte.

Antecedentes

De acuerdo con la sección 5.11.1.1.2.2. *Bases para el cálculo de los valores revaluados* de la RT N° 17, “*Un mercado activo es aquel en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha*”.

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

Bases para el cálculo de los valores revaluados – sucedáneos del valor razonable

Pregunta 9

¿Para la determinación de los valores razonables de los bienes de uso, cuando una entidad escoja adoptar dicho modelo, es posible utilizar como sucedáneo del valor razonable a los “valores fiscales”, “tasaciones fiscales”, “valores inmobiliarios de referencia”, “tablas de valores” y similares informados por organismos reguladores, o a los “montos asegurados”, incluidos en una póliza de seguros, o estimaciones de valor similares, utilizadas para el cálculo de impuestos, tasas, contribuciones, primas de seguro y otros?

Respuesta

Los valores mencionados en la pregunta generalmente no cumplen con la definición de valores razonables. Solo podrían utilizarse en la medida en que se pueda constatar que dichos valores cumplen con las definiciones de valor razonable incluidas en la RT N° 17 y en esta Interpretación.

Frecuencia de las revaluaciones

Pregunta 10

¿Cómo debe proceder una entidad si ha optado por valorar sus bienes de uso aplicando el modelo de revaluación, y deja de efectuar las revaluaciones con la frecuencia requerida?

Respuesta

La entidad deberá justificar detalladamente la razón por la que deja de efectuar revaluaciones; y deberá aplicar el modelo de costo original (en su caso, menos depreciaciones), de manera de obtener una medición contable de los bienes por el menor importe entre:

- la medición contable que el bien hubiese tenido si nunca se hubiese aplicado el modelo de revaluación (es decir, el valor residual del bien que resultaría de la aplicación del modelo de costo original neto de depreciaciones, a la fecha de la medición); y
- el valor recuperable.

La entidad podrá dejar de aplicar el modelo de revaluación si el cambio da lugar a un mejor cumplimiento de la sección 3 *Requisitos de la Información Contenida en los Estados Contables* de la segunda parte de la Resolución Técnica No. 16, aunque es altamente improbable que se pueda dar esta situación.

Lo descrito anteriormente constituye un cambio de política contable y, por lo tanto, deberá aplicarse el tratamiento dispuesto en la Sección 4.10 *Modificaciones de resultados de ejercicios anteriores de la RT N° 17* y revelar la justificación de dicha situación en nota a los estados contables, de acuerdo con lo requerido en la sección B.14 del Capítulo VII *Información Complementaria* de la Segunda Parte de la Resolución Técnica No. 8.

Luego del cambio de política contable los estados contables no reflejarán importe alguno por saldo por revaluación (se revertirá el saldo existente), debido a que la entidad estará aplicando uniformemente un modelo de costo original para todos los períodos presentados.

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

Antecedentes

En la sección 5.11.1.1.2.3. *Frecuencia de las revaluaciones* de la RT N° 17, se establece que: “*Las revaluaciones se harán con una regularidad que permita asegurar que el importe contable no difiera significativamente del valor razonable a la fecha de cierre del período o ejercicio. ...*”

Tratamiento uniforme de clases de bienes de uso

Pregunta 11

¿Si no puede medirse de manera confiable el valor razonable de uno de los elementos dentro de una clase de bienes revaluados, puede aplicarse el modelo de revaluación a dicha clase?
¿Cómo deben medirse tales elementos?

Respuesta

Existe una presunción refutable de que una entidad podrá medir, de forma confiable y continua, el valor razonable de los bienes de uso. Sin embargo, pueden existir casos excepcionales, cuando el mercado para alguno de los elementos dentro de una clase de elementos pertenecientes a bienes revaluados está inactivo (es decir existen pocas transacciones recientes, las cotizaciones de precios no son actuales o los precios de transacciones observadas indican que el vendedor estuvo forzado a vender), y no se pueda disponer de otras formas de medir el valor razonable previstas en la sección 5.11.1.1.2.2. *Bases para el cálculo de los valores revaluados* de la RT N° 17.

