



Boletín Técnico Lunes 17 de Diciembre de 2012

C/ La Rosa 1, 1º. 38002. Santa Cruz de Tenerife
tel. 922 288 527 fax 922 888 333 www.assap.es
info@assap.es

ÍNDICE

- ❖ Novedades ICAC
- ❖ Consultas BOICAC N° 91/2012
- ❖ Ejercicio resuelto de la semana
- ❖ Noticias de la semana

NOVEDADES ICAC



- **Borrador de Resolución de la Presidenta del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias**

Borrador de Resolución de la Presidenta del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias

Esta resolución constituye el desarrollo reglamentario de los criterios de registro y valoración sobre el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias contenidos en el Código de Comercio y en el PGC.

La Resolución se divide en cinco normas:

- Primera. Valoración inicial
- Segunda. Valoración posterior
- Tercera. Formas especiales de adquisición del inmovilizado material.
- Cuarta. Baja en cuentas
- Quinta. Inversiones inmobiliarias

La Norma **primera** sobre la valoración inicial del inmovilizado material desarrolla los criterios previstos en el PGC acerca de los conceptos que deben formar parte del precio de adquisición o coste de producción del inmovilizado material.

Para ello se hace hincapié en los costes en los que se incurre mientras el inmovilizado material está en período de prueba, así como en los costes de desmantelamiento y rehabilitación. También se recoge el criterio para contabilizar los gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material, sin perjuicio de su posterior desarrollo en la resolución que analice los problemas relacionados con el cálculo del coste de producción de las existencias y el inmovilizado. En la Resolución se aclara que formará parte del precio de adquisición del activo la mejor estimación del valor actual de los pagos contingentes acordados, salvo que respondan a la evolución de variables que no estén íntimamente relacionadas con el inmovilizado y por lo tanto no tengan que afectar a la valoración del mismo. Se excluyen de la regla general los supuestos en los que los pagos contingentes dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo futuro de la actividad de la empresa en su conjunto, como la cifra de ventas o el beneficio del ejercicio, y no de manera específica con el rendimiento que produzca el activo.

La norma **segunda** establece los criterios a seguir en la valoración posterior, en particular, para contabilizar las actuaciones sobre el inmovilizado material y la amortización, dejando para una futura Resolución el tratamiento contable de las pérdidas por deterioro. En cuanto a las actuaciones posteriores sobre estos activos se reproducen los criterios previstos en la resolución de 1991 sobre reparación y conservación del inmovilizado, renovaciones, ampliaciones y mejoras, así como el tratamiento contable de las piezas de recambio, si bien adaptados al nuevo PGC de 2007, en especial en lo referente a las inspecciones generales o periódicas.

La norma **tercera** se dedica a las formas especiales de adquisición de un inmovilizado material. Esta norma, al igual que el antecedente del año 1991, incorpora el tratamiento contable de los bienes que se adquieran a título gratuito, por permuta o mediante una aportación no dineraria.

La norma **cuarta** desarrolla la regla general prevista en el PGC para reconocer la baja de un elemento del inmovilizado material del balance en caso de enajenación y contabilizar el correspondiente resultado. También se regulan una serie de supuestos especiales en los que la baja trae causa de una operación distinta a la venta, como sucede en las entregas de bienes a título gratuito, las expropiaciones de bienes del inmovilizado material y la baja del inmovilizado que ha sufrido un siniestro.

Otra novedad es la norma **quinta** dedicada a las inversiones inmobiliarias, que a pesar de estar sometidas a los mismos criterios de registro y valoración que el inmovilizado material, presentan especialidades en cuanto a su presentación en el balance y a las reglas a seguir en caso de cambio de destino, que supondrán una reclasificación de inversiones inmobiliarias a inmovilizado material o existencias, y viceversa; cambio que vendrá delimitado por la función que los bienes cumplan en la actividad de la empresa.

Más información sobre esta resolución (Apartado Novedades):

<http://www.icac.meh.es/>

BOICAC N° 91/2012

CONSULTAS:

- 6) **Sobre la determinación del coste de producción por parte de una promotora inmobiliaria.**

- 7) **Sobre la consolidación de una sociedad adquirida por un grupo con el propósito exclusivo de su posterior enajenación.**

CONSULTA NÚMERO 6

Sobre la determinación del coste de producción por parte de una promotora inmobiliaria.

