

Norma Internacional de Contabilidad n° 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.

Ámbito de aplicación

- 2 **Esta Norma será aplicable al reconocimiento, la valoración y la revelación de información de las inversiones inmobiliarias.**
- 3 [Eliminado]
- 4 Esta Norma no será de aplicación a:
- (a) los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véanse la NIC 41 *Agricultura* y la NIC 16 *Inmovilizado material*), y
 - (b) los derechos mineros y las reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

Definiciones

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

El *importe en libros* es el importe por el que se reconoce un activo en el estado de situación financiera.

El *coste* es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o el valor razonable de otra contraprestación entregada para adquirir 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 requisitos específicos de otras NIIF, como por ejemplo la NIIF 2 *Pagos basados en acciones*.

El *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 participantes en el mercado en la fecha de valoración. (Véase la NIIF 13 *Valoración del valor razonable*).

Las *inversiones inmobiliarias* son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) mantenidos (por parte del dueño o por parte del arrendatario como activo por derecho de uso) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

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

Los *inmuebles ocupados por el dueño* son inmuebles mantenidos (por parte del dueño o por parte del arrendatario como activo por derecho de uso) para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

Clasificación de inmuebles como inversiones inmobiliarias o inmuebles ocupados por el dueño

- 6 [Eliminado]
- 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 las inversiones inmobiliarias de los inmuebles ocupados 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 se aplica a los inmuebles propios ocupados por el dueño y la NIIF 16 *Arrendamientos* se aplica a los inmuebles ocupados por el dueño y mantenidos por un arrendatario como activo por derecho de uso.
- 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 normal de la actividad;
 - (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 en el curso normal de la actividad, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías);
 - (c) un edificio que sea propiedad de la entidad (o un activo por derecho de uso relativo a un edificio mantenido por la entidad) y esté arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos;
 - (d) un edificio que esté desocupado y se tenga para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos;
 - (e) inmuebles que estén 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 ámbito de aplicación de esta Norma:
- (a) inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal de la actividad 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) [eliminado]
 - (c) inmuebles ocupados por el dueño (véanse la NIC 16 y la NIIF 16), 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 enajenación o disposición por otra vía;
 - (d) [eliminado]
 - (e) los inmuebles arrendados 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 arrendadas 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 parte 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 de oficinas 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 este 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 terceros en virtud de un contrato de administración. Las condiciones de dicho contrato pueden variar ampliamente. En un extremo del espectro de posibilidades, la posición del dueño podría ser, en esencia, 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 profesional para determinar si un inmueble puede ser calificado como inversión inmobiliaria. La entidad desarrollará criterios para poder realizar tal juicio de forma coherente, de acuerdo con la definición de inversiones inmobiliarias y con las directrices correspondientes que figuran en los párrafos 7 a 13. El párrafo 75, letra (c), exige que la entidad revele dichos criterios cuando la clasificación resulte difícil.
- 14A También se requiere un juicio profesional para determinar si la adquisición de inversiones inmobiliarias constituye la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios que esté incluida en el ámbito de aplicación de la NIIF 3 *Combinaciones de negocios*. Se debe hacer referencia a la NIIF 3 para determinar si se trata de una combinación de negocios. La explicación de los párrafos 7 a 14 de esta Norma se refiere a si los inmuebles son o no inmuebles ocupados por el dueño o inversiones inmobiliarias, y no a la determinación de si la adquisición de inmuebles constituye o no una combinación de negocios tal como se define en la NIIF 3. Para determinar si una transacción específica cumple la definición de una combinación de negocios, según se define en la NIIF 3, e incluye una inversión inmobiliaria, según se define en esta Norma, se requiere aplicar por separado ambas Normas.
- 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 estas. Este inmueble no se calificará como de inversión en los estados financieros consolidados, 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 propietaria, 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 propias se reconocerán como activos únicamente 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 La entidad evaluará según este criterio de reconocimiento todos los costes de sus inversiones inmobiliarias en el momento en que incurra en ellos. Estos costes comprenderán tanto aquellos en que se haya incurrido inicialmente para adquirir un inmueble de inversión como los costes en que se incurra 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 asuman. Los costes del mantenimiento diario son principalmente los costes de mano de obra y los fungibles, 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 de la misma, siempre que satisfaga los criterios de reconocimiento, en el momento en que se incurra en dicho coste. El importe en libros de estos componentes sustituidos se dará de baja de acuerdo con las disposiciones sobre baja en cuentas contempladas en esta Norma.
- 19A Una inversión inmobiliaria mantenida por un arrendatario como activo por derecho de uso se reconocerá de acuerdo con la NIIF 16.

