

**CONSULTA 2 DE  
CONTABILIDAD  
BOICAC 127/2021****Sobre el tratamiento contable de la adquisición de un crédito deteriorado con garantía hipotecaria.**

Esta consulta versa sobre los criterios a seguir para contabilizar un crédito adquirido con deterioro crediticio con garantía hipotecaria antes y después de la reforma aprobada por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

**1) Ejercicios iniciados antes del 1 de enero de 2021**

Según la consulta nº5 publica en el BOICAC nº 80, estos créditos debían incluirse en la categoría de **“Prestamos y partidas a cobrar”** y su valoración posterior deberá seguir el criterio del **coste amortizado**.

El tipo de interés efectivo de la operación debería calcularse a partir de los flujos de efectivo estimados (considerando las pérdidas por deterioro incurridas). 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 de que el valor se ha deteriorado. A estos efectos, considerando que el crédito objeto de consulta goza de la citada garantía real, en la estimación de los flujos de efectivo futuros se deberán tener en cuenta los que podrían resultar por la ejecución de esta. Si, como consecuencia del conocimiento de información adicional o nuevos hechos, se produce un cambio de estimación que ponga de manifiesto la obtención de flujos de efectivo superiores a los previstos, deberá aplicarse lo señalado en la **NRV 22ª**. La empresa deberá calcular un nuevo tipo de interés efectivo.

**En todo caso**, para realizar las estimaciones será de aplicación el principio de prudencia incluido en el apartado 3. Principios contables del Marco Conceptual del PGC: *«Se deberá ser prudente en las estimaciones y valoraciones a realizar en condiciones de incertidumbre»*.



**Cabe resaltar**, que, en el caso planteado, el deudor ha dejado de atender el pago de las cuotas de la hipoteca y que la entidad de crédito ha iniciado el correspondiente procedimiento judicial por impago.

**2) Ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021**

**Primero**, se debe analizar si el activo financiero reúne las características de un **acuerdo básico de préstamo**. Los flujos de efectivo a considerar a estos efectos son los que derivan exclusivamente del acuerdo contractual del instrumento. Si los flujos pasan el citado test podrá contabilizarse a coste amortizado siempre y cuando se cumpla la segunda condición.

**Segundo**, se tendrá que examinar el **modelo de negocio de entidad en relación con esa categoría del activo financiero**. Si el instrumento se gestiona con el propósito de cobrar los flujos de efectivo contractuales, el crédito se podrá incluir en la cartera de «Activos financieros a coste amortizado». Para el caso concreto de un crédito adquirido con deterioro crediticio, en el que la probabilidad de recibir flujos de efectivo contractuales sea muy baja, no parece que la adquisición de estos activos financieros pueda encuadrarse en un modelo de (sólo) cobrar los flujos contractuales. Estos instrumentos se contabilizarán a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

**En conclusión**, en aplicación de la norma de registro y valoración (NRV) 9ª Instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre:

**Para los créditos antes del 1 de enero**, el flujo de efectivo derivado de la realización de la garantía o de la posterior venta del crédito se podía tener en cuenta a los efectos de estimar el tipo de interés efectivo de la operación. La **interpretación publicada en el BOICAC n.º 80** no limita el reconocimiento de intereses en los créditos con deterioro crediticio.

**No obstante**, es preciso tener en cuenta que la aplicación del criterio del coste amortizado requiere que se pueda realizar una estimación fiable del importe de los flujos de efectivo del crédito y del momento temporal en que se recibirán. Por eso, **ante la falta de fiabilidad**, la contabilización del crédito debería haber seguido el criterio previsto para las cuentas en participación. **Adicionalmente**, el ICAC considera que cuando el propósito principal fuese la incorporación del activo sobre el que se ha constituido la garantía al patrimonio de la empresa, no se debería reconocer ingreso alguno y el activo financiero se mantendrá valorado por su precio de adquisición menos, en su caso, las correcciones valorativas necesarias.

Para los créditos a partir del 1 de enero, estos instrumentos deberán contabilizarse a **valor razonable con cambios en el patrimonio neto**, salvo en aquellos supuestos más excepcionales en los que, proceda contabilizarlos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (porque cumplan la definición de mantenidos para negociar o se gestionen en grupo sobre la base de su valor razonable).

En ambos casos, el tratamiento contable de la liquidación del crédito en el momento en el que se adjudique el inmueble deberá contabilizarse según el criterio recogido en el apartado 2.3 de la norma nº13 Normas particulares de la Resolución del ICAC de 14 de abril de 2015 por la que se establecen criterios para la determinación del **coste de producción** y no como una permuta de inmovilizado. No obstante, en el segundo caso, habrá que tener en cuenta que, si el activo financiero se ha venido contabilizando a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, el inmueble se reconocerá por dicho valor en la fecha de la adjudicación, y la renta reconocida en el patrimonio neto se reclasificará en esa fecha a la cuenta de pérdidas y ganancias.