



- Frost, G.** (2007), "The introduction of mandatory environmental reporting guidelines: Australian evidence", *Abacus*, Vol. 43, nº 2, pp. 190-216.
- García Ayuso, M. e Larrinaga, C.** (2003), "Environmental disclosure in Spain: corporate characteristics and media exposure", *Spanish Journal of Finance and Accounting*, nº 115, April, pp. 184-214.
- Gonçalves, A.** (2011), *Licenças de emissão de CO<sub>2</sub>: o caso português perspetiva legal e contabilística*, Dissertação de Mestrado, Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra.
- Giner Inchausti, B.** (1997), "The influence of company characteristics and accounting regulation on information disclosed by Spanish firms", *The European Accounting Review*, Vol. 6, nº 1, pp. 45-68.
- Jurado Martín, J., Martín Zamora M.P. e Domínguez Casado, J.** (2004), *Información medioambiental en las cuentas anuales: estudio de un caso*, XI Encuentro de Profesores Universitarios de Contabilidad: La Contabilidad sin fronteras, Granada, España, 3 a 4 de Junho.
- Larrinaga, C.; Carrasco, F.; Correa, C.; Llana, F. e Moneva, J.M.** (2002), "Accountability and accounting regulation: the case of Spanish environmental disclosure standard", *The European Accounting Review*, Vol. 11, nº 4, pp. 723-740.
- Li, Y. e McConomy, B.** (1999), "An empirical examination of factors affecting the timing of environmental accounting standard adoption and the impact on corporate valuation", *Journal of Accounting, Auditing and Finance*, Vol. 14, nº 3, pp. 279-319.
- Llena, F.; Moneva, J.M. e Hernandez, B.** (2007), "Environmental disclosures and compulsory accounting standards: the case of Spanish annual reports", *Business Strategy and the Environment*, Vol. 16, nº 1, pp. 50-63.
- Monteiro, S. e Guzmán, Beatriz Aibar** (2010a), "Determinants of environmental disclosure in the annual reports of large companies operating in Portugal", *Corporate Social Responsibility and Environmental Management*, Vol. 17, nº 4, July/August 2010, pp. 185-204.
- Monteiro, S. e Guzmán, Beatriz Aibar** (2010b), "The influence of the Portuguese environmental accounting standard on the environmental disclosures in the annual reports of large companies operating in Portugal: a first view (2002-2004)", *Management of Environmental Quality: An International Journal*, Vol. 21, nº 4, pp. 414-435.
- Reis, C., Lopes, A.** (2010), *Fatores económicos e contabilísticos que influenciam a qualidade da informação ambiental: um estudo com empresas Admitidas à cotação na euronextlisbonque tenham títulos de Emissão de gases com efeito de estufa*, XVI Encuentro AECA, Granada, 21-23 setembro.
- Serrat, N., Aliberch, A.** (2010), *Análisis de la Responsabilidad Social Corporativa, en su Aspecto Medioambiental, en Empresas del Mercado Continuo Español*, XIV Encuentro AECA, Información Financiera de Calidad: Señalando el Camino de la Recuperación, 2- 4 de Junio, Coruña.
- Yeoh, J.** (2005), "Compliance with Mandatory Disclosure Requirements by New Zealand listed companies" *Advances in International Accounting*, Vol. 18, pp. 245-262.

.....

**Marta de Vicente**

**Horacio Molina**

**Jesús N. Ramírez**

Profesores de ETEA (Centro adscrito a la Universidad de Córdoba)

## La eliminación de las alternativas contables. El caso de las inversiones inmobiliarias en la NIIF de Pymes y en la Propuesta del FASB sobre Entidades de Inversión Inmobiliaria

### Introducción

Una de las ya escasas opciones contables puras que se mantienen en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) es la valoración posterior de las inversiones inmobiliarias, las cuales se pueden registrar al cierre del ejercicio al valor razonable reconociendo la diferencia con la valoración anterior en pérdidas y ganancias, o bien se pueden medir al coste y revelar en la memoria el valor razonable. El origen de esta opción contable fue, tal y como explican

