

SUPUESTO Nº 3 INVERSIONES SOSTENIBLES SA

La entidad mercantil INVERSIONES SOSTENIBLES S.A. tiene por objeto social la inversión en inmuebles que destina al arrendamiento y a la adquisición de activos financieros, como una forma de inversión.

1.- El día 31 de diciembre de 2X21 se adquirieron 40.000 bonos a 5,5 euros cada uno con unos gastos generados en la compra de 3.000 euros. Fueron emitidos a la par y devengan un interés fijo anual del 2,5 %, con un valor de reembolso de 6 euros y la fecha de reembolso 31 diciembre 2X25. Todas las operaciones se realizan por banco. Es una inversión considerada como activos financieros con cambios en el patrimonio neto.

El cuadro de amortización sería el siguiente:

fecha	interes	interés explícito	coste amortizado
31-12-2X21			223000
31-12-2X22	9488,171159	5500	226988,1712
31-12-2X23	9657,859278	5500	231146,0304
31-12-2X24	9834,767262	5500	235480,7977
31-12-2X25	10019,2023	245500	0,00

Además, se tiene la siguiente información:

2X22 Valor razonable: 225.000,00 euros

2X23 Valor razonable: 232.000,00 euros

2X24 Valor razonable: 236.000,00 euros

Se tiene intención de transmitir estos bonos en el mes de enero de 2X25, estimándose unos costes de dicha enajenación de 3.500 euros.

2.- El día 1 de febrero de 2X24 adquiere 15.000 acciones de la sociedad CERCADILLO SA. Por 3,5 euros por acción; los gastos de adquisición son de 500 euros. Por tener carácter especulativo se consideran como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. A 31 de diciembre las acciones cotizan a 3,75 acción y se estima unos gastos de venta de 450 euros. Todas las operaciones se realizan mediante transferencia bancaria.

3.- El día 1 de julio 2X24 se adquieren 500 obligaciones de valor nominal 1.500 con una prima de emisión de un 3 %. Devengarán un interés anual del 6 %. El vencimiento se producirá en dos años, es decir el día 1 de julio de 2X26. La adquisición tiene un coste de comisiones de 200 euros. Se pretenden mantener hasta su vencimiento

por lo que son calificadas como activos financieros a coste amortizado. Todos los desembolsos han sido realizados por banco.

A 31 de diciembre de 2X24 el valor de cotización de cada obligación es de 1.300 euros.

4.- El 1 de noviembre de 2X24, arrienda uno de los inmuebles de los que es propietaria, con las siguientes condiciones:

- Plazo arrendamiento: 6 años. (Se considera que no habrá prórroga)
- Importe anual: 36.000 euros (Pagadero por partes iguales cada fin de mes), es decir, 3.000 euros mensuales.
- El arrendatario se compromete a realizar una serie de mejoras en el inmueble, que supondrán un aumento del valor del mismo, y en que al finalizar el plazo de arrendamiento quedarán en beneficio del arrendador. El importe de estas mejoras es de 72.000 euros. La forma de recuperación será de forma lineal y en la misma cuantía durante todas las mensualidades.
- Se pide a los arrendatarios una fianza de 7.200 euros. El tipo de interés aplicable de estas operaciones es del 4,5 %.
- Tanto el cobro de las mensualidades como de la fianza se realizar por transferencia bancaria.

TRABAJO A REALIZAR:

- ☐ Anotaciones contables que se deduzcan de la información suministrada correspondiente al ejercicio 2X24.

En la resolución del supuesto deberá tener en cuenta lo siguiente:

- ☐ No es necesario que utilice las cuentas de los grupos ocho y nueve del Plan General de Contabilidad. No obstante, si lo considera oportuno puede hacerlo.
- ☐ En caso de que el opositor estime que no es necesaria anotación contable en algún punto deberá hacerlo constar.
- ☐ En las respuestas deberán identificarse claramente las cuentas de cargo y de abono, sin que sea suficiente limitarse a señalar códigos de cuentas exclusivamente.
- ☐ No deberán tenerse en cuenta las implicaciones fiscales.

SOLUCIÓN

1.- El día 31 de diciembre de 2X21 se adquirieron 40.000 bonos a 5,5 euros cada uno con unos gastos generados en la compra de 3.000 euros. Fueron emitidos a la par y devengan un interés fijo anual del 2,5 %, con un valor de reembolso de 6 euros y la fecha de reembolso 31 diciembre 2X25. Todas las operaciones se realizan por banco. Es una inversión considerada como activos financieros con cambios en el patrimonio neto.

