



Máster en Sistemas de Información y Análisis Contable

La Actualización de Balances promulgada por la Ley 16/2012: Principales aspectos contables y fiscales

**Alumna: PILAR OYAGUE ÁLVAREZ
Tutora: M^a ELENA FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**

Junio de 2013

ÍNDICE

| | Página |
|---|--------|
| 1. Introducción | 2 |
| 2. Quién puede acogerse a la Actualización de Balances | 3 |
| 3. Qué activos son objeto de la Actualización de Balances | 5 |
| 4. Cuándo ha de llevarse a cabo la Actualización de Balances | 8 |
| 5. Cómo se lleva a cabo el proceso de Actualización de Balances | 9 |
| 5.1 Aplicación de los coeficientes de actualización: obtención del precio de adquisición y amortizaciones "actualizados" | 10 |
| 5.2 Cálculo del Incremento Neto de Valor | 11 |
| 5.3 Importe de la Revalorización: límite del valor de mercado | 13 |
| 5.4 El reflejo contable de la actualización: el criterio de valoración del coste histórico y el principio de uniformidad | 13 |
| 5.5 Supuestos especiales en la aplicación de los coeficientes de actualización | 14 |
| 5.5.1. <i>Elementos actualizados conforme a la actualización de 1996 (RDL 7/1996)</i> | 14 |
| 5.5.2. <i>Entidades de crédito y entidades aseguradoras</i> | 15 |
| 6. La Reserva de Revalorización | 16 |
| 6.1 Concepto y reflejo contable..... | 16 |
| 6.2 Régimen jurídico: fases de disponibilidad | 17 |
| 7. Los efectos fiscales de la Actualización de Balances | 19 |
| 7.1 El Gravamen Único: elementos determinantes, naturaleza y tratamiento contable | 19 |
| 7.2 Efectos fiscales del Incremento Neto de Valor: amortización futura y transmisión del elemento patrimonial actualizado | 21 |
| 7.3 Efectos fiscales derivados de la Reserva de Revalorización: comprobación administrativa y distribución..... | 23 |
| 8. Menciones en la Memoria sobre la Actualización de Balances | 24 |
| 9. Supuesto práctico de Actualización de Balances | 25 |
| 9.1 Planteamiento del supuesto..... | 25 |
| 9.2 Solución del supuesto..... | 29 |
| 10. Conclusiones | 35 |
| 11. Bibliografía | 41 |
| ANEXOS | 45 |
| ANEXO I: el proceso de Actualización de Balances (cálculo del Incremento Neto de Valor) | 46 |
| ANEXO II: ahorro fiscal derivado de la Actualización de Balances (valor actual de las desgravaciones futuras en el IS) | 51 |

1. INTRODUCCIÓN

El ejercicio 2012 ha sido un año extraordinariamente convulso en lo que a producción normativa se refiere, al menos, y por lo que respecta al presente trabajo, así ha sido en el ámbito contable-tributario. Quizá la difícil situación económica que está atravesando nuestro país haya provocado que se promulgasen medidas con importante trasfondo económico que pretenden alcanzar la senda de la consolidación fiscal, además de estimular la iniciativa y actividad empresarial.

Dentro de estas medidas se encuentra la Actualización de Balances autorizada en el artículo 9 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (en adelante, Ley 16/2012), que conlleva efectos contables y fiscales a partir del 1 de enero de 2013.

El objeto de dicha medida, de carácter voluntario, es permitir el reconocimiento en contabilidad de valores “más actuales” que los aplicados conforme al principio del precio de adquisición, compensando así la depreciación monetaria que pudieran haber sufrido los elementos del Inmovilizado Material y las Inversiones Inmobiliarias por el paso del tiempo, con la finalidad de aproximar lo máximo posible los valores reflejados en la contabilidad (o Libros Registro de los empresarios individuales) a su realidad económica, todo ello, en palabras del propio legislador, *“por los efectos positivos que puede generar en el ámbito empresarial, al favorecer tanto la financiación interna, como el mejor acceso al mercado de capitales”*.

La Actualización de Balances que promulga la Ley 16/2012 no constituye, ni mucho menos, una novedad en nuestro sistema contable-tributario, pues han sido varias las normas aprobadas en nuestro país a lo largo de los últimos 50 años que buscaban la posibilidad de aproximar el valor de los activos empresariales a la imagen fiel de empresa a que aspira toda contabilidad. Sin ánimo de ser exhaustivos en este aspecto, cabe mencionar las actualizaciones que tuvieron lugar en los años 1964, 1973, 1977, 1979, 1980, 1983 y 1996 (ello sin perjuicio de las actualizaciones de valores aprobadas por las Diputaciones Forales Vascas), en todos los casos, al igual que la actual Ley 16/2012, ligadas a situaciones económicas, financieras o políticas singulares. Estaríamos, por tanto, ante la octava vez que la práctica contable española permite una revalorización de activos.

La Actualización de Balances que promulga la Ley 16/2012, que sigue en gran medida los pasos de la última Ley de Actualización, la contenida en el Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio (en adelante RDL 7/1996), consiste básicamente en aumentar el valor de ciertos activos utilizando como contrapartida una cuenta de reservas que formará parte de los Fondos Propios de la entidad, asumiendo una carga fiscal, a juicio del legislador reducida, que se concreta en el 5% del importe actualizado.

El objetivo del presente trabajo es, precisamente, analizar con el mayor nivel de detalle posible las implicaciones que en materia contable, fiscal, mercantil e incluso patrimonial derivan de este especial procedimiento de actualización monetaria de valores contables, y ello sobre el análisis ya no sólo del tenor de la mencionada Ley 16/2012, sino tomando en consideración también la interpretación y aclaraciones que de la misma han realizado el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (en adelante, ICAC) y la Dirección General de Tributos (en adelante, DGT), así como la obra de diversos autores¹. Y todo con una clara finalidad, la de proporcionar a su lector una guía que le permita entender en qué consiste la Actualización de Balances y cuáles son sus consecuencias y que, por tanto, le facilite, ante cada caso concreto, evaluar la conveniencia (o no) de acogerse a la misma.

El trabajo realizado se estructura en tres partes:

- Una primera parte, que comprende los apartados 2 a 5, en los que se explica en qué consiste la Actualización de Balances, es decir, cuáles son sus aspectos personales (quién puede acogerse a la misma), materiales (qué elementos patrimoniales son susceptibles de actualización), temporales (cuándo y en qué plazo hay que actualizar) y procedimentales (qué operaciones hay que llevar a cabo).
- En una segunda parte, que comprende los apartados 6 a 8, se analizan las implicaciones contables, mercantiles y fiscales derivadas de este especial proceso de actualización monetaria: el reflejo contable de las operaciones de actualización, la inclusión de la Reserva de Revalorización entre los Fondos Propios de la entidad, y los efectos fiscales que derivan del mismo.
- Y, finalmente, una tercera parte eminentemente práctica, formada por el apartado 9, en el que se presenta la resolución de un supuesto basado en datos de una empresa real, pero sobre el que se han incorporado ciertas modificaciones para hacerlo más interesante.

Por último, a modo de síntesis, se exponen las principales conclusiones alcanzadas tras la realización del trabajo, donde se señalan los “pros” y “contras” de acogerse a la Actualización de Balances.

2. QUIÉN PUEDE ACOGERSE A LA ACTUALIZACIÓN DE BALANCES

Dado que la actualización afecta a los registros contables, podemos intuir, sin perjuicio de ciertas matizaciones, que a ella podrán acogerse todos aquellos sujetos que deban llevar su contabilidad de acuerdo con el Código de Comercio, es decir:

- a) Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, IS).

¹ Se han consultado diversos artículos, los cuales se han tenido en cuenta en la realización de los distintos apartados de este trabajo de forma general, motivo por el que no se introduce ninguna referencia puntual en el texto, sino que se incorpora la referencia a los mismos en la bibliografía.

Podrán acogerse a la actualización las personas jurídicas (sociedades mercantiles) y demás entidades a que refiere el artículo 7 de la Ley del citado Impuesto (Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, en adelante LIS): fondos de inversión, fondos de pensiones, sociedades de capital-riesgo, uniones temporales de empresas, etc., aunque, como veremos más adelante, desde una perspectiva meramente fiscal quizá la Actualización de Balances no resulte interesante para todos ellos.

A este respecto la norma establece una regla especial para los sujetos que tributen conforme al régimen de consolidación fiscal, para los que se prevé que las operaciones de actualización se practiquen de manera individual, es decir, que cada sociedad que forme parte del grupo podrá optar (o no) por la actualización de forma independiente, sin que esté supeditada a la decisión individual de la sociedad matriz o de cualquiera de las sociedades dependientes ni del grupo contable, ni del grupo fiscal².

- b) Los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (en adelante, IRNR) que dispongan de un establecimiento permanente en España.

Con la inclusión de estos contribuyentes el legislador permite que todos, “no residentes” incluidos, puedan paliar, al menos en parte, las consecuencias de la depreciación monetaria experimentada por sus activos aunque, eso sí, esta opción para no residentes se limita exclusivamente a aquellos activos que se encuentren afectos a su establecimiento permanente en España.

- c) Aquellos contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, IRPF) que realicen actividades económicas.

En estos casos la norma exige que lleven su contabilidad de acuerdo con el Código de Comercio (lo cual será obligatorio para quienes realicen actividades económicas que determinen su rendimiento neto por el método de estimación directa normal) o, en su caso, que lleven los Libros Registro a que refiere el artículo 68 del Reglamento del IRPF³, lo que determina en la práctica que puedan acogerse a la actualización quienes determinen el rendimiento neto de su actividad por el método de estimación directa simplificada e, incluso, por el método de estimación objetiva.

Con la inclusión de todos estos sujetos dentro del ámbito de la Actualización de Balances, se consigue equiparar, aún más si cabe, el tratamiento de los rendimientos empresariales con independencia de que quien los obtenga sea una persona física o jurídica, residente o no.

² Consulta de 1 de abril de 2013- Programa INFORMA (AEAT, 2013b).

³ Se trata del Libro Registro de Ventas e Ingresos, y/o Libro Registro de Compras y Gastos y/o Libro Registro de Bienes de Inversión.

3. QUÉ ACTIVOS SON OBJETO DE LA ACTUALIZACIÓN DE BALANCES

Con carácter general serán actualizables los elementos del Inmovilizado Material y las Inversiones Inmobiliarias que se encuentran situados tanto en España como en el extranjero y siempre que no se encuentren fiscalmente amortizados en su totalidad.

Esta regla general incluiría dentro del ámbito de aplicación de la actualización a los elementos de los subgrupos 21 y 22 del Plan General de Contabilidad (en adelante, PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, esto es:

- Subgrupo 21 (Inmovilizaciones Materiales): elementos del activo tangibles representados por bienes, muebles o inmuebles, excepto los que deban ser calificados en otros subgrupos, en particular, el subgrupo 22.
- Subgrupo 22 (Inversiones Inmobiliarias): activos no corrientes que sean inmuebles y que se posean para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de su uso en la producción de bienes o servicios, o bien para fines administrativos o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

A su vez, y aunque no esté expresamente recogido en la norma, una interpretación razonable y razonada de la misma nos llevaría a incluir dentro de los activos susceptibles de actualización al Inmovilizado Material en Curso (Subgrupo 23), y ello por dos motivos:

- Porque en el modelo de Balance de las Cuentas Anuales dicha partida figura bajo el Inmovilizado Material.
- Porque en la anterior Actualización de Balances (RDL 7/1996) no se incluyó ninguna mención expresa sobre los mismos y el posterior desarrollo reglamentario de la norma clarificó que los elementos del Inmovilizado en Curso eran también susceptibles de actualización.

Quizá por la similitud entre ambas normas resulte más que razonable que la interpretación que se haga de la actual Ley permita concluir acerca la posibilidad de actualizar esta categoría de elementos patrimoniales.

- Y porque, a mayor abundamiento, los Modelos 108 y 208 aprobados por la Orden HAP/636/2013, de 15 de abril, mediante los que los contribuyentes del IRPF, IS e IRNR deberán autoliquidar el Gravamen Único sobre la revalorización de los activos, incorporan determinadas casillas (las números 06, 17 y 28) dentro del apartado de Inmovilizado Material destinadas a recoger el valor actualizado del Inmovilizado en Curso, aún a pesar de que de forma expresa no se regule la inclusión de esa categoría de elementos en el ámbito de la actualización.

En cualquier caso, los efectos reales de dicha actualización sobre el Inmovilizado Material en Curso no llegarían a ser muy relevantes, por cuanto que estaríamos ante activos

relativamente recientes y, por tanto, menos expuestos a la depreciación monetaria (a excepción de algún caso en el que el periodo de construcción sea demasiado largo).

Además de los anteriores, la norma también permite la actualización de los siguientes elementos patrimoniales:

- Los elementos del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias adquiridos en régimen de arrendamiento financiero (apartado 1 de la D.A.7ª de la Ley 26/1988) se haya ejercitado o no la opción de compra, estando condicionados los efectos de la actualización en este último caso, con carácter resolutorio, al ejercicio de dicha opción (correlativamente, habría que pensar que las empresas de *leasing* no podrían actualizar aquellos elementos que se encuentren cedidos en régimen de arrendamiento financiero).
- Los elementos registrados como activo intangible en virtud de un acuerdo de concesión suscrito entre una Administración Pública y una empresa concesionaria que aplique el Plan General de Contabilidad de las empresas concesionarias de infraestructuras públicas (Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre).

En todo caso, son aplicables las siguientes precisiones:

- Resultarán actualizables todos los elementos patrimoniales anteriores, tanto si se encuentran situados en España como en el extranjero.

Ahora bien, en el caso de que quien aplique la actualización sea un no residente que opera en nuestro país a través de un establecimiento permanente, sólo serán actualizables los elementos afectos al mismo. Por tanto, parece lógico pensar que en ese caso sólo serían actualizables los elementos radicados en España.

- Serán actualizables los elementos patrimoniales anteriores, con independencia de que se encuentren afectos o no a la realización de una actividad económica⁴.

Es decir, que si estamos ante una empresa que realiza una actividad económica y que, además, posee un local comercial que cede en régimen de arrendamiento, dicho activo podría tener la consideración fiscal de elemento no afecto y, sin embargo, puede ser objeto de actualización.

Únicamente en el caso de contribuyentes del IRPF la norma exige de forma expresa que los elementos actualizables se encuentren afectos a una actividad económica.

- Podrán ser actualizables los elementos patrimoniales anteriores siempre que no estén fiscalmente amortizados en su totalidad, computándose a estos efectos las amortizaciones que debieron realizarse con carácter mínimo.

⁴ De la Consulta de 26 de marzo de 2013- Programa INFORMA (AEAT, 2013a) se desprende que la norma no prevé excepción alguna a fin de que las entidades que apliquen algún régimen especial puedan acogerse a la citada actualización, sin tampoco requerir para los sujetos pasivos del IS la afectación de los elementos patrimoniales a la actividad económica desarrollada por los mismos.

De este modo, los elementos que figuren en el Balance pero cuyo valor fiscal sea nulo no serán susceptibles de actualización. Dicha situación podría producirse, por ejemplo, cuando la empresa se haya acogido fiscalmente a la libertad de amortización o al régimen de amortización acelerada.

- En el caso de inmuebles, la actualización deberá realizarse distinguiendo entre el valor del suelo y de la construcción.

Con esta precisión parece que el legislador quiere dejar claro que en el caso de que se opte por la Actualización de Balances, la misma deberá afectar tanto al terreno como a la construcción, sin que sea posible actualizar únicamente esta última.

Como veremos más adelante, la recuperación del Incremento Neto del Valor resultante de las operaciones de actualización se producirá principalmente por la vía de la amortización, con lo que las empresas podrían verse tentadas en estos casos a actualizar únicamente el valor de la construcción, pues la recuperación del incremento del valor del terreno sólo podría producirse a través de su venta.

En virtud de cuanto antecede, podemos afirmar que en ningún caso serán objeto de actualización los elementos del Inmovilizado Intangible, a excepción de lo ya comentado para los activos registrados por las empresas concesionarias, del Inmovilizado Financiero, de los Activos no Corrientes Disponibles para la Venta, ni los activos inmobiliarios (terrenos y solares) que formen parte del Activo Corriente de las empresas inmobiliarias, estos últimos aún a pesar de que en la anterior Ley de Actualización se admitían expresamente.

Además, cabe señalar que la Actualización de Balances tiene, por un lado, carácter voluntario, es decir, que será el propio contribuyente quien, sobre la base de su situación patrimonial y fiscal, deberá decidir si se acoge o no a la misma y, por otro, que la misma tiene alcance general, es decir, que una vez que se opta por su aplicación la revalorización afectará a la totalidad de los elementos patrimoniales susceptibles de ser actualizados conforme lo indicado en el presente apartado. Únicamente en el caso de los inmuebles el contribuyente podrá optar por la actualización de manera independiente respecto de cada uno de ellos⁵.

Es decir, que si por ejemplo una empresa dispone de una nave industrial y un bajo comercial, así como de instalaciones técnicas, maquinaria y mobiliario y opta por acogerse a la Actualización de Balances, deberá actualizar las instalaciones técnicas, la maquinaria y el mobiliario y podrá optar por la actualización de los dos inmuebles, de uno sólo o de ninguno. Respecto a los contribuyentes del IRPF con varias actividades, podría surgir la duda de si podría aplicar la actualización en unas actividades y en otras no. A esta cuestión parece

⁵ Esta salvedad no estaba prevista en la actualización de 1996, por cuanto que la actualización debía referirse necesariamente a la totalidad de los elementos patrimoniales susceptibles de la misma. Quizá la opción de la actualización independiente para los inmuebles pueda deberse a la variabilidad en la valoración de mercado de este tipo de activos.

haber respondido afirmativamente la Agencia Tributaria⁶, aunque bien es cierto que de forma no vinculante, al poner de manifiesto que *“si un contribuyente realiza varias actividades, puede acogerse a la revalorización por todas o por alguna de ellas”*.

Por último y para finalizar este apartado, resulta necesario señalar que no ha de confundirse la “actualización monetaria de valores contables” con una posible “regularización fiscal de activos”, es decir, que en ningún caso podríamos ampararnos en la Actualización de Balances para incorporar en el activo elementos patrimoniales hasta ahora ocultos o no registrados en la contabilidad o en los Libros Registro correspondientes.

4. CUÁNDO HA DE LLEVARSE A CABO LA ACTUALIZACIÓN DE BALANCES

Una vez que hemos determinado quiénes son los sujetos que podrán acogerse a la Actualización de Balances y qué elementos son, por naturaleza, actualizables, hemos de determinar el ámbito temporal en el que el proceso de corrección de la depreciación monetaria ha de llevarse a cabo. Pues bien, la norma establece a este respecto que:

a) Para los contribuyentes del IRPF que, no llevando contabilidad conforme al Código de Comercio, se encuentren obligados por la Ley de dicho Impuesto a la llevanza de los correspondientes Libros Registro, la actualización de valores se practicará respecto de los elementos susceptibles de actualización que figuren en los mismos al 31 de diciembre de 2012.

En este caso, las operaciones de actualización deberán realizarse dentro del plazo comprendido entre esa fecha y la de finalización del plazo de presentación de la declaración por el IRPF correspondiente al ejercicio 2012 que, según ha aprobado la Orden HAP/470/2013, de 15 de marzo, finaliza el próximo 1 de julio de 2013.

b) Para el resto de sujetos que pueden acogerse a la Actualización de Balances, las operaciones se llevarán a cabo sobre los activos actualizables por naturaleza que se encuentren reflejados en el primer Balance cerrado con posterioridad al 28 de diciembre de 2012 (fecha de entrada en vigor de la Ley 16/2012).

En estos casos, el plazo en el que deberán llevarse a cabo las operaciones de actualización será el comprendido entre la fecha de cierre de ese Balance y el día en que termine el plazo para su aprobación. Es decir, que para el caso en que el ejercicio social o económico coincida con el año natural, se tomarán los activos que figuren en el Balance cerrado al 31 de diciembre de 2012, y las operaciones de actualización deberán llevarse a cabo entre esa fecha y el 30 de junio de 2013⁷.

