

Norma Internacional de Contabilidad nº 40

Inversiones inmobiliarias

Objetivo

- 1 El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias y las exigencias de revelación de información correspondientes.

Alcance

- 2 **Esta Norma será aplicable en el reconocimiento, valoración y revelación de información de las inversiones inmobiliarias.**
- 3 Entre otras cosas, esta Norma será aplicable para la valoración en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento y que se contabilice como un arrendamiento financiero, también se aplicará para la valoración en los estados financieros de un arrendador, de las inversiones inmobiliarias arrendadas en régimen de arrendamiento operativo. Esta Norma no trata los problemas cubiertos en la NIC 17 *Arrendamientos*, entre los que se incluyen los siguientes:
- (a) clasificación de los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos;
 - (b) reconocimiento de las rentas por arrendamiento de inversiones inmobiliarias (ver también NIC 18 *Ingresos ordinarios*);
 - (c) valoración, en los estados financieros del arrendatario, de los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen arrendamiento operativo;
 - (d) valoración, en los estados financieros del arrendador, de su inversión neta en un arrendamiento financiero;
 - (e) contabilización de las transacciones de venta con arrendamiento posterior; e
 - (f) información a revelar sobre arrendamientos financieros y operativos
- 4 Esta Norma no será de aplicación a:
- (a) los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 41 *Agricultura*); y
 - (b) las inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.

Definiciones

- 5 Los siguientes términos se usan, en la presente Norma, con el significado que a continuación se especifica:

Importe en libros es el importe por el que se reconoce un activo en el balance.

Coste es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes al efectivo pagados, o el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando sea aplicable, el importe atribuido a ese activo cuando sea inicialmente reconocido de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF, por ejemplo, de la NIIF 2 *Pagos basados en acciones*.

Valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir un pasivo mediante una transacción ordenada entre los participantes en el mercado en la fecha de valoración. (Véase NIIF 13 *Valoración del valor razonable*).

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

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

Inmuebles ocupados por el dueño son inmuebles que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

- 6 Un derecho sobre un inmueble que el arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como una inversión inmobiliaria si, y sólo si, el inmueble cumpliese, en su caso, la definición de inversión inmobiliaria, y el arrendatario emplease el modelo del valor razonable, establecido en los párrafos 33 a 55, para los activos reconocidos. Esta clasificación alternativa podrá realizarse para cada uno de los inmuebles por separado. Sin embargo, una vez que esta clasificación alternativa haya sido elegida para un derecho sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, todos los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias se contabilizarán utilizando el modelo del valor razonable. Cuando se elija esta clasificación alternativa, cualquier derecho sobre el inmueble así clasificado se incluirá en la información a revelar requerida en los párrafos 74 a 78.
- 7 Las inversiones inmobiliarias se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las inversiones inmobiliarias generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las inversiones inmobiliarias de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de inmuebles para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a los inmuebles, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 *Inmovilizado material* se aplica a los inmuebles ocupados por el dueño.
- 8 Los siguientes casos son ejemplos de inversiones inmobiliarias:
- (a) un terreno que se tiene para obtener plusvalías 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 inmueble ocupado 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; y
 - (d) un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.
 - (e) inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como inversiones inmobiliarias.
- 9 Los siguientes son ejemplos de partidas que no son inversiones inmobiliarias y que, por lo tanto, no se incluyen en el alcance de esta Norma:
- (a) inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal de las actividades del negocio o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (véase la NIC 2 *Existencias*), por ejemplo inmuebles adquiridos exclusivamente para su enajenación o disposición por otra vía en un futuro cercano o para desarrollarlos y revenderlos;
 - (b) inmuebles que están siendo construidos o mejorados por cuenta de terceras personas (véase la NIC 11 *Contratos de construcción*);
 - (c) inmuebles ocupados por el dueño (véase la NIC 16 *Inmovilizado material*), incluyendo, entre otros, los inmuebles que se tienen para su uso futuro como inmuebles ocupados por el dueño, inmuebles que se tienen para realizar en ellos construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el dueño, inmuebles ocupados por empleados (paguen o no rentas según su valor de mercado) e inmuebles ocupados por el dueño en espera de desprenderse de ellos;
 - (d) [Eliminado]
 - (e) las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.
- 10 Ciertos inmuebles se componen de una parte que se tiene para ganar rentas o plusvalías, y otra parte que se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos. Si estas partes pueden ser vendidas separadamente (o colocadas por separado en régimen de arrendamiento financiero), la entidad las contabilizará también por separado. Si no fuera así, el inmueble únicamente se calificará como inversión inmobiliaria cuando se utilice una porción insignificante del mismo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

