

## ***Caso práctico tratamiento contable de la compra de unos derechos de crédito deteriorados, pero con una garantía hipotecaria.***

**ACTUALIZADO**

27/12/2019

Gregorio Labatut Serer

<http://gregorio-labatut.blogspot.com.es/>

Universidad de Valencia.

Vamos a tratar en este caso práctico cual debe ser el tratamiento contable de la adquisición de unos créditos deteriorados en los cuales existe una garantía hipotecaria.

Para ello, tendremos que tener en cuenta la consulta del ICA. número 5 publicada en el BOICAC número 80/diciembre 2009.

En concreto la consulta pregunta sobre el tratamiento contable de un derecho de crédito adquirido a una entidad financiera por un importe inferior a su valor de reembolso. De la consulta parece desprenderse que el citado derecho goza de una garantía real, cuya ejecución ha iniciado la entidad financiera dentro de un procedimiento judicial por impago. En particular, se pregunta qué criterio debe seguirse para contabilizar el rendimiento financiero implícito asociado a la operación.

El ICAC recuerda que el crédito adquirido debe regirse según lo estipulado en la norma de registro y valoración (NRV) 9ª. “Instrumentos financieros”, y en concreto debe clasificarse en la categoría de “préstamos y partidas a cobrar”, cuyo apartado 2.1.1 que señala:

“Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles”

La valoración posterior de estos activos deberá seguir el criterio del coste amortizado, precisando la citada NRV 9ª, en su apartado 2.1.2, que:

“Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.”

El ICAC indica que, según las particulares características de la operación descrita por el consultante, que fundamentalmente tienen que ver con la incertidumbre asociada al momento en que se cobrará el crédito, así como con la cuantía del descuento con el que se adquiere el activo respecto a su valor en escritura, en el presente caso la aplicación del criterio del coste amortizado deberá guiarse por los siguientes criterios:

1.- Tal y como precisa la norma, para calcular el tipo de interés efectivo no deben considerarse las pérdidas por riesgo de crédito futuras. Cuestión distinta son las pérdidas

en las que ya se ha incurrido y que se desprenden del precio a que se formaliza la transacción. Ante este criterio, el ICAC aclara que, desde una perspectiva económica racional, considerando el importante descuento con que se ha adquirido el citado crédito y la situación de insolvencia en la que se encuentra el deudor, no cabe duda que dichas pérdidas deberían ser consideradas y, en consecuencia, que el tipo de interés efectivo de la operación debería calcularse a partir de los flujos de efectivo estimados y no de los contractuales. Adicionalmente, si no se conociese con exactitud algún otro parámetro para su cálculo como, por ejemplo, la fecha en que previsiblemente se cobre el crédito, también deberá realizarse la correspondiente estimación.

2.- Con posterioridad al reconocimiento inicial habrá que tener en cuenta lo establecido en el punto 2.1.3 de la NRV 9ª para efectuar las correcciones valorativas que procedan, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor del crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia definitiva del deudor o por la pérdida de valor del inmueble sobre el que se ha constituido la garantía. En el caso que nos ocupa, como el crédito objeto de consulta goza de la citada garantía real, cuya ejecución ha iniciado la entidad financiera transmitente dentro de un procedimiento judicial por impago, en la estimación de los flujos de efectivo futuros se deberán tener en cuenta los que podrían resultar por la ejecución de la misma.

3.- Si, como consecuencia de la obtención de información adicional o del conocimiento de nuevos hechos, se produce un cambio de estimación que ponga de manifiesto la obtención de flujos de efectivo superiores a los inicialmente previstos, deberá aplicarse lo señalado en la norma de registro y valoración 22ª. “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables”, en cuya virtud la empresa deberá calcular un nuevo tipo de interés efectivo, sin que proceda practicar ajuste alguno en el valor en libros del activo en el momento en que se produce el cambio de estimación.

4.- En todo caso, para realizar las estimaciones será de aplicación el principio de prudencia incluido en el apartado 3. “Principios contables” del MCC, en el que se establece: “Se deberá ser prudente en las estimaciones y valoraciones a realizar en condiciones de incertidumbre”.

5.- Sin perjuicio de lo anterior, cabe resaltar que en la operación descrita concurre unas circunstancias particulares, como son el hecho de que el deudor haya dejado de atender el pago de las cuotas de la hipoteca y que la entidad de crédito haya iniciado el correspondiente procedimiento judicial por impago, circunstancias que podrían poner de manifiesto que las estimaciones a que se refiere la presente consulta no se puedan realizar con el suficiente grado de fiabilidad, lo que exigiría otorgar al crédito un tratamiento contable similar al recogido en el PGC para las cuentas en participación.

