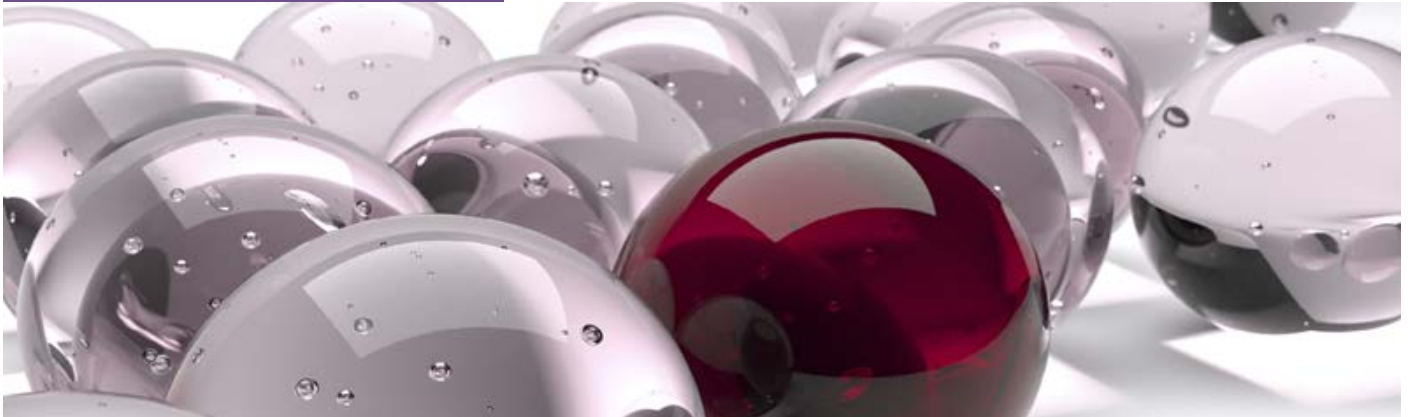


Beyond the GAAP

Boletín Informativo de Mazars sobre normas contables

Nº 120 – Marzo de 2018



Editorial

Tras un inicio de año bastante tranquilo con pocas novedades normativas importantes, marzo ha visto prosperar varios proyectos. Algunos son muy específicos, como las tres muy detalladas decisiones publicadas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF sobre la aplicación de la NIIF 15 que analizamos en la sección “*En detalle*”; otros son bastante conceptuales, como la publicación del Marco Conceptual de las NIIF y, finalmente otros son proyectos prospectivos impulsados por el plan de acción de la Unión Europea en materia de desarrollo sostenible y adecuación de la información publicada por las empresas.

Mientras tanto, la Unión Europea ha puesto nuevamente en marcha el proceso de adopción de normas, adoptando 5 textos desde el pasado mes de febrero. No obstante, la última actualización publicada por el EFRAG muestra que aún faltan 6 documentos por adoptar. Dichos textos deberían adoptarse por la Unión Europea en un futuro próximo para que las entidades europeas puedan aplicarlos en la fecha de aplicación obligatoria establecida por el IASB.

¡Buena lectura!

Destacados

NIIF	pág. 2
Europa	pág. 3

En detalle

El Comité de Interpretaciones de las NIIF publica tres importantes decisiones de agenda sobre la NIIF 15	pág. 7
--	--------

Destacados - NIIF

Modificaciones propuestas a la NIC 8

El 27 de marzo, el IASB publicó una propuesta de modificaciones de alcance limitado a la NIC 8 – *Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*.

El objetivo de estas modificaciones es aclarar la aplicación retrospectiva de un cambio voluntario de una política contable tras una “decisión de agenda” publicada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF).

A recordar que una “decisión de agenda” es una decisión publicada por el CINIIF tras analizar una pregunta específica que se le ha planteado, explicando sus razones para no añadir un tema concreto en su agenda regulatoria, es decir, explicando por qué no ha considerado necesario modificar o aclarar las NIIF.

Estas decisiones, sin carácter normativo a diferencia de las normas o las interpretaciones, contienen explicaciones útiles sobre cómo aplicar las NIIF y por ello, pueden dar lugar a que una entidad cambie voluntariamente una política contable (sin que ello suponga necesariamente la corrección de un error del periodo anterior).

Las modificaciones propuestas aclaran que para aplicar retrospectivamente un cambio de política contable tras la publicación de una decisión de agenda por parte del CINIIF, la entidad deberá analizar no sólo si la aplicación retrospectiva es practicable sino también el ratio coste-beneficio para los usuarios de los estados financieros. En otras palabras, la aplicación retrospectiva de un cambio de política contable únicamente será obligatoria cuando los beneficios esperados para los usuarios de los estados financieros superen el coste que supone para la entidad su aplicación retrospectiva.

El periodo de comentarios se mantendrá abierto hasta el 27 de julio de 2018; se puede acceder a las modificaciones propuestas en la página web del IASB a través del siguiente [enlace](#).

¡El nuevo Marco Conceptual ya está aquí!

El 29 de marzo de 2018, el IASB publicó su Marco Conceptual revisado. Además de actualizar algunos conceptos para reflejar los cambios producidos en las normas en los últimos años, como por ejemplo la definición de activos y pasivos, la versión revisada incluye guías adicionales sobre temas poco o nada tratados en versiones anteriores, en especial en relación a los métodos de valoración y presentación del resultado.

El nuevo Marco Conceptual no debería revolucionar la práctica actual sino más bien asentarla, a pesar de que en términos de estatus normativo no prevalezca sobre los textos de las NIIF.

El nuevo Marco Conceptual viene acompañado de un documento de modificaciones para actualizar las referencias al Marco Conceptual contenidas en las NIIF.

Ambos documentos están disponibles para suscriptores especiales en la web de la Fundación de las NIIF.

Analizaremos el contenido del nuevo Marco Conceptual en una próxima edición de *Beyond the GAAP*.

Contratos onerosos (NIC 37): costes a considerar

En noviembre de 2017, el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF) decidió incluir en su agenda un proyecto de norma de alcance limitado con el objetivo de aclarar el significado del concepto “*costes inevitables*” incluido en la definición de contrato oneroso de la NIC 37 – *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*.