- 11 En ciertos casos, la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de un inmueble. Esta entidad tratará dicho inmueble como inversión inmobiliaria si los servicios son un componente insignificante del contrato. Un ejemplo podría ser la vigilancia y los servicios de mantenimiento que proporciona el dueño de un edificio a los arrendatarios que lo ocupan.
- 12 En otros casos, los servicios proporcionados son un componente más significativo. Por ejemplo, si la entidad tiene y gestiona un hotel, los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente significativo del contrato en su conjunto. Por lo tanto, un hotel gestionado por el dueño es un inmueble ocupado por éste y no una inversión inmobiliaria.
- 13 Puede ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que el inmueble no se califique como inversión inmobiliaria. Por ejemplo, el dueño de un hotel transfiere algunas veces ciertas responsabilidades a terceras partes en virtud de un contrato de administración. Los términos de dicho contrato pueden variar ampliamente. En un extremo del espectro de posibilidades, la posición del dueño podría ser, en el fondo, la de un inversor pasivo. En el otro extremo del espectro, el dueño podría simplemente haber subcontratado a terceros ciertas funciones de gestión diaria, pero conservando una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.
- 14 Se requiere un juicio para determinar si un inmueble puede ser calificado como inversión inmobiliaria. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma coherente, de acuerdo con la definición de inversiones inmobiliarias y con las directrices correspondientes que figuran en los párrafos 7 al 13. El apartado (c) del párrafo 75 requiere que la entidad revele dichos criterios cuando la clasificación resulte difícil.
- 15 En algunos casos, una entidad tiene un inmueble que arrienda a la dominante o a otra dependiente del mismo grupo y es ocupado por éstas. Este inmueble no se calificará como de inversión, en los estados financieros consolidados que incluyen a ambas entidades, dado que se trata de un inmueble ocupado por el dueño, desde la perspectiva del grupo en su conjunto. Sin embargo, desde la perspectiva de la entidad que lo tiene, el inmueble es de inversión si cumple con la definición del párrafo 5. Por lo tanto, el arrendador tratará el inmueble como de inversión en sus estados financieros individuales.

Reconocimiento

- 16 **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.**
- 17 Según este criterio de reconocimiento, la entidad evaluará todos los costes de sus inversiones inmobiliarias, en el momento en que incurra en ellos. Estos costes comprenderán tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de inmuebles, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente.
- 18 De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 16, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de un elemento de las inversiones inmobiliarias, los costes derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costes se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando se incurra en ellos. Los costes del mantenimiento diario son principalmente los costes de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el coste de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como ‘reparaciones y conservación’ del inmueble.
- 19 Algunos componentes de las inversiones inmobiliarias podrían haber sido adquiridos en sustitución de otros anteriores. Por ejemplo, las paredes interiores pueden sustituirse por otras distintas de las originales. Según el criterio de reconocimiento, la entidad reconocerá en el importe en libros de una inversión inmobiliaria el coste de sustituir un componente del mismo, siempre que satisfaga los criterios de reconocimiento, desde el mismo momento en que se incurra en dicho coste. El importe en libros de estos componentes sustituidos se dará de baja de acuerdo con los criterios de baja en cuentas contemplados en esta Norma.

Valoración en el reconocimiento

- 20 **Las inversiones inmobiliarias se valorarán inicialmente al coste. Los costes asociados a la transacción se incluirán en la valoración inicial.**
- 21 El coste de adquisición de una inversión inmobiliaria comprenderán su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costes asociados a la transacción.

- 22 [Eliminado]
- 23 El coste de una inversión inmobiliaria no se incrementará por:
- (a) los costes de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner el inmueble en condiciones de uso)
 - (b) ni por las pérdidas iniciales de explotación en las que se incurra antes de que la inversión inmobiliaria alcance el nivel esperado de ocupación,
 - (c) ni por las cuantías anormales de desperdicios, de mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o desarrollo del inmueble.
- 24 Si el pago por una inversión inmobiliaria se aplazase, su coste será el equivalente al precio de contado. La diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como un gasto por intereses durante el periodo de aplazamiento.
- 25 El coste inicial del derecho sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento y clasificado como una inversión inmobiliaria, será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20 de la NIC 17, esto es, el activo se reconocerá por el menor valor entre el valor razonable del inmueble y el valor actual de los pagos mínimos por arrendamiento. De acuerdo con ese mismo párrafo, se reconocerá como pasivo, un importe equivalente.**
- 26 Cualquier importe adicional que se haya pagado por el arrendamiento se tratará, para los propósitos de valoración, como parte de los pagos mínimos por arrendamiento, y por tanto quedará incluido en el coste del activo, pero se excluirá del pasivo correspondiente. Si un derecho sobre un inmueble mantenido en arrendamiento se clasificase como una inversión inmobiliaria, el elemento contabilizado por su valor razonable sería el derecho y no el inmueble subyacente. En los párrafos 33 a 52 y en la NIIF 13 se establecen directrices para valorar el valor razonable del derecho sobre un inmueble de acuerdo con el modelo de valor razonable. Estas directrices serán también las relevantes para valorar el valor razonable en caso de que dicho valor se use como coste a efectos del reconocimiento inicial.
- 27 Algunas inversiones inmobiliarias pueden haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La siguiente discusión se refiere solamente a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en el primer inciso de este párrafo. El coste de dicha inversión inmobiliaria se medirá por su valor razonable, a menos que (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o (b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. El activo adquirido se valorará de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor razonable, su coste se valorará por el importe en libros del activo entregado.
- 28 La entidad determinará si una permuta tiene carácter comercial, considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo futuros como consecuencia de dicha transacción. Una permuta tendrá carácter comercial si:
- (a) la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo transferido; o
 - (b) el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la permuta, se ve modificado como consecuencia del intercambio; y además
 - (c) la diferencia identificada en (a) o en (b) resulta significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.
- Al determinar si una permuta tiene carácter comercial, el cálculo del valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la transacción, deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos. El resultado de estos análisis puede quedar claro sin necesidad de que la entidad deba realizar cálculos detallados.
- 29 El valor razonable de un activo puede valorarse con fiabilidad si a) la variabilidad en el rango de las valoraciones del valor razonable no es significativa, o b) las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la valoración del valor razonable. Si la entidad es capaz de valorar de forma fiable los valores razonables del activo recibido o del activo entregado, se utilizará el valor razonable del activo entregado para valorar el coste a menos que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.

