

Consulta 4

Sobre las correcciones valorativas que corresponde realizar en un inmovilizado material que se explota en alquiler y que es financiado mediante un préstamo, cuando el valor de mercado del citado inmovilizado es inferior a su valor neto contable.

Respuesta

El apartado quinto de la norma de valoración segunda contenida en la quinta parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, establece lo siguiente:

“1. Deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias con el fin de atribuir a cada elemento de inmovilizado material el inferior valor de mercado que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que el valor contable del inmovilizado no sea recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos, incluida la amortización.”

De lo anterior se desprende que para delimitar si se debe dotar provisión de un inmovilizado se compara el valor neto contable con su valor de mercado y si éste es menor que el valor neto contable, éste se compara a su vez con otro valor que se determina a partir de los ingresos y gastos derivados del activo de acuerdo con las circunstancias concretas de la empresa, que deben quedar explicitadas y justificadas en la memoria de las cuentas anuales; de forma que respecto a este último, el fin perseguido es analizar, si la generación de ingresos permite recuperar dicho activo teniendo en cuenta los gastos necesarios para su funcionamiento, a efectos de cuantificar adecuadamente la corrección valorativa.

La norma de valoración anteriormente transcrita no especifica los costes y gastos a tener en cuenta a efectos de su comparación con los ingresos a generar por el activo, si bien en la Resolución de este Instituto de 30 de julio de 1991, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado material, en su norma séptima, al regular las pérdidas de carácter reversible, establece que será necesario dotar la provisión siempre que *“el valor neto contable no pueda recuperarse mediante la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos, incluida la amortización, que se producen como consecuencia de su utilización”*.

A este respecto, parece desprenderse la idea de recuperación por lo que se deberán comparar los ingresos procedentes del activo con todos los gastos necesarios para la generación de aquéllos, es decir los derivados de la utilización del activo, tanto los directamente imputables como aquellos costes indirectos que deban ser claramente atribuidos al uso del activo con criterios racionales; en todo caso, se deberá tener en cuenta el valor actual de dichos conceptos, para lo que deberá utilizarse un tipo de interés aplicable a operaciones similares, obteniendo de esta forma, en su caso, el importe de la provisión a efectuar que resulta de la diferencia entre el valor neto contable del inmueble y el citado valor de recuperación (en caso de que el valor de mercado del inmueble fuese inferior).

De acuerdo con lo anterior, los gastos financieros derivados del préstamo que financia el inmovilizado no deben tenerse en consideración a los efectos del cálculo a que se ha hecho referencia, de forma que la estructura financiera de la empresa no afecte a la valoración del citado activo; exceptuando aquéllos que de acuerdo con la norma de valoración segunda del Plan General de Contabilidad se hayan incluido, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del activo, en el precio de adquisición o coste de producción del mismo.