



EN LA UAP  
TÚ ERES PARTE  
DEL CAMBIO

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y EDUCACIÓN**

**ESCUELA PROFESIONAL DE CIENCIAS CONTABLES Y FINANCIERAS**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

**“APLICACIÓN DE LA NIIF 15 Y EL CÁLCULO DEL  
IMPUESTO A LA RENTA EN INVERSIONES EDURTE  
S.A.C. - REGIÓN LIMA AÑO 2021”**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO**

**PRESENTADO POR:**

**ANTHONY LUIGI LAZO VALENCIA**

**ASESORA:**

**Mg. CPC IRMA MONICA CORILLOCLLA VILCHEZ**

**LIMA, AGOSTO 2022**

## **DEDICATORIA:**

Gracias a mi familia por su continuo apoyo, quienes me enseñaron a ser persistente y amorosamente me dieron la confianza para seguir adelante y seguir creciendo tanto personal como profesionalmente.

**Anthony Lazo**

### **AGRADECIMIENTO:**

Doy gracias a Dios por mi salud, a mis padres por los días más difíciles de mi época escolar, y a todos mis maestros por enseñarme a valorar el aprendizaje.

**Anthony Lazo**

## INTRODUCCIÓN

Uno de los temas más polémicos y más importantes para las empresas de bienes raíces es la cuestión de cuándo y cómo se reconocen los ingresos, lo cual es muy importante en la industria de bienes raíces donde se ejecutan contratos a largo plazo o transacciones complejas. Ha habido un gran cambio en IAS/IFRS ahora en relación con la guía de reconocimiento de ingresos porque antes del cambio hubo algunas explicaciones que nos guiaron sobre cuándo y cómo reconocer los ingresos en diversas situaciones, pero fue difícil determinar qué hacer cuando se presentó una situación particular, algunos se vuelven contradictorios y confusos.

Durante estos años de pandemia, el ámbito económico de la empresa se ha estrechado considerablemente, y la contabilidad de los ingresos ordinarios se ha preocupado mucho por la necesidad de determinar cuándo reconocerlos.

A nivel internacional, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) (2014) publicó la NIIF 15, que contiene una guía completa sobre la contabilidad de ingresos y reemplazará los requisitos establecidos actualmente en una variedad de normas e interpretaciones. Esto significa que para muchas entidades el tiempo y perfil de confirmación cambiará y en algunas áreas serán muy importantes y requerirán una cuidadosa planificación y buena aplicación en la entidad para lograr sistemas fiscales, económicos y financieros impecables. (BDO, 2015)

El problema a nivel nacional es la forma incorrecta de reconocimiento de ingresos, lo cual se debe a no pagar el impuesto a la renta en su totalidad, cabe recalcar que en el trabajo de investigación esto se justifica ya que aporta conocimientos contables y tributarios que se publicarán. ingresos ordinarios  
Cómo relacionarse con la determinación del impuesto sobre la renta para evitar quedar atrapado en contingencias fiscales en el futuro. (Diana & Rubi, 2021, pág. 16)

Inversiones Edurte S.A.C. tiene un problema en la contabilización de los ingresos ordinarios que es necesario determinar cuándo se deben reconocer estos ingresos. Esto ocurre cuando no hay un buen manejo en el área administrativa y tributaria, beneficios económicos no fluyen en esta empresa y no son medidos fiablemente y que los ingresos no se estén reconociendo.

Si la empresa no contabiliza sus ingresos y no hay un perfecto cálculo en el Impuesto a la Renta puede generar fallas del sistema tributario, financiero, baja rentabilidad y hasta el declive final de la empresa a causa de malas decisiones tomadas.

El presente trabajo surge de la necesidad de investigar cuestiones derivadas del proceso de contabilidad de renta y el cálculo del impuesto a la renta en Inversiones Edurte S.A.C.

El método aplicado en este trabajo se hará por implementación de la NIIF 15 y debido cálculo en Impuesto a la Renta, brindarán aspectos positivos para un buen funcionamiento de todas las áreas en Inversiones Edurte S.A.C.

Se entiende que en el presente trabajo se desarrollará la correcta aplicación de la (NIIF 15) correspondida a "Ingreso a Actividades Ordinarias procedentes de

contratos con clientes” en Inversiones Edurte S.A.C. y sobre todo en el buen cálculo en Impuesto a la Renta, será relevante considerar en aplicación de Normas Contables, con el fin de efectuar un correcto cálculo, y de esta forma minimizar contingencias tributarias.

De esta manera, la investigación planteada, presenta en su contenido de desarrollo:

El primer capítulo, que contiene la reseña histórica de la empresa, misión, visión, objetivos, organigrama, entre otros.

El segundo capítulo, que contiene los antecedentes tanto internacionales como nacionales, el marco teórico general y específico.

El tercer capítulo, que contiene las aplicaciones prácticas de “Inversiones Edurte S.A.C.”

Finalmente, se detallan las conclusiones y recomendaciones, presentando mi trabajo de suficiencia profesional (TSP) a la Universidad Alas Peruanas para las consideraciones que crean convenientes.

## RESUMEN

El presente trabajo tiene como objetivo desarrollar una buena aplicación de la NIC 18 y la NIIF 15, los ingresos de actividades ordinarias y los ingresos por contratos con clientes en los campos contable, tributario y financiero de Inversiones Edurte S.A.C. y el cálculo del impuesto sobre la renta. Por otro lado, busca examinar las implicaciones contables de la NIIF 15, que reemplaza a la NIC 18, que se refiere a los ingresos de las actividades del día a día de los contratos con clientes. Por lo tanto, señalamos que la NIIF 15 nos brinda un nuevo estándar y un modelo de consolidación de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos y costos por contrato de venta, que se desarrollará teniendo en cuenta los aportes de expertos de la industria inmobiliaria y empresas reconocidas. auditoría.

Además, incluye un análisis de un estudio comparativo de los tratamientos contables y fiscales desde la entrada en vigor de la NIC 18 a la NIIF 15, con el objetivo de determinar qué cambios e implicaciones financieras y fiscales traerá consigo la transición de las normas contables.

Asimismo, hemos estimado la aplicación práctica de nuestra aplicación del modelo de reconocimiento de ingresos bajo la NIIF 15 y la NIC 18 para posteriormente evaluar las implicaciones contables y fiscales de las sociedades inmobiliarias. Los resultados permiten recomendaciones para la toma de decisiones contables, fiscales, etc.

# INDICE

CARÁTULA.....	I
DEDICATORIA:.....	II
AGRADECIMIENTO:.....	III
INTRODUCCIÓN .....	IV
RESUMEN.....	VII
CAPÍTULO I.....	10
RESEÑA HISTÓRICA.....	10
1.1. RESEÑA HISTÓRICA DE LA EMPRESA.....	10
1.2. MISIÓN.....	10
1.3. VISIÓN.....	11
1.4. OBJETIVOS .....	11
1.5. ORGANIGRAMA .....	12
1.6. ANÁLISIS ORGANIZACIONAL DE LAS EMPRESAS .....	12
1.7. FUNCIONES.....	14
1.8. OBJETIVOS DEL TRABAJO .....	14
1.9. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....	15
1.9.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA.....	15
CAPÍTULO II.....	16
MARCO TEÓRICO .....	16
2.1. ANTECEDENTES.....	16
2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES.....	16
2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES .....	17
2.2. MARCO TEÓRICO GENERAL.....	19
2.2.1. DEFINICIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF .....	19
2.2.2. IMPORTANCIA DE APLICACIÓN DE LAS NIIF EN LAS EMPRESAS.....	19
2.2.3. DEFINICIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF 15 (INGRESOS ORDINARIOS PROVENIENTES DE CONTRATOS	

CON LOS CLIENTES).....	20
2.2.4. USO DE LOS CINCO PASOS: SOBRE EL NUEVO MODELO DE RECONOCIMIENTO DE INGRESOS.....	21
2.2.5. CINCO PASOS PARA EL RECONOCIMIENTO DE INGRESOS ORDINARIOS DERIVADOS DE CONTRATOS CON CLIENTES (NIIF 15).....	22
2.3 MARCO TEÓRICO ESPECÍFICO.....	27
2.3.1 IMPUESTO A LA RENTA.....	27
2.3.2. NIIF 15 Y SU IMPACTO EN EL IMPUESTO DE LA RENTA.....	27
2.3.3. IMPACTO TRIBUTARIO.....	29
2.3.4. NIIF 15 Y SU IMPACTO TRIBUTARIO.....	30
CAPÍTULO III.....	31
APLICACIONES PRÁCTICAS.....	31
3.1. APLICACIÓN PRÁCTICA N° 1 DE “INVERSIONES EDURTE SAC”.....	31
3.1.1. ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA APLICACIÓN DE LA NIIF 15 EN EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Y EN EL ESTADO DE RESULTADOS.....	31
3.1.2. ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	32
3.1.3. ANÁLISIS DE OTROS INDICADORES.....	34
3.1.4. ANÁLISIS COMPARATIVOS DE LA NIC 18 VS NIIF 15.....	38
3.2. APLICACIÓN PRÁCTICA N° 2 DE “INVERSIONES EDURTE S.A.C.”.....	41
3.2.1. PREVENTA EN PLANOS DE UN DEPARTAMENTO, INCLUIDO EL ESPACIO PARA UN ESTACIONAMIENTO Y UN ESPACIO PARA DEPÓSITO.....	41
3.2.2. PREVENTA EN PLANOS EN UN DEPARTAMENTO, Y LA POSTERIOR VENTA DE UN ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO Y UN ESPACIO PARA DEPÓSITO.....	43
3.2.3. PREVENTA EN CONSTRUCCIÓN DE UN DEPARTAMENTO, INCLUIDO EL ESPACIO PARA UN ESTACIONAMIENTO Y UN ESPACIO PARA EL DEPÓSITO.....	45
3.2.4. PREVENTA EN CONSTRUCCIÓN DE UN DEPARTAMENTO, Y LA POSTERIOR VENTA DE UN ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO Y PARA DEPÓSITO.....	47
CONCLUSIONES.....	50
RECOMENDACIONES.....	51
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	52
ANEXOS.....	55

## **CAPÍTULO I**

### **RESEÑA HISTÓRICA**

#### **1.1. RESEÑA HISTÓRICA DE LA EMPRESA**

Inversiones Edurte S.A.C. es una empresa del sector inmobiliario que inició sus actividades el 21 de setiembre del 2006, desde su inicio se centró en la asesoría de clientes y a la administración de inmuebles que trabaja en las modalidades de venta, compra y arrendamiento iniciando una trayectoria de desarrollo empresarial en el que progresivamente ha ido creciendo en el mercado inmobiliario Peruano, teniendo como principal enfoque la rapidez y eficiencia en sus procesos buscando siempre la satisfacción de sus clientes.