⁶ Preguntas frecuentes relacionadas con el modelo 108 (AEAT, 2013c).

⁷ El artículo 164 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, LSC) dispone que la Junta General Ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

En relación con esta cuestión es preciso señalar que tanto el ICAC⁸ como la DGT⁹ han evacuado las siguientes precisiones:

- El Balance que integra las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2012 es el que sirve de base para realizar las operaciones de actualización, si bien las mismas deberán llevarse a cabo en un documento extracontable elaborado “*ad hoc*” a partir de los valores de aquél Balance. Es decir, que el Balance sobre el que se llevarán a cabo las operaciones de actualización es un documento específico y distinto de aquél que integra las Cuentas Anuales (lo denominaremos, el Balance de Actualización), si bien tendrá la misma fecha de cierre, y deberá igualmente ser objeto de formulación por parte del órgano de administración.
- La rectificación o actualización de los valores contables queda condicionada a que la Junta General de Accionistas apruebe ese Balance de Actualización, lo cual deberá producirse en el mismo plazo que existe para la aprobación de las Cuentas Anuales del ejercicio que, en general, terminará el próximo 30 de junio de 2013. Por tanto, no será hasta esa aprobación cuando la contabilidad recoja las nuevas valoraciones con efectos plenos.
- Sin perjuicio de lo anterior, la Actualización de Balances surtirá efectos retroactivos contables y fiscales al 1 de enero de 2013, o bien, en los casos en que el ejercicio social no coincida con el natural, al primer día del ejercicio social inmediato siguiente a aquél a que refiere el Balance de Actualización.

Por cuanto antecede parece que los efectos de la Actualización de Balances no deben recogerse en las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2012, sino que surtirán efectos contables y fiscales únicamente a partir del 1 de enero de 2013¹⁰. A pesar de ello, en nuestra opinión, la Memoria correspondiente al ejercicio 2012 deberá recoger dentro del apartado de “Hechos Posteriores” información acerca de si la entidad está sometiendo sus cuentas al proceso de actualización e, incluso, si ello fuera posible, el impacto que la misma pudiera tener sobre las Cuentas Anuales al 1 de enero de 2013, pues, sin lugar a dudas, aporta información de especial interés a un eventual usuario de la información financiera de la empresa.

5. CÓMO SE LLEVA A CABO EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DE BALANCES

Tal y como veremos en este apartado, la mecánica para calcular el Incremento Neto de Valor de los activos actualizables resulta muy similar ya no sólo al regulado en la anterior Actualización de Balances (RDL 7/1996), sino también al que regula el artículo 15.9 de la

⁸ Consulta nº 5 del BOICAC nº 92 (ICAC, 2012).

⁹ Consulta Vinculante número V0371-13 (DGT, 2013).

¹⁰ Nótese que, aunque suene extraño, el Balance correspondiente a las Cuentas Anuales de 2013, que es el que contendrá las anotaciones contables de la actualización, no es el “Balance de Actualización”.

actual LIS para el cálculo de la corrección monetaria de la plusvalía gravable en el caso de transmisión de determinados bienes inmuebles (activos fijos o activos no corrientes mantenidos para la venta).

5.1. Aplicación de los coeficientes de actualización: obtención del precio de adquisición y amortizaciones “actualizados”

En primer lugar, debemos aplicar unos coeficientes, que se indican más adelante, sobre las siguientes magnitudes de los elementos susceptibles de actualización:

- a) Sobre el precio de adquisición y/o coste de producción, aplicando el coeficiente que corresponda atendiendo al año de adquisición o producción del elemento actualizable.

En el supuesto especial de elementos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, como fecha de adquisición se tomará la fecha en que se celebró el contrato y no la fecha de ejercicio de la opción de compra¹¹.

Por otra parte, si se hubiesen efectuado “mejoras”, se aplicará sobre el importe de las mismas el coeficiente que corresponda atendiendo al año en que se hubiesen realizado.

En cualquier caso, no hemos de olvidar que los coeficientes se aplicarán elemento por elemento y, además, en el caso de inmuebles diferenciando entre valor del suelo y valor de la construcción.

- b) Sobre las amortizaciones contables que fueron fiscalmente deducibles, aplicando el coeficiente que corresponda atendiendo al año en que se realizaron.

Hemos de señalar que esa amortización difiere tanto de la recogida en la anterior Actualización de Balances (que refería a amortizaciones fiscales), como a la que alude la actual LIS para la corrección monetaria (amortización contabilizada).

Esa diferenciación parece poner en evidencia que no se podrá aplicar sobre las amortizaciones fiscales que no hubiesen tenido su reflejo contable, pensemos, por ejemplo, en supuestos de amortización acelerada o libertad de amortización.

Además, no debemos olvidar que la norma exige que se trate de elementos que no estén fiscalmente amortizados en su totalidad, precisando para ello que se tomará la amortización que con carácter mínimo se debió aplicar.

Podríamos resumir lo anterior en el Cuadro 1 siguiente:

¹¹ El fundamento a este criterio interpretativo lo podemos encontrar tanto en la Consulta Vinculante número V0784-05 (DGT, 2005), en la que se concluye en esos términos a efectos de aplicar el coeficiente de corrección monetaria, así como en la Norma de Registro y Valoración 8ª.1.2 del PGC que establece que para los elementos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero “*el arrendatario, en el momento inicial, registrará un activo de acuerdo con su naturaleza*”.

Cuadro 1 - Amortizaciones objeto de actualización

| SUPUESTO | | EFFECTO |
|---|--|---|
| Amortización Contable > Amortización Fiscal | | En este caso el coeficiente se aplicaría sobre la amortización fiscal . Si la amortización fiscal fuese inferior a la amortización mínima, el coeficiente se aplicará sobre esta última. |
| Amortización Contable = Amortización Fiscal | | No hay ninguna especialidad en este caso: el coeficiente se aplicaría sobre la amortización contable que ha sido fiscalmente deducible . |
| Amortización Contable < Amortización Fiscal | | En este caso, siempre que exista valor no amortizado fiscalmente, el coeficiente se aplicaría sobre la amortización contable . |

Fuente: Elaboración propia.

Finalmente señalar que cuando el periodo impositivo no coincida con el año natural, el coeficiente aplicable sobre las amortizaciones será en correspondiente al año en que se realizó la dotación contable.

Los coeficientes de actualización que se aplicarán sobre las magnitudes anteriores son los que se facilitan en el Cuadro 2:

| Cuadro 2 - Coeficientes de actualización | | | | | |
|--|--------|----------------------------|--------|----------------------------|--------|
| Antes del 1 de enero de 1984 | 2,2946 | En el ejercicio 1993 | 1,4122 | En el ejercicio 2003 | 1,1499 |
| En el ejercicio 1984 | 2,0836 | En el ejercicio 1994 | 1,3867 | En el ejercicio 2004 | 1,1389 |
| En el ejercicio 1985 | 1,9243 | En el ejercicio 1995 | 1,3312 | En el ejercicio 2005 | 1,1238 |
| En el ejercicio 1986 | 1,8116 | En el ejercicio 1996 | 1,2679 | En el ejercicio 2006 | 1,1017 |
| En el ejercicio 1987 | 1,7258 | En el ejercicio 1997 | 1,2396 | En el ejercicio 2007 | 1,0781 |
| En el ejercicio 1988 | 1,6487 | En el ejercicio 1998 | 1,2235 | En el ejercicio 2008 | 1,0446 |
| En el ejercicio 1989 | 1,5768 | En el ejercicio 1999 | 1,2150 | En el ejercicio 2009 | 1,0221 |
| En el ejercicio 1990 | 1,5151 | En el ejercicio 2000 | 1,2089 | En el ejercicio 2010 | 1,0100 |
| En el ejercicio 1991 | 1,4633 | En el ejercicio 2001 | 1,1839 | En el ejercicio 2011 | 1,0100 |
| En el ejercicio 1992 | 1,4309 | En el ejercicio 2002 | 1,1696 | En el ejercicio 2012 | 1,0000 |

Fuente: Ley 16/2012, de 27 de diciembre, artículo 9.

Una vez aplicados los coeficientes en la forma señalada obtendremos lo que vamos a denominar Valor Actualizado del elemento patrimonial.

5.2. Cálculo del Incremento Neto de Valor

Una vez que hemos determinado el Valor Actualizado hemos de calcular el Incremento Neto de Valor, por diferencia entre aquél y el importe del Valor Neto Anterior del elemento patrimonial.

| |
|---|
| $\text{Incremento Neto de Valor} = \text{Valor Actualizado} - \text{Valor Neto Anterior}$ |
|---|

El Incremento Neto de Valor resultante deberá ponderarse (reducirse) mediante la aplicación de un coeficiente de financiación cuya finalidad no es otra que la de determinar los efectos de la depreciación monetaria únicamente sobre los recursos propios del sujeto pasivo. Dicho coeficiente se determinará del siguiente modo:

$$\text{Coeficiente} = \frac{\text{Patrimonio Neto}}{\text{Patrimonio Neto} + \text{Pasivo Total} - (\text{Derechos de Crédito} + \text{Tesorería})}$$

A tales efectos hemos de considerar que:

El *Patrimonio Neto* estará integrado por el capital suscrito, la prima de emisión, las reservas (incluidas en su caso las Reservas de Revalorización anteriores), los resultados de ejercicios anteriores, los resultados (beneficio o pérdida del ejercicio), los ajustes por cambios de valor y las subvenciones, donaciones y legados y minorado todo ello en el importe del dividendo a cuenta entregado en el ejercicio y en el de las acciones propias en poder de la sociedad.

El *Pasivo Total* lo formarán los pasivos por impuesto diferido a largo plazo, las provisiones, las periodificaciones, las deudas (bien sean con vencimiento a largo o a corto plazo, con empresas de grupo o de cualquier otro tipo), los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, así como los pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.

Los *Derechos de Crédito* los integrarán todas las cuentas representativas de deudas de terceros con la empresa con fecha establecida de vencimiento, como serían, entre otras, las partidas de clientes, deudores y de valores representativos de la cesión de capitales propios a terceros.

La *Tesorería* estará compuesta por las disponibilidades líquidas en caja de la empresa, así como los saldos en su favor en bancos y demás instituciones de crédito.

Además, la norma establece que las magnitudes a considerar para el cálculo de ese coeficiente serán, a opción del sujeto pasivo, las siguientes:

- a) Bien las habidas durante el periodo de tiempo de tenencia del elemento patrimonial, con lo que cada elemento patrimonial tendrá su propio coeficiente de financiación en función de su periodo de tenencia.
- b) Bien las habidas en los cinco ejercicios anteriores¹² a la fecha del Balance de Actualización, si este último plazo fuere menor; bajo esta opción el ratio de financiación será igual para todos los elementos susceptibles de actualización.

El coeficiente de financiación no será de aplicación en los siguientes supuestos:

- *Cuando el mismo resulte superior a 0,4.*

La inflación incide sobre el valor de los activos de una u otra manera según las fuentes de financiación empleadas en su adquisición, teniendo un efecto negativo sobre el coste del activo (mayor depreciación monetaria) y positivo sobre el

¹² Por cuanto que el Balance de Actualización tendrá como fecha, en términos generales, el 31 de diciembre de 2012, tendremos que considerar los valores de dichas magnitudes que correspondan a los ejercicios 2007 a 2011, ambos inclusive.

endeudamiento. Por tanto, a mayor utilización de financiación ajena menor será el efecto de la inflación y menor parece que debiera ser, por tanto, el efecto de la actualización¹³. Es por ello que cuando el activo se financie mayoritariamente con patrimonio neto (coeficiente superior a 0,4) no sea necesario ponderar a la baja el incremento neto de valor.

- *Cuando el sujeto pasivo sea un contribuyente del IRPF.*

Como comentario final cabe señalar que, en nuestra opinión, la necesidad de aplicar este coeficiente de financiación puede dificultar, en gran medida, la puesta en práctica de este especial proceso de actualización, y ello por dos motivos : i) porque implica recabar una gran cantidad de información, bien de cada unos de los ejercicios de tenencia del activo o, si no, de los últimos cinco ejercicios y, además, ii) porque el elevado nivel de endeudamiento actual de las empresas redundará en bajos valores para el citado coeficiente, lo que en última instancia implica ponderar a la baja el Incremento Neto de Valor y, por ende, el importe de la actualización.

5.3. El Importe de la Revalorización: límite del valor de mercado

El resultado de multiplicar, en su caso, el Incremento Neto de Valor por el coeficiente anterior determinará el importe de la renta monetaria derivada de los efectos de la inflación, valor por el que se incrementará el importe de los activos susceptibles de actualización.

Ahora bien, la norma no permite que se generen incrementos de valor artificiosos o contrarios a la imagen fiel, de modo que el nuevo valor actualizado no podrá ser, en ningún caso, superior al valor de mercado del elemento patrimonial, debiendo tener en cuenta a estos efectos su estado de uso en función de los desgastes técnicos y económicos y de la utilización que de ellos se haga por el sujeto pasivo. En consecuencia, cuando de las operaciones de actualización resulte un nuevo valor del elemento patrimonial superior a su valor de mercado, el importe de la revalorización sólo podrá practicarse hasta alcanzar dicho valor de mercado, quedando así valorado dicho elemento por su valor razonable.

5.4. El reflejo contable de la actualización: el criterio de valoración del coste histórico y el principio de uniformidad

El importe conjunto de la revalorización de los distintos elementos patrimoniales actualizados deberá abonarse a una cuenta integrante de los Fondos Propios denominada “Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre”, siendo

¹³ Bien puede ser cierto que los efectos de la depreciación monetaria puedan descender conforme aumente el pasivo financiero, aunque no resulta lógico, al menos desde una perspectiva meramente contable, que los elementos alcancen valores actualizados diferentes en función de la estructura financiera de la empresa.

la contrapartida, como hemos indicado anteriormente, un cargo al precio de adquisición o coste de producción de cada uno de los elementos patrimoniales actualizados.

A este respecto cabe señalar que el ICAC¹⁴ ha establecido la compatibilidad de la actualización de valores con el marco normativo contable vigente y, en particular, con el criterio de valoración del coste histórico recogido en el apartado 6º del Marco Conceptual del vigente PGC, y con el principio de uniformidad previsto en el apartado 3º de dicho Plan. Todo ello sin perjuicio de que la Actualización de Balances pueda afectar a la comparabilidad de las Cuentas Anuales correspondientes a los ejercicios 2012 y 2013 y que, por tanto, implique informar debidamente de estas circunstancias en la Memoria. A los efectos oportunos, resulta interesante resaltar algunos de los argumentos esgrimidos por el citado órgano administrativo:

“(...) La rectificación de valores que hace posible la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, tiene plena cobertura, como la tenía el antecedente inmediato, en el marco jurídico delimitado por la Cuarta Directiva 78/660/CEE del Consejo,..., y se adopta en el ejercicio de la soberanía interna que todos los Estados Miembros tienen para delimitar el marco de información financiera aplicable (...).”

“(...) la nueva valoración dada a sus activos por una entidad en aplicación de lo dispuesto en la Ley 16/2012,..., es un nuevo coste atribuido equiparable al precio de adquisición de dichos bienes, debiendo tener por tanto tal consideración, y sin perjuicio, por otra parte, de la obligación de incluir en la Memoria la debida información sobre estos hechos (...).”

“(...) Por lo tanto hay que entender que una entidad al acogerse, con carácter voluntario, a la actualización de valores regulada en la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, mantiene la aplicación del precio de adquisición en los activos actualizados, sin cambiar de criterio contable, y en consecuencia el principio de uniformidad no se ve afectado por la medida.”

5.5. Supuestos especiales en la aplicación de los coeficientes de actualización

5.5.1. Elementos actualizados conforme a la actualización de 1996 (RDL 7/1996)

Dado que los coeficientes de actualización se inician a partir del ejercicio 1984, resulta necesaria la aplicación de esta regla especial que evite el solapamiento de la vigente Actualización de Balances con la acaecida en el ejercicio 1996. En estos supuestos, para el cálculo de la depreciación monetaria los coeficientes de actualización se aplicarán sobre el valor de adquisición o coste de producción

¹⁴ Pregunta 1 de la Consulta 5 del BOICAC nº 92 (ICAC, 2012).

“originario” y sobre las amortizaciones contables que hubiesen resultado fiscalmente deducibles sin tener en cuenta, ni en uno ni en otro caso, la revalorización del ejercicio 1996.

El importe resultante de aplicar al Incremento Neto de Valor el coeficiente de financiación, se minorará en el Incremento Neto de Valor derivado de las operaciones de actualización previstas en el RDL 7/1996. Esa diferencia positiva será el importe de la depreciación monetaria o Incremento Neto de Valor del elemento patrimonial actualizado, importe que, como veremos posteriormente, será el que se abone en la cuenta de la Reserva de Revalorización.

5.5.2. Entidades de crédito y entidades aseguradoras

Las entidades de crédito y entidades aseguradoras, con motivo de la primera aplicación, respectivamente, de:

- la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, y
- el Real Decreto 1317/2008, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan de contabilidad de las entidades aseguradoras,

podieron valorar por su valor razonable los elementos patrimoniales del activo material (entidades de crédito) y ciertos inmuebles (para el caso de aseguradoras). Dicha revalorización contable, en aplicación de lo previsto en el artículo 15.1 de la LIS, no tuvo eficacia fiscal de modo que las entidades que se acogieron a la misma debieron recoger en su Balance un Pasivo por Diferencias Temporarias Imponibles.

Para las entidades de crédito y aseguradoras que ahora decidan acogerse a la Actualización de Balances de la Ley 16/2012, la vigente normativa establece expresamente que no se tendrán en cuenta las revalorizaciones realizadas¹⁵, de modo que los datos relativos al precio de adquisición y amortización de los elementos patrimoniales que han de tomar a los efectos de aplicar los coeficientes de actualización serán los que hubiera habido si no se hubiesen revalorizado de acuerdo con el régimen previsto en las citadas normas.

Si como consecuencia de esta Actualización de Balances se generase un nuevo valor, inferior al contable, la actualización no tendrá efecto sobre el valor del elemento patrimonial, aunque sí supondrá la contabilización de la “Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre”, mediante el traspaso de parte del saldo de la cuenta que en su día recogió la revalorización autorizada por

¹⁵ La norma refiere a que “no se tendrán en cuenta las revalorizaciones de los inmuebles que se hayan podido realizar”, cuando las entidades de crédito pudieron revalorizar, además, los elementos patrimoniales del activo material.

las aludidas normas contables. En este sentido, si la presente actualización de valores confiere, como veremos más adelante, plenos efectos fiscales a las revalorizaciones, el Pasivo por Impuesto Diferido correspondiente, registrado en su momento, debería darse de baja mediante su imputación (cargo) a una cuenta de reservas.

Si, por contra, como consecuencia de la Actualización de Balances, resultase un nuevo valor, superior al contable, entonces la misma tendrá efectos, además, sobre el valor del elemento patrimonial. El importe de las reservas que, hasta ahora, soportaba esa revalorización, debería reclasificarse íntegramente a la cuenta “Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre” y el Incremento Neto de Valor de los activos actualizados reflejará, además, un abono en la citada cuenta en el importe que exceda del valor contable de los activos. Nuevamente, el Pasivo por Impuesto Diferido debería darse de baja íntegramente mediante su imputación (cargo) a una cuenta de reservas.