CONSULTA :

Distribución de costes entre las viviendas de una promoción inmobiliaria iniciada en 2009 y finalizada en 2011, habiéndose vendido sobre plano el 60% de unidades de la promoción. Las características de todas las viviendas son similares, salvo los metros cuadrados, y los valores de realización del 40% de las unidades no vendidas que es inferior al valor de las unidades vendidas sobre plano.

Se pregunta:

Según manifiesta el consultante, el coste de producción de la promoción inmobiliaria se debería calcular en base a la Resolución de 9 de mayo de 2000, del ICAC por el que se establecen criterios para la determinación del coste de producción, más concretamente de acuerdo con el apartado quinto que regula la producción conjunta, en los siguientes términos:

“Si en un proceso de fabricación, de forma inexorable, se fabrica simultáneamente más de un producto, la asignación de los costes que no son imputables a un producto concreto se basará en criterios o indicadores lo más objetivos posibles con la orientación, con carácter general, de que los costes imputados a cada producto sean lo más paralelos o proporcionales al valor neto de mercado o de realización del citado producto. En la memoria de las cuentas anuales se señalarán los criterios o indicadores utilizados en la asignación de los referidos costes.”

Se solicita confirmación sobre si es apropiada la aplicación de este criterio de determinación del coste de producción conjunta en el presente caso.

Respuesta:

assap

La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, define el coste de producción de las existencias sin establecer singularidad alguna que afecte a la cuestión específica que plantea la consulta, por lo que será analizada según los criterios generales; la Resolución de 9 de mayo de 2000 del ICAC por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción, en cuya norma cuarta se distinguen los costes indirectos y los costes conjuntos.

Los costes indirectos hacen referencia a los costes a repartir entre múltiples unidades de un mismo producto, entendido éste como la clase de bien que se produce. Según señala el PGC los criterios de reparto deben ser razonables, debiéndose entender que la racionalidad en el establecimiento de estos criterios hará primar aquéllos que estén vinculados directamente con el proceso productivo, por encima de los que se vinculen con otras circunstancias que no afecten a la producción.

Por lo tanto, el criterio de reparto más apropiado será, con carácter general, aquel que sea más paralelo o proporcional al valor de realización de los productos.

Según los términos de la consulta, las viviendas producidas tienen básicamente las mismas características, por lo que debe entenderse que la promoción inmobiliaria constituye el producto y las viviendas son las unidades producidas, sin que pueda afirmarse, con los datos señalados, que existe la situación de hecho que originaría la aplicación de las normas de producción conjunta.

CONSULTA NÚMERO 7

Sobre la consolidación de una sociedad adquirida por un grupo con el propósito exclusivo de su posterior enajenación.

CONSULTA :

Tratamiento en cuentas individuales y consolidadas (en la primera y posteriores consolidaciones) de la diferencia que pudiera existir entre el precio de adquisición y el valor razonable menos los costes de venta, en la adquisición del control de una sociedad que se hace con el exclusivo propósito de venderla posteriormente.

Respuesta:

El tratamiento contable en cuentas individuales de la situación planteada en la consulta es el establecido en la NRV 7^a. “Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta”, que señala:

“Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valorarán en el momento de su clasificación en esta categoría , por el menor de los dos importes siguientes: su valor contable y su valor razonable menos costes de venta. Para la determinación del valor contable en el momento de la reclasificación , se determinará el deterioro del valor en ese momento y se registrará, si procede, una corrección valorativa por deterioro de ese activo.”

Del mismo modo, si la clasificación se produce en el mismo momento en que el activo se incorpora al patrimonio de la empresa la diferencia entre el importe entregado y el valor razonable menos los costes de venta se contabilizará como una pérdida por deterioro.

A efectos consolidados será de aplicación el artículo 14 de las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NFCAC), que señala que cuando el grupo adquiera una sociedad exclusivamente con el propósito de su posterior enajenación, clasificará dicha sociedad como mantenida para la venta, en la fecha de adquisición , sólo si se cumple el requisito del apartado I.b.3 de la NRV 7^a.