Si una entidad determinase que el valor razonable de alguno de los elementos dentro de una clase de elementos pertenecientes a bienes revaluados no se puede medir confiablemente de una forma continuada, la entidad medirá dicho elemento aplicando el modelo del costo original de la sección 5.11.1.1.1 de la RT N° 17, efectuando la revelación correspondiente en nota a los estados contables.

El concepto de “imposibilidad de estimación confiable del valor razonable” debe ser utilizado sólo en circunstancias excepcionales. Cuando existen elementos significativos dentro de una clase de elementos pertenecientes a bienes revaluados para los que se estime que será frecuente la imposibilidad de determinar su valor razonable de manera confiable, la entidad deberá aplicar el modelo de costo original para todos los elementos de esa clase.

Pregunta 12

¿En cuántos períodos contables debe completarse una revaluación en etapas de una clase de activos?

Respuesta

La revaluación en etapas de una clase de activos deberá ser efectuada de manera tal que al cierre de un período (ejercicio anual o período trimestral) en que se presentan estados contables, todos los elementos de la clase de activos hayan sido revaluados durante un mismo período contable (ejercicio anual o período trimestral, según corresponda).

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

Si existieran variaciones significativas de los valores de los bienes revaluados entre la fecha de la revaluación y el cierre del período contable en cuestión, la revaluación practicada deberá actualizarse.

Antecedentes

En la sección 5.11.1.1.2.5 de la RT N° 17 se establece que *“Los elementos pertenecientes a una clase se revaluarán simultáneamente con el fin de evitar revaluaciones selectivas, y para evitar la inclusión en los estados contables de partidas que contendrían una mezcla de costos y valores referidos a diferentes fechas. No obstante, una clase de activos puede ser revaluada en etapas siempre que la revaluación de esa clase se complete en un intervalo suficientemente corto de tiempo como para que los valores se mantengan constantemente actualizados.”*

Tratamiento del saldo por revaluación

Pregunta 13

¿Cómo debe ejercerse la opción de escoger la alternativa de tratamiento del saldo por revaluación para su transferencia a resultados no asignados?

Respuesta

La definición del criterio para transferir el saldo por revaluación a resultados no asignados constituye una selección de criterios contables. La entidad deberá elegir una única alternativa de tratamiento para la transferencia a resultados no asignados del saldo por revaluación originado en la aplicación del modelo de revaluación para un elemento, clase o rubro de activos.

Es decir, si escoge el criterio de transferir el saldo por revaluación a resultados no asignados recién cuando un activo sea retirado, o cuando la entidad disponga de él por venta u otra razón, o en un momento posterior, deberá hacerlo para el saldo originado en la medición de la totalidad de los elementos, clases o rubros de activos para los que se aplicó el modelo de la revaluación, no pudiendo optar por la transferencia parcial del saldo por revaluación a resultados no asignados, a medida que algunos de dichos elementos, clases o rubros de activos sean consumidos por la entidad; y viceversa.

Pregunta 14

¿A los efectos del cálculo del importe a transferir del saldo por revaluación a resultados no asignados, pueden efectuarse agrupaciones?

Respuesta

No.

De la misma manera que las comparaciones entre importe revaluado e importe contable anterior a la revaluación deben efectuarse bien por bien, a los efectos de la contabilización del saldo por revaluación o resultados, el importe del saldo por revaluación a transferir a resultados no asignados debe calcularse bien por bien.

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

Antecedentes

La sección 5.11.1.1.2.7 *Tratamiento del saldo por revaluación* de la RT N° 17 establece diversas alternativas de tratamiento del saldo por revaluación de un elemento de bienes revaluados: (i) transferencia total del saldo por revaluación a resultados no asignados recién cuando el activo sea retirado, o cuando la entidad disponga de él por venta u otra razón, o en un momento posterior; o (ii) transferencia parcial del saldo por revaluación a resultados no asignados, a medida que el activo sea consumido por la entidad

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Definiciones, clasificación y transferencias

Pregunta 15

¿Cómo se compatibilizan las definiciones de propiedades de inversión incluidas en las Resoluciones Técnicas N° 9 y 17?

