



## **BOICAC Nº 127/2021 Consulta 2**

Sobre el tratamiento contable de la adquisición de un crédito deteriorado con garantía hipotecaria, antes y después de la reforma introducida en el Plan General de Contabilidad por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

### **Respuesta**

La presente contestación aborda las cuestiones planteadas acerca de los criterios a seguir para contabilizar un crédito adquirido con deterioro crediticio antes y después de la reforma aprobada por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objetivo de aclarar el registro inicial y posterior de estas operaciones. A tal efecto, se diferenciará entre los créditos adquiridos antes y después del 1 de enero de 2021, fecha de entrada en vigor de la reforma.

#### **A.- Ejercicios iniciados antes del 1 de enero de 2021.**

La interpretación de este Instituto sobre el reconocimiento de los ingresos por intereses de un crédito adquirido con deterioro crediticio (que gozaba de garantía real) se publicó en la consulta nº 5 del BOICAC nº 80, de diciembre de 2009.

Las principales conclusiones incluidas en la respuesta son las siguientes, bajo la premisa de que, en aplicación de la norma de registro y valoración (NRV) 9ª *Instrumentos financieros* del Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, estos créditos, con carácter general, debían incluirse en la categoría de “Préstamos y partidas a cobrar”:

1. El tipo de interés efectivo de la operación debería calcularse a partir de los flujos de efectivo estimados (considerando las pérdidas por deterioro incurridas) y no de los flujos de efectivo contractuales. Adicionalmente, si no se conociese con exactitud algún otro parámetro para su cálculo como, por ejemplo, la fecha en que previsiblemente se cobre el crédito, también deberá realizarse la correspondiente estimación.



2. Con posterioridad al reconocimiento inicial habrá que tener en cuenta lo establecido en el punto 2.1.3 de la NRV 9ª para efectuar las correcciones valorativas que procedan, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor del crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia definitiva del deudor o por la pérdida de valor del inmueble sobre el que se ha constituido la garantía. A estos efectos, considerando que el crédito objeto de consulta goza de la citada garantía real, cuya ejecución ha iniciado la entidad financiera transmitente dentro de un procedimiento judicial por impago, en la estimación de los flujos de efectivo futuros se deberán tener en cuenta los que podrían resultar por la ejecución de la misma.
  
3. Si, como consecuencia de la obtención de información adicional o del conocimiento de nuevos hechos, se produce un cambio de estimación que ponga de manifiesto la obtención de flujos de efectivo superiores a los inicialmente previstos, deberá aplicarse lo señalado en la NRV 22ª. *Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables*, en cuya virtud la empresa deberá calcular un nuevo tipo de interés efectivo, sin que proceda practicar ajuste alguno en el valor en libros del activo en el momento en que se produce el cambio de estimación.
  
4. En todo caso, para realizar las estimaciones será de aplicación el principio de prudencia incluido en el apartado 3. *Principios contables* del Marco Conceptual del PGC, en el que se establece: "*Se deberá ser prudente en las estimaciones y valoraciones a realizar en condiciones de incertidumbre*".

Sin perjuicio de lo anterior, cabe resaltar que en la operación descrita concurren unas circunstancias particulares, como son el hecho de que el deudor haya dejado de atender el pago de las cuotas de la hipoteca y que la entidad de crédito haya iniciado el correspondiente procedimiento judicial por impago, circunstancias que podrían poner de manifiesto que las estimaciones a que se refiere la presente consulta no se puedan realizar con el suficiente grado de fiabilidad, lo que exigiría otorgar al crédito un tratamiento contable similar al recogido en el PGC para las cuentas en participación.

A la vista de estos antecedentes, cabría concluir que:

- a) La redacción de los dos primeros puntos que se han reproducido ha podido llevar a considerar que, atendiendo a la singularidad de estas operaciones, el flujo de efectivo



derivado de la realización de la garantía o de la posterior venta del crédito se podía tener en cuenta a los efectos de estimar el tipo de interés efectivo de la operación.

- b) La interpretación publicada en el BOICAC nº 80 no limita el reconocimiento de intereses en los créditos con deterioro crediticio. No obstante, es preciso tener en cuenta que la aplicación del criterio del coste amortizado requiere, como paso previo, que se pueda realizar una estimación fiable del importe de los flujos de efectivo del crédito y del momento temporal en que se recibirán.

Esto es, el cálculo del tipo de interés efectivo no solo depende de que se pueda realizar una estimación fiable del importe a recuperar por la ejecución de la garantía, neto de los gastos de realización, sino también del momento temporal en que se recibirán, porque cuanto mayor sea ese periodo menor será la tasa de interés.

Por eso, en la respuesta se apunta que, ante la falta de fiabilidad en las estimaciones a realizar, la contabilización del crédito debería haber seguido el criterio previsto para las cuentas en participación.