En estas circunstancias, el activo no corriente o grupo enajenable adquirido se valorará por su valor razonable menos los costes de venta estimados. ”

Por tanto, al efectuar la consolidación de la dependiente, no se aplicará el método de integración global, sino el criterio de valoración que se ha expuesto.

En los supuestos excepcionales en que mediara una nueva consolidación, se aplicará ese mismo criterio valorativo con el límite del precio de adquisición. Si posteriormente la sociedad dominante ya no tiene la intención de vender la participación, es decir, la inversión adquirida deja de cumplir los criterios para mantener tal clasificación, será de aplicación por analogía lo dispuesto en el artículo 14.3 de las citadas normas.

EJEMPLO RESUELTO DE LA SEMANA

- Costes de venta

COSTES DE VENTA

Son los costes directamente atribuibles a la venta de un activo, excluidos los gastos financieros, y los impuestos sobre beneficios. Se incluyen los gastos legales necesarios para la transmisión de la propiedad del activo y las comisiones de venta.

Supuesto núm 1: Costes de venta.

→ Una sociedad tiene previsto enajenar un vehículo que adquirió por 35.000 euros y está amortizado en el 60% de su valor, habiendo incurrido en los siguientes gastos:

- Prima del seguro a todo riesgo por 1.200 euros.
- Pintura del vehículo para que tenga mejor apariencia: 900 euros.

Se estima que los costes de la gestoría, en caso de venta, ascenderán a 400 euros.

El precio de venta fijado es de 16.000 euros y el tipo de gravamen del Impuesto sobre sociedades es del 30%.

→→ Determinar los costes de venta.

✓ **Solución:** Los costes directamente atribuibles a la venta son:

- Pintura del vehículo: 900 euros.
- Costes de la gestoría: 400 euros.

Ambos son costes en los que la empresa no habría incurrido de no haber tomado la decisión de vender y son directamente atribuibles a la venta (son los llamados gastos incrementales).

No son costes de venta:

- Seguro a todo riesgo, ya que la empresa habría tenido que pagarlo por igual, aunque no hubiera tomado la decisión de vender el vehículo.
 - El impuesto que tendrá que pagar: 600 euros
- Precio de venta: 16.000
 - Valor contable: $35.000 - 35.000 \times 0,6 = 14.000$
 - Beneficio: 2.000
 - Impuesto: 30% s/2.000

Supuesto núm 2: Gastos de venta

→ La sociedad X ha puesto a la venta un edificio de su propiedad, habiendo incurrido en los siguientes gastos:

- Publicidad en periódicos y revistas especializadas: 10.000 euros.
- Estudio sobre el mercado inmobiliario: 5.000 euros.
- Tasación: 3.500 euros.
- Impuesto y arbitrios a cargo del vendedor: 8.000 euros.
- Reparación del ascensor: 4.700 euros.

La sociedad estima que tendrá un mayor gasto por el impuesto sobre beneficios por importe de 27.000 euros.

→→ Determinar los costes de venta.

✓ Solución:

De todos los costes a los que va a hacer frente la empresa, tienen la consideración de costes de venta (directamente atribuibles a la venta) aquellos en los que la empresa no habría incurrido de no haber tomado la decisión de vender el edificio.

- Publicidad en periódicos y revistas especializadas: 10.000 euros.
- Estudio sobre el mercado inmobiliario: 5.000 euros.
- Tasación: 3.500 euros.
- Impuestos y arbitrios a cargo del vendedor: 8.000 euros.

No son costes de venta:

- Reparación del ascensor: 4.700 euros, puesto que la empresa debía repararlo en todo caso.
- Impuesto sobre beneficios: 27.000 euros, ya que el PGC lo excluye expresamente del concepto de costes de ventas.

NOTICIAS DE LA SEMANA

LISTOS LOS FORMULARIOS PARA EL INTERCAMBIO DE DATOS FISCALES EN LA UE

El Diario Oficial de la Unión Europea ha publicado los formularios que se deberán utilizar cuando se solicite cooperación administrativa entre las autoridades competentes de los Estados de la UE en materia de impuestos directos. En concreto, las nuevas reglas se instrumentalizan en un Reglamento que entrará en vigor a partir del 1 de enero de 2013. De este modo, la Comisión Europea atiende a la previsión hecha por la Directiva 2011/16/UE que exige la utilización de formularios normalizados que faciliten el intercambio de información fiscal – previa solicitud; intercambio espontáneo de información; notificaciones; e información de retorno.