Respuesta

Las definiciones de propiedades de inversión incluidas en las Resoluciones Técnicas N° 9 y 17 se compatibilizan del siguiente modo:

Las propiedades de inversión son bienes inmuebles – terrenos, construcciones o parte de una construcción (i) que posee un propietario o (ii) que han sido incorporados en el activo de un arrendatario / locatario en un/a arrendamiento / locación financiera, destinados a (1) obtener renta, a través de su locación o arrendamiento operativo a terceros, o (2) a acrecentamiento de valor a largo plazo, manteniéndolos desocupados hasta su venta con independencia de si esa actividad constituye o no alguna de las actividades principales del ente.

Como se menciona en el párrafo anterior, los bienes inmuebles incorporados en el activo del arrendatario / locatario como resultado de un arrendamiento / locación financiera, que tengan el destino definido en dicho párrafo, deben ser clasificados como propiedades de inversión.

Pregunta 16

¿Cuáles son ejemplos de activos que admiten o no admiten ser clasificados como propiedades de inversión?

Respuesta

Los siguientes casos son ejemplos de propiedades de inversión:

- Un terreno que se tiene para obtener acrecentamiento del valor del bien a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, en el marco de las actividades ordinarias del negocio.
- Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como propiedad ocupada por el dueño o para venderse a corto plazo, en el marco de las actividades ordinarias del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener apreciación del valor del bien).

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

- Una construcción que sea propiedad de la entidad (o bien una construcción obtenida a través de un arrendamiento financiero) y esté alquilada a través de uno o más arrendamientos operativos.
- Una construcción que esté desocupada y se tiene para ser arrendada a través de uno o más arrendamientos operativos.
- Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para obtener renta o acrecentamiento del valor del bien en el futuro.

Los siguientes son ejemplos de partidas que no son propiedades de inversión:

- Inmuebles con el propósito de venderlos en el marco de las actividades ordinarias del negocio o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta.
- Inmuebles que están siendo construidos o mejorados por cuenta de terceras personas.
- Propiedades ocupadas por el dueño¹, incluyendo, entre otros, las propiedades que se tienen para su uso futuro como propiedades ocupadas por el dueño, propiedades que se tienen para realizar en ellas construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el dueño, propiedades ocupadas por empleados (paguen o no rentas según su valor de mercado) y propiedades ocupadas por el dueño en espera de desprenderse de ellas.
- Las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.

Pregunta 17

Ciertas propiedades se componen de una parte que se tiene para ganar rentas o acrecentamiento de valor (propiedades de inversión), y otra parte que se destina a la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos (bienes de uso).

Otras propiedades se destinan a la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos durante una parte del período contable.

¿Cómo deben clasificarse estas propiedades a los efectos de su contabilización?

Respuesta

Si las partes componentes pueden ser vendidas separadamente (o colocadas por separado en régimen de arrendamiento financiero), la entidad las contabilizará también por separado.

Si no fuera así, la propiedad únicamente podrá ser clasificada como propiedad de inversión cuando:

- se destine una porción insignificante de ella para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos; o

¹ Propiedades ocupadas por el dueño son las propiedades que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

- se destine durante una parte insignificante del período contable para la producción o suministro de bienes y servicios o para fines administrativos.

La entidad deberá revelar en la información complementaria a los estados contables las bases de su clasificación y la situación de que un rubro incluye parte de activos con un destino diferente.

Pregunta 18

¿Está permitido efectuar transferencias a, o de, propiedades de inversión? ¿Cuándo pueden efectuarse dichas transferencias?

Respuesta

Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su destino, que se haya evidenciado por:

- el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a una propiedad ocupada por el dueño,
- el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a bienes de cambio (cuando la entidad decida disponer de una propiedad de inversión sin hacer un desarrollo específico, continuará calificando a la propiedad como de inversión hasta que sea dada de baja en cuentas y no lo tratará como si fuera un elemento de los bienes de cambio);
- el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una propiedad ocupada por el dueño a una propiedad de inversión; o
- el inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de bienes de cambio a propiedad de inversión;
- en la medida en que, en base a las circunstancias existentes a la fecha de cierre de los estados contables y a la intención de la dirección de la entidad, no resulte previsible el retorno a la situación anterior.