Camfferman y Zeff (2006, p. 401), una solución de compromiso regulatorio que supuso un episodio en el que se escenificaron las visiones opuestas entre la tradición anglosajona y la continental europea. Con todo se produjeron algunas excepciones llamativas; por ejemplo, el American Institute of Certified Public Accountants (AICPA) defendió el coste como único criterio para estas inversiones, mientras que la Comisión Europea indicaba que el borrador *-Investment Property Exposure Draft (E64)-* había resuelto satisfactoriamente cuestiones cruciales. No obstante, la reducción de la calidad de la norma que suponía la introducción de la alternativa contable llevó a que las delegaciones de Reino Unido y Estados Unidos votasen en contra.

Actualmente, el Financial Accounting Standards Board (FASB) está en proceso de emisión de una norma sobre las inversiones inmobiliarias que presenta algunas peculiaridades respecto a la actualmente vigente en el International Accounting Standards Board (IASB); entre otras razones porque desaparece la opcionalidad contable y, en segundo lugar, porque se erige como una norma sectorial. Ambas cuestiones nos permiten alguna reflexión sobre estos dos temas que están relacionados con la comparabilidad de la información financiera.

### Una breve historia sobre las opciones contables en la normativa internacional

Como nos narran Camfferman y Zeff (2006), el International Accounting Standards Committee (IASC), en una primera etapa, fundamentó su estrategia en recoger todas las prácticas contables que claramente no eran rechazables con la finalidad de ganar aceptación. En 1987 su política cambió y se dirigió fundamentalmente a reducir las opciones contables para mejorar la calidad de la información financiera emitida bajo dicho cuerpo de normas en términos de una mayor comparabilidad. El hito que determinó este cambio fue el acuerdo entre el International Organization of Securities Committee (IOSCO) y el IASC según el cual se admitía la presentación de los estados financieros de compañías extranjeras emitidos bajo NIC en las Bolsas de valores. Tras el mismo, el IASC aceleró sus trabajos para la emisión de un marco conceptual que guiase su trabajo regulador e inició el Proyecto de Comparabilidad, dirigido a reducir el número de alternativas contables.

Un segundo hito importante en materia de comparabilidad fue la firma del *Memorandum of Understanding* entre el IASB (sucesor del IASC) y el FASB en el año 2002 (conocido como *Acuerdo de Norwalk*). Con este acuerdo, ambas instituciones tratan de superar las diferencias entre los dos cuerpos normativos más importantes a nivel mundial y facilitar su convergencia. Unido a este acuerdo, y conforme han ido avanzando los programas de trabajo, se han ido dando pasos por parte de la autoridad supervisora del mercado de valores en Estados Unidos, la Securities and Exchange Commission (SEC), que permitió en 2007 que las compañías extranjeras pudieran publicar sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Actualmente se está a la espera de un pronunciamiento que permita a las compañías estadounidenses decidir si publican sus estados financieros bajo normativa local o bajo NIIF.

Entre las normas que se están revisando actualmente, y que forman parte del programa de trabajo del IASB y del FASB para lograr la convergencia de sus respectivas normas, una de las más relevantes es la de Arrendamientos. El borrador de la norma (IASB, 2010a) *-Exposure Draft Leases (ED Leases)-* excluye de su ámbito de aplicación a las inversiones inmobiliarias medidas de acuerdo con el modelo del valor razonable porque considera que, en caso contrario, se perdería información relevante sobre el rendimiento total de los activos inmobiliarios (IASB, 2010b: BC56-57). Sin embargo, en Estados Unidos no existe una norma equivalente a la NIC 40, dedicada a Propiedades de Inversión, y las inversiones inmobiliarias se registran a coste histórico. Por tanto, el diferente tratamiento contable que reciben las inversiones inmobiliarias bajo US GAAP y bajo NIIF en la actualidad daría lugar a diferencias

significativas en cuanto a las entidades que aplicarían el modelo contable previsto para el arrendador en el *ED Leases*.