6. LA RESERVA DE REVALORIZACIÓN

6.1. Concepto y reflejo contable

Como comentábamos en el apartado anterior, el importe conjunto de la revalorización de los elementos actualizados se lleva a una cuenta de reservas, denominada “Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre”, la cual se configura, en esencia, como una reserva indisponible cuya finalidad es la integración en los Fondos Propios de la entidad¹⁶, y cuyo reflejo contable sería el siguiente:

| | | |
|----------------------------------|---|--|
| | x | |
| X (21) Inmovilizado Material | a | (11X) Reserva de Revalorización Ley 16/2012, de 27 de diciembre (X + Y) |
| Y (22) Inversiones Inmobiliarias | | |

Al respecto del saldo y reflejo contable de la misma, resulta necesario señalar que:

- El saldo de dicha cuenta no podrá tener nunca saldo deudor, ni en relación al conjunto de operaciones de actualización, ni en relación con la actualización de algún elemento patrimonial.
- El Incremento Neto de Valor abonado en esa cuenta de reservas tiene como contrapartida las cuentas de activo que corresponden a los elementos patrimoniales actualizados, entendiendo, aunque no lo establezca expresamente la norma, que no

¹⁶ Prueba de ello es que, como se expondrá en este mismo apartado, la Reserva de Revalorización no podrá ser distribuida hasta que transcurra un plazo mínimo de diez años y que los activos actualizados hayan sido amortizados totalmente, transmitidos o dados de baja.

se debe modificar el importe de la amortización acumulada contabilizada asociada con los mismos.

Tratándose de contribuyentes del IRPF que se encuentren obligados a llevar Libros Registro de su actividad económica, el importe de esta revalorización contable se reflejará en el Libro Registro de Bienes de Inversión.

6.2. Régimen jurídico: fases de disponibilidad

La Ley 16/2012 confiere un especial régimen jurídico aplicable a la Reserva de Revalorización, en aras a garantizar que el destino principal de la misma sea el de fortalecer los Fondos Propios de la sociedad, y que podríamos dividir en tres fases claramente diferenciadas en función de su disponibilidad.

➤ Primera fase: indisponibilidad total

En una primera fase, la Reserva de Revalorización será totalmente indisponible hasta que su saldo sea comprobado y aceptado por la Administración.

Para ello, la Administración dispondrá de un plazo de tres años, a contar desde la fecha en que presente la declaración por el Gravamen Único¹⁷, para comprobar las operaciones de actualización. Una vez transcurrido ese plazo sin que se hubiesen realizado las comprobaciones oportunas, la Actualización de Balances se entenderá aprobada de conformidad.

Si, por el contrario, una eventual actuación de comprobación determinase que el Incremento Neto de Valor ha de ser inferior al inicialmente consignado, deberán minorarse, respectivamente, el valor del activo y el saldo de la “Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre” y, como se expondrá posteriormente, se devolverá de oficio el Gravamen Único que corresponda al saldo minorado.

No obstante, en esta primera fase no se entenderá que se ha dispuesto del saldo de la citada cuenta en los siguientes supuestos:

a) Cuando un socio o accionista ejerza su derecho a separarse.

Los artículos 346 y 347 de la LSC regulan las causas legales y estatutarias de separación¹⁸. A este respecto, cabe señalar que la norma menciona exclusivamente los supuestos de separación, sin que se encuentren amparados,

¹⁷ Dicha declaración, cuyo concepto y contenido se exponen más adelante, deberá presentarse junto con la liquidación del IS correspondiente al ejercicio a que refiere la actualización. En términos generales, dicho plazo comenzará a computarse, por tanto, entre el 1 y el 25 de julio de 2013, fechas en las que hay que presentar la declaración del IS correspondiente al ejercicio 2012. En consecuencia, el plazo de indisponibilidad se prolongará, en principio, hasta el 25 de julio de 2016.

¹⁸ Serían, fundamentalmente, casos de sustitución de objeto social, prórroga o reactivación de la sociedad, o ante la modificación del régimen de transmisión de participaciones sociales, de sociedad o traslado del domicilio.

por tanto, otros supuestos de exclusión previstos en la norma (artículos 350 y 351 de la LSC).

- b) Cuando del saldo de la cuenta se elimine, total o parcialmente, como consecuencia de operaciones a las que resulte aplicable el régimen previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la LIS¹⁹.

Esto podría ocurrir, por ejemplo, en el caso de fusión impropia, en el que la sociedad matriz hubiese adquirido las participaciones de la filial (que se ha acogido al régimen de actualización) pagando un sobreprecio. En este caso, al realizarse la fusión, la Reserva de Revalorización no aparecería entre los Fondos Propios de la entidad absorbente.

Por otro lado, advertir que ante operaciones que no se encuentren acogidas al denominado régimen especial previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la LIS, estaríamos ante un claro incumplimiento del régimen de indisponibilidad.

- c) Cuando la entidad deba aplicar el saldo de la cuenta en virtud de una obligación de carácter legal.

Quizá en este caso el legislador esté previendo los casos de reducción de capital regulados en el artículo 322 de la LSC, en el cual se establece que en las sociedades de responsabilidad limitada no se podrá reducir el capital por pérdidas en tanto la sociedad cuente con cualquier clase de reserva, entre las que, por qué no, estaría la Reserva de Revalorización. Respecto de las sociedades anónimas, quizá la aplicación de este precepto no sea tan clara, pues se establece que no podrán reducir capital por pérdidas en tanto la sociedad cuente con cualquier clase de reservas “voluntarias”, donde no se encontraría la Reserva de Revalorización, o cuando la reserva legal, una vez efectuada la reducción, exceda del 10% del capital.

➤ Segunda fase: disponibilidad limitada

Una vez efectuada la comprobación por parte de la Administración o transcurrido el plazo de tres años para que se realice la misma, se inicia una segunda fase que finaliza una vez que hayan transcurrido diez años desde la fecha de cierre del Balance en que se reflejaron las operaciones de actualización²⁰, en la que la Reserva de Revalorización tiene una *disponibilidad limitada*, por cuanto que la misma únicamente podrá destinarse a la realización de las siguientes operaciones:

- A la compensación de resultados contables negativos.

¹⁹ Régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio del domicilio social a otro Estado.

²⁰ Es decir que, en términos generales, esta segunda fase finalizaría el 31 de diciembre de 2022, por más que el Balance *ad hoc* de Actualización no integre las Cuentas Anuales de ese ejercicio.

- A la ampliación de capital social.

➤ Tercera fase: disponibilidad legal

Una vez transcurridos diez años desde la fecha del cierre del Balance en que se reflejaron las operaciones de actualización, el saldo de la Reserva de Revalorización podrá destinarse a reservas de libre disposición. No obstante, sólo podrá ser objeto de distribución entre los accionistas, directa o indirectamente, cuando los elementos patrimoniales actualizados estén totalmente amortizados, hayan sido transmitidos o hayan sido dados de baja en el Balance.

7. LOS EFECTOS FISCALES DE LA ACTUALIZACIÓN DE BALANCES

Tal y como se ha expuesto, la Actualización de Balances implicará contablemente aumentar el valor de las cuentas correspondientes de los activos actualizados usando como contrapartida una cuenta de reservas que integrará los Fondos Propios de la entidad.

En este sentido, la principal ventaja fiscal que nos ofrece este especial procedimiento de actualización es la posibilidad de amortizar el Incremento Neto de Valor de los activos actualizados durante los años que resten hasta completar su vida útil, disminuyendo, por tanto, el resultado contable y fiscal futuro. Ahora bien, para alcanzar esos incentivos fiscales será necesario satisfacer un “peaje fiscal”, al que se ha denominado Gravamen Único, y que equivale al 5% del importe de la revalorización de los elementos patrimoniales actualizados o, en otras palabras, al 5% del saldo acreedor de la cuenta Reserva de Revalorización.

Por tanto, un adecuado estudio de los efectos fiscales que derivarían de la Actualización de Balances obligatoriamente debería abordar el análisis de las siguientes cuestiones:

- El Gravamen Único: elementos determinantes, naturaleza y tratamiento contable.
- Efectos fiscales del Incremento Neto de Valor: amortización futura y transmisión del elemento patrimonial actualizado.
- Efectos fiscales derivados de la Reserva de Revalorización: comprobación administrativa y distribución.

Ello nos permitirá tener un mayor conocimiento sobre los costes y ahorros que derivarán del proceso de actualización y, por ende, nos permitirá aproximarnos mejor a la idoneidad de la decisión financiero-fiscal de acogerse, o no, a la actualización de los valores contables.

7.1. El Gravamen Único: elementos determinantes, naturaleza y tratamiento contable

Como principales elementos determinantes de este impuesto podríamos señalar los siguientes:

- Serán sujetos pasivos las personas o entidades que practiquen la Actualización de Balances, las cuales deberán satisfacer un Gravamen Único del 5% sobre el saldo acreedor de la cuenta Reserva de Revalorización, o bien, para el caso de

contribuyentes del IRPF obligados a la llevanza de Libros Registro de su actividad, sobre el Incremento Neto de Valor de los elementos patrimoniales actualizados.

- El hecho imponible del Gravamen Único se entenderá realizado:
 - Bien con la aprobación del Balance actualizado por el órgano competente, para el caso de personas jurídicas.
 - Bien con la formulación del Balance actualizado, para el caso de contribuyentes del IRPF que lleven su contabilidad conforme al Código de Comercio.
 - O bien al 31 de diciembre de 2012, cuando se trate de contribuyentes del IRPF no obligados a llevar contabilidad.

- El Gravamen Único será exigible el día en que se presente la declaración del IS o del IRNR relativas al periodo impositivo al que corresponde el Balance en el que consten las operaciones de actualización. Tratándose de contribuyentes del IRPF será exigible el día en que se presente la declaración correspondiente al ejercicio 2012.

El Gravamen Único se autoliquidará e ingresará junto con esas declaraciones, mediante la presentación de los Modelos 208 (para sujetos pasivos del IS e IRNR) y 108 (para sujetos pasivos del IRPF) aprobados ambos por la Orden HAP/636/2013, de 15 de abril.

En todo caso, la presentación de la declaración del Gravamen Único fuera del plazo voluntario establecido será causa invalidante de las operaciones de actualización.

Respecto a su naturaleza, la Ley establece expresamente que el importe del Gravamen Único no tendrá la consideración de cuota del IS, IRPF o IRNR y que tampoco tendrá la consideración de gasto fiscalmente deducible de dichos impuestos.

En cuanto a su reflejo contable, y en concordancia con lo anterior, establece la normativa que su importe se cargará en la cuenta “Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre”, siendo su reflejo contable el siguiente:

| | | |
|--|---|--|
| | x | |
| Z (11X) Reserva de Revalorización Ley 16/2012, de 27 de diciembre | a | (475) Hacienda Pública Acreedora por conceptos fiscales (5% sobre el saldo acreedor cta 11X) |
| | | Z |

Dado que, como se ha comentado anteriormente, la actualización se reconocerá una vez que el órgano competente apruebe el Balance de Actualización y que, además, tendrá efectos contables y fiscales en el ejercicio 2013, el Gravamen Único deberá registrarse también en ese ejercicio, atendiendo a su devengo.

7.2. Efectos fiscales del Incremento Neto de Valor: amortización futura y transmisión del elemento patrimonial actualizado

Como ya se ha señalado anteriormente, el Incremento Neto de Valor de los activos derivado de las operaciones de actualización tendrá plenos efectos fiscales en el IS²¹, en el IRNR y en el IRPF, lo cual significa que:

- El Incremento Neto de Valor se tomará como valor de adquisición a los efectos de determinar las amortizaciones futuras de los elementos patrimoniales actualizados.
- El nuevo valor del elemento patrimonial se tomará como valor de adquisición a los efectos de determinar el importe de la renta obtenida en su eventual transmisión.

A. Amortización de los elementos actualizados

La actualización de valores que apruebe el órgano competente surtirá efectos retroactivos, contables y fiscales, a partir del inicio del ejercicio 2013, de modo que el valor actualizado de los elementos patrimoniales se incorporará a la contabilidad del sujeto pasivo, y se integrará en la base de amortización de dichos activos, con efectos 1 de enero de 2013, si bien la eficacia fiscal de las amortizaciones del Incremento Neto de Valor resultante deberá diferirse al primer periodo impositivo que se inicie a partir del ejercicio 2015²². A tal efecto, debemos diferenciar dos partes en el nuevo valor actualizado:

- El valor que el elemento patrimonial tenía con anterioridad a la actualización, que seguirá amortizándose fiscalmente como venía haciendo hasta ese momento.
- Y el Incremento Neto de Valor, que se amortizará fiscalmente a partir del primer periodo impositivo iniciado en 2015 y durante los periodos que resten hasta completar la vida útil de ese elemento patrimonial, “*en los mismos términos que corresponde a las renovaciones, ampliaciones o mejoras*”, es decir:

$$\text{Incremento Neto de Valor} \times \frac{\text{Amortización contable anual sobre el valor anterior del elemento}}{\text{Valor contable del elemento anterior a la actualización}}$$

En definitiva, desde un punto de vista contable, el precio actualizado formará parte de la base de amortización del activo desde el 1 de enero de 2013, mientras que, a efectos fiscales, la eficacia de la amortización fiscal del Incremento Neto de Valor se diferirá hasta el ejercicio 2015²³.

²¹ La Ley 16/2012 establece expresamente que el saldo de la cuenta Reserva de Revalorización no se integrará en la base imponible de los citados Impuestos, lo cual supone una excepción al contenido del artículo 15.1 de la LIS, según el cual “*el importe de las revalorizaciones no integradas en la base imponible, no determinará un mayor valor, a efectos fiscales, de los elementos patrimoniales actualizados*”.

²² Con el retraso de la entrada en vigor de esta amortización se evita que los sujetos pasivos puedan compensar la limitación al gasto por amortización recientemente aprobada por el Gobierno para los ejercicios 2013 y 2014, con el incremento del gasto de amortización que pudiera derivar de la Actualización de Balances.

²³ Pregunta 3 de la Consulta 5 del BOICAC nº 92 (ICAC, 2012).

Esta divergencia entre el tratamiento contable y fiscal en los ejercicios 2013 y 2014 supondrá la necesidad de efectuar ajustes extracontables positivos al resultado contable para la determinación de la base imponible del Impuesto, lo que generará el reconocimiento de Activos por Diferencias Temporarias Deducibles, que revertirán a partir del ejercicio 2015.

B. Transmisión futura del elemento actualizado

Por otro lado, y ante una eventual transmisión del elemento patrimonial actualizado, deberemos considerar como renta susceptible de integración en la base imponible la que corresponda a la diferencia entre el “valor de transmisión” y el “nuevo valor actualizado minorado en el importe de las amortizaciones fiscalmente deducibles que hubiesen sido practicadas hasta ese momento”.

Ahora bien, cuando en la transmisión de un elemento patrimonial actualizado se produzca una pérdida, o cuando se generen deterioros de valor, esa pérdida o deterioro no podrá ser integrado en la base imponible del IS hasta el límite del importe de la revalorización del elemento. En otras palabras, únicamente podrá computarse como renta negativa la parte de la pérdida o del deterioro que exceda del Incremento Neto de Valor de dicho elemento²⁴. Ello supondrá la necesidad de efectuar un ajuste extracontable positivo para determinar la base imponible del IS, que únicamente revertirá, en su caso, con la recuperación del deterioro.

Con esta limitación el legislador parece querer evitar que se incremente el valor de los elementos patrimoniales a un coste fiscal del 5% (esto es, al tipo del Gravamen Único), pero que si posteriormente se produce una pérdida o un deterioro, ese mismo importe suponga una desgravación en la base imponible al tipo del Impuesto que, en términos generales, será del 30%. Ahora bien, esta circunstancia no es coherente con la que se produciría en el caso de que el elemento patrimonial no se transmita y se amortice en su totalidad, pues en ese caso sí se permite que la amortización sea desgravada a los tipos generales del Impuesto. En cualquier caso, esta limitación no dejaría de ser una cautela establecida por el legislador para evitar los efectos que derivarían de haber contabilizado un valor de adquisición superior al valor de mercado del elemento transmitido o deteriorado, encubierto bajo las reglas de la Actualización de Balances.

Establece la norma que, en estos supuestos, la parte de la Reserva de Revalorización que se corresponda con el importe de la minusvalía no integrada en la base imponible podrá ser traspasada a reservas de libre disposición, lo cual

²⁴ Lo dispuesto en este párrafo no será aplicable, por expresa mención legal, a los contribuyentes del IRPF.

parece poner en evidencia que, para que opere la limitación comentada, la pérdida o el deterioro debe producirse dentro del periodo de indisponibilidad de aquélla.

7.3. Efectos fiscales derivados de la Reserva de Revalorización: comprobación administrativa y distribución

Seguidamente se comentan las consecuencias que, en el ámbito tributario, derivarían de una eventual comprobación administrativa del saldo de la Reserva de Revalorización, así como de la distribución de la misma, tanto dentro como fuera de su fase de indisponibilidad.

- Si como consecuencia de una comprobación administrativa de las operaciones de actualización²⁵ resultase una minoración del saldo de la cuenta Reserva de Revalorización o, en el caso de contribuyentes del IRPF, del Incremento Neto de Valor, se procederá a la devolución de oficio del Gravamen Único que proporcionalmente corresponda al saldo minorado.

Además, en este supuesto, deberemos corregir el exceso de valor de adquisición reconocido para el elemento patrimonial corregido y, en su caso, las bases de amortización contable y fiscal que se hubiesen reconocido desde el 1 de enero de 2013 y hasta la fecha en que las actuaciones de comprobación adquieran firmeza.

- La disposición total o parcial del saldo de la cuenta Reserva de Revalorización antes de que se efectúen las actuaciones de comprobación o de que transcurra el plazo de tres años para que se efectúe la misma, o bien su aplicación a finalidades distintas a las que se han expuesto en el apartado 6 del presente trabajo, determinará su integración en la base imponible del IS²⁶ correspondiente al ejercicio en que dicha aplicación se produzca y, por tanto, su tributación al tipo de gravamen que corresponda a la entidad, sin que puedan compensarse con dicho saldo las bases imponibles negativas que pudieran existir de periodos anteriores.
- Como se ha comentado anteriormente, una vez que hubiesen transcurrido diez años, y que los elementos patrimoniales actualizados ya no formasen parte del activo, o bien que se encontrasen totalmente amortizados, la Reserva de Revalorización resulta plenamente distribuible entre los socios o accionistas.

Dicha Reserva, en caso de distribución vía dividendos, dará derecho a aplicar, en sede del socio o accionista, las deducciones para evitar la doble imposición de

²⁵ Como se comentó anteriormente, la Administración dispone de un plazo de tres años, a contar desde que se presenta la declaración por el Gravamen Único, para comprobar y, en su caso, aceptar o corregir el saldo de la Reserva de Revalorización.

²⁶ Lo previsto en este párrafo en relación con la indisponibilidad de la cuenta y con el destino del saldo de la misma no será aplicable a los contribuyentes del IRPF.

dividendos previstas tanto en el artículo 30 de la LIS²⁷ (para socios o accionistas que sean sujetos pasivos del IS), como en el artículo 7.y) de la Ley del IRPF²⁸ (aplicable en el caso de socios o accionistas contribuyentes del IRPF), y ello aún a pesar de que la sociedad que las distribuye no haya tributado por dichas rentas en su IS y que únicamente ha satisfecho un “peaje fiscal” del 5% en concepto de Gravamen Único. Dada la literalidad de la norma, cabría la duda de si la aplicación de la deducción por doble imposición prevista en el artículo 30.5 de la Ley del IS²⁹ y, por tanto, sólo aplicable a sujetos pasivos del IS, también se aplicaría en el caso de que se transmitan las correspondientes participaciones. A este respecto, parece que una interpretación razonable y razonada no sólo de la Ley 16/2012, sino también de la norma de Actualización de Balances del año 1996 y de la interpretación que de la misma efectuó la propia DGT (1997 y 2000)³⁰ nos llevaría a concluir que la Reserva de Revalorización se podría considerar como integrante del incremento neto de beneficios no distribuidos a los efectos de aplicar la deducción por doble imposición en sede del transmitente (que sea contribuyente del IS) y ello por los siguientes motivos:

- Por la similitud entre la redacción de Ley 16/2012 y de la anterior Ley de Actualización de Balances del año 1996 (RDL 7/1996), pues esta última nada establecía tampoco expresamente al respecto.
- Y porque fue la propia DGT la que en las Consultas señaladas resolvió afirmativamente sobre esta cuestión para el caso de la Ley de Actualización del año 1996.