Valoración en el reconocimiento

- 20 Las inversiones inmobiliarias propias 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 comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Entre los desembolsos directamente atribuibles se incluyen, por ejemplo, los honorarios profesionales por servicios jurídicos, impuestos por transmisión de inmuebles y otros costes asociados a la transacción.
- 22 [Eliminado]
- 23 El coste de una inversión inmobiliaria no se incrementará por:
- (a) los costes de inicio de actividad (a menos que sean necesarios para poner el inmueble en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la dirección);
 - (b) ni por las pérdidas de explotación en las que se incurra antes de que la inversión inmobiliaria alcance el nivel esperado de ocupación;
 - (c) ni por las cantidades anómalas de desperdicios, de mano de obra u otros recursos que se hayan empleado en la construcción o desarrollo del inmueble.
- 24 Si el pago por una inversión inmobiliaria se aplaza, 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 período de aplazamiento.
- 25 [Eliminado]
- 26 [Eliminado]
- 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. El siguiente análisis se refiere solamente a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en la frase anterior. El coste de dicha inversión inmobiliaria se valorará 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 valora por su valor razonable, su coste se valorará por el importe en libros del activo entregado.
- 28 La entidad determinará si una transacción de intercambio tiene carácter comercial considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo futuros como consecuencia de dicha transacción. Una transacción de intercambio 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 transmitido, o

- (b) el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectadas por la transacción se ve modificado como consecuencia del intercambio, y
- (c) la diferencia identificada en (a) o en (b) resulta significativa con respecto al valor razonable de los activos intercambiados.

Al determinar si una transacción de intercambio tiene carácter comercial, el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la transacción reflejará los flujos de efectivo después de impuestos. Es posible que el resultado de estos análisis quede claro sin necesidad de que la entidad realice 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.
- 29A Una inversión inmobiliaria mantenida por un arrendatario como activo por derecho de uso se valorará inicialmente por su coste de acuerdo con la NIIF 16.

Valoración posterior al reconocimiento

Política contable

- 30 **Sin perjuicio de la excepción señalada en el párrafo 32A, 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 proporcionaran información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros hechos o condiciones sobre la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo de la entidad. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del coste proporcione una presentación más relevante.
- 32 Esta Norma exige a todas las entidades valorar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a efectos de valoración (si emplea el modelo del valor razonable) o revelación de información (si emplea el 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 que tenga una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria que se esté valorando.
- 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 activos específicos, incluidas 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 la letra (a) anterior.**
- 32B Algunas entidades gestionan, ya sea a nivel interno o externo, un fondo de inversión que ofrece a los inversores beneficios determinados por las participaciones en el fondo. Del mismo modo, algunas entidades emiten contratos de seguro con características de participación directa, y entre los correspondientes elementos subyacentes se incluyen inversiones inmobiliarias. A efectos de los párrafos 32A y 32B, los contratos de seguro incluirán los contratos de inversión con características de participación

discrecional. El párrafo 32A no permite a una entidad valorar los inmuebles poseídos por el fondo (o los inmuebles que constituyan un elemento subyacente) parcialmente al coste y parcialmente al valor razonable. (Véase la NIIF 17 *Contratos de seguro* en relación con los términos que se utilizan en este párrafo y que se definen en dicha Norma).

