



**Gisela Bertolino**  
**Andrea Chiurchiú**  
**Teresa Díaz**  
**Stella Galante**  
**Nélida Pozzi**  
**Diana Suardi**

*Instituto de Investigaciones Teóricas y Aplicadas de la Escuela de Contabilidad*

## **EL MODELO DE REVALUACIÓN EN LAS NORMAS CONTABLES PROFESIONALES**

### **1. Introducción**

Los bienes de uso suelen ser uno de los rubros más significativos dentro del activo de las empresas, por lo que el criterio que se adopte para su medición periódica resulta relevante en la medición del patrimonio y los resultados. En este sentido, se presentan dos alternativas: utilizar los costos de producción o adquisición originales (modelo de costo), o bien emplear valores corrientes (modelo de revaluación). En general, puede afirmarse que el empleo de valores corrientes permite lograr un mayor acercamiento a la realidad económica y, por ende, un mejor cumplimiento de los objetivos de los estados contables.

Los entes que opten por aplicar las normas contables locales, deberán efectuar la medición periódica de sus bienes de uso conforme a los criterios establecidos en la RT 17<sup>1</sup>, cuya versión original contemplaba exclusivamente el modelo de costo, pero que a partir de la modificación introducida en el año 2011 admite, con carácter opcional, el modelo de revaluación para la medición de los bienes de uso, excepto activos biológicos (FACPCE, RT 31/2011).

La RT 31 plantea algunas inconsistencias con los principios y criterios generales enunciados en el marco conceptual. Asimismo, su aplicación involucra algunos aspectos que deberían ser revisados, entre los que se destacan: la terminología utilizada, los requisitos para su aplicación, los procedimientos aplicables para la obtención de los valores razonables de los bienes cuando no existen mercados activos, la imputación de las diferencias entre los importes surgidos de la revaluación y las mediciones contables previas de los bienes revaluados, la determinación del significado del "saldo de revaluación" y su tratamiento posterior, entre otros. En este trabajo se efectúa un análisis crítico del modelo de revaluación descrito en el RT 31 con el objetivo de contribuir a que su aplicación resulte de utilidad para satisfacer las necesidades de información de los usuarios de los estados contables.

### **2. Resolución Técnica Nº 31: Incorporación del modelo de revaluación a la RT 17**

En el año 2011 se aprobó la Resolución Técnica Nº 31<sup>2</sup>, que modifica el texto de la RT 17

---

<sup>1</sup> FACPCE, Resolución Técnica Nº 17. "Normas contables profesionales: desarrollo de cuestiones de aplicación general", 2000.

<sup>2</sup> FACPCE, Resolución Técnica Nº 31. "Modificación de las Resoluciones Técnicas Nº 9, 11, 16 y 17. Introducción del modelo de revaluación de bienes de uso excepto activos biológicos", 2011.



para incorporar, con carácter opcional, el modelo de revaluación para la medición de los bienes de uso, excepto activos biológicos. En consecuencia, conforme a la redacción actual de la sección 5.11 de la RT 17, para la medición contable posterior a su reconocimiento inicial se permite optar por el modelo de costo o el modelo de revaluación.

La RT 31 describe el modelo de revaluación de manera muy similar a la Norma Internacional de Contabilidad N° 16 (NIC 16)<sup>3</sup>, incluyendo las siguientes cuestiones: bases para el cálculo de los valores revaluados, frecuencia de las revaluaciones, tratamiento de la depreciación acumulada, tratamiento uniforme de clases de bienes de uso, contabilización de la revaluación, tratamiento del saldo por revaluación, efecto de la revaluación de los bienes de uso sobre el impuesto a las ganancias, y requisitos para la contabilización de revaluaciones.

La norma establece que los importes revaluados podrán obtenerse por el trabajo realizado por personal propio o mediante servicios de un tasador o especialista en valuaciones que reúna condiciones de idoneidad y de independencia respecto de la entidad. Para su determinación deberán considerarse las siguientes bases, en orden jerárquico:

- a) Bienes para los que existe un mercado en su condición actual: en base al valor de mercado para su venta al contado.
- b) Bienes para los que no existe un mercado activo en su condición actual, pero existe dicho mercado activo para bienes nuevos equivalentes en capacidad de servicio: en base al valor de mercado para la venta al contado de los bienes nuevos, neto de las depreciaciones acumuladas que corresponda calcular.
- c) Bienes para los que no existe un mercado activo en las formas previstas en los apartados a) y b): (i) al valor estimado a partir de la utilización de técnicas de valuación que arriben a valores del presente o descontados a partir de importes futuros; o (ii) al importe estimado a partir de un costo de reposición, pero computando las depreciaciones que correspondan.

En cuanto a la frecuencia de las revaluaciones, indique que las mismas se harán con una regularidad que permita asegurar que el importe contable no difiera significativamente del valor razonable a la fecha de cierre del período. Los elementos de los bienes revaluados que experimentan cambios significativos y frecuentes en su valor razonable necesitarán revaluaciones cada vez que se presenten estados contables. Tales revaluaciones serán innecesarias para elementos integrantes de los bienes revaluados que experimenten variaciones no significativas en su valor razonable. Para este tipo de bienes, pueden ser suficientes revaluaciones practicadas con una frecuencia de entre tres y cinco años.

Para el tratamiento de las diferencias entre los importes revaluados y los valores de libros, la RT 31 indica que:

- Los mayores valores se acreditarán directamente a una cuenta que se denominará Saldo por revaluación, integrante del patrimonio neto, que se expondrá en el rubro Resultados diferidos en el Estado de evolución del patrimonio neto. Sólo se reconocerán como ganancias del período cuando reviertan una disminución por revaluación antes reconocida en el resultado del ejercicio, o bien originen la recuperación de pérdidas por desvalorización contabilizadas en el pasado para ese mismo activo.
- Las disminuciones de valor se reconocerán como resultados del período, excepto que se tratara de bienes revaluados anteriormente y hubiera saldo en la cuenta Saldo por revaluación generado por el mismo activo.

<sup>3</sup> IASB, Norma Internacional de Contabilidad N° 16 (NIC 16) "Propiedades, Planta y Equipo", 2005.



