

"Nueva Clasificación de Activos; su consecuencia en el Patrimonio Neto"

Autor:

Casabianca, María Luz; Perotti, Hernán José y Taboada Pinheiro, Laura Edith

E-mail

lucycasabianca@yahoo.com.ar - rolyperotti@hotmail.com – ltaboada@face.ufmg.br

Eje Temático

Contabilidad y Tributación

1. INTRODUCCIÓN

No es usual ni común toparse con un reordenamiento del activo; sin embargo eso fue lo que aconteció hace dos años en nuestro país, luego de haberse mantenido invariable por veinticuatro años seguidos. Y se trata de un proceso que sigue perfeccionándose, al punto que este año aparecieron nuevas disposiciones al respecto con la sanción de la Resolución Técnica (RT) N° 40.

Así es que se incorporó al activo no corriente el rubro *Propiedades de inversión*, una nueva categorización con particularidades tales que, a contrapelo de las normas internacionales con las que la profesión argentina aspira a armonizar, este rubro hoy se puede medir opcionalmente a valor neto de realización, lo cual hace muy vulnerable al patrimonio neto, según se explicará en este trabajo.

Repasando brevemente los acontecimientos, puede decirse que, desde que la RT N° 9 fue sancionada en 1987 indicando cómo presentar los estados contables, recién introdujo el nuevo rubro Propiedades de inversión, a través de la RT N° 31, a partir de 2012.

Las propiedades de inversión son terrenos, edificios o construcciones que las empresas destinan a renta o acrecentamiento de valor, con independencia de la actividad principal de ente. Es interesante prestar atención que solo admite inmuebles, pero que *no son todos*, y es aquí donde se produce cierto "enredo", dado que un mismo tipo de bien puede pertenecer a diferentes rubros.

En este sentido pueden plantearse varios casos posibles: a) si el inmueble está destinado a la venta en el curso habitual de los negocios, se presenta en el rubro Bienes de cambio; b) si está desafectado para su venta inmediata, se expone en el rubro Otros activos; c) los que se emplean en la actividad principal, integran Bienes de uso; d) aquellos inmuebles dedicados en la producción

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

"Conocimiento e Innovación en la FCE"

de bienes o servicios, por más que su destino sea temporal, son Bienes de Uso y por último, e) si un inmueble se ubicaba en *Inversión permanente*, dado que su fin es generar renta o acrecentamiento de valor, ahora pertenece a *Propiedades de inversión*.

Además cabe preguntarse, ¿qué acontece cuando un inmueble tiene dos destinos concomitantes? Es decir ¿qué ocurre cuando en parte se lo emplea para la producción y en parte se lo aplica a generar renta? (una situación nada excepcional para este tipo de bien). En casos así, la solución es presentarlo en rubros separados si y solo si: a) pueden venderse por separado o, b) pueden colocarse por separado en régimen de arrendamiento financiero. De lo contrario, el inmueble únicamente se expone en el rubro Propiedades de inversión cuando: a) se usa una porción insignificante para la producción de bienes y servicios o, b) se haya usado durante un breve período para la producción de bienes y servicios.

Como se observa, existe una multiplicidad de factores a considerar. A esta altura puede también introducirse la Interpretación N° 7, norma de aplicación obligatoria, e informar que en este año 2014 no solo fue sancionada la RT N° 40, sino que también se aprobó esta interpretación para ofrecer mayores precisiones en cuanto al tema exposición y profundizar el tratamiento contable de los rubros Propiedades de inversión y Otros activos.

Es por lo expuesto, y dado que después de tantos años cambió la estructura patrimonial (con los movimientos que suscita esta incorporación), que no deben pasar desapercibidos: en la presente ponencia, precisamente en el acápite *Análisis e interpretación de resultados*, el marco teórico centra su atención en:

- a) Presentación del nuevo rubro *Propiedades de inversión*.
- b) Posibles ubicaciones de los inmuebles en el patrimonio de las organizaciones.
- c) Criterios de medición admitidos.
- d) Consecuencias de adoptar el valor neto de realización (VNR).
- e) Requisitos de la información complementaria.

Por último, se analiza como inciso f) Implicancias sobre la cuantía y composición del patrimonio neto, a través de un caso práctico comentado que aplica valor de *costo*, *VNR* y *valor razonable*.

Esta última parte responde al principal objetivo del Proyecto de investigación CAI+D 2011 denominado "*El reconocimiento contable del patrimonio neto. Implicancias económicas y jurídicas*". No podemos soslayar que el mayor valor de un inmueble incide significativamente en el patrimonio, pues bien, en la ponencia destacamos qué cuestiones hay que tener en cuenta antes de decidirse por medir a VNR porque en las conclusiones indicamos que al admitir la medición a VNR y su imputación como resultado distribuible, a diferencia del tratamiento de los bienes de uso, que si se miden a valor razonable la contrapartida es una ganancia diferida, en el caso de las propiedades de inversión existe el peligro de repartir utilidades que atenten contra el capital a mantener, más allá que en el ejercicio siguiente pueda salvarse esta situación.

En efecto, si en un ejercicio posterior el valor de un inmueble revaluado disminuyó, aunque parece muy sencillo aplicar el remedio, es decir revertir imputando una pérdida... ¿qué ocurre si en el pasado el mayor valor se distribuyó?, lógicamente no se puede exigir a los propietarios que devuelvan los dividendos aprobados por la asamblea. En tal caso, si la cifra repartida fue significativa, atentó contra el capital a mantener financiero, uno de los pilares del modelo contable argentino.

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas**“Conocimiento e Innovación en la FCE”**

A riesgo de pecar de conservadores, los autores nos inclinamos por la medición de las propiedades de inversión al *costo neto de depreciaciones acumuladas*. Al menos sostendremos esta postura mientras las normas contables profesionales argentinas admitan la opción entre este criterio o el de VNR. Sería deseable modificar las disposiciones profesionales y que se adopte el mismo modelo de revaluación aplicable a los bienes de uso a *valor razonable*, coincidente con las NIIF. Así, su mayor valor permanece en el patrimonio neto como ganancia diferida, solo factible de distribuir en la medida en que se confirme que el bien es capaz de generar los ingresos correspondientes, sin las implicancias patrimoniales que la medición a VNR presenta y que se describen en este trabajo.

