



Jose Ignacio González Gómez.
Departamento de Economía Financiera y Contabilidad
Universidad de La Laguna
www.ecofin.ull.es/users/jggomez.

Tema:

Inmovilizado: Valoración, Gestión y Control

Esquema General para los Alumnos

Indice

1 ASPECTOS GENERALES DEL INMOVILIZADO.

- 1.1 APROXIMACIÓN CONCEPTUAL.
- 1.2 OBJETIVO RELACIONADO CON LA GESTIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL.

2 VALORACIÓN INICIAL DEL INMOVILIZADO MATERIAL.

- 2.1 INTRODUCCIÓN.
- 2.2 PRECIO DE ADQUISICIÓN. COMPONENTES.
- 2.3 COSTE DE PRODUCCIÓN. COMPONENTES

3 VALORACIÓN POSTERIOR DEL INMOVILIZADO MATERIAL. CORRECCIONES VALORATIVAS

- 3.1 JUSTIFICACIÓN
- 3.2 AMORTIZACIÓN
- 3.3 DETERIORO DEL VALOR

4 OTRAS CUESTIONES RELACIONADAS CON EL INMOVILIZADO.

- 4.1 BAJA DEL INMOVILIZADO.
- 4.2 NORMAS PARTICULARES SOBRE INMOVILIZADO MATERIAL

1 Aspectos Generales del Inmovilizado.

1.1 Aproximación Conceptual.

El inmovilizado comprende elementos destinados a servir de forma duradera a las actividades de la empresa así como las inversiones inmobiliarias.

En concreto, en el inmovilizado material incluiremos:

<p>Subgrupo 21. Inmovilizado Material</p>	<p><i>Comprende el conjunto de elementos patrimoniales tangibles, ya sean muebles o inmuebles, excepto los que deban ser clasificados en otros subgrupos, en particular en el subgrupo 22. Inversiones Inmobiliarias.</i></p>
<p>Subgrupo 22. Inversiones Inmobiliarias</p>	<p><i>Recoge activos no corrientes que sean inmuebles y que se posean para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o</i> • <i>Su venta en el curso ordinario de las operaciones</i>
<p>Subgrupo 23. Inmovilizaciones materiales en curso</p>	<p><i>Incluye los trabajos de adaptación, construcción o montaje al cierre del ejercicio realizados con anterioridad a la puesta en condiciones de funcionamiento de los distintos elementos del inmovilizado material, incluido los realizados en inmuebles.</i></p>
<p>Subgrupo 58. Activos no corrientes y grupos enajenables mantenidos para la venta</p>	<p><i>Comprende activos no corrientes y otros activos y pasivos incluidos en un grupo enajenable de elementos cuya recuperación se espera realizar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado.</i></p>

1.2 Objetivo relacionado con la gestión del inmovilizado material.

Podemos considerar como principal objetivo en el área del inmovilizado material, el garantizar la identidad entre los registros contables y la realidad física y la adecuada valoración de sus elementos.

Por tanto, la gestión y control de estos bienes debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a) El registro de los mismos debe garantizar que estos bienes existen físicamente y están adecuadamente valorados, acordes a sus condiciones de uso.
- b) Anotar o reflejar adecuadamente los gravamen que sobre la propiedad de los mismos pudiera existir (leasing, hipotecas, embargos, etc). Destacar que las hipotecas y garantías concedidas sobre los bienes del inmovilizado, han de consignarse en la memoria.
- c) Control de los gastos de mantenimiento y reparación y en su caso la activación de los mismos. Esto implica el adecuado registro de las amortizaciones dotadas, gastos de mantenimiento y reparaciones, resultados por bajas o enajenaciones, etc.
- d) En consonancia con lo anterior, debe quedar perfectamente identificada la política de amortización asociada a cada uno de los bienes, con especial atención a los criterios de suficiencia y razonabilidad, teniendo en cuenta la vida útil y el valor residual, si procede.
- e) Principios contables se hayan aplicado y cambios en los mismos.

2 Valoración inicial del Inmovilizado Material.

2.1 Introducción.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valorarán por el precio de adquisición o el coste de producción.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Asimismo, formará parte del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones de acuerdo con lo dispuesto en la norma aplicable a éstas.