El saldo por revaluación de un elemento de bienes revaluados podrá ser transferido directamente a resultados no asignados cuando se produzca la baja de ese elemento, o en un momento posterior. Sin embargo, una parte del saldo por revaluación podrá transferirse a resultados no asignados a medida que el activo sea consumido. En caso de que la citada transferencia sea en proporción al consumo del activo, el importe a transferir será igual a la diferencia entre la depreciación calculada sobre el valor revaluado y la calculada sobre su costo original. Las transferencias desde el saldo por revaluación a los resultados no asignados, no pasarán por el resultado del período.

A fin de facilitar la comprensión y aplicación práctica de las normas contenidas en la RT 31, el Consejo Emisor de Normas de Contabilidad y Auditoría (CENCyA) aprobó el Informe N° 2 denominado Introducción al modelo de revaluación de bienes de uso, excepto activos biológicos, y criterios de medición para las nuevas categorías de activos "propiedades de inversión" y "activos no corrientes destinados para la venta (incluyendo los retirados de servicio)". El informe está estructurado en dos partes. En la primera parte se formulan preguntas que habitualmente pueden plantearse sobre el modelo de revaluación, y sus respuestas. En la segunda, se presentan algunos ejemplos de aplicación de las disposiciones contenidas en al RT 31.

Adicionalmente, se aprobó en junio de 2014 la Interpretación N° 7 de Normas Profesionales "Modelo de revaluación de bienes de uso (excepto activos biológicos) y tratamiento contable de las propiedades de inversión (Resolución Técnica N° 31)", de aplicación obligatoria, con el objetivo de contribuir a la adecuada aplicación de la norma, que provee guías sobre diversos aspectos que se consideran aceptables para resolver algunas situaciones incorporadas por la RT 31.

Si bien la incorporación del modelo de revaluación trae aparejada la posibilidad de asignar a los bienes de uso mediciones más cercanas a la realidad económica, no puede soslayarse que resulta inconsistente con las reglas generales establecidas en el marco conceptual en materia de criterios de medición, los que deberán seleccionarse teniendo en cuenta el destino más probable de los activos y la intención y posibilidad de cancelación inmediata de los pasivos. En el caso de los activos se utilizarán valores corrientes cuando su destino sea la venta o la negociación inmediata, para los restantes bienes las mediciones se basarán en sus costos originales.

La adopción de los costos históricos como único criterio para la medición de los bienes de uso y otros activos no destinados a la venta, tal como lo planteaba la versión original de la RT 17, encuentra como antecedente una propuesta de López Santiso<sup>4</sup> que postula la aplicación de criterios mixtos de valuación:

- 1) para los activos móviles y pasivos a terceros, los valores de costo original en su caso ajustados por inflación, los valores nominales, la valuación a valores de realización o a costos de reposición, según correspondiera a la característica de cada rubro;
- 2) para los activos de carácter fijo, los valores históricos del momento de ingreso al patrimonio de cada parte, reexpresados en moneda homogénea.

### **3. Algunas cuestiones de aplicación del modelo de revaluación**

Como es sabido, los estados contables deben brindar información confiable para que la misma resulte de utilidad para los usuarios. La RT 31 plantea algunas inconsistencias con los principios y criterios generales enunciados en el marco conceptual. Asimismo, su aplicación involucra algunos aspectos que deberían ser revisados, entre los que se

---

<sup>4</sup> LÓPEZ SANTISO, H., "Un modelo contable globalizador: el modelo de valores económico-contables", trabajo presentado en la XXI Conferencia Interamericana de Contabilidad, Cancún, 1995.



destacan: la terminología utilizada, los requisitos para su aplicación, los procedimientos aplicables para la obtención de los valores razonables de los bienes cuando no existen mercados activos, la imputación de las diferencias entre los importes surgidos de la revaluación y las mediciones contables previas de los bienes revaluados, la determinación del significado del “saldo de revaluación” y su tratamiento posterior, entre otros.

### 3.1. La incorporación del valor razonable

La RT 31, que incorpora el modelo de revaluación en la RT 17, no sólo adopta criterios muy similares a los contenidos en la NIC 16, sino que también utiliza conceptos y terminología característicos de las normas internacionales. En particular, introduce el concepto de “valor razonable”<sup>5</sup> para arribar al valor revaluado de los bienes de uso, definiéndolo como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción de contado, realizada en condiciones de independencia mutua. Esta definición es coincidente con la efectuada por las normas internacionales con anterioridad a la NIIF 13<sup>6</sup> y se caracteriza por no especificar si se considera que el ente está comprando o vendiendo el activo a los fines de establecer el valor razonable.

La NIIF 13 se emitió como resultado del trabajo conjunto llevado a cabo por el IASB y del FASB con el objetivo de desarrollar requerimientos comunes para medir el valor razonable y para revelar información sobre las mediciones del valor razonable de acuerdo con las NIIF y los principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) de los EE.UU. Es de destacar que, con anterioridad a su emisión, dichos requerimientos estaban dispersos, y en muchos casos no articulaban una medición u objetivo de información a revelar claros.

Esta norma define el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. En esta nueva definición queda claro que el valor razonable es un precio de salida basado en el mercado en el momento presente, aunque mantiene la idea de un intercambio entre partes interesadas y debidamente informadas no relacionadas de la definición anterior.

En síntesis, la norma nacional brinda una definición de valor razonable que admite tanto valores de entrada como de salida, a diferencia de la NIIF 13 que claramente indica que se trata de un valor de salida. No obstante, probablemente con el objetivo de salvar esta discrepancia, la Interpretación N° 7 establece que el importe a considerar en la determinación del valor razonable del bien revaluado es el que la entidad recibiría por vender el activo en cuestión (“precio de salida”).

En rigor, no hubiera sido necesaria la introducción de la expresión “valor razonable” en la norma nacional, toda vez que las bases para el cálculo de los valores revaluados que enuncia la RT 31 se encuadran dentro de los denominados “valores corrientes”.