Por este motivo, el FASB ha emitido recientemente un Borrador de *Accounting Standard Update (ASU)* sobre la valoración de inversiones inmobiliarias<sup>1</sup> (FASB, 2011) para entidades dedicadas a esta actividad, en el cual se propone que empleen el valor razonable. Así, el FASB lejos de recoger la opcionalidad prevista en el IASB se ha decantado por un único criterio porque mejora la comparabilidad. La decisión del FASB ha sido que las compañías dedicadas a la gestión de inversiones inmobiliarias con una estrategia de venta final tengan que utilizar el modelo de valor razonable.

## La opcionalidad contable

Las alternativas contables pueden ser de dos tipos:

- a) **Alternativas puras**, en las que el preparador selecciona aquella que mejor sirve para comunicar los resultados o los recursos de los que dispone la entidad como, por ejemplo, en el marco de las NIC la decisión de reconocer las subvenciones de capital como menor activo o como pasivo, el modelo de revalorización o el de coste depreciado para el inmovilizado tangible e intangible, la opción de valor razonable en instrumentos financieros o la propia opción de valor razonable o coste y revelación en Memoria del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.
- b) **Alternativas condicionadas** al análisis de los hechos como, por ejemplo, el saneamiento o activación de los gastos de desarrollo, en función del cumplimiento de determinadas circunstancias; el empleo del método del grado de avance o el del contrato cumplido en función de la información disponible del proyecto y del grado de certeza de los ingresos; la clasificación de los arrendamientos en financieros u operativos en función de la transferencia de riesgos y ventajas al arrendatario; o el tratamiento de las distintas carteras de activos financieros en función de la gestión que se vaya a hacer de los mismos.

Las *alternativas puras* son propiamente las que pueden determinar una menor comparabilidad de la información y, por ende, una pérdida de calidad del sistema contable, dado que recursos y transacciones similares pueden ser presentados de manera diferente en función del interés de la entidad. Cuando existen *alternativas contables puras*, la forma de controlar el riesgo de manipulación de las cifras del balance o de la cuenta de resultados es la uniformidad en la aplicación de los criterios contables entre ejercicios. Una vez seleccionado un criterio debe aplicarse consistentemente a lo largo del tiempo y, en caso de separarse de él, explicar las razones que justifican el cambio de práctica contable. En nuestra opinión, las *alternativas contables puras* son cuestiones no resueltas técnicamente y que, lo deseable, en el medio plazo es que su presencia tienda a reducirse o desaparezcan del marco normativo, como recientemente ha sucedido con la activación de los intereses intercalarios. Las *alternativas puras* son convenciones, que no suponen una solución definitiva, cuya razón de ser es desbloquear posiciones encontradas y buscar la máxima aceptación de una norma contable.

Por su parte, las *alternativas condicionadas* realmente no son alternativas para el preparador porque el curso de actuación viene determinado por un análisis previo de las circunstancias. Éstas pueden estar:

- a) **Condicionadas por los hechos**, como es el caso del grado de recuperabilidad de los gastos de desarrollo o la posibilidad de determinar el grado de avance de una obra.

- b) **Condicionadas por la intención** que tenga la entidad en cuanto a la gestión del recurso, como puede ser la clasificación de carteras de instrumentos financieros.

Las *alternativas contables condicionadas* no afectan a la comparabilidad porque los hechos o las intenciones conducen a un tratamiento contable diferenciado. Por su parte, en cuanto al grado de discrecionalidad de los Administradores, las más discrecionales serían las *alternativas puras*, a continuación las *alternativas condicionadas por la intención* y finalmente, con ningún margen técnicamente, las *condicionadas por los hechos*, si bien de facto la apreciación de los hechos implica un cierto grado de subjetividad.

