

## **BOICAC N° 115/2018 Consulta 8**

Sobre el criterio de amortización aplicable a una instalación hotelera, con aula taller, salón para conferencias, etcétera, que ha sido edificada en un terreno clasificado como suelo no urbanizable, previa autorización administrativa en los términos que se indican a continuación.

### **Respuesta:**

El consultante ha recibido, previa tramitación del oportuno expediente administrativo, una declaración de interés comunitario para la atribución del uso y aprovechamiento de un suelo no urbanizable, durante un plazo de vigencia de 25 años. A cambio, el consultante tendrá que pagar a la Administración un canon anual, actualizable anualmente conforme a la variación del Índice de Precios al Consumo.

Sobre la base de esta autorización, el consultante ha edificado una instalación hotelera. Además del canon, el consultante se compromete a cesar en el uso o aprovechamiento del suelo y a demoler y dismantelar las instalaciones construidas con reposición de las cosas a su estado inicial al término de los 25 años, sin perjuicio de las posibles prórrogas legales.

La consulta versa sobre el criterio a seguir para amortizar el inmovilizado material afecto a la instalación hotelera.

La vida útil se define en el punto 10. *Valor residual*, del apartado 6. *Criterios de valoración*, del Marco Conceptual de la Contabilidad, incluido en la primera parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, como sigue:

*"La vida útil es el periodo durante el cual la empresa espera utilizar el activo amortizable o el número de unidades de producción que espera obtener del mismo. En particular, en el caso de activos sometidos a reversión, su vida útil es el periodo concesional cuando éste sea inferior a la vida económica del activo.*

*La vida económica es el periodo durante el cual se espera que el activo sea utilizable por parte de uno o más usuarios o el número de unidades de producción que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios."*



En relación con la amortización, en el apartado 2.1. *Amortización* de la norma de registro y valoración (NRV) 2ª. *Inmovilizado material*, del PGC se señala lo siguiente:

### *"2.1. Amortización*

*Las amortizaciones habrán de establecerse de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos."*

Por otro lado, en la letra h) de la NRV 3ª. *Normas particulares sobre el inmovilizado material*, en lo que atañe a la amortización de las inversiones realizadas en locales arrendados, se expresa que:

*"h) En los acuerdos que, de conformidad con la norma relativa a arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, deban calificarse como arrendamientos operativos, las inversiones realizadas por el arrendatario que no sean separables del activo arrendado o cedido en uso, se contabilizarán como inmovilizados materiales cuando cumplan la definición de activo. La amortización de estas inversiones se realizará en función de su vida útil que será la duración del contrato de arrendamiento o cesión -incluido el periodo de renovación cuando existan evidencias que soporten que la misma se va a producir-, cuando ésta sea inferior a la vida económica del activo."*

En desarrollo de estos criterios, en la Norma Segunda. *Valoración posterior* de la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, apartado 3. *Amortización*, subapartado 3.3. *Vida útil*, se introducen las siguientes aclaraciones:

### *"3.3. Vida útil*

*1. Vida útil es el periodo durante el cual la empresa espera utilizar el activo amortizable o el número de unidades de producción que espera obtener del mismo. En particular, en el caso de activos sometidos a reversión, su vida útil es el periodo concesional cuando éste sea inferior a la vida económica del activo; y en el de las inversiones en locales arrendados, que deban calificarse como arrendamientos operativos, y no sean separables del activo cedido en uso, la duración del contrato de arrendamiento, incluido el periodo de renovación cuando exista evidencia de que el mismo se va a producir, siempre que la citada duración sea inferior a la vida económica del activo.*



*2. Se entiende por vida útil, por tanto, el período durante el cual la empresa espera razonablemente consumir los beneficios económicos incorporados o inherentes al activo.*

*3. Se trata de un período estimado que se debe calcular en función de un criterio racional, teniendo en cuenta aquellos factores que pueden incidir en la vida productiva del inmovilizado. Entre estos, se destacan los siguientes:*

- a) El uso y desgaste físico esperado.*
- b) La obsolescencia técnica o comercial.*
- c) Los límites legales u otros que afecten a la utilización del activo.”*

A la vista de todos estos antecedentes, en el caso que nos ocupa, la vida útil de las instalaciones será la duración del plazo por el que se ha autorizado el uso o aprovechamiento del suelo, incluidas las posibles prórrogas legales cuando exista evidencia de que esta ampliación se va a producir, siempre que la citada duración sea inferior a la vida económica del activo. En caso contrario, se tomará esta última como plazo de amortización.

La razón que sostiene este criterio es identificar el período durante el cual la empresa espera razonablemente consumir los beneficios económicos incorporados o inherentes al activo, en términos similares a lo que sucede con los activos sometidos a reversión, o en las inversiones en locales arrendados, cuando la vida económica de estos activos excede el periodo de aprovechamiento económico por causa de la existencia de un plazo límite para su explotación inferior a la vida económica de los activos.