2. OBJETIVOS

Pueden ordenarse de la siguiente manera:

- Estudiar de modo teórico tres cuestiones:
 - Ubicaciones admitidas en el estado de situación patrimonial para un mismo tipo de inmueble.
 - Cómo realizar las transferencias de un rubro a otro ante el nuevo ordenamiento con arreglo a determinadas condiciones.
 - Los *criterios de medición* posibles y sus consecuencias en el patrimonio neto.
- Presentar desde el punto de vista práctico:
 - Diversos esquemas que permiten organizar el contenido conceptual y procedimental para provecho científico y académico.
 - Un caso como recurso para poner a prueba las nuevas disposiciones contables y su impacto en el patrimonio neto.
- Divulgar los avances del proyecto de investigación CAID 2011: *El reconocimiento contable del patrimonio neto. Implicancias económicas y jurídicas*, patrocinado por la UNL.

3. METODOLOGÍA

Este trabajo forma parte del proyecto CAI+D 2011 antes mencionado, el cual se caracteriza por ser una investigación empírica, de tipo aplicada, interdisciplinaria e intersectorial, basada en el estudio de caso:

- Es aplicada en tanto apunta a mejorar las derivaciones de la información financiera y a buscar soluciones a los problemas del patrimonio neto.
- Es interdisciplinaria porque toma aportes de las ciencias jurídicas y económicas.
- En cuanto a su realización, es intersectorial pues se espera la mutua colaboración con centros de investigación universitarios de la Argentina y Brasil, de representantes del Poder Judicial de la Provincia de Santa Fe, de la Comisión de Contabilidad y Auditoría del Colegio de Graduados en Ciencias Económicas de Santa Fe, del Instituto Técnico de Contadores Públicos de la Federación Argentina de Colegios de Graduados en Ciencias Económicas y de otros organismos públicos y privados, con los cuales se estrechan vínculos.
- Se considera que el método de caso es la herramienta más adecuada porque integra la rama económica, administrativa, jurídica y contable, ofreciendo un panorama que difícilmente podría ser perceptible bajo métodos cuantitativos.
- Basado en múltiples fuentes de información, con datos que convergen hacia el propósito central de la investigación, el estudio de caso se beneficia también del desarrollo previo de marcos teóricos y conceptuales que guían la recolección y el análisis de las informaciones obtenidas.

El proyecto adopta las pautas de investigación ofrecidas por Mario Bunge (2001, pp 84-87), quien sostiene que el método científico es, en resumidas líneas: "Planteo del problema..., Construcción de un modelo teórico..., Deducción de consecuencias particulares..., Prueba de las hipótesis..., Introducción de las conclusiones en la teoría..."

4. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

a) PRESENTACIÓN DEL NUEVO RUBRO PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La RT 40, cambió la sección A.6. del capítulo III de la RT 9 para definir a "Propiedades de Inversión" como: *bienes inmuebles (terrenos y/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.*

A la luz de tal modificación, se analizan los siguientes puntos:

1. **Presentación dentro de la estructura patrimonial**

Esta nueva categoría de bienes se ubica en el activo no corriente, entre Bienes de uso y Activos intangibles.

2. **Elementos que reúne el rubro**

Agrupar solamente inmuebles a los que les exige algunas de las siguientes características:

- a) que estén destinados a arrendamiento operativo o financiero;
- b) o bien que estén desocupados con el fin de incrementar su valor por el mero transcurso del tiempo (dada su localización, estrategias comerciales, políticas públicas, etc);
- c) y no se considera la posibilidad de venderlos en el corto plazo.

En general, considera tres tipos de inmuebles: terrenos, construcciones o parte de las construcciones.

Es destacable el hecho de que la RT 40 cambió la expresión *edificios* originalmente contenida en la definición del rubro según la RT 31, por la de *construcciones*. Puede pensarse que esta última es más comprensiva del conjunto de bienes que se pretende incluir por lo dispuesto en la Interpretación 7.

3. **Posibles ubicaciones de los inmuebles en el patrimonio de las organizaciones**

Un mismo tipo de inmueble puede pertenecer a diferentes rubros según su destino:

1. Los inmuebles destinados a la venta en el curso habitual de los negocios, se presentan en el rubro Bienes de cambio.
2. Los inmuebles desafectados para su venta inmediata, se exponen en el rubro Otros activos.
3. Los inmuebles que se emplean en la actividad principal integran Bienes de uso.

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

“Conocimiento e Innovación en la FCE”

4. Los inmuebles empleados en la producción de bienes o servicios, por más que su destino sea temporal, son Bienes de Uso.
5. La Interpretación 7 (en la pregunta 27) intenta dar solución a la situación en la que un inmueble tiene dos destinos concomitantes, en parte se usa para la producción de bienes y servicios y, en parte se aplica a generar renta o se encuentra desocupado. En tal caso puede presentarse en rubros separados si y solo si:
 - pueden venderse por separado; o
 - pueden colocarse por separado en régimen de arrendamiento financiero.

De lo contrario, el inmueble únicamente se presenta en el rubro Propiedades de inversión cuando:

- se use una porción insignificante para la producción de bienes y servicios; o
- se haya usado durante un breve período para la producción de bienes y servicios.

En estas circunstancias el ente tiene que redactar una nota que explique los criterios que empleó cuando un rubro incluye parte de activos con un uso diferente.

“Ser o no ser” Propiedad de Inversión según la Interpretación N° 7:

Una tendencia que se visualiza en esta norma, es la de favorecer el entendimiento de su antecesora RT 31 con la RT 40. Es por ello que incorporó gran parte de los criterios adoptados por la NIC 40¹, entre ellos la mención de ejemplos de los casos *que son o no* propiedades de inversión.

Expresa la Interpretación N° 7 en su pregunta 16 que los siguientes 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).
- 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.

¹ Norma Internacional de Contabilidad N° 40 – Propiedades de Inversión

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

“Conocimiento e Innovación en la FCE”

— Propiedades ocupadas por el dueño, 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.

De lo anteriormente citado, se destacan dos aspectos:

a) en lo que respecta al reconocimiento de los activos en sí y a la condición de que el ente tenga en control de los beneficios de los activos considerados propiedades de inversión, la interpretación menciona que este puede provenir de la *propiedad* por parte de la entidad o bien a través de un *arrendamiento financiero*;

b) la incorporación del concepto de *propiedades ocupadas por el dueño*, que la Interpretación define mediante nota al pie enunciando que “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.” (los subrayados son de los autores)

Se considera que la utilización de este término en la Interpretación 7 no resulta atinada, ya que pese a ser empleado ampliamente en la NIC 40, no existe mención de las *propiedades ocupadas por dueño* en las RT 31 y RT 40.

Su redacción resulta no menos confusa para un lector poco entrenado: las propiedades las ocupa el dueño (o un empleado), porque es el dueño o porque es arrendatario financiero del mismo, ¿de qué propiedades hablamos?