#### **1.2. MISIÓN**

A través de la gestión de contratos de arrendamiento, compraventa y tasaciones de inmuebles, brindamos servicios de excelencia en el sector inmobiliario, apoyándonos en personal y tecnología competentes para facilitar y asegurar una gestión eficaz y satisfactoria con nuestros clientes,

haciendo de la empresa un negocio rentable. Para nuestros socios y empleados, tener un alto sentido de responsabilidad social, y tener un alto sentido de responsabilidad con el país y la sociedad.

### **1.3. VISIÓN**

En el 2022, Inversiones Edurte SAC se consolidará como uno de los líderes en el sector inmobiliario en la ciudad de Lima, a través de la mejora continua de procesos, con personal altamente calificado y capacitado, ofreciendo un amplio portafolio de servicios y proyectos a nuestros clientes actuales y potenciales, así como acceso a las herramientas e innovaciones tecnológicas a su alcance para ser la mejor opción para el mercado peruano.

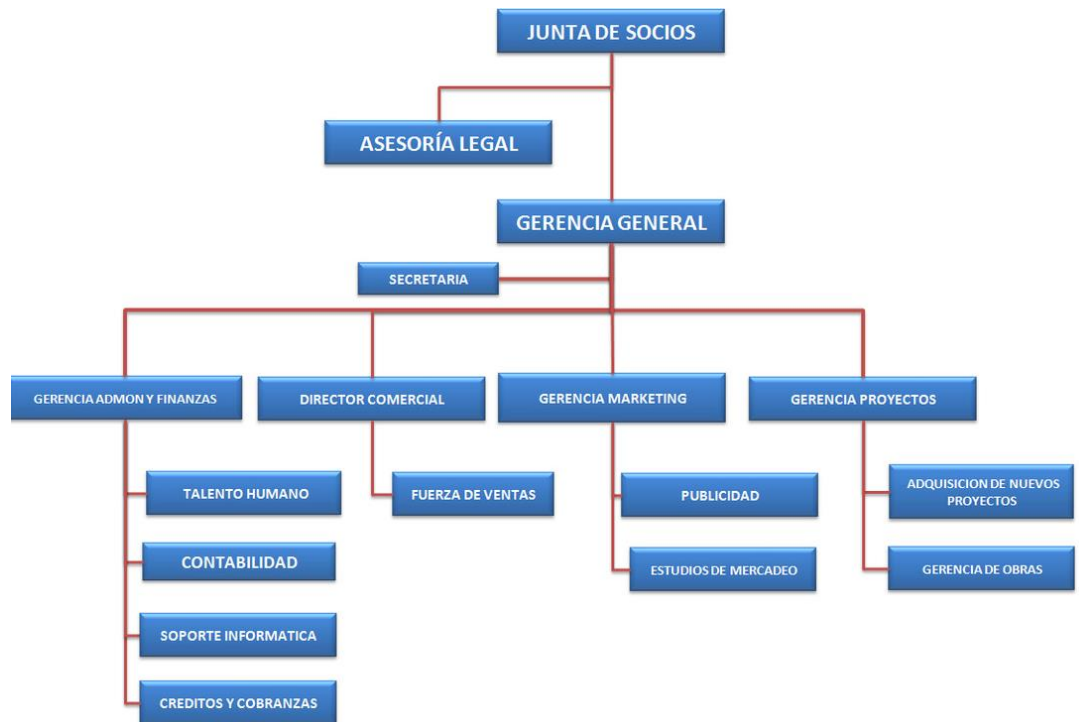
### **1.4. OBJETIVOS**

El objetivo de Inversiones Edurte S.A.C. es el dedicarse a la inversión en general, en especial en bienes, muebles, inmuebles, valores, acciones y derechos mobiliarios e inmobiliarios, bonos y demás similares, en empresas y proyectos, así como en toda clase de bienes.

Se dedica directamente a la administración, compraventa, arrendamiento, y, en general, demás actos de disposición sobre inmuebles y muebles

Tiene todas las prácticas de conducta y apego a todos los contratos civiles y/o comerciales, que son necesarios para servir a su objeto social.

## 1.5. ORGANIGRAMA



## 1.6. ANÁLISIS ORGANIZACIONAL DE LAS EMPRESAS

La estructura de Inversiones Edurte S.A.C. está directamente relacionada con su administración, regulando el desempeño de sus negocios, la productividad de sus agentes inmobiliarios y demás integrantes, brindando así una imagen a sus clientes.

El personal en esta empresa colabora de manera recíproca en la empresa ya que hay una adaptación agradable al entorno y establecen un sistema organizacional efectivo. El empleado cuenta con un modelo organizacional en el que es capaz de analizar y entregar resultados específicos en función de los servicios prestados, segmentos de mercado y requerimientos de los clientes.

En tal sentido, todo el equipo personal de la empresa debe contemplar aspectos prioritarios que son los siguientes:

- Áreas funcionales.
- Competencias asignadas.
- Responsabilidades adquiridas.
- Talento Humano.
- Decisiones directivas.
- Relaciones internas.

Para la empresa, esta forma de administración no actúa como un factor limitante para los empleados cooperantes de la inmobiliaria, así como para la propia agencia inmobiliaria, lo que puede impactar negativamente en la productividad general de la empresa, que es fundamental para la empresa.

Los niveles más altos de productividad y resultados sobresalientes se logran cuando el dominio de una empresa está bien definido y cada miembro tiene claras sus habilidades.

## **1.7. FUNCIONES**

- Información legal sobre la propiedad en venta, revelando si existen tipos de gravámenes, hipotecas, sin ocultar información.
- Programas y certificados que explican los parámetros de la ciudad.
- Proporciona precios de referencia de mercado para la ubicación de la propiedad.
- Asesoramiento sobre los impuestos que deben pagar los compradores y vendedores.
- Participar en las reuniones de negociación hasta que se obtenga una oferta y, por lo tanto, se complete la venta.

## **1.8. OBJETIVOS DEL TRABAJO**

Los objetivos del trabajo se derivan dentro de la empresa inmobiliaria Inversiones Edurte S.A.C. aportando lo siguiente:

- Aplicar y/o implementar la NIIF 15 dentro de la empresa para el correcto funcionamiento y estabilidad a futuro, además esta norma se encargará de medir y reconocer los ingresos de las actividades ordinarias.
- Con esta aplicación de la NIIF 15 se busca reducir contingencias tributarias y fiscales, erradicar los errores de cálculos, aumentar la rentabilidad y sobre todo tomar consciencia de un sistema libre de problemas en el sector tributario, financiero y en las demás áreas de

la empresa.

- Dentro de esta norma existen 5 pasos que encaminarán a la empresa a subsistir por varios años, está claro que se debe tomar consciencia de lo que se va a desarrollar y/o implementar para que la empresa no caiga o no esté en bancarrota por malas decisiones tomadas.

## **1.9. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.9.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA**

La justificación teórica del presente trabajo, demuestra como la NIIF 15 influye en el reconocimiento de ingresos de la empresa Inversiones Edurte, detalladamente y/o específicamente en sus ventas, en sus cuentas por cobrar y pagar, entre otras operaciones, alcanzando a resolver el problema existente dentro la entidad.

### **1.9.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA**

La justificación práctica del presente trabajo es muy necesaria en la empresa Inversiones Edurte, ya que va a permitir una mejora o un cambio sustancial en la gestión de sus cuentas por cobrar, aumentando su rentabilidad y disminuyendo los errores de cálculo en el sistema tributario, financiero, evitando contingencias tributarias.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. ANTECEDENTES**

##### **2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES**

El primer material de consulta a nivel internacional fue la tesis elaborado por Burgos, (2017), titulada “Transacciones en Licosa Bienes Raíces NIC 11, NIC 18 y NIIF 15” publicada en la Universidad de Guayaquil, Ecuador, indicó que se consideró importante desarrollar una guía sobre los procedimientos contables aplicables a la ejecución de los contratos de construcción; se debe implementar el registro y presentación financiera los principios establecidos en la NIIF 15, tales como segregar contratos inmobiliarios similares y agruparlos por centros de costo separados para cada concepto.

El segundo material de consulta a nivel internacional fue el trabajo de investigación elaborado por Córdova, (2018), Un informe titulado “Análisis del

Impacto Fiscal-Financiero de la Implementación de la NIIF 15 en el Sector Inmobiliario” publicado en la Universidad de Guayaquil, Ecuador, señaló que la correcta y correcta aplicación de la NIIF 15 tendrá un impacto positivo. También establece que las empresas deben tener en cuenta que para que el proceso de postulación sea correcto, las personas involucradas deben estar debidamente capacitadas.

El tercer material de consulta a nivel internacional fue el trabajo de investigación elaborado por Vásquez, (2018), “Análisis de la aplicación de los nuevos módulos NIIF 15 y NIC 18 y su impacto en las empresas inmobiliarias de la ciudad de Guayaquil”, presentado en la Universidad de Guayaquil, Ecuador, mostrando el uso y aplicación de normas de atención al cliente como las NIIF Figura 15 muestra el resultado después de que se completa su tiempo de aplicación, con un uso de un manual práctico que servirá de fácil comprensión cuando se aplique las normas indicadas, esto implica a la aplicación de todas las partes afectadas de la empresa y Cambiar la idea sobre dificultad hará daño en lugar de beneficiar.