En su reunión de marzo, el Comité continuó sus debates sobre esta cuestión tras las cartas de comentarios recibidas, recomendando al IASB a que:

- precise que el “*coste de cumplir*” un contrato incluye los “*costes directamente relacionados con el contrato*”;
- incluya ejemplos de costes directamente relacionados, o no, con un contrato; y
- incorpore estas aclaraciones a través de una modificación de alcance limitado a la NIC 37 en lugar de hacerlo mediante una interpretación o en el contexto del proceso de mejoras anuales a las NIIF.

Tras analizar las cartas de comentarios recibidas, el personal del Comité consideró que el concepto de “*costes inevitables*” de la NIC 37 debería “converger” con el de “*costes soportados en el cumplimiento de un contrato*” de la NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes* (y de la NIIF 17 *Contratos de seguros*).

A efectos prácticos, la posición actual del Comité está en línea con el enfoque de la antigua NIC 11 *Contratos de construcción* (consistente con el coste de cumplimiento de un contrato de la NIIF 15), descartando, por tanto, la posición propuesta en la decisión provisional de agenda publicada en su *IFRIC Update* de junio 2017, de que sea una opción de política contable entre este enfoque y el enfoque de “*costes incrementales*”.

El resumen de la reunión del CINIIF se puede descargar en el siguiente [enlace](#).

Destacados - Europa

Adopción de las modificaciones a la NIIF 2 sobre clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones

El 26 de febrero de 2018, la Comisión Europea adoptó las modificaciones a la NIIF 2 – *Pagos basados en acciones*. Los lectores recordarán que estas modificaciones, publicadas por el IASB el 10 de junio de 2016, aportaban aclaraciones sobre los siguientes temas:

- Impacto de las condiciones determinantes y no determinantes para la irrevocabilidad (o consolidación) de la concesión sobre la valoración de transacciones de pagos basados en acciones liquidadas en efectivo: al valorar el pasivo de un plan que se liquida en efectivo, se deben tener en cuenta las condiciones determinantes y no determinantes de la irrevocabilidad de la misma forma que para un plan que se liquide con instrumentos de patrimonio.
- Clasificación de transacciones con pagos basados en acciones con comportan la característica de liquidación neta para satisfacer obligaciones de retención de impuestos: se clasificará íntegramente como transacción con pagos basados en acciones liquidada mediante instrumentos de patrimonio (incluida la característica de liquidación neta) si, en ausencia de la característica de liquidación neta, se hubiera clasificado de ese modo.
- Modificación de los términos y condiciones de una transacción con pagos basados en acciones que hacen que se convierta de “liquidada en efectivo” a “liquidada mediante instrumentos de patrimonio”. Si los términos y condiciones se modifican de ese modo:
 - el valor razonable de la transacción con pagos basados en acciones liquidada con instrumentos de patrimonio, se valora por referencia al valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos en la fecha de la modificación; se reconocerá en el patrimonio neto en la fecha de la modificación, en la medida en que los bienes o servicios se hayan recibido (es decir, prorrateando);
 - el pasivo por la transacción con pagos basados en acciones liquidada en efectivo se dará de baja en cuentas; y
 - se reconocerá inmediatamente en el resultado del ejercicio, la diferencia entre el valor contable del pasivo dado de baja y el importe reconocido en el patrimonio neto.

Las modificaciones se publicaron en el DOUE el 27 de febrero y son obligatorias para ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. El Reglamento (UE) 2018/289 está disponible en este [enlace](#).

Adopción de las modificaciones a la NIC 40

El 14 de marzo de 2018, la Comisión Europea adoptó las modificaciones a la NIC 40 *Inversiones inmobiliarias*, publicada por el IASB el 8 de diciembre de 2016.

Estas modificaciones aclaran que una entidad debe reclasificar un inmueble a, o desde, la categoría “inversiones inmobiliarias” cuando, y sólo cuando, exista un cambio en el uso del activo, es decir, el inmueble cumpla o deje de cumplir la definición de inversión inmobiliaria y exista evidencia del cambio de uso.

Las modificaciones también especifican que:

- un cambio en la intenciones de la dirección en cuanto al uso de un inmueble no constituye por sí solo evidencia de un cambio de uso; y
- los indicadores del párrafo 57, apartados a) a d) son solo ejemplos (es decir, la lista no es exhaustiva).

Las modificaciones se publicaron en el DOUE el 15 de marzo de 2018 y son obligatorias para ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2018.

El Reglamento (UE) 2018/400 está disponible en el siguiente [enlace](#).

Adopción de las modificaciones a la NIIF 9

El 22 de marzo de 2018, la Comisión Europea adoptó las modificaciones de la NIIF 9 titulada “*Instrumentos financieros - Componente de pago anticipado con compensación negativa*” publicadas por el IASB el 12 de octubre de 2017. Las modificaciones aclaran la clasificación de determinados activos financieros con posibilidad de pago anticipado (ver [Beyond the GAAP nº 115, octubre de 2017](#)). La adopción de estas modificaciones es muy oportuna, ya que al coincidir con la primera aplicación de la NIIF 9, supone que las entidades no tengan que aplicar disposiciones transitorias en el primer trimestre de 2018.

Las modificaciones se publicaron en el DOUE el 26 de marzo de 2018 y son obligatorias para ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

El Reglamento (UE) 2018/498 está disponible en el siguiente [enlace](#).

Adopción de la interpretación CINIIF 22

El 28 de marzo de 2018, la Comisión Europea adoptó la interpretación CINIIF 22 *Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas*, publicada por el IASB el 8 de diciembre de 2016. La interpretación aclara la contabilización de las transacciones en las que se paga o recibe una contraprestación anticipada en una moneda

extranjera (ver *Beyond the GAAP* nº 106, diciembre de 2016).

Las modificaciones se publicaron en el DOUE el 3 de abril de 2018 y son de aplicación obligatoria para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. El Reglamento (UE) 2018/519 se puede descargar en el siguiente [enlace](#).