Desentrañando el concepto, puede afirmarse que *propiedades ocupadas por el dueño* son, en definitiva:

Cuadro 1. Propiedades ocupadas por el dueño: conceptualización

| Propiedades ocupadas por el dueño | | | |
|--|--|---|--|
| Inmuebles | que posee el ente (...que se tienen) | en virtud de ejercer un derecho de propiedad sobre dicho bien (...por parte del dueño); o bien | para su uso en la producción de bienes o servicios, o para fines administrativos. |
| | | por ser el arrendatario financiero con derecho sobre el bien (...o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) | |

En conclusión, las *propiedades ocupadas por el dueño* no son propiedades de inversión porque son bienes de uso.

A fin de graficar los elementos que agrupa Propiedades de inversión se muestra la categorización de los inmuebles antes de los pronunciamientos de las RT 31 y 40 y con posterioridad a las mismas.

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

“Conocimiento e Innovación en la FCE”

Cuadro 2. Ubicación de los inmuebles en el estado de situación patrimonial, antes de la vigencia de la RT 31, 40 e Int. 7

| Destino del inmueble | Inversiones | Bienes de cambio | Bienes de uso | Prop. de inversión | Otros activos |
|---|-------------|------------------|---------------|--------------------|---------------|
| 1. Alquiler o arrendamiento - actividad principal | | | X | | |
| 2. Incremento de valor | X | | | | |
| 3. Alquiler o arrendamiento – activ. secundaria | X | | | | |
| 4. Construcción o desarrollo con vistas a venta | | X | | | |
| 5. Venta en el curso habitual de los negocios | | X | | | |
| 6. Producción de bienes | | | X | | |
| 7. Suministro de servicios | | | X | | |
| 8. Fines administrativos | | | X | | |
| 9. Afectación temporal a la actividad principal | | | X | | |
| 10. En construcción para usarlo en la act. princ. | | | X | | |
| 11. En construcción, destinado a alquiler | X | | | | |
| 12. Desafectado de uso para la venta | | | | | X |
| 13. Desocupado sin destino específico | | | | | X |

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 3. Ubicación de los inmuebles de propiedad del ente, en el estado de situación patrimonial, según el destino asignado (a partir de la vigencia de la RT 31, 40 e Int. 7)

| Destino del inmueble | Inversiones | Bienes de cambio | Bienes de uso | Prop. de inversión | Otros activos |
|---|-------------|------------------|---------------|--------------------|---------------|
| 1. Alquiler o arrendamiento - actividad principal | | | | X | |
| 2. Incremento de valor | | | | X | |
| 3. Alquiler o arrendamiento – activ. secundaria | | | | X | |
| 4. Construcción o desarrollo con vistas a venta | | X | | | |
| 5. Venta en el curso habitual de los negocios | | X | | | |
| 6. Producción de bienes | | | X | | |
| 7. Suministro de servicios | | | X | | |
| 8. Fines administrativos | | | X | | |
| 9. Afectación temporal a la actividad principal | | | X | | |
| 10. En construcción para usarlo en la act. princ. | | | X | | |
| 11. En construcción destinado a alquiler | | | | X | |
| 12. Desafectado de uso para la venta | | | | | X |
| 13. Desocupado, sin destino específico | | | | X | |

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 4. Inmuebles de propiedad del ente que cambiaron de ubicación con la incorporación del rubro Propiedades de inversión y las modificaciones en O. Activos

| Destino del inmueble | Antes de las modificaciones | | A partir de la RT 31 | |
|--|-----------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|
| | Bienes de uso | Inversiones permanentes | Prop. de inversión | Otros activos |
| 1. Alquiler o arrendamiento – activ. ppal. | | X | X | |

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

“Conocimiento e Innovación en la FCE”

| | | | | |
|--|---|---|---|---|
| 2. Incremento de valor | | X | X | |
| 3. Alquiler o arrendamiento – activ. secund. | X | | X | |
| 4. Desafectado de uso para la venta | | X | | X |
| 5. Desocupado, sin destino específico | | | X | |

Fuente: elaboración propia.

Puede concluirse que:

- a) Se excluyen de Propiedades de inversión si se usan transitoriamente:
- en la producción
 - en el suministro de bienes o servicios
 - con fines administrativos,

En estos casos son bienes de uso hasta que se desafecten y/o se decida su venta.

- b) Tampoco son Propiedades de inversión los siguientes casos:
1. Inmuebles destinados a la venta en el curso normal del negocio.
 2. Inmuebles en construcción o desarrollo con vista a dicha venta.
 3. Inmuebles en construcción o mejora por cuenta de terceros.
 4. Inmuebles ocupados por el ente:
 - Como propietario
 - Como arrendatario financiero

Y que estén destinados a (aunque sea temporalmente):

- Usar en la producción o suministro de bienes o servicios,
 - Ocupar con fines administrativos
5. Inmuebles arrendados a otra entidad en el régimen de arrendamiento financiero.
 6. Inmuebles que en el futuro se usarán como bienes de uso.
 7. Inmuebles que en el futuro se construirán para su uso.
 8. Viviendas ocupadas por empleados (paguen o no alquiler y según los precios del mercado)
 9. Propiedades ocupadas por el dueño (ente) en espera de desprenderse de ellas.

En definitiva, una *propiedad* pertenece a esta categoría cuando:

- **no se ocupa** en la actividad principal,
- **no se destina** a la venta dentro del curso ordinario de los negocios,
- **se mantiene desocupado**, esperando un acrecentamiento de su valor, para destinarlo a una venta futura.

Por exclusión:

- **cuando no se conoce el destino futuro**, es Propiedad de Inversión.

4. **Cómo se realizan las transferencias de un rubro a otro**

La Interpretación 7 plantea qué transferencias pueden darse en relación a un inmueble *a*, o *de propiedades de inversión* y qué requisitos deben reunirse para que se den esas transferencias. Aquí una vez más creemos que se fuerza el uso innecesario de términos de la NIC 40 que desfavorecen la comprensión de las disposiciones. Se refiere a lo comentado en el anterior acápite sobre propiedades ocupadas por el dueño.

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

“Conocimiento e Innovación en la FCE”

Para condensar lo establecido en la Interpretación 7, puede decirse que se realizan transferencias a o desde Propiedades de inversión cuando cambió el destino del inmueble y siempre que no se prevea retornar a la situación anterior, como por ejemplo:

1. Desde Propiedades de inversión → a Bienes de uso: cuando antes estaba alquilado y ahora se ocupa para la producción, suministro de bienes o servicios o con fines administrativos (es decir, pasa “a ser ocupado por parte del propietario” según la norma)
2. Desde Propiedades de inversión → a Bienes de cambio: cuando específicamente se da inicio a un desarrollo comercial sobre el inmueble en alquiler.
3. Desde Bienes de uso → a Propiedades de inversión: en el caso de que antes estuvo ocupado por el ente y ahora se alquila.
4. Desde Bienes de cambio → a Propiedades de inversión: cuando se retira de la venta y se alquila.