Las *alternativas contables puras* son las menos deseables en el marco normativo pues afectan a la comparabilidad y lo deseable es que evolucionen en el futuro hacia un tratamiento único o hacia alternativas contables condicionadas por la intención. Las inversiones inmobiliarias en la NIC 40 aparecen reguladas como una *alternativa contable pura*; la entidad puede optar por el modelo de valor razonable o por el de coste depreciado para el cual se exige la revelación en la memoria del valor razonable. De esta manera, el IASB utiliza la revelación como mecanismo para incrementar la comparabilidad de la información de forma que los usuarios puedan reconstruir el efecto de la valoración a valor razonable en caso de que la entidad hubiese optado por el modelo de coste. Sin embargo, cuando la opción es por el modelo del valor razonable, la norma no requiere la revelación de costes históricos por lo que, como ya hemos indicado en otro trabajo (De Vicente y Molina, 2010), implícitamente, se está señalando la preferencia por el modelo del valor razonable.

Para el preparador, la opcionalidad que ofrece la NIC 40 le permite mostrar a los usuarios cuál es su estrategia para la gestión de sus inversiones inmobiliarias. Si presenta el modelo de coste es porque posiblemente con su estrategia pretenda reducir el riesgo, al dirigirse a un segmento diferente del resto de actividades (por ejemplo, la venta de inmuebles) y alisar sus flujos de caja futuros. Si esa es la estrategia de la entidad tiene poco sentido que los inmuebles se valoren por precios de mercado, obtenidos por transacciones comparables (nivel 2 en la jerarquía de valor razonable), frente a precios de mercado por descuento de flujos de efectivo (nivel 3), más acorde como método de valoración a la forma en la que se gestionará el recurso. La utilización de precios de mercado, trasladando las diferencias a pérdidas y ganancias, en la valoración posterior cuando la estrategia no es la venta del activo sino obtener rentas supone introducir los efectos del ciclo económico del sector en la valoración de unos activos que se gestionan contracíclicamente (Molina, De Vicente y Ramírez, 2009).

Frente a la visión de la contabilización en base a la intención de gestión del recurso (el conocido modelo de negocio), se encontraría una visión de la valoración fundamentada en ofrecer al mercado la información disponible sobre el recurso y considerar que toda decisión empresarial se adopta en términos de oportunidad. En este caso, los activos deben medirse a valor razonable por lo que los inversores dispondrán de la misma información que disponen los accionistas implicados en el gobierno de la entidad y los directivos (especialmente cuando estos valores razonables superan el coste depreciado), evitando las imperfecciones en el mercado que se derivan de la asimetría en la información.

La solución de compromiso alcanzada en 2000 para las inversiones inmobiliarias, tras un periodo de experiencia, ha ido evolucionando de dos maneras diferentes; mientras que en la NIIF de Pymes su contabilización se trata como una *alternativa condicionada por los hechos*, ya que se opta por el modelo del valor razonable salvo que no se pueda determinar dicho valor de forma fiable, mostrando nuevamente esa preferencia en el regulador por el

<sup>1</sup> No obstante, hemos de señalar que el ASU para la valoración de las inversiones inmobiliarias se emitió el 21 de octubre de 2011, mientras que los consejos del IASB y del FASB en su reunión del 19 de octubre de 2011 habían decidido que la norma de arrendamientos no fuera de aplicación para los arrendadores de inversiones inmobiliarias, independientemente del modelo contable escogido.



