

INVERSIONES INMOBILIARIAS

NIC 40

INDICE

- OBJETIVO
- DEFINICIÓN
- RECONOCIMIENTO
- VALORACIÓN INICIAL
- VALORACIÓN POSTERIOR
- TRANSFERENCIAS
- ENAJENACIÓN O DISPOSICIÓN POR OTRA VÍA

OBJETIVO



- DAR A CONOCER LA INFORMACIÓN ACERCA DE LA INVERSIÓN QUE LA ENTIDAD TIENE RELACIONADAS CON LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS
- DETERMINAR LA VALORACIÓN (INICIAL Y POSTERIOR) DE LOS INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA ENTIDAD.

DEFINICIÓN



DEFINICIÓN

Son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) **que se tienen** (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) **para obtener rentas, plusvalías o ambas**, en lugar de para:

- a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
- b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

DEFINICIÓN Y ALCANCE



- ❑ Un derecho sobre un inmueble que el arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como una inversión inmobiliaria si, y sólo si, el inmueble cumpliese, en su caso, la **definición de inversión inmobiliaria**, y el **arrendatario** emplease el modelo del **valor razonable**, para los activos reconocidos.
- ❑ Esta clasificación alternativa podrá realizarse para cada uno de los inmuebles por separado. Sin embargo, una vez que esta clasificación alternativa haya sido elegida para un derecho sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, todos los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias se contabilizarán utilizando el modelo del valor razonable.



RECONOCIMIENTO INICIAL

- Las inversiones inmobiliarias se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:
 - a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales inversiones inmobiliarias fluyan hacia la entidad; y
 - b) el coste de las inversiones inmobiliarias pueda ser valorado de forma fiable.

VALORACIÓN INICIAL

- **POR EL MÉTODO DEL COSTE (incluidos los costes de transacción).**¹
- **Los intereses por aplazamiento** se consideran como gastos por intereses durante el período de aplazamiento.
- Adquisición a través de permuta (NIC 16)
- Una propiedad de inversión, mantenida por un arrendatario como un activo por derecho de uso se medirá inicialmente a su coste de acuerdo con la NIIF 16.²

¹ Como consecuencia a la entrada en vigor de la NIIF 16, se elimina, de la NIC 40 los párrafos 25 y 26.

² Como consecuencia a la entrada en vigor de la NIIF 16, aparece como añadido en el párrafo 29 (29ª).



VALORACIÓN POSTERIOR

VALORACIÓN POSTERIOR. MÉTODO VALOR RAZONABLE

- Inversión inmobiliaria en construcción: Si una entidad no puede establecer con fiabilidad el valor razonable de la inversión hasta que no finalice la inversión, la entidad optará por valorar al coste dicho elemento hasta que se pueda determinar de forma fiable el valor razonable o se finalice la construcción (lo que ocurra antes). Las diferencias de valoraciones resultante por el cambio de valoración (entre valor en libros y valor razonable), se reconocerá en el resultado del ejercicio.

Si finalizada la construcción no se pudiera medir de forma fiable el valor razonable se continuará usando el modelo de costos de acuerdo a la NIC 16 activos poseídos o la NIIF 16 `para propiedades de inversión mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso.



VALORACIÓN POSTERIOR

VALORACIÓN POSTERIOR. MÉTODO VALOR RAZONABLE

- Inversión inmobiliaria distinta de una propiedad de inversión en construcción: En el caso que la entidad no pueda estimar con fiabilidad, **y de forma continuada**, el valor razonable de la inversión, la entidad medirá dicha propiedad de inversión aplicando el modelo de costes de la NIC 16 para propiedades de inversión poseídas o de acuerdo con la NIIF 16 para propiedades de inversión mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso. Se supondrá que el valor residual de la propiedad es cero.
- La entidad aplicará la NIC 16 o NIIF 16 hasta la disposición de la enajenación o disposición por otra vía de la inversión inmobiliaria (o hasta que la propiedad sea ocupada por el propietario, o la entidad comience la transformación para venderla en el curso ordinario de su actividad).



EJEMPLO. VALORACIÓN INVERSIONES INMOBILIARIAS

El junio de 2016 una empresa adquirió por 5.000€ unas oficinas prefabricadas con la intención de obtener rentas derivadas del alquiler a terceros (no se considerará el efecto de los terrenos).

El período de montaje de las oficinas es de 3 meses desde la adquisición y los gastos de los mismos, abonados al contado, ascienden a 520€. Concluido el montaje esta listo para poder ser alquiladas.

Se estima que la vida útil de las oficinas es de 20 años.