Es indispensable advertir estas transferencias en notas. Respecto a la Información comparativa, ésta se adecúa en el nuevo rubro.

c) CRITERIOS DE MEDICIÓN ADMITIDOS

Es muy importante tener presente que para Propiedades de inversión –como también para ciertos activos no corrientes mantenidos para la venta casi inmediata-, las normas contables argentinas bajo análisis admiten como *alternativa* a la medición del costo original neto de depreciaciones, al valor neto de realización (VNR). Esta opción es muy delicada por su efecto en los resultados del ejercicio y consecuentemente en la cuantía del patrimonio neto. Así es que la contrapartida del mayor valor de una propiedad de inversión es un resultado distribuible, a diferencia de la revaluación de bienes de uso a valor razonable que se imputa como ganancia diferida en el patrimonio neto, sin pasar por resultados, sino que lo hará gradualmente como resultado no asignado en la medida de su depreciación o en caso de venta, baja o deterioro.

La NIC 40, también permite opciones de medición de las propiedades de inversión, pero en lugar de adoptar el criterio modelo de costo o VNR como las normas argentinas, la alternativa es modelo costo o valor razonable, al igual que para los bienes de uso.

1. Valor al momento de la incorporación

Sus elementos se incorporan al costo, es decir el precio de compra de contado más los gastos inherentes a la compra y el acondicionamiento necesario para generar rentas. No incluye intereses por la financiación. En el caso de tratarse de aportes de socios, una donación o permuta, el valor de incorporación es el de mercado.

2. Mediciones posteriores

A opción del ente, las propiedades de inversión pueden medirse a valor neto de realización o mantener valor del costo neto de depreciaciones acumuladas y de las pérdidas por deterioro.

El valor neto de realización es el importe que la entidad puede obtener por enajenar un activo en el mercado, deduciendo los costos estimados para concretar dicha transmisión de dominio.

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

“Conocimiento e Innovación en la FCE”

Si el valor neto de realización es mayor que la medición contable anterior, la diferencia es ganancia del ejercicio, con la previa condición que se confirme que:

- a) existe un mercado efectivo para la negociación de los bienes, donde el valor neto de realización se determina en base a transacciones cercanas a la fecha de medición para bienes similares, o
- b) el precio de venta esté asegurado por contrato.

Ambas exigencias, no concomitantes, hacen que sea excepcional el reconocimiento de la diferencia de valor en resultados y el empleo del valor neto de realización pues queda limitado a pocos tipos de bienes, pero de alto valor.

En caso que el valor neto de realización sea menor que el costo, se aplica el límite valor recuperable y de corresponder, se imputa pérdida en el ejercicio corriente.

Para determinar el valor neto de realización se considera el precio de contado correspondiente a transacciones no forzadas entre partes independientes en las condiciones habituales de negociación más aquellos ingresos adicionales no atribuibles a la financiación, menos los gastos inherentes a la venta en la fecha de la medición.

Una observación pertinente es que la ansiada armonización entre la RT 17 y la RT 26 toma distancia; la NIC 40 admite aplicar el valor razonable en vez del costo, pero no el valor neto de realización. Debe recordarse que en el proceso de adecuación se busca unificar los criterios con la NIIF completas para evitar diferencias con las empresas argentinas que aplican estas últimas en forma obligatoria.

d) CONSECUENCIAS DE APLICAR VNR

Una de las críticas que recogió la RT 31 fue la mención de la expresión *alternativamente* en el primer párrafo del apartado 5.11.2.3 de la RT 17 donde enuncia “La medición contable de estos bienes se efectuará, *alternativamente*, de acuerdo con alguno de los siguientes criterios primarios...” La Interpretación 7 responde a si debe interpretarse que el ente puede alternar entre mediciones al costo y mediciones a VNR. En ese sentido, una vez que el ente optó por medir los activos a VNR por cumplir las condiciones, debe quedar en claro que:

1. La medición a VNR se aplica a todo el grupo de bienes.
2. El ejercicio de la opción es irrevocable, sin marcha atrás.
3. Debe contar con el dato del valor neto de realización al inicio y al cierre del ejercicio en que se produce el cambio de criterio.

1. Requisitos para medir a VNR: partes informadas y categorías de precio

Para los inmuebles incluidos como Propiedades de inversión se debe contar con datos de un mercado efectivo. Mercado efectivo es aquel donde las operaciones son frecuentes y sus transacciones fijan precio. Por lo tanto, el volumen de operaciones es representativo del negocio para bienes de similar naturaleza y puede conocerse el precio a la fecha de cierre de ejercicio. Requiere asimismo de cierta transparencia para que los partícipes estén informados.

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

“Conocimiento e Innovación en la FCE”

Quienes participan usan toda la información disponible:

- Usual y habitual
- Para bienes en similares condiciones
- Para bienes de la misma localidad

Como buscan una compensación razonable el precio de contado excluye:

- financiación,
- acuerdos de venta por arrendamiento financiero,
- contrapartidas especiales,
- rebajas, etc.

Sin embargo no siempre hay precio para similares condiciones y para bienes ubicados en la misma localidad, por lo que los precios están organizados por jerarquía, de los cuales se consideran que son representativos:

1. Precio actual de contado en un mercado activo para:
 - Propiedades de similar naturaleza,
 - En la misma localidad y condiciones,
 - O proveniente de arrendamientos y otros contratos similares.
2. El ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales.
3. Otros supuestos razonables y defendibles que representen la visión de los participantes.

De modo que la Interpretación 7, ampliando los criterios de la RT 31, establece que debe considerarse la existencia de dos categorías de precios de contado como base de los VNR (categorías “a” y “b”), que según estén o no disponibles, determinarán la medición a otorgar a las propiedades de inversión y activos no corrientes destinados a la venta cuya opción por medir VNR se hubiera ejercido.

Cuadro 5. Categorías de precios de contado contenidas en la Interpretación 7

| Características | Categoría A | Categoría B | | |
|---|---|---|---|---|
| | | B.1 | B.2 | B.3 |
| Temporalidad | Precios actuales | Precios actuales | Precios recientes | Otros: proyecciones de flujos de efectivo descontados flujos futuros de efectivo, apoyadas por las condiciones que se den en cualquier arrendamiento tales como rentas actuales de mercado para propiedades similares en la misma localidad y condiciones. |
| Tipo de mercado | Mercado activo | Mercado activo | Mercado menos activo | |
| Naturaleza de los bienes de referencia | Propiedades de similar naturaleza y condición | Propiedades de diferente naturaleza y condiciones | Propiedades de similar o diferente naturaleza y condiciones | |
| Localización de los bienes | Misma localidad | Diferente localización | Misma o diferente localización | |
| Origen | Sujetos a arrendamientos y otros contratos similares. | Sujetos a contratos de arrendamiento, u otros contratos, con características diferentes | Sujetos a contratos de arrendamiento, u otros contratos, con características similares o diferentes | |

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

“Conocimiento e Innovación en la FCE”

Solo si la medición a VNR cumple con la categoría de precio “a” y este es mayor a la medición contable anterior, se puede computar un resultado positivo en el ejercicio corriente. Es decir, en el primer ejercicio que se pretenda optar por la medición a VNR, si no se cuenta con precios de contado de esta categoría, deberá medirse a costo original menos depreciaciones acumuladas.

