

MEJORAS SOBRE INMUEBLE AJENO. ACTIVACIÓN. VIDA ÚTIL



¿Es útil? (0) (0)

Martín Kerner 

SUMARIO:

Tratamiento contable de obras en inmuebles arrendados.

Pregunta realizada

Una estación de servicio desarrolla su actividad sobre un inmueble alquilado, cuyo locador es un fideicomiso. La estación de servicio está por comenzar una importante obra de construcción sobre dicho inmueble sin reconocimiento alguno de los gastos por parte del locador. Dichos conceptos, ¿constituyen una partida de gasto o se activan?

Respuesta

Las mejoras sobre inmueble ajeno pueden ser activadas siempre que se puedan utilizar en forma repetida por varios ejercicios. Para su depreciación, deberá tenerse en cuenta el período para su utilización, los contratos vigentes y sus plazos, y las posibles renovaciones del mismo, así como el valor de reintegro que recibirán en caso de rescisión del contrato.

Ninguna empresa estará dispuesta a realizar una importante inversión si sabe que la perderá al poco tiempo después si se termina el plazo del contrato. Seguramente la entidad tendrá evidencias o expectativas de renovar el contrato de locación por varios períodos, y entonces esa deberá ser la estimación para su vida útil probable a fin de calcular las depreciaciones. O bien recibirá una compensación al rescindir el contrato por la mejora realizada (que si no ocurriera, se considerará pérdida en dicho momento).

La vida útil no es algo que pueda establecer el contador y mucho menos las normas contables. Si por algún motivo no se espera utilizar ni recuperar (cuestión rara, porque en ese caso no hubieran hecho la inversión), en ese caso se deberá imputar como un gasto (como cualquier otra erogación o activo que no se recupere).

El tratamiento que tiene la mejora es la misma de los inmuebles o instalaciones en el rubro bienes de uso (Cap. 3, RT 54 NUA), sin importar que se realizan sobre un bien ajeno. Se activa y se deprecian a lo largo de su vida útil, como cualquier otro bien de uso, pero teniendo en cuenta la duración del contrato de alquiler y sus posibles renovaciones.



Martín Kerner 
Contador Público