



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA NORMATIVA
CONTABLE INTERNACIONAL Y ESPAÑOLA EN
EL TRATAMIENTO DEL INMOVILIZADO
MATERIAL Y DE LAS INVERSIONES
INMOBILIARIAS**

Autora: Lucía Tejedor Blanco
5º E-3 D

Área: Contabilidad

Tutora: D^a M^a del Carmen Bada Olanan

Madrid
Junio de 2020

*La vida siempre te da dos opciones: la cómoda y la difícil. Cuando
dudes elige siempre la difícil, porque así siempre estarás seguro de
que no ha sido la comodidad la que ha elegido por ti.*

Adolfo Suárez

RESUMEN

A pesar de que ya hace casi veinte años desde que la Unión Europea adoptó las normas internacionales de contabilidad emitidas por el IASB, con la finalidad de armonizar la información financiera facilitada por las sociedades con cotización oficial, todavía siguen existiendo discrepancias entre aquellas normas y el Plan General de Contabilidad español. Una de las áreas donde se produce esta divergencia es en la valoración posterior del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, debido a la posibilidad de optar entre distintos criterios (coste, valor de revalorización o valor razonable). Según el modelo elegido, el valor resultante será diferente, al igual que su reflejo contable, lo que produce asimetrías informativas. El objetivo de este trabajo es contribuir a dilucidar qué criterio es el más idóneo a fin de poder llegar a una armonización completa que permita que la información contable presentada por las empresas sea homogénea y comparable.

Palabras clave: armonización contable, Normas Internacionales de Contabilidad, inmovilizado material, inversiones mobiliarias, valor de revalorización, valor razonable, coste histórico.

ABSTRACT

Although it has been almost twenty years since the European Union has adopted the International Accounting Standards issued by the IASB, in order to harmonize the financial information provided by the officially listed companies, there are still discrepancies between those standards and the Spanish General Accounting Plan. One of the areas where this divergence occurs is in the later valuation of property, plant and equipment and real estate investments, due to the possibility of choosing between different criteria (cost, revaluation value or fair value). Depending on the chosen model, the resulting value will be different, as will its accounting reflection, which produces asymmetry in information. The objective of this work is to contribute to clarify which criteria is the most suitable in order to be able to reach a complete harmonization that allows the accounting information presented by the companies to be homogeneous and comparable.

Key words: accounting harmonization, International Accounting Standards, tangible fixed assets, real estate investments, revaluation value, fair value, historical cost.

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	8
2. MARCO NORMATIVO.....	13
2.1. Tratamiento contable del inmovilizado material en las NIC/NIFF y en el PGC: NIC 16 frente a NRV 2ª.....	13
2.1.1. Definición de inmovilizado material.....	14
2.1.2. Criterios de reconocimiento.....	15
2.1.3. Criterios de valoración	15
2.1.3.1 Valoración inicial	15
2.1.3.2 Valoración posterior.....	18
2.1.4. Baja en cuentas	22
2.1.5. Información a revelar	22
2.2. Tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias en las NIC/NIFF y en el PGC: NIC 40 frente a NRV 4ª	23
2.2.1. Definición de inversiones inmobiliarias	24
2.2.2. Criterios de reconocimiento.....	25
2.2.3. Criterios de valoración	26
2.2.3.1 Valoración inicial	26
2.2.3.2 Valoración posterior.....	26
2.2.4. Transferencias por un cambio de uso del activo.....	27
2.2.5. Baja en cuentas	28
2.2.6. Información a revelar	28
2.3. Comparación de los distintos tratamientos contables	29
3. LITERATURA CONTABLE PREVIA	33
3.1. Causas de la disparidad normativa y problemas que ocasiona	33
3.2. Características de los modelos de valoración. Ventajas e inconvenientes.....	37
3.2.1. El modelo del coste	37
3.2.2. Los modelos del valor de revalorización y del valor razonable.....	38
3.3. Aplicación de los modelos de valoración atendiendo a los países y empresas	42
4. CASO PRÁCTICO	46
4.1 Valoración posterior del inmovilizado material.....	46
4.1.1 Solución aplicando el modelo de revalorización.....	46
4.1.2 Solución aplicando el modelo del coste.....	48
4.1.3 Cuadro comparativo del registro contable del Inmovilizado Material	49

4.2 Valoración posterior de las inversiones inmobiliarias	50
4.2.1 Solución aplicando el modelo del valor razonable.....	50
4.2.2 Solución aplicando el modelo del coste	51
4.2.3 Cuadro comparativo del registro contable de las Inversiones Inmobiliarias	52
5. CONCLUSIONES.....	53
6. REFERENCIAS	57

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Comparación de las normativas internacional y española sobre el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias	30
Tabla 2. Comparación de los modelos de valoración posterior del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias.....	31
Tabla 3. Diferencias entre los sistemas contables anglosajón y continental.....	34
Tabla 4. Ventajas e inconvenientes de los diferentes modelos de valoración	41

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

AECA	Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas
FASB	<i>Financial Accounting Standards Board</i>
IASB	<i>International Accounting Standards Board</i>
ICAC	Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i>
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NRV	Norma de Registro y Valoración
PGC	Plan General de Contabilidad
PN	Patrimonio Neto
PYMES	Pequeñas y Medianas Empresas
UE	Unión Europea

1. INTRODUCCIÓN

Reflejar la imagen fiel de la empresa, de manera que sea útil para los usuarios de la información contable, es el objetivo principal de la contabilidad. Los criterios que eligen las empresas para registrar sus operaciones contables son muy diversos, de forma que el resultado reflejado será distinto dependiendo del criterio utilizado. Para que la información que revelan las distintas empresas sea comparable, dichos criterios deben ser lo más homogéneos posibles. Por esta razón, existen unas normas contables que son de obligado cumplimiento para todas las empresas. Este es el objetivo de la normalización contable, que es definida como el conjunto de normas, principios y recomendaciones de carácter contable que tiene por finalidad conseguir que la información emanada de la contabilidad, dentro de un país, sea homogénea, comprensible, comparable y agregable (Muñoz Orcera, 2013, p. 117).

Estas mismas premisas llevadas al plano internacional dan lugar a hablar de la armonización contable, proceso que tiene como objetivo lograr un alto grado de uniformidad entre la normativa contable de diversos países para evitar que entren en conflicto. Esta homogeneización permite a los usuarios de la información contable interpretar y analizar correctamente dicha información, aunque provenga de terceros países. Para ello, el IASB (*International Accounting Standards Board*), consejo dependiente de la Fundación de Estándares Internacionales de Reportes Financieros (*IFRS Foundation* o *International Financial Reporting Standards Foundation*), que es un organismo privado nacido en Londres en 1972, emite normas contables de carácter internacional denominadas NIC (Normas Internacional de Contabilidad) y, a partir de 2001, NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera). Son normas que adquieren la fuerza legal cuando son incorporadas por cada Estado a su normativa legal contable, como ha ocurrido en los países de la Unión Europea (en adelante, UE).

Así, en Europa, el Reglamento 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad, supuso un gran paso adelante en el proceso de armonización contable. Se trataba de lograr la convergencia de las normas utilizadas en los distintos países europeos para elaborar los estados financieros mediante unas normas internacionales de contabilidad

que pudieran utilizarse para las operaciones transfronterizas o la cotización en cualquier bolsa del mundo¹. Para ello, la UE adoptó las NIC y NIIF emitidas por el IASB.

En el citado Reglamento se estableció la obligatoriedad, para los ejercicios financieros que comenzaron el 1 de enero de 2005, de elaborar conforme a la normativa internacional las cuentas consolidadas de los grupos de sociedades que cotizaran en cualquier mercado europeo, así como para las entidades financieras (bancos y similares)². Y para la elaboración de las cuentas individuales y para las sociedades sin cotización oficial, se dio libertad de elección entre aplicar las normas internacionales o la normativa vigente de cada país.

Con ello se trataba de buscar y promover la transparencia, dentro del conjunto único de normas de información financiera internacional, en el reflejo de los estados financieros que sirven de base para la toma de decisiones a las partes interesadas, ya que estas confían en la información en ellos revelada. Este objetivo fue establecido por la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, dictada para asegurar que los estados financieros elaborados con arreglo a las NIIF contuviesen información de alta calidad que fuese transparente para los usuarios y comparable para todos los ejercicios que se presentasen³.

En España, la normalización contable está a cargo, principalmente del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), institución pública, dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda, que se encarga de elaborar la normativa contable que, posteriormente, se plasma en la legislación mercantil y fiscal. Pero también ejerce cierta influencia la iniciativa privada, fundamentalmente la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA), pues sus recomendaciones pueden ser de aplicación subsidiaria ante una insuficiencia normativa.

¹ Reglamento (CE) nº 1606/2002 (DOCE 11 de septiembre de 2002). Considerando (5). Obtenido el 17/02/2020 de <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/ALL/?uri=CELEX:32002R1606>.

² Ibid. Art. 4.

³ NIIF 1. Objetivo. Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC). Obtenido el 8/03/2020 de <http://www.icac.meh.es/Normativa/Contabilidad/Internacional/NormInterInfoFina.aspx>

En junio del año 2002, una Comisión de Expertos presentó el Libro Blanco de la Contabilidad⁴, elaborado para fijar unas líneas básicas con el fin de abordar la reforma de la contabilidad española teniendo en cuenta el proceso de armonización contable iniciado por la UE. En él se recomendó mantener la normativa contable española para los estados financieros individuales y adaptarla a un marco conceptual y criterios de valoración compatibles con el cuerpo normativo internacional, y consideró adecuado dar la opción de aplicar voluntariamente las NIC/NIIF respecto a los estados financieros consolidados de grupos no cotizados.

Esta línea fue la seguida por el actual Plan General de Contabilidad (en adelante, PGC), aprobado mediante Real Decreto 1524/2007, y el PGC de Pequeñas y Medianas Empresas (en adelante, PYMES), aprobado por Real Decreto 1515/2007, ambos de 16 de noviembre. De esta forma, en España, los grupos de sociedades con cotización oficial tienen que presentar sus cuentas individuales conforme al PGC, y sus cuentas consolidadas conforme a las normas internacionales contables, por lo que se generan una serie de desajustes; y las no cotizadas pueden elegir entre aplicar el PGC o aplicar voluntariamente las NIC/NIIF.

A pesar de que han transcurrido casi veinte años desde que se inició en Europa el camino hacia la armonización contable, todavía existen discrepancias contables entre el cuerpo normativo internacional y el PGC español. Una de las áreas donde se aprecia mayormente esa discordancia es en el tratamiento contable del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, en concreto en el tema de la valoración posterior de dichos activos. Debido a la existencia de tres modelos diferentes de valoración, su elección y aplicación da lugar a diferentes reflejos contables del valor de los citados elementos patrimoniales de las empresas, siendo también distinta la información a revelar, lo que produce asimetrías informativas. De aquí la importancia que tiene encontrar una solución a este problema para poder llegar a una armonización completa que permita que la información contable presentada por las empresas sea homogénea y comparable.

⁴ICAC (2002). *Informe sobre la situación actual de la contabilidad en España y líneas básicas para abordar su reforma*. Madrid, España: ICAC. Obtenido el 8/03/2020 de www.icac.meh.es > [10.Libro Blanco de la Contabilidad.pdf](#)

Ante esta situación, la finalidad del presente trabajo es determinar cuáles son las diferencias entre ambos conjuntos normativos en el tratamiento contable de los inmuebles y demás elementos tangibles. A la vista de las respuestas obtenidas, será necesario conocer las causas de la disparidad normativa y los problemas que ocasiona, e identificar las características de los modelos de valoración y las ventajas e inconvenientes en que se traducen, e indagar qué países y qué empresas usan los distintos modelos contables. Finalmente, se presentarán una serie de conclusiones y se intentará encontrar un punto en común que en un futuro pueda servir para reducir las diferencias entre los sistemas contables internacional y español en el tratamiento del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, llegando a una armonización completa.

Para lograr este objetivo, se ha utilizado una metodología de revisión y síntesis de la literatura contable y de los trabajos de investigación sobre los distintos modelos y criterios que se aplican tanto al inmovilizado material como a las inversiones inmobiliarias, en especial en el momento de su valoración posterior. Se ha analizado la defensa y la crítica que, de dichos criterios de valoración, realizan los diferentes autores reconocidos tanto en el ámbito nacional como en el internacional, así como los problemas que su aplicación pueden generar. Para poder observar las diferencias valorativas que se producen según el modelo utilizado, se ha confeccionado un caso práctico en el que se contabilizan los elementos del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias usando los diferentes modelos de valoración permitidos por el PGC y por las NIC, comparando los resultados obtenidos. Finalmente, con base en la información recopilada y en los resultados del caso práctico, se han extraído deductivamente una serie de conclusiones sobre la valoración y registro de los inmuebles y demás elementos tangibles y sobre los problemas de comparación que provocan informaciones contables distintas, proponiendo posibles soluciones futuras a dichos problemas.