El cuadro de amortización sería el siguiente:

fecha	interes	interés explícito	coste amortizado
31-12-2X21			223000
31-12-2X22	9488,171159	5500	226988,1712
31-12-2X23	9657,859278	5500	231146,0304
31-12-2X24	9834,767262	5500	235480,7977
31-12-2X25	10019,2023	245500	0,00

Además, se tiene la siguiente información:

2X22	Valor razonable:	225.000,00 euros
2X23	Valor razonable:	232.000,00 euros
2X24	Valor razonable:	236.000,00 euros

Se tiene intención de transmitir estos bonos en el mes de enero de 2X25, estimándose unos costes de dicha enajenación de 3.500 euros.

31/12/2X21 Por la adquisición de los bonos en la cartera con cambios en el patrimonio neto (**No es necesario hacer los asientos anteriores a 2X24**)

NRV 9. 2.3 Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría regulada en el apartado 2.2. de esta norma.

En el momento inicial, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su **valor razonable** -en general, el importe de la contraprestación entregada-, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

$$40.000 \times 5,5 + 3.000 = 223.000$$

223.000 Valores representativos de deudas a largo plazo
(251)

Bancos (572) 223.000

31/12/2X22 Por el devengo de intereses y el pago del cupón (Tomando los datos del cuadro)

2.3.2 Valoración posterior.

También se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados

5.500 (546) Intereses a corto plazo de VRD

3.988,17 Valores representativos de deudas a largo plazo (251)

Ingresos de valores representativos de deudas (761) 9.488,171159

5.500 Bancos (572)

Intereses a corto plazo de VRD (546) 5.500

Por el ajuste al cierre del ejercicio

2.3.2 Valoración posterior.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Coste amortizado al cierre del ejercicio 226.988,1712

Valor razonable 225.000

La diferencia se imputará como pérdida al Patrimonio Neto = 1.988,17

1988,17 Ajuste por cambios de valor de AFVRPN (133)

Valores representativos de deudas a largo plazo (251) 1988,17

31/12/2X23 Por el devengo de intereses y el pago del cupón

5.500 (546) Intereses a corto plazo de VRD

4.157,85 Valores representativos de deudas a largo
plazo (251)

Ingresos de valores representativos 9657,859278
de deudas (761)

5.500 Bancos (572)

Intereses a corto plazo de VRD (546) 5.500

Por el ajuste al valor razonable

Coste amortizado al cierre del ejercicio 231.146,0304

Valor razonable 232.000

Diferencia 853,9696 (es el beneficio que debemos tener en la cuenta 133)

Tenemos que eliminar la pérdida de 1988,17 que tenemos contabilizada e incorporar ese beneficio de 853,9696

$1988,17 + 853,9696 = 2.842,1396$

2.842,1396 Valores representativos de deudas a largo
plazo (251)

Ajuste por cambios de valor de 2.842,1396
AFVRPN (133)

El saldo de la cuenta Ajuste por cambios de valor de AFVRPN (133)

$-1.988,17 + 2.842,1396 = 853,96$

Directamente podemos ver lo que tenemos en el patrimonio neto al inicio del año 20X4:

Coste amortizado al cierre del ejercicio 231.146,0304

Valor razonable 232.000

Diferencia 853,9696 (saldo de la cuenta 133)

Por los asientos del año 20X4 que son los que nos pide el enunciado

5.500 Intereses a corto plazo de VRD (546)

4.334,76 Valores representativos de deudas a
largo plazo (251)

Ingresos de valores 9.834,767262
representativos de deudas (761)

5.500 Bancos (572)

Intereses a corto plazo de VRD (546) 5.500

2.3.2 Valoración posterior.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. **Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto**, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Coste amortizado 235.480,7977

Valor razonable 236.000

Diferencia 519,2023 (es el saldo que debemos tener en la cuenta 133)

Al cierre del año 2X23 teníamos 853,96 en la cuenta (133) y tiene que quedar un saldo de 519,23, por la diferencia reducimos valor

$853,96 - 519,23 = 334,75$

Por el ajuste de valor de los VRD

334,75 Ajuste por cambios de valor de
AFVRPN (133)

Valores representativos de deudas a 334,75
largo plazo (251)

Por la reclasificación a corto plazo de los VRD

334,75 Valores representativos de deudas a
corto plazo (541)

Valores representativos de deudas a 236.000
largo plazo (251)

Con posterioridad, al menos al cierre del ejercicio, los **activos financieros** incluidos en esta categoría se deben valorar por su **valor razonable** sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo **financiero** cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El último apartado del párrafo nos indica:

“Se tiene intención de transmitir estos bonos en el mes de enero de 2X25, estimándose unos costes de dicha enajenación de 3.500 euros. “

Si la entidad reclasifica un activo financiero desde la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto a la de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, el activo financiero se continúa midiendo a valor razonable, **pero la ganancia o pérdida acumulada directamente en el patrimonio neto se reclasifica a la cuenta de pérdidas y ganancias en esa fecha.**