Valoración posterior al reconocimiento

Política contable

- 30 **A excepción de lo señalado en los párrafos 32A y 34, la entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable, contenido en los párrafos 33 a 55, o el modelo del coste, contenido en el párrafo 56, y aplicará esa política a todas sus inversiones inmobiliarias.**
- 31 La NIC 8 *Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores* señala que se realizará un cambio voluntario en las políticas contables, únicamente si dicho cambio diese lugar a que los estados financieros proporcionan información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera de la entidad, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del coste proporcione una presentación más relevante.
- 32 Esta norma requiere a todas las entidades valorar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a efectos de valoración (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del coste). Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a valorar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a partir de una tasación practicada por un experto independiente cualificado profesionalmente y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria que está siendo valorado.
- 32A **La entidad puede:**
- (a) **escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para todas sus inversiones inmobiliarias que sirvan de garantía a pasivos en los que se pague un rendimiento ligado directamente al valor razonable, o a la rentabilidad, de los activos específicos que se estén incluidos en dichas inversiones inmobiliarias; y**
 - (b) **escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para todas las demás inversiones inmobiliarias, con independencia de la elección realizada en el apartado (a) anterior.**
- 32B Algunas entidades aseguradoras y otras entidades crean fondos inmobiliarios internos que emiten unidades de participación nocional, algunas de las cuales se colocan entre los inversores, en contratos ligados al valor de esas unidades, y otras se mantienen por parte de la entidad. El párrafo 32A no permite a una entidad medir los inmuebles poseídos por el fondo parcialmente al coste y parcialmente al valor razonable.
- 32C Si una entidad escoge diferentes modelos para las dos categorías descritas en el párrafo 32A, las ventas de inversiones inmobiliarias entre conjuntos de activos que se valoran utilizando diferentes modelos se reconocerán al valor razonable, y el cambio acumulado en este valor razonable se reconocerá en el resultado. De acuerdo con esto, si se vende una inversión inmobiliaria en la que se utiliza el modelo del coste, el valor razonable del inmueble en la fecha de la venta se convertirá en su coste atribuido.

Modelo del valor razonable

- 33 **Con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad que haya escogido el modelo del valor razonable valorará todas sus inversiones inmobiliarias al valor razonable, excepto en los casos descritos en el párrafo 53.**
- 34 **Cuando el derecho sobre un inmueble, mantenido por el arrendatario en régimen de arrendamiento operativo, se clasifique como inversión inmobiliaria de acuerdo con el párrafo 6, no es aplicable la elección señalada en el párrafo 30; de forma que se aplicará forzosamente el modelo del valor razonable.**
- 35 **Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una inversión inmobiliaria se incluirán en el resultado del ejercicio en que surjan.**
- 36 [Eliminado].
- 37 [Eliminado].
- 38 [Eliminado].
- 39 [Eliminado].
- 40 Al valorar el valor razonable de la inversión inmobiliaria de conformidad con la NIIF 13, una entidad garantizará que el valor razonable refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales, así como otros supuestos que los participantes en el mercado utilizarán al fijar el precio de la inversión inmobiliaria bajo las condiciones de mercado actuales.
- 41 El párrafo 25 especifica las bases para el reconocimiento inicial del coste de la participación en un inmueble arrendado. El párrafo 33 requiere que el derecho sobre un inmueble arrendado se reexpresé, si fuera necesario,

por su valor razonable. En un arrendamiento negociado a tipos de interés de mercado, el valor razonable inicial del derecho sobre un inmueble arrendado neto de todos los pagos esperados por el arrendamiento (incluyendo los relacionados con los pasivos reconocidos), debería ser cero. Este valor razonable no cambia independientemente de si, a efectos contables, se reconoce el activo arrendado y el pasivo correspondiente, ya sea por su valor razonable o por el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 20 de la NIC 17. Por tanto, reexpresar un activo arrendado sustituyendo su coste, determinado de acuerdo con el párrafo 25, por su valor razonable, determinado de acuerdo con el párrafo 33, no debería dar lugar a ninguna pérdida o ganancia inicial, a menos que el valor razonable fuera determinado en diferentes momentos del tiempo. Esto podría suceder cuando se ha elegido aplicar el modelo del valor razonable después del reconocimiento inicial.