En el apartado 2.1.2. de la NRV 8ª, se indica que “Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro”.

Por último, en la memoria de las cuentas anuales se deberá facilitar toda la información significativa sobre el tema objeto de consulta, de forma que aquéllas en su conjunto

muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

Entonces, en mi opinión, el tema está en dilucidar, si en el momento de la adquisición del crédito deteriorado por 100.000 euros, ya se ha iniciado el procedimiento de ejecución de la hipoteca, tal y como indica el consultante, se pudiera tener conocimiento del valor razonable del inmueble, que se cita que es por 300.000 euros, para que este importe se considere dentro de la estimación de los flujos de caja futuros. De tal modo, que, en mi opinión, pueden se pueden dar dos casos:

1. Que, en el momento de adquisición, no se tuviera certeza sobre el valor razonable de tasación del inmueble. Entonces en ese caso, se aplicaría, se tendría que hacer la mejor estimación posible de los flujos de caja futuros, y tal como dice también la norma, posteriormente hubiera un cambio en las estimaciones, “Si, como consecuencia de la obtención de información adicional o del conocimiento de nuevos hechos, se produce un cambio de estimación que ponga de manifiesto la obtención de flujos de efectivo superiores a los inicialmente previstos, deberá aplicarse lo señalado en la norma de registro y valoración 22<sup>a</sup>. “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables”, en cuya virtud la empresa deberá calcular un nuevo tipo de interés efectivo, sin que proceda practicar ajuste alguno en el valor en libros del activo en el momento en que se produce el cambio de estimación”. Esto es, se registrarían las dos operaciones separadas, por la segunda (valor de tasación) sería otra operación distinta que cambiaría las estimaciones realizadas (cambio en las estimaciones)

2. Que en el momento de adquisición, se pudiera realizar una estimación fiable del valor de tasación, o se tuviera conocimiento de él, en cuyo caso, ya en la estimación de los flujos de caja futuros a obtener, incrementaría el tipo de interés efectivo. Dicho de otro modo, a pesar de que en un principio se reconociera el crédito adquirido por el importe entregado, al calcular el coste amortizado habría que tener en cuenta el importe recuperado por la ejecución de la hipoteca, y esa diferencia registrarla como intereses en el periodo estimado de recuperación. Esto es, se tratarían las dos operaciones en una sola, y no se trataría de un cambio en las estimaciones. Pero siempre y cuando el importe del valor razonable del inmueble se encuentre garantizado, de tal modo que la empresa perciba el cobro de la ejecución.

Veamos un caso práctico:

Supongamos una entidad financiera que tiene un crédito con garantía hipotecaria pendiente de cobro por un importe de 400.000 euros. El cliente de la entidad financiera y titular del préstamo ha dejado de pagar el crédito hipotecario, y en consecuencia la entidad ha iniciado los trámites correspondientes de ejecución de la mencionada hipoteca. El valor razonable del inmueble hipotecado se estima en 300.000 euros.

Con esta situación, la entidad financiera llega a un acuerdo con la sociedad anónima A para transferirle el crédito con garantía hipotecaria, llegándose al acuerdo de transmitirle todos los derechos sobre el mismo por 250.000 euros.

Al estar iniciado ya el trámite de ejecución de la hipoteca, la sociedad tiene garantizado el cobro por el valor de ejecución de la misma, por una entidad financiera.

SE PIDE: Registrar esta operación en la contabilidad de la sociedad anónima A, suponiendo que el titular del crédito no atiende el mismo y que la ejecución de la hipoteca se resolverá dentro de tres años, estimando los gastos a cargo de la empresa en 10.000

euros a pagar cuando se resuelva el pleito, mientras que se estima que el valor razonable en ese momento del inmueble hipotecado sería de 290.000 euros.

SOLUCIÓN:

En el momento inicial, se reconocerá el crédito por su valor razonable que corresponde al importe entregado en contraprestación.

250.000	252	Créditos a largo plazo	a	Tesorería	57	250.000
---------	-----	------------------------	---	-----------	----	---------

Cálculo del tipo de interés efectivo<sup>1</sup>:

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
	-250.000			290.000
				-10.000
<b>TOTALES</b>	-250.000	0	0	280.000

**TIE            3,849882%**

Cada año se iría actualizando el crédito con este tipo de interés efectivo, y si se tiene constancia de cambios en las estimaciones, se recalculará con las nuevas estimaciones.