Para realizar este estudio de carácter interpretativo y crítico, se ha recurrido a fuentes de información especializadas (libros, revistas, artículos, tesis o resúmenes), fundamentalmente extraídas de bases digitales, relativas al tema objeto del presente trabajo. Y para la elaboración del caso práctico se ha utilizado como modelo los casos prácticos contenidos en la recopilación de la AECA.

El trabajo se estructura en cinco partes. La primera corresponde a la introducción, en la que se señala la importancia que tiene optar por aplicar la normativa nacional o la internacional en la valoración posterior del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias. En ella se contextualiza el tema, se fijan los objetivos, tanto general como específicos, que se pretenden alcanzar y se determina la metodología empleada para tal fin, así como la estructura del trabajo. En un segundo apartado se expone el marco normativo relativo al tratamiento contable del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias en las NIC y en el PGC español, señalando las coincidencias y divergencias detectadas. En el tercer bloque, se procede a revisar la literatura contable previa para extraer las causas que provocan las divergencias contables, las ventajas y desventajas de los criterios contables reconocidos en la norma española y en las emitidas por el IASB, así como en qué tipo de empresas y en qué países se aplica una u otra normativa. El apartado cuarto, contiene un caso práctico confeccionado para poder comprobar las diferencias valorativas que se producen al aplicar distintos criterios de valoración posterior. Finalmente, en el capítulo quinto, tras una breve recapitulación de los aspectos más relevantes analizados, se recogen las conclusiones derivadas de la investigación, se señalan sus limitaciones y las posibles líneas de investigación para futuros trabajos, y se expone una opinión personal del tema analizado.

2. MARCO NORMATIVO

Una de las divergencias más relevantes que se produce entre la normativa contable internacional y la española afecta al inmovilizado material y a las inversiones inmobiliarias. El inmovilizado material está constituido por elementos patrimoniales tangibles, muebles o inmuebles, que una empresa tiene para su uso propio, mientras que las inversiones inmobiliarias son los terrenos y las construcciones que posee para alquilarlos u obtener plusvalías por ellos a largo plazo.

En la contabilización de este tipo de activos no corrientes, las diferencias más significativas surgen a la hora de efectuar su valoración posterior, ya que mientras que el PGC solo prevé el modelo del coste, la normativa internacional permite elegir entre dos modelos distintos, el del coste y el del valor de revalorización para el inmovilizado material, y el del coste y el del valor razonable para las inversiones inmobiliarias.

El modelo del coste está basado en el principio de prudencia y es el criterio general o de referencia para la valoración del inmovilizado material. Los otros dos están basados en el valor razonable: el modelo de revalorización se configura en la normativa internacional como un criterio alternativo al del coste en el inmovilizado material, pero el del valor razonable goza de preferencia sobre el modelo del coste en referencia a las inversiones inmobiliarias. La utilización de un modelo u otro para la contabilización del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias da lugar a valoraciones distintas, lo que provoca dificultades en la comparabilidad internacional de la información financiera. Para comprender este problema, vamos a analizar el tratamiento contable que cada grupo normativo da a estos elementos patrimoniales, recogiendo al final, en un cuadro comparativo, las coincidencias y divergencias observadas.

2.1. Tratamiento contable del inmovilizado material en las NIC/NIFF y en el PGC: NIC 16 frente a NRV 2ª

El inmovilizado material es la masa patrimonial formada por los elementos del activo no corriente tangibles, muebles o inmuebles (terrenos, construcciones, elementos de transporte, instalaciones, maquinaria, ordenadores, etc.), exceptuándose los que deben clasificarse dentro de las inversiones inmobiliarias. Se trata de un activo de

carácter estratégico para muchas empresas, cuya valoración inicial y posterior condicionan su situación financiera y económica, así como sus resultados, por ello, es importante el tratamiento contable que se dé a esta agrupación de elementos económicos y financieros.

La norma básica internacional dedicada al inmovilizado material es la NIC 16, mientras que en el PGC su tratamiento contable está recogido en la Norma de Registro y Valoración 2ª (en adelante, NRV 2ª). La NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipos* fue emitida en marzo de 1982, entrando en vigor el 1 de enero de 1983; posteriormente fue revisada en los años 1992, 1993, 1998 y 2003, entrando en vigor, tras la última revisión, como NIC 16 *Inmovilizado Material*, el 1 de enero de 2005; nuevas modificaciones se sucedieron en los años 2008, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2017⁵.

Para observar la convergencia/divergencia del tratamiento contable del inmovilizado material en la normativa internacional y en la española, tras analizar la definición que cada una de ellas da sobre este tipo de activos, se van a estudiar los criterios de reconocimiento, los criterios de valoración (inicial y posterior), la baja en cuentas del importe de un elemento de inmovilizado material y la información a revelar en los estados financieros.

2.1.1. Definición de inmovilizado material

El inmovilizado material es definido en la NIC 16 como “*los activos tangibles que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos*”, y que “*se esperan usar durante más de un ejercicio*”. Por su parte, el PGC lo define como aquellos “*elementos del activo tangibles representados por bienes, muebles o inmuebles, excepto los que deban ser clasificados en otros subgrupos, en particular en el subgrupo 22*” (dedicado a las inversiones inmobiliarias).

No se observan variaciones significativas en las definiciones contenidas en ambos cuerpos normativos. Se trata de bienes físicos, muebles e inmuebles, que la empresa

⁵ Deloitte (2029). *NIC 16 Propiedades de Inversión*. IFRS Foundation. P. A1171. Obtenido el 17/02/2020 de <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIC%2016%20-%20Propiedades,%20Planta%20y%20Equipo.pdf>

necesita para desarrollar su actividad normal, no estando destinados a su venta. Por esta razón, permanecen en su patrimonio durante un periodo superior al año, y están solo condicionados por el desgaste y la evolución tecnológica.

2.1.2. Criterios de reconocimiento

Según la NIC 16, *“el coste de un elemento de inmovilizado material se reconocerá como activo cuando: (a) sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y (b) el coste del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad”*. De la misma forma, el PGC señala, en el Marco Conceptual (5º Criterios de registro o reconocimiento contable de los elementos de las cuentas anuales) que *“los activos (en este caso, el inmovilizado material) deben reconocerse en el balance cuando sea probable la obtención a partir de los mismos de beneficios o rendimientos económicos para la empresa en el futuro, y siempre que se puedan valorar con fiabilidad”*.

Por tanto, en ambas normativas se acude al criterio de rentabilidad para proceder a registrar o contabilizar los activos, siempre que se puedan valorar con fiabilidad.

2.1.3. Criterios de valoración

Se va a analizar tanto la valoración inicial como la posterior de los activos no corrientes materiales en la normativa internacional y en la española, estableciendo sus similitudes y diferencias.

2.1.3.1 Valoración inicial

La NIC 16 señala que *“todo elemento de inmovilizado material, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se valorará por su coste”*. Ese coste comprende su precio de adquisición (incluidos aranceles e impuestos), cualquier coste directamente relacionado con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la dirección, y los costes de desmantelamiento o retiro del activo y de rehabilitar el lugar sobre el que se asienta.

Según la NRV 2ª 1 del PGC, “*los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valorarán por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción*”. Asimismo, formará parte del valor del inmovilizado material, los gastos derivados del desmantelamiento o retiro del citado activo, como son los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, así como los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en funcionamiento del inmovilizado siempre que correspondan a una deuda específica o genérica utilizada para su adquisición y que el inmovilizado necesite más de un año para estar en condiciones de uso.

Ambas regulaciones son coincidentes en utilizar el **criterio de valoración inicial del coste**, que puede ser el **precio de adquisición** o el coste de producción. Al primero se refieren tanto la NIC 16 como la NRV 2ª del PGC y en él se incluyen, además del importe facturado por el vendedor (deducidos cualquier descuento o rebaja en el precio), todos los gastos adicionales hasta la puesta en condiciones de funcionamiento. Ambas normas señalan algunos ejemplos de gastos adicionales como los de explanación y derribo, de transporte, aranceles y seguros, instalación o montaje, de honorarios profesionales, siendo más explícita la internacional.

Y al **coste de producción** también se refieren ambas normas, haciéndolo la NIC 16 al establecer que “*el coste de un activo construido por la propia entidad se determinará utilizando los mismos principios que si fuera un elemento de inmovilizado material adquirido*”. El coste de producción incorpora, además del precio de adquisición de las materias primas y consumibles, todos los costes de fabricación del elemento del inmovilizado material directamente imputables, más una parte económicamente razonable de los costos indirectos.

También existe plena coincidencia en incluir como parte del costo del inmovilizado material la estimación inicial de los **costes de desmantelamiento o retirada** del elemento, entre los que se incluye la rehabilitación del lugar sobre el que se encuentra.

Finalmente, el tratamiento en la normativa internacional y española de la **permuta** o intercambio de activos es coincidente. Se produce cuando un elemento del inmovilizado material ha sido adquirido a cambio de la entrega de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La NIC 16 establece que

el coste del inmovilizado material recibido se medirá por su valor razonable (incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado), salvo que la permuta no tenga carácter comercial o no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. En estos casos, el coste del activo recibido se valorará por el importe en libros del activo entregado.

De la misma forma, la NRV 2ª señala que, en las operaciones de permuta de carácter comercial, el inmovilizado material recibido se valorará por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último. Las diferencias de valoración que pudieran surgir al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias. Y, en caso de permutas que no tengan carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valorará por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

Por tanto, el tratamiento contable sobre la valoración de las permutas configurado en ambas normativas es el mismo: las de carácter comercial se valorarán por el valor razonable y las que no tengan tal carácter se valorarán por el valor contable o en libros.

En resumen, se puede decir que no existen diferencias apreciables en ambas normativas en cuanto a la valoración del elemento del inmovilizado material cuando se incorpora al patrimonio de la empresa. El PGC es más detallista y en la NRV 3ª se concretan los criterios generales establecidos en la norma anterior mediante criterios particulares para los distintos tipos de bienes del inmovilizado (p.ej., en el precio de adquisición de los solares sin edificar se incluirán los gastos como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, derribo de construcciones, inspección y levantamiento de planos...).

2.1.3.2 Valoración posterior

Para la valoración de los elementos del inmovilizado material una vez que ya están incorporados al patrimonio de la empresa, la NIC 16 permite elegir “*como política contable el modelo del coste o el modelo de revalorización*” y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una misma clase de inmovilizado material (16.29). El modelo del coste se establece como criterio general o tratamiento de referencia y el modelo del valor de revalorización, como tratamiento alternativo. Sin embargo, la NRV 2ª.2 del PGC solo establece el modelo del coste para la valoración posterior de aquellos elementos, sin contemplar la alternativa de la revalorización de los mismos. Esta es una de las diferencias más notables entre una y otra normativa y que provoca la dificultad de comparar a nivel internacional los estados financieros de las empresas.

Según el **modelo del coste** o coste histórico (NIC 16.30 y NRV 2ª.2) un elemento de inmovilizado material se contabilizará, después de su reconocimiento inicial, por su coste de adquisición o de producción (valoración inicial) menos la amortización o depreciación acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Es decir, se mantiene el coste por el que inicialmente se valoró el activo y se actualiza mediante las amortizaciones y bajas por deterioro.

Este modelo solo permite contabilizar como gasto en la cuenta de resultados las disminuciones en el valor de los activos, tanto irreversibles (amortizaciones) como reversibles (pérdidas por deterioro de valor), y no los aumentos en dicho valor porque se trata de ingresos potenciales que no deben ser imputados a aquella cuenta en virtud del principio de prudencia que preside este modelo del coste.

En el **modelo de revalorización**, el activo material se contabiliza por su valor revalorizado que es el valor razonable en el momento de la revalorización, siempre que este pueda medirse con fiabilidad, menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro posterior (desde la fecha de la revalorización hasta la fecha de las cuentas anuales).

Veamos con un ejemplo las diferencias que se producen en la valoración de las propiedades inmobiliarias según el modelo del coste y el del valor de revalorización.

Ejemplo 1: Diferencias de valoración posterior de un inmovilizado material según el modelo utilizado

La sociedad LUSA cuenta con un edificio que fue adquirido para su propio uso por un precio de coste de 300.000 €. Su amortización acumulada es de 50.000 € y no ha tenido pérdidas por deterioro. Y la entidad estima que el valor de mercado actual del edificio es de 500.000 €.