### **2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES**

El primer material de consulta a nivel nacional fue el trabajo de investigación elaborado por Huayra, (2007), Titulado “Aplicación Anticipada de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 15) y su Impacto en la Determinación del Impuesto a la Renta por parte de la Empresa Foxsoft Computer Solutions S.A.C., publicado en la Universidad Peruana de Ciencia y Tecnología en Lima, Perú, expresando que es muy importante confirmar contratos de más de un año inmobiliario, teniendo en cuenta que los ingresos de

la actividad se reconocen cuando ya sea a través de la prestación de servicios de asesoramiento inmobiliario a clientes o como una obligación de desempeño.

El segundo material de consulta a nivel nacional fue el trabajo de investigación elaborado por Burga, (2017), Titulado "Aplicación de Normas Contables en el Derecho Tributario: El Caso de Base Devengada y la NIC 18" publicado en la Pontificia Universidad Católica de Lima, Perú, titulado "La Adopción y/o Implementación de la NIC 18 Ofrece Oportunidades para Mejorar y/o Mejorar la NIC 18 ". Los beneficios potenciales de una mayor transparencia, comparabilidad y mayor eficiencia al estandarizar el proceso de reconocimiento de ingresos a través de una mayor consistencia en las políticas contables.

El tercer material de consulta a nivel nacional fue la tesis elaborado por Chilcho, (2018), Titulado "NIIF 15 - Rentas de actividades del día a día contratadas con clientes - y su evaluación de implicaciones financieras y tributarias para las empresas del sector inmobiliario", presentado en la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas en Lima, Perú, demostrando la importancia de formación e integración del sector inmobiliario Cada área de negocio, como las cinco áreas de negocio exigidas por la NIIF 15, son de interés no sólo en el área contable, sino en todas las áreas que componen una empresa. Entre las áreas más importantes que requieren capacitación constante se encuentran el área legal encargada de revisar los contratos y el área financiera que medirá el impacto en las empresas inmobiliarias.

## **2.2. MARCO TEÓRICO GENERAL**

### **2.2.1. DEFINICION DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF**

Según Vásquez y Díaz (2013), Referencian, sobre NIIF:

Referencia, en lo que respecta a las normas internacionales de información, son requisitos para el conocimiento, medición y presentación de la información a revelar, que involucren todos los cambios o transacciones económicas de una empresa o entidad, y son igualmente importantes para su estructura en los estados financieros, los que lo requieren Los proxis internos y externos tienen un propósito. (Vásquez & Díaz, 2013, págs. 26-27)

Las NIIF dan libertad a compañías extranjeras implementar contabilidad rutinaria en sucursales para reducción en costos de labor contable, mejorar comunicación, mejorar información y optimizar las decisiones.

### **2.2.2. IMPORTANCIA DE APLICACIÓN DE LAS NIIF EN LAS EMPRESAS**

Las NIIF proporcionan el lenguaje mundial de información financiera, hoy en día más de 100 países requieren que las empresas utilicen las normas NIIF cuando informan sobre su rendimiento financiero. Estas NIIF aportan tres beneficios claves a la economía mundial; ofrecen transparencia al facilitar información de alta calidad y comparable, esto ayuda a los inversores a tomar decisiones más informadas; mejoran la rendición de cuentas al ayudar a reducir la diferencia de información entre aquellos que están dentro de una empresa y los que están fuera; ayudan a las empresas

y los mercados de funcionar de forma eficiente al contar con una única norma mundial de información financiera de confianza, reduce el costo de capital y los costos de información, todo ello contribuye a la economía mundial al promover la confianza, el crecimiento y la estabilidad financiera a largo plazo.

Con respecto a la contabilidad con NIIF de la empresa Inversiones Eduрте S.A.C., aun no se han implementado o aplicado, por tal razón en este trabajo aplicaremos y daremos uso a la NIIF 15 dentro de la empresa inmobiliaria para que esta sea eficiente, mejorable y sobre próspero en sus actividades a largo plazo.

### **2.2.3. DEFINICION DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF 15 (INGRESOS ORDINARIOS PROVENIENTES DE CONTRATOS CON LOS CLIENTES)**

Según IFRS Foundation (2021), refiere, en lo que respecta a la NIIF 15:

Un principio que una entidad debe aplicar para proporcionar a los usuarios de los estados financieros información útil sobre la naturaleza, cantidad, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y flujos de efectivo que surgen de contratos con clientes. Si bien la norma menciona cómo se debe contabilizar un solo contrato con un cliente, como solución práctica existe una manera de aplicarlo a múltiples contratos u obligaciones de desempeño con características similares, siempre que el impacto en los estados financieros no afecte a estos. contratos individualmente. (IFRS FOUNDATION, 2021, pág. 1)

La NIIF 15 contiene una guía contable integral sobre la contabilidad de ingresos y reemplazará los requisitos establecidos actualmente en muchas normas e interpretaciones. Esto significa que el momento y el perfil del reconocimiento de ingresos cambiarán para muchas entidades. En algunas áreas, estos cambios serán dramáticos y requerirán una planificación cuidadosa, incluso con fines comerciales.

#### **2.2.4. USO DE LOS CINCO PASOS: SOBRE EL NUEVO MODELO DE RECONOCIMIENTO DE INGRESOS**

Según Rodríguez (2014), Consulte, sobre los cinco pasos a utilizar: sobre el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos:

La redacción de la NIIF 15 busca lograr la necesaria mayor armonización de las normas contables a nivel internacional para lograr un nivel significativo de comparación entre las ventas y prestación de servicios por parte de empresas estadounidenses y europeas, acabando así con las diferencias conceptuales existentes que actualmente arrojan diferencias de como resultado valoraciones similares. Una de las herramientas notables para lograr el objetivo de la norma es un desglose más amplio de los capítulos de ingresos que ya exigen las normas contables de EE. UU. Brevemente, principales objetivos de esta son:

- Eliminar inconsistencias y debilidades en diversas reglas para reconocer ingresos que han existido hasta ahora, dando supuestos principios especificados para reconocer lo anteriormente dicho coherentemente;

- Proporciona un modelo único para reconocer ingresos para mejorar comparación entre diversidad empresarial inmobiliaria a las que se aplicará, y
- Simplifica la preparación de estados financieros al reducir el número de normas y requisitos a los que deben referirse los preparadores y administradores. (Rodríguez, 2014, pág. 2)

Rodríguez mencionó estos ingresos son el rubro más importante y crítico al momento de analizar la posición administrativa y financiera en una empresa.

## 2.2.5. CINCO PASOS PARA EL RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

### ORDINARIOS DERIVADOS DE CONTRATOS CON CLIENTES (NIIF 15)

Según Deloitte (2018), Se refiere a 5 etapas para reconocer ingresos ordinarios en contratos para clientes (NIIF 15):

La NIIF 15 establece cinco pasos a seguir en el reconocimiento de ingresos ordinarios para que el importe registrado de la transferencia de bienes o servicios (según el caso) proporcionados a un cliente indique la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de tales ingresos Bienes o servicios transferidos. (Deloitte, 2018, pág. 6)



Figura 01: Los cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos según la NIIF 15.

## DELOITTE (2018)

1. Etapa 1.- Identificar los contratos con los clientes: ya sean escritos, orales o implícitos, los contratos se crean de esta manera, pero para que esto suceda se deben cumplir ciertas condiciones, como:

- Las partes han aprobado el contrato y cumplirán con sus obligaciones.
- Se pueden determinar los derechos sobre los bienes y servicios que forman parte del contrato.
- Las condiciones de pago son claras.
- El contrato tiene sustancia comercial.
- Entidad a cambio de los bienes o servicios prestados. (Deloitte, 2018, pág. 7)

Además, la norma establece que cada contrato debe contabilizarse por separado, sin embargo, también especifica ciertas consideraciones que permiten la contabilización conjunta de los contratos:

- Los contratos se negocian como un paquete.
- Las consideraciones contractuales son interdependientes.
- Los bienes y servicios cubiertos constituyen una sola obligación de desempeño. (Deloitte, 2018, pág. 7)

2. Etapa 2.- Identificar las obligaciones separadas del contrato: La desagregación de un contrato es un proceso que debe realizarse al inicio del contrato. Esto se hace para identificar y separar las obligaciones de

desempeño del contrato para que luego se les pueda asignar una parte del precio. La especificación también identifica ciertos artículos utilizados para identificar artículos que no sean el paquete completo, que son:

- Un cliente puede obtener un producto de beneficio por un bien o un grupo de bienes o servicios.
- El compromiso de transferencia de bienes se puede identificar fácilmente de otros. (Deloitte, 2018, pág. 8)

Asimismo, se consideran otros factores a la hora de determinar si una partida es separable de otras, como lo hacen:

- Los productos básicos utilizados por la empresa no forman parte del producto final combinado.
- El artículo no cambia ni personaliza otro conjunto de artículos.
- No hay dependencia entre un elemento y otro conjunto de elementos. (Deloitte, 2018, pág. 8)

Esto afecta particularmente a la industria de la construcción debido a las dudas sobre la contabilidad, por ejemplo, la contabilidad de un terreno que forma parte de un contrato de construcción de ingeniería. En este sentido, también es necesario analizar si la fase de diseño de los proyectos inmobiliarios debe considerarse por separado. (Deloitte, 2018)

