

REGLAMENTO (CE) N° 636/2009 DE LA COMISIÓN

de 22 de julio de 2009

que modifica el Reglamento (CE) n° 1126/2008, por el que se adoptan determinadas Normas Internacionales de Contabilidad de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo relativo a la Interpretación n° 15 del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF)

(Texto pertinente a efectos del EEE)

LA COMISIÓN DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea,

Visto el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad ⁽¹⁾ y, en particular, su artículo 3, apartado 1,

Considerando lo siguiente:

(1) Mediante el Reglamento (CE) n° 1126/2008 ⁽²⁾ de la Comisión se adoptaron determinadas normas internacionales e interpretaciones existentes a 15 de octubre de 2008.

(2) El 3 de julio de 2008, el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) publicó la Interpretación n° 15 «Acuerdos para la construcción de inmuebles» (en lo sucesivo, «la CINIIF 15»). La CINIIF 15 es una interpretación que aclara cuándo los ingresos que se derivan de la construcción de inmuebles residenciales deben reconocerse en las cuentas y, en particular, si los acuerdos de construcción están comprendidos en el ámbito de aplicación de la NIC 11 «Contratos de construcción» o de la NIC 18 «Ingresos ordinarios», y ofrece orientaciones al respecto.

(3) La consulta con el Grupo de Expertos Técnicos (TEG) del Grupo Consultivo Europeo en materia de Información Financiera (EFRAG) confirma que la CINIIF 15 cumple los criterios técnicos para su adopción, establecidos en el artículo 3, apartado 2, del Reglamento (CE) n° 1606/2002. De conformidad con la Decisión 2006/505/CE de la Comisión, de 14 de julio de 2006, por la que se crea un grupo de estudio del asesoramiento

sobre normas contables que orientará a la Comisión sobre la objetividad y neutralidad de los dictámenes del Grupo consultivo europeo en materia de información financiera (EFRAG) ⁽³⁾, dicho grupo de estudio del asesoramiento sobre normas contables ha examinado el dictamen del EFRAG referente a la incorporación y ha asesorado a la Comisión acerca de su carácter equilibrado y objetivo.

(4) Procede, por tanto, modificar el Reglamento (CE) n° 1126/2008 en consecuencia.

(5) Las medidas previstas en el presente Reglamento se ajustan al dictamen del Comité de Reglamentación Contable.

HA ADOPTADO EL PRESENTE REGLAMENTO:

Artículo 1

Se inserta, en el anexo del Reglamento (CE) n° 1126/2008, la Interpretación n° 15 del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), «Acuerdos para la construcción de inmuebles», según se establece en el anexo del presente Reglamento.

Artículo 2

Todas las empresas aplicarán la CINIIF 15, tal como se establece en el anexo del presente Reglamento, a más tardar desde la fecha de inicio de su primer ejercicio posterior al 31 de diciembre de 2009.

Artículo 3

El presente Reglamento entrará en vigor el tercer día siguiente al de su publicación en el *Diario Oficial de la Unión Europea*.

El presente Reglamento será obligatorio en todos sus elementos y directamente aplicable en cada Estado miembro.

Hecho en Bruselas, 22 de julio de 2009.

Por la Comisión
Charlie McCREEVY
Miembro de la Comisión

⁽¹⁾ DO L 243 de 11.9.2002, p. 1.

⁽²⁾ DO L 320 de 29.11.2008, p. 1.

⁽³⁾ DO L 199 de 21.7.2006, p. 33.

ANEXO

NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD

CINIIF 15	Interpretación CINIIF 15 <i>Acuerdos para la construcción de inmuebles</i>
-----------	--

INTERPRETACIÓN CINIIF 15***Acuerdos para la construcción de inmuebles***

REFERENCIAS

- NIC 1 *Presentación de estados financieros* (revisada en 2007)
- NIC 8 *Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*
- NIC 11 *Contratos de construcción*
- NIC 18 *Ingresos ordinarios*
- NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*
- CINIIF 12 *Acuerdos de concesión de servicios*
- CINIIF 13 *Programas de fidelización de clientes*