Los precios de la categoría “b” cobran importancia en aquellas mediciones posteriores al ejercicio en el que se midió a VNR por contar con precios de categoría “a”. En estos casos, los precios pueden ser utilizados para la determinación del VNR cuando el VNR de una propiedad de inversión es menor que la medición contable anterior. En este caso, se computará una pérdida en el ejercicio.

Sin embargo, los precios categoría “b” podrían dar lugar al reconocimiento de ganancias cuando como consecuencia de la aplicación del VNR 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.

No se trata de un AREA, la disminución o el incremento del importe contable que resulte de la revaluación, afecta el resultado del período en que se efectúa dicha revaluación.

2. Valor de las transferencias

En la primera parte se hizo referencia a las transferencias a y desde el rubro Propiedades de inversión, en este caso se indican a qué valores se practican las mismas.

1. Tratándose del modelo de costo: no varían los importes ni el tratamiento contable.
2. En el caso en que la medición sea a valor neto de realización:
 - a) Desde Propiedades de inversión → a Bienes de uso: El valor neto de realización → se considera costo.
 - b) Desde Propiedades de inversión → a Bienes de cambio: El valor neto de realización → se considera costo.
 - c) Desde Bienes de uso → a Propiedades de inversión: El costo histórico o el valor razonable → se lo considera valor neto de realización y se lo trata como revaluación, en consecuencia es una ganancia diferida en el patrimonio neto.
 - d) Desde Bienes de cambio → a Propiedades de inversión: El costo de reposición → se lo considera valor neto de realización, la diferencia es resultado del ejercicio.

Cuadro 6. Transferencia de inmuebles entre rubros y medición a adoptar

| Transferencia de: | A: | Medición original | Medición a otorgar |
|--------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Bienes de uso | Propiedades de inversión | Costo neto deprec. acumulada | VNR *ver cuadro 7 |
| | | Valor Razonable | VNR (dif. a Rdos. Diferidos) |
| Bienes de cambio | Propiedades de Inversión | Costo de reposición | VNR (diferencia a Rdo. Ej.) |
| | | VNR (si correspondiere) | VNR |
| Propiedades de inversión | Bienes de uso | Costo neto deprec. acumulada | Costo neto deprec. acumulada |
| | | VNR | Costo = VNR |
| Propiedades de inversión | Bienes de cambio | Costo neto deprec. acumulada | Costo neto deprec. acumulada |
| | | VNR | Costo = VNR |

Fuente: elaboración propia en base a la Interpretación 7

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

“Conocimiento e Innovación en la FCE”

Cuadro 7. Transferencia de inmuebles de Bienes de uso a Propiedades de inversión

| De: | A: | Medición original | VNR | Medición a otorgar |
|---------------|--------------------------|--------------------------------------|----------------------|--|
| Bienes de uso | Propiedades de inversión | Costo neto depreciaciones acumuladas | Precios Categoría a) | VNR (dif. a Rdos. Diferidos) |
| | | | Precios Categoría b) | Si VNR < Costo => VNR Si VNR > Costo => Costo |
| | | Valor Razonable | Precios Categoría a) | VNR (dif. a Rdos. Diferidos) |
| | | | Precios Categoría b) | Si VNR < V.Razonable => VNR Si VNR > V.Razonable => V. Raz. |

Fuente: elaboración propia en base a la Interpretación 7

3. Baja

Cuando efectivamente se lo venda o asigne otro destino, como por ejemplo destinarlo al suministro de servicios, es decir ser un bien de uso y, en el peor de los casos, cuando ya no se esperen beneficios económicos futuros; la pérdida o ganancia consecuencia de la baja se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción (descontar la rehabilitación del espacio que ocupaba el bien, por ejemplo) y el importe en libros del activo. Tal diferencia, es un resultado del ejercicio.

e) REQUISITOS EN LA INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

En primer término debe comunicarse cuál es el criterio de medición contable adoptado. En caso de optar por el valor neto de realización, debe tenerse en cuenta que hay que explicar la composición y evolución del rubro.

1. Criterio de medición adoptado

Comprende el siguiente detalle:

Naturaleza, saldos iniciales, adiciones, medición a valor neto de realización (de corresponder), bajas, depreciaciones, desvalorizaciones por disminución de los valores recuperables, reversiones posteriores, ajustes y saldos finales de los grupos de activos que integran el rubro, separadamente para los valores originales y la depreciación acumulada.

Si hay inmuebles incorporados mediante arrendamientos financieros, se individualizan por nota.

Respecto a la Información comparativa, un inmueble que antes se medía al costo y ahora se opta por medir a valor neto de realización puede aplicar la norma sobre impracticabilidad de RT 8 (corregida por la RT 28) que tiene que ver con la imposibilidad de modificar la información comparativa frente a un cambio de criterio, pero de ser así, hay que demostrarlo, porque no está contemplado como excepción.

2. Cambios y agregados en la Información complementaria en caso de medir Propiedades de inversión a valor neto de realización

En los casos de medir las Propiedades de inversión sobre la base de valor neto de realización, entonces téngase presente que los inmuebles no se deprecian,

Luego, expondrá como información complementaria lo siguiente:

- a) Las fechas en la cuales se practicó la medición de cada una de las propiedades de inversión.
- b) Una explicación detallada para los casos en que no se pudo reconocer ganancia:
 - En caso de que la medición actual es superior a la medición anterior,
 - En el caso de que no existió un mercado efectivo para la negociación de los bienes,
 - Cuando el valor neto de realización no pudo determinarse sobre la base de transacciones de mercado cercanas a la fecha de cierre para bienes similares.
- c) Indicar quién o quiénes tasaron:
 - Si a la medición la efectuó personal propio, deberá ser experto en corretaje inmobiliario,
 - Si se contrataron los servicios de un corredor inmobiliario, demostrar las condiciones de idoneidad y de independencia respecto de la entidad.
- d) Manifestar cuáles fueron los métodos y las hipótesis más importantes utilizadas en la estimación del valor. Por ejemplo:
 - *“el valor neto de realización fue determinado por referencia a precios observables en un mercado activo”,*
 - *“el valor neto de realización fue determinado en base a transacciones recientes realizadas entre partes debidamente informadas e independientes”,*
 - *“el valor neto de realización fue determinado por referencias...(fundadas)”*,
 - *“el valor neto de realización fue estimado en base a ... (otras técnicas de medición de inmuebles a valor neto de realización)”*.
- e) Además y de suma importancia es señalar la cifra reconocida en el Estado de resultados y si hubo gastos producto de la medición o por el consumo de las propiedades de inversión.