Si consideramos que la sociedad realiza esa reclasificación desde la categoría con cambios en el patrimonio neto a la de con cambios en pérdidas y ganancias, traspasaríamos al resultado del ejercicio el importe que tenemos reconocido en la cuenta Ajuste por cambios de valor de AFVRPN (133)

2.- El día 1 de febrero de 2X24 adquiere 15.000 acciones de la sociedad CERCADILLO SA. Por 3,5 euros por acción; los gastos de adquisición son de 500 euros. Por tener carácter especulativo se consideran como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. A 31 de diciembre las acciones cotizan a 3,75 acción y se estima unos gastos de venta de 450 euros. Todas las operaciones se realizan mediante transferencia bancaria.

Los activos financieros incluidos en la categoría de a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el **precio de la transacción**, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada.

Los **costes de transacción** que les son directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio

El 01/02 Por la adquisición de las acciones

52.500	Inversiones financieras a corto plazo en instrumentos de patrimonio (540) $15.000 \times 3,5$		
500	Otros gastos financieros (669)		
		Bancos (572)	53.000

Por los ajustes al cierre del ejercicio

Con posterioridad, los activos financieros incluidos en esta cartera se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación.

Valor razonable $3,75 \times 15.000 = 56.250$

$56.250 - 52.500 = 3.750$

3.750	Inversiones financieras a corto plazo en instrumentos de patrimonio (540)		
	$15.000 \times 3,5$		
		7630. Beneficios de cartera de negociación	3.750

3.- El día 1 de julio 2X24 se adquieren 500 obligaciones de valor nominal 1.500 con una prima de emisión de un 3 %. Devengarán un interés anual del 6 %. El vencimiento se producirá en dos años, es decir el día 1 de julio de 2X26. La adquisición tiene un coste de comisiones de 200 euros. Se pretenden mantener hasta su vencimiento por lo que son calificadas como activos financieros a coste amortizado. Todos los desembolsos han sido realizados por banco.

A 31 de diciembre de 2X24 el valor de cotización de cada obligación es de 1.300 euros.

Por la adquisición de las obligaciones que califica en la cartera a coste amortizado y que se han emitido con prima

Los activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente por su **valor razonable**, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

$$500 \times 1.500 \times 103\% = 772.500$$

Los costes de emisión son 200 euros

Importe total pagado 772.700

$$\text{Interés anual } 500 \times 1.500 \times 6\% = 45.000$$

Con posterioridad, los activos financieros a coste amortizado siguen este criterio de valoración, contabilizando los **intereses** devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias, por el método del tipo de interés efectivo.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un activo financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras.

El vencimiento es a dos años por lo tanto tenemos que buscar el tipo de interés efectivo de la operación comparando lo entregado con lo recibido

$$(772.500 + 200) = 45.000/1+i + 45.000/(1+i)^2 + 750.000/(1+i)^2$$

$$i = 4,386383\%$$

	Interés efectivo	Interés explícito	Coste amortizado
01/07/2X24			772.700
01/07/2X25	33.893,58144	45000	761593,5814
01/07/2X26	33.406,41139	45000	749999,9928

Por el asiento de la emisión

772.700 Valores representativos de deudas a largo plazo (251)

Bancos (572) 772.700

Por el devengo de interese de los seis meses del año

$772.700 \times 1,0438^{6/12} - 772.700 = 16.769,63576$ (podría hacerse el cálculo con un reparto en capitalización simple)

$45.000 \times 6/12 = 22.500$

22.500 Intereses a corto plazo de
VRD (546)

Ingresos de valores representativos de deudas 16.769,635
(761)

Valores representativos de deudas a largo 5.730,35
plazo (251)

En este momento el valor razonable de las obligaciones es de $1.300 \times 500 = 650.000$

El valor contable es $772300 + 22.500 - 5.454,61 = 789.345,39$

La entidad ha de contabilizar una pérdida por deterioro cuando tenga **evidencia objetiva** de que un evento ha originado una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros del activo financiero . Por ejemplo, una posible insolvencia o riesgo de insolvencia del deudor.

Solo cuando existan esos indicios razonables de **riesgo de crédito**, la entidad debe evaluar si se ha producido una pérdida de valor por diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros,

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el **valor de mercado del instrumento**, siempre que este sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

Para que la disminución del precio cotizado del valor representativo de deuda origine una pérdida por deterioro, el descenso en el valor debe traer causa de un evento de riesgo de crédito y no por otra causa como el aumento en el tipo de interés libre de riesgo.

A falta de otra información no contabilizo deterioro por no tener evidencia de que exista riesgo de recuperación del principal o del cobro de los intereses.