ANTECEDENTES

- 1 En el sector inmobiliario, las entidades que emprenden la construcción de inmuebles, ya sea directamente o a través de subcontratas, pueden llevar a cabo acuerdos con uno o más compradores antes de que finalice la construcción. Estos acuerdos pueden ser de diversas formas.
- 2 Por ejemplo, las entidades que emprenden la construcción de inmuebles de carácter residencial pueden empezar a comercializar unidades individuales (apartamentos o casas) «sobre plano», es decir mientras la construcción está aún en curso, o incluso antes de que haya comenzado. Cada comprador acuerda con la entidad la adquisición de una unidad especificada cuando esté lista para ser ocupada. Habitualmente, el comprador abona un depósito a la entidad que es recuperable sólo si ésta no cumple la entrega de la unidad terminada, según las condiciones contratadas. El resto del importe del precio de compra generalmente se abona a la entidad en el momento de realización del contrato, cuando el comprador tome posesión de la unidad.
- 3 Las entidades que emprenden la construcción de inmuebles industriales o comerciales pueden llevar a cabo un acuerdo con un único comprador. Puede requerirse al comprador que realice pagos en función del grado de realización de la construcción, entre el momento del acuerdo inicial y el de realización del contrato. La construcción puede tener lugar sobre terreno propiedad del comprador, o arrendado antes de que comience la construcción.

ALCANCE

- 4 Esta Interpretación se aplicará a la contabilidad de los ingresos ordinarios y gastos asociados de entidades que lleven a cabo la construcción de inmuebles directamente o a través de subcontratas.
- 5 Los acuerdos incluidos en el alcance de esta Interpretación son los de construcción de inmuebles. Además de la construcción de inmuebles, estos acuerdos pueden incluir la entrega de otros bienes o servicios.

CUESTIONES

- 6 Esta Interpretación aborda dos cuestiones:
 - a) ¿Se encuentra el acuerdo dentro del alcance de la NIC 11 o de la NIC 18?
 - b) ¿Cuándo debe reconocerse el ingreso ordinario procedente de la construcción de inmuebles?

ACUERDO

- 7 La siguiente discusión supone que la entidad ha analizado previamente el acuerdo de construcción de inmuebles y cualesquiera otros relacionados, y ha concluido que no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre el inmueble construido, hasta el punto de que podría impedir el reconocimiento de alguna o todas las contraprestaciones como ingreso ordinario. Si se impidiese el reconocimiento de algunas de las contraprestaciones como ingreso ordinario, la siguiente discusión se aplicará sólo a la parte del acuerdo por el que se reconozca el ingreso ordinario.

- 8 Dentro de un único acuerdo, una entidad puede contratar la entrega de bienes o servicios, además de la construcción del inmueble (por ejemplo una venta de terrenos o provisión de servicios de gestión del inmueble). Según el párrafo 13 de la NIC 18, este acuerdo puede necesitar dividirse en componentes identificables de forma separada, incluyendo uno que sea la construcción del inmueble. El valor razonable del total de la contraprestación recibida o por recibir derivada del acuerdo, se distribuirá entre sus componentes. Si se identificasen los componentes separados, la entidad aplicará los párrafos 10 a 12 de esta Interpretación al componente de la construcción del inmueble para determinar si éste se encuentra dentro del alcance de la NIC 11 o de la NIC 18. Los criterios de segmentación de la NIC 11 se aplicarán entonces a cualquier componente del acuerdo que sea un contrato de construcción.
- 9 La siguiente discusión se refiere a un acuerdo para la construcción de inmuebles pero también se puede aplicar a un componente de la construcción de un inmueble, identificado dentro de un acuerdo que incluye otros componentes.

Determinación de si el acuerdo está dentro del alcance de la NIC 11 o de la NIC 18

- 10 La determinación de si un acuerdo para la construcción de inmuebles está dentro del alcance de la NIC 11 o de la NIC 18 dependerá de las condiciones del mismo y de todos los hechos y circunstancias que de él se deriven. Esta determinación implicará la realización de juicios con respecto a cada acuerdo.
- 11 La NIC 11 se aplicará cuando el acuerdo cumpla la definición de un contrato de construcción, según el párrafo 3 de la NIC 11 «un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos ...». Un acuerdo para la construcción de inmuebles cumple la definición de un contrato de construcción, cuando el comprador sea capaz de especificar los elementos estructurales más importantes del diseño del inmueble antes de que comience la construcción, y/o los cambios estructurales más importantes una vez esté la construcción en curso (independientemente de que se ejerza o no esa capacidad). Cuando se aplique la NIC 11, el contrato de construcción también incluirá cualesquiera contratos o componentes para la prestación de servicios directamente relacionados con la construcción del inmueble, de conformidad con el párrafo 5(a) de la NIC 11 y el párrafo 4 de la NIC 18.
- 12 Por el contrario, un acuerdo para la construcción de inmuebles en el que los compradores tengan sólo una capacidad limitada para influir en el diseño del inmueble, por ejemplo seleccionar un diseño a partir de un rango de opciones especificado por la entidad, o especificar sólo pequeñas variaciones del diseño básico, es un acuerdo de venta de bienes dentro del alcance de la NIC 18.