Ahora bien, hemos de ser prudentes al respecto de esta interpretación y estar más que atentos a los posibles pronunciamientos e interpretaciones que, en este sentido, pudiesen evacuarse a partir de ahora.

8. MENCIONES EN LA MEMORIA SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DE BALANCES

Además de todas las precisiones que, en materia contable, se han ido desarrollando a lo largo del presente trabajo, resulta preciso señalar que los sujetos que decidan acogerse a la Actualización de Balances regulada en la Ley 16/2012 deberán incluir en la Memoria

²⁷ En principio, la deducción asciende al 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de dichos dividendos (deducción = 50% x Dividendo x T. Gravamen). Si la participación es superior al 5% y la antigüedad superior a un año, la deducción será del 100% (deducción = 100% x Dividendo x T. Gravamen).

²⁸ Exención plena de los dividendos hasta un límite de 1.500 € brutos anuales.

²⁹ Se trata de una deducción de la cuota íntegra equivalente al resultado de aplicar el tipo de gravamen al incremento neto de los beneficios no distribuidos que correspondan a la participación transmitida y que hubiesen sido generados por la entidad participada durante el tiempo de tenencia de dicha participación.

³⁰ Consultas números 0388-97 (DGT, 1997) y 1187-00 (DGT, 2000).

integrante de sus Cuentas Anuales correspondiente a cada uno de los ejercicios en los que los elementos actualizados formen parte del activo de la entidad la siguiente información:

- a) Criterios empleados en la actualización, con indicación de los elementos patrimoniales afectados.
- b) Importe de la actualización de los distintos elementos actualizados del Balance y el efecto de la actualización sobre las amortizaciones.
- c) Movimientos durante el ejercicio de la cuenta “Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre” y explicación de la causa justificativa de la variación de la misma.

El incumplimiento de dichas obligaciones tendrá la consideración de infracción tributaria grave, sancionable con multa pecuniaria fija de 200 euros por cada dato omitido en cada uno de los primeros cuatro años en que no se incluya esa información, o de 1.000 euros por dato omitido en cada uno de los años siguientes, con el límite máximo del 50% del saldo total de la cuenta de Reserva de Revalorización.

Por otro lado, el incumplimiento sustancial de las obligaciones de información previstas en este apartado determinará la integración del saldo de la cuenta Reserva de Revalorización en la base imponible del primer periodo impositivo más antiguo de entre los no prescritos, no pudiendo compensar con dicho saldo las bases imponibles negativas de periodos anteriores. A este respecto, cabe señalar que la norma no define expresamente qué ha de entenderse por incumplimiento sustancial, si bien, dado el calado de las medidas a adoptar en estos supuestos, quizá podamos intuir que se trate de supuestos en los que no se hiciese mención alguna en la Memoria en relación con esta cuestión, pues las meras omisiones de información estarían perfectamente tipificadas según lo expuesto en párrafos anteriores.

9. SUPUESTO PRÁCTICO DE ACTUALIZACIÓN DE BALANCES

Una vez expuesto el marco teórico aplicable en torno a la Actualización de Balances recientemente promulgada, hemos considerado oportuno para alcanzar un mejor entendimiento del mismo ofrecer el siguiente supuesto práctico en el que, sobre la base de los estados financieros de una Compañía³¹, analizaremos las repercusiones que en el ámbito contable, fiscal y patrimonial tendría el acogimiento a la Actualización de Balances para facilitar a sus directivos la adopción de tal decisión.

9.1. Planteamiento del supuesto

Supongamos el caso de la sociedad MASTER, S.L., que se dedica al arrendamiento de inmuebles, principalmente de locales de negocio. Para el desarrollo de su actividad

³¹ Los datos considerados en el presente supuesto práctico son los de una empresa real, si bien se ha mantenido su nombre en el anonimato y, además, se han introducido algunas modificaciones para hacer más interesante el supuesto.

económica dispone de un local desde el que gestiona su actividad y cuenta con medios personales y materiales suficientes para llevar a cabo dicha explotación.

Tras la aprobación de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, MASTER, S.L. se plantea la posibilidad de acogerse a la Actualización de Balances recogida en la misma.

A tal efecto, MASTER, S.L. ha elaborado el siguiente Balance de Situación al 31 de diciembre de 2012 sobre el que, si acaso, llevar a cabo las operaciones de actualización (el Balance de Actualización):

BALANCE DE ACTUALIZACION
Ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2012

| | | | |
|---|---------------------|---|---------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | 4.147.887,86 | PATRIMONIO NETO | 3.441.305,00 |
| <i>Inmovilizado Material</i> | <i>10.375,00</i> | <i>Fondos Propios</i> | <i>3.441.305,00</i> |
| Mobiliario | 7.575,00 | Capital | |
| Elementos de Transporte | 2.800,00 | Capital Escriturado | 206.558,00 |
| <i>Inversiones Inmobiliarias</i> | <i>2.933.782,86</i> | Reservas | |
| Terrenos y Construcciones | 2.933.782,86 | Legal y Estatutarias | 42.725,00 |
| <i>Inversiones Financieras a Largo Plazo</i> | <i>1.203.730,00</i> | Otras Reservas (Libre Disposición) | 3.223.604,00 |
| Instrumentos de Patrimonio | 1.202.877,00 | Resultado del ejercicio | -31.582,00 |
| Otros Activos Financieros | 853,00 | PASIVO NO CORRIENTE | 2.000.076,86 |
| ACTIVO CORRIENTE | 1.533.949,00 | <i>Deudas a Largo Plazo</i> | <i>1.897.399,86</i> |
| <i>Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar</i> | <i>55.289,00</i> | Deudas con entidades de crédito | 1.818.542,66 |
| Otros Deudores | 0,00 | Otras Deudas a Largo Plazo | 78.857,20 |
| Otros Créditos con Administraciones Públicas | 55.289,00 | <i>Deudas a Largo Plazo con empresas de Grupo</i> | <i>102.677,00</i> |
| <i>Inversiones Financieras a Corto Plazo</i> | <i>1.361.892,00</i> | PASIVO CORRIENTE | 240.455,00 |
| Valores representativos de Deuda a Corto Plazo | 386.892,00 | <i>Deudas a Corto Plazo</i> | <i>88.652,00</i> |
| Otros Activos Financieros | 975.000,00 | Deudas con entidades de crédito | 88.652,00 |
| <i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i> | <i>116.768,00</i> | <i>Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar</i> | <i>151.803,00</i> |
| | | Proveedores | |
| | | Acreedores varios | 360,00 |
| | | Otras Deudas con Administraciones Públicas | 151.443,00 |
| TOTAL ACTIVO | 5.681.836,86 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 5.681.836,86 |

Además, se proporciona la siguiente información relativa a los elementos del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias:

- El elemento de transporte que figura en el Balance fue adquirido mediante el ejercicio de una opción de compra inherente a un contrato de arrendamiento financiero suscrito el 1 de julio de 2008, conforme al siguiente detalle:

Elementos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero

| | |
|---|-------------------------|
| Elemento Patrimonial | Elementos de Transporte |
| Fecha del contrato de leasing ⁽¹⁾ | 1 de julio de 2008 |
| Valor de contado..... | 10.000 € |
| Duración del contrato..... | 12 cuotas mensuales |
| Cuota correspondiente a la recuperación del coste del bien | 400 € |
| Fecha de la Opción de Compra | 31 de Diciembre de 2009 |
| Valor de la Opción de Compra | 400 € |
| Amortización Contable..... | 16% |

(1) Esta será la fecha a considerar de cara a la actualización, y ello con independencia de la fecha de ejercicio de la opción de compra. Todo ello de acuerdo con criterio manifestado en Consulta Vinculante número V0784-05 (DGT, 2005).

- El detalle de los inmuebles que conforman la partida de Inversiones Inmobiliarias, así como el valor de mercado estimado para los mismos conforme a tasaciones periciales recientemente encargadas por MASTER, S.L. es el siguiente:

| Detalle de las Inversiones Inmobiliarias | | | | | | | | | | |
|--|----------------------------------|----------------------------|---|------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---|--|--|--|
| Número Inmueble | Descripción | Fecha Adquisición o Mejora | Valor de Adquisición Importe de la Mejora | Coefficiente de Amortización | Am. Acum. al 31.12.2012 | Valor Neto Contable al 31.12.2012 | Valor de Mercado Estimado al 31.12.2012 | | | |
| 1 | 22000001 SOLAR LOCAL COMERCIAL 1 | 01/07/1995 | EUR 63.000,00 | - | 0,00 | 63.000,00 | 350.000,00 | | | |
| | 22100001 LOCAL COMERCIAL 1 | 01/07/1995 | EUR 189.000,00 | 2% | -65.939,36 | 123.060,64 | | | | |
| | | | | | | 186.060,64 | | | | |
| 2 | 22000002 SOLAR LOCAL COMERCIAL 2 | 02/01/1999 | EUR 212.475,91 | - | 0,00 | 212.475,91 | 500.000,00 | | | |
| | 22100002 LOCAL COMERCIAL 2 | 02/01/1999 | EUR 227.645,59 | 3% | -95.611,15 | 132.034,44 | | | | |
| | | | | | | 344.510,35 | | | | |
| 3 | 22000003 SOLAR LOCAL COMERCIAL 3 | 08/06/2001 | EUR 6.784,22 | - | 0,00 | 6.784,22 | 200.000,00 | | | |
| | 22100003 LOCAL COMERCIAL 3 | 08/06/2001 | EUR 197.978,08 | 3% | -68.668,56 | 129.309,52 | | | | |
| | | | | | | 136.093,74 | | | | |
| 4 | 22000004 SOLAR LOCAL COMERCIAL 4 | 30/09/2003 | EUR 80.500,00 | - | 0,00 | 80.500,00 | 375.000,00 | | | |
| | 22100004 LOCAL COMERCIAL 4 | 30/09/2003 | EUR 361.815,82 | 3% | -100.426,19 | 261.389,63 | | | | |
| | | | | | | 341.889,63 | | | | |
| 5 | 22000005 SOLAR EDIFICIO 1 | 01/07/2006 | EUR 215.000,00 | - | 0,00 | 215.000,00 | 900.000,00 | | | |
| | 22100005 CONSTRUCCION EDIFICIO 1 | 01/07/2006 | EUR 935.857,27 | 3% | -182.492,17 | 753.365,10 | | | | |
| | 22100006 MEJORA EDIFICIO 1 | 18/12/2007 | EUR 48.650,64 | 3% | -7.349,58 | 41.301,06 | | | | |
| | | | | | | 1.009.666,16 | | | | |
| 6 | 22000008 SOLAR LOCAL COMERCIAL 5 | 16/02/2010 | EUR 57.046,86 | - | 0,00 | 57.046,86 | 250.000,00 | | | |
| | 22100008 LOCAL COMERCIAL 5 | 16/02/2010 | EUR 181.504,86 | 3% | -15.634,28 | 165.870,58 | | | | |
| | | | | | | 222.917,44 | | | | |
| 7 | 22000009 SOLAR EDIFICIO 2 | 01/12/2012 | EUR 356.745,00 | - | 0,00 | 356.745,00 | 700.000,00 | | | |
| | 22100009 CONSTRUCCION EDIFICIO 2 | 01/12/2012 | EUR 342.755,00 | 2% | -582,21 | 335.899,90 | | | | |
| | | | | | | 692.644,90 | | | | |
| | | | | | | TOTAL | 2.933.782,86 | | | |

- El "LOCAL COMERCIAL 1" fue adquirido el 1 de julio de 1.995 por 240.000 €, de los que 60.000 correspondían al valor del suelo. Las amortizaciones contables y fiscales son coincidentes, alcanzando el 2% del valor de la edificación. En el ejercicio 1996, dicho elemento patrimonial fue actualizado por aplicación del RDL 7/1996, siendo la actualización computada en su día la siguiente:

| Terreno | Contable | Fiscal | Coef. de Actualización | Valor Actualizado |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Precio de Adquisición..... | 60.000,00 | 60.000,00 | 1,05 | 63.000,00 |
| Valor Neto..... | 60.000,00 | 60.000,00 | | 63.000,00 |

| Construcción | Contable | Fiscal | Coef. de Actualización | Valor Actualizado |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Precio de Adquisición..... | 180.000,00 | 180.000,00 | 1,05 | 189.000,00 |
| Amortización ejercicio 1.995... | 1.800,00 | 1.800,00 | 1,05 | 1.890,00 |
| Amortización ejercicio 1.996... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1 | 3.600,00 |
| Valor Neto..... | 174.600,00 | 174.600,00 | | 183.510,00 |

El Incremento Neto de Valor fue de 11.910 €, de los que 3.000 € se correspondieron al suelo y 8.910 € a la construcción. De acuerdo con el régimen del RDL 7/1996, la empresa, a partir del ejercicio 1.997, dotó una amortización contable anual por importe de 3.783,71 €, de acuerdo con el siguiente detalle:

- 3.600 € se corresponden con la amortización del bien "sin actualizar" (180.000 € x 2%), importe que, además, será el que debemos computar a los efectos de aplicar los coeficientes de actualización aprobados por la Ley 16/2012.
- Y, el resto, es decir, 183,71 €, se corresponden con la amortización del Incremento Neto de Valor calculado entonces, determinado de la siguiente forma:

$$\text{Porcentaje de amortización} = \frac{3.600,00}{174.600,00} = 2,06\% ; \text{Cuota de Amortización} = 2,06\% \times 8.910 \text{ €} = 183,71$$

Además, los valores del Balance correspondientes al Patrimonio Neto, Pasivo Total, Derechos de Crédito y Tesorería, correspondientes a los cinco ejercicios anteriores a la fecha del Balance de Actualización serían los siguientes:

| | Ejercicio 2007 | Ejercicio 2008 | Ejercicio 2009 | Ejercicio 2010 | Ejercicio 2011 | Media |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|
| A Patrimonio Neto | 1.381.129,72 | 1.681.994,03 | 1.916.073,69 | 2.736.165,76 | 3.472.887,00 | 2.237.650,04 |
| B Pasivo Total | 2.415.092,96 | 2.160.010,17 | 2.041.511,09 | 1.605.018,73 | 1.309.286,24 | 1.906.183,84 |
| C Derechos de Crédito | 86.247,98 | 21.370,94 | 24.764,42 | 4.044,13 | 1.147.339,00 | 256.753,29 |
| D Tesorería | 205.477,30 | 363.877,99 | 270.745,24 | 633.263,47 | 116.768,00 | 318.026,40 |

$$\text{Coeficiente de Financiación} = \frac{\text{Patrimonio Neto}}{\text{Patrimonio Neto} + (\text{Pasivo Total} - \text{Derechos de Crédito} - \text{Tesorería})} = 0,63$$

Por último, señalar que los ahorros fiscales podrían actualizarse a un tipo de interés del 5%.

En virtud de todo lo anterior, se determina el efecto que sobre los estados financieros de MASTER, S.L. tendría la Actualización de Balances, así como los asientos contables que debería recoger y cuáles son los plazos que tiene para tomar su decisión.

9.2. Solución del supuesto

Primer paso: Llevar a cabo las operaciones de la Actualización de Balances.

Los administradores de MASTER, S.L. deberán realizar las operaciones de actualización y, en caso de estimarse conveniente, deberán formular un Balance Actualizado al 31 de diciembre de 2012 que deberá ser sometido a la Junta General de Accionistas para su aprobación junto con las Cuentas Anuales correspondientes a dicho ejercicio. Por tanto, disponen del plazo que media entre la fecha de cierre del ejercicio, esto es, desde el 31 de diciembre de 2012, y hasta el día en que termina el plazo para la aprobación de tales Cuentas, esto es, hasta el 30 de junio de 2013.

A los efectos de llevar a cabo el proceso de actualización, se debe considerar que:

- Son actualizables únicamente los elementos integrantes del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias que figuren en el Balance cerrado al 31 de diciembre de 2012. En el caso de estos últimos, la actualización deberá diferenciar entre suelo y construcción.

A priori, y sin perjuicio de alguna matización posterior, todos los elementos patrimoniales de MASTER, S.L. integrantes de dichas partidas son, por su naturaleza, susceptibles de actualización: el mobiliario, el elemento de transporte y los inmuebles 1 a 7 (ambos inclusive).

- La actualización tiene alcance general, es decir, que deberá llevarse a cabo sobre todos los elementos susceptibles de la misma, salvo en el caso de los inmuebles, para los que se podrá optar por su actualización de forma individual.

En este caso concreto, dado que el peso relativo de los elementos que integran el Inmovilizado Material no es relevante para la toma de la decisión de acogerse a la Actualización de Balances, analizaremos en primer término el efecto de la misma sobre la Inversiones Inmobiliarias y, de resultar interesante, se procederá a la actualización del Inmovilizado Material de forma obligatoria.

- El nuevo valor actualizado no podrá exceder, en ningún caso, de su valor de mercado.

Tomando como base dichas consideraciones, debemos realizar los cálculos siguientes sobre cada uno de los elementos susceptibles de actualización:

- Precio de adquisición y amortizaciones “actualizados”.
- Incremento Neto de Valor.
- Importe de la Depreciación Monetaria o Incremento Neto de Valor corregido por la aplicación del Coeficiente de Financiación: en el caso concreto de MASTER, S.L., no es necesario ponderar a la baja el Incremento Neto de Valor pues el Coeficiente de Financiación tiene un valor superior a 0,4.

- Importe de la revalorización teniendo en cuenta que el nuevo valor actualizado no podrá ser, en ningún caso, superior al valor de mercado del elemento patrimonial: recordemos que cuando de las operaciones de actualización resulte un nuevo valor del elemento patrimonial superior a su valor de mercado, el importe de la revalorización sólo podrá practicarse hasta alcanzar este último (ver en detalle con el Inmueble 4).

En el caso de MASTER, S.L. la realización de todas estas operaciones nos lleva a la obtención de los siguientes resultados:

| Resumen de las Operaciones de Actualización - Inversiones Inmobiliarias | | | | | | | |
|---|------------|------------|------------|--------------------------|----------------------------|------------|------------|
| | Inmueble 1 | Inmueble 2 | Inmueble 3 | Inmueble 4 | Inmueble 5 | Inmueble 6 | Inmueble 7 |
| + Incremento Neto de Valor imputable al SUELO ⁽¹⁾ | 19.872,00 | 45.682,32 | 1.247,62 | 12.066,95 | 21.865,50 | 570,47 | 0,00 |
| - Corrección por aplicación Coeficiente de Financiación ⁽²⁾ | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| + Incremento Neto de Valor imputable a la CONSTRUCCION ⁽¹⁾ | 51.144,84 | 38.996,83 | 30.754,00 | 48.081,89 | 92.791,17 | 1.713,16 | 0,00 |
| - Corrección por aplicación Coeficiente de Financiación ⁽²⁾ | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| = Total Importe del Incremento Neto de Valor Corregido | 71.016,84 | 84.679,15 | 32.001,61 | 60.148,84 | 114.656,67 | 2.283,63 | 0,00 |
| - Ajustes Incremento Neto Valor RDL 7/1996 ⁽³⁾ | -11.910,00 | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| = INCREMENTO NETO DE VALOR (Depreciación Monetaria) | 59.106,84 | 84.679,15 | 32.001,61 | 60.148,84 | 114.656,67 | 2.283,63 | 0,00 |
| + Valor Anterior del Elemento Patrimonial | 186.060,64 | 344.510,35 | 136.093,74 | 341.889,63 | 1.009.666,16 | 222.917,44 | 692.644,90 |
| = NUEVO VALOR DEL ELEMENTO PATRIMONIAL ACTUALIZADO | 245.167,48 | 429.189,50 | 168.095,35 | 402.038,47 | 1.124.322,83 | 225.201,07 | 692.644,90 |
| Valor de Mercado Estimado | 350.000,00 | 500.000,00 | 200.000,00 | 375.000,00 | 900.000,00 | 250.000,00 | 700.000,00 |
| IMPORTE DE LA REVALORIZACIÓN (*) | 59.106,84 | 84.679,15 | 32.001,61 | 33.110,37 | - | 2.283,63 | 0,00 |
| (*) Será el menor de los siguientes valores: | | | | | | | |
| - Incremento Neto de Valor (Depreciación Monetaria) | 59.106,84 | 84.679,15 | 32.001,61 | 60.148,84 | 114.656,67 | 2.283,63 | 0,00 |
| - (Valor de Mercado Estimado - Valor Anterior del Elemento) | 163.939,36 | 155.489,65 | 63.906,26 | 33.110,37 ⁽⁴⁾ | -109.666,16 ⁽⁵⁾ | 27.082,56 | 7.355,10 |

(1) En el ANEXO I se detallan para cada uno de los inmuebles los cálculos realizados hasta obtener dichos valores.