- 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 y esta pasa de un conjunto en el que se utiliza el modelo del valor razonable a un conjunto en el 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 [Eliminado]

- 35 Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una inversión inmobiliaria se reconocerán en el resultado del ejercicio en que se produzcan.**

36-39 [Eliminado]

- 40 Al valorar el valor razonable de la inversión inmobiliaria de conformidad con la NIIF 13, las entidades garantizarán que el valor razonable refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas de los arrendamientos actuales, así como otros supuestos que los participantes en el mercado utilizarían al fijar el precio de la inversión inmobiliaria en las condiciones de mercado actuales.

- 40A Cuando un arrendatario utilice el modelo del valor razonable para valorar una inversión inmobiliaria mantenida como activo por derecho de uso, valorará este activo, y no el inmueble subyacente, por su valor razonable.

- 41 La NIIF 16 especifica las bases para el reconocimiento inicial del coste de una inversión inmobiliaria mantenida por un arrendatario como activo por derecho de uso. El párrafo 33 requiere que las inversiones inmobiliarias mantenidas por un arrendatario como activo por derecho de uso vuelvan a valorarse, en caso necesario, por su valor razonable, si la entidad opta por el modelo del valor razonable. Cuando los pagos por arrendamiento se realicen a precios del mercado, el valor razonable de una inversión inmobiliaria mantenida por un arrendatario como activo por derecho de uso en el momento de la adquisición, previa deducción de todos los pagos esperados por el arrendamiento (incluidos los relacionados con los pasivos por arrendamiento reconocidos), debería ser cero. Por tanto, la nueva valoración de un activo por derecho de uso, sustituyendo el coste, determinado de acuerdo con la NIIF 16, por el valor razonable, determinado de acuerdo con el párrafo 33 (teniendo en cuenta los requisitos del párrafo 50), no debería dar lugar a ninguna pérdida o ganancia inicial, a menos que el valor razonable se determine en diferentes momentos. Esto podría suceder cuando se opte por aplicar el modelo del valor razonable después del reconocimiento inicial.

42-47 [Eliminado]

- 48 En casos excepcionales, cuando la entidad adquiere por primera vez una inversión inmobiliaria (o cuando un inmueble existente se convierte por primera vez en inversión inmobiliaria después de un cambio de uso), puede existir evidencia clara de que la variabilidad del rango de las valoraciones del valor razonable será tan alta, y las probabilidades de los distintos resultados posibles serán tan difíciles de evaluar, 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 o pasivos separados. Por ejemplo:
- (a) Equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, que son frecuentemente parte integrante de un edificio, y se incluirán, por lo general, dentro del valor razonable 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 estos como pasivos o activos separados.
 - (d) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas por un arrendatario como activos por derecho de uso reflejará los flujos de efectivo esperados (incluidos los pagos por arrendamiento variables que se espera que se devenguen). Por lo tanto, si en la valoración obtenida para un inmueble se han deducido todos los pagos que se espera que se realicen, 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 reconocidos) excederá del valor actual de los cobros en efectivo. 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 valorar 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 adquiere por primera vez una inversión inmobiliaria (o cuando un inmueble existente se convierte por primera vez en inversión inmobiliaria después de un cambio de 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 únicamente cuando el mercado de propiedades inmobiliarias comparables está inactivo (por ejemplo, el número de transacciones recientes es reducido, las cotizaciones de precios no están actualizadas o los precios de transacción observados indican que el vendedor se ha visto forzado a vender) y no se dispone de valoraciones fiables alternativas del valor razonable (por ejemplo, basadas en proyecciones de flujos de efectivo descontados). Si una entidad estableciese que el valor razonable de una inversión inmobiliaria en construcción no se puede valorar con fiabilidad, pero espera que se pueda 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 finalizado 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 puede valorarse con fiabilidad de forma continuada, la entidad valorará dicha inversión inmobiliaria aplicando el modelo del coste previsto en la NIC 16 en lo que respecta a las inversiones inmobiliarias propias, o de acuerdo con la NIIF 16 en lo que respecta a las inversiones inmobiliarias mantenidas por un arrendatario como activos por derecho de uso. Se supondrá que el valor residual de una inversión inmobiliaria es nulo. La entidad continuará aplicando la NIC 16 o la NIIF 16 hasta la enajenación o disposición por otra vía de la inversión inmobiliaria.**
- 53A Una vez que una entidad sea capaz de valorar 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, se 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 en lo que respecta a los activos