Adopción del ciclo 2014-2016 de “Mejoras Anuales de las NIIF”

El 7 de febrero de 2018, la Comisión Europea adoptó las *Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2014-2016* publicadas por el IASB el 8 de diciembre de 2016. Las mejoras incluyen pequeñas modificaciones a las siguientes normas:

- NIC 28 – *Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos*;
- NIIF 12 – *Revelación de participaciones en otras entidades*; y
- NIIF 1 – *Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera*.

Las modificaciones a la NIIF 1 y la NIC 28 son obligatorias para ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2018, mientras que las modificaciones a la NIIF 12 ya se deben haber aplicado a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2017, ya que el Reglamento (UE) 2018/182 se publicó en el DOUE del 8 de febrero de 2018, es decir, antes de la fecha de formulación de los estados financieros. El texto está disponible en el siguiente [enlace](#).

El EFRAG continúa sus trabajos sobre el tratamiento contable de las inversiones en instrumentos de patrimonio según NIIF 9

El 1 de marzo de 2018, el EFRAG publicó un Documento de Discusión titulado “*Instrumentos de patrimonio - Deterioro y Reciclaje*”.

Este documento es parte del trabajo en curso del EFRAG para responder a una solicitud de la Comisión Europea. Esta solicitud, que surgió en el proceso de adopción de la NIIF 9 en Europa, se articula en dos fases.

La primera fase fue cuantificar la importancia de las carteras de inversión en instrumentos de patrimonio mantenidas por inversores a largo plazo y estimar el potencial impacto de los nuevos requerimientos de la NIIF 9 sobre las mismas.

Según NIIF 9, los instrumentos de patrimonio se valoran por defecto a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Sin embargo, también es posible valorarlos opcionalmente a valor razonable con contrapartida en “Otro Resultado Global” (OCI). Este tratamiento opcional difiere de la categoría “Disponible para la venta” de la NIC 39 en dos sentidos: primero porque las pérdidas y ganancias realizadas de los instrumentos registrados en OCI se reclasifican directamente a reservas

sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias y segundo, porque la norma elimina cualquier modelo de deterioro.

Esta primera fase concluyó con la presentación de un **informe** a la Comisión Europea el 17 de enero de 2018 - ver también *Beyond the GAAP* nº 118, enero de 2018.

La segunda fase del proceso, que incluye el reciente Documento de Discusión, tiene dos objetivos: primero, valorar si la existencia de un modelo de deterioro es decisivo para volver a introducir el reciclaje a la cuenta de resultados de las pérdidas y ganancias realizadas; y segundo, y en la medida que sea un elemento importante, identificar las principales características de dicho modelo.

En el Documento de Discusión, el EFRAG presenta argumentos de la importancia de un modelo de deterioro para volver a introducir el reciclaje a la cuenta de resultados de las pérdidas y ganancias realizadas. El EFRAG propone dos posibles modelos:

- un “modelo de reevaluación”, consistente en reconocer las pérdidas no realizadas respecto al coste de adquisición en la cuenta de resultados, y los beneficios no realizados en OCI hasta el momento de su enajenación, momento en el que se reciclarían a la cuenta de resultados;
- un modelo de deterioro similar al de la NIC 39 (usando el criterio de “descenso significativo o prolongado del valor razonable”), con ciertas modificaciones para reducir la subjetividad.

El Documento de Discusión del EFRAG puede descargarse en este [enlace](#); el periodo de comentarios estará abierto hasta el 25 de mayo de 2018:

Además del Documento de Discusión, el EFRAG también ha publicado un estudio titulado “*Revisión de la literatura académica: Interacción de la NIIF 9 en las decisiones de inversión a largo plazo*”, elaborado en su nombre por expertos independientes. El estudio analiza documentos publicados desde 2005 en revistas de contabilidad y finanzas e identifica varios temas, incluidos los pros y contras del reciclaje y los factores que influyen en las estrategias de inversión, entre otros.

Este segundo estudio está disponible en este [enlace](#).

Impactos cuantificados de la NIIF 9: hallazgos iniciales en el sector bancario europeo

La NIIF 9 – *Instrumentos financieros*, en vigor desde el 1 de enero de 2018, introduce numerosos cambios (en términos de clasificación, deterioro y coberturas) que afectarán a los estados financieros de las entidades de crédito.

A finales de febrero de 2018, todos los grandes bancos europeos publicaron información sobre las consecuencias de la implementación de la nueva NIIF 9. En la fecha de transición, los impactos varían mucho de un banco a otro: negativos para la mayoría, para otros casi nulos o incluso en algún caso positivos. Los indicadores que las entidades

presentan también varían: mientras que el ratio CET1 es un sólido indicador común, el detalle que se comunica, más allá de ese ratio, varía significativamente de una entidad a otra.

Los resultados de este estudio, que cubre los 30 principales bancos europeos que publican sus estados financieros bajo NIIF, están disponibles en la página web www.mazars.com en la siguiente [dirección](#).

El EFRAG publica tres documentos informativos sobre contratos de seguros

En febrero y marzo de 2018, el EFRAG publicó tres documentos informativos sobre la NIIF 17 – *Contratos de seguros* como parte de su evaluación de la norma en el periodo previo a su adopción por la Unión Europea. El objetivo de estos documentos informativos es proporcionar explicaciones simplificadas sobre temas complejos y controvertidos de la norma para que las partes interesadas puedan entender la problemática y estén en posición de hacer comentarios al borrador de recomendación de adopción del EFRAG.

Los temas tratados en estos tres documentos informativos son:

- el nivel de agregación de los contratos de seguros;
- la revelación del margen de servicio contractual (*Contractual Service Margin* - CSM) en la cuenta de pérdidas y ganancias, es decir, del beneficio de los contratos de seguros; y
- las disposiciones transitorias de la norma.

Los tres documentos están disponibles en la página web del EFRAG en el siguiente [enlace](#).

El EFRAG también publicó en febrero de 2018, un *case study* simplificado, disponible en la misma página web que los documentos informativos; el EFRAG solicita su cumplimentación por parte de las entidades antes del 31 de mayo de 2018.