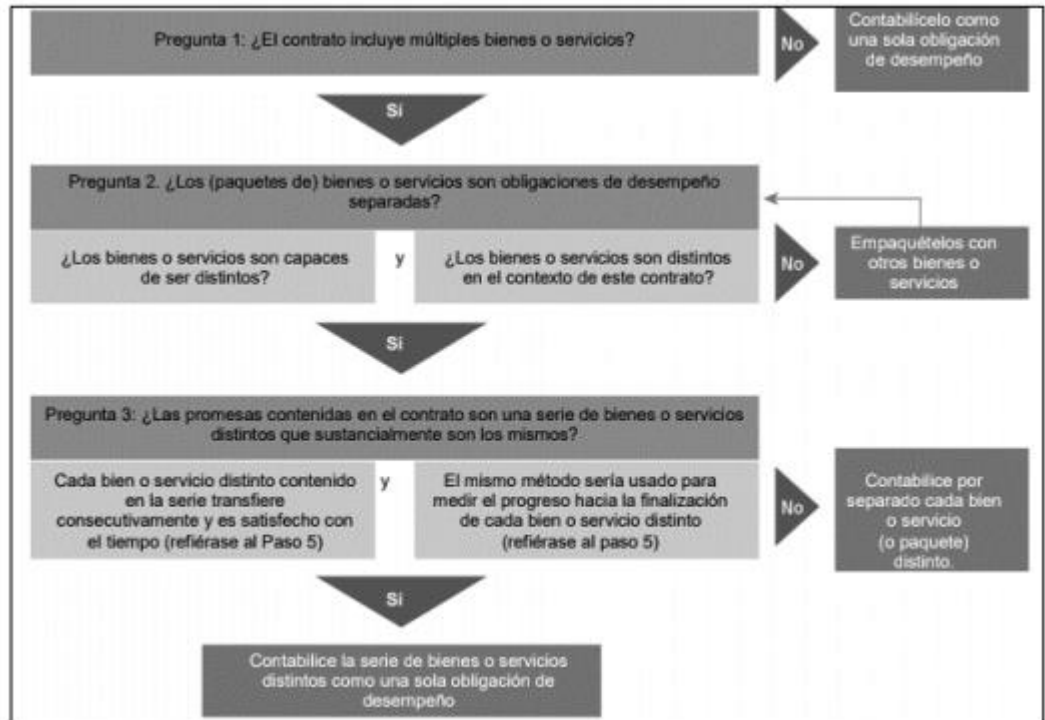


Figura 02: Identificación de las obligaciones contractuales. Deloitte (2018)

3. Etapa 3.- Determinación del precio de la transacción: Esto sugiere que el reconocimiento de ingresos depende en gran medida de que la entidad tenga que determinar el monto de la contraprestación (ya sea fija o variable) que recibiría a cambio de bienes y servicios. (Deloitte, 2018)

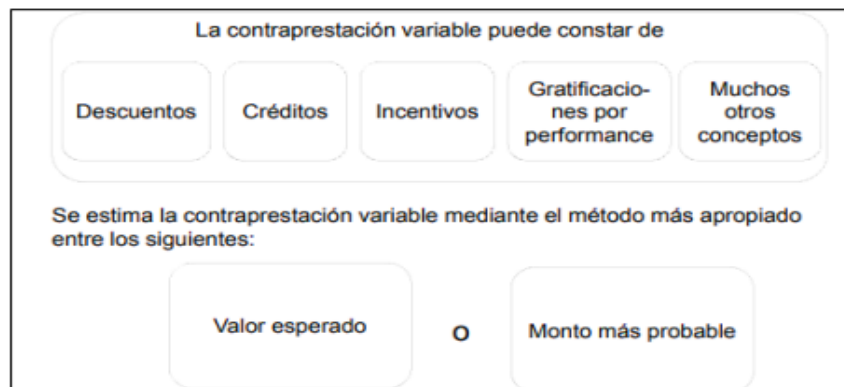


Figura 03: Ejemplo de contraprestación variable. KPMG (2018)

Según Rahola (2014), Se refiere al paso 4 sobre reconocer ingresos

ordinarios provenientes de contratos para clientes (NIIF 15):

4. Etapa 4.- Repartir precio de transacción entre obligaciones contractuales: determinado precio de contraprestación, debería repartirse entre distinta obligación de desempeño analizadas en el contrato.

La provisión calculada se basa en el respectivo precio de venta que tiene cada una de estas obligaciones. (Rahola, 2014)

Rahola explicó que, si la obligación no puede medirse con base en el precio de venta, se puede utilizar el método de valuación ajustada al mercado, el método del costo esperado más margen o el método residual, aunque este último solo responderá bajo ciertas condiciones.

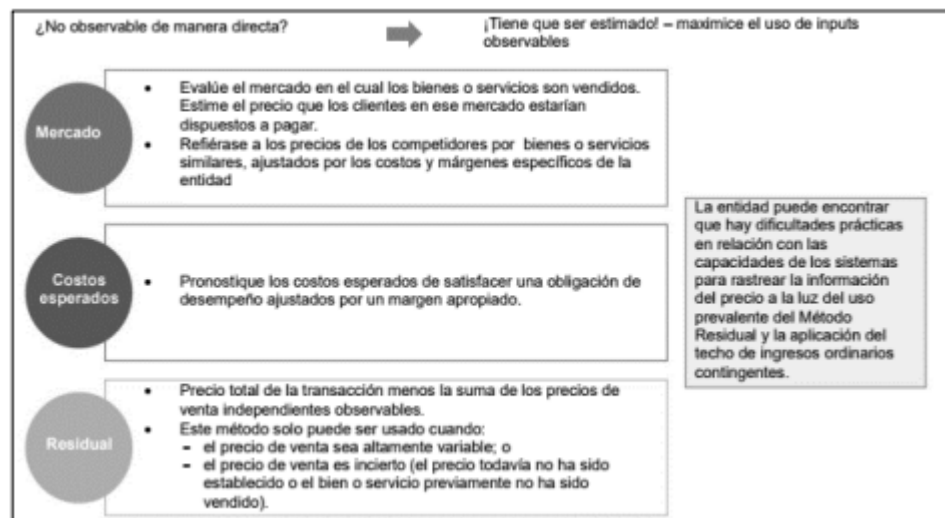


Figura 04: Inputs para asignar el precio de la transacción. Deloitte (2016)

Según Marín (2015), Se refiere al Paso 5 sobre Reconocimiento de Ingresos Ordinarios de Contratos con Clientes (NIIF 15):

Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño separadas: utilizando la NIC 18, las empresas distinguen entre bienes

(reconocidos en un momento dado) y servicios (reconocidos a lo largo del tiempo), sin embargo, la nueva norma NIIF 15 no identifica bienes y servicios. proporciona más detalles sobre su confirmación. (Marín, 2015, pág. 1)

Marín explicó un punto en particular, mencionando que una vez que el cliente obtiene el control total del activo, se puede dar por terminada la transferencia.

## **2.3 MARCO TEÓRICO ESPECÍFICO**

### **2.3.1 IMPUESTO A LA RENTA**

Según Villegas (2002), refiriéndose al impuesto sobre la renta:

Impuesto es el tributo que paga el contribuyente al Estado sin generar contraprestación directa, es decir, el beneficio directo que el Estado reporta al contribuyente, tales como: las categorías cuarta y quinta del impuesto a la renta. el estado paga al estado que la ley considera que se genera Tributo solicitado por una persona en situación de obligación tributaria, que no es lo mismo que cualquier acto del gobierno relacionado con el pagador. (Villegas, El Impuesto a la Renta, 2002, pág. 157)

Villegas toma en cuenta dos hechos sobresalientes en su definición del impuesto a la renta, primero, la exigibilidad del impuesto, el derecho del estado a ser obligado a pagarlo; Normas.

### **2.3.2. NIIF 15 Y SU IMPACTO EN EL IMPUESTO DE LA RENTA**

Según Bravo (2002), refiere, en lo que respecta a NIIF 15 e impacto al

Impuesto a la Renta:

El impuesto sobre la renta es un impuesto que grava directamente la renta como forma de riqueza. Es decir, los impuestos anteriores se gravan en función de que las rentas se obtengan o generen de fuentes pasivas (capital), fuentes activas (asalariados o trabajo independiente) o fuentes mixtas (realización de actividades empresariales = capital + trabajo). Así, en la NIIF 15, la celebración de un contrato no grava a efectos del impuesto sobre la renta, pero las rentas obtenidas o generadas a través de la creación y ejecución de obligaciones contractuales, en el caso de actividades empresariales, están sujetas a tributación en relación con la generación de renta. Impuestos netos sobre honorarios y costos.

Por tanto, el hecho imponible del impuesto sobre la renta es un hecho jurídico complejo (no un acto o negocio jurídico) con relevancia económica, que, como ya hemos señalado, encuentra de alguna manera un apoyo concreto en la manifestación de la riqueza inmediata en su asociación Renta encontrada en un aspecto material hipotético se llama ingreso, pero requiere el consentimiento de otros aspectos, es decir, personal, espacial y temporal, para ser elegible para impuestos. (Bravo, 2002, págs. 63-64)

Bravo aclaró que es importante señalar que los hechos imponibles del impuesto a la renta se relacionan con el impacto del contrato, no con el contrato en sí.

### 2.3.3. IMPACTO TRIBUTARIO

Según Jorratt (2010), refiere, en lo que respecta al Impacto Tributario:

Primero, un objetivo importante del sistema tributario es recaudar los ingresos necesarios para financiar el gasto público. Todo ciudadano debe aportar una parte, ya sea en consumo o riqueza, que se utilizará para financiar bienes públicos, gastos sociales u otras actividades que tengan un impacto económico positivo en la sociedad. Sin embargo, el método de recolección no importa. Las estructuras tributarias también requieren ciertos atributos, como eficiencia, equidad y simplicidad. Eficiencia significa que los impuestos deben interferir lo menos posible con la toma de decisiones de las personas. La equidad tiene un doble significado: horizontal y vertical. Los impuestos deben ser justos horizontalmente, es decir, deben afectar por igual a personas con la misma capacidad de pago. Deben, a su vez, ser equitativos verticalmente, es decir, aquellos con mayor capacidad para pagar impuestos deben pagar proporcionalmente más impuestos. (Jorratt, 2010, págs. 6 - 7)

Jorratt prefiere estructuras fiscales simples a las complejas porque la simplicidad reduce otros costos relacionados con los impuestos, como los costos administrativos y de cumplimiento, al tiempo que reduce el alcance de la evasión y elusión fiscal.