Cuando la entidad utiliza el modelo del costo original, las transferencias entre propiedades de inversión, propiedades ocupadas por el dueño y bienes de cambio, no varían el importe en libros ni el costo de dichas propiedades, a efectos de medición o información a revelar.

Para la transferencia de propiedades de inversión, contabilizadas según su valor neto de realización, a propiedades ocupadas por el dueño o a bienes de cambio, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores será el valor neto de realización en la fecha del cambio de destino.

Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, que se contabilizará por su valor neto de realización, la entidad aplicará la sección 5.11.1. “*Bienes de uso excepto activos biológicos*” de la RT N° 17 hasta la fecha del cambio de destino. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado aplicando la sección 5.11.1 antes mencionada y el valor neto de realización, de la siguiente forma:

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

Si el valor neto de realización es mayor que la medición contable anterior, se reconocerá la ganancia resultante siempre que el valor neto de realización haya sido determinado en base a precios de contado descriptos en el punto a) de la Respuesta a la Pregunta N° 24 de esta Interpretación. Si no se cumple esta condición, la medición contable se efectuará al costo original (o al último valor corriente) que se hubiere contabilizado, menos su depreciación acumulada, siguiendo los criterios descriptos en la sección 5.11.1 (bienes de uso excepto activos biológicos).

Si el valor neto de realización es menor que la medición contable anterior, se reconocerá la pérdida resultante, independientemente de la categoría de precios de contado que se utilice para la determinación del valor neto de realización.

En caso de la transferencia de un elemento desde bienes de cambio a propiedades de inversión, para contabilizarlo por su valor neto de realización, cualquier diferencia entre el valor neto de realización de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del periodo.

Antecedentes

En la sección 5.11.2.1. *Propiedades de Inversión* de la RT N° 17 se menciona “*Se incluyen en esta sección las propiedades que se encuentren alquiladas a terceros a través de un arrendamiento operativo o se mantienen desocupadas con fin de acrecentamiento de valor a largo plazo, hasta su venta, con prescindencia de si ese destino de los bienes se corresponde o no con la actividad principal del ente.*”

En el Capítulo II, A.6. *Propiedades de Inversión* de la Resolución Técnica No. 9, se define a estas como “*los bienes inmuebles (terrenos o construcciones) destinados a obtener renta (locación o arrendamiento) o acrecentamiento de su valor, con independencia de si esa actividad constituye o no alguna de las actividades principales del ente.*”

Medición contable de las propiedades de inversión

Pregunta 19

¿Cuáles son las alternativas que tiene una entidad para la medición contable de las propiedades de inversión? ¿Cómo debe interpretarse al término “alternativamente” cuando una entidad efectúe la medición contable de sus propiedades de inversión?

Respuesta

La entidad tendrá la elección de valuar sus propiedades de inversión aplicando el método del “costo original menos depreciación acumulada” o a su “valor neto de realización”.

La elección deberá ser efectuada para todo el grupo de bienes clasificados como propiedades de inversión.

Si la entidad opta por el modelo de “costo original menos depreciación acumulada”, esta no podrá aplicar el “valor neto de realización” para ninguna de sus propiedades de inversión.

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

Si la entidad opta por aplicar el “valor neto de realización”, esta no podrá aplicar el modelo de “costo original menos depreciación acumulada”, para ninguna de sus propiedades de inversión para las cuales pueda obtenerse un valor neto de realización.

Pregunta 20

¿Puede una entidad que ha elegido medir a sus propiedades de inversión aplicando el “valor neto de realización” cambiar el criterio adoptado y pasar a medir sus propiedades de inversión aplicando el modelo del “costo original menos depreciación acumulada”?

Respuesta:

No.

