

RESUMEN

El presente trabajo reportó una revisión bibliográfica en un nivel de investigación exploratoria hecha para analizar y comparar de las registraciones contables de inmuebles, relacionadas con la Ley Nº 125/91 de reforma tributaria de la legislación paraguaya, así como la Norma Internacional de Contabilidad, NIC 16 titulada Propiedad, Planta y Equipo y las técnicas de valuación y tasación del activo fijo del rubro de inmuebles. Analizar la importancia de comprobar la importancia del presente estudio; es comparar si existen diferencias entre la Ley Nº 125/91 de Reforma Tributaria y la Norma Internacional de Contabilidad, NIC 16, Propiedad, planta y Equipo. En cuanto a la metodología utilizada en el desarrollo del trabajo, la investigación tuvo un enfoque comparativo de documentaciones, oficiales implicadas la Ley Nº 125/91 que rige el sistema tributario en el Paraguay, sus reglamentaciones, la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo y técnicas de valoración de inmuebles mediante la realización de tasaciones. El universo estuvo constituido incluye la Ley Nº 125/91 de la Reforma Tributaria y la Norma Internacional de Contabilidad, NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo. Para la muestra fue utilizada la revisión bibliográfica del análisis con relación a los inmuebles, además de ampliar opiniones, propuestas y observaciones para dar mayores aportes y beneficios a nuestra comunidad, la sociedad paraguaya. De este modo se procedió a identificar y diferenciar las coincidencias y discrepancias en el tratamiento de los inmuebles, según nuestras fuentes de información, además de recurrir a la técnica de tasación de inmuebles, realizada por profesionales tasadores independientes, con el fin de designar un valor justo tanto para el terreno, lo edificado que en conjunto representa el Inmueble. Los resultados más resaltantes en esta investigación se centraron en la revisión bibliográfica referente a la valoración y tratamiento contable de los inmuebles y se encuentran algunas discrepancias y coincidencias entre las Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 de Propiedad, Planta y Equipo y la aplicación que da la legislación tributaria paraguaya, Ley Nº 125/91 lo que crea mayores expectativas de interés y de análisis con relación a los inmuebles para la realización de propuestas y observaciones con el fin de reanudar en mejores beneficios y resultados a nuestra comunidad, nuestro país.

Palabras claves: Normas de Contabilidad. Legislación Paraguaya. Tasación del activo fijo.

ABSTRACT

The present work reported a bibliographic review at an exploratory research level done to analyze and compare the accounting records of real estate, related to Law No. 125/91 on tax reform of Paraguayan legislation, as well as the International Accounting Standard, IAS. 16 entitled Property, Plant and Equipment and the valuation and appraisal techniques of fixed assets in the real estate category. Analyze the importance of verifying the importance of this study; is to compare whether there are differences between Law No. 125/91 on Tax Reform and the International Accounting Standard, IAS 16, Property, Plant and Equipment. Regarding the methodology used in the development of the work, the research had a comparative approach of documentation, officials involved in Law No. 125/91 that governs the tax system in Paraguay, its regulations, the International Accounting Standard IAS 16, Property, Plant and Equipment and property valuation techniques by carrying out appraisals. The universe included Law No. 125/91 on Tax Reform and the International Accounting Standard, IAS 16, Property, Plant and Equipment. For the sample, the bibliographic review of the analysis in relation to the properties was used, in addition to expanding opinions, proposals and observations to provide greater contributions and benefits to our community, Paraguayan society. In this way, we proceeded to identify and differentiate the coincidences and discrepancies in the treatment of the properties, according to our sources of information, in addition to resorting to the property appraisal technique, carried out by independent professional appraisers, in order to designate a value just so much for the land, the built that together represents the Property. The most notable results in this research focused on the bibliographic review regarding the valuation and accounting treatment of real estate and some discrepancies and coincidences were found between the International Accounting Standard IAS 16 on Property, Plant and Equipment and the application given by the Paraguayan tax legislation, Law No. 125/91, which creates greater expectations of interest and analysis in relation to real estate for the making of proposals and observations in order to return better benefits and results to our community, our country. Keywords: International Accounting Standard. Paraguayan Legislation. Fixed Asset Appraisal.

Keywords: Customer Support. Delinquent portfolio. Monitoring. Financial risks.