propios, o de acuerdo con la NIIF 16 en lo que respecta a las inversiones inmobiliarias mantenidas por un arrendatario como activos por derecho de uso.

- 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. La 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 los casos excepcionales en que una entidad se vea forzada, por la razón indicada en el párrafo 53, a valorar una inversión inmobiliaria utilizando el modelo del coste de acuerdo con la NIC 16 o de acuerdo con la NIIF 16, valorará el resto de sus inversiones inmobiliarias por su valor razonable, incluidas las que estén en construcción. En estos casos, aunque una entidad puede utilizar el modelo del coste para una inversión inmobiliaria en particular, deberá continuar contabilizando cada uno de los restantes inmuebles usando el modelo del valor razonable.
- 55 **Si la entidad ha valorado previamente una inversión inmobiliaria por su valor razonable, continuará valorándola por su valor razonable hasta su enajenación o disposición por otra vía (o hasta que el inmueble sea ocupado por el dueño, o la entidad comience la transformación del mismo para venderlo en el curso normal de su actividad) aun si las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien la disponibilidad de los precios de mercado disminuyese.**

Modelo del coste

- 56 Después del reconocimiento inicial, la entidad que opte por el modelo del coste valorará la inversión inmobiliaria:
- (a) de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas*, si cumple los criterios para ser clasificada como mantenida para la venta (o está incluida en un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta);
 - (b) de acuerdo con la NIIF 16 si la tiene un arrendatario como activo por derecho de uso y no se mantiene para la venta de acuerdo con la NIIF 5, y
 - (c) de conformidad con los requisitos de la NIC 16 respecto del modelo del coste en todos los demás casos.

