

Propiedades de inversión: medición inicial y posterior

Introducción

Las normas contables profesionales argentinas se encuentran en proceso de transición hacia la unificación. El punto de partida es un grupo de normas dispersas, en tal sentido, se puede decir, que la norma unificada argentina es como la bandera a cuadros, que tiene, además, cierto apego a la adaptación a las normas internacionales. La resolución técnica (RT) 54 norma unificada argentina, a partir de su entrada en vigencia derogará, entre otras, a la RT 8, RT 9, RT 17 y RT 41.

Este artículo trabajará el concepto de propiedades de inversión en base a lo prescripto por la RT 54, norma con porvenir inminente. Sin embargo, en la medida que sea necesario, se hará mención a las normas que le preceden y a las normas internacionales que, respetando un orden de prelación establecido y el cumplimiento de determinados requisitos, son de aplicación supletoria.

Concepto de propiedades de inversión

La RT 54 en el párrafo 359 define a las Propiedades de inversión: "Son los inmuebles (terrenos y/o construcciones) destinados a obtener renta (locación o arrendamiento) o acrecentamiento de su valor, con independencia de si esa actividad constituye o no alguna de las actividades principales del ente". Replica el concepto de la RT 9, excepto el término "bienes".

Se trata de inmuebles que se mantienen con la intención de obtener una retribución, una renta, una plusvalía (incremento del valor de un bien por causas extrínsecas a él) o ambas. En el caso de inmuebles locados o arrendados, en la propia actividad subyace la clasificación, en tanto que, aquellos de los cuales se espera acrecentamiento de valor es necesario que sea el dueño quien manifieste la intención de inversión.

Composición del rubro

El párrafo 8 de las Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 es útil para describir los casos de ejemplos de propiedades de inversión:

a) un terreno que se tiene para obtener plusvalía a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio

b) un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como propiedad ocupada por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías)

c) un edificio que sea propiedad de la entidad (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos

d) un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.

Medición inicial

Una entidad medirá, en el momento del reconocimiento, las propiedades de inversión de acuerdo con los criterios indicados a continuación:

a) Propiedades de inversión adquiridas: sobre la base de su costo de adquisición, determinado según lo establecido en "Medición de costos de adquisición" (ver el párrafo 103, RT 54).

b) Propiedades de inversión producidas o construidas: en función del costo de producción o del costo de construcción, determinado según lo establecido en el apartado "Medición del costo de producción o del costo de construcción" (ver los párrafos 104 a 110, RT 54).

c) Propiedades de inversión recibidas mediante aportes o donaciones: de acuerdo con lo establecido en el inc. c) del párrafo 204 RT 54.

d) Prop. de inversión recibidas mediante trueques o canjes: de acuerdo con lo establecido en el inc. d) del párrafo 204 RT 54.

Como regla general, el costo de un bien es el necesario para ponerlo en condiciones de ser vendido o utilizado, lo que corresponda en función de su destino. Por lo tanto, incluye la porción asignable de los costos de los servicios

externos e internos necesarios para ello (por ejemplo: fletes, seguros, costos de la función de compras, costos del sector de producción), además de los materiales o insumos directos e indirectos requeridos para su elaboración, preparación o montaje. Las asignaciones de los costos indirectos deben practicarse sobre bases razonables que consideren la naturaleza del bien o servicio adquirido o producido y la forma en que sus costos se han generado. En general, y con las particularidades indicadas más adelante, se adopta el modelo de "costeo completo", que considera "costos necesarios" tanto a los provenientes de los factores de comportamiento variable como a los provenientes de los factores de comportamiento fijo que intervienen en la producción. Los componentes de los costos originalmente medidos en una moneda extranjera deben convertirse a moneda argentina.

Medición posterior

Este punto requiere una apertura, a título informativo, acorde al período de transición ut supra mencionado (se supone que los consejos profesionales pondrán en vigencia la RT 54 y modificaciones).

i) Ejercicios cerrados hasta el 30/06/2024, el rubro se mide al costo original menos su depreciación acumulada o a su valor neto de realización (RT 17 5.11.2.3 2000). Si el valor neto de realización es mayor que la medición contable anterior, se reconocerá la ganancia resultante, siempre que:

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

b) el precio de venta esté asegurado por contrato. Si no se cumple alguna de las condiciones anteriores, la medición contable se efectuará al costo original (o al último valor corriente) que se hubiere contabilizado, menos su depreciación acumulada.

ii) Entidades que por obligación u opción apliquen normas internacionales, medirán las propiedades de inversión por el modelo de valor razonable o el modelo del costo.

iii) Ejercicios iniciados desde el 01/07/2024, la medición será al costo menos su depreciación acumulada o a su valor razonable (RT 54 p. 362) con la condición de que el criterio elegido se aplique de manera uniforme para todos los componentes del rubro, se consideren los ingresos de los arrendamientos actuales y las diferencias de medición se imputen en el resultado del período.