En los inmovilizados que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción, con el límite del valor razonable del inmovilizado material en el que se integran como mayor valor.

2.2 Precio de adquisición. Componentes.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluida la ubicación en el lugar y cualquier otra condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista; entre otros: gastos de explanación y derribo, transporte, derechos arancelarios, seguros, instalación, montaje y otros similares.

Las deudas por compra de inmovilizado se valorarán de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros.

2.3 Coste de producción. Componentes

El coste de producción de los elementos del inmovilizado material fabricados o contruidos por la propia empresa se obtendrá añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes. También se añadirá la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate en la medida en que tales costes correspondan al periodo de fabricación o construcción y sean necesarios para la puesta del activo en condiciones operativas. En cualquier caso, serán aplicables los criterios generales establecidos para determinar el coste de las existencias.

3 Valoración posterior del Inmovilizado Material. Correcciones valorativas

3.1 Justificación

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los elementos del inmovilizado material se valorarán por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

3.2 Amortización

Las amortizaciones habrán de establecerse de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

Se amortizará de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material que tenga un coste significativo en relación con el coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarán como un cambio en la estimación contable, salvo que se tratara de un error.

Cuando de acuerdo con lo dispuesto en el apartado siguiente proceda reconocer correcciones valorativas por deterioro, se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable. Igual proceder corresponderá en caso de reversión de las correcciones valorativas por deterioro.

3.3 Deterioro del valor

Se producirá una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supere a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor en uso (valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados).

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la empresa evaluará si existen indicios de que algún inmovilizado material o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo puedan estar deteriorados, en cuyo caso, deberá calcular sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. Se entiende por unidad generadora de efectivo el grupo identificable más pequeño de activos que genera entradas de efectivo que son, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos.

Los cálculos del deterioro de los elementos del inmovilizado material se efectuarán elemento a elemento de forma individualizada. Si no fuera posible estimar el importe recuperable de cada bien individual, la empresa determinará el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado.

En caso de que la empresa deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, reducirá en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro superase el importe de éste, en segundo

lugar, reducirá en proporción a su valor contable el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los gastos de venta, su valor en uso y cero.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4 Otras cuestiones relacionadas con el inmovilizado.

4.1 Baja del Inmovilizado.

Los elementos del inmovilizado material se darán de baja en el momento de su enajenación o disposición por otra vía o cuando no se espere obtener beneficios o rendimientos económicos futuros de los mismos.

La diferencia entre el importe que, en su caso, se obtenga de un elemento del inmovilizado material, neto de los gastos inherentes a la operación, y su valor contable, determinará el beneficio o la pérdida surgida al dar de baja dicho elemento, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

Los créditos por venta de inmovilizado se valorarán de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros.

4.2 Normas particulares sobre inmovilizado material

En particular se aplicarán las normas que a continuación se expresan con respecto a los bienes que en cada caso se indican:

- a) *Solares sin edificar*.- Se incluirán en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Normalmente los terrenos tienen una vida ilimitada y, por tanto, no se amortizan. No obstante, si en el valor inicial se incluyesen costes de rehabilitación, porque se cumpliesen las condiciones establecidas en el apartado 1 de la norma de registro y valoración 2ª, esa porción del terreno se amortizará a lo largo del período en que se obtengan los beneficios por haber incurrido en esos costes.

- b) *Construcciones*.- Su precio de adquisición o coste de producción estará formado, además de por todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra. Deberá valorarse por separado el valor del terreno y el de los edificios y otras construcciones.
- c) *Instalaciones técnicas, maquinaria y utillaje*.- Su valoración comprenderá todos los gastos de adquisición o de fabricación y construcción hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

- d) Los utensilios y herramientas incorporados a elementos mecánicos se someterán a las normas valorativas y de amortización aplicables a dichos elementos.

Con carácter general, los utensilios y herramientas que no formen parte de una máquina, y cuyo periodo de utilización se estime inferior a un año, deberán cargarse como gasto del ejercicio. Si el periodo de su utilización fuese superior a un año, se recomienda, por razones de facilidad operativa, el procedimiento de regularización anual, mediante su recuento físico; las adquisiciones se adeudarán a la cuenta del inmovilizado, regularizando al final del ejercicio, en función del inventario practicado, con baja razonable por demérito.