Si la entidad ha medido previamente una propiedad de inversión por su valor neto de realización, continuará midiéndola a su valor neto de realización hasta que se disponga de la misma (o hasta que la propiedad sea ocupada por su dueño, o la entidad comience la transformación de la propiedad para venderla en el curso ordinario de su actividad) aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.

Pregunta 21

¿Para una entidad que haya adoptado la aplicación del “valor neto de realización”, es necesario cumplir con la condición de que *“el precio de venta esté asegurado por contrato”*, para poder reconocer la ganancia resultante cuando el valor neto de realización es mayor que la medición contable anterior?

Respuesta:

No.

Se entiende que la condición mencionada en la pregunta – *que el precio de venta esté asegurado por contrato* – sólo aplica a los activos no corrientes que se mantienen para su venta.

En consecuencia, para las propiedades de inversión solo aplica la condición de que *“exista un mercado efectivo para la negociación de los bienes y su valor neto de realización pueda determinarse sobre la base de transacciones de mercado cercanas a la fecha de cierre para bienes similares”*.

Pregunta 22

¿Qué se entiende por “mercado efectivo” para la negociación de propiedades de inversión y activos no corrientes que se mantienen para su venta?

Respuesta

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

La mención de “mercado efectivo” debe entenderse como una referencia al “mercado activo”, es decir aquel mercado en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Pregunta 23

¿Cuáles son las características del “precio de contado” a considerar en la determinación del valor neto de realización de la propiedad de inversión?

Respuesta

El precio de contado es el que se recibiría por vender el activo en cuestión (“precio de salida”), en una transacción de contado, realizada entre partes interesadas y debidamente informadas² en condiciones de independencia mutua.

El precio de contado excluye específicamente un precio incrementado o rebajado por plazos o circunstancias especiales tales como financiación atípica, acuerdos de venta con arrendamiento financiero posterior, contrapartidas especiales o rebajas concedidas por alguien relacionado de alguna manera con la venta.

El precio de una propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales, así como los supuestos razonables y defendibles que representen la visión de los participantes de mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo (incluyendo pagos por arrendamiento y otras salidas de efectivo) que pudieran esperarse con relación a la propiedad.

La aplicación de sucedáneos como “valores fiscales”, “tasaciones fiscales”, “valores inmobiliarios de referencia”, “tablas de valores” y similares informados por organismos reguladores, o a los “montos asegurados”, incluidos en una póliza de seguros, o estimaciones de valor similares, utilizadas para el cálculo de impuestos, tasas, contribuciones, primas de seguro y otros, generalmente no cumplen con la definición de valores razonables. Solo podrían utilizarse en la medida en que se pueda constatar que dichos valores cumplen con las definiciones de valor razonable incluidas en la RT N° 17 y en esta Interpretación.

Pregunta 24

¿Cuáles son los lineamientos a seguir para la determinación del “precio de contado” en la determinación de valor neto de realización, cuando una entidad escoge su aplicación para efectuar la medición contable de sus propiedades de inversión?

Respuesta

² Las “partes independientes” o “partes interesadas y debidamente informadas” son los participantes del mercado que se describen en la Pregunta 3 de esta Interpretación.

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

La entidad deberá seguir los lineamientos incluidos en esta respuesta y, supletoriamente, los incluidos en la sección 5.11.1.1.2.2. *Bases para el cálculo de valores revaluados* de la RT N° 17.

- a) La mejor evidencia de un precio de contado se obtiene, normalmente, de los precios actuales en un mercado activo para propiedades de similar naturaleza en la misma localidad y condiciones, y provenientes de arrendamientos y otros contratos similares. A estos efectos, la entidad tendrá cuidado de identificar cualquier diferencia en la naturaleza, localización o condición de la propiedad, así como en las condiciones de los contratos de arrendamiento y los otros contratos relacionados con la misma.
- b) Ante la ausencia de precios actuales en un mercado activo, del tipo descrito en el párrafo anterior, una entidad considerará información de diferentes fuentes, entre las que se incluyen:
 - precios actuales en un mercado activo para propiedades de diferente naturaleza, condiciones o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento, u otros contratos, con características diferentes), ajustados para reflejar dichas diferencias;
 - precios recientes en mercados menos activos, con ajustes para reflejar cualquier cambio en las condiciones económicas desde la fecha en que ocurrieron las transacciones a los precios indicados.; o
 - otros, como por ejemplo proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones confiables de flujos futuros de efectivo, apoyadas por las condiciones que se den en cualquier arrendamiento u otro contrato existente y (cuando sea posible) por evidencia externa, tales como rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, utilizando tasas de interés que reflejen la evaluación actual del mercado sobre la incertidumbre en la cuantía y calendario de los flujos de efectivo.