En general se entiende que los valores corrientes son valores determinados a la fecha de la medición contable y, por lo tanto, representativos de la riqueza poseída a ese momento. Fowler Newton<sup>7</sup> expresa que el concepto de valores corrientes engloba a una serie de

<sup>5</sup> La RT 31 modificó la Sección 6.2 – Criterios de medición – de la segunda parte de la RT 16, para agregar, entre los atributos a considerar para la medición periódica de los activos, “su valor razonable”.

<sup>6</sup> IASB, Norma Internacional de Información Financiera N° 13 (NIIF 13) “Medición del Valor Razonable”, 2011.

<sup>7</sup> Folwler Newton, E., “Cuestiones Contables Fundamentales”, 5° Edición, La Ley, Buenos Aires, 2011, pp. 231-236.



atributos de los activos, entre los que menciona: valor razonable, ajustes al valor razonable por costos de transporte, valor neto de realización, costo corriente del activo y costo corriente de la capacidad de servicio del activo.

En Argentina la teoría de los valores corrientes ha sido ampliamente desarrollada por la doctrina y, desde el punto de vista normativo, existen experiencias previas en la aplicación de valores corrientes como criterio de medición periódica de los bienes de uso.

Como uno de los principales antecedentes de la adopción de valores corrientes en América se puede citar a la XI Conferencia Interamericana de Contabilidad (C.I.C.) celebrada en Puerto Rico en septiembre de 1974. En la misma se difunde un nuevo enfoque doctrinario que propone el reconocimiento de los cambios en los precios específicos de los bienes como una forma de aproximar la contabilidad a la economía. No puede dejar de reconocerse la influencia que ejerció en esta corriente de opinión el Informe Sandilands, redactado por un grupo de expertos a petición del gobierno británico y publicado en 1975, referido al tratamiento del tema contabilidad e inflación, el que arriba a tres conclusiones:

- Los estados contables deben incluir información sobre cambios en costos y precios.
- Las prácticas o convenciones contables existentes no son adecuadas.
- La contabilidad que utilice valuación a costos corrientes permite informar mejor sobre la influencia que tienen los cambios en los precios y costos del negocio mucho más claramente que las convenciones contables existentes.

En la XII C.I.C. celebrada en Canadá en mayo de 1977 se presenta un trabajo donde la Argentina, como país coordinador, tiene una destacada actuación. Dicho trabajo se tituló "Replanteo de la Teoría Contable"; en él se enuncian los principales fundamentos del modelo de valores corrientes. En las sucesivas conferencias interamericanas se siguió profundizando la aplicación de valores corrientes no lográndose consenso en cuanto al destino contable de los resultados por tenencia, fundamentalmente de los generados por los activos a largo plazo.

En nuestro país, en 1980 se publicó el Informe N° 6 del C.E.C.Y.T: "Replanteo de la Técnica contable". El mismo persiguió el propósito de formular un replanteo del funcionamiento de la disciplina contable para encontrarle una estructura lógica que permitiera dar respuesta a diversos problemas sin tener que recurrir a procedimientos de emergencia. Del análisis que realiza concluye que para lograr su objetivo debe propiciarse el acercamiento de la contabilidad a la economía y así sustenta la utilización de valores corrientes como norma general de valuación.

Desde el punto de vista normativo, la versión original de la RT 6<sup>8</sup> constituye un antecedente claro de la aceptación de los "revalúos técnicos realizados por expertos" como criterio de medición de los bienes de uso. Posteriormente, la hoy derogada RT 10<sup>9</sup> significó un avance importante respecto de la RT 6 en lo que hace a la utilización de valores corrientes para la medición periódica de estos bienes, ya que no sólo establecía mayores precisiones en cuanto a los valores corrientes a asignar sino que también fijaba pautas para el tratamiento contable de la diferencia surgida de la revaluación, incluyendo el tratamiento posterior de la "reserva especial".

<sup>8</sup> FACPCE, Resolución Técnica N° 6. "Estados contables en moneda homogénea", 1984.

<sup>9</sup> FACPCE, Resolución Técnica N° 10. "Normas contables profesionales", 1992.



### **3.2. Procedimientos aplicables para la obtención de los valores razonables de los bienes cuando no existen mercados activos**

Las empresas que opten por aplicar el modelo de revaluación para realizar la medición periódica de al menos alguna de sus clases de bienes de uso, entendiéndose como tal al conjunto de activos de similar naturaleza y uso en las operaciones de la entidad, deberán aplicar las bases que establece la RT 31 a los fines de determinar el valor razonable.

La RT 31 define valor razonable como "el importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción de contado, realizada en condiciones de independencia mutua".

La norma fija tres categorías posibles:

- a) bienes para los que existe un mercado activo en su condición actual;
- b) bienes para los que no existe un mercado activo en su condición actual, pero existe dicho mercado activo para bienes nuevos; y
- c) bienes para los que no existe un mercado activo ni en su condición actual ni para bienes nuevos.

La norma incluye tres técnicas de valoración, la del enfoque del mercado - aplicables a los bienes incluidos en a) y b) -, la del enfoque del ingreso y la del enfoque del costo, ambas aplicables a los bienes incluidos en c).

En el caso de los bienes para los que existe un mercado activo en su condición actual se tomará su valor de mercado por la venta de contado, y para los bienes para los que no existe un mercado activo en su condición actual, pero existe dicho mercado activo para bienes nuevos se tomará su valor de mercado por la venta de contado neto de las depreciaciones acumuladas que corresponda calcular para convertir el valor de los bienes nuevos a un valor equivalente al de los bienes usados.

En cambio, para los bienes para los que no existe un mercado activo ni en su condición actual ni para bienes nuevos, el valor razonable se determinará en base a los flujos futuros (por ejemplo de efectivo o ingresos) descontados o en base a un costo de reposición, pero computando las depreciaciones que correspondan según la vida útil ya consumida de los bienes. Esta situación puede presentarse respecto de bienes de características particulares o que normalmente podrían ser vendidos como parte de una unidad de negocios en funcionamiento y no en forma individual (por ejemplo, una línea de producción) u otro tipo de bienes. En este supuesto se deja de lado la regla de revaluar "bien por bien" por no existir un mercado para este tipo de bienes o para el conjunto de bienes que lo conforman.