La empresa ha optado, para valorar todas las inversiones inmobiliarias, el método del valor razonable, por lo que dispone de la siguiente información:

- Valor razonable a 31/12/2016: 6.000€ (sin tener en cuenta el efecto amortización)
- Valor razonable a 31/12/2017: 6.200€
- Valor razonable a 31/12/2018: 5.300€

RECONOCIMIENTO Y VALORACIÓN



EJEMPLO. VALORACIÓN INVERSIONES INMOBILIARIAS

VALORACIÓN INICIAL	
PRECIO FACTURA	5.000€
GASTOS DE MONTAJE	520€
VALOR DE LAS OFICINAS	5.520€

VALORACIÓN POSTERIOR 31/12/2016

CALCULO AMORTIZACIÓN	
VALOR INICIAL	5.520€
VIDA ÚTIL	15 AÑOS
AMORTIZACIÓN (ANUAL)	275€
AMORTIZACIÓN PERÍODO	92€

IMPORTE LIBRO	
VALOR INICIAL	5.520€
AMORTIZACIÓN	92€
VALORACIÓN	5.428€

	31/12/2017
Coste histórico	5.520€
Amortización	92€
Valor razonable	6.000€
Amort. Acum. a valor razonable	100€



▲ Valor Inmueble	480€
▲ Valor Amortización	8€
▲ Resultado ejercicio	472€



VALORACIÓN POSTERIOR

VALORACIÓN POSTERIOR. MÉTODO DEL COSTO

- Después del reconocimiento inicial, la entidad que elija el modelo del costo medirá sus propiedades de inversión:
 - De acuerdo con la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidas para la Venta y Operaciones discontinuadas si cumple con los requisitos para ser clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sean clasificados como mantenidas para la venta),
 - de acuerdo con la NIIF 16 si se mantiene por un arrendatario como un activo por derechos de uso y no se mantiene para la venta de acuerdo con la NIIF 5, y
 - de acuerdo con la NIC 16 para el modelo de costos en todos los demás casos.

TRANSFERENCIA



TRANSFERENCIA

- ❑ Se realizarán transferencias a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:
- a) **el inicio de la ocupación por parte del propietario**, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a una instalación ocupada por el dueño;
 - b) **el inicio de un desarrollo con intención de venta**, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;
 - c) **el fin de la ocupación por parte del dueño**, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; o
 - d) **el inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero**, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedad de inversión.