#### **2.3.4. NIIF 15 Y SU IMPACTO TRIBUTARIO**

Según De la Vega (2017), refiere, en lo que respecta a NIIF 15 y su Impacto Tributario:

Estas diferencias se acentúan cuando la normativa internacional se aplica a la normativa tributaria en su conjunto. En la misma ley del impuesto a la renta, a partir de su no publicación en el concepto de devengo, por ejemplo, la aplicación de la NIIF 15 regida por la base del devengo para el reconocimiento de ingresos y gastos, no existe requisito legal en la misma ley (LIR) Definiciones autónomas que permitan o sean complementarias a la doctrina, opinión y jurisprudencia de la administración tributaria. (Vega, 2017, pág. 1)

De la Vega señaló que, para la tributación, son las normas tributarias, en este caso la Ley del Impuesto sobre la Renta, las que definen el punto de partida para el reconocimiento de las rentas con base en el concepto de devengo. Este vacío nos señala dos caminos que podemos tomar: revisiones a la LIR y eventuales revisiones propuestas para dar contenido al concepto de devengo. De lo contrario, realice un análisis fiscal para incorporar y comprender las normas contables y los cambios a lo largo del tiempo.

## **CAPÍTULO III**

### **APLICACIONES PRÁCTICAS**

#### **3.1. APLICACIÓN PRÁCTICA N° 1 DE “INVERSIONES EDURTE SAC”**

##### **3.1.1. ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA APLICACIÓN DE LA NIIF 15 EN EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Y EN EL ESTADO DE RESULTADOS.**

Se presenta un caso práctico donde se analiza el impacto de la aplicación de la NIIF 15 al Estado de Situación Financiera y al Estado de Resultados. En un caso práctico se negocia la venta de suelo autorizado para entender mejor las diferencias que surgen al utilizar la NIIF 15.

### 1. La empresa "Inversiones Edurte S.A.C." inicia con las siguientes operaciones

Efectivo y Equivalentes de Efectivo	S/	90,000,000.00
Inmueble, Maquinaria y Equipos	S/	60,000.00
Capital Social	S/	90,060,000.00

2. Compra del terreno		
Cuyo precio del terreno asciende	S/	12,012,000.00

3. La empresa vende:		
El precio pactado por la venta del terreno habilitado	S/	73,942,000.00

Pagaderos en 3 años con un interés de 3%

Año	Capital	Amortización	Interés	Cuota
1	73,942,000.00	23,922,482.12	2,218,260.00	26,140,742.12
2	50,019,517.88	24,640,156.59	1,500,585.54	26,140,742.12
3	25,379,361.29	25,379,361.29	761,380.84	26,140,742.12

4. Los proveedores realizan un pago inicial por:		
Separación del terreno habilitado	S/	26,140,712.00

5. El costo es:		
Cuyo costo del terreno habilitado	S/	45,048,607.07

6. Gasto de depreciación:	S/	18,000.00
---------------------------	----	-----------

En esta ocasión si se está cumpliendo los 5 pasos de la NIIF 15 porque está estableciendo montos reales y verdaderos.

### 3.1.2. ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Como se puede observar en la Tabla N° 1, con esta información podremos comparar los resultados financieros comparativos de las entidades que se listan a continuación, en un horizonte de 3 años, se puede observar que al aplicar la NIC 18 y la NIIF 15, en diferentes resultados diferentes se muestran en diferentes escenarios.

A su vez, apreciaremos los diferentes resultados que nos dará en los tres ejercicios presentados en el balance, cuenta de resultados y demás elementos contables.

Como se muestra abajo:

### Cuadro 1 Estados Financieros

#### Estado de Situación Financiera

ACTIVO	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3	
	NIC 18	NIIF 15	NIC 18	NIIF 15	NIC 18	NIIF 15
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>						
Efectivo equivalente a efectivo	101,134,742	97,604,667	117,275,484	113,745,409	113,484,419	113,484,419
Cuentas por cobrar comerciales	52,281,484	52,281,484	26,140,742	26,140,742	-	-
Existencia	21,012,000	2,366,711	31,012,000	12,366,711	63,392	63,392
Activo Diferido	1,770		3,540	1,770	-	1,770
<b>Total activo corriente</b>	<b>174,429,996</b>	<b>152,252,863</b>	<b>174,431,766</b>	<b>152,254,633</b>	<b>113,547,811</b>	<b>113,549,581</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>						
Inmuebles,maquinaria e equipo	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
Depreciación acumulada	-6,000	-6,000	-12,000	-12,000	-18,000	-18,000
<b>Total activo no corriente</b>	<b>54,000</b>	<b>54,000</b>	<b>48,000</b>	<b>48,000</b>	<b>42,000</b>	<b>42,000</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>174,483,996</b>	<b>152,306,863</b>	<b>174,479,766</b>	<b>152,302,633</b>	<b>113,589,811</b>	<b>113,591,581</b>

PASIVO Y PATRIMONIO	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3	
	NIC 18	NIIF 15	NIC 18	NIIF 15	NIC 18	NIIF 15
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
Tributo por Pagar		-	-	-		
Otras Cuentas por Pagar	6,006,000	6,006,000	6,006,000	6,006,000	-	-
Venta Diferida					-	-
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>6,006,000</b>	<b>6,006,000</b>	<b>6,006,000</b>	<b>6,006,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>						
Venta Diferida	78,422,226	47,804,581	78,422,226	47,804,581	-	-
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>78,422,226</b>	<b>47,804,581</b>	<b>78,422,226</b>	<b>47,804,581</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
Capital	90,060,000	90,060,000	90,060,000	90,060,000	90,060,000	90,060,000
Resultado del ejercicio	-4,230	8,436,281	-8,460	8,432,051	23,529,811	23,531,581
<b>Total patrimonio</b>	<b>90,055,770</b>	<b>98,496,281</b>	<b>90,051,540</b>	<b>98,492,051</b>	<b>113,589,811</b>	<b>113,591,581</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>174,483,996</b>	<b>152,306,863</b>	<b>174,479,766</b>	<b>152,302,633</b>	<b>113,589,811</b>	<b>113,591,581</b>

Fuente: Elaboración Propia

## Estado de Resultado Integral (naturaleza)

DETALLE	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3	
	NIC 18	NIIF 15	NIC 18	NIIF 15	NIC 18	NIIF 15
Ventas	-	30,617,645	-	-	78,422,226	47,804,581
Costo de Produccion	-	-18,645,289	-	-	-45,028,608	-26,383,319
<b>Total Produccion</b>	-	<b>11,972,357</b>	-	-	<b>33,393,619</b>	<b>21,421,262</b>
Compras	-	-	-	-	-	-
Servicio prestado por tercero	-	-	-	-	-	-
<b>Valor agregado</b>	-	<b>11,972,357</b>	-	-	<b>33,393,619</b>	<b>21,421,262</b>
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-
Otros gastos de gestion	-	-	-	-	-	-
<b>Excedente o insuficiencia bruto e</b>	-	<b>11,972,357</b>	-	-	<b>33,393,619</b>	<b>21,421,262</b>
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-
Estimasio y provision del ejercicio	-6,000	-6,000	-6,000	-6,000	-6,000	-6,000
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-6,000</b>	<b>11,966,357</b>	<b>-6,000</b>	<b>-6,000</b>	<b>33,387,619</b>	<b>21,415,262</b>
Perdida Tributaria	-	-	-	-	-12,000	-6,000
Resultado Antes de Impuesto	-6,000	11,966,357	-6,000	-6,000	33,375,619	21,409,262
Impuesto a la renta diferida	1,770	-	1,770	1,770	-3,540	-
Impuesto a la renta corriente	-	-3,530,075	-	-	-9,845,808	-6,315,732
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-4,230</b>	<b>8,436,281</b>	<b>-4,230</b>	<b>-4,230</b>	<b>23,538,271</b>	<b>15,099,530</b>

Fuente: Elaboración propia

En esta ocasión se está haciendo una comparativa entre los gastos de NIC 18 y NIIF 15 de la empresa, haciendo pensar, que norma se puede aplicar mejor, cabe recalcar que este caso práctico es de un horizonte de 3 años.

### 3.1.3. ANÁLISIS DE OTROS INDICADORES

Determinación: Capital de Trabajo, Patrimonio y Liquidez y Retorno del Capital El propósito de esto fue ver si estas métricas también cambian con la aplicación de normas contables y financieras y los hallazgos son los siguientes: Capital de Trabajo: Al momento de la investigación 18 y las normas NIIF 15 para capital de trabajo, los estados financieros proyectados muestran, como se muestra en la Tabla 2, capital de trabajo, manteniendo constante toda la otra información, la opción 1 facilita.

Cuadro N° 2 Capital de Trabajo

Evolución del Capital de Trabajo

CAPITAL DE TRABAJO	Año 1	Año 2	Año 3	TOTAL
ESCENARIO 1: NIC 18	168,423,996	168,425,766	113,547,811	450,397,574
ESCENARIO 2: NIIF 15	146,246,863	146,248,633	113,549,581	406,045,076

Fuente: Elaboración propia

La diferencia se puede ver desde el año 1, decimos que al aplicar la NIIF 15 afecta la entrada de su vigencia, tendremos menos capital de trabajo, esta tabla número 2 nos da una idea de lo planteado.

La diferencia se aprecia, la NIC 18 especifica el 100% de los contratos de compraventa de terrenos como ventas diferidas, con gastos y costos registrados como activos separados de los pagos emitidos, mientras que la NIIF 15 reconoce como ingresos y costos del primer período, los derivados de impuestos también pagados.

Por lo tanto, decimos que la opción 1 tiene mejor capital de trabajo que la opción 2. 130

Liquidez: Al analizar la liquidez de los puestos de trabajo resultantes de la aplicación de la NIC 18 y la NIIF 15, se espera que los estados financieros muestren en el Cuadro N°3 que la liquidez manteniendo constantes las variables hace más conveniente el Escenario 1.

