

Propiedades de Inversión: Normas de presentación y medición

Dr. C.P. Oscar López

A partir de la adopción de la RT 31 se incorporó al activo no corriente el rubro Propiedades de inversión que incluye a los: "...bienes inmuebles (terrenos y/o construcciones) destinados a obtener renta (locación o arrendamiento) o acrecentamiento de su valor, con independencia de si esa actividad constituye o no alguna de las actividades principales del ente."

El siguiente cuadro expone la clasificación en las circunstancias más habituales y la comparación entre las RT 9 y 11, antes y después de la RT 31 y 40 (según Informe N° 2 de CENCyA):

	RT 9 y 11 antes RT 31	RT 9 y 11 después RT 31
Inmuebles entregados en arrendamiento operativo o desocupadas pero destinadas a tal fin, cuando esa actividad no sea la principal del ente	Inversiones	Propiedades de inversión
Inmuebles entregados en arrendamiento operativo o desocupadas pero destinadas a tal fin, cuando esa actividad sea la principal del ente	Bienes de uso	Propiedades de inversión
Inmuebles desocupados y destinados a acrecentamiento de valor a largo plazo	Inversiones	Propiedades de inversión
Inmuebles no destinados a su venta en el curso ordinario de los negocios pero que se ha decidido vender, se encuentran disponibles para tal fin en condiciones habituales para ese tipo de bienes y existe probabilidad alta de venta dentro del año de la fecha de clasificación	Inversiones	Activos no corrientes mantenidos para su venta (ejemplificados en la RT 9 en Otros Activos)
Inmuebles que están siendo utilizados transitoriamente por el dueño en la producción o suministro de bienes o servicios o para propósitos administrativos hasta que se decida su destino a arrendamiento operativo o venta	Bienes de uso	Bienes de uso
Propiedades destinadas a venta o en construcción o desarrollo para su venta, en el curso normal de las actividades del negocio	Bienes de cambio	Bienes de cambio

La medición contable de estos bienes se efectuará, alternativamente, de acuerdo con alguno de los siguientes criterios primarios:

- a) al costo original menos su depreciación acumulada, siguiendo los criterios descritos en la sección 5.11.1 (Bienes de uso excepto activos biológicos) (de la RT 17), o
- b) a su valor neto de realización, determinado de acuerdo con las normas de la sección 4.3.2 (Determinación de valores netos de realización) (de la RT 17).

Si el valor neto de realización es mayor que la medición contable anterior, se reconocerá la ganancia resultante...

La elección deberá ser efectuada para todo el grupo de bienes clasificados como propiedades de inversión.