Si LUSA opta por el modelo del coste, el edificio se valorará en:

(+) Valor de coste	300.000
(-) Amortización acumulada	50.000
(=) Valor al modelo de coste	250.000

Pero si opta por el modelo de revalorización, el edificio quedará contabilizado por:

(+) Valor razonable	500.000
(-) Amortización acumulada	50.000
(=) Valor al modelo de revalorización	450.000

En el ejemplo se observa que la diferencia en el valor posterior del inmovilizado material es muy grande según se utilice un modelo u otro. El elemento patrimonial valorado atendiendo al modelo de revalorización quedará reflejado contablemente por un importe muy superior a aquel resultante de seguir el modelo del coste, hecho que influye de cara a los usuarios de la información contable que verán a la empresa con unos activos del inmovilizado material fuertes.

Las revalorizaciones deben efectuarse de manera regular para asegurar que el importe en libros de un activo no difiera significativamente de su valor razonable en la fecha de cierre del balance (NIC 16.31). Esto significa que se debe realizar una comprobación frecuente que asegure que el valor en libros sigue siendo un valor razonable. Por eso, los elementos del inmovilizado material que experimenten grandes variaciones en su valor razonable deberán ser revalorizados anualmente, aplazándose las revalorizaciones a tres o cinco años respecto a aquellos bienes que sufran variaciones insignificantes. Pero las revalorizaciones no se pueden llevar a cabo de manera selectiva ya que, según dispone la NIC 16.36, se aplicarán “*a todos los elementos que compongan una clase de inmovilizado material*”; es decir, si un activo es revalorizado, todo el grupo de activos al que pertenece lo deberá ser también.

Cuando se revaloriza un activo del inmovilizado material se debe ajustar el importe de su **amortización acumulada**. La NIC 16.35 señala dos formas de ajustar el importe de la amortización acumulada del activo revalorizado en la fecha de la revalorización. Así la amortización será:

- a) Reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de forma que el valor contable o en libros después de la revalorización sea igual a su importe revalorizado. Este método se utiliza cuando se revaloriza el activo aplicando un índice para determinar su coste de reposición depreciado.
- b) Eliminada con abono a la cuenta que recoge el valor bruto en libros del activo y ajustando el valor resultante para que alcance el importe revalorizado del activo. Este método se suele utilizar en edificios.

A continuación, se muestra con un ejemplo las dos formas de ajustar el importe de la amortización acumulada del activo revalorizado:

Ejemplo 2: Diferentes modos de ajuste de la amortización acumulada en el modelo de revalorización del inmovilizado material

La empresa CIASA posee un edificio cuyo importe en libros es de 150.000 € y su precio de adquisición fue de 200.000 €. Su amortización acumulada es de 50.000 € y no ha tenido pérdidas por deterioro. El valor razonable del edificio es de 180.000 €.

Si se reexpresa proporcionalmente el importe bruto y la amortización acumulada del activo:

Edificios [(30.000 / 150.000) x 200.000]	40.000	
Amortización acumulada de edificios [(30.000 / 150.000) x 50.000]		10.000
Reservas de revalorización (180.000 – 150.000)		30.000

Si se elimina la amortización acumulada del activo:

Amortización acumulada de edificios	50.000	
Edificios		50.000
Edificios	30.000	
Reservas de revalorización		30.000

En cuanto al reflejo contable de los cambios en el valor razonable, la NIC 16.39-40 distingue si, como consecuencia de la revalorización, se produce un aumento o una disminución en el valor de un activo:

- Si se incrementa su valor, este aumento será reconocido en el patrimonio neto, en una cuenta de reservas de revalorización (“*superávit de revalorización*”). No obstante, el incremento se reconocerá en el resultado del ejercicio por la parte que corresponda a una reversión de una disminución por devaluación del mismo activo, que fue reconocida previamente en resultados (el resto del incremento se registrará en una cuenta de reservas de revalorización).
- Si disminuye su valor, esta disminución se reconocerá en el resultado del ejercicio. No obstante, la disminución será cargada directamente al patrimonio neto, a una cuenta de reservas de revalorización, en la medida en que tal disminución no exceda del saldo de la citada cuenta en relación con ese activo (el resto de la disminución se registrará en el resultado del ejercicio).

Veamos con un ejemplo cómo quedarían reflejados contablemente las plusvalías y minusvalías obtenidas tras la revalorización de los activos inmobiliarios.

Ejemplo 3. Reflejo contable de plusvalías y minusvalías tras la revalorización de los activos del inmovilizado material

La empresa TESA adquirió maquinaria por importe de por importe de 100.000 €, terrenos por importe de 150.000 € y edificios por 200.000 €. A la fecha de practicar la revalorización, el valor razonable de la maquinaria es de 120.000 €, el de los terrenos de 170.000 € y el de los edificios de 170.000 €. Los ajustes necesarios se contabilizarán de la siguiente manera:

Maquinaria	20.000 €	
(PN) Reservas de revalorización. Maquinaria		20.000 €
Terrenos	20.000 €	
(PN) Reservas de revalorización. Terrenos		20.000 €
Pérdida de revalorización	30.000 €	
Deterioro de valor		30.000 €

Vemos que el importe en libros de los activos incrementado tras la revalorización se ha llevado a la cuenta de reservas de revalorización del patrimonio neto, mientras que el importe disminuido se ha reconocido en la cuenta de resultados del ejercicio.

A la vista de todo lo expuesto se puede afirmar que las consecuencias de utilizar el modelo del coste o el de la revalorización tiene una repercusión muy significativa tanto en el balance de situación de la empresa como en los futuros cargos por amortizaciones que aparecerán en las cuentas de resultados próximas. Y es que los ajustes del valor de las amortizaciones en función de los nuevos valores de los activos correspondientes, solo se realizarán si se utiliza el modelo de la revalorización permitido por la NIC 16, y no por el PGC. Además, mientras que el modelo del coste solo permite contabilizar las disminuciones o minusvalías en el valor de los activos, el del valor de revalorización permite contabilizar también los incrementos o plusvalías.

2.1.4. Baja en cuentas

Nuevamente no se encuentran diferencias significativas entre la NIC 16 (67-72) y el PGC (NRV 2ª.3) en esta materia. Así, ambas normativas disponen que el importe en libros de un elemento de inmovilizado material se dará de baja en cuentas cuando se enajene o disponga del mismo por otra vía, o cuando no se espere obtener beneficios o rendimientos económicos futuros de los mismos por su utilización, enajenación o disposición por otra vía. La diferencia entre el importe neto obtenido por la enajenación o disposición por otra vía del elemento del inmovilizado material y su importe en libros determinará la pérdida o ganancia derivada de dar de baja dicho elemento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

2.1.5. Información a revelar

La NIC 16 (73-79) realiza una enumeración muy amplia y exhaustiva sobre la información a revelar a cierre de cuentas, sobre todo teniendo en cuenta que, como dicha norma contempla la posibilidad de utilizar el modelo de revalorización del inmovilizado material, resulta necesario un desglose de información de especial consideración. Así, a modo de resumen, podemos señalar como “información a revelar” en los estados financieros: las bases de medición; los métodos de depreciación utilizados; la vida útil de los activos; el monto bruto, depreciación acumulada y pérdida

de valor; las restricciones, pignoraciones y garantías, los valores capitalizados a activos; los contratos para compra futura de activos; las compensaciones recibidas en pérdida de activos; el valor de depreciación del período; la depreciación acumulada; los cambios contables; y, para los activos revaluados, la fecha de revaluación, el método usado, el monto reconocido y los movimientos de las revaluaciones.

En cambio, la enumeración del PGC es mucho más limitada, consecuencia de no estar admitido el modelo de revalorización.

Por tanto, a la vista de todo lo expuesto, podemos afirmar que el tratamiento contable del inmovilizado material en la normativa internacional y en la española no presenta diferencias significativas, a excepción de los criterios establecidos para la valoración posterior. Ambas coinciden en prescribir el criterio de rentabilidad para su registro, el modelo del coste para su valoración inicial y la imputación en la cuenta de resultados de la pérdida o ganancia obtenida al dar de baja un activo. Las divergencias se producen en cuanto a los modelos de valoración posterior previstos, que llevan a distintos reflejos contables dificultando la comparabilidad de la información contable.

2.2. Tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias en las NIC/NIF y en el PGC: NIC 40 frente a NRV 4ª

Las inversiones inmobiliarias son activos no corrientes de carácter inmueble que se poseen con el objeto de obtener rentas, plusvalías o ambas cosas, en lugar de usarlos en la producción de bienes y servicios o con fines administrativos, y que no se espera venderlos en el corto plazo. Es decir, son aquellos inmuebles que no se destinan al uso propio de la empresa; normalmente se destinan al arrendamiento hasta el momento de ser vendidos. Por ello, los flujos de caja obtenidos son independientes de su actividad principal y se contabilizan de manera separada del inmovilizado material. Se trata de activos que juegan un papel relevante en aquellas empresas que operan en el sector inmobiliario. Para los usuarios de los estados financieros resulta muy útil la información que las empresas ofrecen de estos activos, por ello, como en el caso del inmovilizado material, los modelos de valoración posterior son muy importantes de cara a ofrecer dicha información.

La norma básica internacional dedicada a las inversiones inmobiliarias es la NIC 40, siendo la NRV 4ª la que ofrece el tratamiento contable de este tipo de activos. La NIC 40 *Propiedades de Inversión* entró en vigor el 1 de enero de 2001. Se había emitido en abril de 2000, sustituyendo a las partes de la NIC 25 *Contabilidad para las inversiones* (1986) referidas a las propiedades de inversión; en diciembre de 2003 se revisa para incluir los derechos sobre propiedades inmobiliarias mantenidas bajo arrendamiento operativo; se vuelve a revisar en los años 2008, 2009, 2011 (como consecuencia de la aprobación de la NIIF 13 *Medición a valor razonable*), 2013, 2014, 2016, 2017 y, por último, en 2018⁶.

Las inversiones inmobiliarias constituyeron una nueva categoría de inmovilizados incluidas en el PGC aprobado en 2007, si bien, se les otorgó el mismo tratamiento, con carácter general, que a los elementos del inmovilizado material (NRV 4ª: “*Los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas al inmovilizado material, se aplicarán a las inversiones inmobiliarias*”). Lo único que se buscó con esta nueva categoría fue ofrecer mayor información sobre las cuentas anuales.

Esta sería una primera diferencia entre las normativas contables internacional y española: mientras la internacional trata singularmente a estos activos a través de la NIC 40, el PGC se remite a lo dispuesto para el inmovilizado material. Por ello, en la comparación de ambas normativas no remitiremos en muchas ocasiones a lo dicho en el apartado anterior. Se analizará la definición de inversiones inmobiliarias, los criterios de reconocimiento, los criterios de valoración inicial y posterior, las transferencias por un cambio de uso del activo, la baja en cuentas y la información revelable en las notas de la memoria.

2.2.1. Definición de inversiones inmobiliarias

El objetivo de la NIC 40 es prescribir el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias y las exigencias de revelación de información correspondientes. Esta norma conceptúa las inversiones inmobiliarias como aquellos “*inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del*

⁶ Deloitte (2029). *NIC 40 Propiedades de Inversión*. Obtenido el 1/03/2020 de <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIC%2040%20-%20Propiedades%20de%20Inversi%C3%B3n.pdf>

dueño o por parte del arrendatario como activo por derecho de uso) 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". Es decir, se trata de inmuebles no usados en la actividad productiva o de suministro de la empresa (que serían regulados por la NIC 16) y que no son existencias (que serían regulados por la NIC 2).

Esta definición coincide casi plenamente con la dada por el PGC en su parte quinta, que señala que las inversiones inmobiliarias son "*activos no corrientes que sean inmuebles y que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien con fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones*".

No existe en este punto, por tanto, diferencias entre la normativa internacional y la nacional. Lo único destacable es que la NIC 40 enumera una serie de ejemplos de inversiones inmobiliarias (p. ej., inmuebles que estén siendo construidos o mejorados para su uso futuro como inversiones inmobiliarias) y otra serie de ejemplos de partidas que no lo son (p. ej., las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero), con la finalidad de establecer con precisión el concepto de inmuebles de inversión.

2.2.2. Criterios de reconocimiento

Tanto la NIC 40 como el PGC siguen el mismo criterio de la rentabilidad, como en el caso del inmovilizado material, para proceder a registrar o contabilizar los terrenos y construcciones destinados a inversiones inmobiliarias, siempre que se puedan valorar con fiabilidad. La NIC 14.16 señala que "*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*". Vale aquí lo dicho para el reconocimiento de este tipo de elementos patrimoniales en el apartado del inmovilizado material⁷.

⁷ Vid. apartado 2.1.2. *Criterios de reconocimiento*.

2.2.3. Criterios de valoración

Distinguiremos, igual que para el inmovilizado material, entre la valoración inicial y la valoración posterior de las inversiones inmobiliarias.