Existe un orden jerárquico respecto de las bases utilizadas para el cálculo de los valores revaluados. En este sentido la Interpretación N° 7 indica: "La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados en mercados activos para activos idénticos u otros datos de entrada observables relevantes y la prioridad más baja al valor razonable calculado utilizando datos de entrada no observables. Las técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable maximizarán el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizarán el uso de datos de entrada no observables".

Como se ve algunas mediciones son más complejas que otras. En principio parecería no tener demasiada dificultad obtener los valores razonables de los bienes para los que existe un mercado activo, en cualquiera de sus variantes. Para los restantes bienes (incluidos en el inciso c) su medición a valor razonable envuelve incertidumbres acerca de la ocurrencia de eventos futuros o sus resultados y los valores razonables obtenidos incluirán el uso de juicios realizados como parte del proceso de medición, ya que si se utiliza un modelo de



flujos descontados habrá que estimar el flujo futuro de fondos así como la tasa adecuada para efectuar la actualización.

Sin embargo, ni en el punto donde se describe el modelo de revaluación en la RT 17 ni en la citada interpretación, se aclara cómo deberían calcularse los flujos futuros. Ante este vacío normativo, para esclarecer el procedimiento de cómo aplicar el modelo de flujos descontados, el ente deberá aplicar la solución que brinda la misma norma ante cuestiones no previstas<sup>10</sup>. Por ejemplo, podrá encontrar algunos lineamientos en las pautas fijadas para estimar los flujos de fondos para obtener el valor de uso de los bienes<sup>11</sup>, sin embargo habrá que tener en cuenta que la agrupación de bienes que se realiza para efectuar la comparación con el valor recuperable puede no coincidir, ya que no se persigue el mismo objetivo.

Luego, podrá recurrir a la normativa internacional. En la NIIF 13 se desarrolla minuciosamente este tema estableciendo que: "El valor presente (que es una aplicación del enfoque de ingresos) es una herramienta usada para vincular las cantidades futuras inciertas (flujos de efectivo o valores) a una cantidad presente usando una tasa de descuento que sea consistente con el valor que maximiza el comportamiento. La medición hecha a valor razonable de un activo o pasivo, usando el valor presente, tiene que capturar los siguientes elementos desde la perspectiva de los participantes en el mercado a la fecha de medición:

- (a) un estimado de los flujos de efectivo futuros del activo o pasivo que se esté midiendo;
- (b) las expectativas sobre las variaciones posibles en la cantidad y/o cronograma de los flujos de efectivo que representen la incertidumbre inherente en los flujos de efectivo;
- (c) el valor del dinero en el tiempo, representado por la tasa en activos monetarios libres de riesgo que tengan fechas de maduración o duraciones que coincidan con el período cubierto por los flujos de efectivo y no tengan ni incertidumbre en el cronograma ni riesgo de incumplimiento para el tenedor (tasa de interés libre de riesgo);
- (d) el precio por incorporar la incertidumbre inherente en los flujos de efectivo (prima por el riesgo);
- (e) otros factores que en las circunstancias serían considerados por los participantes en el mercado."

Dado las distintas cuestiones que involucra la determinación de los valores descontados a partir de importes futuros, se considera importante incluir en la normativa nacional pautas a considerar en las estimaciones referidas a los flujos de efectivo y tasas de descuento a utilizar, a los fines de lograr mediciones más confiables.

### **3.3. Acerca de quiénes deben realizar el revalúo y quiénes deben aprobarlo**

La RT 31 establece que "los importes revaluados de los bienes de uso podrán obtenerse por el trabajo realizado por personal propio o mediante servicios de un tasador o especialista en valuaciones que reúna condiciones de idoneidad y de independencia respecto de la entidad". Agrega también que se debe dejar documentada la información utilizada para

<sup>10</sup> Resolución Técnica N° 17. Sección 9: Cuestiones no previstas.

<sup>11</sup> Resolución Técnica N° 17. Sección 4.4.4.: Estimación de los flujos de fondos y Sección 4.4.5.: Tasas de descuento.



hacer el trabajo.

Llama la atención la amplitud de criterio expresado por la norma para proponer quien debe realizar el trabajo, porque se puede elegir entre:

- personal propio, o sea personal dependiente de la entidad, sin requerirse que deba tratarse de personal técnico que tenga cierta especialidad, con la única condición que deba dejar documentada la fuente de información utilizada; o
- tasador o especialista en valuaciones, o sea personal externo a la entidad, para el que se exige condiciones de idoneidad y de independencia, requiriéndose también la condición referida a la necesidad de documentación de la información utilizada para realizar el trabajo.

En cuanto a la contabilización de revaluaciones, la RT 31 establece que deberá contarse con la aprobación del respectivo órgano de administración, lo que implicará la existencia de:

- a) apropiada documentación de respaldo de dicha medición;
- b) una política contable escrita y aprobada por el mismo órgano de administración, que describa el método o la técnica de valuación adoptada; y
- c) mecanismos de monitoreo y confirmación de que dicha política contable haya sido aplicada en la preparación de los estados contables.

Por su parte la Comisión Nacional de Valores (CNV), a través de la Resolución General Nº 576/2010, exige obligatoriamente la intervención de valuadores independientes contratados externamente. En este sentido las normas (texto ordenado 2013 – capítulo III) expresan:

“para la realización de revaluaciones para propiedades, planta y equipo y la determinación de valores razonables para propiedades de inversión, se deberá contar obligatoriamente con la participación de expertos valuadores independientes contratados externamente. Estos expertos valuadores actuarán como asesores del Directorio, quien asume la responsabilidad final de la medición. El Directorio es a su vez responsable por la presentación de la documentación de respaldo y metodología seguida para la medición preparada por el experto valuador a su Comité de Auditoría, si este órgano existiera y en caso de que lo requiera, a la Comisión Fiscalizadora y a los auditores externos con vistas a la emisión de sus respectivos informes sobre los estados financieros de la entidad”.