La Comisión Europea publica el plan de acción de la UE para financiar el desarrollo sostenible

Tras la publicación del informe del Grupo de Expertos de Alto Nivel sobre finanzas sostenibles (ver *Beyond the GAAP* nº 119, febrero de 2018), la Unión Europea publicó el 8 de marzo de 2018, su plan de acción para financiar el desarrollo sostenible.

El plan de acción tiene tres objetivos:

- reorientar los flujos de capital hacia inversiones sostenibles a fin de alcanzar un crecimiento sostenible e inclusivo;
- gestionar los riesgos financieros derivados del cambio climático, el agotamiento de los recursos, la degradación del medio ambiente y los problemas sociales; y

- fomentar la transparencia y el largoplacismo en las actividades financieras y económicas.

Los lectores de *Beyond the GAAP* estarán particularmente interesados en las acciones relacionadas con el tercer objetivo, que son las siguientes:

- reforzar la normativa contable y de publicación de información, poniendo en marcha un control de adecuación de la legislación de la UE relativa a la publicación de información corporativa (ver “Destacado” siguiente); revisar las directrices sobre información no financiera no más tarde del segundo trimestre del 2019; crear en el 2018, un Laboratorio Europeo de Información Financiera (*European Reporting Lab*) en el marco del EFRAG; pedir a los gestores de activos e inversores institucionales que expliquen cómo toman en consideración los factores de sostenibilidad en sus estrategias y en la toma de decisiones de inversión y solicitar al EFRAG que evalúe el impacto de las NIIF nuevas o revisadas en las inversiones sostenibles. Sobre este último punto, la Comisión también tendrá en cuenta el trabajo en curso del EFRAG sobre el impacto de la valoración a valor razonable con cambios en Otro Resultado Global (OCI) de los instrumentos de renta variable y asimilados prevista en la NIIF 9 (ver “Destacado” anterior). El plan de acción también incluye evaluar los aspectos de desarrollo sostenible contenidos en el Reglamento NIC 1606/2002 y examinar de qué manera el proceso de adopción de las NIIF en Europa podría permitir ajustes específicos de las normas, si se considera que no son convenientes para el interés público europeo por suponer una traba para los objetivos de inversión a largo plazo.
- fomentar un gobierno corporativo sostenible y reducir el cortoplacismo en los mercados de capitales. Para lograrlo, se invita a las Autoridades Europeas de Supervisión a recabar datos sobre la excesiva presión cortoplacista que los mercados de capitales ejercen sobre las sociedades y a que analicen qué nuevas medidas se pueden tomar para limitarla.

El plan de acción se ejecutará durante 2018 y 2019.

El texto completo del documento se puede consultar en el siguiente [enlace](#).

La Comisión Europea lanza un control de adecuación de la información publicada por las empresas

Tras publicar su hoja de ruta en febrero de 2018 (ver [Beyond the GAAP nº 119, febrero de 2018](#)), la Comisión Europea lanzó el 21 de marzo una consulta online con el objetivo de evaluar si la legislación europea relativa a la publicación de información financiera y no financiera por parte de las empresas sigue cumpliendo los objetivos de la UE de:

- Garantizar la protección de las partes interesadas;
- Desarrollar el mercado interior;
- Promover mercados de capitales integrados de la UE;
- Garantizar la estabilidad financiera; y
- Promover la sostenibilidad.

El cuestionario cubre los diferentes requerimientos de información aplicables a todas las empresas europeas, desde los estados financieros, pasando por los informes de gestión, a la información no financiera y la información país

por país. Las preguntas se dividen en secciones que evalúan la adecuación de:

- el marco global de información pública en la UE;
- el marco de información financiera aplicable a todas las empresas de la UE;
- el marco de información financiera en la UE para empresas cotizadas;
- el marco de información financiera en la UE para bancos y entidades de seguros;
- el marco de información no financiera; y
- el desafío que supone la digitalización de la información.

Las respuestas deben remitirse antes del 21 de julio de 2018 utilizando el cuestionario online disponible en el siguiente [enlace](#).

La Comisión también ha facilitado como referencia una versión del cuestionario que se puede descargar e imprimir, Esta versión está disponible [aquí](#).

Próximas reuniones del IASB, del Comité de Interpretaciones de las NIIF y del EFRAG

NIIF		EFRAG	
IASB	Comité	Consejo	TEG
23-27 de abril	9 de mayo	23 de abril	6 de abril
21-25 de mayo	12-13 de junio	30 de mayo	16-17 de mayo
18-22 de junio	11-12 de septiembre	27 de junio	13-14 de junio

El Comité de Interpretaciones de las NIIF publica tres importantes decisiones de agenda sobre la NIIF 15

En los últimos meses, el Comité de Interpretaciones de las NIIF (en adelante, el Comité) ha recibido tres consultas sobre la aplicación de la NIIF 15 a situaciones concretas en el sector inmobiliario.

El Comité finalizó sus posiciones en su reunión de marzo de 2018 y publicó tres decisiones de rechazo, es decir, concluyendo que no introduciría el asunto a su agenda regulatoria.

Estas decisiones, más allá de las respuestas formales a los casos particulares, son interesantes por varias razones:

- se han redactado de forma muy detallada con clara intención pedagógica, ya que el Comité es plenamente consciente de la criticidad del momento actual (esto es, la transición a una norma importante que probablemente no todo el mundo domine);
- aportan aclaraciones muy útiles sobre dos de los aspectos principales de la NIIF 15: la identificación de las obligaciones de ejecución de un contrato y la demostración de la transferencia de control a lo largo del tiempo.

En este sentido, el alcance de estas decisiones va mucho más allá del sector inmobiliario.