modelo de valor razonable para estos activos. Sin embargo, en la Propuesta de ASU sobre Entidades de Inversión Inmobiliaria (Topic 973) la contabilización de las inversiones inmobiliarias se aborda como una *alternativa condicionada por la intención de la entidad*. La inversión se reconocerá a valor razonable con diferencias en resultados si se cumplen, entre otros requisitos, los siguientes: en primer lugar, que los activos sean inmuebles que no se destinan al uso propio, ni a su desarrollo para la posterior venta; en segundo lugar, que la intención de la entidad sea la de obtener un rendimiento total de la inversión, esto es, los ingresos por rentas y las ganancias procedentes de la revalorización del bien para lo cual se exige a las empresas que tengan una estrategia de salida del mismo. En otro caso, las inversiones inmobiliarias se valorarán a coste depreciado. Por esta vía el FASB está eliminando la *alternativa pura* y la reconduce hacia una opcionalidad *condicionada por la intención* que no necesariamente es menos subjetiva y sometida a posibles arbitrariedades. Esta propuesta se separa de los criterios que definen una inversión inmobiliaria en la NIC 40, dado que los inmuebles destinados al alquiler en los que no exista una estrategia de salida se quedarían fuera del alcance y deberían aplicar el modelo del coste que se aplica a las propiedades, planta y equipo.

### El carácter sectorial de la propuesta del FASB

Una segunda diferencia relevante de la propuesta del FASB respecto a la NIC 40 es que es una norma dirigida a un tipo de entidades siendo, en consecuencia, una norma de naturaleza sectorial. Este debate ya se planteó en la fase de Borrador de la NIC 40 (E64); en éste se planteaba que la norma sólo afectase a las compañías inmobiliarias que eran las que realmente disponían de forma significativa de estos activos en sus balances, debido a la estrategia de diversificación antes comentada. Curiosamente, el E64 proponía además sólo el modelo de valor razonable al ser una práctica habitual en los valoradores de estas compañías conocer las revalorizaciones latentes de los inmuebles a efectos de su tasación (el método más conocido de valoración de estas empresas es el *Net Asset Value*, según el cual al valor razonable de los activos se les descuenta la deuda). En aquel momento se rechazó con el argumento de que lo importante no es la actividad de la empresa sino el tipo de recurso. Nuevamente, la comparabilidad de entidades que disponen de recursos similares debería llevar a presentarlos homogéneamente con independencia de su actividad.

El FASB emite su borrador para que sea aplicable a las entidades en las que sustancialmente toda su actividad se dedica a mantener activos inmobiliarios con la finalidad de obtener rentas y posteriormente tener diseñada una estrategia de salida de los mismos. El FASB dirige la propuesta de norma a las compañías de inversión inmobiliaria, con un tratamiento equivalente a las compañías de inversión, pero cuyos activos son sustancialmente inmuebles de inversión tal y como se ha señalado que se conciben. Por tanto, el declarado objetivo de mejora de la comparabilidad a la hora de eliminar la opcionalidad contable prevista en la NIC 40 queda en segundo plano al circunscribir la norma a un sector: una muestra de regulación basada en reglas con la intención de limitar el modelo de valor razonable a un conjunto de compañías que son estudiadas por analistas que requieren dichas valoraciones en su toma de decisiones pero que, al mismo tiempo, no se quiere hacer extensible a otras que, manejando el mismo tipo de activos, no son seguidas por este tipo de analistas.

Adicionalmente, establece como requisitos que la propiedad de la compañía de inversión inmobiliaria esté representada por unidades que representen una porción de los activos netos atribuidos; que los inversores no estén relacionados con una entidad matriz que le permitiera utilizar este tratamiento contable a activos que, como dominante, emplearía en su propia actividad; y finalmente, que la entidad presente los resultados de sus actividades de inversión a sus inversores.

