

Costos por préstamos sobre terrenos (NIC 23 Costos por Préstamos)—Septiembre de 2018

El Comité recibió una solicitud sobre cuándo una entidad deja de capitalizar costos por préstamos sobre terrenos.

En la estructura de hechos descrita en la solicitud:

- a. una entidad adquiere y desarrolla un terreno y a partir de entonces construye un edificio sobre ese terreno—el terreno representa el área sobre la que se construirá el edificio;
- b. tanto el terreno como el edificio cumplen la definición de un activo apto; y
- c. la entidad usa préstamos generales para financiar los desembolsos en el terreno y construcción del edificio.

La solicitud preguntaba si la entidad deja de capitalizar los costos por préstamos incurridos con respecto a los desembolsos en el terreno (desembolsos del terreno) una vez que comienza a construir el edificio, o si continúa capitalizando los costos por préstamos incurridos con respecto a los desembolsos del terreno mientras construye el edificio.

El Comité observó que aplicando la NIC 23 para determinar cuándo se dejan de capitalizar los costos por préstamos incurridos en desembolsos del terreno:

- a. Una entidad considera el uso previsto para el terreno. El terreno y los edificios se usan para su ocupación por el dueño (reconocidos como propiedades, planta y equipo aplicando la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*); alquiler o apreciación del capital (reconocidos como propiedades de inversión aplicando la NIC 40 *Propiedades de Inversión*); o para la venta (reconocidos como inventario aplicando la NIC 2 *Inventarios*). El uso previsto del terreno no es simplemente para la construcción de un edificio sobre el terreno, sino más bien para utilizarlo para uno de estos tres propósitos.
- b. Aplicando el párrafo 24 de la NIC 23, una entidad considera si el terreno puede ser usado para su propósito previsto mientras continúa la construcción del edificio. Si el terreno no puede ser usado para su propósito previsto mientras continúa la construcción del edificio, la entidad considera el terreno y el edificio de forma conjunta para evaluar cuándo dejar de capitalizar los costos por préstamos por los desembolsos del terreno. En esta situación, el terreno no estaría disponible para su uso previsto o venta hasta que estén completas todas las actividades necesarias para preparar el terreno y el edificio para dicho uso previsto o venta.

El Comité concluyó que los principios y requerimientos de las Normas NIIF proporcionan una base adecuada para que una entidad determine cuándo dejar de capitalizar los costos por préstamos por los desembolsos del terreno. Por consiguiente, el Comité decidió no añadir esta cuestión a su agenda de emisión de normas.