Cabe señalar que el Comité debatió la pertinencia de responder preguntas muy específicas cuya conclusión esté estrechamente relacionada con el contexto particular en el

que se formularon. El Comité consideró importante responder, de nuevo por el momento y la reciente entrada en vigor de la NIIF 15. El Comité, sin embargo, es consciente de que su función no es responder a todas las preguntas prácticas derivadas de la implementación de la NIIF 15 si las mismas derivan de un contexto específico de una determinada jurisdicción. El Comité también se ha asegurado de que sus respuestas estén redactadas de tal manera que no puedan utilizarse “inadecuadamente” en situaciones que merecerían un análisis diferente dados los diferentes hechos y circunstancias.

Finalmente, en los documentos preparados, el personal del Comité recuerda, en respuesta a los comentarios de algunas partes interesadas tras la publicación de las decisiones provisionales de rechazo, que el Comité no tiene que responder cuestionando la pertinencia de la conclusión alcanzada, en particular si su análisis conduce al reconocimiento de ingresos a la finalización y no según el grado de avance. El IASB ha desarrollado principios que deben aplicarse de forma homogénea a todas las actividades, incluso si ello conlleva cambios significativos en las prácticas actuales. El Comité, por tanto, no tiene la prerrogativa de modificar los principios definidos por el IASB y considera que las disposiciones existentes en la NIIF 15 son suficientes para responder a las preguntas planteadas.

1. Venta antes de la finalización: ¿el terreno está diferenciado de la construcción?

El Comité debatió esta cuestión por primera vez en noviembre de 2017. Como resultado de la solicitud de comentarios que siguió a la decisión provisional de no añadir este asunto en su agenda, se recibieron ocho respuestas.

El contrato analizado se refiere a la venta a un único cliente de un edificio residencial antes de su finalización, incluido el terreno. La principal duda es la identificación de las obligaciones de ejecución del contrato.

El Comité recuerda en primer lugar los principios al respecto contenidos en la NIIF 15, tanto los párrafos relevantes de la norma (22-30) como los Fundamentos de las Conclusiones, todos ellos aclarados en las modificaciones a la NIIF 15 publicadas en abril de 2016.

El Comité señala que el párrafo 27, que establece los dos criterios que deben cumplirse para calificar un bien o servicio como “diferenciado”, requiere la aplicación de juicio:

- (a) el cliente pueda disfrutar del bien o servicio por sí solo o junto con otros recursos de los que pueda disponer fácilmente (es decir, el bien o servicio es capaz de ser distinto);
- (b) la promesa de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otras promesas contenidas en el contrato (es decir, la promesa de transferir el bien o servicio está diferenciada en el contexto del contrato).

El Comité también recordó que la evaluación de la naturaleza diferenciada de un bien o servicio “dentro del contexto del contrato” (el segundo criterio) se ve afectada por la noción de separabilidad de los riesgos relacionados con cada uno de los servicios prometidos en el contrato que la entidad ha prometido transferir.

Finalmente, el Comité destacó la necesidad de identificar una relación “transformadora” entre los bienes y servicios prometidos más que si un elemento depende del otro (es

decir, demostrar una relación funcional entre los bienes y servicios prometidos). El objetivo de la norma es determinar si la naturaleza de la promesa realizada al cliente es transferir cada uno de los bienes o servicios prometidos individualmente o, por el contrario, transferir un elemento combinado del que dichos bienes o servicios son insumos.

En este caso, el Comité realizó el siguiente análisis:

▪ **Primera condición: ¿el terreno puede considerarse diferenciado si se considera aisladamente?**

El Comité contestó afirmativamente a esta pregunta, observando que un cliente podría disfrutar del terreno por sí solo contratando a otra entidad para construir el edificio sobre el terreno.

▪ **Segunda condición: ¿ el terreno está “diferenciado en el contexto del contrato”?**

Para responder a esta pregunta, el Comité analiza los indicadores incluidos en el párrafo 29 de la norma, resaltando que, tal como explican los Fundamentos de las Conclusiones, son sólo indicadores y no criterios y que, por tanto, pueden no ser todos relevantes según la situación.

El Comité concluyó que, si bien existe una relación funcional entre el terreno y la construcción, dado que esta última no puede existir sin el terreno, la relación transformadora no está demostrada; los riesgos asumidos por la entidad al transferir el terreno al cliente no parecen inseparables de los riesgos asumidos por la

entidad al construir el edificio. También parece que el rendimiento de la entidad al construir el edificio sería el mismo, con independencia de si ha transferido previamente al cliente el terreno sobre el que se va a construir el edificio.

El Comité considera, por tanto, que la segunda condición de la NIIF 15 se cumple si la entidad concluye que:

- su servicio de construir el edificio sería el mismo, independientemente de si también transfiriese el terreno, y
- que podría cumplir su obligación de construir el edificio incluso si no transfiriese también el terreno (y viceversa).

Por tanto, y aunque el Comité no concluye explícitamente que la venta de un terreno y una construcción antes de su finalización en el mismo contrato con un único cliente debe conducir a identificar dos obligaciones de ejecución, la orientación dada por el Comité condice en la práctica a esta conclusión.

En sus deliberaciones, el Comité destacó el hecho de que la conclusión de su análisis está muy vinculada al caso específico analizado.

En su decisión de no incluir este asunto en su agenda regulatoria, el Comité también analizó el suceso que origina la obligación de reconocer ingresos en este contrato. En el punto 2.1., incluimos el análisis y la conclusión alcanzada por el Comité al respecto.

2. Venta antes de la finalización: ¿cuándo se deben reconocer los ingresos?

Las tres decisiones de agenda publicadas en marzo de 2018, están relacionadas, directa o indirectamente, con el análisis del suceso que origina la obligación de reconocer ingresos. En otras palabras, las tres decisiones ayudan a aclarar cómo analizar los requerimientos de la NIIF 15 sobre la transferencia de control al cliente y, en particular, cómo aplicar el párrafo 35.