De manera que siempre la aprobación del trabajo realizado es responsabilidad del órgano administrador, y en este sentido las normas de la CNV coinciden con lo señalado en la RT 31. En rigor, no existe consenso en cuanto a que los importes surgidos de un revalúo deben ser sometidos a una aprobación especial por parte de los órganos de administración. En este sentido, Fowler Newton<sup>12</sup> considera que esta aprobación es innecesaria porque dichos órganos: a) deben tratar los estados financieros que incluyen a tales importes, b) están sujetos a responsabilidades civiles o penales en los casos en que dichos estados contengan información falsa o incompleta.

No puede negarse la validez de los argumentos que esgrime el citado autor. No obstante, este requisito encuentra justificación en los antecedentes que registra nuestro país respecto de la contabilización de revaluaciones de bienes de uso, durante la vigencia de la RT 10, con meros fines de “maquillaje” de los estados contables, por parte de empresas con pérdidas reiteradas. Estos abusos fueron los que llevaron a la CNV a prohibir la contabilización de revalúos técnicos a partir del 30/09/1992, aduciendo, entre otras razones,

<sup>12</sup> Fowler Newton E, (2010) “Contabilidad Superior”. La Ley, pág. 532



que las normas profesionales no establecían pautas específicas y detalladas para la realización de revalúos técnicos que permitieran efectuar fácilmente su verificación por terceros (CNV, Resol. N° 205/92). Como ya se dijera, las normas actuales de la CNV admiten la contabilización del revalúo técnico, aunque establecen requisitos más estrictos que los contenidos en las normas contables profesionales.

Las normas de la Inspección General de Justicia (IGJ), si bien no admiten<sup>13</sup> la contabilización de revalúos técnicos de bienes de uso y bienes de naturaleza similar por parte de sociedades por acciones o sociedades de responsabilidad limitada que alcancen el capital fijado por el art. N° 299, inc 2 de la ley de sociedades comerciales, indican que el valor revaluado de dichos bienes podrá exponerse en la información complementaria mediante una nota, debiéndose cumplir los siguientes requisitos:

1. Aprobación del revalúo por los órganos de administración y gobierno de la sociedad, incluyendo el asunto como punto expreso del orden del día
2. Presentación a la Inspección General de Justicia de:
  - a) Primer testimonio de escritura pública o instrumento privado original con los recaudos del artículo 36, incisos 1 y 2, conteniendo la transcripción de las actas de la reunión de directorio o gerencia y de la asamblea –con su registro de asistencia– o reunión de socios en que fueron aprobados el revalúo técnico, su fecha de efectos y la diferencia a exponer en nota a los estados contables;
  - b) Ejemplar original de la publicación de los avisos de convocatoria a la asamblea (artículo 237, Ley N° 19.550), salvo que ésta haya sido unánime; si se trata de sociedad de responsabilidad limitada, el dictamen de precalificación debe expedirse sobre el cumplimiento de las formalidades de convocatoria, citación o consulta a los socios;
  - c) Inventario resumido de los bienes revaluados, con indicación de su lugar de origen, amortizaciones, valor residual anterior al revalúo, valor resultante de la revaluación y diferencia a contabilizar; deberá estar firmado por contador público;
  - d) Informe de perito con título universitario habilitante y que posea especialización por la clase de bienes revaluados, que justifique fehacientemente, mediante la metodología aplicada, el mayor valor de los mismos;
  - e) Dictamen de precalificación suscripto por graduado en ciencias económicas.

Cabe aclarar que la IGJ, a través de la Resolución 11/2012 estableció que las entidades que adopten las NIIF podrán utilizar el método de revalorización previsto en las NIC N° 16 y NIC N° 40 de aquellas normas —o las que en el futuro las reemplacen—, el que requerirá conformidad administrativa previa de este organismo, sujeta al cumplimiento de ciertos requisitos que la misma enumera.

#### **3.4. Aplicación del modelo cuando exista incertidumbre respecto de la contribución de los bienes revaluados a los futuros flujos de efectivo**

La RT 31 establece una restricción a la aplicación del modelo de revaluación. El mismo no podrá ser utilizado para activos o clase de activos integrantes de bienes de uso (excepto activos biológicos), cuando la contribución de tales bienes a los futuros flujos de efectivo sea incierta. La existencia de una incertidumbre acerca de la recuperabilidad del mayor valor que sería incorporado a los referidos activos, en el caso de procederse a su revaluación,

<sup>13</sup> Resolución N° 7/2005. Art. 275.



tornará inaceptable la adopción de dicho modelo. Si en un ejercicio posterior a la adopción del modelo de revaluación, se manifestara incertidumbre con relación a la recuperabilidad del valor de esos activos revaluados, no se podrá contabilizar una nueva revaluación que incremente sus valores, en tanto se mantenga la referida incertidumbre.

Es evidente que la existencia de incertidumbre dependerá de los criterios aplicados para determinar el valor razonable: valor de mercado o valor estimado. Si el valor razonable del activo fuese su valor de mercado, la única diferencia entre el valor razonable y su valor recuperable sería los costos incrementales que se deriven directamente de la enajenación o disposición del activo. En este supuesto no debería existir incertidumbre sobre la recuperabilidad del valor revaluado, porque la medición contable coincide con su valor recuperable, a excepción del caso en que los costos relacionados con la enajenación del bien que deben deducirse sean altamente significativos.

En cambio, si el valor razonable del activo se determinase con un criterio distinto de su valor de mercado, por ejemplo, a partir de una estimación de flujos netos de fondos futuros, se debería evaluar la existencia o no de incertidumbre acerca de la recuperabilidad del mayor valor, como paso previo a la adopción del modelo o a la registración una nueva revaluación.

La RT 31 no define ni da pautas específicas para determinar la existencia de incertidumbre acerca de la recuperabilidad del mayor valor a reconocer para dichos activos. En principio, y en base a las normas vigentes, debería entenderse que la contribución a los flujos futuros de efectivo de los activos objeto de la revaluación es "incierto" en todos aquellos casos en que no pueda estimarse que la probabilidad de su concreción sea "alta".