42-47 [Eliminados].

48 Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una inversión inmobiliaria (o cuando un inmueble existente se convierta por primera vez en inversión inmobiliaria después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la variación del rango de las valoraciones del valor razonable será muy alta y las probabilidades de los distintos resultados posibles serán muy difíciles de evaluar, de tal forma que la utilidad de una sola valoración del valor razonable queda invalidada. Esto puede indicar que el valor razonable del inmueble no podrá ser valorado con fiabilidad de una manera continua (véase el párrafo 53).

49 [Eliminado].

50 Al determinar el importe en libros de una inversión inmobiliaria según el modelo del valor razonable, una entidad no duplicará la contabilización de activos o pasivos que se reconozcan como activos y pasivos separados. Por ejemplo:

- (a) Equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, que son frecuentemente parte integrante de un edificio, y se reconocerán, por lo general, dentro de la inversión inmobiliaria, en lugar de estar reconocidos de forma separada como inmovilizado material.
- (b) Si una oficina se alquila amueblada, el valor razonable de la oficina incluirá por lo general el valor razonable del mobiliario, debido a que el ingreso por arrendamiento deriva de la oficina con los muebles. Cuando el mobiliario se incluya en el valor razonable de la inversión inmobiliaria, la entidad no reconocerá dicho mobiliario como un activo separado.
- (c) El valor razonable de una inversión inmobiliaria excluirá ingresos por rentas anticipadas o a cobrar de arrendamientos operativos, ya que la entidad reconoce éstos como pasivos o activos separados.
- (d) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas mediante arrendamiento reflejará los flujos de efectivo esperados (incluyendo los alquileres contingentes que se espera den lugar a las correspondientes cuentas a pagar). Por lo tanto, si la valoración obtenida para un inmueble es neta de todos los pagos que se espera realizar, será necesario, volver a sumar los pasivos por arrendamiento reconocidos para obtener el importe en libros de la inversión inmobiliaria utilizando el modelo del valor razonable.

51 [Eliminado].

52 En algunos casos, la entidad espera que el valor actual de sus pagos relativos a una inversión inmobiliaria (distintos de los pagos relativos a los pasivos financieros reconocidos) excederá al valor actual de los flujos de efectivo por recibir. La entidad aplicará la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*, para determinar si debe reconocer un pasivo y cómo debe proceder, en tal caso, a su valoración.

Imposibilidad de determinar de forma fiable el valor razonable

53 **Existe una presunción refutable de que una entidad podrá valorar, de forma fiable y continua, el valor razonable de una inversión inmobiliaria. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una inversión inmobiliaria (o cuando un inmueble existente se convierta por primera vez en inversión inmobiliaria después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la entidad no va a poder valorar de forma fiable y continua el valor razonable de la inversión inmobiliaria. Esta situación se produce solo cuando el mercado de propiedades inmobiliarias comparables está inactivo (p. ej., el número de transacciones recientes es reducido, las cotizaciones de precios no están actualizadas o los precios de transacción observados indican que el vendedor fue forzado a vender) y las valoraciones fiables alternativas del valor razonable (por ejemplo, basadas en proyecciones de flujos de efectivo descontados) no están disponibles. Si una entidad estableciese que el valor razonable de una inversión inmobiliaria en construcción no se puede valorar con fiabilidad, pero espera que lo sea cuando finalice su construcción, valorará dicha inversión inmobiliaria en construcción por su coste hasta que pueda valorar su valor razonable de forma fiable o haya completado su construcción (lo que suceda en primer lugar). Si una entidad determinase que el valor razonable de una inversión inmobiliaria (distinta de una inversión**

inmobiliaria en construcción) no se puede valorarse con fiabilidad de forma continuada, la entidad valorará dicha inversión inmobiliaria aplicando el modelo del coste previsto en la NIC 16. Se supondrá que el valor residual de una inversión inmobiliaria es nulo. La entidad aplicará la NIC 16 hasta la venta o disposición por otra vía de la inversión inmobiliaria.