A recordar que según este párrafo, una entidad transfiere el control de un bien o servicio a lo largo del tiempo y, por tanto, satisface una obligación de ejecución y reconoce los ingresos ordinarios a lo largo del tiempo, si se cumple al menos 1 de los siguientes criterios:

- (a) que el cliente reciba y consuma simultáneamente los beneficios proporcionados por la ejecución de la entidad a medida que esta la lleve a cabo;
- (b) que la ejecución de la entidad cree o mejore un activo (por ejemplo, trabajos en curso) que el cliente controle a medida que el activo se cree o mejore;
- (c) que la ejecución de la entidad no cree un activo con un uso alternativo para ella y la entidad tenga un derecho exigible al pago de lo ejecutado hasta la fecha en caso de que el cliente, u otra parte, rescinda el contrato por

razones distintas a la falta de ejecución de lo prometido por parte de la entidad.

2.1. Venta antes de la finalización de un edificio residencial a un cliente con transferencia inmediata de la titularidad legal sobre el terreno

Se trata de la continuación de la pregunta analizada en el punto 1. anterior.

Los antecedentes son:

- el contrato firmado entre la entidad y el cliente no es cancelable.
- al inicio del contrato, la entidad transfiere irrevocablemente al cliente el título de propiedad del terreno sobre el que la entidad construirá el edificio. El cliente paga el terreno inmediatamente.
- antes de firmar el contrato, las partes han acordado el diseño estructural y las especificaciones del edificio (que pueden modificarse posteriormente a solicitud de cualquiera de las partes, según las circunstancias y condiciones establecidas en el contrato).

El cliente debe respetar un cronograma de pagos durante el periodo de construcción. Sin embargo, los hitos de pago no

necesariamente se corresponden con el trabajo ejecutado hasta la fecha.

El Comité analizó los tres criterios (no acumulativos) incluidos en el párrafo 35 de la NIIF 15 para determinar si la transferencia de control del terreno por una parte, y el edificio por otra, se produce a lo largo del tiempo (el análisis debe realizarse de forma separada para cada una de las obligaciones de ejecución del contrato). De lo contrario, la transferencia de control se produce en un momento concreto.

En este caso, el Comité concluye que la transferencia de control sobre el terreno se produce al inicio, en el momento de la firma del contrato.

Respecto al edificio, el Comité considera que no es aplicable el criterio del párrafo 35(a) ya que el cliente no consume inmediatamente el activo transferido. Y concluye casi de forma inmediata que sí es aplicable el criterio del párrafo 35(b) ya que el edificio se construye sobre el terreno que el cliente controla. El cliente, por tanto, toma el control del edificio a medida que se construye. Esta ilustración práctica del criterio del párrafo 35(b), también está claramente contemplada en los Fundamentos de las Conclusiones de la norma.

2.2. Venta de un apartamento antes de la finalización, en la que el cliente tiene derecho a una participación indivisa del terreno y del edificio residencial en construcción y la jurisprudencia sobre la terminación del contrato es desfavorable a la entidad

El Comité debatió esta cuestión por primera vez en septiembre 2017, dando lugar a más preguntas sobre NIIF 15 en el sector inmobiliario (debatidas en noviembre de 2017 y que también presentamos en esta sección).

Esta decisión es por tanto, la más detallada en relación con los textos sobre la transferencia de control a lo largo del tiempo.

Se recibieron 40 respuestas a la solicitud de comentarios enviada tras la decisión provisional de agenda. De dichas respuestas, 28 provenían del sector inmobiliario en Brasil, país de donde provenía la recomendación. El regulador brasileño también respondió, básicamente para manifestar su desacuerdo con la interpretación jurídica realizada, lo que ilustra la dificultad de los análisis que deben realizarse y en especial, el riesgo de “extrapolar” una posición que se ha tomado considerando un entorno jurídico específico.

Tras un amplio recordatorio de los requerimientos de la NIIF 15 sobre la transferencia de control a lo largo del tiempo, el Comité realiza dos importantes observaciones que ayudan a entender las bases del análisis realizado en este caso en particular y, de forma más general, cómo aplicar adecuadamente el requerimiento de la NIIF 15.35(c) sobre la demostración de un derecho exigible de pago.

El Comité observó que:

- aunque no es necesario buscar evidencia de forma exhaustiva, no sería adecuado ignorar precedentes

legales relevantes disponibles o anticipar evidencia que pudiera (o no) estar disponible en el futuro. La NIIF 15 establece que para evaluar si una entidad tiene un derecho exigible de pago, es necesario tener en cuenta tanto los términos contractuales como cualquier legislación o precedentes legales que puedan complementarlos o invalidarlos;

- la evaluación de los derechos exigibles, descrita en el párrafo 35(c), se centra en la existencia del derecho y su exigibilidad. La probabilidad de que la entidad ejerza el derecho no es relevante en esta evaluación. Por ejemplo, si un cliente tiene derecho a cancelar el contrato, la probabilidad de que lo haga es irrelevante para la evaluación que requiere la NIIF 15.35(c).

Estas observaciones son fundamentales, más allá de las consecuencias que tengan para el caso particular estudiado por el Comité.

El Comité también enfatizó que la determinación del suceso generador de la obligación de reconocer ingresos requiere un análisis caso a caso, teniendo en cuenta el entorno legal en el que el contrato es exigible. Por tanto, las conclusiones pueden variar de una situación a otra, en función de los hechos y circunstancias.

En el caso analizado, el contrato de promoción inmobiliaria tiene las siguientes características:

- el apartamento vendido está específicamente identificado en el contrato y la entidad no puede sustituirlo.
- la entidad retiene la titularidad legal del apartamento (y de la cuota-parte del terreno correspondiente) hasta que el cliente pague la totalidad del precio de compra tras finalizar la construcción.
- el cliente es responsable de los pagos parciales durante la construcción del edificio y del resto del precio (la mayor parte) tras la finalización del edificio.
- el contrato otorga al cliente el derecho a una participación indivisa en el terreno y en el complejo residencial bajo construcción.
- el cliente no puede cancelar el contrato.
- el cliente tampoco puede cambiar unilateralmente el diseño estructural del complejo residencial o de una unidad individual. El cliente, y el resto de clientes que han acordado adquirir apartamentos en el mismo complejo, tienen derecho a decidir, juntos, cambios en el diseño estructural del complejo y a negociar estos cambios con la entidad.
- el cliente puede revender o pignorar su derecho sobre la participación indivisa en el terreno y el complejo en construcción, sujeto a que la entidad realice un análisis de riesgo crediticio del nuevo comprador.