El objetivo es proteger a los usuarios externos de los estados contables ofreciendo la mayor cantidad de información que despeje sus incertidumbres.

Una recomendación por más que no lo solicite en la RT 40, es que conviene comunicar que la medición a valor neto de realización fue aprobada por el máximo órgano de decisión y también indicar los motivos porque:

1. La frecuencia de revaluación a valor neto de realización es todos los años a fecha de cierre de ejercicio.
2. Para el caso en que el ente decida pasar del modelo del costo al criterio de valor neto de realización, necesariamente debe contar con el valor neto de realización al inicio y al cierre del ejercicio en que se produce el cambio.

f) IMPLICANCIAS SOBRE LA CUANTÍA Y COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO NETO. ANÁLISIS DE UN CASO

Se recurre al planteo de un caso práctico como recurso pedagógico para poner a prueba la aplicación de las normas contables y su impacto en la información contable (reconocimiento, medición y exposición)

El siguiente caso busca analizar la aplicación de las disposiciones contenidas en las RT 31, RT 40 e Interpretación 7 en lo que respecta a la exposición de algunos activos que terminarán siendo clasificados como Otros Activos y las mediciones que pueden asignarse a los mismos, en función de sus características y destino asignado a lo largo de varios ejercicios económicos.

I. Planteo

La firma EL BRIGADIER S.A. es una industria cuya actividad principal es la fabricación de sillas de madera. Presenta el siguiente detalle de muebles e inmuebles, con los respectivos valores y destino de tales bienes a lo largo de cuatro ejercicios económicos.

El destino que se enuncia en el cuadro, es el que se le da a cada bien en el ejercicio que cierra. Los valores disponibles no necesariamente reflejan los utilizados efectivamente en la medición, sino que se aclarará en cada ejercicio qué mediciones adopta el ente.

a) Galpón (depósito)

| FECHA | V.O. | AMORT. ACUM. | V. RESIDUAL | V. RAZONABLE | VNR (cat. a) | VNR (cat. b) | DESTINO |
|----------|--------|--------------|-------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| 31/12/X0 | 80.000 | (20.000) | 60.000 | 70.000 | NO APLICA | NO APLICA | B. USO |
| 31/12/X1 | 80.000 | (40.000) | 40.000 | 75.000 | NO APLICA | NO APLICA | BS. USO |
| 31/12/X2 | 80.000 | (60.000) | 20.000 | NO APLICA | NO DISPONIBLE | 42.000 | ALQUILER |
| 31/12/X3 | 80.000 | (80.000) | 0 | NO APLICA | NO DISPONIBLE | 49.000 | VENTA INMEDIATA |

b) Máquina tapizadora de sillas

| FECHA | V.O. | AMORT. ACUM. | V. RESIDUAL | V. RAZONABLE | VNR (cat. a) | VNR (cat. b) | DESTINO |
|----------|--------|--------------|-------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|
| 31/12/X0 | 75.000 | (7.500) | 67.500 | 70.000 | NO APLICA | NO APLICA | B. USO |
| 31/12/X1 | 75.000 | (15.000) | 60.000 | 55.000 | NO APLICA | NO APLICA | BS. USO |
| 31/12/X2 | 55.000 | (6.875) | 48.125 | NO APLICA | NO APLICA | NO APLICA | ALQUILER |
| 31/12/X3 | 55.000 | (13.750) | 41.250 | NO APLICA | 45.000 | NO DISPONIBLE | VENTA INMEDIATA |

c) Autoelevador (zamping)

| FECHA | V.O. | AMORT. ACUM. | V. RESIDUAL | V. RAZONABLE | VNR (cat. a) | VNR (cat. b) | DESTINO |
|----------|--------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|---------|
| 31/12/X0 | 52.000 | (4.000) | 48.000 | 40.000 | NO APLICA | NO APLICA | B. USO |
| 31/12/X1 | 52.000 | (8.000) | 44.000 | 43.000 | NO APLICA | NO APLICA | BS. USO |

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

“Conocimiento e Innovación en la FCE”

| | | | | | | | |
|----------|--------|---------|--------|-----------|---------------|---------------|----------|
| 31/12/X2 | 43.000 | (3.000) | 40.000 | NO APLICA | NO DISPONIBLE | 40.500 | ALQUILER |
| 31/12/X3 | 43.000 | (6.000) | 37.000 | NO APLICA | 39.500 | NO DISPONIBLE | ALQUILER |

d) Departamento (cedido en alquiler a terceros)

| FECHA | V.O. | AMORT. ACUM. | V. RESIDUAL | V. RAZONABLE | VNR (cat. a) | VNR (cat. b) | DESTINO |
|----------|---------|--------------|-------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| 31/12/X0 | 300.000 | (24.000) | 276.000 | NO APLICA | 290.000 | NO APLICA | ALQUILER |
| 31/12/X1 | 300.000 | (30.000) | 270.000 | NO APLICA | 285.000 | NO APLICA | ALQUILER |
| 31/12/X2 | 300.000 | (36.000) | 264.000 | NO APLICA | NO DISPONIBLE | 255.000 | ALQUILER |
| 31/12/X3 | 300.000 | (42.000) | 258.000 | NO APLICA | NO DISPONIBLE | 265.000 | VENTA INMEDIATA |

Los valores expresados en el cuadro anterior para valores razonables y valores netos de realización, presuponen que fueron obtenidos conforme a alguna de las alternativas establecidas en la RT 31, cumpliendo los requisitos que la norma establece. A su vez, los valores contenidos en las columnas VNR cat. A) y VNR cat. b) corresponden a los valores netos de realización determinados en base a los precios de contado categoría a) y b) de acuerdo a lo dispuesto en la Interpretación 7.

II. Desarrollo del caso

A partir de los datos anteriores, se evaluará cuál es el tratamiento contable a dispensar a los bienes inmuebles y muebles, según el destino asignado en cada ejercicio, criterio de medición adoptado y los precios disponibles a dicha fecha.

Se presume, a los fines didácticos y de simplificación, que no existen otros movimientos en los elementos del patrimonio del ente más que los descritos aquí.