- 53A Una vez que una entidad sea capaz de medir con fiabilidad el valor razonable de una inversión inmobiliaria en construcción que anteriormente haya sido valorada al coste, valorará dicho inmueble por su valor razonable. Una vez finalizada la construcción de ese inmueble, supondrá que el valor razonable puede valorarse con fiabilidad. Si no fuera el caso, de acuerdo con el párrafo 53, el inmueble se contabilizará utilizando el modelo del coste de acuerdo con la NIC 16.
- 53B La presunción de que el valor razonable de una inversión inmobiliaria en construcción puede valorarse con fiabilidad puede ser refutable solo en su reconocimiento inicial. Una entidad que haya valorado una partida de inversión inmobiliaria en construcción por su valor razonable no puede concluir que el valor razonable de dicha inversión inmobiliaria una vez terminada no puede valorarse con fiabilidad.
- 54 En casos excepcionales, cuando una entidad se vea forzada, por la razón dada en el párrafo 53, a valorar una inversión inmobiliaria utilizando el modelo del coste de acuerdo con la NIC 16, valorará el resto de sus inversiones inmobiliarias por su valor razonable, incluyendo las que estén en construcción. En estos casos, aunque una entidad puede utilizar el modelo del coste para una inversión inmobiliaria en particular, continuará contabilizando cada uno de los restantes inmuebles usando el modelo del valor razonable.
- 55 **Si la entidad ha valorado previamente una inversión inmobiliaria según su valor razonable, continuará valorándola a valor razonable hasta su enajenación o disposición por otra vía (o hasta que el inmueble sea ocupado por el propietario, o la entidad comience la transformación del mismo para venderlo en el curso ordinario de su actividad) aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.**

Modelo del coste

- 56 Después del reconocimiento inicial, la entidad que escoja el modelo del coste valorará todas sus inversiones inmobiliarias aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16 para ese modelo, excepto aquéllas que cumplan los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta (o estén incluidas en un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas*. Las inversiones inmobiliarias que cumplan los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta (o estén incluidas en un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta) se valorarán de acuerdo con la NIIF 5.

Transferencias

- 57 Se realizarán transferencias a, o de, inversiones inmobiliarias cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:
- (a) el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a una instalación ocupada por el dueño;
 - (b) el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a existencias;
 - (c) el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de una transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una inversión inmobiliaria; o
 - (d) el inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias;
 - (e) [Eliminado]
- 58 El apartado (b) del anterior párrafo 57 requiere que la entidad transfiera una inversión inmobiliaria a existencias cuando, y sólo cuando, exista un cambio de uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo con intención de venta. Cuando la entidad decida disponer de una inversión inmobiliaria sin hacer un desarrollo específico, continuará calificando al inmueble como una inversión inmobiliaria hasta que sea dado de baja en cuentas (eliminado del balance) y no lo tratará como si fuera un elemento de las existencias. De forma similar, si la entidad reinicia el desarrollo de una inversión inmobiliaria, para continuar manteniéndolo en el futuro como inversión inmobiliaria, ésta permanecerá como tal y no se reclasificará como instalación ocupada por el dueño durante su nueva etapa de desarrollo.
- 59 Los párrafos 60 a 65 tratan problemas de reconocimiento y valoración que son aplicables cuando la entidad aplica el modelo del valor razonable para las inversiones inmobiliarias. Cuando la entidad utiliza el modelo del

coste, las transferencias entre Inversiones Inmobiliarias, instalaciones ocupadas por el dueño y existencias, no varían el importe en libros ni el coste de dichos inmuebles, a efectos de valoración o información a revelar.

- 60 Para la transferencia de inversiones inmobiliarias, contabilizadas según su valor razonable, a inmuebles ocupados por el dueño o a existencias, el coste del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores, ya se utilice la NIC 16 ó la NIC 2, será el valor razonable en la fecha del cambio de uso.**
- 61 Si un inmueble ocupado por el dueño se convierte en una inversión inmobiliaria, que se contabilizará por su valor razonable, la entidad aplicará la NIC 16 hasta la fecha del cambio de uso. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros del inmueble determinado aplicando la NIC 16 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revalorización aplicando lo dispuesto en la NIC 16.**
- 62 Hasta la fecha en la que los inmuebles ocupados por el dueño se conviertan en inversiones inmobiliarias, contabilizadas según su valor razonable, la entidad continuará amortizando el inmueble y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de valor que haya ocurrido. La entidad trata cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros del inmueble determinado aplicando la NIC 16 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revalorización aplicando lo dispuesto en la NIC 16. En otras palabras:
- (a) Cualquier disminución que tenga lugar en el importe en libros del inmueble, se reconocerá en el resultado. Sin embargo, en la medida en que el importe esté incluido en las reservas de revalorización de ese inmueble, la disminución se reconocerá en otro resultado global y se reducirá la reserva de revalorización en el patrimonio neto.
 - (b) Cualquier aumento que tenga lugar en el importe en libros será tratado como sigue:
 - (i) En la medida en que tal aumento sea la reversión de una pérdida por deterioro del valor, previamente reconocida para ese inmueble, el aumento se reconocerá en el resultado del ejercicio no excederá al importe necesario para restaurar el importe en libros que se hubiera determinado (neto de depreciación) si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro del valor de los activos.
 - (ii) Cualquier remanente del aumento se reconocerá en otro resultado global e incrementa las reservas de revalorización dentro del patrimonio neto. Posteriormente en el caso de una enajenación o disposición por otra vía de la inversión inmobiliaria, las reservas por revalorización incluidas en el patrimonio neto pueden ser transferidas a las reservas por ganancias acumuladas. Esta transferencia de las reservas por revalorización a las reservas por ganancias acumuladas no se hará a través de los resultados.
- 63 En caso de la transferencia de un elemento desde las existencias a las inversiones inmobiliarias, para contabilizarlo según su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del ejercicio.**
- 64 El tratamiento de transferencias de existencias a inversiones inmobiliarias, que vaya a ser contabilizadas según su valor razonable, habrá de ser coherente con el tratamiento de las ventas de existencias.
- 65 Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una inversión inmobiliaria autoconstruida, que vaya a ser contabilizada según su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros anterior, se reconocerá en el resultado del ejercicio.**