- c) Adicionalmente, este Instituto considera que cuando el propósito principal de la adquisición del crédito fuese la incorporación del activo sobre el que se ha constituido la garantía al patrimonio de la empresa, para su posterior uso o transformación, no se debería reconocer ingreso alguno y el activo financiero se mantendrá valorado por su precio de adquisición menos, en su caso, las correcciones valorativas necesarias.

En cuanto al tratamiento contable de la liquidación del crédito en el momento en el que se adjudica el inmueble, habrá que tener en cuenta que la operación realizada no es asimilable directamente a una permuta de inmovilizado regulada en la NRV 2ª *Inmovilizado material* del PGC, ya que uno de los elementos sustantivos de esta figura es la entrega de un elemento no monetario y en la operación descrita en la consulta se recibe un bien inmueble a cambio de la entrega de un elemento monetario.

Por lo tanto, cabe traer aquí a colación el criterio recogido en el apartado 2.3 de la norma Decimotercera. *Normas particulares* de la Resolución del ICAC de 14 de abril de 2015 por la que



se establecen criterios para la determinación del coste de producción, en los siguientes términos:

*“2.3. Los bienes recibidos por el cobro de créditos se valorarán por el importe por el que figure en cuentas el crédito correspondiente al bien recibido, más todos aquellos gastos que se ocasionen como consecuencia de esta operación, o por el valor razonable del bien recibido si éste fuese menor.”*

De todo lo anterior se dará cumplida información en la memoria de las cuentas anuales con objeto de que las mismas presenten la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

#### **B.- Ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.**

La nueva redacción de la NRV 9ª del PGC para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 introduce dos elementos de análisis a los efectos de otorgar el adecuado tratamiento contable a un crédito adquirido con deterioro crediticio; a saber:

a) En primer lugar, se debe analizar si el activo financiero reúne las características de un acuerdo básico de préstamo.

Los flujos de efectivo a considerar a estos efectos son los que derivan exclusivamente del acuerdo contractual del instrumento, sin tener en cuenta por lo tanto el hipotético flujo a recibir por la adjudicación y posterior realización de la garantía.

Si los flujos contractuales de un activo financiero pasan el citado test podrá contabilizarse a coste amortizado siempre y cuando se cumpla la segunda condición.

b) El segundo requisito se centra en el examen del modelo de negocio de la entidad en relación con esa categoría de activo financiero.

En relación con este punto es preciso señalar que el crédito se podrá incluir en la cartera de “Activos financieros a coste amortizado” si el instrumento se gestiona con el propósito de cobrar los flujos de efectivo contractuales.



Por el contrario, en el supuesto de que el modelo de negocio fuese el cobro o la venta del activo financiero, la empresa clasificará el crédito en la cartera de “Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto”.

Para el caso concreto de un crédito adquirido con deterioro crediticio, en el que la probabilidad de recibir flujos de efectivo contractuales sea muy baja, no parece que la adquisición de estos activos financieros pueda encuadrarse en un modelo de (sólo) cobrar los flujos contractuales.

Por ello, en principio, estos instrumentos deberán contabilizarse a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, salvo en aquellos supuestos más excepcionales en los que, atendiendo a la gestión desarrollada, proceda contabilizarlos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (porque cumplan la definición de mantenidos para negociar o se gestionen en grupo sobre la base de su valor razonable).

No obstante, si el modelo de negocio de una entidad es adquirir una cartera de préstamos que puedan incluir o no activos financieros que hayan sufrido deterioro crediticio, el conjunto de la cartera podría clasificarse en la categoría de “activos financieros a coste amortizado” en la medida que el objetivo de la entidad fuese obtener los flujos de efectivo cobrados.

Sin perjuicio de lo anterior, es preciso considerar que tanto si se contabilizan en la cartera de “Activos financieros a coste amortizado” como si se incluyen en la cartera de “Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto” el registro de los intereses seguiría el mismo criterio.

En este punto, de forma coherente con el enfoque seguido para realizar el test del acuerdo básico de préstamo, cabría concluir que el tipo de interés efectivo se debería calcular considerando exclusivamente los flujos de efectivo contractuales del instrumento financiero, sin tener en cuenta el que pudiera surgir de la realización de la garantía.

En su caso, la posterior adjudicación del inmueble se tratará de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2.3 de la norma Decimotercera. *Normas particulares* de la Resolución de 14 de abril



de 2015, teniendo en cuenta que si el activo financiero se ha venido contabilizando a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, el inmueble se reconocerá por dicho valor en la fecha de la adjudicación, y la renta reconocida en el patrimonio neto se reclasificará en esa fecha a la cuenta de pérdidas y ganancias.

En todo caso, en la memoria de las cuentas anuales se deberá incluir toda la información significativa relacionada con los hechos que se han descrito, con objeto de que las mismas presenten la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.