Transferencias

- 57 Las entidades transferirán un inmueble a, o de, inversiones inmobiliarias únicamente cuando exista un cambio de uso. Se produce un cambio de uso cuando el inmueble cumple o deja de cumplir la definición de inversiones inmobiliarias y existe evidencia de dicho cambio de uso. Un cambio de intenciones de la dirección en cuanto al uso de un inmueble no evidencia por sí solo un cambio de uso. Entre los ejemplos de evidencia de cambio de uso se incluyen los siguientes:
- (a) el inicio de la ocupación por parte del dueño, o del desarrollo con vistas a la ocupación por parte del dueño, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a un inmueble ocupado 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 un inmueble ocupado por el dueño a una inversión inmobiliaria, y
 - (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 Cuando la entidad decida enajenar o disponer de una inversión inmobiliaria sin hacer un desarrollo específico, continuará calificando el inmueble como inversión inmobiliaria hasta que sea dado de baja en cuentas (eliminado del estado de situación financiera) y no lo reclasificará como elemento de las existencias. De forma análoga, si la entidad reinicia el desarrollo de una inversión inmobiliaria para continuar manteniéndola en el futuro como inversión inmobiliaria, esta permanecerá como tal y no se reclasificará como inmueble ocupado por el dueño durante su nueva etapa de desarrollo.
- 59 Los párrafos 60 a 65 son aplicables a los problemas de reconocimiento y valoración que aparecen 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, inmuebles ocupados 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 por su valor razonable a inmuebles ocupados por el dueño o a existencias, el coste atribuido al inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores, ya sea de acuerdo con la NIC 16, la NIIF 16 o 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 en lo que respecta a los inmuebles propios y la NIIF 16 en lo que respecta a los inmuebles mantenidos por un arrendatario como activos por derecho de uso hasta la fecha del cambio de uso. La entidad tratará cualquier diferencia que exista en esa fecha entre el importe en libros del inmueble de acuerdo con la NIC 16 o la NIIF 16 y su valor razonable de la misma forma en la que registraría una revaluación de acuerdo con la NIC 16.**
- 62 Hasta la fecha en la que los inmuebles ocupados por el dueño se conviertan en inversiones inmobiliarias contabilizadas por su valor razonable, la entidad continuará amortizando el inmueble (o el activo por derecho de uso) y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de valor que se haya producido. La entidad tratará cualquier diferencia que exista en esa fecha entre el importe en libros del inmueble determinado de acuerdo con la NIC 16 o la NIIF 16 y su valor razonable de la misma forma en la que registraría una revaluación de acuerdo con la NIC 16. Es decir:
- (a) Cualquier disminución resultante en el importe en libros del inmueble se reconocerá en el resultado. Sin embargo, en la medida en que el importe esté incluido en la reserva de revaluación de ese inmueble, la disminución se reconocerá en otro resultado global y se reducirá la reserva de revaluación en el patrimonio neto.
 - (b) Cualquier aumento resultante en el importe en libros se tratará 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. El importe reconocido en el resultado del ejercicio no excederá del importe necesario para restaurar el importe en libros que se hubiera determinado (previa deducción de la amortización) 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 incrementará la reserva de revaluación dentro del patrimonio neto. En el caso de una enajenación o disposición por otra vía de la inversión inmobiliaria, las reservas de revaluación incluidas en el patrimonio neto pueden ser transferidas a las reservas por ganancias acumuladas. La transferencia de las reservas de revaluación a las reservas por ganancias acumuladas no se realizará con cambios en el resultado.
- 63 En caso de transferencia de un elemento desde las existencias a las inversiones inmobiliarias para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble en 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 vayan a ser contabilizadas por 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 de construcción propia que vaya a ser contabilizada por su valor razonable, cualquier diferencia entre**

el valor razonable del inmueble en 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 estado de situación financiera) cuando se enajene o disponga de ella por otra vía 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 la conclusión de un arrendamiento financiero. La fecha de enajenación de una inversión inmobiliaria que sea vendida es la fecha en la que el receptor obtiene el control de esa inversión inmobiliaria de acuerdo con los requisitos para determinar cuándo se cumple una obligación de ejecución contenidos en la NIIF 15. La NIIF 16 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 puede reflejar ya la pérdida de valor del elemento que va a ser sustituido. En otros casos puede ser difícil distinguir qué importe del valor razonable debe 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 de la retirada, 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 la retirada, la enajenación o la disposición por otra vía (a menos que la NIIF 16 exija otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior).**
- 70 El importe de la contraprestación que debe incluirse en la pérdida o ganancia realizada al dar de baja en cuentas una inversión inmobiliaria se calculará de acuerdo con los requisitos para determinar el precio de la transacción contenidos en los párrafos 47 a 72 de la NIIF 15. Los cambios posteriores en el importe estimado de la contraprestación incluido en pérdidas o ganancias se contabilizarán de acuerdo con los requisitos aplicables a los cambios en el precio de la transacción contenidos en la NIIF 15.
- 71 La entidad aplicará la NIC 37, u otras Normas según proceda, a cualquier pasivo que conserve después de enajenar o disponer por otra vía de una inversión inmobiliaria.
- 72 Las compensaciones de terceros por causa de inversiones inmobiliarias que hayan sufrido un deterioro del valor o se hayan perdido o cedido 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 de sustitución son hechos económicos independientes y por eso se contabilizarán independientemente de la forma siguiente:
- (a) las pérdidas por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias se reconocerán de acuerdo con la NIC 36;
 - (b) las retiradas, enajenaciones o disposiciones por otra vía de las inversiones inmobiliarias se reconocerán de acuerdo con los párrafos 66 a 71 de esta Norma;