EJERCICIO cerrado 31/12/20X0 – La empresa mide sus bienes de uso y propiedades de inversión al costo original neto de depreciaciones acumuladas.

| EXPOSICIÓN | MEDICIÓN | Comentarios |
|--|----------------------------------|--|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | |
| <u>BIENES DE USO</u> | | a) b) y c) por su destino califican como Bs. de Uso. |
| a) Galpón p/depósito | 60.000 | |
| b) Maquinarias | 67.500 | a) y b) Si bien el ente dispone de Valores Razonables para aplicar, opta por <i>modelo de costo</i> . |
| c) Autoelevador | 48.000 | |
| <u>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</u> | | |
| d) Departamento en alquiler | <u>276.000</u> 451.500 | c) Si bien opta por medición al costo, existe un Valor Razonable menor al Costo neto de Depreciaciones, que actúa como valor límite recuperable. |

d) Por su destino, se expone en Propiedades de Inversión. Admite opción de valuación a VNR, y aún teniendo disponible VNR cat. A) opta por *modelo de costo*.

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

“Conocimiento e Innovación en la FCE”

EJERCICIO cerrado 31/12/20X1 – La empresa opta por medir sus bienes de uso según “modelo de revaluación” y propiedades de inversión y activos no corrientes para la venta a “valor neto de realización”. Los activos mantienen el destino que tenían en el ejercicio anterior.

| EXPOSICIÓN | MEDICIÓN | Comentarios |
|---|--|--|
| ACTIVO NO CORRIENTE <u>BIENES DE USO</u> a) Galpón p/depósito b) Maquinarias c) Autoelevador <u>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</u> d) Departamento en alquiler | 75.000 55.000 43.000 285.000 458.000 | a) b) y c) por su destino califican como Bs. de Uso. Admiten medición según modelo de revaluación. a), <i>Valor razonable mayor</i> a medición contable anterior a <i>costo neto de depreciaciones</i> . Se reconoce una ganancia diferida en el patrimonio neto a través de la cuenta <i>Saldo por revaluación</i> . |
| Variación patrimonial PN actual: 458.000 PN anterior: <u>451.500</u> Variación : 6.500 Origen de la variación patrimonial Amortización del ejercicio de a) (20.000) Saldo por revaluación de a) 35.000 Amortización del ejercicio de b) y c) (11.500) Rdo. Negativo por medición b) y c) (6.000) Amortización del ejercicio de d) (6.000) Resultado por medición PI a VNR: <u>15.000</u> 6.500 | | b) y c) <i>Valor razonable menor</i> a medición contable anterior a <i>costo neto de depreciaciones</i> . Se reconoce <i>resultado negativo del ejercicio</i> d) Por su destino, se expone en Propiedades de Inversión. Está disponible un VNR cat. A) y que resulta superior a la medición contable anterior. Se reconoce un resultado del ejercicio positivo. |

EJERCICIO cerrado 31/12/20X2 – La empresa mide sus bienes de uso según “modelo de revaluación” y propiedades de inversión y activos no corrientes para la venta a “valor neto de realización”. Los bienes de uso cambian su destino por estar alquilados a terceros.

| EXPOSICIÓN | MEDICIÓN | Comentarios |
|------------|----------|-------------|
|------------|----------|-------------|

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

“Conocimiento e Innovación en la FCE”

| | | |
|--|---|--|
| <p>ACTIVO NO CORRIENTE</p> <p><u>INVERSIONES NO CORRIENTES</u> b) Maquinarias c) Autoelevador</p> <p><u>BIENES DE USO</u> ---</p> <p><u>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</u> a) Galpón p/depósito d) Departamento en alquiler</p> | <p>48.125 40.000</p> <p>42.000 <u>255.000</u> 385.125</p> | <p>b) y c) Si bien se destinan alquiler, por tratarse de <i>bienes muebles</i>, no califican como Propiedades de Inversión, sino que son Inversiones. Única valuación posible: <i>costo neto de depreciaciones</i>².</p> <p>a) Se transfiere de Bienes de Uso a Propiedades de Inversión. Corresponde medición a VNR. El VNR disponible tiene base en precio cat. b), y al ser este menor al Valor Razonable anterior (75.000), se aplica el mismo (42.000).</p> |
| <p>Variación patrimonial PN actual: 385.125 PN anterior: <u>458.000</u> Variación : (72.875)</p> <p>Origen de la variación patrimonial Amort. del ejercicio bien b): (6.875) Amort. del ejercicio bien c): (3.000) Rdo. Negativo medición a) (33.000) Resultado por medición PI a VNR: <u>(30.000)</u> (72.875)</p> | <p>d) Está disponible un VNR cat. b) (255.000) y que resulta menor a la medición contable anterior a VNR. Se reconoce un resultado del ejercicio negativo</p> | |

EJERCICIO cerrado 31/12/20X3 – La empresa mide sus bienes de uso según “modelo de revaluación” y propiedades de inversión y activos no corrientes para la venta a VALOR NETO DE REALIZACIÓN.

| EXPOSICIÓN | MEDICIÓN | Comentarios |
|------------|----------|-------------|
|------------|----------|-------------|

² La transferencia desde Bienes de Uso a Inversiones no es una de las situaciones contempladas por la Interpretación 7.

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

"Conocimiento e Innovación en la FCE"

| | | |
|---|---|---|
| <p>ACTIVO NO CORRIENTE</p> <p><u>INVERSIONES NO CORRIENTES</u></p> <p><u>BIENES DE USO</u></p> <p>---</p> <p><u>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</u></p> <p><u>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</u></p> <p>a) Galpón p/depósito b) Maquinarias c) Autoelevador d) Departamento en alquiler</p> | <p>42.000 45.000 39.500 <u>258.000</u> 384.500</p> | <p>Todos los bienes se destinan a la venta inmediata en un plazo menor a un año, por lo que califican como otros activos no corrientes.</p> <p>a) Mantiene su medición al VNR anterior (42.000), no se admite reconocer el mayor valor (49.000) por tratarse de precios categoría b)</p> <p>b) Está disponible un VNR cat. a) (45.000) y que resulta <u>mayor</u> a la medición contable a costo neto depreciaciones (41.250).</p> <p>c) Está disponible un VNR cat. a) (39.500) y que resulta <u>mayor</u> a la medición contable a costo neto depreciaciones (37.000).</p> <p>d) Está disponible un VNR cat. b) (265.000) y que resulta <u>mayor</u> a la medición contable anterior a VNR (255.000) Se reconoce un resultado del ejercicio positivo hasta la coincidencia con el valor que tendría el bien medido a costo neto de depreciaciones acumuladas (258.000).</p> |
| <p>Variación patrimonial PN actual: 384.500 PN anterior: <u>385.125</u> Variación : (625)</p> <p>Origen de la variación patrimonial Resultado por medición a) a VNR: ---- Amort. del ejercicio bien b): (6.875) Resultado por medición b) a VNR: 3.750 Amort. del ejercicio bien c): (3.000) Resultado por medición c) a VNR: 2.500 Resultado por medición d) a VNR: <u>3.000</u> (625)</p> | | |