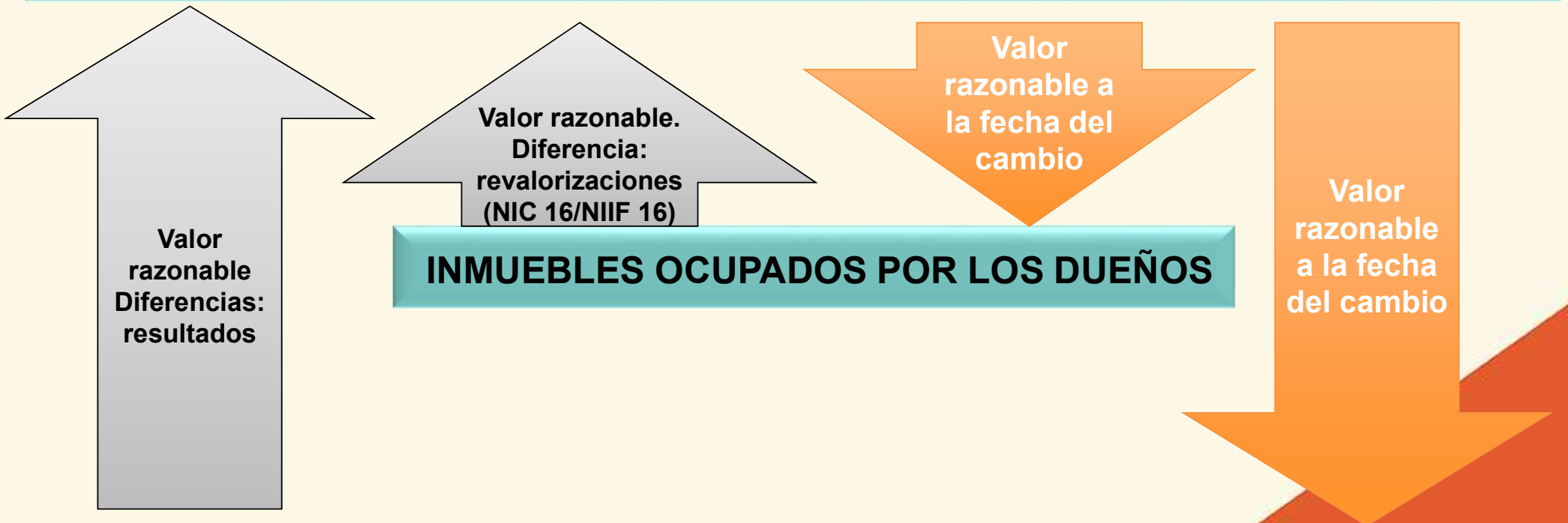
TRANSFERENCIA. VALORACIONES

- ❑ Inversiones Inmobiliarias a valor razonable transferidos a inmuebles ocupados por el dueño o existencia: Valor razonable en la fecha del cambio de uso (con independencia que se utilice la NIC2, NIC16 o NIIF 16).
- ❑ Inmueble ocupado por el dueño que se convierte en inversión inmobiliaria que se contabilizará por su valor razonable: la entidad aplicará la NIC 16 para propiedades de inversión poseídas y la NIIF 16 para propiedades mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso hasta la fecha del cambio de uso. Cualquier diferencia entre las valoraciones anteriores y el valor razonable se registrarán de igual forma que las revaluaciones dispuestas en la NIC 16 (transparencia 20).
- ❑ Inventarios trasferidos a propiedades de inversión (inversiones inmobiliarias) para contabilizarlo por su valor razonable: la diferencia que surja entre valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se llevará a resultado del período.

TRANSFERENCIA



INVERSIONES INMOBILIARIAS



INVENTARIOS/EXISTENCIAS

EJEMPLOS



EJEMPLO TRANSFERENCIA I

Una inmobiliaria tiene registrado como existencias unos inmuebles valorados por 100.000€. Dada la imposibilidad de poder venderlos decide destinarlos al alquiler. El valor razonable a la fecha de la transferencia es de 120.000€.

EJEMPLO TRANSFERENCIA II

Una empresa decide destinar uno de los locales comerciales, cuyo contrato de alquiler vence en los próximos días, para el abrir un nuevo punto de venta. Dicho inmueble se adquirió por 150.000€, si bien, se sabe, que el valor razonable a la fecha de la transferencia es de 170.000€.



ENAJENACIÓN O DISPOSICIÓN POR OTRA VÍA

- ❑ Una inversión inmobiliaria se dará de baja en cuentas (eliminada del balance) cuando se enajene o cuando la inversión inmobiliaria quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su enajenación o disposición por otra vía.
- ❑ Las pérdidas o ganancias resultantes del retiro, enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerán en el resultado del ejercicio en que tenga lugar el retiro, la enajenación o la disposición por otra vía (a menos que la NIIF 16 exija otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior).
- ❑ Las compensaciones de terceros por causa de inversiones inmobiliarias que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando dicha compensación sea exigible.

EJEMPLO



ENAJENACIÓN O DISPOSICIÓN POR OTRAS VÍAS

EJEMPLO

Una empresa dispone de un inmueble que destina a la obtención de rentas diferentes a la de su actividad de explotación. El inmueble se adquirió el 05/02/2015 por valor de 50.000€ y se estableció una vida útil de 20 años.

El 15/08/2018 el inmueble sale ardiendo debido a una tormenta eléctrica, por lo que queda totalmente irrecuperable.

Sobre dicho inmueble recaía un seguro contra incendios que cubre el 25.000€. Se sabe que a cierre del ejercicio se cumple todos los requisitos para hacer exigible el cobro de la indemnización.

CALCULO AMORTIZACIÓN

Valor inicial	50.000
Vida útil	20 años
Cuota de amortización	2.500

IMPORTE LIBRO 31/12/2017

Valor inicial	50.000
Amortización acumulada	7.292
Año 2015	2.292
Año 2016	2.500
Año 2017	2.500
Importe libros	42.708

EJEMPLO



ENAJENACIÓN O DISPOSICIÓN POR OTRAS VÍAS

EJEMPLO

Una empresa dispone de un inmueble que destina a la obtención de rentas diferentes a la de su actividad de explotación. El inmueble se adquirió el 05/02/2015 por valor de 50.000€ y se estableció una vida útil de 20 años.

El 15/08/2018 el inmueble sale ardiendo debido a una tormenta eléctrica, por lo que queda totalmente irrecuperable.

Sobre dicho inmueble recaía un seguro contra incendios que cubre el 25.000€. Se sabe que a cierre del ejercicio se cumple todos los requisitos para hacer exigible el cobro de la indemnización.

AMORTIZACIÓN 2018	
CUOTA ANUAL	2.500
Período (7,5 meses)	1.563

VALORACIONES	
IMPORTE LIBROS (15/8/2018)	41.145
IMPORTE RECUPERABLE	0
Pérdidas provisionales	41.145
Indemnización del Seguro	25.000
PÉRDIDAS FINALES	16.145