Entre los campos incluidos en los distintos anexos se encuentran la identidad de las autoridades requirente y requerida; la identidad de la persona sometida a investigación; la fecha; o la identidad de la autoridad que expida la información de retorno.

HACIENDA BLOQUEA LOS INCENTIVOS A LA EXPORTACIÓN

Teme por su impacto en el déficit

Las ayudas fiscales que prometió el Gobierno a las empresas para salir al exterior no llegarán. El ministro de Hacienda, Cristóbal Montoro, cree que en este momento cualquier rebaja tributaria dificultaría la reducción del déficit y dispararía la prima de riesgo.

PWC Y ERNST & YOUNG VALORAN LAS CAJAS MEDIANAS CON AYUDAS

El Frob ha encargado ya a PwC y Ernst & Young que comiencen la due diligence de las cuatro entidades del grupo 2, a pesar de que los grupos de cajas incluidos en esta categoría todavía tienen hasta final de año para evitar pedir capital a Europa. PwC se está encargando de las auditorias de BMN, Liberbank y Caja 3, mientras que Ernst & Young realizará el trabajo inicial de valoración de España – Duero. El Frob ha decidido iniciar las valoraciones de estas entidades en paralelo a sus negociaciones con Bruselas para estar preparado en el caso de que tuviera que entrar en su capital.

CAJA SEGOVIA PLANEA DENUNCIAR A DELLOITE Y BANCAJA POR LA FUSIÓN

Pide indemnizaciones y quiere unir a la causa a las socias pequeñas en Bankia

El malestar de las cajas pequeñas de Bankia es creciente. Caja Segovia, se plantea presentar una denuncia y reclamar una indemnización a una de sus socias, Bancaja, como al auditor Deloitte, por el fiasco de la fusión. El grupo se encuentra ahora nacionalizado y va a recibir unas ayudas públicas de 18.000 millones a finales de este año.

Cabe recordar que la auditoria cambió los criterios este año y se negó a firmar las cuentas de 2011, después de una disputa con la cúpula del grupo, lo que propició su nacionalización inmediata por el registro de un agujero significativo. La entidad pasó de unas ganancias de 300 millones a unas pérdidas de más de 3.000 millones.

Caja Segovia pretende con esta denuncia recibir una indemnización por los daños económicos ocasionados y dar por nulo el acuerdo de fusión y poder recuperar su independencia.

E&Y FICHA A TRES SOCIOS DE GALGANO PARA REFORZARSE EN CONSULTORÍA.

Ernst & Young ha reforzado su departamento de consultoría con el fichaje de tres expertos en operaciones y eficiencia de la cadena de suministros, procedentes de la filial española de la firma italiana Galgano. Con esta operación, la firma da un paso más en el proceso de crecimiento de su departamento de consultoría, que, hasta el ejercicio 2011, representaba una parte minoritaria de sus ingresos.

En los últimos años, E&Y ha invertido mucho en su departamento de consultoría, que ha alcanzado un crecimiento de doble dígito tanto en España, como a nivel global. Esta estrategia incluye tanto fichajes profesionales, como la absorción de firmas enteras, como ocurrió con Ambers, que tuvo lugar en Septiembre.

IMPUESTO A LOS DEPÓSITOS BANCARIOS

El Gobierno proyecta activar la tasa a los depósitos bancarios en el primer trimestre de 2013. Hacienda estudia incorporar esta subida en un decreto, que también podría incluir la tasa a las transacciones financieras que prepara desde el verano, según el modelo que ya tiene Francia. La tasa estatal a la banca, que se acaba de crear a tipo cero para derogar las que tienen Extremadura, Andalucía y Canarias y evitar que otras autonomías las impongan, tendría un tipo de entre el 0,3% y el 0,5%, y podría recaudar cerca de 800 millones al año.



C/ La Rosa 1, 1º. 38002. Santa Cruz de Tenerife
tel. 922 288 527 fax 922 888 333 www.assap.es
info@assap.es