En todos los casos, el modelo de costo se presenta como alternativa a un valor corriente de salida. La aplicación del modelo de costo tiene sustento normativo en el p. 321 y en la sección correspondiente a “Bienes de uso y depreciaciones” de la RT 54.

Cuando aplique el modelo de valor razonable, una entidad:

a) Aplicará la presunción refutable de que podrá medir, de **forma fiable y continua**, el valor razonable de una propiedad de inversión.

b) Excepcionalmente, podrá medir una propiedad de inversión de acuerdo con lo descrito en el apartado “Modelo de costo” (ver el párrafo 321) de la sección correspondiente a “Bienes de uso y depreciaciones”, cuando se presenten las siguientes condiciones:

(i) adquiera por primera vez una propiedad de inversión, un inmueble existente previamente clasificado como “Bienes de cambio” o “Bienes de uso” se convierta en propiedad de inversión o se trate de una obra en construcción;

(ii) el mercado para propiedades similares está inactivo (porque existen pocas transacciones recientes, las cotizaciones no son actuales o los precios observados reflejan transacciones forzadas); y

(iii) no puede aplicar técnicas de valuación para obtener el valor razonable de acuerdo con lo establecido en el párrafo 120 (por ejemplo, a partir de las proyecciones de flujos de efectivo descontados).

Medición del valor razonable: consideraciones generales

En primera instancia una entidad estimará el valor razonable en función de precios que, en la fecha de la medición sean observables directamente en el mercado principal o, si este no existiera, en el mercado más ventajoso. En segunda instancia mediante técnicas de valuación que consideren las características y condición actuales del elemento sujeto a medición, maximizando, en este caso el uso de datos de entrada observables y minimizando la utilización de datos no observables. La selección de la técnica de valuación más apropiada debe basarse en tres enfoques:

a) Enfoque de mercado: precios de activos o pasivos similares o comparables, debidamente ajustados en función de las características y condición del activo o pasivo a medir.

b) Enfoque de ingresos: valor descontado de los flujos de efectivo netos que puedan esperarse del activo o pasivo a medir.

c) Enfoque del costo: costo que requeriría la adquisición, producción o construcción de un activo similar que reemplace la capacidad de servicio del activo a medir.

La cotización sucedánea como alternativa al valor razonable no es aplicable al rubro propiedades de inversión.

La RT 54 adopta el criterio de medición posterior para el rubro propiedades de inversión de manera similar a lo previsto por la NIC 40. Los fundamentos de las conclusiones de la NIC 40 emitidos por el Consejo del anterior Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en 2000 explican el porqué de la elección del valor razonable de la siguiente manera: el consejo cree que es imposible, en el momento presente, requerir un modelo del valor razonable para todas las propiedades de inversión. Al mismo tiempo, el consejo considera que es deseable permitir el modelo de valor razonable. La evolución que supone este paso adelante, permitirá que los preparadores

y usuarios obtengan más experiencia trabajando con el modelo del valor razonable, y dará tiempo para que ciertos mercados de propiedades logren una mayor madurez.

En conclusión, la modificación sustancial introducida por la RT 54 es la medición al cierre de ejercicio, que incorpora valor razonable en reemplazo de valor neto de realización. Esto implica que, para aplicar este concepto debe resolverse la dificultad que genera la inexistencia de un mercado donde se realicen transacciones frecuentes y homogéneas de inmuebles. El desafío es lograr la madurez en este aspecto donde la tasación pueda tomar un papel relevante para alcanzar la fiabilidad requerida en la medición.

Referencias empleadas

Norma internacional de contabilidad N° 40 (2000) – NIC 40

Norma Internacional de Información Financiera para PyMES – NIC PyMES

Fundamentos de las Conclusiones de la NIC 40 (2000) Propiedades de Inversión.

Resolución técnica de la FAPCE N° 9 (1987) – RT 9.

Resolución técnica de la FAPCE N° 17 (2000) – RT 17.

Resolución técnica de la FAPCE N° 54 (2022) – RT 54.