Enajenación o disposición por otra vía

- 66 Una inversión inmobiliaria se dará de baja en cuentas (eliminada del balance) cuando se enajene o cuando la inversión inmobiliaria quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su enajenación o disposición por otra vía.**
- 67 La enajenación de una inversión inmobiliaria puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero. Para determinar la fecha de enajenación de una inversión inmobiliaria, la entidad aplicará los criterios de la NIC 18, para reconocer el ingreso ordinario en la venta de los bienes, y considerará las directrices correspondientes del Apéndice de la NIC 18. La NIC 17 será de aplicación en el caso de una enajenación que revista la forma de arrendamiento financiero o venta con arrendamiento posterior
- 68 Si, de acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 16, la entidad reconoce en el importe en libros de un activo el coste de sustitución de parte de una inversión inmobiliaria, dará de baja el importe en libros del elemento sustituido. Para las inversiones inmobiliarias contabilizadas según el modelo del coste, el elemento sustituido podría no ser un elemento que se hubiera amortizado de forma independiente. Si no fuera practicable para la entidad determinar el importe en libros del elemento sustituido, podrá utilizar el coste de la sustitución como indicativo de cuál era el coste del elemento sustituido en el momento en el que fue adquirido o construido. Según el modelo del valor razonable, el valor razonable de la inversión inmobiliaria podrá ya reflejar la pérdida

de valor del elemento que va a ser sustituido. En otros casos puede ser difícil distinguir qué importe del valor razonable debería reducirse por causa del elemento que va a ser sustituido. Una alternativa para proceder a esta reducción del valor razonable del elemento sustituido, cuando no resulte practicable hacerlo directamente, es incluir el coste de la sustitución en el importe en libros del activo, y luego volver a evaluar el valor razonable, de forma similar a lo requerido para ampliaciones que no implican sustitución.

- 69 Las pérdidas o ganancias resultantes del retiro, enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerán en el resultado del ejercicio en que tenga lugar el retiro, la enajenación o la disposición por otra vía (a menos que la NIC 17 exija otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior).**
- 70 La contraprestación a cobrar, derivada de la enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se reconocerá inicialmente según su valor razonable. En particular, si el pago por una inversión inmobiliaria se aplaza, la contraprestación recibida se reconocerá inicialmente según su precio al contado. La diferencia entre la cuantía nominal de la contraprestación y el equivalente al precio de contado, se reconocerá como un ingreso ordinario por intereses según lo establecido en la NIC 18, en función del tiempo transcurrido y tomando en consideración el método del interés efectivo.
- 71 La entidad aplicará la NIC 37, u otras Normas que considere apropiadas, a cualquier pasivo que permanezca después de enajenar o disponer por otra vía de una inversión inmobiliaria.
- 72 Las compensaciones de terceros por causa de inversiones inmobiliarias que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando dicha compensación sea exigible.**
- 73 El deterioro del valor o las pérdidas en inversiones inmobiliarias, las reclamaciones asociadas o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos sustituidos son hechos económicos independientes y por eso se contabilizarán independientemente de la forma siguiente:
- las pérdidas por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias se reconocerán de acuerdo con la NIC 36;
 - los retiros, enajenaciones o disposición por otra vía de las inversiones inmobiliarias se reconocerán de acuerdo con los párrafos 66 a 71 de esta Norma;
 - la compensación de terceros por la inversión inmobiliaria cuyo valor haya sufrido un deterioro, haya experimentado una pérdida o haya sido objeto de disposición por otra vía se reconocerá en el resultado del ejercicio en el que dicha compensación sea exigible; y
 - el coste de los activos rehabilitados, comprados o construidos como sustitutos se determinará de acuerdo con los párrafos 20 a 29 de esta Norma.