## Conclusiones

La NIC 40 es una de las pocas *alternativas contables puras* que continúa abierta en la normativa contable internacional y que puede afectar a la comparabilidad de la información financiera. El FASB, en pleno proceso de emisión de una nueva norma para la valoración de las inversiones inmobiliarias, ofrece una vía de actuación para resolver esta opcionalidad abordándola como una *alternativa contable condicionada por la intención de la entidad*. Así, se decanta por el valor razonable como criterio de valoración pero condicionado a que la empresa mantenga sus activos inmobiliarios con la finalidad de obtener las rentas por alquiler y las ganancias procedentes de su revalorización, para lo cual se exige a las empresas que tengan diseñada para ellos una estrategia de salida. Adicionalmente, la norma se dirige únicamente a las entidades en las que sustancialmente toda su actividad se dedica a mantener activos inmobiliarios lo que hace, en consecuencia, que se erija como una norma de naturaleza sectorial. En definitiva, una regulación contable sectorial y basada en reglas que la separa de la NIC 40 y que, por tanto, ayuda poco al proceso de convergencia entre IASB y FASB para facilitar la comparabilidad internacional.

Por otra parte, se encuentra el curso adoptado en el caso de la NIIF de Pymes, en el que se opta por una solución única, el valor razonable, con la excepción basada en las circunstancias (que se pueda determinar de forma fiable); esto es una *alternativa contable basada en los hechos* y con ningún margen de actuación técnicamente para los preparadores. Frente a éste, el FASB ha optado por una *alternativa contable basada en la intención* de la entidad en la gestión del activo.

La solución de la NIIF de Pymes obedece a una concepción fundamentada en la supremacía del valor razonable como criterio de valoración, dado que reduce las asimetrías de información entre gestores, propietarios participantes en el gobierno de la entidad y usuarios. Por otra parte, el valor razonable conduce a una medición del rendimiento basada en el valor actual de los recursos y no en el histórico.

Este debate no es específico de las inversiones inmobiliarias, también está presente en los instrumentos financieros (la cartera mantenida hasta el vencimiento o, bajo la NIIF 9, los activos representativos de títulos de deuda gestionados para obtener rentas periódicas). Hasta 2000, tanto las inversiones inmobiliarias como los instrumentos financieros se regulaban bajo la NIC 25 y fue su carácter de inversión no funcional lo que llevó a considerar si debían valorarse por el importe que se recibiría en caso de venta, o si se debía considerar cuál era el horizonte temporal de la misma y, por esa vía, obviar la volatilidad en los precios que fuese determinando el mercado a lo largo del periodo de inversión.

### Referencias

- Camfferman, K. y Zeff, S.**, 2006. *Financial Reporting and Global Capital Markets. A History of the International Accounting Standards Committee, 1973-2000*. Ed. Oxford University Press: Nueva York.
- Financial Accounting Standards Board (FASB)**, 2011a. *Exposure Draft. Real Estate – Investment Property Entities (Topic 973)*. Ed. FASB: Norwalk, Connecticut. Disponible en <http://www.fasb.org>.
- International Accounting Standard Board (IASB)**, 2010a. *Exposure Draft. Leases*. ED/2010/09. August. Ed. IASB: Londres. Disponible en: [www.ifrs.org/Current+Projects/IASB+Projects/Leases/ed10/Ed.htm](http://www.ifrs.org/Current+Projects/IASB+Projects/Leases/ed10/Ed.htm).
- International Accounting Standard Board (IASB)**, 2010b. *Basis for conclusions. Exposure Draft Leases*. ED/2010/09. August. Ed. IASB: Londres. Disponible en: [www.ifrs.org/NR/rdonlyres/165478E5-02A8-4E19-A502-7B1CA48D495B/0/EDLeasesBasis0810.pdf](http://www.ifrs.org/NR/rdonlyres/165478E5-02A8-4E19-A502-7B1CA48D495B/0/EDLeasesBasis0810.pdf).
- De Vicente, M. y Molina, H.**, 2010. El valor razonable gana terreno en la valoración de las inversiones inmobiliarias”, *Revista AECA Especial XIV Encuentro de Coimbra*, pp.31-34.
- Molina, H. De Vicente, M. y Ramírez, J.**, 2009. Los efectos procíclicos derivados de la valoración de las inversiones inmobiliarias según el modelo de valor razonable en las normas internacionales de contabilidad. *Revista AECA Especial XV Congreso de Valladolid*, pp.73-75.