Este aspecto es tratado en la Interpretación N° 7, que plantea como primer interrogante: "¿Cuándo debe entenderse que existe incertidumbre respecto de la recuperabilidad del mayor valor que sería incorporado a los activos o clases de activos integrantes de bienes de uso (excepto activos biológicos), en el caso de procederse a su revaluación?". La respuesta es: "Existen distintos grados de incertidumbre en todas las determinaciones sobre la contribución a los flujos futuros de efectivo de todos los activos de una entidad diferente del efectivo. A los efectos de la utilización del modelo de revaluación, se entenderá que la contribución a los flujos futuros de efectivo de los activos objeto de la revaluación es 'incierto' cuando se estime que haya menos probabilidad de ocurrencia o concreción que de lo contrario."

La interpretación adopta un criterio que no es consistente con los conceptos y principios que emanan del Marco Conceptual. En efecto, la RT 16 define a los activos en la sección 4.1.1., indica en el quinto párrafo: "La contribución de un bien a los futuros flujos de efectivo o sus equivalentes debe estar asegurada con certeza o esperada con un alto grado de probabilidad y puede ser directa o indirecta". Por lo tanto, un bien cuya contribución a los futuros flujos de efectivo o sus equivalentes sea "incierto" (o no sea altamente probable) no cumple con la definición de activo y por lo tanto no puede ser reconocido como tal. No parece, entonces, razonable adoptar un criterio distinto para el reconocimiento de "mayores valores" de activos.

Adicionalmente, la interpretación tampoco es consistente con las pautas que establece la sección 4.8. de la RT 17 para el reconocimiento de una contingencia desfavorable, entre las que se exige que la probabilidad de que tales efectos se materialicen sea alta.

### **3.5 Imputación de las diferencias entre los importes surgidos de la revaluación y las mediciones contables previas de los bienes revaluados**

La aplicación del modelo de revaluación descrito en la RT 31 implica medir el activo a su valor razonable. La diferencia entre el valor razonable y la medición contable del activo



revaluado debe imputarse de acuerdo a las siguientes pautas:

- a) Si de la revaluación surge un incremento del valor del activo, la diferencia se acredita directamente al patrimonio neto bajo la denominación "saldo por revaluación" (que integra el rubro resultados diferidos), salvo que constituya una reversión de una disminución por revaluación o de una desvalorización reconocida en los resultados de ejercicios anteriores para los mismos bienes que se revalúan. En este último caso, primero se reconocerá en el resultado del ejercicio hasta el monto de la pérdida original menos la depreciación adicional que se hubiera reconocido de no haberse registrado la desvalorización, y luego, si existe un remanente, se acreditará a la cuenta "Saldo por revaluación".
- b) Si de la revaluación surge una disminución del valor del activo, la misma se reconocerá en el resultado del ejercicio cuando se trate de la primera oportunidad en que se adopte el modelo. En posteriores revaluaciones, se imputará como un débito al "Saldo por revaluación" existente, y el remanente de dicha disminución, si lo hubiere, será reconocido en el resultado del ejercicio. El mencionado débito no podrá superar el monto de la revaluación neta de su depreciación contenido en el importe contable del correspondiente activo. De no existir "Saldo por revaluación", se reconocerá la totalidad de la disminución del valor del activo como un resultado negativo del período.

La imputación de la diferencia positiva surgida de una revaluación a una cuenta de patrimonio neto es inconsistente con el concepto de capital a mantener financiero adoptado por la RT 16, que determina que toda variación en el patrimonio que no responda a transacciones con los propietarios debe ser reconocida como resultado del período. Ésta no constituye la única excepción al concepto de capital a mantener que se observa en el esquema normativo. En efecto, la RT 9<sup>14</sup> incluye el rubro Resultados diferidos dentro del patrimonio neto, definiéndolo como "aquellos resultados que, de acuerdo con lo establecido por las normas contables profesionales, se imputan directamente a rubros específicos del patrimonio neto, manteniéndose en dichos rubros hasta que por la aplicación de las citadas normas deban o puedan imputarse a resultados del ejercicio o a resultados no asignados, según lo dispuesto para cada caso".

El tratamiento descrito tampoco implica la adopción del concepto de mantenimiento del capital físico. En este sentido, Fowler Newton<sup>15</sup> argumenta que los bienes revaluados no necesariamente definen la capacidad operativa del ente y podrían estar (y generalmente están) parcialmente financiados con pasivo.

Más allá de la inconsistencia planteada, la imputación de los mayores valores a una cuenta de patrimonio neto encuentra justificación en la incertidumbre existente respecto de la realización de las ganancias por tenencia de los activos fijos (a largo plazo). Este tratamiento presenta antecedentes en la normativa contable argentina. En efecto, la RT 6 y la RT 10, que admitían la medición de los bienes de uso a valores corrientes, imputaban la diferencia positiva al patrimonio neto. La RT 6 en su Anexo A, establecía que el mayor valor, con respecto al valor residual reexpresado en moneda de cierre, resultante de un revalúo técnico efectuado por especialistas y debidamente fundamentado, se incluyera en una reserva especial que formaba parte del patrimonio neto. En el mismo sentido, la RT 10 determinaba que los mayores valores provenientes de las variaciones de los valores específicos respecto a la evolución del índice de precios al por mayor nivel general debían incluirse en una reserva especial que forme parte del patrimonio neto, y que las disminuciones de valor se imputarían a resultados, salvo que se tratara de bienes

<sup>14</sup> FACPCE, Resolución Técnica N° 9. "Normas Particulares de Exposición Contable para entes comerciales, industriales y de servicios", 1987.

<sup>15</sup> Fowler Newton Enrique, obra citada, p. 537.



revaluados anteriormente y hubiera saldo en la Reserva especial, caso en el cual se debería desafectar la misma.

Como ya se dijera, la RT 31 establece reglas muy similares a las contenidas en la NIC 16. Sin embargo, esta última plantea que el incremento de valor de los bienes revaluados por aplicación del modelo de revaluación de propiedades, planta y equipos, se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio ("Superávit de revaluación"). La categoría "Otro resultado integral" forma parte del Estado de Resultado Integral de acuerdo a las normas internacionales de exposición (NIC 1)<sup>16</sup>, y comprende partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el resultado tal como lo requieren o permiten otras NIIF.