2.2.3.1 Valoración inicial

Dispone la NIC 40 que “*las inversiones inmobiliarias propias se valorarán inicialmente al coste. Los costes asociados a la transacción se incluirán en la valoración inicial*”. A continuación, señala que el coste de adquisición de la inversión inmobiliaria comprende su precio de compra, así como cualquier otro desembolso directamente atribuible como son los honorarios profesionales por servicios legales, los impuestos por traspaso de las propiedades y otros costes asociados a la transacción.

La NRV 2ª 1 del PGC, a la que se remite la NRV 4ª, también establece como criterio de valoración inicial el coste o precio de adquisición⁸. Por tanto, tampoco existen diferencias a la hora de valorar las inversiones inmobiliarias en el momento de su reconocimiento, siendo aplicable también lo dicho para la valoración de los activos adquiridos mediante permuta.

2.2.3.2 Valoración posterior

Es en este punto, al igual que ocurre con el inmovilizado material, donde se presenta la mayor divergencia entre la normativa internacional y la española. La NIC 40 permite elegir a las empresas, como política contable, entre el modelo del valor razonable o el modelo del coste, excepto si la propiedad de un inmueble, mantenida por el arrendatario en régimen de arrendamiento operativo, se clasifique como propiedad de inversión, en cuyo caso debe aplicarse obligatoriamente el modelo del valor razonable. Una vez elegido un modelo, la empresa debe aplicar esa política a todas sus inversiones inmobiliarias (40.30). En cambio, el PGC (por la remisión de la NRV 4ª a la NRV 2ª.2) solo reconoce el modelo de coste para llevar a cabo esa medición posterior. De nuevo hay que recordar que, según el modelo que se utilice, las cifras reflejadas en el balance y

⁸ Vid. apartado 2.1.3.1. *Criterio de valoración inicial*.

en la cuenta de resultados de la empresa serán distintos, complicando la comparación de la información contable.

La definición de valor razonable que da la NIC 40 es la misma que la contenida en la NIC 16, ambas modificadas en mayo de 2011 por la NIIF 13 *Medición de Valor Razonable*. Así, en el modelo del valor razonable, un activo de inversión inmobiliaria se contabiliza atendiendo al precio que se recibiría por su venta en el mercado en la fecha de valoración. Es decir, solo se tiene en cuenta el valor razonable para fijar el importe de un producto de inversión posteriormente a su reconocimiento, a diferencia del modelo de revalorización en el que se tiene en cuenta el valor razonable menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro. Y las pérdidas o ganancias derivadas de los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados del ejercicio en el que surjan (NIC 40.35), a diferencia de lo que ocurre con el inmovilizado material, que las minusvalías se reconocen en la cuenta de resultados, pero las plusvalías se reconocen en el patrimonio neto como reservas de revalorización⁹. Por tanto, los modelos de valor razonable y de revalorización son distintos tanto por la forma en que se calculan como por la manera en que se contabilizan.

En el modelo del coste, siguiendo lo dispuesto en la NIC 16, la inversión inmobiliaria se contabilizará, después de su reconocimiento inicial, por su coste de adquisición o de producción (valoración inicial) menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Y solo se reconocen las pérdidas en la cuenta de resultados.

La NIC 40 permite cambiar de modelo solo si el cambio hace que los estados financieros proporcionen información más relevante. Esto es posible si se cambia del modelo del coste al del valor razonable, pero altamente improbable en el caso contrario.

2.2.4. Transferencias por un cambio de uso del activo

La NIC 40.57 señala que cuando se produzca un cambio de uso en los activos inmobiliarios, la empresa debe realizar transferencias hacia o desde sus cuentas de

⁹ Vid. apartado 2.1.3.2 *Criterio de valoración posterior*

inversiones inmobiliarias. Estos cambios pueden deberse a diversas circunstancias:

- a) inicio de la ocupación por parte del propietario: se traspasa de la cuenta de inversión inmobiliaria hacia la cuenta de inmovilizado material.
- b) inicio de un desarrollo con intención de venta: la transferencia es de una inversión inmobiliaria a existencias.
- c) fin de la ocupación por el propietario: transferencia de inmovilizado material a inversión inmobiliaria, y
- d) inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero: transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias.

Cuando el modelo utilizado para la valoración de las inversiones inmobiliarias sea el valor del coste, no se producirán modificaciones en el importe en libros. Sin embargo, si la sociedad aplica el modelo del valor razonable y se produce un traspaso desde las inversiones inmobiliarias a inmovilizado material, la valoración posterior se hará según el valor razonable del inmueble en la fecha en que se produzca la transferencia.

En el PGC, al no existir una norma específica que regule el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias, no existe una disposición equivalente a la de la NIC 40.

2.2.5. Baja en cuentas

La NIC 40 (66-73) coincide con lo señalado en la NIC 16 respecto a la baja en cuentas del inmueble destinado a inversión inmobiliaria cuando ha sido enajenado o se ha dispuesto de él por otra vía y no se esperen beneficios económicos futuros. Las pérdidas o ganancias resultantes, diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, se reconocerán en la cuenta de resultados del ejercicio en el que la enajenación o disposición se produce. Lo mismo dispone el PGC (NRV 2ª.3).

2.2.6. Información a revelar

La información que las empresas deben incluir en las notas de la memoria, según la NIC 40 (74-79), es muy extensa, pudiendo clasificarse en información de tipo general, información específica del modelo del valor razonable e información específica del modelo del coste. Entre la información genérica destaca el deber de informar sobre:

- a) el modelo de valoración aplicado.
- b) los criterios para distinguir las inversiones inmobiliarias del inmovilizado material y de los inmuebles considerados como existencias.
- c) las tasaciones realizadas por peritos.
- d) las cifras de ingresos de rentas de las inversiones y gastos directos de explotación incluidos en la cuenta de resultados.
- e) las restricciones asociadas con la venta o cobro de ingresos de las inversiones.
- f) las obligaciones para adquirir, construir, reparar, mantener o mejorar el activo.

También las empresas que utilicen el modelo del coste deben revelar el valor razonable en las notas de la memoria, no ocurriendo lo mismo en el caso contrario, es decir, no se exige a aquellas que optan por el modelo del valor razonable que proporcionen información sobre los costes históricos. Esta circunstancia indica que la NIC 40 establece una preferencia por el modelo del valor razonable para la medición de las inversiones inmobiliarias, a diferencia de la NIC 16 que establece el modelo del coste como criterio general.

Este deber de información en notas tan exhaustivo tiene su razón de ser en el reconocimiento del modelo del valor razonable como modelo de valoración posterior de las inversiones inmobiliarias, siendo necesario para aportar información relevante sobre el modelo de negocio de la empresa y explicar las variaciones habidas en tales activos durante el ejercicio. Por ello, no existe en la normativa española una norma que obligue a un desglose similar a la normativa internacional.

2.3. Comparación de los distintos tratamientos contables

Las diferencias y similitudes encontradas entre las normativas internacional y española relativas al tratamiento contable del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, podemos esquematizarlas en la siguiente tabla:

Tabla 1. Comparación de las normativas internacional y española sobre el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

Normativa		NIC		PGC	
Activos		Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
Regulación		NIC 16	NIC 40	NRV 2ª	NRV 4ª (remite a 2ª)
Definiciones		Sin diferencias significativas			
Reconocimiento		Criterio de rentabilidad			
Valoración inicial		Modelo del coste			
Valoración posterior	Modelo	Coste V. revalorización	Coste V. razonable	Coste	
	Reflejo contable	V. revalorización: • plusvalías a PN (reservas revalorización) • minusvalías a cuenta de resultados	V. razonable: plusvalías y minusvalías a cuenta de resultados	Coste: minusvalías a cuenta de resultados	
Baja en cuentas		Importe disposición – importe en libros = pérdida/ganancia cuenta de resultados			
Información a revelar		Detallada: • general • revalorización	Muy detallada: • general • v. razonable • coste	Poco detallada	

Fuente: elaboración propia

Por tanto, la mayor divergencia normativa se produce respecto al modelo establecido para realizar las valoraciones posteriores de los activos que componen el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias. En concreto, esas diferencias las podemos visualizar en la tabla que figura a continuación.

Tabla 2. Comparación de los modelos de valoración posterior del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

Valoración posterior	COSTE	VALOR DE REVALORIZACIÓN	VALOR RAZONABLE
Normativa	NIC 16 NIC 40 PGC 07	NIC 16	NIC 40
Cálculo	Precio adquisición (-) Amort. acumulada (-) Deterioro de valor	Valor razonable (-) Amort. acumulada (-) Deterioro de valor	Valor razonable
Base	Ppio. prudencia	Valor razonable	Valor razonable
Orden de preferencia	General/de referencia Alternativo en NIC 40	Alternativo	Preferente
Reflejo contable	Minusvalías: cuenta de resultados	Plusvalías: reservas revalorización (PN) Minusvalías: cuenta de resultados	Plusvalías/minusvalías: cuenta de resultados

Fuente: elaboración propia

Podemos señalar, para terminar este apartado de análisis y comparación de la normativa relativa a los activos tangibles, que las diferencias entre las NIC 16 y 40 y el PGC español radican fundamentalmente, como vemos, en la valoración posterior de las propiedades inmobiliarias, tanto para el desarrollo de la actividad de la empresa como para inversión. Mientras que las NIC permiten a las empresas elegir entre dos modelos, la norma española solo permite el modelo del coste histórico. Este modelo está basado en el principio de prudencia y el valor atribuido al activo tangible es igual al coste de adquisición o de producción menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro del valor. Solo las disminuciones patrimoniales se reconocerán en la cuenta de resultados.

Para el inmovilizado material, la NIC 16 permite elegir el modelo del valor revalorizado como criterio alternativo al del coste. Conforme a este modelo, basado en el valor razonable, los activos que conforman esta categoría son valorados según su valor razonable menos las amortizaciones y los deterioros de valor acumulados. Y

mientras las disminuciones patrimoniales se llevan a la cuenta de resultados, los aumentos se contabilizan en las reservas de revalorización del patrimonio neto.

Finalmente, el modelo del valor razonable se contempla en la NIC 40 como modelo preferente al del coste. Las propiedades de inversión se valoran a valor razonable sin tener en cuenta ni amortizaciones ni deterioros de valor, y tanto las plusvalías como las minusvalías se contabilizan en la cuenta de resultados.

Son tres, pues, los modelos que las empresas cotizadas pueden elegir para contabilizar sus elementos patrimoniales tangibles y elaborar sus cuentas consolidadas conforme a la normativa internacional. Y esos tres mismos modelos pueden ser objeto de elección por aquellas para la elaboración de las cuentas individuales y por las sociedades sin cotización oficial si eligen aplicar las normas internacionales (si optan por las normas españolas deberán aplicar obligatoriamente el modelo del coste, único reconocido en el PGC). Esto provoca asimetría informativa que impide que la armonización contable llegue a su plenitud.

3. LITERATURA CONTABLE PREVIA

Con el objetivo de comprender las consecuencias que implica usar los diferentes tratamientos contables en la valoración posterior del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias reconocidos en las normativas internacional y española, se va a revisar la literatura contable existente. Se empezará por investigar las causas que han llevado a la disparidad normativa y los problemas que causa seguir diferentes criterios contables, sobre todo en la valoración posterior de los citados activos. Para saber qué modelo de valoración es más conveniente, se analizarán las características de cada uno de ellos puestas de relieve por los diferentes estudios sobre la materia, así como los pros y contras detectados. Finalmente, se expondrá el modelo de valoración que predomina en los diferentes países y en las diferentes empresas.

3.1. Causas de la disparidad normativa y problemas que ocasiona

A pesar del proceso de armonización contable iniciado desde hace ya dos décadas, la disparidad normativa entre las normas internacionales contables y financieras y las normas nacionales, así como entre las normas contables de los distintos países, continúa debido a las diferencias existentes entre los distintos entornos culturales, sociales, económicos y políticos. Mueller (como se citó en Garrido y Sanabria, 2003) ya señaló en 1968 la importancia de los factores del entorno como causas de la diversidad contable internacional. Garrido y Sanabria (2003) indican como causas de las divergencias entre las diferentes normas y prácticas contables, además de los sistemas legales y fiscales y los factores políticos y económicos y socioculturales, la multitud de variedades de formas empresariales existentes, así como los diferentes usuarios interesados en la información contable.

Tradicionalmente, se han distinguido dos sistemas contables: el anglosajón, de carácter abierto y de naturaleza consuetudinaria y no legalista o jurisprudencial, y el continental, de carácter rígido y naturaleza legalista. Muñoz Orcera (2013, p.118) señala que en aquellos países en los que rige el primer sistema, como Estados Unidos, Gran Bretaña o Países Bajos, las empresas suelen buscar financiación en las Bolsas y no en los Bancos; la información financiera va dirigida principalmente a los accionistas e inversores; las normas contables se establecen por las asociaciones profesionales

contables, por lo que son flexibles; la normativa fiscal (de origen estatal) es independiente de la contable (de origen profesional); y existe una cultura popular amante del riesgo, la apuesta y la incertidumbre.