Adicionalmente:

- si la entidad no cumple con sus obligaciones en el contrato, el cliente y el resto de clientes tienen derecho a decidir juntos la sustitución de la entidad o parar la construcción del complejo.

- aunque el contrato es irrevocable, los tribunales han aceptado solicitudes de cancelación de contratos en determinadas circunstancias, por ejemplo cuando se ha demostrado que el cliente no es financieramente capaz de cumplir los términos del contrato (si, por ejemplo, el cliente se encuentra sin empleo o sufre una enfermedad grave que afecte a su capacidad de trabajar). En estas situaciones, el contrato se canceló y se procedió a reembolsar al cliente la mayor parte de los pagos ya realizados, aunque no todos. La entidad retuvo el importe restante como una indemnización por cancelación.

En opinión del Comité, este último punto proporciona evidencia suficiente sobre la existencia de un precedente legal que debe tenerse en cuenta en el análisis del párrafo 35(c) y del carácter exigible (o no) del derecho de pago.

Habiendo dejado rápidamente de lado el criterio del párrafo 35(a), que no se cumple (ver la observación de la sección 2.1. anterior), el Comité analiza los hechos y circunstancias a la vista de los requerimientos del criterio del párrafo 35(b), y concluye que:

- aunque el cliente puede revender o pignorar su derecho contractual sobre la participación indivisa en el terreno y el complejo residencial mientras se construye el edificio, no puede vender o pignorar el propio edificio parcialmente construido antes de que su construcción finalice;
- el cliente no tiene capacidad de cambiar el diseño estructural de su apartamento en construcción, ya que es necesario el acuerdo del resto de clientes para poder negociar los cambios en el complejo;
- el derecho del cliente (con el resto de clientes) de sustituir a la entidad o de parar la construcción del complejo residencial únicamente en caso de incumplimiento de lo prometido por la entidad, es proteccionista por naturaleza y no indica control;
- la exposición del cliente a cambios en el valor de mercado del edificio puede indicar que este tiene la capacidad de obtener sustancialmente todos los beneficios restantes inherentes a esa propiedad. Sin embargo, no proporciona al cliente la capacidad de dirigir el uso del inmueble mientras se está construyendo.

Por todas estas razones, de las que ninguna prevalece sobre el resto, el Comité concluye que no se cumple el criterio del párrafo 35(b).

Por último, el Comité analiza los factores a tener en cuenta para evaluar si se cumple el criterio del párrafo 35(c). En primer lugar, el Comité observa que existe una restricción contractual que impide a la entidad redirigir la construcción a otro cliente.

A continuación, el Comité analiza si existe un derecho de pago y si, de existir, es exigible. Dado el precedente legal comentado anteriormente, el Comité concluye que el derecho de pago, aunque sea contractual, no es exigible. Esto es así porque cabe la posibilidad de que un tribunal decida la cancelación del contrato, de tal modo que la

entidad sólo percibiría una indemnización por cancelación pero no una cantidad que se aproxime al precio de venta del trabajo ejecutado hasta la fecha.

El Comité concluye, por tanto, que la transferencia de control se produce en un momento determinado y no a lo largo del tiempo.

2.3. Venta de un apartamento antes de la finalización: ¿se puede valorar el derecho de pago de forma global (es decir, teniendo en cuenta los importes obtenidos en caso de reventa)?

El Comité debatió por primera vez esta cuestión en noviembre de 2017. Se recibieron 9 respuestas como resultado de la solicitud de comentarios tras la decisión provisional de no incluir este asunto en la agenda.

En el caso analizado, el cliente paga al inicio del contrato el 10% del precio del apartamento a construir. El resto del precio se paga una vez terminada la construcción. La entidad retiene la titularidad legal del apartamento (y del terreno correspondiente) hasta que el cliente haya pagado la totalidad del precio de compra. El cliente tiene derecho a cancelar el contrato en cualquier momento. En ese caso, la entidad está legalmente obligada a realizar todos los esfuerzos razonables para revender la propiedad a un tercero. En caso de reventa, la entidad firma un nuevo contrato con el tercero (no hay novación del contrato original). Si el precio de reventa al tercero es inferior al precio de compra original (más los costes de venta), el cliente está legalmente obligado a pagar la diferencia a la entidad.

La pregunta formulada al Comité es si, en este caso, la entidad tiene un derecho exigible al pago en aplicación de la NIIF 15.35(c). El Comité realiza las siguientes asunciones:

- el contrato consiste en una única obligación de ejecución (es decir, no hay separación entre el terreno y la construcción);
- no se cumplen los criterios 35(a) y 35(b);
- se cumple la primera condición del párrafo 35(c) (es decir, no hay un uso alternativo del edificio).

La NIIF 15.37 y las aclaraciones del párrafo B9 de la guía de aplicación indican que una entidad tiene un derecho exigible de pago por el servicio realizado hasta una determinada fecha si tiene derecho a un importe que al menos le compense del trabajo ejecutado hasta la fecha en caso de que el cliente, u otra parte, rescinda el contrato por razones diferentes al incumplimiento del servicio prometido por la entidad. El importe que compensa a una entidad por el trabajo ejecutado hasta una determinada fecha es aquel que se aproxima al precio de venta de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha (por ejemplo, los costes incurridos por la entidad para cumplir con la obligación de ejecución más un margen de beneficio razonable), no una indemnización limitada a la potencial pérdida de beneficios en caso de rescisión del contrato.

Basándose en las disposiciones de la NIIF 15, el Comité concluye que la existencia de un derecho de pago en el

sentido del párrafo 35(c) debe evaluarse únicamente en relación con el importe que la entidad tiene derecho a percibir bajo el contrato existente con el cliente por el servicio prestado en ese contexto. Por tanto, el importe a recibir de un tercero, de haberlo, no puede asimilarse a un pago derivado del trabajo ejecutado en el contexto del contrato original existente con el cliente; el importe que se recibirá del tercero, es el precio al que tiene derecho la entidad en el contexto del contrato de reventa del activo inmobiliario.