El Estado de Resultado integral muestra todos los cambios en el patrimonio que no procedan de transacciones con los propietarios en su condición de tales. La norma admite las siguientes alternativas para su presentación:

- (a) un único estado (con dos secciones), o
- (b) dos estados: uno que muestre los componentes del resultado (estado de resultados separado) y un segundo estado que comience con el resultado y muestre los componentes del otro resultado integral (estado del resultado integral).

Todas las partidas de ingreso y gasto de un período deben reconocerse en el resultado a menos que:

- se trate de la corrección de errores y el efecto de cambios en políticas contables (NIC 8)<sup>17</sup>, o
- alguna NIIF requiera o permita su presentación como componentes de Otro Resultado Integral (ORI).

El Marco Conceptual del IASB no define el resultado del período, ni proporciona criterios para distinguir las características de las partidas que deben incluirse en el resultado del período de aquellas que deben ser excluidas del mismo, por lo que pareciera ser conceptualmente correcto que este estado presente todos los cambios que no procedan de transacciones con los propietarios, de modo de respetar el concepto de mantenimiento del capital financiero. Sin embargo, una cuestión que el IASB aún no ha resuelto es el establecimiento de una base conceptual para separar el resultado del período del ORI.

En las normas contables argentinas no existe la categoría *otros resultados integrales*, los que pueden ser asimilados a los denominados *resultados diferidos* que se incluyen en el estado de evolución del patrimonio neto, provocando la aludida inconsistencia con el criterio de capital a mantener enunciado en el marco conceptual.

### 3.6 Tratamiento posterior del "Saldo de revaluación"

Con relación al tratamiento contable posterior del saldo de revaluación, cabrían las siguientes posibilidades:

- a) no desafectarlo;
- b) desafectarlo con crédito al resultado del período en proporción al consumo del bien o en oportunidad de la venta o baja de los bienes revaluados; o
- c) desafectarlo con crédito a resultados no asignados en proporción al consumo del bien o

<sup>16</sup> IASB, NIC 1 "Presentación de estados financieros". 2005

<sup>17</sup> IASB, NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores". 2008



en oportunidad de la venta o baja de los bienes revaluados.

La RT 31 establece que el saldo por revaluación no es distribuible ni capitalizable, y brinda la posibilidad de desafectarlo mediante la transferencia directa a resultados no asignados, siguiendo alguna de estas pautas:

- a) realizar la desafectación en forma proporcional al consumo del activo revaluado;
- b) realizar la desafectación cuando se produzca la baja del activo revaluado (por venta u otro motivo); o
- c) realizar la desafectación en algún momento posterior al de la baja del activo revaluado.

De una u otra forma, la transferencia se realizará a resultados no asignados, y en ningún caso constituirá un resultado del período. En consecuencia la contabilización del revalúo tiene incidencia en la medición de los resultados de los períodos posteriores, con un mayor cargo por amortización.

En el caso de la desafectación proporcional al consumo, el importe a transferir a resultados no asignados debe ser igual a la diferencia entre la depreciación contabilizada de acuerdo al valor revaluado del activo y la depreciación que hubiera correspondido realizar considerando el valor original.

Es importante destacar, que la norma no establece la obligatoriedad de la desafectación del saldo por revaluación, sino que plantea una opción, dejando a decisión del ente la conversión o no y el momento de la misma, en resultados distribuibles y capitalizables. Entonces, dependiendo del criterio adoptado por cada ente en cuanto la transferencia a resultados no asignados, podría existir un saldo por revaluación correspondiente a un bien que haya sido totalmente consumido, desafectado o vendido.

Conforme al tratamiento descrito, el saldo por revaluación debe representar, como mínimo, la sumatoria de los mayores valores residuales de cada activo revaluado, neto del efecto del pasivo por impuesto diferido. Pero, si la decisión del ente fue no transferir a resultados no asignados, el importe del saldo por revaluación será igual a la diferencia original entre el valor razonable y el valor contable al momento de la revaluación, neto del efecto del pasivo por impuesto diferido.

Como es sabido, la existencia de políticas contables alternativas conspira contra la calidad de una norma contable. En este caso particular, no se alcanza a percibir la necesidad de contemplar tratamientos alternativos. En este sentido sería más adecuado establecer la obligatoriedad de desafectar el saldo por revaluación en proporción al consumo de los bienes revaluados. De esta manera su saldo debería representar la diferencia entre la medición contable asignada a los bienes revaluados que permanecen en el activo y la que esos mismos tendrían si nunca hubieran sido revaluados, neta del efecto del impuesto diferido.

Los mayores valores surgidos de una revaluación son conceptualmente ganancias de tenencia. Su imputación a cuentas de patrimonio neto debiera interpretarse como un diferimiento en el reconocimiento de tales ganancias, por lo que su recupero con crédito a los resultados del ejercicio se presenta como la alternativa más consistente con el concepto de mantenimiento de capital financiero adoptado por la RT 16.

El criterio adoptado por la derogada RT 10, en cuanto al tratamiento posterior de la Reserva especial, se diferencia del descrito en los dos aspectos objetados, disponiendo la obligatoriedad de la desafectación en proporción al consumo de los bienes revaluados con crédito a los resultados del período, compensando las mayores depreciaciones surgidas de la revaluación con el recupero del saldo de revaluación. De esta manera la contabilización del revalúo permite obtener una mejor medición contable del activo y del patrimonio neto,



sin que se modifique la medición de los resultados no asignados y del ejercicio.

### **3.7 Necesidad de reflejar contablemente los efectos de la revaluación de los bienes de uso sobre el impuesto a las ganancias.**

El punto 5.11.1.1.2.8 de la RT 17 establece que los efectos de la revaluación de bienes de uso sobre el impuesto a las ganancias, al originar o modificar las diferencias entre el importe contable y la base impositiva de los bienes revaluados se contabilizarán y expondrán de acuerdo con el método del impuesto diferido.

Además agrega que en todos los casos en que tales diferencias tengan su contrapartida en el saldo por revaluación, el débito por la constitución del pasivo por impuesto diferido se imputará al mismo saldo por revaluación, sin afectar los resultados del ejercicio. Sin embargo, la reducción en el pasivo por impuesto diferido, a medida que se revierte la diferencia temporaria que lo generó, no se acreditará al saldo por revaluación sino que se incorporará al resultado del ejercicio. Esta imputación al resultado del ejercicio compensa el mayor impuesto corriente que se genera en cada ejercicio por la imposibilidad de deducir fiscalmente la porción de la depreciación correspondiente a la revaluación practicada.