Información a revelar

Modelos del valor razonable y del coste

- 74 Las siguientes informaciones a revelar serán adicionales a las contenidas en la NIC 17. De acuerdo con la NIC 17, el dueño de las inversiones inmobiliarias incluirá las revelaciones correspondientes al arrendador respecto a los arrendamientos en los que haya participado. La entidad que mantenga una inversión inmobiliaria en régimen de arrendamiento financiero u operativo, incluirá las revelaciones del arrendatario para los arrendamientos financieros y las revelaciones del arrendador para los arrendamientos operativos en los que haya participado.
- 75 La entidad revelará la siguiente información:**
- Si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del coste.**
 - Si aplica el modelo del valor razonable y en qué circunstancias, los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, se clasifican y contabilizan como inversiones inmobiliarias.**
 - Cuando la clasificación resulte difícil (véase el párrafo 14), los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las inversiones inmobiliarias de los inmuebles ocupados por el dueño y de los inmuebles que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio.**
 - [Eliminado].**
 - La medida en que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (tal como han sido valorados o revelados en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un perito que tenga**

una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración; por otra parte, en caso de que no hubiera habido tal valoración, este hecho también se revelará.

- (f) Las cifras incluidas en el resultado del ejercicio por:
 - (i) ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias;
 - (ii) gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las inversiones inmobiliarias que generaron ingresos por rentas durante el ejercicio; y
 - (iii) gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las inversiones inmobiliarias que no generaron ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio.
 - (iv) el cambio acumulado en el valor razonable que se haya reconocido en el resultado por la venta de una inversión inmobiliaria, perteneciente al conjunto de activos en los que se aplica el modelo del coste, al otro conjunto de activos en los que se aplica el modelo del valor razonable (véase el párrafo 32C).
- (g) La existencia e importe de las restricciones a la realización de las inversiones inmobiliarias, al cobro de los ingresos derivados de los mismos o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otra vía.
- (h) Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

Modelo del valor razonable

76 Además de las revelaciones exigidas por el párrafo 75, la entidad que aplique el modelo del valor razonable descrito en los párrafos 33 a 55, también deberá presentar una conciliación del importe en libros de los inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente:

- (a) adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieren a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de estos activos;
- (b) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
- (c) activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo enajenable de elementos que se haya clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIIF 5, así como las enajenaciones o disposiciones por otra vía;
- (d) pérdidas o ganancias netas de los ajustes al valor razonable;
- (e) diferencias de cambio netas derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que presenta estados financieros;
- (f) trasposos de inversiones inmobiliarias hacia o desde existencias, o bien hacia o desde inmuebles ocupados por el dueño; y
- (g) otros movimientos.

77 Cuando la evaluación obtenida para una inversión inmobiliaria se haya ajustado de forma significativa, a efectos de ser utilizada en los estados financieros, por ejemplo para evitar una doble contabilización de activos o pasivos que se hayan reconocido como activos y pasivos independientes, según se describe en el párrafo 50, la entidad incluirá entre sus revelaciones una conciliación entre la evaluación obtenida y la valoración ya ajustada que se haya incluido en los estados financieros, mostrando independientemente el importe agregado de cualesquiera obligaciones reconocidas por arrendamiento que se hayan deducido, así como cualesquiera otros ajustes significativos.

78 En los casos excepcionales a que hace referencia el párrafo 53, en los que la entidad valore la inversión inmobiliaria utilizando el modelo del coste de la NIC 16, la conciliación requerida por el párrafo 76 revelará los importes asociados a esas inversiones inmobiliarias independientemente de los importes asociados a otras inversiones inmobiliarias. Además, la entidad incluirá la siguiente información:

- (a) una descripción de las inversiones inmobiliarias;
- (b) una explicación de la razón por la cual no puede valorarse con fiabilidad el valor razonable;
- (c) si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es posible que se encuentre el valor razonable; y

- (d) cuando haya enajenado o dispuesto por otra vía de inversiones inmobiliarias no registradas por su valor razonable:
 - (i) el hecho de que la entidad haya enajenado inversiones inmobiliarias no registradas según su valor razonable;
 - (ii) el importe en libros de esas inversiones inmobiliarias en el momento de su venta; y
 - (iii) el importe de la pérdida o ganancia reconocida.