(2) Dado que el Coeficiente de Financiación que resulta de aplicación alcanza un valor superior a 0,4 no es necesario ponderar a la baja el Incremento Neto de Valor.

(3) El importe resultante de las operaciones de actualización deberá minorarse en el Incremento Neto de Valor derivado de las operaciones de actualización previstas en el Real Decreto-Ley 7/1996, siendo la diferencia positiva así determinada el importe de la Depreciación Monetaria o Incremento Neto de Valor del elemento patrimonial actualizado.

(4) Inmueble 4: el importe del nuevo valor del elemento patrimonial actualizado no podrá exceder de su valor de mercado; en consecuencia, el importe de la revalorización sólo podrá practicarse hasta alcanzar dicho valor.

(5) El Inmueble 5 tiene un valor de mercado inferior a su valor contable incluso antes de practicar las operaciones de actualización, por ello, no podrá aplicar actualización alguna. Además, la sociedad deberá realizar un test de deterioro para determinar el valor recuperable de dicho activo y analizar si ha de registrar alguna pérdida por deterioro.

Segundo paso: analizar la conveniencia de acogerse a la Actualización de Balances.

Como se ha comentado a lo largo del presente trabajo, la principal ventaja fiscal que nos ofrece la Actualización de Balances es la posibilidad de amortizar el Incremento Neto de Valor de los activos actualizados durante los años que resten hasta completar su vida útil, a cambio de satisfacer un “peaje fiscal” al que se ha denominado Gravamen Único y que equivale al 5% de tal Incremento Neto de Valor.

Por tanto, para determinar la conveniencia de acogerse a la Actualización de Balances, deberemos realizar un análisis financiero-fiscal que compare el importe de ese Gravamen Único a desembolsar “hoy”, con el valor actual de las cuotas tributarias que se dejarán de pagar en el “futuro” en el ámbito del IS consecuencia de mayores amortizaciones (o incluso de menores plusvalías en la eventual transmisión del elemento, circunstancia no prevista en el presente supuesto).

Hemos realizado dichos cálculos para el caso concreto de MASTER, S.L., obteniendo los siguientes resultados:

| Rentabilidad Financiero Fiscal de las Operaciones de Actualización - Inversiones Inmobiliarias | | | | | | | |
|---|------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------|
| | Inmueble 1 | Inmueble 2 | Inmueble 3 | Inmueble 4 | Inmueble 5 | Inmueble 6 | Inmueble 7 |
| + Incremento Neto de Valor imputable al SUELO | 19.872,00 | 45.682,32 | 1.247,62 | 12.066,95 | 21.865,50 | 570,47 | 0,00 |
| + Incremento Neto de Valor imputable a la CONSTRUCCION | 51.144,84 | 38.996,83 | 30.754,00 | 48.081,89 | 92.791,17 | 1.713,16 | 0,00 |
| = Total Importe del Incremento Neto de Valor Corregido | 71.016,84 | 84.679,15 | 32.001,61 | 60.148,84 | 114.656,67 | 2.283,63 | 0,00 |
| - Ajustes Incremento Neto Valor RDL 7/1996 | -11.910,00 | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| = INCREMENTO NETO DE VALOR (Depreciación Monetaria) | 59.106,84 | 84.679,15 | 32.001,61 | 60.148,84 | 114.656,67 | 2.283,63 | 0,00 |
| IMPORTE DE LA REVALORIZACIÓN | 59.106,84 | 84.679,15 | 32.001,61 | 33.110,37 | - | 2.283,63 | 0,00 |
| AHORRO FINANCIERO-FISCAL DERIVADO DE LA ACTUALIZACIÓN DE BALANCES (Previsión)⁽¹⁾ | 2.876,01 | 2.752,76 | 3.638,17 | 2.616,67 | - | 131,67 | - |
| COSTE: Pago del Gravamen Único "hoy": 5% s/ Importe de la Revalorización (suelo + construcción) | 2.955,34 | 4.233,96 | 1.600,08 | 1.655,52 | - | 114,18 | - |
| AHORRO PREVISTO: Valor Actual desgravaciones "futuras" en el IS de mayor amortización (constr.) (T.G.: 30%) | 5.831,36 | 6.986,72 | 5.238,25 | 4.272,19 | - | 245,85 | - |
| Año de recuperación de la Inversión (salvo venta anterior) | 2025 | 2023⁽²⁾ | 2019⁽²⁾ | 2021 | - | 2023 | - |

(1) En el ANEXO II se detallan, para cada uno de los inmuebles, los cálculos realizados para obtener dichos valores.
(2) Nótese como cuanto mayor es la parte proporcional del Incremento Neto de Valor atribuible a la construcción, menor es el período de recuperación del coste asociado al Gravamen Único.

Observamos como para cada uno de los elementos actualizables (Inmuebles 1, 2, 3, 4 y 6) las rentabilidades financiero-fiscales no son muy elevadas, pero son positivas, es decir, que para cada uno de ellos el peaje fiscal a asumir “hoy” es inferior al valor actualizado del ahorro fiscal que obtendremos en el “futuro” en el IS como consecuencia de mayores amortizaciones fiscales.

En definitiva, desde una perspectiva meramente financiera la Actualización de Balances se presenta como una opción, a priori³², interesante. Por ello, sería razonable que los administradores de MASTER, S.L. propongan el siguiente Balance de Actualización a la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas (JGA).

³² Evidentemente existen ciertas incertidumbres que podrían hacernos cambiar de opinión como, por ejemplo, un cambio en los tipos de interés de descuento (del 5%) considerados para calcular los valores actuales.

BALANCE DE ACTUALIZACION FORMULADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA SU APROBACIÓN POR LA JGA

| ACTIVO NO CORRIENTE | | 4.359.626,13 | PATRIMONIO NETO | | 3.653.043,27 |
|---|---------------------|---------------------|--|---------------------|---------------------|
| <i>Inmovilizado Material</i> | 10.931,67 | | <i>Fondos Propios</i> | 3.653.043,27 | |
| Mobiliario | 7.788,71 | | Capital | | |
| Elementos de Transporte | 3.142,96 | | Capital Escriturado | 206.558,00 | |
| <i>Inversiones Inmobiliarias</i> | 3.144.964,46 | | Reservas | | |
| Terrenos y Construcciones | 3.144.964,46 | | Legal y Estatutarias | 42.725,00 | |
| | | | Otras Reservas (Libre Disposición) | 3.223.604,00 | |
| | | | <i>Reserva de Revalorización Ley 16/2012</i> | 211.738,27 | |
| | | | Resultado del ejercicio | -31.582,00 | |
| <i>Inversiones Financieras a Largo Plazo</i> | 1.203.730,00 | | PASIVO NO CORRIENTE | 2.000.076,86 | |
| Instrumentos de Patrimonio | 1.202.877,00 | | <i>Deudas a Largo Plazo</i> | 1.897.399,86 | |
| Otros Activos Financieros | 853,00 | | Deudas con entidades de crédito | 1.818.542,66 | |
| | | | Otras Deudas a Largo Plazo | 78.857,20 | |
| | | | <i>Deudas a Largo Plazo con empresas de Grupo</i> | 102.677,00 | |
| ACTIVO CORRIENTE | 1.533.949,00 | | PASIVO CORRIENTE | 240.455,00 | |
| <i>Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar</i> | 55.289,00 | | <i>Deudas a Corto Plazo</i> | 88.652,00 | |
| Otros Deudores | 0,00 | | Deudas con entidades de crédito | 88.652,00 | |
| Otros Créditos con Administraciones Públicas | 55.289,00 | | <i>Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar</i> | 151.803,00 | |
| <i>Inversiones Financieras a Corto Plazo</i> | 1.361.892,00 | | Proveedores | | |
| Valores representativos de Deuda a Corto Plazo | 386.892,00 | | Acreeedores varios | 360,00 | |
| Otros Activos Financieros | 975.000,00 | | Otras Deudas con Administraciones Públicas | 151.443,00 | |
| <i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i> | 116.768,00 | | | | |
| | | | | | |
| TOTAL ACTIVO | 5.893.575,13 | | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 5.893.575,13 | |

Tercer paso: la aprobación de las operaciones de actualización por la Junta General de Accionistas y reconocimiento de sus efectos contables y fiscales.

La Junta General de Accionistas de MASTER, S.L. dispondrá hasta el 30 de junio de 2013 para aprobar, por un lado, las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2012 (que no incluyen las operaciones de actualización) y, por otro, el Balance de Actualización formulado por los Administradores. Antes de proceder, o no, a la aprobación de este último, la Junta General de Accionistas deberá tomar en consideración, además análisis financiero-fiscal realizado, criterios como los siguientes:

- Criterios de Solvencia: mejora de la imagen patrimonial de MASTER, S.L. y de sus indicadores.

Es evidente que MASTER, S.L. presenta una más que saneada situación patrimonial (muy alejada de cualquier situación de insolvencia y/o de obligatoria reducción de capital o causa de disolución), si bien, de llevarse a cabo la Actualización de Balances no hay duda de que mejoraría aún más su situación financiera:

| | | Antes de la Actualización | Después de la Actualización | |
|--|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------|
| Ratio de Garantía (distancia a quiebra) | = (Activo Total) / (Pasivo Total) | 2,54 | 2,63 | ✓ Mejora |
| Ratio de Endeudamiento Global | = (Pasivo Total) / Patrimonio Neto | 0,65 | 0,62 | ✓ Mejora |

No olvidemos que la revalorización que obtendría MASTER, S.L. sería de 211.738 €, que representan un 6,15% del importe de su Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2012 y un 5,10% de su Activo No Corriente, lo que, sin duda, le facilitaría aún más el acceso a crédito y la haría más atractiva ante potenciales inversores.

- Criterios de Liquidez: la empresa no atraviesa dificultades de liquidez que le dificulten hacer frente al Gravamen Único. Además, no tiene pensado realizar su patrimonio ni inmobiliario, ni financiero en el medio plazo.
- Criterios Contables: el Incremento del Valor de su activo no le supondría mayores obligaciones en materia contable: MASTER, S.L. formula su Balance, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Memoria en forma abreviada (por cumplir los requisitos de número de trabajadores e importe neto de la cifra de negocios), por tanto no se encuentra obligada ni a formular Estado de Flujos de Efectivo, ni a someter sus cuentas a auditoría. Ninguna de estas circunstancias cambiaría de proceder a la Actualización de Balances pues sólo implicaría un aumento del importe de su Activo que, con carácter previo, se encuentra ya por encima de los 2.800.000€.
- Criterios Fiscales: No existen bases imponibles negativas, ni deducciones fiscales pendientes de aplicar que dificulten a MASTER, S.L. la deducción futura del mayor importe amortizable. Más aún, la entidad prevé seguir incrementado sus beneficios y, por ende, sus bases imponibles futuras.
- Criterios de retribución al accionista: MASTER, S.L. no suele repartir dividendos entre sus accionistas, de modo que no le afectaría en este aspecto el hecho de que sus beneficios futuros se viesen mermados consecuencia de mayores amortizaciones contables.

Tras el análisis de todo lo anterior, la Junta General de Accionistas deberá decidir acerca de la aprobación de las operaciones de actualización que, en caso de prosperar, tendrán para MASTER, S.L. un doble efecto:

- Por un lado, implicará el reconocimiento de los efectos contables de la Actualización de Balances en los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2013, si bien, con efectos retroactivos al 1 de enero de ese mismo ejercicio: se procederá a la rectificación de los valores contables³³ de los activos y al reconocimiento de la “Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre”, la cual pasará a engrosar los Fondos Propios de la entidad.

³³ Recordemos que la eficacia de la amortización fiscal del Incremento Neto de Valor resultante de las operaciones de actualización se difiere hasta el ejercicio 2015, aún a pesar de que el precio actualizado formará parte de la base de amortización contable del activo desde el 1 de enero de 2013.

| Importe de la Revalorización | |
|--|------------------------------|
| Elemento Patrimonial | Importe de la Revalorización |
| Inmueble 1 | 59.106,84 |
| Inmueble 2 | 84.679,15 |
| Inmueble 3 | 32.001,61 |
| Inmueble 4 | 33.110,37 |
| Inmueble 6 | 2.283,63 |
| Mobiliario ⁽¹⁾ | 213,71 |
| Elementos de Transporte ⁽¹⁾ | 342,96 |
| TOTAL REVALORIZACION ACTIVO | 211.738,27 |

Asiento con efectos 1 de enero de 2013 en el que se recoge la Actualización

| | | | | x | | | |
|-----------|----------|-------------------------|--|---|-----|---|------------|
| 213,71 | 21600001 | Mobiliario | | | | | |
| 342,96 | 21600001 | Elementos de Transporte | | | | | |
| 16.872,00 | 22000001 | Solar Local Comercial 1 | | | | | |
| 42.234,84 | 22100001 | Local Comercial 1 | | | | | |
| 45.682,32 | 22000002 | Solar Local Comercial 2 | | | | | |
| 38.996,83 | 22100002 | Local Comercial 2 | | | | | |
| 1.247,62 | 22000003 | Solar Local Comercial 3 | | | | | |
| 30.754,00 | 22100003 | Local Comercial 3 | | | | | |
| 6.642,54 | 22000004 | Solar Local Comercial 4 | | | | | |
| 26.467,83 | 22100004 | Local Comercial 4 | | | | | |
| 570,47 | 22000008 | Solar Local Comercial 5 | | | | | |
| 1.713,16 | 22100008 | Local Comercial 5 | | | | | |
| | | | | a | 11X | Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre | 211.738,27 |

- Y, por otro, supondrá el devengo del Gravamen Único, que será exigible el día en que MASTER, S.L. presente su declaración del IS correspondiente al ejercicio 2012, y que se autoliquidará e ingresará mediante la presentación del Modelo 208.

Asiento a realizar el 30 de junio de 2013 (como muy tarde) para recoger el devengo de Gravamen Único

| | | | | x | | | |
|-----------|-----|---|--|---|------|---|-----------|
| 10.586,91 | 11X | Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (5% x 211.738,27 €) | | a | 475X | Hacienda Pública acreedora por Gravamen Único | 10.586,91 |

Asiento a realizar el 25 de julio de 2013 (como muy tarde) para recoger el pago de Gravamen Único

| | | | | x | | | |
|-----------|------|---|--|---|-----|-------------|-----------|
| 10.586,91 | 475X | Hacienda Pública acreedora por Gravamen Único | | a | 572 | Bancos, C/C | 10.586,91 |

Cuarto paso: otras consideraciones a tener en cuenta.

- Durante los ejercicios 2013 y 2014 la amortización contable de los nuevos valores será superior a su amortización fiscal. Por ello, en esos ejercicios se producirá una Diferencia Temporal Deducible que implicará la realización de un ajuste extracontable positivo al resultado contable de MASTER, S.L. para determinar su base imponible del IS y que revertirá a partir del ejercicio 2015.

| | Amortización Contable 2013 y 2014 | Amortización Fiscal 2013 y 2014 | Dif. Temporal Deducible (Ajuste Extracontable Positivo) | Activo por Dif. Temporal Deducible (Tipo de Gravamen 30%) |
|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|---|
| Mobiliario | 28,21 | 0,00 | 28,21 | 8,46 |
| Elementos de Transporte | 171,48 | 0,00 | 171,48 | 51,44 |
| Inmueble 1 | 1.298,60 | 0,00 | 1.298,60 | 389,58 |
| Inmueble 2 | 2.017,08 | 0,00 | 2.017,08 | 605,12 |
| Inmueble 3 | 1.412,57 | 0,00 | 1.412,57 | 423,77 |
| Inmueble 4 | 1.099,10 | 0,00 | 1.099,10 | 329,73 |
| Inmueble 6 | 56,24 | 0,00 | 56,24 | 16,87 |
| TOTAL 2013 | 6.083,28 | 0,00 | 6.083,28 | 1.824,98 |

En definitiva, debido a la divergencia entre los criterios contables y fiscales de la Actualización de Balances, a fecha de cierre del ejercicio 2013 y 2014 MASTER, S.L. deberá realizar el siguiente asiento contable:

Asiento a realizar el 31 de diciembre de 2013 Y 2014 (formará parte del asiento por el Gasto del IS)

| | | | | |
|--------|----------|--|--|----------|
| x | | | | |
| 8,46 | 47400001 | Activos por D.T.Deducibles Mobiliario | | |
| 51,44 | 47400002 | Activos por D.T.Deducibles Elementos de Transporte | | |
| 389,58 | 47400003 | Activos por D.T.Deducibles Inmueble 1 | | |
| 605,12 | 47400004 | Activos por D.T.Deducibles Inmueble 2 | | |
| 423,77 | 47400005 | Activos por D.T.Deducibles Inmueble 3 | | |
| 329,73 | 47400006 | Activos por D.T.Deducibles Inmueble 4 | | |
| 16,87 | 47400007 | Activos por D.T.Deducibles Inmueble 6 | | |
| | | a 6301 Impuesto Diferido | | 1.824,98 |

- Para finalizar, no olvidemos que en la Memoria correspondiente al ejercicio 2013, MASTER, S.L. deberá recoger la siguiente información:
 - Criterios empleados en la actualización, con indicación de los elementos patrimoniales afectados.
 - Importe de la actualización de los distintos elementos actualizados del Balance y el efecto de la actualización sobre las amortizaciones.
 - Movimientos durante el ejercicio de la cuenta "Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre" y explicación de la causa justificativa de la variación de la misma.

Dicha información deberá aparecer en la Memoria de cada ejercicio en tanto el elemento patrimonial se halle en el patrimonio de la entidad.

10. CONCLUSIONES

Como resumen a cuanto ha sido expuesto a lo largo del presente trabajo, podríamos señalar que la decisión de acogerse a la Actualización de Balances promulgada por la Ley 16/ 2012 requiere un análisis de la situación patrimonial y fiscal en que se encuentra cada sujeto susceptible de acogerse a la misma.

Básicamente, la decisión de adopción dependerá de una consideración financiero-fiscal, por cuanto que se tratará de comparar el importe del Gravamen Único a desembolsar hoy, es decir, en un momento en el que la tesorería de las empresas se encuentra fuertemente castigada, con el valor actual de las cuotas tributarias que contribuyente dejará de pagar en el futuro en su imposición personal (IRPF, IS o IRNR) como consecuencia de la posibilidad de aplicar mayores amortizaciones o de obtener una menor plusvalía ante una eventual transmisión del elemento actualizado.

Deberemos, por tanto, analizar la rentabilidad financiero-fiscal que obtendríamos al satisfacer ahora un “peaje fiscal” del 5% del importe revalorizado, a cambio de reducir la carga tributaria futura mediante la desgravación de las amortizaciones al correspondiente tipo gravamen (que, en términos generales oscilará entre el 25 y el 30%).

Esa comparación puede hacernos pensar en la Actualización de Balances como algo positivo, si bien, no debemos olvidar que pueden darse ciertas circunstancias que, de concurrir, dificultarían en gran medida la recuperabilidad del citado Gravamen Único y que, por tanto, reducirían significativamente el atractivo de acogerse a la actualización de valores.