Si el cliente cancela el contrato por conveniencia, el derecho de pago de la entidad es la diferencia entre el precio de venta original (más los costes de reventa) y el precio de reventa al tercero (en su caso). En la práctica, esto significa que el importe al que tiene derecho la entidad no siempre se corresponde, a lo largo de la vida del contrato, al importe que se aproxima al precio de venta del trabajo ejecutado hasta la fecha. Esta cantidad puede de hecho ser menor en caso de que el inmueble en construcción se venda a otro cliente. Por tanto, la segunda condición del párrafo 35(c) no se cumple. Como consecuencia, los ingresos del contrato deben reconocerse en un momento dado y no a lo largo del tiempo.

Algunos comentaristas han manifestado su desacuerdo con esta conclusión. Consideran que el derecho al pago debe evaluarse globalmente (es decir, incluyendo los importes a recibir por la entidad del primer y segundo cliente), con independencia de cómo y de quien recibe la entidad la compensación. En su documento de agenda, el personal del Comité indicó que para evaluar el derecho de pago no es relevante tener en cuenta ambos contratos, ya que en aplicación de los principios de la NIIF 15 sobre agrupación de contratos, los dos contratos no pueden combinarse. El personal también aclaró que lo importante no es que el cliente realice el pago directamente a la entidad, sino que el importe al que tiene derecho la entidad en caso de cancelación se corresponda con el trabajo ejecutado bajo el contrato existente con el cliente, y no a lo ejecutado bajo otro contrato.

Las importantes lecciones a extraer de las posiciones del Comité sobre estas tres preguntas relacionadas con situaciones del sector inmobiliario son un complemento útil a las guías resultantes del trabajo del TRG. Y es fácil entender por qué el Comité debe tomar el relevo ahora que la fase de transición ha concluido y que la norma ya ha entrado en vigor. No hay duda de que el Comité va a seguir recibiendo consultas sobre la NIIF 15 dados los múltiples problemas que surgen en su aplicación práctica.

A recordar

En marzo de 2018, el Comité de Interpretaciones de las NIIF publicó una posición definitiva sobre tres cuestiones prácticas en relación con la aplicación de la NIIF 15 a las actividades de promoción inmobiliaria (similares a ventas sobre plano).

Estas decisiones tienen, sin embargo, un alcance que va mucho más allá del sector inmobiliario, dado que:

- Ilustran, mediante un ejemplo práctico, cómo se deben aplicar las aclaraciones realizadas a la norma publicadas en abril de 2016 para identificar las obligaciones de ejecución de un contrato. El Comité hizo hincapié en que la interdependencia de dos promesas del contrato no era base suficiente para tratarlas como una única obligación de ejecución. Es necesario demostrar que existe una relación transformadora entre las dos promesas y la decisión del Comité explica cómo identificar dicha relación.
- Aclaran cómo debe evaluarse la existencia de un derecho exigible de pago por el trabajo ejecutado hasta la fecha en aplicación de los criterios del párrafo 35(c) sobre la transferencia de control a lo largo del tiempo. El Comité indicó que:
 - se deben tener en cuenta los precedentes legales si éstos pueden afectar los términos del contrato. Por ejemplo, aunque un contrato no sea cancelable, si los tribunales autorizan la cancelación por el cliente por razones distintas al incumplimiento por parte de la entidad, esta circunstancia debe tenerse en cuenta y deberá evaluarse la contraprestación a la que la entidad tendría derecho. Si el cliente puede cancelar el contrato pagando una mera indemnización por cancelación y no el importe que correspondería al precio de la transacción por el trabajo ejecutado hasta la fecha, el criterio del párrafo 35(c) no se cumple. Por otro lado, el Comité también indicó que no es necesario extrapolar si no existen precedentes legales.
 - Al evaluar el importe al que tendría derecho una entidad en caso de cancelación anticipada del contrato, sólo se debe tener en cuenta la contraprestación debida por el cliente en virtud del contrato existente. Por tanto, las entidades no deben utilizar un enfoque global que también incluya la contraprestación que podría recibir la entidad si el bien se vendiese a otro cliente, si el primer cliente únicamente tuviera que abonar la diferencia entre el precio de venta inicial (más costes de venta) y el precio de reventa.

En el contexto de la reciente entrada en vigor de la NIIF 15, el Comité ha incluido una inusual cantidad de detalles, tanto de los textos como de los argumentos que ha desarrollado para alcanzar sus conclusiones. Una razón más para analizar en detalle esta doctrina emergente sobre una compleja norma.

Mazars, presente en 5 continentes.

OFICINAS EN ESPAÑA

ALICANTE

c/ Pintor Cabrera, 22
03003 - Alicante
Tel: 965 926 25

BARCELONA

c/ Diputació, 260
08007 - Barcelona
Tel: 934 050 855

BILBAO

c/ Rodríguez Arias, 23
48011 - Bilbao
Tel: 944 702 571

MADRID

c/Alcalá, 63
28014 - Madrid
Tel: 915 624 030

MÁLAGA

c/ Pirandello, 6
29010 – Málaga
Tel: 952 070 889

VALENCIA

c/ Félix Pizcueta, 4
46004 – Valencia
Tel: 963 509 212

VIGO

Plaza de Compostela, 17
36201 - Vigo
Tel: 986 441 920



Para más información visite www.mazars.es

Para suscribirse y recibir nuestras publicaciones: marketing@mazars.es

Beyond the GAAP es una publicación de Mazars. El objetivo de este boletín informativo es mantener informados a los lectores sobre desarrollos contables. *Beyond the GAAP* en ningún caso será relacionada, en parte o totalmente, con una opinión emitida por Mazars. A pesar del meticuloso cuidado al preparar esta publicación, Mazars no será responsable de errores u omisiones que la misma pueda contener.

La presente edición es una traducción al español de la publicada en inglés por Mazars cuya revisión técnica ha sido realizada por Belén Alonso, socia del Departamento Técnico de Mazars en España.

© MAZARS – Todos los derechos reservados - 2018