1. INTRODUCCIÓN

Este trabajo referente a las valoraciones contables de los inmuebles que forman parte del activo fijo, surge para formar parte de un aporte científico para la Universidad Autónoma de Asunción, a través de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales como requerimiento para acceder al Título de Contador Público. Dicho aporte se refiere a la verificación de la aplicación en Paraguay de las Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante NICs) de las cuales la que se relaciona al tema elegido es la NIC 16, que trata de la Propiedad Planta y Equipo

Para este trabajo, surgen las siguientes preguntas: Según la NIC 16 de Propiedad, Planta y Equipo y la legislación paraguaya de acuerdo a la Ley Nº 125/91 de Reforma Tributaria ¿cómo se valúan los inmuebles? ¿qué criterios son considerados en nuestra legislación?, los inmuebles: ¿qué criterios son considerados en nuestra legislación?, los inmuebles: ¿se vuelven activos ociosos o abandonados: ¿cuál debe ser el tratamiento contable?, ¿por qué se deprecian los inmuebles? , ¿se deben seguir depreciando los inmuebles ociosos o abandonados?, ¿en qué casos las reparaciones de inmuebles deben ser tratados como capitalizables o como gastos de mantenimiento y/o mejoramiento?

En esta reunión de preguntas, se plantea la siguiente, que resume a todas ellas y que se utiliza como problema de este trabajo: ¿existen discrepancias en el tratamiento contable de la valoración de inmuebles entre lo previsto en la Ley Nº XXX? El presente trabajo tiene por objeto investigar sobre la gestión y monitoreo del riesgo financiero en las Institución bancaria en /91 de Reforma Tributaria paraguaya y la Norma Internacional de Contabilidad, NIC Paraguay, en forma y Propiedad, Planta y Equipo.

El marco metodológico del trabajo propone estudiar las variables que componen la Ley Nº 125/91 de Reforma Tributaria y la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 de Propiedad, Planta y Equipo (en adelante NIC 16), relacionado a si existen discrepancias entre ambas en el tratamiento contable de la valoración de inmuebles.

Este trabajo que se basa en una revisión bibliográfica de rigurosidad exploratoria, a través de un análisis comparativo de los documentos implicados y se propone como objetivo general analizar y comparar los componentes de la Ley Nº 125/91 de Reforma Tributaria Paraguay y sus modificaciones en referencia al tratamiento contable de la valoración de Inmuebles y la Norma Internacional de Contabilidad, NIC 16 respecto a la Propiedad, Planta y Equipo.

Como objetivos específicos se proponen: examinar los criterios considerados en la Ley Nº 125/91 de Reforma Tributaria; describir el tratamiento contable de la venta y depreciación de bienes inmuebles ociosos y/o abandonados, y el tratamiento contable para las reparaciones mantenimiento y/o mejoras de inmuebles y en qué casos se puede capitalizar o tratarlos como gastos.

El presente trabajo reportó el estudio de los componentes de la Ley Nº 125/91 de Reforma Tributaria Paraguaya y la NIC 16 de Propiedad, Planta y Equipo y se ha organizado de la siguiente manera: el primer capítulo, una breve reseña histórica de la Norma Internacional de Contabilidad, objetivos de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, y la Ley nº 125 /91 de Reforma Tributaria, en el segundo capítulo, se presenta en modo detallado el diseño del trabajo, en el tercer capítulo, describe las comparaciones realizadas entre la Norma Internacional de Contabilidad, NIC 16 con título Propiedad, Planta y Equipo y la Ley nº 125/ 91 de Reforma Tributaria y las diferencias y coincidencias halladas, por último se señalan los resultados obtenidos..

En el aporte de esta revisión bibliográfica referente a la valoración y tratamiento contable de los inmuebles, se encuentran discrepancias y algunas coincidencias entre la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 de Propiedad, Planta y Equipo y la aplicación que da la legislación tributaria paraguaya, Ley Nº 125/91 lo que comprueba el objetivo general, y crea mayores expectativas de interés y de análisis con relación a los inmuebles para la realización de propuestas y observaciones con el fin de redundar en mejores beneficios y resultados a nuestra comunidad, a nuestro país..

2. MATERIALES Y MÉTODOS

En este trabajo, el tratamiento de punto de referencia en esta Norma, requiere que una partida de Propiedad, Planta y Equipo sea registrada en libros a su costo de adquisición menos su depreciación, o la cantidad de recuperación, cuando haya evidencia de un deterioro del valor. El tratamiento permitido en esta Norma es la revaluación al valor justo de la Propiedad, Planta y Equipo, y el uso de esta cantidad revaluada como la base para determinar el cargo de depreciación.