Por el contrario, como indica el mismo autor, en los países de tradición continental, como son la mayoría de los de la UE y Japón, las empresas prefieren buscar dinero para su financiación en el sistema bancario y, en menor medida, en los mercados de capitales; rige el principio de prudencia y, en consecuencia, la información financiera está dirigida a los acreedores, sobre todo a los acreedores bancarios para garantizar la solvencia de la empresa; las normas contables son establecidas por organismos gubernamentales o legislativos por lo que poseen un carácter rígido; el resultado contable sirve de base para el cálculo del resultado fiscal; y la actitud cultural es más prudente ante el riesgo y la incertidumbre, de forma que se invierte más en productos inmobiliarios que en productos financieros (Muñoz Orcera, 2013, p.118).

En la siguiente tabla se resumen las principales diferencias entre los sistemas contables anglosajón y continental.

Tabla 3. Diferencias entre los sistemas contables anglosajón y continental

SISTEMAS CONTABLES	ANGLOSAJÓN	CONTINENTAL
Naturaleza	Jurisprudencial	Legislativo
Carácter	Abierto/flexible	Rígido
Financiación	Bolsas	Bancos
Usuarios estados financieros	Accionistas/inversores	Acreedores
Organismo normativo	Profesional	Estatal
Normativa fiscal	Independiente de n. contable	Dependiente de n. contable
Actitud cultural	Riesgo e incertidumbre	Prudencia

Fuente: elaboración propia

España se circunscribe dentro del sistema continental, mientras que el marco conceptual desarrollado por el IASB está influenciado por el sistema anglosajón, tanto en sus componentes como en las normas que emite. Según señala Menéndez Alonso (2007, p.281), en el modelo del IASB los usuarios principales de la información contable son los inversores a los que se les presupone con conocimientos económicos,

financieros y contables y con capacidad suficiente para la lectura e interpretación de los estados financieros de las empresas, por lo que están en condiciones de asumir el riesgo que suponen sus inversiones. Sin embargo, en España, como en el resto de países que siguen el modelo continental, los acreedores son los principales usuarios de la información contable, como señala el referido autor, pues necesitan conocer la situación patrimonial de la empresa de forma que puedan confiar en que sus créditos van a estar garantizados, por lo que rige en este modelo el principio de prudencia.

Ante dos sistemas contables tan distintos es muy difícil conciliar la normativa internacional con el PGC español (Garrido y Vázquez, 2011), de ahí que, llevando lo expuesto al tema objeto de este trabajo, se pueda comprender la divergencia de criterios a la hora de efectuar la valoración posterior tanto del inmovilizado material como de las inversiones inmobiliarias. El PGC, emitido por organismos públicos de los que se exige poca ambigüedad e incertidumbre en la redacción de las normas, y basado en el principio de prudencia que permita mostrar a los acreedores la solvencia o no de la empresa, opta por el criterio del coste. Y ello, aunque, como consecuencia del proceso de armonización, el principio de prudencia haya sido desplazado por el de imagen fiel, de origen anglosajón, considerándose, como dicen Cañibano y Herranz (2013) “un verdadero macroprincipio de la contabilidad” (p.58).

En cambio, las NIC 16 y 40 permiten utilizar, junto al modelo del coste, un criterio de medición basado en el valor razonable que, como indican Navarro y Pérez (2009), “generaría estados financieros más útiles para representar la imagen fiel del patrimonio de la empresa” (p. 141). Es decir, se persigue que la información sea lo más relevante y útil posible para los inversores, destinatarios principales de esa información según el modelo anglosajón, que condicionan su inversión a las perspectivas de lograr buenos resultados anuales y al dividendo repartido.

La existencia de diferentes sistemas contables y de distintas normativas genera problemas a la hora de comparar los estados financieros. Como el sistema contable utilizado por las empresas condiciona la forma en que estas reflejan su situación financiera en los informes que presentan anualmente, existen dificultades para los usuarios de esta información a la hora de comprender y comparar los estados financieros elaborados según distintos criterios contables, y poder tomar decisiones

adecuadas (Garrido y Sanabria, 2003). Y el problema se agrava cuando se trata de comparar informes elaborados y presentados por empresas ubicadas en diferentes países que utilizan métodos y criterios contables distintos. Y eso a pesar del avanzado estado del proceso de armonización que pretende conseguir, según señaló García Benau en 1995 (como se citó en Garrido y Sanabria, 2003) “que la información publicada por las empresas de los distintos países sea equivalente y comparable” (p.59).

La dificultad de comparar los estados financieros de empresas de un mismo país o de empresas con sedes en distintos países tiene su origen en la distinta medición de los resultados y del patrimonio. En concreto, la diferente forma de contabilizar el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias a coste, valor de revalorización o valor razonable, influye de manera directa en las cifras de resultados y de patrimonio reflejadas por la empresa (Gonzalo, Tenant, Alvarado y Muro, 2013). Como se ha visto en el apartado dos de este trabajo, si un activo es revaluado conforme al valor de mercado y el valor en libros aumenta, tal aumento se reconocerá en el patrimonio neto, en la cuenta de reservas de revalorización, y si el valor en libros disminuye, la disminución será reconocida en resultados. En cambio, el uso del modelo del coste no implica cambios en el valor en libros, ya que los activos se seguirán midiendo al coste como en la valoración inicial.

Normalmente, la mayoría de los inmuebles tienden a revalorizarse con el paso del tiempo, por ello, su valor según el modelo del coste será muy inferior, sobre todo si la empresa los adquirió hace mucho tiempo, a su valor de mercado o valor razonable. Así lo demuestran varios estudios como el realizado por Pérez, Rodríguez y Navarro (2005) para analizar la repercusión que, sobre la información de los estados financieros, puede ocasionar la aplicación del valor razonable en la medición de los bienes inmuebles. Para ello se comparó las valoraciones de los inmuebles de una empresa en Granada a coste histórico y a valor de mercado. Los resultados obtenidos pusieron de manifiesto que los valores de los bienes inmuebles conforme al coste histórico son estadísticamente diferentes a los obtenidos conforme al mercado, y que los estados contables resultantes de aplicar uno u otro modelo (balance y cuenta de pérdidas y ganancias) también son diferentes.

En resumen, se puede señalar que entornos contables distintos han dado lugar a sistemas contables diferentes. La normativa contable, según se base en un modelo u otro, establecerá unos criterios y principios contables diferentes. Y según se usen unos u otros criterios, las cifras de los resultados y del patrimonio reflejadas en los estados financieros serán distintas, creando problemas de comparación. Por ello, estando basado el modelo IASB en el anglosajón y el español en el continental, es lógico que existen aún hoy en día divergencias entre sus normativas contables, teniendo en cuenta, además, que España, como cualquier otro país perteneciente al sistema legalista, es reacio a abandonar su tradición contable y quiere conservar los rasgos que caracterizan su sistema contable, aunque con el tiempo, es de esperar que se vaya cediendo y se llegue a un punto intermedio.

3.2. Características de los modelos de valoración. Ventajas e inconvenientes

Como ya hemos dicho, las NIC 16 y 40 permiten una valoración de los activos inmobiliarios en función de su coste o mediante la aplicación del valor de revalorización para el inmovilizado material o del valor razonable para las inversiones inmobiliarias. Para comprender el por qué una empresa opta por un criterio u otro es necesario revisar la literatura contable acerca de las características principales de cada uno de ellos y analizar las ventajas e inconvenientes que resultan de esas características, tanto para las empresas como para los usuarios de los estados financieros. El vigente y actual debate, como ahora veremos, sobre aplicar un modelo u otro de valoración posterior se centra fundamentalmente en el predominio de la fiabilidad o de la relevancia de la información financiera.

3.2.1. El modelo del coste

El modelo del coste está basado en la fiabilidad, una de las cualidades esenciales de la información contable, pues, como menciona De Andrés y Lorca (2002), “es siempre imparcial, objetivo y verificable” (p. 19). La fiabilidad significa que los usuarios de los estados financieros confían en la información contable proporcionada por la empresa. Y confían porque el modelo del coste se apoya en el principio de prudencia para la realización de estimaciones, de forma que se contabilizan los beneficios solo cuando se producen y las pérdidas cuando se conozcan, aunque luego no lleguen a producirse.

Además, como señalan Molina, Ramírez y De Vicente (2009), el criterio del coste aporta objetividad y verificabilidad, características principales de la fiabilidad, ya que el valor o coste de adquisición de un activo inmobiliario se puede comprobar fácilmente. Y es un método menos costoso, como señala Gonzalo Angulo (2003), pues no hay que estar revisando continuamente el valor de los inmuebles evitando, por ejemplo, los costes de las tasaciones de dichos activos.

Otras ventajas son la menor volatilidad que introduce en los resultados (Menéndez Alonso, 2007), ya que el valor del inmueble apenas se aleja del precio inicial con el paso de los años, así como el reflejo más inmediato en los estados contables de los cambios en el entorno económico y en la situación financiera de la empresa.

Como inconveniente de este modelo de valoración se puede señalar que la falta de actualización de los valores de los activos hace que la información contenida en los estados financieros no refleje la realidad económica de la empresa. En este sentido, Alonso Martí (2001) señala el distanciamiento que el criterio del coste supone sobre el valor real de la empresa, especialmente en activos fijos que fueron adquiridos hace muchos años.

3.2.2. Los modelos del valor de revalorización y del valor razonable

Los métodos del valor de revalorización y del valor razonable se basan en la relevancia de la información contable. Esta es la ventaja más destacada por la comunidad contable. Para De Andrés *et al.* (2002), el valor razonable proporciona una mayor relevancia respecto al criterio del coste ya que proporciona “información actual y no referida a momentos pasados” (p.19). En este mismo sentido, Gonzalo Angulo (2009) señala que:

“el valor razonable, al mostrar la última evidencia disponible para los precios de una partida del balance de situación, es más relevante que cualquier otro tipo de medida porque el último precio es la mejor estimación del precio futuro disponible, tanto más cuanto más eficiente sea el mercado” (p. 13).

De esta forma, al exponerse valores presentes más cercanos a la realidad económica de las empresas, los usuarios de los estados financieros encuentran en ellos una información fundamental al analizar el rendimiento económico de la entidad que les permite tomar decisiones más adecuadas (García y Zoiro, 2002).

En un estudio realizado por Hervás (2005) sobre empresas vascas que optaron por revalorizar sus activos fijos, se concluye que la revalorización proporciona valores contables más acordes a la realidad económica y mejoran, en consecuencia, la imagen fiel de sus cifras contables. Este autor señala la necesidad de “evolucionar hacia las corrientes más actuales que dotan a la contabilidad de una herramienta de información actual y oportuna encaminada hacia el valor razonable” (p. 49).

Junto a la relevancia, se predica la objetividad del valor razonable ya que se determina con referencia a una situación ideal del mercado prescindiendo de factores y variables individuales y, por ello, es neutral o imparcial respecto a los participantes en el mercado ya que no beneficia a ninguno de ellos (Gonzalo Angulo, 2009). Sin embargo, algunos autores señalan que en la actividad profesional de valoración inciden criterios subjetivos que pueden dar lugar a importes distintos a pesar de haber utilizado un mismo método de tasación (Pérez *et al.*, 2005). Pero, como señala Ciríaco (2009) “esto no es un problema tanto del valor razonable sino de la falta de regulación en torno a su medición y a la inconsistencia de las normas sobre el valor razonable”.

Distintos autores vienen señalando desde hace años que el valor razonable, frente al modelo del coste, aporta información más oportuna, consistente, y algunos lo hacen referido al inmovilizado material como Aboody, Barth y Kasznik (1999). Para Herrmann, Thomas y Saudagaran (2006) el modelo del valor razonable prevalece sobre el coste en la valoración de los inmuebles ya que posee mayor valor predictivo y confirmatorio, características principales de la relevancia.

Finalmente, como indica Muller, Riedl & Sellhorn (2008), el valor razonable supone un incremento de la comparabilidad con ciertos grupos cotizados europeos.

Entre los inconvenientes de aplicar el valor razonable en la medición de las propiedades inmobiliarias, los estudiosos del tema señalan que introduce volatilidad en la cuenta de resultados de la empresa, ya que el reconocimiento de beneficios aún no obtenidos impacta directamente en dicha cuenta, así como en los mercados financieros al alejarse el valor del activo del precio inicial conforme pasa el tiempo, sobre todo en los casos de empresas inmobiliarias por las inversiones en inmuebles para alquilarlos (Muller *et al.*, 2008).