A modo de ejemplo, podríamos citar las siguientes:

- Cuando los tipos efectivos de tributación en el IRPF, IS o IRNR de quienes vayan a acogerse a la Actualización de Balances sean inferiores al 5%, pues el coste del Gravamen Único sería superior a la ventaja fiscal derivada de la amortización.
- Cuando no existan expectativas de obtención de beneficios en los próximos ejercicios, pues no podrán beneficiarse efectivamente de un menor coste tributario futuro.
- Cuando las entidades poseen importantes bases imponibles negativas pendientes de compensación, o cuyo activo esté mayoritariamente compuesto por activos no amortizables (terrenos o solares), o bien por activos amortizables a muy largo plazo, pues presentarán mayores dificultades para recuperar el gravamen inicial del 5%.
- Cuando exista previsión de transmitir el elemento del Inmovilizado Material o de las Inversiones Inmobiliarias en el corto plazo, pues la aplicación de la corrección monetaria prevista en el artículo 15.9 de la LIS produce similares efectos a los de la Actualización de Balances (ya que esa corrección supone realizar un ajuste extracontable negativo al resultado contable) y no se soportaría el gravamen adicional del 5%.

Ahora bien, además de las consideraciones financiero-fiscales, la decisión de acogerse a la Actualización de Balances ha de sustentarse también sobre criterios patrimoniales de solvencia y liquidez.

Resulta evidente que la Actualización de Balances incrementa el importe de los Fondos Propios de la entidad y, por ende, mejora los indicadores de solvencia empresarial, con lo que, en principio, se presenta como una opción interesante para todas aquellas empresas

que puedan tener problemas de solvencia en el corto plazo o para aquellas que necesiten acceder a fuentes de financiación ajena.

Pero incluso, más aún, el hecho de hacer lucir en nuestro Balance un mayor valor de nuestros Fondos Propios podría incluso permitir a la sociedad superar una eventual causa de reducción obligatoria de capital social o de disolución, lo que le garantizaría su supervivencia empresarial.

Y no debemos olvidar, además, analizar la liquidez de la que dispone la empresa y valorar la posibilidad de que la misma afronte, en un momento tan delicado como el actual, el nada despreciable desembolso que supone el “peaje” del Gravamen Único.

Por último, habría que analizar también la perspectiva mercantil-contable, pues un aumento en el tamaño del activo, consecuencia de la actualización del valor de determinados elementos, puede acarrear una mayor complejidad en la formulación de los estados financieros de la sociedad: pasar de modelo abreviado a normal, la obligación de formular el Estado de Flujos de Efectivo o el nacimiento de la obligación de auditoría, entre otras.

Por tanto, tomar la decisión de acogerse a la Actualización de Balances implicará, necesariamente, realizar ante cada caso concreto el “Análisis Coste-Beneficio de la Actualización de Balances” que se contiene en el Cuadro 3 siguiente y, a la luz de todas las posibles ventajas e inconvenientes que derivan de este singular proceso, sopesar cuál es la mejor decisión a adoptar.

Cuadro 3 - Análisis Coste - Beneficio de la Actualización de Balances

COSTES A INCURRIR

Inversión en recursos humanos e informáticos para realizar los cálculos necesarios sobre el proceso de actualización

Desembolso inicial del 5% del saldo de la cuenta Reserva de Revalorización

Mayores obligaciones en materia contable como consecuencia del valor de activo: pasar de modelo abreviado a normal y, con ello, la obligación de formular el Estado de Flujos de Efectivo y someterse a auditoría

Reducción de los resultados contables futuros por las mayores amortizaciones: ¿emporamiento de la política de reparto de dividendos futura?

Mayor tributación personal de los socios en el Impuesto sobre el Patrimonio: mayor valor de la empresa y, por ende, mayor base gravable

vs.

BENEFICIOS A ALCANZAR

Menor coste fiscal futuro consecuencia de mayores amortizaciones

Mejora de los indicadores de solvencia: mejor acceso a crédito

Mejora de la imagen patrimonial de la empresa ante acreedores e inversores (fortalecimiento del Patrimonio Neto). Elusión de situaciones de reducción de capital social y/o disolución obligatorias

Deducciones por doble imposición de dividendos aplicables en sede del socio ante la distribución de la Reserva de Revalorización

Fuente: Elaboración propia.

En definitiva, como conclusión final podríamos señalar que, descartados ciertos supuestos en los que la Actualización de Balances se presenta como una opción menos atractiva, en cada decisión de actualización incidirán más unos factores (financiero fiscales, patrimoniales o mercantil-contables) que otros, sin que podamos concluir de forma generalizada acerca de la conveniencia, o no, de acogerse a este especial procedimiento de revalorización de valores contables la misma.

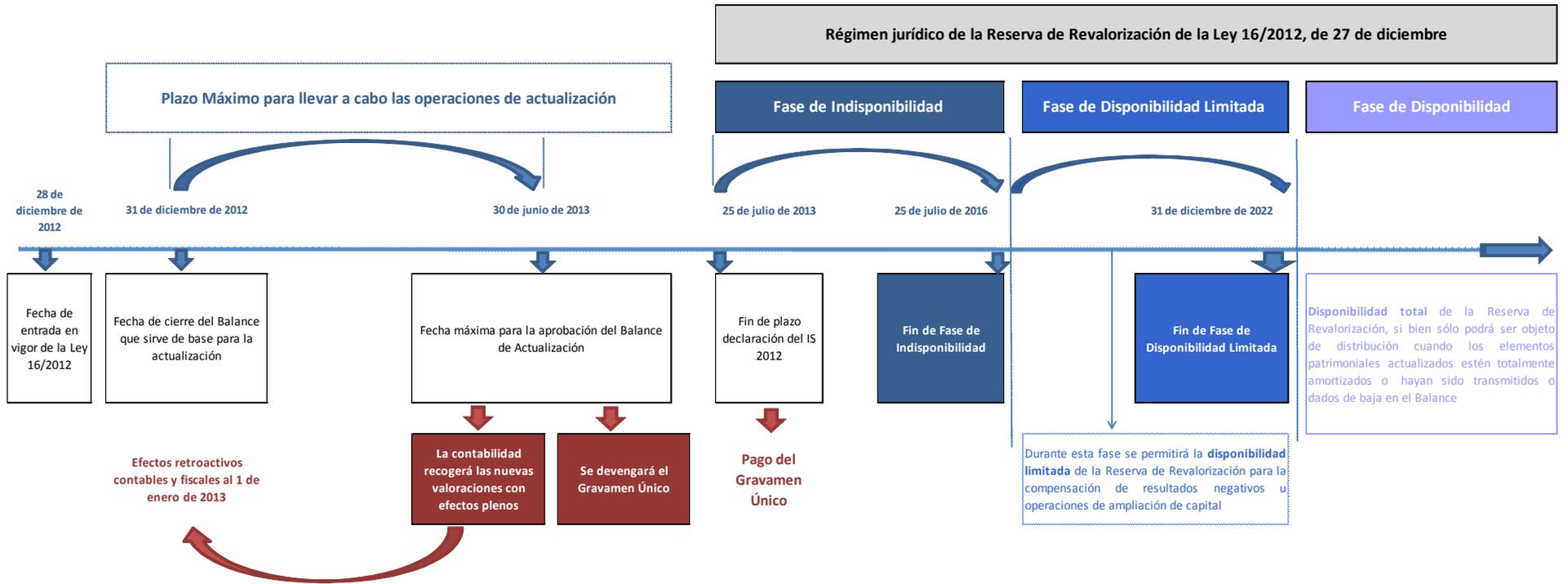
A modo de síntesis de cuanto ha sido expuesto hasta aquí, se ofrecen para terminar los Cuadros 4 y 5 que pretenden ofrecer a cualquier lector una visión global del proceso de Actualización de Balances descrito a lo largo del presente trabajo.

Cuadro 4 - La Actualización de Balances de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y sus principales diferencias con la Ley de Actualización del año 1996 (RDL 7/1996)

| | Actualización de 1996 (Real Decreto-Ley 7/1996) | Actualización de 2012 (Ley 16/2012) |
|-----------------------------------|---|---|
| <i>Quién puede acogerse</i> | <p>Sujetos pasivos del IS</p> <p>Sujetos pasivos del IS e IRPF por obligación real, en lo que concierne a los activos afectos a su establecimiento permanente</p> <p>Sujetos pasivos del IRPF que realicen actividades empresariales (contabilidad Código de Comercio) y los que realicen actividades profesionales (obligación Ilevanza de Libros)</p> | <p>Sujetos pasivos del IS</p> <p>Sujetos pasivos del IRNR en lo que concierne a los activos afectos a su establecimiento permanente</p> <p>Sujetos pasivos del IRPF por lo que refiere a elementos patrimoniales afectos a la realización de actividades económicas, sean empresariales (contabilidad Código Comercio) o profesionales (obligación Ilevanza de Libros)</p> |
| <i>Elementos actualizables</i> | <p>Los elementos siguientes que, en el primer Balance cerrado, se encuentre en estado de uso y no estén fiscalmente amortizados:</p> <p>Inmovilizado Material, tanto en España como en el extranjero</p> <p>Elementos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero D.A. 7ª Ley 26/1988 (antes, Inmovilizado Inmaterial)</p> <p>Solares y terrenos de las empresas inmobiliarias</p> <p>La actualización, de carácter voluntario, se referirá necesariamente a la totalidad de los elementos patrimoniales susceptibles de la misma</p> | <p>Los elementos siguientes que se encuentren en el primer Balance cerrado y no estén fiscalmente amortizados en su totalidad:</p> <p>Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias, tanto en España como en el extranjero</p> <p>Elementos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, D.A. 7ª Ley 26/1988, sujeto, con carácter resolutorio, al ejercicio de la opción de compra</p> <p>Elementos registrados como activo intangible por empresas concesionarias de infraestructuras públicas</p> <p>La actualización, de carácter voluntario, se referirá necesariamente a la totalidad de los elementos patrimoniales susceptibles de la misma, salvo para los inmuebles, en los que se podrá optar por su actualización de forma independiente</p> |
| <i>Plazo para llevarla a cabo</i> | Entre la fecha de cierre del Balance y el día en que finalice el plazo para su aprobación. Se reflejará en el Balance integrante de las primeras Cuentas Anuales cerradas tras su entrada en vigor | Entre la fecha de cierre del Balance y el día en que finalice el plazo para su aprobación. Habrà dos Balances, el correspondiente a las primeras Cuentas Anuales cerradas con posterioridad a la entrada en vigor, y el Balance ad hoc de Actualización |
| <i>Valores actualizables</i> | <p>Los coeficientes de actualización se aplicarán:</p> <p>Sobre el precio de adquisición, coste de producción o mejora, atendiendo al año en que se hubiera producido</p> <p>Sobre las amortizaciones que fueron fiscalmente deducibles, tomando como mínimo las que debieron realizarse con dicho carácter</p> | <p>Los coeficientes de actualización se aplicarán:</p> <p>Sobre el precio de adquisición, coste de producción o mejora, atendiendo al año en que se hubiera producido</p> <p>Sobre las amortizaciones contables que fueron fiscalmente deducibles, tomado como mínimo las que debieron realizarse con dicho carácter</p> |
| <i>Reserva de Revalorización</i> | <p><i>Reserva de Revalorización Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio</i></p> <p>Saldo indisponible hasta que sea comprobado y aceptado por la Administración (tres años siguientes a la fecha de cierre del Balance en que consten las operaciones de actualización)</p> <p>Una vez comprobada, o transcurridos los tres años, podrá destinarse a la eliminación de resultados negativos o a la ampliación de capital. Transcurridos diez años (desde la fecha de cierre del Balance) se destinará a reservas de libre disposición</p> | <p><i>Reserva de Revalorización Ley 16/2012, de 27 de diciembre</i></p> <p>Saldo indisponible hasta que sea comprobado y aceptado por la Administración (tres años siguientes a la fecha de de presentación de la declaración del IS o IRPF correspondiente al ejercicio 2012)</p> <p>Una vez comprobado, o transcurridos tres años, podrá destinarse a la eliminación de resultados negativos o a la ampliación de capital. Transcurridos diez años (desde la fecha de cierre del Balance) se destinará a reservas de libre disposición, si bien sólo podrá ser objeto de distribución cuando los elementos patrimoniales actualizados estén totalmente amortizados, hayan sido transmitidos o hayan sido dados de baja en el Balance</p> |
| <i>Efectos contables</i> | El nuevo valor resultante de la actualización se amortizará a partir del primer periodo impositivo siguiente a la fecha de cierre del Balance a que refieren las operaciones de actualización | El nuevo valor resultante de la actualización se amortizará a partir del primer periodo impositivo siguiente a la fecha de cierre del Balance a que refieren las operaciones de actualización, si bien la eficacia fiscal de las amortizaciones deberá diferirse al primer periodo impositivo que se inicie a partir del ejercicio 2015 |
| <i>Coste fiscal</i> | Gravamen Único del 3% sobre el saldo acreedor de la cuenta Reserva de Revalorización Real Decreto-Ley 7/1996 | Gravamen Único del 5% sobre el saldo acreedor de la cuenta Reserva de Revalorización Ley 16/2012 |

Fuente: Elaboración propia a partir de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio.

Cuadro 5 - La Actualización de Balances promulgada por la Ley 16/2012: principales hitos temporales



Fuente: Elaboración propia.

11. BIBLIOGRAFIA

Legislación

- Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito. *Boletín Oficial del Estado*, 30 de julio de 1988, núm. 182.
- Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica. *Boletín Oficial del Estado*, 8 de junio de 1996, núm. 139.
- Real Decreto 2607/1996, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las Normas para la actualización de balances regulada en el artículo 5 del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y en la disposición adicional primera de la Ley 10/1996, de 18 de diciembre, de medidas fiscales urgentes de corrección de la doble imposición interna intersocietaria y sobre incentivos a la internacionalización de las empresas. *Boletín Oficial del Estado*, 21 de diciembre de 2012, núm. 307.
- Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. *Boletín Oficial del Estado*, 11 de marzo de 2004, núm. 161.
- LEY 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. *Boletín Oficial del Estado*, 29 de noviembre de 2006, núm. 285.
- Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero. *Boletín Oficial del Estado*, 31 de marzo de 2007, núm. 78.
- Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. *Boletín Oficial del Estado*, 20 de noviembre de 2007, núm. 278.
- Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas. *Boletín Oficial del Estado*, 21 de noviembre de 2007, núm. 279.
- Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. *Boletín Oficial del Estado*, 3 de julio de 2010, núm. 61.
- Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas. *Boletín Oficial del Estado*, 30 de diciembre de 2010, núm. 317.

- Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica. *Boletín Oficial del Estado*, 28 de diciembre de 2012, núm. 312.
- Orden HAP/470/2013, de 15 de marzo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio, ejercicio 2012, se determinan el lugar, forma y plazos de presentación de los mismos, se establecen los procedimientos de obtención o puesta a disposición, modificación y confirmación o suscripción del borrador de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y se determinan las condiciones generales y el procedimiento para la presentación de ambos por medios telemáticos o telefónicos. *Boletín Oficial del Estado*, 26 de marzo de 2013, núm. 73.
- Orden HAP/636/2013, de 15 de abril, por la que se aprueba el modelo 108, «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012 para contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Autoliquidación», se aprueba el modelo 208, «Gravamen único sobre revalorización de activos de la Ley 16/2012 para sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente. Autoliquidación», y por la que se modifica la Orden HAP/2055/2012, de 28 de septiembre, por la que se aprueba el modelo 202 y se modifica el modelo 222 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español y por la que se modifican otras disposiciones relativas al ámbito de la gestión recaudatoria de determinadas autoliquidaciones. *Boletín Oficial del Estado*, 19 de abril de 2013, núm. 94.

Doctrina Administrativa

- Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT, 2013a). Consulta de 26 de marzo. Programa INFORMA (<https://www5.aeat.es/es13/s/iafriafr05f/>).
- Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT, 2013b). Consulta de 1 de abril. Programa INFORMA (<https://www5.aeat.es/es13/s/iafriafr05f/>).
- Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT, 2013c). Preguntas Frecuentes relacionadas con el Modelo 108 (http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio_es_ES/_Configuracion/_Acceda_directamente/_A_un_clic_/Modelos_y_formularios/Declaraciones/Todas_las_declaraciones/Modelos_100_al_199/Modelos_100_al_199/108/Preguntas_frecuentes/Preguntas_frecuentes.shtml).

- Dirección General de Tributos (DGT, 1997). Consulta 0388-97 (<http://petete.minhap.gob.es/Scripts/know3.exe/tributos/consulta/texto.htm?NDoc=2711&Consulta=%2EEN+NUM%2DCONSULTA+%280%33%38%38%2D%39%37%29&Pos=0&UD=1>).
- Dirección General de Tributos (DGT, 2000). Consulta 1187-00 (<http://petete.minhap.gob.es/Scripts/know3.exe/tributos/consulta/texto.htm?NDoc=8290&Consulta=%2EEN+NUM%2DCONSULTA+%28%31%31%38%37%2D00%29&Pos=0&UD=1>).
- Dirección General de Tributos (DGT, 2005). Consulta Vinculante V0784-05 (<http://petete.minhap.gob.es/Scripts/know3.exe/tributos/CONSUVIN/texto.htm?NDoc=1866&Consulta=%2EEN+NUM%2DCONSULTA+%28V0%37%38%34%2D0%35%29&Pos=0&UD=1>).
- Dirección General de Tributos (DGT, 2013). Consulta Vinculante V0371-13 (<http://petete.minhap.gob.es/Scripts/know3.exe/tributos/CONSUVIN/texto.htm?NDoc=24988&Consulta=%2EEN+NUM%2DCONSULTA+%28V0%33%37%31%2D%31%33%29&Pos=0&UD=1>).
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC, 2012). Consulta núm. 5. BOICAC 92, diciembre (<http://www.icac.meh.es/Consultas/Boicac/ficha.aspx?hid=461>).

Artículos Doctrinales

- Barral Rivada, A. y Molina Sánchez, H. (2013). Actualización de balance Ley 16/2012. *Newsletter "Actualidad Contable: Novedades y práctica sobre el PGC y las NIIF"*. AECA, enero.
- Barroso Rodríguez, C. (2013). Actualización de Balances 2013: una oportunidad para mejorar la solvencia empresarial. *Revista Contable*, marzo, núm. 9, pp. 29-38.
- Blasco Merino, J. (2013). La Actualización de Balances autorizada por la Ley 16/2012. *Revista de Contabilidad y Tributación*, febrero, núm. 359, pp. 197-230.
- Ortega Carballo, E.; Arias Plaza, R. y Sahagún Saiz, P. (2013). Análisis de la normativa sobre actualización de balances, introducida por la Ley 16/2012. *Carta Tributaria - Monografías*, marzo, núm. 3, pp. 1-22.
- San Frutos Velasco, A.L. (2013). Implicaciones Fiscales de la Actualización de Balances. *Práctica Fiscal*, febrero, núm. 8, pp. 102-107.
- Sanz Gadea, E. (2013). El Impuesto sobre Sociedades en 2012 (II): la Actualización de Balances. *Revista de Contabilidad y Tributación*, mayo, núm. 362, pp. 81-136.
- Servicio de Estudios del REAF-Registro de Economistas y Asesores Fiscales, Departamento Técnico del REA-Registro de Economistas Auditores y Consejo General

del Colegio de Economistas de España (2013). Primera lectura: Actualización de Balances. Febrero.

Artículos de Prensa

- Ferre, M. (2013). Actualización de balances: una oportunidad. *Expansión*, sección opinión, 18 de febrero, p. 19.
- Gil Pecharromán, X. (2013a). La actualización de balances se inicia con el ejercicio 2013. *El Economista*, 6 de febrero, p. 26.
- Gil Pecharromán, X. (2013b). Las empresas ya pueden actualizar balances. *Iuris & Lex*, sección en portada, 8 de febrero, pp. 10-11.