Esta Norma debe ser aplicada en la contabilización de toda Propiedad, Planta y Equipo, excepto cuando otra Norma Internacional de Contabilidad exija o permita un tratamiento contable diferente. Esta Norma sustituye a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16, Contabilidad Propiedades, Planta y Equipo, aprobada en 1981. Esta Norma también sustituye a la Norma Internacional de Contabilidad 4, Contabilidad de la Depreciación, con respecto a la depreciación de propiedades, planta y equipo. Si bien la aplicación de los principios contenidos en esta norma, pueden ser apropiados para otros activos como intangibles, a largo plazo, la NIC 4 de la Depreciación, sigue siendo aplicable a estos activos.

3. RESULTADOS

En cuanto al primer objetivo; la diferencia hallada en la forma de valorar los inmuebles, la NIC 16 titulada Propiedad, Planta y Equipo, designa valuadores profesionalmente calificados para la realización de esta tarea, en cambio la Ley N° 125/91 de reforma tributaria se reglamenta por el valor de la escritura pública; elaborado por un escribano público, en donde tampoco figura un certificado de tasación de inmuebles además se lo designa como contralor de esta tarea según el artículo 64 de la misma ley.

En un punto de coincidencia de los objetivos específicos, en cuanto a “si las depreciaciones se deben seguir calculando de estos activos ociosos y/o abandonados”, cabe resaltar que de acuerdo a la Norma Internacional NIC 16 de Propiedad, Planta y Equipo, el terreno tiene una vida ilimitada por lo tanto no sufre depreciación, en cambio las construcciones, edificaciones sufren desgastes como deterioros; y son activos depreciables, en la Ley N° 125/91 de reforma tributaria establece en la resolución N° 52/92, artículo 14º periodos de vida útil a las construcciones en los inmuebles.

En lo referente a las reparaciones de inmuebles otra coincidencia entre ambas la NIC 16 y la Ley N° 125/91; son necesarias para conservar un activo fijo en condiciones de operación, los costos de reparación y mantenimiento están en una sola cuenta de gasto del periodo actual, son capitalizables de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16; en cambio la Ley N° 125/91 tampoco determina exactamente cuáles son consideradas mejoras y cuáles son los gastos de reparación y mantenimiento; es decir no existen reglas infalibles sobre cuáles son gastos y cuando deben capitalizarse. Cabe resaltar que según la resolución N° 00220/2002 de fecha 12 de agosto de 2002 emanada por el Banco Central del Paraguay, se crea el Registro de Peritos Valuadores Independientes, cuya misión es que los valores de tasación deben ser suficientemente prudentes, reales y de mercado, a fin de lograr una adecuada constitución de previsiones y determinación de los límites para exceder los márgenes para la valuación de bienes y para la presentación formal de los respectivos informes.

4. CONCLUSIÓN

En la revisión bibliográfica, se procedió con la técnica de análisis de contenido de textos y documentos, mediante la comparación de la Norma Internacional de Contabilidad, NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo y la Ley N° 125/91 de Reforma Tributaria. El método aplicado es el análisis de contenidos de textos, de la legislación tributaria, referente al tratamiento contable de los inmuebles, comparadas con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo. Y con relación a los documentos, se examina el alcance de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 de Propiedad, Planta y Equipo y la legislación tributaria, con el objetivo del reconocimiento contable de la propiedad, el valor inicial del inmueble y sus componentes, las consideraciones sobre la revaluación y depreciación

En las depreciaciones se analiza los tipos o métodos de depreciación y cuál es el más apropiado a nuestro juicio. En lo referente a las documentaciones se ha analizado la Ley N° 125/91 de Reforma Tributaria y sus reglamentaciones en lo pertinente a los inmuebles. De este modo se procedió a identificar las coincidencias y discrepancias en el tratamiento de Inmuebles, de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 y la Ley N° 125/91 de Reforma Tributaria.

4. REFERENCIAS

- Banco Central del Paraguay. (2002). Resolución SSB.SG. N° 00220/2002. Que crea las normas de valuación de bienes del registro de peritos valuadores independientes.
- Banco Central del Paraguay. (2002). Resolución SB. SG. N° 00288/2002. Que crea las normas de valuación de bienes del registro de peritos valuadores independientes.