Modelo del coste

- 79 Además de la información requerida por el párrafo 75, una entidad que aplique el modelo del coste, siguiendo el párrafo 56, revelará:
- (a) los métodos de amortización utilizados;
 - (b) las vidas útiles o los tipos de amortización utilizados;
 - (c) el importe bruto en libros y la amortización acumulada (incrementado por las pérdidas acumuladas por deterioro de valor) al inicio y al final del ejercicio;
 - (d) una conciliación del importe en libros de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente:
 - (i) adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de esos activos;
 - (ii) adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
 - (iii) activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo enajenable de elementos que se haya clasificado como mantenido para la venta, de acuerdo con la NIIF 5, así como las enajenaciones o disposiciones por otra vía;
 - (iv) amortizaciones;
 - (v) el importe de la pérdida reconocida por deterioro de activos, así como el importe de las pérdidas por deterioro de activos que hayan revertido durante el ejercicio según la NIC 36;
 - (vi) diferencias de cambio netas derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que presenta estados financieros;
 - (vii) trasposos de inversiones inmobiliarias hacia o desde existencias, o bien hacia o desde inmuebles ocupados por el dueño; y
 - (viii) otros movimientos; y
 - (e) el valor razonable de la inversión inmobiliaria, si bien, en los casos excepcionales descritos en el párrafo 53, cuando la entidad no pueda valorar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de manera fiable, la entidad incluirá las siguientes informaciones:
 - (i) una descripción de las inversiones inmobiliarias;
 - (ii) una explicación de la razón por la cual no puede valorarse con fiabilidad el valor razonable, y
 - (iii) si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es posible que se encuentre el valor razonable.

Disposiciones transitorias

Modelo del valor razonable

- 80 La entidad que, habiendo aplicado anteriormente la NIC 40 (2000), decida por primera vez clasificar y contabilizar como inversiones inmobiliarias algunos o todos los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, reconocerá el efecto de esa elección como un ajuste en el saldo inicial de las reservas por ganancias acumuladas del ejercicio en el que se haya hecho la elección por primera vez. Además:

- (a) si la entidad ya ha revelado públicamente (en sus estados financieros o por otra vía) el valor razonable de sus derechos sobre inmuebles en ejercicios anteriores (valorado sobre una base acorde con la definición de valor razonable de la NIIF 13), se le recomienda, pero no se le obliga a:
- (i) ajustar el saldo inicial de las reservas por ganancias acumuladas para el ejercicio económico más antiguo que se presente, en el que se hubiera revelado públicamente el valor razonable por primera vez; y
 - (ii) reestructurar la información comparativa para esos ejercicios; y
- (b) si la entidad no ha revelado públicamente con anterioridad la información descrita en (a), no reestructurará la información comparativa, pero revelará este hecho.

- 81 Esta Norma requiere, en la disposición transitoria anterior, un tratamiento distinto del contenido en la NIC 8. La NIC 8 requiere que se reexpresen información comparativa a menos que dicha reexpresión sea impracticable.
- 82 Cuando la entidad adopte esta Norma por primera vez, el ajuste al saldo inicial de las reservas por ganancias acumuladas incluirá la reclasificación de cualquier importe registrado como reservas por revalorización de inversiones inmobiliarias.

Modelo del coste

- 83 La NIC 8 se aplica a cualquier cambio en las políticas contables que resulte de la adopción por primera vez de esta Norma, si ha optado por utilizar el modelo del coste. El efecto del cambio de políticas contables incluye la reclasificación de cualquier importe registrado como reservas por revalorización de inversiones inmobiliarias.
- 84 Los requerimientos de los párrafos 27 a 29, en relación con la valoración inicial de una inversión inmobiliaria adquirida en una transacción de intercambio de activos, se aplicarán de forma prospectiva sólo a transacciones futuras.

Fecha de vigencia

- 85 La entidad aplicará esta Norma en los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja la aplicación anticipada. Si la entidad aplica esta Norma para un ejercicio que comience antes del 1 de enero de 2005, revelará este hecho.
- 85A NIC 1 *Presentación de estados financieros* (revisada en 2007) modificó la terminología utilizada en las NIIF. Además modificó el párrafo 62. Una entidad aplicará esas modificaciones para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Si una entidad aplica la NIC 1 (revisada en 2007) a ejercicios anteriores, las modificaciones se aplicarán también a esos ejercicios.
- 85B Se modificaron los párrafos 8, 9, 48, 53, 54 y 57, se eliminó el párrafo 22 y se añadieron los párrafos 53A y 53B mediante el documento *Mejoras de las Normas e Interpretaciones* emitido en mayo de 2008. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva en los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Se permite que una entidad aplique las modificaciones de las inversiones inmobiliarias en construcción desde una fecha anterior al 1 de enero de 2009 siempre que los valores razonables de dichas inversiones inmobiliarias en construcción fueran valorados en esas fechas. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un ejercicio anterior, revelará este hecho y al mismo tiempo aplicará las modificaciones de los párrafos 5 y 81E de la NIC 16 *Inmovilizado material*.
- 85C La NIIF13, publicada en mayo de 2011, modifica la definición de valor razonable en el párrafo 5, modifica los párrafos 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78 a 80 y 85B y elimina los párrafos 36 a 39, 42 a 47, 49, 51 y 75, letra d). Una entidad aplicará esas modificaciones cuando aplique la NIIF 13.

Derogación de la NIC 40 (2000)

- 86 Esta Norma deroga la NIC 40 *Inmuebles de inversión* (emitida en 2000).