### Cuadro N° 3 Liquidez

Liquidez en los distintos escenarios

<b>DISPONIBLE</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>TOTAL</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>101,134,742</b>	<b>117,275,484</b>	<b>113,484,419</b>	<b>331,894,645</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>97,604,667</b>	<b>113,745,409</b>	<b>113,484,419</b>	<b>324,834,495</b>

Fuente: Elaboración propia

La diferencia se aprecia, la NIC 18 muestra una mayor disponibilidad de liquidez donde no reconoce ingresos por los cuales no se paga impuesto, mientras que la NIIF 15 reconoce un ingreso proporcional por el cual se paga

el impuesto correspondiente, hecho que conduce a la liquidez. Por lo tanto, decimos que la liquidez del Escenario 1 es mejor que la del Escenario 2. Solvencia patrimonial: Nuevamente, este indicador evalúa qué escenario es mejor, en un análisis comparativo de NIC 18 y NIIF 15, se puede visualizar que muestra mejores resultados en el caso anterior, se muestra en la Tabla N° 4 visualizada en:

#### Cuadro N° 4 Solvencia Patrimonial

##### Variación de la Solvencia Patrimonial

<b>DEUDA PATRIMONIO : PASIVO TOTAL/PATRIMONIO</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>0.94</b>	<b>0.94</b>	<b>-</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>0.55</b>	<b>0.55</b>	<b>-</b>

<b>RAZON DE DEUDA :PASIVO T./ACTIVO T</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>48%</b>	<b>48%</b>	<b>-</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>35%</b>	<b>35%</b>	<b>-</b>

<b>SOLVENCIA TOTAL : ACTIVO TOTAL /DEUDA TOTAL</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>2.07</b>	<b>2.07</b>	<b>-</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>2.83</b>	<b>2.83</b>	<b>-</b>

Fuente: Elaboración propia

Al evaluar la solvencia del patrimonio en diferentes escenarios, para la NIC 18 tiene un mayor impacto en la solvencia ya que las ventas se tratan como transacciones diferidas, mientras que la NIIF 15 reconoce las ventas como ingresos a prorrata, lo que resulta en una reducción.

Por lo tanto, la solvencia total muestra que habrá un impacto en las medidas

financieras al ingresar a la NIIF 15, y para la NIC 18, la solvencia será menor a medida que las tarifas y los costos se registren como activos, es decir, pagos de impuestos. Mientras que la NIIF 15 reconoció los ingresos que proporcionó y pagó su impuesto.

Rentabilidad de Ventas Netas (Margen Neto): El propósito es analizar la rentabilidad a partir del criterio de utilidad, y determinar el margen de utilidad neta en dos casos, los resultados se muestran en la Tabla 5. El caso 2 es conveniente.

#### Cuadro N° 5 Rentabilidad

Evolución de rentabilidad distintos escenarios

<b>REN PATRIMONIO (ROE): U.NETA/PATRIMONIO</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Total</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	0%	0%	19%	19%
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	9%	0%	13%	22%

<b>RENTABILIDAD NETA SOBRE VENTAS: U.NETA/VENTAS</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Total</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	0%	0%	30%	30%
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	28%	0%	32%	59%

Fuente: Elaboración propia

Del contexto de la simulación, el Escenario 1 muestra mejores resultados en el Año 3 y el Escenario 2 muestra mejores resultados en los Años 1 y 3, por lo que podemos mostrar que la entrada en vigor de la NIIF 15 afectará el indicador de Rentabilidad.

Desde una perspectiva de tiempo, financieramente decimos que la rentabilidad es mejor que la opción 2.

Valor presente del proyecto: El propósito es analizar la inversión a partir del VAN estándar, y determinar los indicadores en dos escenarios, los resultados

se muestran en la Tabla 6, siendo conveniente el escenario 1.

Cuadro N° 6 Valor presente del proyecto

Evolución de inversión del proyecto de los distintos escenarios

12% Tasa des.

VAN	0	1	2	3
ESCENARIO 1: NIC 18	-90,000,000	101,134,742	117,275,484	113,484,419
ESCENARIO 2: NIIF 15	-90,000,000	97,604,667	113,745,409	113,484,419
FACTOR DESCUENTO	100.0%	89.3%	79.7%	71.2%
VALOR PRESENTE NIC 18	-90,000,000	90,298,877	93,491,298	80,775,968
VALOR PRESENTE NIIF 15	-90,000,000	87,147,024	90,677,144	80,775,968
<b>VAN NIC 18</b>	<b>174,566,143</b>			
<b>VAN NIIF 15</b>	<b>168,600,135</b>			

Fuente: Elaboración propia

Entonces decimos que el VAN de la inversión en este momento es mejor en el Escenario #1. Nos conviene invertir en el Escenario 1, es el más rentable.

Valor presente – Tributo

12% Tasa des.

VAN	1	2	3	TOTAL
ESCENARIO 1: NIC 18	-	-	9,845,808	9,845,808
ESCENARIO 2: NIIF 15	3,530,075	-	6,315,732	9,845,808
FACTOR DESCUENTO	89.3%	79.7%	71.2%	
VALOR PRESENTE NIC 18	-	-	7,008,051	
VALOR PRESENTE NIIF 15	3,151,853	-	4,495,414	
<b>VAN NIC 18</b>	<b>7,008,051</b>			
<b>VAN NIIF 15</b>	<b>7,647,266</b>			

Fuente: Elaboración propia

### 3.1.4. ANÁLISIS COMPARATIVOS DE LA NIC 18 VS NIIF 15

Con el fin de comparar los diferentes tratamientos contables y fiscales asignados desde la perspectiva de la NIC 18 vs la NIIF 15, desarrollamos una serie de preguntas y las aplicamos a los expertos fiscales debido a las

diferencias en la legislación vigente.

El cuestionario puede corroborar los resultados del análisis comparativo de la legislación y, asimismo, puede profundizar en los mecanismos que aplican a la entrada en vigor de la NIIF 15. A continuación, detallamos el tratamiento contable y fiscal de ambas normas.

Como se muestra en la Tabla 7 a continuación, la aplicación de la NIC 18 a las empresas inmobiliarias tendrá un impacto en la entrada en vigor de la NIIF 15, avanzando en el propósito contable y la forma de reconocimiento de los ingresos para los tributarios.

#### Cuadro N° 7 Evolución de Ingreso

Evolución en adelantar la forma de reconocimiento de ingreso

INGRESO	Año 1	Año 2	Año 3	Total
ESCENARIO 1: NIC 18	0	0	78,422,226	78,422,226
ESCENARIO 2: NIIF 15	30,617,645	0	47,804,581	78,422,226

Fuente: Elaboración propia

Para los escenarios de muestra aplicando NIIF 15, donde los ingresos se reconocen en los Años 1 y 3, y NIC 18 en el Año 3, la suma de los dos escenarios es la misma en términos nominales, mientras que sus valores presentes cambian.

En el Cuadro N°8 se resume la determinación del impuesto a la renta anual desde la perspectiva de aplicar el principio del devengo de la NIC 18 y la NIIF 15.

## Cuadro N° 8 Evolución del Impuesto a la Renta

### Evolución del cálculo del Impuesto a la Renta

<b>IPTO. RENTA CORRIENTE</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Total</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9,845,808</b>	<b>9,845,808</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>3,530,075</b>	<b>0</b>	<b>6,315,732</b>	<b>9,845,808</b>

Fuente: Elaboración propia

En cuanto a los escenarios, bajo la NIIF 15, el impuesto a las ganancias anual se paga en los años 1 y 2, mientras que en la NIC 18, el impuesto se paga en el año 3. Se ha observado que, en valor nominal, los impuestos son iguales. cambio en el valor presente.

Continuando con la evaluación del tratamiento de los ingresos diferidos bajo circunstancias especiales, presento la Tabla 9, donde se observan los montos calculados de los ingresos diferidos:

## Cuadro N° 9 Evolución de la renta diferida

### Evolución de la renta diferida

<b>IPTO. RENTA DIFERIDA</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>1,770</b>	<b>1,770</b>	<b>-3,540</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>0</b>	<b>1,770</b>	<b>-1,770</b>

Fuente: Elaboración propia

Con base en la encuesta de la NIC 18, se puede determinar que el cálculo de ingresos diferidos se obtiene en el Año 1, Año 2 y Año 3. Los ingresos diferidos se determinan en los años 2 y 3 cuando se aplica la NIIF 15.

### **3.2. APLICACIÓN PRÁCTICA N° 2 DE “INVERSIONES EDURTE S.A.C.”**

#### **3.2.1. PREVENTA EN PLANOS DE UN DEPARTAMENTO, INCLUIDO EL ESPACIO PARA UN ESTACIONAMIENTO Y UN ESPACIO PARA DEPÓSITO**

El 1 de mayo de 2019, la inmobiliaria Inversiones Edurte SAC y el cliente Renzo Vergara López firmaron un contrato de compraventa en efectivo, en el que se comprometían a vender un apartamento de pantalla plana de 52 metros cuadrados. En el tercer piso de Torres del Sol, Tomás Guido jirón en la colonia Lince. El precio del apartamento es de S/. 380.000,00 más IGV, incluye 2 dormitorios, 1 salón, 1 cocina, 1 cuarto de lavado, 2 baños y 1 terraza, el área específica se especifica en el contrato.

Asimismo, el contrato incluye la entrega de un aparcamiento simple de 12,5 metros cuadrados y un trastero de 2,45 metros cuadrados para un vehículo, ambos ubicados en la tercera planta sótano del edificio. Cabe señalar que debido a la independencia del registro público y del proceso de inscripción, los dos últimos bienes serán entregados dos meses después de la entrega del departamento. Como obsequio por la compra de un paquete promocional, la empresa entrega a los clientes una cocina equipada con heladera pequeña, anafe eléctrico, campana extractora simple y gabinetes de melamina, los cuales se entregan al momento de la entrega del departamento.

El contrato celebrado por las partes y la información relevante proporcionada en la lista de precios de Inversiones Edurte SAC para la confirmación y presentación de la operación de venta en la contabilidad del vendedor indica que el precio independiente de cada elemento de la transacción, según se

indica en el párrafo anterior párrafo, es el siguiente:

Plazo de entrega de la vivienda: Dieciocho meses desde la fecha de firma del contrato

Precio independiente del sector: S/. 350.700

Precio Estacionamiento Independiente: S/.37,550

Precio depósito independiente: S/. 10,000

Precio cocina independiente: S/.6,000

Precios no incluyen IGV.