- (c) la compensación de terceros por inversiones inmobiliarias que hayan sufrido un deterioro del valor o se hayan perdido o cedido se reconocerá en el resultado del ejercicio en el que dicha compensación sea exigible, y
- (d) 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 Además de la información que se debe revelar según lo dispuesto en la NIIF 16, deberá revelarse también la información indicada a continuación. De acuerdo con la NIIF 16, el dueño de las inversiones inmobiliarias proporcionará la información correspondiente al arrendador respecto de los arrendamientos que haya celebrado. Los arrendatarios que mantengan una inversión inmobiliaria como activo por derecho de uso revelarán la información correspondiente al arrendatario que requiere la NIIF 16 y la información correspondiente al arrendador que requiere la NIIF 16 respecto de cualquier arrendamiento operativo que haya celebrado.
- 75 **La entidad revelará:**
- (a) **si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del coste;**
 - (b) **[eliminado]**
 - (c) **cuando la clasificación resulte difícil (véase el párrafo 14), los criterios que aplica 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 la actividad;**
 - (d) **[eliminado]**
 - (e) **la medida en que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (según se ha valorado o revelado en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un perito independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y el tipo de inversión inmobiliaria que se esté valorando; en caso de que no haya habido tal valoración, este hecho también se revelará;**
 - (f) **los importes reconocidos 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 hayan generado ingresos en concepto de arrendamientos durante el ejercicio;**
 - (iii) **gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las inversiones inmobiliarias que no hayan generado ingresos en concepto de arrendamientos durante el ejercicio, y**
 - (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 el que se aplica el modelo del coste, para integrarla en otro conjunto de activos en el que se aplica el modelo del valor razonable (véase el párrafo 32C);**
 - (g) **la existencia y el importe de las restricciones a la realización de inversiones inmobiliarias, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otra vía;**

- (h) las obligaciones contractuales de adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

Modelo del valor razonable

76 Además de la información exigida en 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 las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente:

- (a) las 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) las adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
- (c) los 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) las pérdidas o ganancias netas de los ajustes al valor razonable;
- (e) las 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;
- (f) los traspasos de inversiones inmobiliarias hacia o desde existencias, o bien hacia o desde inmuebles ocupados por el dueño, y
- (g) otras variaciones.

77 Cuando la valoración obtenida para una inversión inmobiliaria se ajuste 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 valoración obtenida y la valoración ajustada que se haya incluido en los estados financieros, mostrando independientemente el importe agregado de cualesquiera pasivos por arrendamiento reconocidos que se hayan reincorporado, 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 o de acuerdo con la NIIF 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) la 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 probable 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 o dispuesto por otra vía de inversiones inmobiliarias no registradas por 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 en el párrafo 75, las entidades que apliquen el modelo del coste, siguiendo el párrafo 56, revelarán:
- (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 (agregado con las pérdidas acumuladas por deterioro de valor) al inicio y al final del ejercicio;
 - (d) la conciliación del importe en libros de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente:
 - (i) las adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores reconocidos como activos;
 - (ii) las adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
 - (iii) los 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) las amortizaciones;
 - (v) el importe de la pérdida reconocida por deterioro de valor de los activos, así como el importe de las pérdidas por deterioro del valor de activos que se hayan revertido durante el ejercicio de acuerdo con la NIC 36;
 - (vi) las 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;
 - (vii) los traspasos de inversiones inmobiliarias hacia o desde existencias, o bien hacia o desde inmuebles ocupados por el dueño, y
 - (viii) otras variaciones;
 - (e) el valor razonable de la inversión inmobiliaria; 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) la 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 altamente probable que se encuentre el valor razonable.