Otro importante inconveniente es la falta de fiabilidad de la información contable, ya que esta no se basa en transacciones reales, afectando a las decisiones de inversión. Gonzalo Angulo (2003) señala que, si los mercados funcionan bien y marcan precios sin sesgo, las informaciones sobre las cotizaciones de los elementos intercambiados en ellos son muy relevantes para la toma de decisiones, mucho más que el coste. Sin embargo, cuando los mercados son imperfectos o incompletos, resulta difícil medir ese valor razonable (García Bernau *et al.*, 2002).

Además, el modelo de valor razonable tiene efectos procíclicos en el sector inmobiliario, ya que cuando el ciclo está en la fase alcista se produce un alza en los resultados como consecuencia de las revalorizaciones más intensas, pero cuando está en fase bajista, el desplome de los precios en el mercado incide directamente en el resultado por diferencias de valoración en las inversiones inmobiliarias (Molina *et al.*, 2009).

Pero la literatura contable se centra en comparar el modelo del coste y el modelo del valor razonable, deduciendo sus ventajas e inconvenientes, existiendo pocos estudios sobre el modelo del valor de revalorización. Este modelo, como señala Bada (2016), tiene las mismas ventajas que las señaladas para el modelo del valor razonable pero los inconvenientes se reducen. A diferencia del modelo de valor razonable, en que los aumentos de valor de los activos se contabilizan como mayores ingresos en la cuenta de resultados, el modelo de revalorización los registra como reservas en el patrimonio neto, de forma que no se infla artificialmente el resultado anual de la empresa, aportando con ello mayor fiabilidad de la información contenida en los estados financieros y menor volatilidad en la cuenta de resultados de la empresa, limitando, asimismo, los efectos pro cíclicos futuros.

Por su parte, Herrmann, Saudagaran y Thomas (2006) critican las normas americanas emitidas por el FASB, que prohíben las revalorizaciones del inmovilizado material, y afirman que la medición de estos activos según el modelo de revalorización, de acuerdo a la NIC 16, aporta más relevancia para la toma de decisiones que el uso del modelo del coste.

En el siguiente cuadro sistematizamos y comparamos las principales ventajas y desventajas de los tres modelos de valoración posterior de los activos inmobiliarios:

Tabla 4. Ventajas e inconvenientes de los diferentes modelos de valoración

Modelo valoración	VENTAJAS	INCONVENIENTES
Coste	Fiabilidad: información fiable Objetividad Verificabilidad Menor Volatilidad Menores costes	Falta de relevancia
V. razonable	Relevancia: información actual Valor predictivo Valor confirmatorio Neutralidad	Falta de fiabilidad Subjetividad en las tasaciones Volatilidad Efectos procíclicos Mayores costes
V. revalorización	Buena imagen de la empresa Mayor comparabilidad de estados financieros	Más reducidos pues existe: <ul style="list-style-type: none"> • Mayor fiabilidad • Menor volatilidad • Limitados efectos procíclicos

Fuente: elaboración propia

En definitiva, cada modelo presenta unas ventajas y unas desventajas. Por eso el debate sobre cuál es el más conveniente está muy abierto. Lo cierto es que, si se quiere llegar a una armonización completa de la normativa contable, sería aconsejable tender hacia la aplicación del valor razonable, modelo preferente en la valoración de inversiones inmobiliarias, aunque revisando aquellos puntos que puedan resultar más conflictivos. Como señala Ciríaco (2009):

“No negaré que el valor razonable tiene debilidades muy significativas por resolver, pero, como hemos dicho, tiene la relevancia, aunque debe ganar, y puede hacerlo, en fiabilidad. En cambio, el coste de adquisición quizás tenga

la fiabilidad, pero nunca podrá estar dotada de la característica de relevancia, al faltarle la calidad en sus cifras”.

3.3. Aplicación de los modelos de valoración atendiendo a los países y empresas

Para continuar entendiendo por qué las empresas prefieren utilizar un modelo u otro en el tratamiento de sus propiedades inmobiliarias, de acuerdo con la dualidad permitida por las normas internacionales, vamos a ver en qué países predomina o es obligatorio un modelo de valoración u otro y qué tipo de empresas opta por cada uno de ellos.

De la revisión de la literatura contable observamos que existen diferencias significativas entre los distintos países. En primer lugar, hay que señalar que la posibilidad contenida en la legislación contable de cada país de usar el modelo del valor razonable con anterioridad a la adopción de las normas internacionales es un factor importante a la hora de que las empresas ubicadas en ese país lo utilicen o no. Muller *et al.* (2008), en un estudio sobre la adopción del modelo del valor razonable introducido por las NIIF en la industria inmobiliaria de la UE, comprobaron la mayor probabilidad de las empresas de elegir el valor razonable para medir sus inversiones inmobiliarias si estaban ubicadas en países donde la normativa local previa a las normas internacionales permitía u obligaba a emplear dicho método. Este era el caso de Reino Unido, Países Bajos o Bélgica. En cambio, la mayoría de los países de la Europa continental, como Italia, Francia, Alemania, Grecia, Portugal o España, son reacios a utilizar el valor razonable como criterio de medición ya que, antes de la adopción de las NIIF, se utilizaba el modelo del coste para la valoración de los activos inmobiliarios.

También, el mismo estudio señaló como otros motivos para que las empresas del sector inmobiliario optaran antes de la adopción de las NIIF por el modelo del valor razonable, el propósito de mostrar un compromiso de transparencia en la información financiera por medio de la adopción voluntaria de las mismas antes del año 2005, así como el ser auditadas por una de las cuatro grandes empresas de auditoría (Deloitte, PricewaterhouseCoopers, KPMG y Ernst & Young). Finalmente, se indica que las empresas que no proporcionan información sobre el valor razonable, siendo menos transparentes, tienden a estar domiciliadas en países con un sistema judicial menos eficiente y con niveles más altos de corrupción.

En el entorno europeo, un estudio de Boukari y Richard (2007) sobre los grupos cotizados franceses, concluye el limitado impacto que la adopción de las NIIF produjo en ellos. Excepto ciertas empresas de inversión inmobiliaria que usaron el modelo de revalorización para medir los activos inmobiliarios y terrenos, no se constata un uso masivo del modelo de revalorización contenido en la NIC 16, a pesar de que son muchos los expertos contables que apuestan por este modelo como modelo superior al del coste.

Christensen y Nikolaev (2009) analizaron el uso del modelo del valor razonable para medir activos no financieros por empresas de Alemania y de Reino Unido, dos países con sistemas contables distintos. Llegaron a la conclusión de que las empresas utilizan el valor razonable cuando las valoraciones puedan realizarse a un bajo coste, como ocurre con las propiedades inmobiliarias. Para la revalorización de otros activos del inmovilizado material, se requieren costes elevados. Por ello, serán las empresas del sector inmobiliario quienes más utilicen este modelo, prefiriendo el resto optar por el modelo del coste. Además, si se deja a la elección de la empresa usar uno u otro modelo, concluyen estos autores que sería poco probable que el modelo de revalorización del inmovilizado material fuera el modelo más usado.

En esta misma línea se encuentran Dahl y Nyman (2012), que en sus investigaciones concluyeron que las empresas suecas prefieren utilizar el modelo del coste sobre el de la revalorización para medir los activos que componen el inmovilizado material, dado que su objetivo es presentar números confiables.

Si se analizan países de América Latina, Suardi *et al.* (2015) señalan que las empresas cotizantes argentinas apenas usan el modelo de revalorización ya que entienden que no les aporta mayores beneficios económicos que el empleo del modelo del coste. Estos autores comprobaron en su estudio que la mayoría de las empresas que optaron por la revalorización lo hicieron para medir sus inmuebles, ya que para este tipo de activos existe un mercado activo que facilita el poder determinar su valor razonable.

Orellana y Azúa (2017) analizan 15 empresas chilenas, pertenecientes al sector energético (generación y distribución de electricidad y gas), que aplicaron el modelo de revalorización contenido en la NIC 16 desde su adopción en 2009 y que lo siguen

aplicando en los periodos posteriores hasta 2015. Concluyen que este modelo provoca un importante aumento en el valor contable del patrimonio de las empresas. Si bien es cierto que en Chile existe una situación particular de las empresas del sector de distribución eléctrica y gas pues tienen que estimar el llamado Valor Nuevo de Reemplazo de sus instalaciones para llegar a un valor justo del inmovilizado material.

En cuanto a la preferencia de las empresas entre el modelo del coste o los modelos basados en el valor razonable de los activos inmobiliarios, de la revisión de la literatura contable se extrae la predilección por el criterio del valor razonable en caso de empresas del sector inmobiliario y de la construcción. En España, durante la época de crecimiento económico las empresas del sector inmobiliario, cuyas inversiones inmobiliarias constituyen una parte importante del objeto de su negocio, eligieron el modelo del valor razonable señalado en la NIC 40. Álvarez, Horno y Restrepo (2016) recogen como empresas que a partir de 2005 aplicaron el modelo del valor razonable a sus inversiones inmobiliarias, Quabit Inmobiliaria, Inmobiliaria Colonial o Nyesa Valores Corporación, a las que se unieron tras la crisis de 2008, Realia, o Merlin Properties.

En este mismo sentido se pronuncian Navarro y Pérez (2009), que realizaron una encuesta a los responsables de la contabilidad de 151 empresas españolas del sector de la construcción, concluyendo que estos perciben que el valor razonable de los inmuebles puede generar estados financieros más útiles para representar la imagen fiel del patrimonio de la empresa que si utiliza el modelo del coste histórico.

Igualmente, Molina *et al.* (2010), estudiando los grupos cotizados españoles, señalan que el modelo del valor razonable se aplica por empresas cuyas características exigen mayor demanda de información y que tienen un compromiso de mayor transparencia en la información financiera. Esto ocurre en las empresas cuyas inversiones inmobiliarias predominan en el total de sus activos, de forma que tanto accionistas como inversores demandan una información relevante como es la proporcionada por el valor razonable. Sin embargo, cuando aumenta el impacto del valor razonable sobre los activos de la empresa, esta opta por el modelo del coste para evitar que los usuarios de la información contable puedan interpretar que la elección del valor razonable es una decisión oportunista destinada a la gestión del resultado y del patrimonio de la empresa. También

concluyen que la elección del modelo de valoración está relacionada con el auditor de las cuentas anuales.

Por otro lado, se ha comprobado que el tamaño de la empresa puede influir en la opinión sobre la repercusión del valor razonable sobre la relevancia y fiabilidad de los estados financieros. Navarro y Pérez (2009), en su encuesta a las empresas españolas del sector de la construcción, englobaron a empresas de diferentes tamaños. De las respuestas obtenidas concluyeron que las empresas grandes tienen una opinión más favorable que las pequeñas respecto a que el modelo del valor razonable mejora la relevancia de la información financiera; en las empresas pequeñas, el valor razonable presenta mayores problemas de fiabilidad que en las grandes; y la aplicación del valor razonable ofrece mayores inconvenientes en las empresas pequeñas que tendrían que contratar servicios profesionales externos de tasación, mientras que en las empresas grandes estas podrían asumir el coste de las valoraciones de los inmuebles y, además, sus empleados tendrían más capacitación profesional para realizar tales valoraciones.

Si bien, Hervás (2005) señala que la revalorización de activos es un modelo que puede resultar ventajoso para empresas pequeñas, ya que al aumentar el valor de sus activos se incrementan sus garantías y, en consecuencia, mejora su imagen en sus aspectos contractuales con terceros.

Y este mismo autor señala que el aumento del valor de los activos, al revalorizarse, disminuye la ratio de rentabilidad de la empresa, por lo que serán las empresas más rentables y con mayor liquidez las que optarán por el modelo de revalorización. Y, finalmente, también observa diferencias por sectores, siendo el primario y el secundario más propensos a la revalorización que el terciario, dejando al margen las empresas inmobiliarias que, como hemos dicho, son las que más utilizan el modelo del valor razonable.

4. CASO PRÁCTICO

En este apartado vamos a confeccionar un caso práctico sobre la valoración posterior del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias para poder comprobar lo expuesto en la literatura contable, y, a partir de los resultados, poder extraer las conclusiones de este trabajo de investigación. En el caso de los activos que componen el inmovilizado material, se realizará su valoración, por un lado, siguiendo el modelo del coste establecido tanto en el PGC como en la NIC 16, y, por otro, empleando el modelo de revalorización por el que se puede optar según lo dispuesto por dicha norma internacional. En el caso de las inversiones inmobiliarias, se procederá de la misma forma: su valoración posterior aplicando el modelo del coste señalado tanto en nuestra norma contable como en la NIC 40, y usando el modelo del valor razonable propuesto por esta última.