Pregunta 25

¿Cuáles de las categorías de precios de contado descritas en la Respuesta a la Pregunta N°24 cumplen con la condición establecida para reconocer una ganancia cuando el valor neto de realización de una propiedad de inversión es mayor que la medición contable anterior?

Respuesta

La categoría de precios de contado que cumple con la condición para reconocer una ganancia en cualquier circunstancia es la correspondiente a los precios actuales en un mercado activo para propiedades de similar naturaleza en la misma localidad y condiciones, y sujetos a arrendamientos y otros contratos similares [se refiere a los precios de contado descritos en el punto a) de la Respuesta a la Pregunta No. 24].

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

Pregunta 26

¿En qué situaciones pueden ser utilizadas para la determinación de valores netos de realización las categorías de precios de contado descritas en el punto b) de la Respuesta a la Pregunta No. 24?:

Respuesta:

Pueden ser utilizadas para la determinación de valores netos de realización cuando el valor neto de realización de una propiedad de inversión es menor que la medición contable anterior; y solo dan lugar al reconocimiento de ganancias cuando como consecuencia de la aplicación del “valor neto de realización” la medición contable anterior sea menor al importe que hubiera resultado de aplicar el modelo de costo original menos depreciación acumulada y hasta el límite de dicho importe. Este concepto se desarrolla con mayor amplitud en las Respuestas a las Pregunta N° 27 y 28.

Pregunta 27

Para una entidad que haya aplicado el “valor neto de realización”: ¿Cuál es el tratamiento contable aplicable cuando el valor neto de realización de la propiedad de inversión al cierre del período sea menor que la medición contable anterior?

Respuesta:

La medición contable de la propiedad de inversión en cuestión se efectuará al valor neto de realización al cierre del período, reconociendo la pérdida resultante, independientemente de la categoría de precio de contado sobre la que se haya basado la determinación del valor neto de realización al cierre del período.

Pregunta 28

Para una entidad que haya aplicado el “valor neto de realización”: ¿Cuál es el tratamiento contable en períodos posteriores al de reconocimiento de la pérdida por desvalorización de una propiedad de inversión, cuando el valor neto de realización de la propiedad de inversión al cierre del período posterior sea superior a la medición contable anterior?

Respuesta:

El tratamiento contable en períodos posteriores dependerá de la categoría de precio de contado sobre la que se base la determinación del valor neto de realización al cierre del período posterior:

- a) Si la determinación del valor neto de realización de la propiedad de inversión al cierre del período posterior está basada en precios actuales en un mercado activo para propiedades de similar naturaleza en la misma localidad y condiciones, y sujetos a arrendamientos y otros contratos similares, se reconocerá el mayor valor de la propiedad de inversión y la ganancia resultante en los resultados del período.

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

b) Si la determinación del valor neto de realización de la propiedad de inversión al cierre del período posterior está basada en otras categorías de precios de contado:

b.1) Cuando la medición contable anterior de la propiedad de inversión sea mayor al importe que resultaría de efectuar la medición contable al costo original que se hubiere contabilizado, menos su depreciación acumulada:

No se reconocerá el mayor valor de propiedad de inversión.

b.2) Cuando la medición contable anterior de la propiedad de inversión sea menor al importe que resultaría de efectuar la medición contable al costo original que se hubiere contabilizado, menos su depreciación acumulada:

Se reconocerá el mayor valor de la propiedad de inversión con el límite del importe que resultaría de efectuar la medición contable al costo original que se hubiere contabilizado, menos su depreciación acumulada, y la ganancia resultante en los resultados del período.