ANEXOS

ANEXO I
El proceso de Actualización de Balances
(Cálculo del Incremento Neto de Valor)

| Inmovilizado Material: MOBILIARIO | | | | |
|--|---|-----------------|------------------------------------|--------------------------|
| MOBILIARIO | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable | Fiscal | Coefficiente Actualización | Valor Actualizado |
| Precio de Adquisición..... | 11.575,00 | 11.575,00 | 1,0221 | 11.830,81 |
| Amortización 2.008..... | | | | |
| Amortización 2.009..... | 1.000,00 | 1.000,00 | 1,0221 | 1.022,10 |
| Amortización 2.010..... | 1.000,00 | 1.000,00 | 1,0100 | 1.010,00 |
| Amortización 2.011..... | 1.000,00 | 1.000,00 | 1,0100 | 1.010,00 |
| Amortización 2.012..... | 1.000,00 | 1.000,00 | 1,0000 | 1.000,00 |
| VNC 31.12.2012..... | 7.575,00 | 7.575,00 | VNC ACT... | 7.788,71 |
| | | | (VNC ACT - VNC) = | 213,71 |

| Inmovilizado Material: ELEMENTOS DE TRANSPORTE | | | | |
|---|---|---|--|--------------------------|
| ELEMENTOS DE TRPTE. | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable | Fiscal a efectos de actualización ⁽¹⁾ | Coefficiente Actualización ⁽²⁾ | Valor Actualizado |
| Precio de Adquisición..... | 10.000,00 | 10.000,00 | 1,0446 | 10.446,00 |
| Amortización 2.008..... | 800,00 | 800,00 | 1,0446 | 835,68 |
| Amortización 2.009..... | 1.600,00 | 1.600,00 | 1,0221 | 1.635,36 |
| Amortización 2.010..... | 1.600,00 | 1.600,00 | 1,0100 | 1.616,00 |
| Amortización 2.011..... | 1.600,00 | 1.600,00 | 1,0100 | 1.616,00 |
| Amortización 2.012..... | 1.600,00 | 1.600,00 | 1,0000 | 1.600,00 |
| VNC 31.12.2012..... | 2.800,00 | 2.800,00 | VNC ACT... | 3.142,96 |
| | | | (VNC ACT - VNC) = | 342,96 |

(1) En el caso de que la empresa hubiese aplicado algún régimen de amortización acelerada, aplicando el régimen fiscal de determinados arrendamientos financieros (Capítulo XIII de la Ley del IS), la actualización hubiese sido la misma, pues se consideran las amortizaciones contables fiscalmente deducibles.

(2) La fecha a considerar de cara a la actualización será aquella en que se suscribió el contrato (1 de julio de 2008), y ello con independencia de la fecha de ejercicio de la opción de compra, en virtud del criterio manifestado en Consulta Vinculante V0784-05 (DGT, 2005).

ANEXO I

El proceso de Actualización de Balances (Cálculo del Incremento Neto de Valor)

| Inmueble Número 1 | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable ⁽¹⁾ | Fiscal | Coeficiente Actualización | Valor Actualizado |
| SOLAR LOCAL COMERCIAL 1 | | | | |
| Precio de Adquisición..... | 60.000,00 | 60.000,00 | 1,3312 | 79.872,00 |
| VNC 31.12.2012..... | 60.000,00 | 60.000,00 | VNC ACT... | 79.872,00 |
| (VNC ACT - VNC) = 19.872,00 | | | | |
| | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable ⁽¹⁾ | Fiscal | Coeficiente Actualización | Valor Actualizado |
| LOCAL COMERCIAL 1 | | | | |
| Precio de Adquisición..... | 180.000,00 | 180.000,00 | 1,3312 | 239.616,00 |
| Amortización 1.995..... | 1.800,00 | 1.800,00 | 1,3312 | 2.396,16 |
| Amortización 1.996..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,2679 | 4.564,44 |
| Amortización 1.997..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,2396 | 4.462,56 |
| Amortización 1.998..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,2235 | 4.404,60 |
| Amortización 1.999..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,2150 | 4.374,00 |
| Amortización 2.000..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,2089 | 4.352,04 |
| Amortización 2.001..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,1839 | 4.262,04 |
| Amortización 2.002..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,1696 | 4.210,56 |
| Amortización 2.003..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,1499 | 4.139,64 |
| Amortización 2.004..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,1389 | 4.100,04 |
| Amortización 2.005..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,1238 | 4.045,68 |
| Amortización 2.006..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,1017 | 3.966,12 |
| Amortización 2.007..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,0781 | 3.881,16 |
| Amortización 2.008..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,0446 | 3.760,56 |
| Amortización 2.009..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,0221 | 3.679,56 |
| Amortización 2.010..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,0100 | 3.636,00 |
| Amortización 2.011..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,0100 | 3.636,00 |
| Amortización 2.012..... | 3.600,00 | 3.600,00 | 1,0000 | 3.600,00 |
| VNC 31.12.2012..... | 117.000,00 | 117.000,00 | VNC ACT... | 168.144,84 |
| (VNC ACT - VNC) = 51.144,84 | | | | |

| Inmueble Número 2 | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable | Fiscal | Coeficiente Actualización | Valor Actualizado |
| SOLAR LOCAL COMERCIAL 2 | | | | |
| Precio de Adquisición..... | 212.475,91 | 212.475,91 | 1,2150 | 258.158,23 |
| VNC 31.12.2012..... | 212.475,91 | 212.475,91 | VNC ACT... | 258.158,23 |
| (VNC ACT - VNC) = 45.682,32 | | | | |
| | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable | Fiscal | Coeficiente Actualización | Valor Actualizado |
| LOCAL COMERCIAL 2 | | | | |
| Precio de Adquisición..... | 227.645,59 | 227.645,59 | 1,2150 | 276.589,39 |
| Amortización 1.995..... | | | | |
| Amortización 1.996..... | | | | |
| Amortización 1.997..... | | | | |
| Amortización 1.998..... | | | | |
| Amortización 1.999..... | 6.829,37 | 6.829,37 | 1,2150 | 8.297,68 |
| Amortización 2.000..... | 6.829,37 | 6.829,37 | 1,2089 | 8.256,02 |
| Amortización 2.001..... | 6.829,37 | 6.829,37 | 1,1839 | 8.085,29 |
| Amortización 2.002..... | 6.829,37 | 6.829,37 | 1,1696 | 7.987,63 |
| Amortización 2.003..... | 6.829,37 | 6.829,37 | 1,1499 | 7.853,09 |
| Amortización 2.004..... | 6.829,37 | 6.829,37 | 1,1389 | 7.777,97 |
| Amortización 2.005..... | 6.829,37 | 6.829,37 | 1,1238 | 7.674,84 |
| Amortización 2.006..... | 6.829,37 | 6.829,37 | 1,1017 | 7.523,91 |
| Amortización 2.007..... | 6.829,37 | 6.829,37 | 1,0781 | 7.362,74 |
| Amortización 2.008..... | 6.829,37 | 6.829,37 | 1,0446 | 7.133,96 |
| Amortización 2.009..... | 6.829,37 | 6.829,37 | 1,0221 | 6.980,30 |
| Amortización 2.010..... | 6.829,37 | 6.829,37 | 1,0100 | 6.897,66 |
| Amortización 2.011..... | 6.829,37 | 6.829,37 | 1,0100 | 6.897,66 |
| Amortización 2.012..... | 6.829,37 | 6.829,37 | 1,0000 | 6.829,37 |
| VNC 31.12.2012..... | 132.034,44 | 132.034,44 | VNC ACT... | 171.031,27 |
| (VNC ACT - VNC) = 38.996,83 | | | | |

(1) En el supuesto de elementos patrimoniales actualizados en el ejercicio 1.996, los coeficientes se aplicarán:

- ✓ Sobre el precio de adquisición original, sin incluir el Incremento Neto de Valor Resultante de las operaciones de actualización. Por ello se toman como valores de referencia 60.000 € y 180.000 € y no los valores actualizados (de 63.000 € y 189.000 € respectivamente).
- ✓ Sobre las amortizaciones fiscalmente deducibles, sin tomar en consideración el Incremento Neto de Valor resultante de las operaciones de actualización realizadas en su momento. Por ello desde el ejercicio 1.997 se considera una cuota de amortización de 3.600 y no de 3.783,71 €.

ANEXO I
El proceso de Actualización de Balances
(Cálculo del Incremento Neto de Valor)

| Inmueble Número 3 | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable | Fiscal | Coeficiente Actualización | Valor Actualizado |
| SOLAR LOCAL COMERCIAL 3 | | | | |
| Precio de Adquisición..... | 6.784,22 | 6.784,22 | 1,1839 | 8.031,84 |
| VNC 31.12.2012..... | 6.784,22 | 6.784,22 | VNC ACT... | 8.031,84 |
| (VNC ACT - VNC) = 1.247,62 | | | | |
| | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable | Fiscal | Coeficiente Actualización | Valor Actualizado |
| LOCAL COMERCIAL 3 | | | | |
| Precio de Adquisición..... | 197.978,08 | 197.978,08 | 1,1839 | 234.386,25 |
| Amortización 1.995..... | | | | |
| Amortización 1.996..... | | | | |
| Amortización 1.997..... | | | | |
| Amortización 1.998..... | | | | |
| Amortización 1.999..... | | | | |
| Amortización 2.000..... | | | | |
| Amortización 2.001..... | 3.335,80 | 3.335,80 | 1,1839 | 3.949,25 |
| Amortización 2.002..... | 5.939,34 | 5.939,34 | 1,1696 | 6.946,65 |
| Amortización 2.003..... | 5.939,34 | 5.939,34 | 1,1499 | 6.829,65 |
| Amortización 2.004..... | 5.939,34 | 5.939,34 | 1,1389 | 6.764,32 |
| Amortización 2.005..... | 5.939,34 | 5.939,34 | 1,1238 | 6.674,63 |
| Amortización 2.006..... | 5.939,34 | 5.939,34 | 1,1017 | 6.543,37 |
| Amortización 2.007..... | 5.939,34 | 5.939,34 | 1,0781 | 6.403,21 |
| Amortización 2.008..... | 5.939,34 | 5.939,34 | 1,0446 | 6.204,24 |
| Amortización 2.009..... | 5.939,34 | 5.939,34 | 1,0221 | 6.070,60 |
| Amortización 2.010..... | 5.939,34 | 5.939,34 | 1,0100 | 5.998,74 |
| Amortización 2.011..... | 5.939,34 | 5.939,34 | 1,0100 | 5.998,74 |
| Amortización 2.012..... | 5.939,34 | 5.939,34 | 1,0000 | 5.939,34 |
| VNC 31.12.2012..... | 129.309,52 | 129.309,52 | VNC ACT... | 160.063,51 |
| (VNC ACT - VNC) = 30.754,00 | | | | |

| Inmueble Número 4 | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable | Fiscal | Coeficiente Actualización | Valor Actualizado |
| SOLAR LOCAL COMERCIAL 4 | | | | |
| Precio de Adquisición..... | 80.500,00 | 80.500,00 | 1,1499 | 92.566,95 |
| VNC 31.12.2012..... | 80.500,00 | 80.500,00 | VNC ACT... | 92.566,95 |
| (VNC ACT - VNC) = 12.066,95 | | | | |
| | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable | Fiscal | Coeficiente Actualización | Valor Actualizado |
| LOCAL COMERCIAL 4 | | | | |
| Precio de Adquisición..... | 361.815,82 | 361.815,82 | 1,1499 | 416.052,01 |
| Amortización 1.995..... | | | | |
| Amortización 1.996..... | | | | |
| Amortización 1.997..... | | | | |
| Amortización 1.998..... | | | | |
| Amortización 1.999..... | | | | |
| Amortización 2.000..... | | | | |
| Amortización 2.001..... | | | | |
| Amortización 2.002..... | | | | |
| Amortización 2.003..... | 2.735,92 | 2.735,92 | 1,1499 | 3.146,04 |
| Amortización 2.004..... | 10.854,47 | 10.854,47 | 1,1389 | 12.362,16 |
| Amortización 2.005..... | 10.854,47 | 10.854,47 | 1,1238 | 12.198,26 |
| Amortización 2.006..... | 10.854,47 | 10.854,47 | 1,1017 | 11.958,37 |
| Amortización 2.007..... | 10.854,47 | 10.854,47 | 1,0781 | 11.702,21 |
| Amortización 2.008..... | 10.854,47 | 10.854,47 | 1,0446 | 11.338,58 |
| Amortización 2.009..... | 10.854,47 | 10.854,47 | 1,0221 | 11.094,36 |
| Amortización 2.010..... | 10.854,47 | 10.854,47 | 1,0100 | 10.963,02 |
| Amortización 2.011..... | 10.854,47 | 10.854,47 | 1,0100 | 10.963,02 |
| Amortización 2.012..... | 10.854,47 | 10.854,47 | 1,0000 | 10.854,47 |
| VNC 31.12.2012..... | 261.389,63 | 261.389,63 | VNC ACT... | 309.471,51 |
| (VNC ACT - VNC) = 48.081,89 | | | | |

ANEXO I
El proceso de Actualización de Balances
(Cálculo del Incremento Neto de Valor)

| Inmueble Número 5 | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable | Fiscal | Coficiente Actualización | Valor Actualizado |
| SOLAR EDIFICIO 1 | | | | |
| Precio de Adquisición..... | 215.000,00 | 215.000,00 | 1,1017 | 236.865,50 |
| VNC 31.12.2012..... | 215.000,00 | 215.000,00 | VNC ACT... | 236.865,50 |
| (VNC ACT - VNC) = 21.865,50 | | | | |
| | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable | Fiscal | Coficiente Actualización | Valor Actualizado |
| CONSTRUCCION EDIFICIO 1 | | | | |
| Precio de Adquisición..... | 935.857,27 | 935.857,27 | 1,1017 | 1.031.033,95 |
| Amortización 2.006..... | 14.037,86 | 14.037,86 | 1,1017 | 15.465,51 |
| Amortización 2.007..... | 28.075,72 | 28.075,72 | 1,0781 | 30.268,43 |
| Amortización 2.008..... | 28.075,72 | 28.075,72 | 1,0446 | 29.327,90 |
| Amortización 2.009..... | 28.075,72 | 28.075,72 | 1,0221 | 28.696,19 |
| Amortización 2.010..... | 28.075,72 | 28.075,72 | 1,0100 | 28.356,48 |
| Amortización 2.011..... | 28.075,72 | 28.075,72 | 1,0100 | 28.356,48 |
| Amortización 2.012..... | 28.075,72 | 28.075,72 | 1,0000 | 28.075,72 |
| VNC 31.12.2012..... | 753.365,10 | 753.365,10 | VNC ACT... | 842.487,26 |
| MEJORA EDIFICIO I | | | | |
| | Contable ⁽¹⁾ | Fiscal | Coficiente | Valor |
| Importe de la Mejora..... | 48.650,64 | 48.650,64 | 1,0781 | 52.450,25 |
| Amortización 2.007..... | 51,98 | 51,98 | 1,0781 | 56,04 |
| Amortización 2.008..... | 1.459,52 | 1.459,52 | 1,0446 | 1.524,61 |
| Amortización 2.009..... | 1.459,52 | 1.459,52 | 1,0221 | 1.491,77 |
| Amortización 2.010..... | 1.459,52 | 1.459,52 | 1,0100 | 1.474,11 |
| Amortización 2.011..... | 1.459,52 | 1.459,52 | 1,0100 | 1.474,11 |
| Amortización 2.012..... | 1.459,52 | 1.459,52 | 1,0000 | 1.459,52 |
| VNC 31.12.2012..... | 41.301,06 | 41.301,06 | VNC ACT... | 44.970,08 |
| (VNC ACT - VNC) = 92.791,17 | | | | |

| Inmueble Número 6 | | | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable | Fiscal | Coficiente Actualización | Valor Actualizado |
| SOLAR LOCAL COMERCIAL 5 | | | | |
| Precio de Adquisición..... | 57.046,86 | 57.046,86 | 1,0100 | 57.617,33 |
| VNC 31.12.2012..... | 57.046,86 | 57.046,86 | VNC ACT... | 57.617,33 |
| (VNC ACT - VNC) = 570,47 | | | | |
| | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable | Fiscal | Coficiente Actualización | Valor Actualizado |
| LOCAL COMERCIAL 5 | | | | |
| Precio de Adquisición..... | 181.504,86 | 181.504,86 | 1,0100 | 183.319,91 |
| Amortización 1.995..... | | | | |
| Amortización 1.996..... | | | | |
| Amortización 1.997..... | | | | |
| Amortización 1.998..... | | | | |
| Amortización 1.999..... | | | | |
| Amortización 2.000..... | | | | |
| Amortización 2.001..... | | | | |
| Amortización 2.002..... | | | | |
| Amortización 2.003..... | | | | |
| Amortización 2.004..... | | | | |
| Amortización 2.005..... | | | | |
| Amortización 2.006..... | | | | |
| Amortización 2.007..... | | | | |
| Amortización 2.008..... | | | | |
| Amortización 2.009..... | | | | |
| Amortización 2.010..... | 4.743,99 | 4.743,99 | 1,0100 | 4.791,43 |
| Amortización 2.011..... | 5.445,15 | 5.445,15 | 1,0100 | 5.499,60 |
| Amortización 2.012..... | 5.445,15 | 5.445,15 | 1,0000 | 5.445,15 |
| VNC 31.12.2012..... | 165.870,58 | 165.870,58 | VNC ACT... | 167.583,73 |
| (VNC ACT - VNC) = 1.713,16 | | | | |

ANEXO I
El proceso de Actualización de Balances
(Cálculo del Incremento Neto de Valor)

| Inmueble Número 7 | | | | |
|----------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------|
| SOLAR EDIFICIO 2 | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable | Fiscal | Coeficiente Actualización | Valor Actualizado |
| Precio de Adquisición..... | 356.745,00 | 356.745,00 | 1,0000 | 356.745,00 |
| VNC 31.12.2012..... | 356.745,00 | 356.745,00 | VNC ACT... | 356.745,00 |
| | | | (VNC ACT - VNC) : 0,00 | |
| EDIFICIO 2 | Valor Neto Contable Anterior (VNC) | | Valor Actualizado (VNC ACT) | |
| | Contable | Fiscal | Coeficiente Actualización | Valor Actualizado |
| Precio de Adquisición..... | 342.755,00 | 342.755,00 | 1,0000 | 342.755,00 |
| Amortización 1.995..... | | | | |
| Amortización 1.996..... | | | | |
| Amortización 1.997..... | | | | |
| Amortización 1.998..... | | | | |
| Amortización 1.999..... | | | | |
| Amortización 2.000..... | | | | |
| Amortización 2.001..... | | | | |
| Amortización 2.002..... | | | | |
| Amortización 2.003..... | | | | |
| Amortización 2.004..... | | | | |
| Amortización 2.005..... | | | | |
| Amortización 2.006..... | | | | |
| Amortización 2.007..... | | | | |
| Amortización 2.008..... | | | | |
| Amortización 2.009..... | | | | |
| Amortización 2.010..... | | | | |
| Amortización 2.011..... | | | | |
| Amortización 2.012..... | 582,21 | 582,21 | 1,0000 | 582,21 |
| VNC 31.12.2012..... | 342.172,79 | 342.172,79 | VNC ACT... | 342.172,79 |
| | | | (VNC ACT - VNC) : 0,00 | |

ANEXO II
Ahorro fiscal derivado de la Actualización de Balances
(Valor actual de las desgravaciones futuras en el IS)

| MOBILIARIO | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|
| MOBILIARIO | Amortización Contable sobre Coste Histórico | Amortización Contable de la Actualización | Amortización Fiscal de la Actualización ⁽²⁾ | Valor Actual de la Amortización Fiscal de la Actualización (Tasa descuento: 5%) | Impacto actualizado en Cuota del IS (T. Gravamen: 30%) |
| Precio de Adquisición..... | 11.575,00 | 213,71 | 213,71 | | |
| Valor Neto Contable al 31.12.2012 | 7.575,00 | | | | |
| Amortización 2.013 ⁽¹⁾ | 1.000,00 | 28,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortización 2.014 ⁽¹⁾ | 1.000,00 | 28,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortización 2.015..... | 1.000,00 | 28,21 | 38,33 | 33,11 | 9,93 |
| Amortización 2.016..... | 1.000,00 | 28,21 | 38,33 | 31,54 | 9,46 |
| Amortización 2.017..... | 1.000,00 | 28,21 | 38,33 | 30,04 | 9,01 |
| Amortización 2.018..... | 1.000,00 | 28,21 | 38,33 | 28,61 | 8,58 |
| Amortización 2.019..... | 1.000,00 | 28,21 | 38,33 | 27,24 | 8,17 |
| Amortización 2.020..... | 575,00 | 16,22 | 22,04 | 14,92 | 4,48 |
| Amortización 2.021..... | | | | | |
| Total..... | 7.575,00 | 213,71 | 213,71 | 165,45 | 49,64 |

| ELEMENTOS DE TRANSPORTE | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|
| ELEMENTOS DE TRANSPORTE | Amortización Contable sobre Coste Histórico | Amortización Contable de la Actualización | Amortización Fiscal de la Actualización | Valor Actual de la Amortización Fiscal de la Actualización (Tasa descuento: 5%) | Impacto actualizado en Cuota del IS (T. Gravamen: 30%) |
| Precio de Adquisición..... | 10.000,00 | 342,96 | 342,96 | | |
| Valor Neto Contable al 31.12.2012 | 2.800,00 | | | | |
| Amortización 2.013 ⁽¹⁾ | 1.600,00 | 195,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortización 2.014 ⁽¹⁾ | 1.200,00 | 146,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortización 2.015..... | | | 342,96 | 296,26 | 88,88 |
| Amortización 2.016..... | | | | | |
| Amortización 2.017..... | | | | | |
| Amortización 2.018..... | | | | | |
| Amortización 2.019..... | | | | | |
| Amortización 2.020..... | | | | | |
| Amortización 2.021..... | | | | | |
| Total..... | 2.800,00 | 342,96 | 342,96 | 296,26 | 88,88 |

⁽¹⁾ La amortización contable correspondiente a los ejercicios 2013 y 2014 sólo sería fiscalmente deducible en un 70% si MASTER, S.L. no cumplierse con los requisitos previstos en los apartados 1, 2 y 3 de la LIS, lo cual no ocurre en el presente caso (de resultar aplicable dicha limitación, la amortización no deducida fiscalmente se recuperaría en los ejercicios siguientes mediante la realización de un ajuste extracontable negativo).