Cuando se opte por el criterio de transferir el saldo por revaluación a resultados no asignados ya sea por retiro, disposición o consumo, tales transferencias deben efectuarse netas del correspondiente efecto del impuesto.

Las reglas antes enunciadas son consistentes con las establecidas por la misma norma para la contabilización del impuesto a las ganancias, que adopta el método del impuesto diferido. Este método permite conocer el crédito a aplicar o la deuda que generará un aumento en futuras declaraciones juradas impositivas, constituyendo activos y pasivos que reúnen la calidad de tales de acuerdo al marco conceptual de las normas argentinas y respeta el principio de lo devengado, reconociendo las consecuencias fiscales de las transacciones bajo los mismos criterios que se contabilizan esas transacciones.

No obstante, la Resolución 360/07<sup>18</sup> de la FACPCE establece que los Entes Pequeños (EPEQ) podrán optar por no aplicar el método del impuesto diferido, es decir, podrán medir el cargo del período por el importe del impuesto determinado sobre la base del criterio fiscal.

Cabe preguntarse entonces, si un EPEQ que opta por aplicar el modelo de revaluación está obligado a contabilizar el impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido. La respuesta a este interrogante se encuentra en el Informe de CENCYA N° 2, que establece que si una entidad:

- a) categoriza como EPEQ de acuerdo con el Anexo A de la RT 17,
- b) aplica las dispensas previstas en la sección 1)a) de la Res. FACPCE 360/07, y
- c) decide optar por aplicar el método de la revaluación previsto por la RT 31,

deberá obligatoriamente aplicar la sección 5.11.1.1.2.8 incorporada por dicha norma a la RT 17 y por lo tanto deberá registrar el activo o pasivo por impuesto diferido que corresponde a la disminución o incremento originado en el nuevo importe contable como consecuencia de la revaluación practicada de acuerdo con la RT 31.

Sin embargo, se indica que el ente podrá optar por:

---

<sup>18</sup> FACPCE, Resolución 360. "Armonización de Normas Contables Profesionales. Normas opcionales transitorias para la aplicación de las Resoluciones Técnicas (FACPCE) 17 y 18 para Entes Pequeños (EPEQ)". 2007



- a) continuar aplicando la dispensa prevista en la Res. FACPCE 360/07 para el resto de los activos y pasivos no alcanzados por la revaluación practicada de acuerdo con la RT 31, y por lo tanto no aplicar el método del impuesto diferido para dichos activos y pasivos; o
- b) aplicar el método del Impuesto Diferido para el resto de sus activos y pasivos no alcanzados por la revaluación practicada de acuerdo con la RT 31. En este caso, se tratará como un cambio de criterio y la contrapartida del impuesto diferido pasivo originado por diferencias entre la valuación contable y la valuación fiscal del resto de los activos y pasivos al inicio del período será un ajuste de resultados de ejercicios anteriores.

La opción que plantea el informe que permite reconocer sólo el pasivo por impuesto diferido resultante de la revaluación, implica la aplicación parcial del método del impuesto diferido. Esta solución no resulta consistente, el método debería aplicarse en su totalidad o no aplicarse. En consecuencia se considera más adecuado, para el caso de los entes pequeños, admitir la aplicación del modelo de revaluación con independencia del método utilizado para la contabilización del impuesto a las ganancias.

#### 4. Reflexiones finales

A partir de la aprobación de la RT 31, luego de más de una década de prohibición, las empresas argentinas pueden nuevamente medir los bienes de uso por su valor revaluado. Optar entre el modelo de costo y el modelo de revaluación tendrá, en la mayoría de los casos, un impacto significativo en la medición del patrimonio y los resultados. Así, contabilizar un incremento en la medición de los bienes de uso permitirá mostrar una mejor situación patrimonial, pero traerá aparejado el cómputo de mayores amortizaciones en los ejercicios futuros y, por ende, menores ganancias o mayores pérdidas. Por otra parte, la aplicación del modelo de revaluación tendrá efectos significativos en los ratios usualmente utilizados para el análisis de los estados contables, tales como solvencia, endeudamiento, rentabilidad del patrimonio neto, rentabilidad del activo, entre otros.

Puede afirmarse que la introducción del modelo de revaluación en la normativa nacional es un avance pues permite lograr un mayor acercamiento a la realidad económica y, por lo tanto, un mejor cumplimiento de los objetivos de los estados contables. No obstante, cabe observar que no han sido tenidos en consideración los importantes antecedentes doctrinarios y normativos existentes en nuestro país en materia de aplicación de valores corrientes para la medición periódica de los bienes de uso, toda vez que la RT 31 se limita, en términos generales, a reproducir las reglas contenidas en la NIC 16. Como consecuencia de ello, muchas de estas reglas resultan inconsistentes con los principios y criterios generales enunciados en el marco conceptual, por lo que deberían ser revisadas. Estas cuestiones se refieren a:

- utilización del concepto de "valor razonable";
- validez del modelo cuando exista incertidumbre respecto de la contribución de los bienes revaluados a los futuros flujos de efectivo;
- imputación de las diferencias entre los importes surgidos de la revaluación y las mediciones contables previas de los bienes revaluados;
- determinación del significado del "Saldo de revaluación" y su tratamiento posterior; y
- necesidad de reflejar contablemente los efectos de la revaluación de los bienes de uso sobre el impuesto a las ganancias.

Asimismo, a los fines de contribuir a la obtención de mediciones más objetivas, sería



deseable incorporar en la norma mayores precisiones para la determinación de los valores razonables de los bienes cuando no existen mercados activos.

Por último, si se comparan las normas contenidas en la RT 31 en materia de quienes pueden realizar la revaluación y quienes deben aprobarla, con las establecidas por los organismos de contralor, se observan mayores exigencias por parte de éstos últimos, lo que pone de manifiesto que se trata de aspectos controvertidos que deberán ser profundizados.