Contabilidad de ingresos ordinarios procedentes de la construcción de inmuebles

El acuerdo es un contrato de construcción

- 13 Cuando el acuerdo esté dentro del alcance de la NIC 11 y su resultado pueda estimarse de forma fiable, la entidad reconocerá el ingreso ordinario por referencia al grado de realización de la actividad del contrato, de conformidad con la NIC 11.
- 14 Podría ser que el acuerdo no cumpla la definición de un contrato de construcción y por ello, se incluya en el alcance de la NIC 18. En este caso, la entidad determinará si el acuerdo es de prestación de servicios o de venta de bienes.

El acuerdo es de prestación de servicios

- 15 Si no se requiere que la entidad adquiera y suministre materiales de construcción, el acuerdo puede ser sólo un acuerdo para la prestación de servicios, de conformidad con la NIC 18. En este caso, si los criterios del párrafo 20 de la NIC 18 se cumplen, la NIC 18 requiere que los ingresos ordinarios se reconozcan en función del grado de terminación de la prestación, aplicando el método del porcentaje de realización. Los requerimientos de la NIC 11 son, por lo general, aplicables al reconocimiento de los ingresos ordinarios y gastos asociados con esta transacción (NIC 18 párrafo 21).

El acuerdo es de venta de bienes

- 16 Si se requiere que la entidad proporcione servicios junto con los materiales de construcción para llevar a cabo su obligación contractual de entregar el inmueble al comprador, el acuerdo será de venta de bienes, y se aplicarán los criterios de reconocimiento de ingresos ordinarios establecidos en el párrafo 14 de NIC 18.
- 17 La entidad puede transferir al comprador el control y los riesgos y ventajas significativas inherentes a la propiedad de la obra en curso en su estado actual, como construcción en curso. En este caso, si todos los criterios del párrafo 14 de la NIC 18 se cumplieren de forma continua a medida que la construcción se realiza, la entidad reconocerá los ingresos ordinarios por referencia al grado de terminación, utilizando el método del porcentaje de realización. Los requerimientos de la NIC 11 son, por lo general, aplicables al reconocimiento de los ingresos ordinarios y gastos asociados con esta transacción.

- 18 La entidad puede transferir al comprador el control y los riesgos y ventajas significativas inherentes a la propiedad en el inmueble de forma total en un único momento (por ejemplo en el momento de la realización, en, o después de la entrega). En este caso, la entidad reconocerá los ingresos ordinarios sólo cuando se satisfagan todos los criterios del párrafo 14 de la NIC 18.
- 19 Cuando se requiera que la entidad realice trabajos posteriores en el inmueble ya entregado al comprador, ésta reconocerá un pasivo y un gasto, como establece el párrafo 19 de la NIC 18. El pasivo se valorará según lo dispuesto en la NIC 37. Cuando se requiera que la entidad entregue posteriormente bienes o servicios que sean identificables de forma separada del inmueble ya entregado al comprador, ésta habría de identificar los bienes o servicios pendientes como un componente separado de la venta, como señala el párrafo 8 de esta Interpretación.

Información a revelar

- 20 Cuando una entidad reconozca ingresos ordinarios utilizando el método del porcentaje de realización para acuerdos que cumplan todos los criterios del párrafo 14 de la NIC 18 de forma continua a medida que la construcción se realiza (véase el párrafo 17 de esta Interpretación), revelará:
- a) cómo determina los acuerdos que cumplen todos los criterios del párrafo 14 de la NIC 18 de forma continua a medida que la construcción se realiza;
 - b) el importe de los ingresos ordinarios que surgen de estos acuerdos en el ejercicio; y
 - c) los métodos aplicados para determinar el grado de realización del contrato en curso.
- 21 Para los acuerdos descritos en el párrafo 20 que estén en curso en la fecha en la que se informa, la entidad revelará también:
- a) el importe agregado de los costes incurridos y los beneficios reconocidos (menos las correspondientes pérdidas reconocidas) hasta la fecha; y
 - b) el importe de los anticipos recibidos.

MODIFICACIONES DEL APÉNDICE DE LA NIC 18

- 22-23 [Modificación no aplicable a la parte normativa numerada]

FECHA DE VIGENCIA Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- 24 Una entidad aplicará esta Interpretación en los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2009. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase esta Interpretación en un ejercicio que comenzase antes del 1 de enero de 2009, revelará ese hecho.
- 25 Los cambios en las políticas contables se contabilizarán de acuerdo con la NIC 8.
-