Si consideramos que se da esta circunstancia debemos contabilizar el correspondiente deterioro de valor.

4.- El 1 de noviembre de 2X24, arrienda uno de los inmuebles de los que es propietaria, con las siguientes condiciones:

- Plazo arrendamiento: 6 años. (Se considera que no habrá prórroga)
- Importe anual: 36.000 euros (Pagadero por partes iguales cada fin de mes), es decir, 3.000 euros mensuales.
- El arrendatario se compromete a realizar una serie de mejoras en el inmueble, que supondrán un aumento del valor del mismo, y en que al finalizar el plazo de arrendamiento quedarán en beneficio del arrendador. El importe de estas mejoras es de 72.000 euros. La forma de recuperación será de forma lineal y en la misma cuantía durante todas las mensualidades.
- Se pide a los arrendatarios una fianza de 7.200 euros. El tipo de interés aplicable de estas operaciones es del 4,5 %.
- Tanto el cobro de las mensualidades como de la fianza se realizar por transferencia bancaria.

Se realizan pagos al final de cada mes y la actividad de alquiler forma parte del objeto social de la empresa
El arrendamiento se califica como operativo.

Por la fianza recibida el 01/11/2X24

$$7.200/1,045^6 = 5.528,85$$

FECHA INICIAL	VALOR INICIAL	INTERESES DEVENGADOS 4,5%	VALOR FINAL
01/11/2X24	5.528,85	248,79825	5.777,65
01/11/2X25	5.777,65	259,9941713	6.037,64
01/11/2X26	6.037,64	271,693909	6.309,34
01/11/2X27	6.309,34	283,9201349	6.593,26
01/11/2X28	6.593,26	296,6965409	6.889,95
01/11/2X29	6.889,95	310,0478853	7.200,00
01/11/2X30	7.200,00		

7.200Bancos c/c (572)

a	Fianzas recibidas (180)	5.528,85
	Anticipos recibidos por ventas o prestaciones de servicios a largo plazo (181)	1.422,35
	Ingresos anticipados (485)	248,80

$7.200 - 5.528,85 = 1.671,15$ (Ingreso anticipado total)

$1.671,15 - 248,798 = 1.422,35$ (Ingreso anticipado a corto plazo)

Por las mejoras que se compromete a realizar el arrendatario **BOICAC Nº 138/2024 Consulta 1**

El ICAC indica que con la descripción de los hechos que efectúa el consultante, el crédito que ostenta el arrendatario frente al arrendador por la obra de mejora realizada en la vivienda se cancelará a medida que se compensan las cuotas por arrendamiento.

En consecuencia, **el arrendador reconocerá un anticipo del cliente con cargo a un mayor valor del inmueble por los costes de reforma en que incurra el arrendatario**, en la medida que se traten de costes de renovación, ampliación o mejora, que supongan un aumento de capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, debiéndose dar de baja los elementos que se hayan sustituido, de acuerdo con la NRV 3ª del PGC y lo previsto en la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias que la desarrolla.

De igual modo, en el momento y con la periodicidad con la que se debiese producir el cobro de la renta, deberá realizar un cargo en la cuenta de anticipos recibidos y contabilizar el correspondiente ingreso por arrendamiento.

El mayor valor del inmovilizado deberá **ser tenido en cuenta para el cálculo de la amortización.**

Si las obras se han realizado con el inicio del alquiler

$72.000/6 \text{ años} = 12.000$

72.000 Obras según su naturaleza (2XX)

Anticipos recibidos por ventas o prestaciones de servicios a largo plazo (181)	60.000
Ingresos anticipados (485)	12.000

Por el cobro del alquiler a finales de noviembre

3.000	Bancos (572)		
		Ingresos por prestaciones (705)	3.000

Por el cobro del alquiler a finales de diciembre

3.000	Bancos (572)		
		Ingresos por prestaciones (705)	3.000

Por el reconocimiento del ingreso correspondiente a las mejoras realizadas por el arrendatario

$12.000/12 \times 2 = 2.000$

2.000	Ingresos anticipados (485)		
		Ingresos por prestaciones (705)	2.000

Por la amortización de esas mejoras y de los inmuebles (no tenemos información de la vida útil de los activos)

xxxx	Amortización del inmovilizado material (681)		
		Amortización acumulada del xxxx	
		inmovilizado material (281)	

Por la actualización de la fianza y la reclasificación de la parte correspondiente del ingreso anticipado

Por el devengo del efecto financiero de la fianza

$248,79825 \times 2/12 = 41,466$

41,466	Intereses de deudas (662)		
		a Fianzas recibidas (180)	41,466

41,466 Ingresos anticipados (485)

	a Ingresos por prestaciones (705)	41,466
--	-----------------------------------	--------