4. CONCLUSIONES

Con la entrada en vigencia, a partir del 1º de enero de 2012, de la RT N° 31 se introdujeron importantes cambios en el reconocimiento, medición y exposición de ciertos activos. Quizás la novedad más relevante y estudiada en el ámbito académico la constituya el modelo de revaluación de bienes de uso que esta norma incorporó, pero no menos significativa resultó la introducción al cuerpo de normas contables argentinas de un rubro del activo que hasta el momento no existía: Propiedades de Inversión. En relación a la medición de este último grupo del activo, la RT 31 se muestra innovadora estableciendo la posibilidad de medirlos a su valor neto de realización.

En sendos trabajos presentados en las últimas ediciones de las Jornadas Universitarias de Contabilidad (2013 y 2014) se plantearon inquietudes en torno a los cambios introducidos por la RT 31 y RT 40, principalmente en relación con sus repercusiones en el patrimonio neto.

El 27 de junio de 2014 la RT 40 modificó las RT 9 y 11 en lo que respecta a Propiedades de inversión y Otros Activos y fue sancionada junto con la Interpretación N° 7 que analiza en profundidad el tratamiento contable de las Propiedades de Inversión. Estas normas clarifican, al

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

"Conocimiento e Innovación en la FCE"

menos en gran parte, los interrogantes que se planteaban pero el hecho de reclasificar activos como Propiedades de inversión, no solo modificó la forma en que se presentaban los estados contables y en particular la información complementaria, sino que cambió las bases conceptuales y fundamentales del criterio de medición VNR como valor que se aplicaba a aquellos bienes de fácil y rápida realización, no así a los *inmuebles que no están destinados a la venta inmediata*.

Este trabajo analizó las novedades introducidas por dichas normas (RT 40 e Interpretación 7) desde una óptica teórico-práctica. Dentro del marco teórico, específicamente centró la atención en la clasificación de los inmuebles, poniendo en relieve su destino, ya se trate de bienes de uso, de cambio, propiedad de inversión u otro activo. También analizó los criterios de medición factibles y presentó un caso práctico que evalúa las consecuencias de aplicar opcionalmente el criterio de medición a valor neto de realización entre otros.

Corresponde advertir que, aunque la ponencia se circunscribe a entes con fines de lucro, estas nuevas medidas comprenden a los entes sin fines de lucro de similar manera.

Puede sostenerse que las novedades normativas introducidas para la nueva categoría de activos denominada Propiedades de inversión, permiten reflexionar sobre la necesidad de entender bien su alcance, su tratamiento contable y qué efecto causa en el patrimonio neto en el caso de optar por medir a valor neto de realización. No debe olvidarse que un mismo tipo de inmueble puede pertenecer a diferentes rubros según sea su destino, tal es el caso de los desafectados para su venta inmediata que se exponen en el rubro Otros activos y también el caso de los que se destinan para renta o, que estando desocupados, se espera que acrecienten su valor, dado que se transfieren a Propiedades de inversión.

Además esta nueva clasificación no es un tema menor, porque al admitir la medición a VNR e imputar el mayor valor como resultado distribuible, se genera una gran diferencia con el tratamiento contable que se le da a los Bienes de uso. El problema radica en la posibilidad de repartir utilidades ficticias que atenten contra el capital a mantener -si resultan excesivas- más allá de que en los ejercicios siguientes se confronte el valor registrado con el de mercado y en caso de revertir la situación, se impute a pérdida.

A riesgo de pecar de conservadores, los autores nos inclinamos por la medición de las propiedades de inversión al *costo neto de depreciaciones acumuladas*. Al menos sostendremos esta postura mientras las normas contables profesionales argentinas admitan la opción entre este criterio o el de VNR. Sería deseable modificar las disposiciones profesionales y que se adopte el mismo modelo de revaluación aplicable a los bienes de uso a *valor razonable*, coincidente con las NIIF. Así, su mayor valor permanece en el patrimonio neto como ganancia diferida, solo factible de distribuir en la medida en que se confirme que el bien es capaz de generar los ingresos correspondientes como se demuestra en el caso práctico. Con buen criterio la norma internacional adoptó valor razonable para las propiedades de inversión y este es el tratamiento que también adoptan las empresas argentinas que aplican la RT 26; es decir, medir las propiedades de inversión al costo o a valor razonable. El *valor neto de realización* para inmuebles de renta desmerece los esfuerzos de nuestra profesión por trabajar en pos de la comparabilidad de los estados contables y de aplicar el principio de prudencia.

Así fue como se organizó el marco teórico, acompañado con gráficos y de un caso práctico como recurso para poner a prueba la aplicación de las disposiciones contables y su impacto en el patrimonio neto.

XI Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Económicas

"Conocimiento e Innovación en la FCE"

La propuesta tuvo como fin último contribuir con la información financiera atendiendo a la *utilidad* que la misma reviste tanto para usuarios internos y externos, en consonancia con los objetivos del proyecto de investigación *CAI+D 2011: El reconocimiento contable del patrimonio neto. Implicancias económicas y jurídicas*, del cual los autores forman parte.

5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bunge, M. (2001). *La Ciencia. Su metodología y su filosofía* (4ª ed.). Buenos Aires: Ed. Sudamericana.
- Casabianca, M.L., Perotti, H.J., Taboada, L.E. (2014) *Propiedades de inversión y Otros activos en el patrimonio: Ser o no ser, esa es la cuestión para los inmuebles*. Ponencia presentada en las XXXV Jornadas Universitarias de Contabilidad organizadas por la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Católica de Cuyo – Sede San Juan
- Casabianca, M.L. y Perotti, H.J. (2013) *Estado de situación patrimonial conforme al modelo de revaluación de bienes de uso, propiedades de inversión y otros activos*. Ponencia presentada en las XXXIV Jornadas Universitarias de Contabilidad organizadas por la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (2011). Resolución Técnica N° 31 *Normas contables profesionales: Modificación de las Resoluciones Técnicas N° 9, 11, 16 y 17. Introducción del modelo de revaluación de bienes de uso excepto activos biológicos*. Buenos Aires: Errepar.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (2014). Resolución Técnica N° 40 *Normas contables profesionales: Modificación de las Resoluciones Técnicas N° 9 y 11*. Buenos Aires: Errepar.
- Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (2014). 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)*. Buenos Aires: Errepar.