<b>TRANSACCIÓN SEGÚN CONTRATO</b>		<b>380,000</b>		
<b>PLAZO PARA ENTREGA DEL DEPARTAMENTO</b>		<b>18 MESES DESDE FIRMA DE ACTA</b>		
<b>PLAZO PARA ENTREGA ESTACIONAMIENTO Y DEPÓSITO</b>		<b>2 MESES DESPUÉS DE ENTREGA DE DPTO</b>		
<b>OBLIGACIONES DE DESEMPEÑO</b>	<b>PRECIOS INDEPENDIENTES</b>	<b>DETERMINACIÓN DE LA PROPORCIÓN</b>	<b>DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DE LA TRANSACCIÓN</b>	<b>COSTO DE VENTA</b>
VENTA DEL DEPARTAMENTO FLAT	350,700	94.00%	329,662	100,000
VENTA DE ESTACIONAMIENTO	37,550	94.00%	35,297	10,000
VENTA DE DEPÓSITO	10,000	94.00%	9,400	5,000
OBSEQUIO COCINA AMOBLADA	6,000	94.00%	5,640	5,000
<b>TOTAL</b>	<b>404,250</b>		<b>380,000</b>	<b>120,000</b>

<b>RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO:</b>		
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	414,200	
IGV		34,200
PASIVO DEL CONTRATO		380,000
01/05/2019 POR EL RECONOCIMIENTO DE LA VENTA DEL CONTRATO		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	414,200	
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES		414,200
01/05/2019 POR LA ENTRADA DE DINERO		
<b>RECONOCIMIENTO DEL PRIMER PAGO:</b>		
INVENTARIO	57,500	
IGV	10,350	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO		67,850
01/06/2019 POR EL PRIMER PAGO DEL 50% AL CONTRATISTA		
<b>RECONOCIMIENTO DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO:</b>		
ACTIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO	112,100	
TRIBUTOS POR PAGAR		112,100
31/12/2019 POR EL RECONOCIMIENTO DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO		
<b>RECONOCIMIENTO DEL SEGUNDO PAGO:</b>		
INVENTARIO	57,500	
IGV	10,350	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO		67,850
30/09/2020 POR EL SEGUNDO PAGO DEL 50% AL CONTRATISTA		
<b>RECONOCIMIENTO AL ENTREGAR EL DEPARTAMENTO Y COCINA AMOBLADA</b>		
PASIVO DEL CONTRATO	335,302	
INGRESO POR VENTA DE DEPARTAMENTO		329,662
INGRESO POR VENTA DE COCINA AMOBLADA		5,640
01/11/2020 POR EL RECONOCIMIENTO DEL INGRESO AL ENTREGAR EL DPTO A LOS 18 MESES		
COSTO DE VENTAS	100,000	
INVENTARIO (DEPARTAMENTO)		100,000
01/11/2020 POR EL RECONOCIMIENTO DEL COSTO DE VENTA		
<b>RECONOCIMIENTO AL ENTREGAR EL ESTACIONAMIENTO Y DEPÓSITO</b>		
PASIVO DEL CONTRATO	44,698	
INGRESO POR VENTA DE ESTACIONAMIENTO		35,297
INGRESO POR VENTA DE DEPÓSITO		9,400
01/01/2021 POR EL RECONOCIMIENTO DEL INGRESO AL ENTREGAR LOS BIENES 2 MESES DESPUÉS		
COSTO DE VENTAS	15,000	
INVENTARIO (ESTACIONAMIENTO)		10,000
INVENTARIO (DEPÓSITO)		5,000
01/01/2021 POR EL RECONOCIMIENTO DEL COSTO DE VENTA		

### **3.2.2. PREVENTA EN PLANOS EN UN DEPARTAMENTO, Y LA POSTERIOR VENTA DE UN ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO Y UN ESPACIO PARA DEPÓSITO**

El 1 de mayo de 2019, Inversiones Edurte SAC firmó un contrato de compraventa con el cliente Renzo Vergara López en efectivo para la entrega de un apartamento de 52 m<sup>2</sup> en el tercer piso de Torres del Sol en Tomás. Guido jirón, distrito de Lins. El apartamento tiene un precio de S/.350,700.00

más IGV e incluye 2 dormitorios, 1 sala, 1 cocina, 1 cuarto de lavado, 2 baños y 1 terraza, cuyo tamaño se especifica en el contrato.

Luego de la entrega del departamento, el cliente decidió comprar un simple estacionamiento de 12.5 m<sup>2</sup> en S/. 37,550.00 más 2.45m<sup>2</sup> de depósito para IGV y S/. 10.000,00 más IGV, ambos ubicados en el tercer sótano del edificio.

Las unidades serán entregadas dentro de los dos meses siguientes a la fecha de entrega del condominio, una vez realizados los trámites legales correspondientes.

El contrato celebrado por las partes y la información relevante proporcionada en la lista de precios de Inversiones Edurte SAC para la confirmación y presentación de la operación de venta en la contabilidad del vendedor indica que el precio independiente de cada elemento de la transacción, según se indica en el párrafo anterior párrafo, es el siguiente:

Plazo de entrega de la vivienda: Dieciocho meses desde la fecha de firma del contrato

Plazo de entrega de plaza de parking y fianza: Dos meses a partir de la fecha de entrega de la vivienda

Precio independiente del sector: S/. 350.700

Precio Estacionamiento Independiente: S/.37,550

Precio depósito independiente: S/. 10,000

Precios no incluyen IGV.

<b>TRANSACCIÓN SEGÚN CONTRATO</b>		<b>350,700</b>	
<b>PLAZO PARA ENTREGA DEL DEPARTAMENTO</b>		<b>18 MESES DESDE FIRMA DE ACTA</b>	
<b>OBLIGACIONES DE DESEMPEÑO</b>	<b>PRECIOS INDEPENDIENTES</b>	<b>PRECIO DE LA TRANSACCIÓN</b>	<b>COSTO DE VENTA</b>
VENTA DEL DEPARTAMENTO FLAT	350,700	350,700	100,000
<b>TOTAL</b>	<b>350,700</b>	<b>350,700</b>	<b>100,000</b>

<b>RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO:</b>		
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	382,263	
IGV		31,563
PASIVO DEL CONTRATO		350,700
01/05/2019 POR EL RECONOCIMIENTO DE LA VENTA DEL CONTRATO		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	382,263	
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES		382,263
01/05/2019 POR LA ENTRADA DE DINERO		
<b>RECONOCIMIENTO DEL PRIMER PAGO:</b>		
INVENTARIO	57,500	
IGV	10,350	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO		67,850
01/06/2019 POR EL PRIMER PAGO DEL 50% AL CONTRATISTA		
<b>RECONOCIMIENTO DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO:</b>		
ACTIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO	103,457	
TRIBUTOS POR PAGAR		103,457
31/12/2019 POR EL RECONOCIMIENTO DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO		
<b>RECONOCIMIENTO DEL SEGUNDO PAGO:</b>		
INVENTARIO	57,500	
IGV	10,350	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO		67,850
30/09/2020 POR EL SEGUNDO PAGO DEL 50% AL CONTRATISTA		
<b>RECONOCIMIENTO AL ENTREGAR EL BIEN:</b>		
PASIVO DEL CONTRATO	350,700	
INGRESO POR VENTA DEPARTAMENTO		350,700
01/11/2020 POR EL RECONOCIMIENTO DEL INGRESO AL ENTREGAR LOS BIENES A LOS 18 MESES		
COSTO DE VENTAS	100,000	
INVENTARIO (DEPARTAMENTO)		100,000
01/11/2020 POR EL RECONOCIMIENTO DEL COSTO DEL DEPARTAMENTO		
<b>RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO 2:</b>		
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	51,830	
IGV		4,280
PASIVO DEL CONTRATO		47,550
01/11/2020 POR EL RECONOCIMIENTO DE LA VENTA DEL CONTRATO		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	51,830	
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES		51,830
01/11/2020 POR LA ENTRADA DE DINERO		
<b>RECONOCIMIENTO DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO:</b>		
ACTIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO	14,027	
TRIBUTOS POR PAGAR		14,027
31/12/2020 POR EL RECONOCIMIENTO DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO		
<b>RECONOCIMIENTO AL ENTREGAR EL BIEN:</b>		
PASIVO DEL CONTRATO	47,550	
INGRESO POR VENTA ESTACIONAMIENTO		37,550
INGRESO POR VENTA DEPÓSITO		10,000
01/01/2021 POR EL RECONOCIMIENTO DEL INGRESO AL ENTREGAR LOS BIENES A LOS 2 MESES		
COSTO DE VENTAS	15,000	
INVENTARIO (ESTACIONAMIENTO)		10,000
INGRESO POR VENTA DEPÓSITO		5,000
01/01/2021 POR EL RECONOCIMIENTO DEL COSTO DEL ESTACIONAMIENTO Y DEPÓSITO		

<b>TRANSACCIÓN SEGÚN CONTRATO</b>		<b>47,550</b>	
<b>PLAZO PARA ENTREGA ESTACIONAMIENTO Y DEPÓSITO</b>		<b>2 MESES DESPUÉS DE ENTREGA DE DPTO</b>	
<b>OBLIGACIONES DE DESEMPEÑO</b>	<b>PRECIOS INDEPENDIENTES</b>	<b>PRECIO DE LA TRANSACCIÓN</b>	<b>COSTO DE VENTA</b>
VENTA DE ESTACIONAMIENTO	37,550	37,550	10,000
VENTA DE DEPÓSITO	10,000	10,000	5,000
<b>TOTAL</b>	<b>47,550</b>	<b>47,550</b>	<b>15,000</b>

### 3.2.3. PREVENTA EN CONSTRUCCIÓN DE UN DEPARTAMENTO, INCLUIDO EL ESPACIO PARA UN ESTACIONAMIENTO Y UN ESPACIO PARA EL DEPÓSITO

El 1 de julio de 2019, Inversiones Edurte SAC firmó contrato de compraventa con el cliente Renzo Vergara López en efectivo para la entrega de un

apartamento en construcción de 52 m<sup>2</sup> en el tercer piso de Torres del Sol, en Tomás Guido jirón, comuna de Lince. El precio del apartamento es de S/. 395.200,00 más IGV, incluido 2 habitaciones 1 sala 1 cocina 1 cuarto de lavado 2 baños 1 terraza, el área específica se acuerda en el contrato.