4.1 Valoración posterior del inmovilizado material

La empresa BLANSA compra al contado el 1/01/2015 un local comercial por valor de 950.000 €. El valor del terreno es de 600.000 € y el de la construcción, de 350.000 €. El edificio se amortizará en 20 años. A fecha 31/12/2016, un tasador independiente estima que el valor razonable del terreno es de 630.000 € y el del edificio es de 370.000 €. Se pide el registro contable de la compra del local comercial y de su amortización anual, así como de su revalorización a finales del año 2016 aplicando las dos alternativas permitidas para ello.

4.1.1 Solución aplicando el modelo de revalorización

Por la compra del local comercial:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
1/01/15	Terrenos (210)	600.000	
1/01/15	Construcciones (211)	350.000	
1/01/15	Bancos (572)		950.000

Por la amortización anual de la construcción del primer año:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31/12/15	Amortización de inmovilizado material (681) (350.000/20)	17.500	
31/12/15	Amortización acumulada de inmovilizado material (281)		17.500

Por la amortización anual de la construcción del segundo año:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31/12/16	Amortización de inmovilizado material (681)	17.500	
31/12/16	Amortización acumulada de inmovilizado material (281)		17.500

Eliminación de la amortización acumulada de la construcción: la amortización acumulada en la fecha de revalorización puede ser eliminada contra el importe bruto en libros del activo.

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31/12/16	Amortización acumulada de inmovilizado material (281)	35.000	
31/12/16	Construcciones (211)		35.000

Ajuste de la construcción al nuevo valor razonable: se expresa el valor neto resultante, hasta alcanzar el importe revalorizado del activo. A 31 de diciembre de 2016, se debe comparar el valor contable de la construcción y su valor de revalorización:

- Valor contable: $350.000 - 35.000 = 315.000 \text{ €}$
- Valor de revalorización: $370.000 - 35.000 = 335.000 \text{ €}$

Así, el importe de la revalorización es de 20.000 € ($335.000 - 315.000$).

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31/12/16	Construcciones (211)	20.000	
31/12/16	Reservas de revalorización (111)		20.000

Tras la revalorización el **edificio** queda valorado en **335.000 €** y la nueva cuota de amortización anual será de 18.611,11 € (335.000 € / 18 años).

Por la revalorización de los terrenos:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31/12/16	Terrenos (210) (630.000 – 600.000)	30.000	
31/12/16	Reservas de revalorización (111)		30.000

4.1.2 Solución aplicando el modelo del coste

Por la compra del local comercial:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
1/01/15	Terrenos (210)	600.000	
1/01/15	Construcciones (211)	350.000	
1/01/15	Bancos (572)		950.000

Por la amortización anual de la construcción:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31/12/15	Amortización de inmovilizado material (681) (350.000/20)	17.500	
31/12/15	Amortización acumulada inmovilizado material (281)		17.500

Por la amortización anual de la construcción:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31/12/16	Amortización de inmovilizado material (681)	17.500	
31/12/16	Amortización acumulada de inmovilizado material (281)		17.500

La valoración posterior del **edificio** es de **315.000 €**, que resulta de restar a su valor inicial el importe de la amortización acumulada de los dos años (350.000 - 35.000). No se tiene en cuenta el valor razonable porque en este modelo se mantiene el coste por el que inicialmente se valoró el activo y se actualiza mediante las amortizaciones y bajas por deterioro.

4.1.3 Cuadro comparativo del registro contable del inmovilizado material

Valoración posterior Inmovilizado Material		VALOR DE REVALORIZACIÓN		COSTE	
		31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16
Cierre ejercicio		31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16
Balance	Terrenos (210)	600.000 €	630.000 €	600.000 €	600.000 €
	Construcciones (211)	350.000 €	335.000 €	350.000 €	350.000 €
	Amortizac.Acumulada Construcciones (281)	(17.500 €)	—	(17.500 €)	(35.000 €)
	Reservas de revalorización (111)	—	50.000 €	—	—
PyG	Amortización (681)	17.500 €	17.500 €	17.500 €	17.500 €

Fuente: elaboración propia

Conforme al **modelo del valor de revalorización**, la valoración posterior del **terreno** es de **630.000 €** (valor razonable estimado a fecha 31/12/2016) y la del **edificio** es de **335.000 €** (coste del edificio, menos amortización acumulada, más la revalorización, es decir, 350.000 – 35.000 + 20.000). Los **aumentos patrimoniales** de ambos activos (30.000 € del terreno y 20.000 € del edificio) se contabilizan en la cuenta de **reservas de revalorización** del patrimonio neto del balance. En cambio, según el **modelo del coste**, el **terreno** queda valorado a 31/12/16 en **600.000 €**, su valor inicial, y el valor contable del **edificio** es de **315.000 €** (valor inicial menos la amortización acumulada, es decir, 350.000 - 35.000). La información que ofrecen ambos balances es distinta, quedando en el primer caso reflejado el terreno por 30.000 € más que en el segundo, y el edificio, por 20.000 € más, cantidades contabilizadas en las reservas de revalorización.

4.2 Valoración posterior de las inversiones inmobiliarias

Tomando el caso anterior, supongamos que ahora la empresa BLANSA compra el edificio para destinarlo a arrendamiento. Se pide el registro contable de dicha compra y de su amortización anual, así como de su revalorización a 31/12/16 aplicando el modelo del valor razonable y el del coste.

4.2.1 Solución aplicando el modelo del valor razonable

Por la compra del edificio:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
1/01/15	Inversiones en construcciones (221)	350.000	
1/01/15	Bancos (572)		350.000

Por la amortización anual de la construcción del primer año:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31/12/15	Amortización de inversiones inmobiliarias (682) (350.000/20)	17.500	
31/12/15	Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias (282)		17.500

Por la amortización anual de la construcción del segundo año:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31/12/16	Amortización de inversiones inmobiliarias (682)	17.500	
31/12/16	Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias (282)		17.500

A 31 de diciembre de 2016, se debe comparar el valor contable de la construcción y su valor razonable:

- Valor contable: 350.000 €
- Valor razonable: 370.000 €

Por tanto, el importe de la revalorización es de 20.000 € (370.000 – 350.000).

Por la revalorización de la construcción:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31/12/16	Inversiones en construcciones (221)	20.000	
31/12/16	Ingreso en PyG (7xx)*		20.000

*La cuenta se ha dejado en genérico porque no está contemplada en el PGC (es un ingreso de explotación).

Conforme a la NIC 40, si se opta por el modelo del valor razonable las inversiones inmobiliarias quedan valoradas al valor razonable. Así, en este caso el **edificio destinado a arrendamiento** queda valorado en **370.000 €**.

4.2.2 Solución aplicando el modelo del coste

Por la compra del edificio:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
1/01/15	Inversiones en construcciones (221)	350.000	
1/01/15	Bancos (572)		350.000

Por la amortización anual de la construcción:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31/12/15	Amortización de inversiones inmobiliarias (682) (350.000/20)	17.500	
31/12/15	Amortización acumulada inversiones inmobiliarias (282)		17.500

Por la amortización anual de la construcción:

Fecha	Cuenta	Debe	Haber
31/12/16	Amortización de inversiones inmobiliarias (682)	17.500	
31/12/16	Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias (282)		17.500

La valoración posterior del **edificio** es de **315.000 €**, que resulta de restar a su valor inicial el importe de la amortización acumulada de los dos años (350.000 - 35.000). No se tiene en cuenta el valor razonable porque en este modelo se mantiene el coste por el que inicialmente se valoró el activo y se actualiza mediante las amortizaciones y bajas por deterioro.

4.2.3 Cuadro comparativo del registro contable de las inversiones inmobiliarias

Valoración posterior Inversiones Inmobiliarias		VALOR RAZONABLE		COSTE	
		31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16
Cierre ejercicio					
Balance	Inversiones en Construcciones (221)	350.000 €	370.000 €	350.000 €	350.000 €
	Amortizac.Acumulada Inv. Inmob. (282)	(17.500)	(35.000)	(17.500 €)	(35.000 €)
PyG	Amortización (682)	17.500 €	17.500 €	17.500 €	17.500 €
	Ingresos PyG (7xx)	—	20.000 €	—	—

Fuente: elaboración propia

Conforme al **modelo del valor razonable**, la valoración posterior del **edificio** es de **370.000 €** (valor razonable a fecha 31/12/2016). El **aumento patrimonial** del activo (20.000 €) se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias. En cambio, según el **modelo del coste**, el valor contable del edificio a 31/12/16 es de **315.000 €** (valor inicial menos la amortización acumulada, es decir, 350.000 - 35.000). El valor contable del edificio es de 55.000 € más usando el modelo del valor razonable que aplicando el del coste.

5. CONCLUSIONES

Para concluir este trabajo debemos recordar el objetivo que nos planteamos al iniciarlo, que consistía en poner de manifiesto las diferencias existentes entre la normativa contable internacional y la española en el tratamiento del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, a fin de buscar un punto en común que permita lograr una armonización internacional más completa de las normas contables. Como hemos señalado en el marco normativo, la principal diferencia se encuentra en la valoración posterior de estos activos patrimoniales, ya que mientras que el PGC solo prevé el modelo del coste, la normativa internacional permite optar por el modelo del valor de revalorización para el inmovilizado material y por el del valor razonable para las inversiones inmobiliarias. Aunque la comunidad contable destaca, en general, la superioridad de estos dos modelos, muchas empresas siguen utilizando el modelo del coste, sin que sea posible llegar a una estandarización contable internacional.

Siendo este el estado de la cuestión y a la vista de la investigación llevada a cabo y de los resultados obtenidos en la realización del caso práctico, podemos formular las siguientes conclusiones.

En primer lugar, se puede concluir que la elección del modelo de valoración posterior de los activos del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias depende de las ventajas e inconvenientes que cada uno de ellos presenta. Existen diferentes motivos que condicionan la elección del modelo valorativo por cada empresa. Uno de ellos es la tradición contable del país donde se ubica la empresa. Así, las empresas de países de tradición anglosajona (Reino Unido, Bélgica, Países Bajos, Australia o Nueva Zelanda) priman la utilización del modelo del valor razonable frente a aquellas ubicadas en países con un sistema contable continental, que prefieren el modelo del coste, como es el caso de España.

Otra razón de especial peso es el que enfrenta fiabilidad *versus* relevancia de la información presentada. Si la empresa busca la confianza de los usuarios de los estados financieros optará por el modelo del coste, aunque ello suponga proporcionar una información no actualizada. Por el contrario, será motivo para elegir el modelo del valor razonable o de revalorización la búsqueda de inversores, a los cuales se les debe

proporcionar una información relevante y útil, que refleje la imagen fiel de la empresa, y lo más actualizada posible para que puedan tomar sus decisiones de acuerdo a ella.

Por otra parte, inclinarse por un método u otro de valoración depende de los recursos con los que cuente cada empresa y con la existencia o no de un mercado en el que coticen estos activos. Así, las empresas del sector inmobiliario y de construcción, cuyas propiedades de inversión representan una parte sustancial de las actividades de su negocio, optarán por el modelo del valor razonable ya que les ofrece mayores ventajas, como son los bajos costes de las valoraciones posteriores al contar con mercados activos de los que se pueden obtener fácilmente los valores razonables. Además, el modelo de revalorización se aplica a los elementos del inmovilizado material que sufren habitualmente incrementos sustanciales en el precio que hacen que su valor contable sea poco significativo respecto a su valor real o de mercado.

También el tamaño de la empresa es otro motivo que influye en la decisión. Las empresas grandes suelen elegir el modelo del valor razonable debido a las ventajas de relevancia y utilidad de la información financiera, así como de la transparencia, y a que pueden asumir los costes que conllevan las valoraciones, frente a las empresas más pequeñas que tendrían que contratar a profesionales externos para hacer las tasaciones.

Finalmente, existen razones de tipo práctico. A las sociedades cotizadas que preparan sus cuentas individuales siguiendo el modelo del coste, les resulta más fácil y cómodo y menos costoso elaborar de la misma forma las cuentas consolidadas, no teniendo así que duplicar el trabajo.

En segundo lugar, nuestro estudio ha demostrado que la utilización de un modelo valorativo u otro repercute directamente en el reflejo contable de la empresa de su masa patrimonial, así como de su situación económica en cada ejercicio económico. Si se opta por el del valor razonable o de revalorización, se producirán cambios en el valor en libros como consecuencia de los aumentos o disminuciones del valor de los activos sometidos a valoración; en cambio, en el modelo del coste el valor en libros se mantendrá sin cambios respecto a la valoración inicial. En el caso del modelo del valor de revalorización, el aumento patrimonial quedará reflejado contablemente en el balance de situación de la empresa, hecho que influye de cara a los usuarios de la

información contable que verán a la empresa con unos activos del inmovilizado material fuertes. En cambio, siguiendo el criterio del valor razonable, las plusvalías se contabilizan como ganancias en la cuenta de resultados.