Disposiciones transitorias

Modelo del valor razonable

- 80 Las entidades que, habiendo aplicado anteriormente la NIC 40 (2000), opten por primera vez por clasificar y contabilizar como inversiones inmobiliarias algunos o todos los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, reconocerán el efecto de esa

elección como un ajuste en el saldo de apertura de las reservas por ganancias acumuladas del ejercicio en el que se hayan acogido a esta opción 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 (valorados según un criterio que se ajuste a la definición de valor razonable de la NIIF 13), se le recomienda, pero no se le obliga a:
 - (i) ajustar el saldo de apertura de las reservas por ganancias acumuladas para el ejercicio más antiguo que se presente en el que se hubiera revelado públicamente el valor razonable, y
 - (ii) reexpresar la información comparativa para esos ejercicios, y
- (b) si la entidad no ha revelado públicamente con anterioridad la información descrita en la letra (a), no reexpresará la información comparativa, pero revelará este hecho.

81 Esta Norma requiere un tratamiento distinto del contenido en la NIC 8. La NIC 8 requiere que se reexprese información comparativa a menos que dicha reexpresión sea impracticable.

82 Cuando las entidades apliquen esta Norma por primera vez, el ajuste al saldo de apertura de las reservas por ganancias acumuladas incluirá la reclasificación de cualquier importe registrado como reservas de revaluación de inversiones inmobiliarias.

Modelo del coste

83 La NIC 8 se aplica a cualquier cambio en las políticas contables que resulte de la aplicación por primera vez de esta Norma, si la entidad ha optado por utilizar el modelo del coste. El efecto del cambio de políticas contables incluye la reclasificación de los importes registrados como reservas de revaluación de inversiones inmobiliarias.

84 Los requisitos de los párrafos 27 a 29 relativos a la valoración inicial de una inversión inmobiliaria adquirida en una transacción de intercambio de activos se aplicarán de forma prospectiva solo a transacciones futuras.

Combinaciones de negocios

84A El documento *Mejoras anuales, Ciclo 2011–2013*, publicado en diciembre de 2013, añadió el párrafo^a14A y un encabezamiento antes del párrafo 6. Las entidades aplicarán esa modificación de forma prospectiva a las adquisiciones de inversiones inmobiliarias a partir del inicio del primer ejercicio para el que aprueben la modificación. Por lo tanto, no se ajustarán las adquisiciones de inversiones inmobiliarias contabilizadas en ejercicios anteriores. No obstante, las entidades podrán optar por aplicar la modificación a adquisiciones concretas de inversiones inmobiliarias que se hayan realizado antes del inicio del primer ejercicio anual a partir de la fecha de entrada en vigor únicamente si disponen de la información necesaria para aplicar la modificación a aquellas transacciones anteriores.

NIIF 16

84B Las entidades que apliquen la NIIF 16 y las consiguientes modificaciones de esta Norma por primera vez aplicarán los requisitos transitorios contenidos en el apéndice C de la NIIF 16 a sus inversiones inmobiliarias mantenidas como activos por derecho de uso.

Transmisión de inversiones inmobiliarias

- 84C El documento *Transferencias de inversiones inmobiliarias* (Modificaciones de la NIC 40), publicado en diciembre de 2016, modificó los párrafos 57 a 58. Las entidades aplicarán esas modificaciones a los cambios de uso que se produzcan a partir del comienzo del ejercicio anual en el que apliquen por primera vez las modificaciones (la fecha de aplicación inicial). En la fecha de aplicación inicial, la entidad volverá a evaluar la clasificación de los inmuebles que tenga en esa fecha y, en su caso, reclasificará los inmuebles aplicando los párrafos 7 a 14 para reflejar las condiciones vigentes en esa fecha.
- 84D Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 84C, las entidades podrán aplicar las modificaciones de los párrafos 57-58 retrospectivamente, de conformidad con la NIC 8, únicamente si ello es posible sin tener que recurrir a información conocida con posterioridad.
- 84E Si, de conformidad con el párrafo 84C, una entidad reclasifica los inmuebles en la fecha de aplicación inicial, deberá:
- (a) contabilizar la reclasificación aplicando las disposiciones de los párrafos 59 a 64; al aplicar dichos párrafos, la entidad deberá:
 - (i) interpretar cualquier referencia a la fecha del cambio de uso como referencia a la fecha de aplicación inicial, y
 - (ii) reconocer cualquier importe que, de conformidad con los párrafos 59 a 64, se habría reconocido en el resultado como ajuste del saldo de apertura de las reservas por ganancias acumuladas en la fecha de aplicación inicial;
 - (b) revelar los importes reclasificados como inversiones inmobiliarias o que dejen de clasificarse como inversiones inmobiliarias de conformidad con el párrafo 84C. La entidad revelará esos importes reclasificados en el marco de la conciliación del importe en libros de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio según se exige en los párrafos 76 y 79.