Por ejemplo: El reconocimiento del tipo de interés para el primer año, sería:  $250.000 \times 3,85\% = 9.624,71$  euros.

9.624,71	252	Créditos a largo plazo	a	Ingreso de créditos	762	9.624,71
----------	-----	------------------------	---	---------------------	-----	----------

En estos momentos, el valor del crédito a coste amortizado sería:  $250.000 + 9.624,71 = 259.624,71$  euros.

Nota: El reconocimiento del ingreso tiene lugar porque la entidad tiene garantizado el cobro del crédito por el importe de la ejecución de la hipoteca.

Pues bien, supongamos que, transcurrido un año la situación del pleito es que se retrasará un año más, y que se estima que el valor del inmueble hipotecado va a disminuir un 10 %.

Como consecuencia de esto, hay que volver a replantearse el cálculo del TIE, del modo siguiente:

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
	-259.624,71			290.000
				-29.000

<sup>1</sup> El cálculo del TIE se realiza mediante la hoja de cálculo Excel, funciones, financieras, TIR.

				-10.000
<b>TOTALES</b>	-259.624,71	0	0	251.000

**TIE -1,119824%**

El TIE es negativo, lo cual es demuestra que existe un deterioro, tendremos que calcular el valor actual del cobro futuro previsto por 251.000 euros dentro de dos años, que suponiendo un tipo de interés de mercado del 2 %, equivale a:

$$\frac{251.000}{(1+0,02)^2} = 241.253,36 \text{ euros.}$$

El cálculo del deterioro, asciende a  $241.253,36 - 259.624,71 = - 18.371,35$  euros.

18.371,35	697	Pérdidas por deterioro de créditos a largo plazo	a	Deterioro del valor de créditos a largo plazo	298	18.371,35
-----------	-----	--	---	---	-----	-----------

Si por el contrario, con la nueva información el TIE hubiera sido positivo, no se modificaría el valor del crédito a coste amortizado, y a partir de ese momento se aplicaría el nuevo Tipo de Interés Efectivo recalculado.

Por ejemplo: Supongamos, que la situación es la misma que en el supuesto anterior, pero con el cambio de que el bien hipotecado se va a revalorizar un 10 %. El cálculo del nuevo TIE sería:

	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>
	-259.624,74			290.000
				29.000
				-10.000
<b>TOTALES</b>	-259.624,74	0	0	309.000

**TIE 5,975173%**

Sería del 5,98 %. No se modificaría el valor del crédito y a partir de este momento se aplicaría el nuevo TIE.

Supongamos este último caso, por lo que, en el siguiente año (año 2), registraremos los intereses:

$$259.624,74 \text{ euros} \times 5,98 \% = 15.525,56 \text{ euros.}$$

15.525,56	252	Créditos a largo plazo	a	Ingreso de créditos	de 762	15.525,56
-----------	-----	------------------------	---	---------------------	--------	-----------

El valor del crédito será:  $259.624,74 + 15.525,56 = 275.150,30$  euros.

En el año 3, los intereses serán:  $275.150,30 \times 5,98 \% = 16.453,99$  euros.

16.453,99	252	Créditos a largo plazo	a	Ingreso de créditos	de 762	16.453,99
-----------	-----	------------------------	---	---------------------	--------	-----------

Nota: El reconocimiento del ingreso tiene lugar porque la entidad tiene garantizado el cobro del crédito por el importe de la ejecución de la hipoteca.

El valor del crédito será: 275.150,30 euros + 16.453,99 euros = 291.604,29 euros.

Como falta un año para la ejecución, se producirá la reclasificación del largo a corto plazo:

291.604,29	542	Créditos a corto plazo	a	Créditos a largo plazo	252	291.604,29
------------	-----	------------------------	---	------------------------	-----	------------

Supongamos que finalmente, se produce la adjudicación del inmueble por 305.000 euros, importando los gastos 15.000 euros.

305.000	57x	Tesorería	a	Créditos a corto plazo	a 542	291.604,29
			a	Tesorería	57x	15.000
			a	Ingreso de créditos	de 762	1.604,29

NOTA DEL AUTOR: Se ha reconocido los ingresos aplicando el TIE porque la entidad tiene garantizado el cobro del valor de ejecución de la hipoteca. Si no fuese así, en nuestra opinión, el inmueble se registraría por el coste del crédito, y solamente se registraría el posible deterioro. Los ingresos cuando el inmueble se enajenara.

Un saludo cordial para todos los amables lectores.

Gregorio Labatut Serer

<http://gregorio-labatut.blogspot.com.es/>

Universidad de Valencia.