⁽²⁾ El Incremento Neto de Valor se amortizará a efectos fiscales partir del 1 de enero de 2015, siendo la cuota de amortización la siguiente:

| | |
|--|----------|
| Valor Neto Contable a 1 de enero de 2015 (parte no actualizada) | 5.575,00 |
| Porcentaje de Amortización : (Cuota Amortización / VNC _{1.1.2015}) | 17,94% |
| Cuota Anual de Amortización Incremento de Valor: | 38,33 |

⁽¹⁾ La amortización contable correspondiente a los ejercicios 2013 y 2014 sólo sería fiscalmente deducible en un 70% si MASTER, S.L. no cumplierse con los requisitos previstos en los apartados 1, 2 y 3 de la LIS, lo cual no ocurre en el presente caso (de resultar aplicable dicha limitación, la amortización no deducida fiscalmente se recuperaría en los ejercicios siguientes mediante la realización de un ajuste extracontable negativo).

ANEXO II
Ahorro fiscal derivado de la Actualización de Balances
(Valor actual de las desgravaciones futuras en el IS)

| Inmueble Número 1 | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|
| LOCAL COMERCIAL 1 | Amortización Contable sobre Coste Histórico | Amortización Contable de la Actualización | Amortización Fiscal de la Actualización ⁽¹⁾ | Valor Actual de la Amortización Fiscal de la Actualización (Tasa descuento: 5%) | Impacto actualizado en Cuota del IS (T. Gravamen: 30%) |
| Precio de Adquisición..... | 189.000,00 | 42.234,84 | 42.234,84 | | |
| Valor Neto Contable al 31.12.2012 | 123.060,64 | | | | |
| Amortización 2.013 ⁽¹⁾ | 3.783,75 | 1.298,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortización 2.014 ⁽¹⁾ | 3.783,75 | 1.298,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortización 2.015..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 1.195,28 | 358,58 |
| Amortización 2.016..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 1.138,36 | 341,51 |
| Amortización 2.017..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 1.084,15 | 325,25 |
| Amortización 2.018..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 1.032,53 | 309,76 |
| Amortización 2.019..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 983,36 | 295,01 |
| Amortización 2.020..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 936,53 | 280,96 |
| Amortización 2.021..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 891,94 | 267,58 |
| Amortización 2.022..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 849,46 | 254,84 |
| Amortización 2.023..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 809,01 | 242,70 |
| Amortización 2.024..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 770,49 | 231,15 |
| Amortización 2.025..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 733,80 | 220,14 |
| Amortización 2.026..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 698,85 | 209,66 |
| Amortización 2.027..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 665,58 | 199,67 |
| Amortización 2.028..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 633,88 | 190,16 |
| Amortización 2.029..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 603,70 | 181,11 |
| Amortización 2.030..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 574,95 | 172,48 |
| Amortización 2.031..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 547,57 | 164,27 |
| Amortización 2.032..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 521,50 | 156,45 |
| Amortización 2.033..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 496,66 | 149,00 |
| Amortización 2.034..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 473,01 | 141,90 |
| Amortización 2.035..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 450,49 | 135,15 |
| Amortización 2.036..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 429,04 | 128,71 |
| Amortización 2.037..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 408,61 | 122,58 |
| Amortización 2.038..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 389,15 | 116,74 |
| Amortización 2.039..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 370,62 | 111,19 |
| Amortización 2.040..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 352,97 | 105,89 |
| Amortización 2.041..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 336,16 | 100,85 |
| Amortización 2.042..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 320,15 | 96,05 |
| Amortización 2.043..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 304,91 | 91,47 |
| Amortización 2.044..... | 3.783,75 | 1.298,60 | 1.383,68 | 290,39 | 87,12 |
| Amortización 2.045..... | 1.980,64 | 679,76 | 724,30 | 144,77 | 43,43 |
| Total..... | 123.060,64 | 42.234,84 | 42.234,84 | 19.437,85 | 5.831,36 |

| Inmueble Número 2 | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|
| LOCAL COMERCIAL 2 | Amortización Contable sobre Coste Histórico | Amortización Contable de la Actualización | Amortización Fiscal de la Actualización ⁽¹⁾ | Valor Actual de la Amortización Fiscal de la Actualización (Tasa descuento: 5%) | Impacto actualizado en Cuota del IS (T. Gravamen: 30%) |
| Precio de Adquisición..... | 227.645,59 | 38.996,83 | 38.996,83 | | |
| Valor Neto Contable al 31.12.2012 | 132.034,44 | | | | |
| Amortización 2.013 ⁽¹⁾ | 6.829,37 | 2.017,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortización 2.014 ⁽¹⁾ | 6.829,37 | 2.017,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortización 2.015..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 1.943,48 | 583,04 |
| Amortización 2.016..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 1.850,93 | 555,28 |
| Amortización 2.017..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 1.762,79 | 528,84 |
| Amortización 2.018..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 1.678,85 | 503,65 |
| Amortización 2.019..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 1.598,90 | 479,67 |
| Amortización 2.020..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 1.522,76 | 456,83 |
| Amortización 2.021..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 1.450,25 | 435,08 |
| Amortización 2.022..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 1.381,19 | 414,36 |
| Amortización 2.023..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 1.315,42 | 394,63 |
| Amortización 2.024..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 1.252,78 | 375,83 |
| Amortización 2.025..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 1.193,13 | 357,94 |
| Amortización 2.026..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 1.136,31 | 340,89 |
| Amortización 2.027..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 1.082,20 | 324,66 |
| Amortización 2.028..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 1.030,67 | 309,20 |
| Amortización 2.029..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 981,59 | 294,48 |
| Amortización 2.030..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 934,85 | 280,45 |
| Amortización 2.031..... | 6.829,37 | 2.017,08 | 2.249,82 | 890,33 | 267,10 |
| Amortización 2.032..... | 2.276,45 | 672,36 | 749,94 | 282,64 | 84,79 |
| Total..... | 132.034,44 | 38.996,83 | 38.996,83 | 23.289,07 | 6.986,72 |

(1) La amortización contable correspondiente a los ejercicios 2013 y 2014 sólo sería fiscalmente deducible en un 70% si MASTER, S.L. no cumplierse con los requisitos previstos en los apartados 1, 2 y 3 de la LIS, lo cual no ocurre en el presente caso (de resultar aplicable dicha limitación, la amortización no deducida fiscalmente se recuperaría en los ejercicios siguientes mediante la realización de un ajuste extracontable negativo).

(2) El Incremento Neto de Valor se amortizará a efectos fiscales partir del 1 de enero de 2015, siendo la cuota de amortización la siguiente:

| | |
|--|------------|
| Valor Neto Contable a 1 de enero de 2015 (parte no actualizada) | 115.493,14 |
| Porcentaje de Amortización : (Cuota Amortización / VNC _{1.1.2015}) | 3,28% |
| Cuota Anual de Amortización Incremento de Valor: | 1.383,68 |

(1) La amortización contable correspondiente a los ejercicios 2013 y 2014 sólo sería fiscalmente deducible en un 70% si MASTER, S.L. no cumplierse con los requisitos previstos en los apartados 1, 2 y 3 de la LIS, lo cual no ocurre en el presente caso (de resultar aplicable dicha limitación, la amortización no deducida fiscalmente se recuperaría en los ejercicios siguientes mediante la realización de un ajuste extracontable negativo).

(2) El Incremento Neto de Valor se amortizará a efectos fiscales partir del 1 de enero de 2015, siendo la cuota de amortización la siguiente:

| | |
|--|------------|
| Valor Neto Contable a 1 de enero de 2015 (parte no actualizada) | 118.375,70 |
| Porcentaje de Amortización : (Cuota Amortización / VNC _{1.1.2015}) | 5,77% |
| Cuota Anual de Amortización Incremento de Valor: | 2.249,82 |

ANEXO II
Ahorro fiscal derivado de la Actualización de Balances
(Valor actual de las desgravaciones futuras en el IS)

| Inmueble Número 3 | | | | | |
|---|---|---|--|--|--|
| LOCAL COMERCIAL 3 | Amortización Contable sobre Coste Histórico | Amortización Contable de la Actualización | Amortización Fiscal de la Actualización ⁽²⁾ | Valor Actual de la Amortización Fiscal de la Actualización (Tasa descuento 5%) | Impacto actualizado en Cuota del IS (T. Gravamen: 30%) |
| Precio de Adquisición..... | 197.978,08 | 30.754,00 | 30.754,00 | | |
| Valor Neto Contable al 31.12.2012 | 129.309,52 | | | | |
| Amortización 2.013 ⁽¹⁾ | 5.939,34 | 1.412,57 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortización 2.014 ⁽¹⁾ | 5.939,34 | 1.412,57 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortización 2.015..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 1.343,66 | 403,10 |
| Amortización 2.016..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 1.279,68 | 383,90 |
| Amortización 2.017..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 1.218,74 | 365,62 |
| Amortización 2.018..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 1.160,71 | 348,21 |
| Amortización 2.019..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 1.105,43 | 331,63 |
| Amortización 2.020..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 1.052,79 | 315,84 |
| Amortización 2.021..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 1.002,66 | 300,80 |
| Amortización 2.022..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 954,92 | 286,47 |
| Amortización 2.023..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 909,44 | 272,83 |
| Amortización 2.024..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 866,14 | 259,84 |
| Amortización 2.025..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 824,89 | 247,47 |
| Amortización 2.026..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 785,61 | 235,68 |
| Amortización 2.027..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 748,20 | 224,46 |
| Amortización 2.028..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 712,57 | 213,77 |
| Amortización 2.029..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 678,64 | 203,59 |
| Amortización 2.030..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 646,32 | 193,90 |
| Amortización 2.031..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 615,55 | 184,66 |
| Amortización 2.032..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 586,24 | 175,87 |
| Amortización 2.033..... | 5.939,34 | 1.412,57 | 1.555,46 | 558,32 | 167,50 |
| Amortización 2.034..... | 4.583,33 | 1.090,07 | 1.200,33 | 410,33 | 123,10 |
| Total..... | 129.309,52 | 30.754,00 | 30.754,00 | 17.460,84 | 5.238,25 |

| Inmueble Número 4 | | | | | |
|---|---|---|--|--|--|
| LOCAL COMERCIAL 4 | Amortización Contable sobre Coste Histórico | Amortización Contable de la Actualización | Amortización Fiscal de la Actualización ⁽²⁾ | Valor Actual de la Amortización Fiscal de la Actualización (Tasa descuento 5%) | Impacto actualizado en Cuota del IS (T. Gravamen: 30%) |
| Precio de Adquisición..... | 361.815,82 | 26.467,83 | 26.467,83 | | |
| Valor Neto Contable al 31.12.2012 | 261.389,63 | | | | |
| Amortización 2.013 ⁽¹⁾ | 10.854,47 | 1.099,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortización 2.014 ⁽¹⁾ | 10.854,47 | 1.099,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortización 2.015..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 1.035,44 | 310,63 |
| Amortización 2.016..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 986,14 | 295,84 |
| Amortización 2.017..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 939,18 | 281,75 |
| Amortización 2.018..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 894,45 | 268,34 |
| Amortización 2.019..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 851,86 | 255,56 |
| Amortización 2.020..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 811,30 | 243,39 |
| Amortización 2.021..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 772,66 | 231,80 |
| Amortización 2.022..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 735,87 | 220,76 |
| Amortización 2.023..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 700,83 | 210,25 |
| Amortización 2.024..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 667,46 | 200,24 |
| Amortización 2.025..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 635,67 | 190,70 |
| Amortización 2.026..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 605,40 | 181,62 |
| Amortización 2.027..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 576,57 | 172,97 |
| Amortización 2.028..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 549,12 | 164,74 |
| Amortización 2.029..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 522,97 | 156,89 |
| Amortización 2.030..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 498,07 | 149,42 |
| Amortización 2.031..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 474,35 | 142,30 |
| Amortización 2.032..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 450,75 | 135,82 |
| Amortización 2.033..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 428,25 | 129,07 |
| Amortización 2.034..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 406,76 | 122,93 |
| Amortización 2.035..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 386,25 | 117,07 |
| Amortización 2.036..... | 10.854,47 | 1.099,10 | 1.198,65 | 371,66 | 111,50 |
| Amortización 2.036..... | 882,24 | 89,34 | 97,43 | 27,40 | 8,22 |
| Total..... | 261.389,63 | 26.467,83 | 26.467,83 | 14.240,62 | 4.272,19 |

(1) La amortización contable correspondiente a los ejercicios 2013 y 2014 sólo sería fiscalmente deducible en un 70% si MASTER, S.L. no cumplierse con los requisitos previstos en los apartados 1, 2 y 3 de la LIS, lo cual no ocurre en el presente caso (de resultar aplicable dicha limitación, la amortización no deducida fiscalmente se recuperaría en los ejercicios siguientes mediante la realización de un ajuste extracontable negativo.

(2) El Incremento Neto de Valor se amortizará a efectos fiscales partir del 1 de enero de 2015, siendo la cuota de amortización la siguiente:

| | |
|--|------------|
| Valor Neto Contable a 1 de enero de 2015 (parte no actualizada) | 117.430,84 |
| Porcentaje de Amortización : (Cuota Amortización / VNC _{1.1.2015}) | 5,06% |
| Cuota Anual de Amortización Incremento de Valor: | 1.555,46 |

(1) La amortización contable correspondiente a los ejercicios 2013 y 2014 sólo sería fiscalmente deducible en un 70% si MASTER, S.L. no cumplierse con los requisitos previstos en los apartados 1, 2 y 3 de la LIS, lo cual no ocurre en el presente caso (de resultar aplicable dicha limitación, la amortización no deducida fiscalmente se recuperaría en los ejercicios siguientes mediante la realización de un ajuste extracontable negativo.

(2) El Incremento Neto de Valor se amortizará a efectos fiscales partir del 1 de Enero de 2015, siendo la cuota de amortización la siguiente:

| | |
|--|------------|
| Valor Neto Contable a 1 de enero de 2015 (parte no actualizada) | 239.680,68 |
| Porcentaje de Amortización : (Cuota Amortización / VNC _{1.1.2015}) | 4,53% |
| Cuota Anual de Amortización Incremento de Valor: | 1.198,65 |

ANEXO II
Ahorro fiscal derivado de la Actualización de Balances
(Valor actual de las desgravaciones futuras en el IS)

| Inmueble Número 6 | | | | | |
|---|--|--|---|--|---|
| LOCAL COMERCIAL 5 | Amortización Contable sobre Coste Histórico | Amortización Contable de la Actualización | Amortización Fiscal de la Actualización ⁽²⁾ | Valor Actual de la Amortización Fiscal de la Actualización (Tasa descuento: 5%) | Impacto actualizado en Cuota del IS (T. Gravamen: 30%) |
| Precio de Adquisición..... | 181.504,86 | 1.713,16 | 1.713,16 | | |
| Valor Neto Contable al 31.12.2012 | 165.870,58 | | | | |
| Amortización 2.013 ⁽¹⁾ | 5.445,15 | 56,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortización 2.014 ⁽¹⁾ | 5.445,15 | 56,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortización 2.015..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 52,00 | 15,60 |
| Amortización 2.016..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 49,52 | 14,86 |
| Amortización 2.017..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 47,16 | 14,15 |
| Amortización 2.018..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 44,92 | 13,47 |
| Amortización 2.019..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 42,78 | 12,83 |
| Amortización 2.020..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 40,74 | 12,22 |
| Amortización 2.021..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 38,80 | 11,64 |
| Amortización 2.022..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 36,95 | 11,09 |
| Amortización 2.023..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 35,19 | 10,56 |
| Amortización 2.024..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 33,52 | 10,05 |
| Amortización 2.025..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 31,92 | 9,58 |
| Amortización 2.026..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 30,40 | 9,12 |
| Amortización 2.027..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 28,95 | 8,69 |
| Amortización 2.028..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 27,57 | 8,27 |
| Amortización 2.029..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 26,26 | 7,88 |
| Amortización 2.030..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 25,01 | 7,50 |
| Amortización 2.031..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 23,82 | 7,15 |
| Amortización 2.032..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 22,69 | 6,81 |
| Amortización 2.033..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 21,61 | 6,48 |
| Amortización 2.034..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 20,58 | 6,17 |
| Amortización 2.035..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 19,60 | 5,88 |
| Amortización 2.036..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 18,66 | 5,60 |
| Amortización 2.037..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 17,77 | 5,33 |
| Amortización 2.038..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 16,93 | 5,08 |
| Amortización 2.039..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 16,12 | 4,84 |
| Amortización 2.040..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 15,35 | 4,61 |
| Amortización 2.041..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 14,62 | 4,39 |
| Amortización 2.042..... | 5.445,15 | 56,24 | 60,19 | 13,93 | 4,18 |
| Amortización 2.043..... | 2.516,21 | 25,99 | 27,82 | 6,13 | 1,84 |
| Total..... | 165.870,58 | 1.713,16 | 1.713,16 | 819,49 | 245,85 |

⁽¹⁾ La amortización contable correspondiente a los ejercicios 2013 y 2014 sólo sería fiscalmente deducible en un 70% si MASTER, S.L. no cumpliera con los requisitos previstos en los apartados 1, 2 y 3 de la LIS, lo cual no ocurre en el presente caso (de resultar aplicable dicha limitación, la amortización no deducida fiscalmente se recuperaría en los ejercicios siguientes mediante la realización de un ajuste extracontable negativo).

⁽²⁾ El Incremento Neto de Valor se amortizará a efectos fiscales partir del 1 de enero de 2015, siendo la cuota de amortización la siguiente:

| | |
|--|------------|
| Valor Neto Contable a 1 de enero de 2015 (parte no actualizada) | 154.980,29 |
| Porcentaje de Amortización : (Cuota Amortización / VNC _{1.1.2015}) | 3,51% |
| Cuota Anual de Amortización Incremento de Valor: | 60,19 |