Entrada en vigor

- 85 Las entidades aplicarán esta Norma a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Norma a un ejercicio que comience antes del 1 de enero de 2005, revelará este hecho.
- 85A La NIC 1 *Presentación de estados financieros* (revisada en 2007) modificó la terminología utilizada en las NIIF. Además, modificó el párrafo 62. Las entidades aplicarán las modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Si una entidad aplica la NIC 1 (revisada en 2007) a un ejercicio anterior, las referidas modificaciones se aplicarán también a ese ejercicio.
- 84B El documento *Mejoras de las NIIF*, publicado en mayo de 2008, modificó los párrafos 8, 9, 48, 53, 54 y 57, eliminó el párrafo 22 y añadió los párrafos 53A y 53B. Las entidades aplicarán las modificaciones de forma prospectiva a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Se permite a las entidades aplicar las modificaciones relativas a 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 esa fecha. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones a 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 NIIF 13, publicada en mayo de 2011, modificó la definición de valor razonable del párrafo 5, modificó los párrafos 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78 a 80 y 85B y eliminó los párrafos 36 a 39, 42 a 47, 49, 51 y 75, letra (d). Las entidades aplicarán las modificaciones cuando apliquen la NIIF 13.
- 85D El documento *Mejoras anuales, Ciclo 2011–2013*, publicado en diciembre de 2013, añadió encabezamientos antes del párrafo 6 y después del párrafo 84 y los párrafos 14A y 84A. Las entidades aplicarán las modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones a un ejercicio anterior, revelará este hecho.

NIC 40

- 85E La NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes*, publicada en mayo de 2014, modificó los párrafos 3, letra (b), 9, 67 y 70. Las entidades aplicarán las modificaciones cuando apliquen la NIIF 15.
- 85F La NIIF 16, publicada en enero de 2016, modificó el ámbito de aplicación de la NIC 40 al definir las inversiones inmobiliarias de tal forma que incluyan tanto las inversiones inmobiliarias propias como los inmuebles mantenidos por un arrendatario como activos por derecho de uso. La NIIF 16 modificó los párrafos 5, 7, 8, 9, 16, 20, 30, 41, 50, 53, 53A, 54, 56, 60, 61, 62, 67, 69, 74, 75, 77 y 78, añadió los párrafos 19A, 29A y 40A y el párrafo 84B con su correspondiente encabezamiento, y eliminó los párrafos 3, 6, 25, 26 y 34. Las entidades aplicarán las modificaciones cuando apliquen la NIIF 16.
- 85G El documento *Transferencias de inversiones inmobiliarias (Modificaciones de la NIC 40)*, publicado en diciembre de 2016, modificó los párrafos 57 a 58 y añadió los párrafos 84C a 84E. Las entidades aplicarán las modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones a un ejercicio anterior, revelará este hecho.
- 85H La NIIF 17, publicada en mayo de 2017, modificó el párrafo 32B. Las entidades aplicarán la modificación cuando apliquen la NIIF 17.

Derogación de la NIC 40 (2000)

- 86 Esta Norma reemplaza a la NIC 40 *Inmuebles de inversión* (publicada en 2000).