En el Anexo a esta Interpretación se incluye un ejemplo simple de las distintas alternativas de medición de las propiedades de inversión y reconocimiento de resultados, según las categorías de precios de contado sobre las que se basan los respectivos valores netos de realización

Antecedentes

En la sección 5.11.2.3 *Medición contable de los bienes incluidos en las secciones 5.11.2.1 y 5.11.2.2* de la RT N° 17 se establece:

La medición contable de estos bienes se efectuará, alternativamente, de acuerdo con alguno de los siguientes criterios primarios:

a) al costo original menos su depreciación acumulada, siguiendo los criterios descritos en la sección 5.11.1 (Bienes de uso excepto activos biológicos), o

b) a su valor neto de realización, determinado de acuerdo con las normas de la sección 4.3.2 (Determinación de valores netos de realización).

Si el valor neto de realización es mayor que la medición contable anterior, se reconocerá la ganancia resultante, siempre que:

a) exista un mercado efectivo para la negociación de los bienes y su valor neto de realización pueda determinarse sobre la base de transacciones de mercado cercanas a la fecha de cierre para bienes similares; o

b) el precio de venta esté asegurado por contrato.

Si no se cumple alguna de las condiciones anteriores, la medición contable se efectuará al costo original (o al último valor corriente) que se hubiere contabilizado, menos su depreciación acumulada, siguiendo los criterios descritos en la sección 5.11.1 (Bienes de uso excepto activos biológicos).

En la sección 4.3.2 *Determinación de valores netos de realización* de la RT N° 17 se establece que

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

“En la determinación de los valores netos de realización se considerarán: (a) los precios de contado correspondientes a transacciones no forzadas entre partes independientes en las condiciones habituales de negociación; (b) los ingresos adicionales, no atribuibles a la financiación, que la venta genere por sí (por ejemplo: un reembolso de exportación); y (c) los costos que serán ocasionados por la venta (comisiones, impuesto a los ingresos brutos y similares)”.

En la sección 5.11.1.1.2.2 Bases para el cálculo de los valores revaluados de la RT N° 17 se define que *“un mercado activo es aquel en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha”.*

INTERPRETACIÓN N° 7 DE NORMAS PROFESIONALES: Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31).

Anexo

A continuación se incluye un ejemplo simple de las distintas alternativas de medición de las propiedades de inversión y reconocimiento de resultados, según las categorías de precios de contado sobre las que se basan los respectivos valores netos de realización.

Las categorías de precios de contado se identifican en el ejemplo de la siguiente manera:

Precios de contado “Categoría A”: precios actuales en un mercado activo para propiedades de similar naturaleza en la misma localidad y condiciones, y provenientes de arrendamientos y otros contratos similares.

Precios de contado “Categoría B”: los restantes precios de contado.

Período	Descripción	Medición de la Propiedad de Inversión	Valor en libros de la propiedad de inversión	Reconocimiento en resultados del período
1	Se compra una propiedad de inversión en \$100 (a los efectos de simplificar el ejemplo, se asume que no se deprecia)	\$100	\$100	-
2	VNR basado en la Categoría A de precios de contado	\$130	\$130	Se reconoce una ganancia de \$30
3	VNR basado en la Categoría B de precios de contado	\$150	\$130	-
4	VNR basado en la Categoría B de precios de contado	\$120	\$120	Se reconoce una pérdida de \$10
5	VNR basado en la Categoría B de precios de contado	\$145	\$120	-
6	VNR basado en la Categoría B de precios de contado	\$80	\$80	Se reconoce una pérdida de \$40
7	VNR basado en la Categoría B de precios de contado	\$115	\$100	Se reconoce una ganancia de \$20 (hasta el límite del costo original que se hubiere contabilizado, neto de depreciación acumulada, si la hubiere – en este caso no la hay)
8	VNR basado en la Categoría A de precios de contado	\$140	\$140	Se reconoce una ganancia de \$40