En tercer lugar, las diferencias valorativas tan grandes que se producen al utilizar los diferentes modelos contables (sobre todo entre el del coste y el del valor razonable) nos llevan a concluir que es necesaria la unificación de criterios, debiendo eliminarse la posibilidad de optar entre dos alternativas (las sociedades siempre optarán por la que consideren más beneficiosa). Solo así se podrán eliminar las asimetrías informativas cumpliendo el objetivo establecido en la NIFF de que la información contable internacional sea comparable.

En cuarto lugar, los hallazgos del trabajo de investigación nos permiten proponer el criterio del valor de revalorización como punto común de los tres modelos de valoración posterior estudiados: está basado en el valor razonable, de forma que refleja de forma fiel el valor real de la empresa, pero se deducen las amortizaciones y los deterioros de valor acumulados como en el modelo del coste. Además, mientras las disminuciones patrimoniales se llevan a la cuenta de resultados, como en los modelos del coste y del valor razonable, los aumentos se contabilizan en las reservas de revalorización del patrimonio neto y no en la cuenta de pérdidas y ganancias, de forma que no se infla artificialmente el resultado anual de la empresa. Por ello, el modelo de revalorización debería incorporarse a la normativa española.

Sin embargo, la investigación llevada a cabo cuenta con la limitación de haberse centrado en la valoración posterior de unos activos patrimoniales que encuentran en el valor razonable la mejor forma de valoración (como son los inmuebles, tanto terrenos como edificios). Para ellos existen mercados activos de los que se pueden obtener fácilmente los valores razonables. Por ello, una línea de futuras investigaciones que pudieran servir para profundizar en el tema podría dirigirse a comparar las valoraciones posteriores, utilizando los diferentes modelos, de elementos de inmovilizado material de los que no exista evidencia de un valor de mercado, para comprobar si los resultados obtenidos difieren de forma relevante.

Para terminar, mi opinión personal sobre el tema investigado es que es muy difícil que, en países con tradición contable continental, como ocurre en España, las empresas abandonen el modelo del coste, modelo obligatorio por la normativa nacional antes de entrar en vigor las Normas Internacionales de Información Financiera; y, sobre todo, aquellas en las que las inversiones inmobiliarias son menos importantes sobre el total de activos. Además, existiendo libertad para que las empresas cotizadas españolas presenten sus cuentas individuales siguiendo el PGC, es lógico que eviten la doble contabilidad que supone presentar sus cuentas consolidadas usando un modelo distinto al del coste. Esto no obsta para que yo considere personalmente que el criterio del valor de revalorización es el que mejor refleja la imagen fiel y actualizada de la empresa y que la evolución del sistema contable español debería ir por esta línea.

6. REFERENCIAS

- Aboody, D., Barth, M.E, y Kasznik, R. (1999). *Revaluations of fixed assets and future firm performance: Evidence from the UK*. Elsevier: Journal of Accounting and Economics, 26 (13). Pp. 149-178. Obtenido el 10/03/2020 de https://www.anderson.ucla.edu/faculty_pages/david.aboody/ABK.pdf
- Alonso Martí A. J. (2001). *Coste histórico “versus” Fair Value*. Ponencia del XI Congreso de AECA, publicada por COEV Economistas N° 212. Madrid, España. Obtenido el 10/04/2020 de <https://multimedia2.coev.com/Economistes/Econo212/art3.htm>
- Álvarez, Horno y Restrepo (2016). *Efectos de la aplicación de la NIC 40 sobre las inversiones inmobiliarias en grupos cotizados españoles*. Universidad de Jaén, España. Obtenido el 13/04/2020 de [intercostos.org > documentos > congreso-15](http://intercostos.org/documentos/congreso-15)
- Bada, M.C. (2016). *Valor razonable, valor de revalorización y coste en la valoración de los inmuebles: evidencia empírica en el Reino Unido* (tesis doctoral). Universidad Complutense de Madrid, España. Obtenido el 14/03/2020 de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=127447>
- Boukari, M. y Richard, J. (2007). *Les incidences comptables du passage des Groupes français cotés aux IFRS*. Comptabilité-Contrôle-Audit, tome 13 (3), pp. 155-169. Obtenido el 12/03/2020 de http://www.cairn.info/load_pdf.php?ID_ARTICLE=CCA_133_0155
- Cañibano, L. y Herranz, F. (febrero de 2013). *Principios versus reglas en las normas contables. La “crisis del ladrillo”*. Universidad Autónoma de Madrid y AECA, España: Revista Consejeros n° 80, pp. 56-62. Obtenido el 10/04/2020 de <http://www.aeca.es/old/faif/articulos.htm>
- Ciríaco, A (2009). *Valor razonable y crisis*. España: INewsletter AECA Actualidad Contable, núm. 42. Obtenido el 9/03/2020 de <https://www.aeca.es/old/actualidadnic/articuloaciriaco.htm>
- Christensen, H.A., y Nikolaev, V., (2009). *Who uses fair value accounting for non-financial assets after IFRS adoption?* Working paper n° 09-12, The University of

Chicago Booth School of Business, USA. Obtenido el 12/03/2020 de <https://www.scribd.com/document/46266372/Who-Uses-Fair-Value-Accounting-for-Non-Financial-Assets-After-Ifrs-Adoption>

Dahl, H. y Nyman, C. (2012). *Measurement of PPEs after recognition—Factors explaining the preference of the cost model* (Master thesis). Lund University, Malmö, Sweden. Obtenido el 12/03/2020 de <http://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordOId=2544934&fileOId=2629149>

De Andrés, J. y Lorca, P. (mayo-agosto de 2002). *Valor razonable: ¿evolución o revolución?* Universidad de Oviedo, España: Revista AECA, nº 59, pp. 18-20. Obtenido el 11/04/2020 de [dialnet.unirioja.es › servlet › articulo](http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo)

García Benau, M.A. y Zoiro, A. (junio de 2002). *El camino hacia el valor razonable*. Universidad de Valencia, España: Revista de Contabilidad, Vol. 5, nº 9, pp. 57-88. Obtenido el 11/04/2020 de <https://revistas.um.es/rccsar/article/view/386401>

Garrido, P. y Sanabria, S. (abril de 2003). *Armonización contable europea: Clasificación de los países desde la regulación contable*. Universidad de Alicante. Revista Bolsa de Madrid, núm. 119, pp. 58-63. Obtenido el 5/04/2020 de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/revista?codigo=230>

Garrido, P. y Vázquez, P.J. (mayo de 2011). *NIIF vs. PGC 2007: las diferencias más notables*. Universidad de Alicante, España: Revista Partida Doble, núm. 232, p.12. Obtenido el 5/04/2020 de <https://core.ac.uk/download/pdf/18587484.pdf>

Gonzalo Angulo, J.A. (2003). *Principales cambios que suponen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) respecto al Plan General de Contabilidad (PGC)*. [en línea] 5campus.org, Contabilidad Internacional. Obtenido el 8/03/2020 de <http://www.5campus.org/leccion/niif>

Gonzalo Angulo, J.A. (2009). *Contabilidad y crisis: La relevancia del valor razonable*. España: Revista de Derecho del Mercado de Valores, nº 4, pp. 41-80. Obtenido el 10/04/2020 de

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj4tsPH3fboAhVExhoKHUUQDd0QFjAAegQIARAB&url=https%3A%2F%2Fwww.researchgate.net%2Fpublication%2F285652926%2FContabilidad_y_crisis_La_relevancia_del_valor_razonable&usg=AOvVaw2IStANC4I0IVXUtUMP34z8

Gonzalo Angulo, J.A., Tenant, K., Alvarado, M. y Muro, L. (2013). *El camino hacia la convergencia: comparación y análisis crítico entre la normativa contable internacional (NIC/NIIF) y la estadounidense*. Madrid, España: Edisofer.

Herrmann, D., Thomas, W.B. y Saudagaran, S.M. (2006). *The quality of fair value measures for property, plant, and equipment*. Accounting Forum, vol. 30. Pp. 43-59. Obtenido el 30/03/2020 de <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=6&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjYuqqB3vboAhWyyYUKHatFBtgQFjAFegQIBBAB&url=https%3A%2F%2Fpapers.ssrn.com%2Fabstract%3D312150.&usg=AOvVaw0wveLRD8FLA5khuZCSyIV7>

Hervás, J. L. (2005). *La revalorización de activos fijos. Contraste empírico de un modelo financiero de elección contable*. España: Revista Investigaciones Europeas de Dirección y Economía de la Empresa, Vol. 11, núm. 1, pp. 31-51. Obtenido el 12/03/2020 de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/1172962.pdf>.

Menéndez Alonso, E. J. (2007). *Prácticas de Contabilidad Financiera Bancaria* (p.281). Madrid, España: Netbiblo. Obtenido el 9/04/2020 de [https://books.google.es/books?id=x3lMo4yEiegC&lpg=PT2&ots=ajFgB8-02Q&dq=Men%20Alonso%20\(2007\).%20Pr%C3%A1cticas%20de%20Contabilidad%20Financiera%20Bancaria.%20Ed.%20Netbiblo.%20Espa%C3%B1a.&hl=es&pg=PT2#v=onepage&q=Men%20Alonso,%20\(2007\).%20Pr%C3%A1cticas%20de%20Contabilidad%20Financiera%20Bancaria.%20Ed.%20Netbiblo.%20Espa%C3%B1a.&f=false](https://books.google.es/books?id=x3lMo4yEiegC&lpg=PT2&ots=ajFgB8-02Q&dq=Men%20Alonso%20(2007).%20Pr%C3%A1cticas%20de%20Contabilidad%20Financiera%20Bancaria.%20Ed.%20Netbiblo.%20Espa%C3%B1a.&hl=es&pg=PT2#v=onepage&q=Men%20Alonso,%20(2007).%20Pr%C3%A1cticas%20de%20Contabilidad%20Financiera%20Bancaria.%20Ed.%20Netbiblo.%20Espa%C3%B1a.&f=false)

Molina, H., Ramírez, J. y De Vicente, M (2009). *Inversiones inmobiliarias: la elección contable valor razonable versus coste en los grupos cotizados españoles*. Universidad de Córdoba, España: Cuadernos de Contabilidad nº 14, pp. 25-51.

Obtenido el 10/03/2020 de http://www.aeca1.org/pub/on_line/comunicaciones_xvcongresoaecca/cd/151a.pdf

Muñoz Orcera, R. (2013). *Contabilidad financiera* (pp. 117-118). Madrid, España: *International Technical & Financial Institute*.

Muller, K. A.; Riedl, E. J. & Sellhorn, T. (2008). *Causes and consequences of choosing historical cost versus fair value*. Working paper, Pennsylvania State University, Harvard Business School and Ruhr-Universität Bochum. Obtenido el 9/04/2020 de <https://care-mendoza.nd.edu/assets/152281/riedlmrs03062008.pdf>

Muller, K. A.; Riedl, E. J. & Sellhorn, T. (2008). *Consequences of Voluntary and Mandatory Fair Value Accounting: Evidence Surrounding IFRS Adoption in the EU Real Estate Industry*. Obtenido el 12/03/2020 de https://www.hbs.edu/faculty/Publication%20Files/09-033_14a96a28-1bd8-4fbd-9313-b0ad89e1ea63.pdf

Navarro, A. y Pérez, M.C. (enero-junio de 2009). *La repercusión del valor razonable de los bienes inmuebles en la utilidad de los estados financieros: una nota de investigación*. Universidad de Granada, España: *Revista de Contabilidad-Spanish Accounting Review*. Vol. 12 - Nº 1. Pp. 141-162. Obtenido el 13 de marzo de 2020 de [www.sciencedirect.com > science > article > pii](http://www.sciencedirect.com/science/article/pii)

Orellana, C. y Azúa, D. (2017). *Aplicación del modelo de revaluación de propiedades, planta y equipo en empresas chilenas del sector energético*. *Estudios Gerenciales: Journal of Management and Economics for Iberoamerica*, pp. 102-111. Obtenido el 14/03/2020 de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5973260>

Pérez, M.C, Rodríguez, L y Navarro, A (octubre-diciembre de 2005). *La incidencia del valor razonable de los bienes inmuebles en los estados contables de una empresa*. Universidad de Granada, España: *Revista AECA*, nº 73. Pp. 20-24. Obtenido el 11/3/2020 de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1704889>

Suardi, D., Bertolino, G., Díaz, T., Chiurchiú, A., Galante, S. y Pozzi, N. (2015). *La elección de política contable en el marco de la NIC 16: propiedad, planta y equipo*. Universidad Nacional de Rosario, Argentina. Instituto de Investigaciones Teóricas y Aplicadas. Obtenido el 12/03/2020 de http://www.fcecon.unr.edu.ar/web-nueva/sites/default/files/u16/Decimocuartas/suardi_y_otros_la_eleccion_de_politica_contable.pdf