Asimismo, el contrato incluye la entrega de un aparcamiento simple de 12,5 metros cuadrados y un trastero de 2,45 metros cuadrados para un vehículo, ambos ubicados en la tercera planta sótano del edificio. Cabe señalar que, debido a la independencia del registro público y el procedimiento de registro, los dos últimos envíos se entregarán dos meses después de la entrega del departamento.

Como obsequio por la compra de un paquete promocional, la empresa pone a disposición de los clientes una cocina amueblada con un pequeño frigorífico, vitrocerámica, campana extractora sencilla y muebles de melamina. La información relevante proporcionada en el contrato entre las partes y la lista de precios de Inversiones Edurte SAC para el reconocimiento y presentación de las operaciones de compraventa en la contabilidad del vendedor indica que el precio independiente de cada elemento de la operación, tal como se describe en el párrafo anterior, es el siguiente: declaró:  
Plazo de entrega de la vivienda: quince meses desde la fecha de firma del contrato.

Precio independiente del sector: S/. 360,300

Precio Estacionamiento Independiente: S/.38,150

Precio depósito independiente: S/. 11,000

Precio cocina independiente: S/.6,000

Precios no incluyen IGV.

<b>TRANSACCIÓN SEGÚN CONTRATO</b>		<b>395,200</b>		
<b>PLAZO PARA ENTREGA DEL DEPARTAMENTO</b>		<b>15 MESES DESDE FIRMA DE ACTA</b>		
<b>PLAZO PARA ENTREGA ESTACIONAMIENTO Y DEPÓSITO</b>		<b>2 MESES DESPUÉS DE ENTREGA DE DPTO</b>		
<b>OBLIGACIONES DE DESEMPEÑO</b>	<b>PRECIOS INDEPENDIENTES</b>	<b>DETERMINACIÓN DE LA PROPORCIÓN</b>	<b>DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO DE LA TRANSACCIÓN</b>	<b>COSTO DE VENTA</b>
VENTA DEL DEPARTAMENTO FLAT	360,300	95.13%	342,738	100,000
VENTA DE ESTACIONAMIENTO	38,150	95.13%	36,290	10,000
VENTA DE DEPÓSITO	11,000	95.13%	10,464	5,000
OBSEQUIO COCINA AMOBLADA	6,000	95.13%	5,708	5,000
<b>TOTAL</b>	<b>415,450</b>		<b>395,200</b>	<b>120,000</b>

<b>RECONOCIMIENTO DEL PRIMER PAGO:</b>				
INVENTARIO		57,500		
IGV		10,350		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO				67,850
01/06/2019 POR EL PRIMER PAGO DEL 50% AL CONTRATISTA				
<b>RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO:</b>				
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES		430,768		
IGV				35,568
PASIVO DEL CONTRATO				395,200
01/07/2019 POR EL RECONOCIMIENTO DE LA VENTA DEL CONTRATO				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO		430,768		
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES				430,768
01/07/2019 POR LA ENTRADA DE DINERO				
<b>RECONOCIMIENTO DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO:</b>				
ACTIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO		116,584		
TRIBUTOS POR PAGAR				116,584
31/12/2019 POR EL RECONOCIMIENTO DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO				
<b>RECONOCIMIENTO DEL SEGUNDO PAGO:</b>				
INVENTARIO		57,500		
IGV		10,350		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO				67,850
30/09/2020 POR EL SEGUNDO PAGO DEL 50% AL CONTRATISTA				
<b>RECONOCIMIENTO AL ENTREGAR EL BIEN:</b>				
PASIVO DEL CONTRATO		348,446		
INGRESO POR VENTA DEPARTAMENTO				342,738
INGRESO POR VENTA DE COCINA AMOBLADA				5,708
01/10/2020 POR EL RECONOCIMIENTO DEL INGRESO AL ENTREGAR LOS BIENES A LOS 15 MESES				
COSTO DE VENTAS		100,000		
INVENTARIO (DEPARTAMENTO)				100,000
01/10/2020 POR EL COSTO DE VENTA				
<b>RECONOCIMIENTO AL ENTREGAR EL BIEN:</b>				
PASIVO DEL CONTRATO		46,754		
INGRESO POR VENTA ESTACIONAMIENTO				36,290
INGRESO POR VENTA DEPÓSITO				10,464
01/12/2020 POR EL RECONOCIMIENTO DEL INGRESO AL ENTREGAR LOS BIENES 2 MESES DESPUÉS				
COSTO DE VENTAS		15,000		
INVENTARIO (ESTACIONAMIENTO)				10,000
INVENTARIO (DEPÓSITO)				5,000
01/12/2020 POR EL RECONOCIMIENTO DEL COSTO DE VENTA				

### 3.2.4. PREVENTA EN CONSTRUCCIÓN DE UN DEPARTAMENTO, Y LA POSTERIOR VENTA DE UN ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO Y PARA DEPÓSITO

El 1 de julio de 2019, Inversiones Edurte SAC firmó contrato de compraventa

con el cliente Renzo Vergara López en efectivo para la entrega de un apartamento en construcción de 52 m<sup>2</sup> en el tercer piso de Torres del Sol, en Tomás Guido jirón, comuna de Lince. El precio del apartamento es de S/. 360.300,00 más IGV, incluidos 2 dormitorios, 1 salón, 1 cocina, 1 lavadero, 2 baños y 1 terraza, cuyo tamaño se especifica en el contrato.

Luego de la entrega del departamento, el cliente decidió comprar un simple estacionamiento de 12.5 m<sup>2</sup> en S/. 38,150.00 más 2.45m<sup>2</sup> de depósito para IGV y S/. 11.000,00 más IGV, todos ubicados en el tercer sótano del edificio. Las unidades se entregarán dentro de los dos meses siguientes a la fecha de entrega departamental.

El contrato celebrado por las partes y la información relevante provista en la lista de precios de Inversiones Edurte SAC respecto del reconocimiento y presentación de la operación de venta en la contabilidad del vendedor indica que el precio independiente de cada elemento de la transacción, tal como se describe en el párrafo anterior, es el siguiente:

Plazo de entrega de la vivienda: quince meses desde la fecha de firma del contrato

Plazo de entrega de plaza de parking y fianza: Dos meses a partir de la fecha de entrega de la vivienda

Precio independiente del sector: S/. 360,300

Precio Estacionamiento Independiente: S/.38,150

Precio depósito independiente: S/. 11,000

Precios no incluyen IGV.

<b>TRANSACCIÓN SEGÚN CONTRATO</b>		<b>360,300</b>	
<b>PLAZO PARA ENTREGA DEL DEPARTAMENTO</b>		<b>15 MESES DESDE FIRMA DE ACTA</b>	
<b>OBLIGACIONES DE DESEMPEÑO</b>	<b>PRECIOS INDEPENDIENTES</b>	<b>PRECIO DE LA TRANSACCIÓN</b>	<b>COSTO DE VENTA</b>
VENTA DEL DEPARTAMENTO FLAT	360,300	360,300	100,000
<b>TOTAL</b>	<b>360,300</b>	<b>360,300</b>	<b>100,000</b>

<b>TRANSACCIÓN SEGÚN CONTRATO</b>		<b>49,150</b>	
<b>PLAZO PARA ENTREGA ESTACIONAMIENTO Y DEPÓSITO</b>		<b>2 MESES DESPUÉS DE ENTREGA DE DPTO</b>	
<b>OBLIGACIONES DE DESEMPEÑO</b>	<b>PRECIOS INDEPENDIENTES</b>	<b>PRECIO DE LA TRANSACCIÓN</b>	<b>COSTO DE VENTA</b>
VENTA DE ESTACIONAMIENTO	38,150	38,150	10,000
VENTA DE DEPÓSITO	11,000	11,000	5,000
<b>TOTAL</b>	<b>49,150</b>	<b>49,150</b>	<b>15,000</b>

<b>RECONOCIMIENTO DEL PRIMER PAGO:</b>			
INVENTARIO	57,500		
IGV	10,350		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO			67,850
01/06/2019 POR EL PRIMER PAGO DEL 50% AL CONTRATISTA			
<b>RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO 1:</b>			
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	392,727		
IGV			32,427
PASIVO DEL CONTRATO			360,300
01/07/2019 POR EL RECONOCIMIENTO DE LA VENTA DEL CONTRATO			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	392,727		
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES			392,727
01/07/2019 POR LA ENTRADA DE DINERO			
<b>RECONOCIMIENTO DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO:</b>			
ACTIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO	106,289		
TRIBUTOS POR PAGAR			106,289
31/12/2019 POR EL RECONOCIMIENTO DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO			
<b>RECONOCIMIENTO DEL SEGUNDO PAGO:</b>			
INVENTARIO	57,500		
IGV	10,350		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO			67,850
30/09/2020 POR EL SEGUNDO PAGO DEL 50% AL CONTRATISTA			
<b>RECONOCIMIENTO AL ENTREGAR EL BIEN:</b>			
PASIVO DEL CONTRATO	360,300		
INGRESO POR VENTA DEPARTAMENTO			360,300
01/10/2020 POR EL RECONOCIMIENTO DEL INGRESO AL ENTREGAR LOS BIENES A LOS 3 MESES			
COSTO DE VENTAS	100,000		
INVENTARIO (DEPARTAMENTO)			100,000
01/10/2020 POR EL RECONOCIMIENTO DEL COSTO DEL DEPARTAMENTO.			
<b>RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO 2:</b>			
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	53,574		
IGV			4,424
PASIVO DEL CONTRATO			49,150
01/10/2020 POR EL RECONOCIMIENTO DE LA VENTA DEL CONTRATO			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	53,574		
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES			53,574
01/10/2020 POR LA ENTRADA DE DINERO			
<b>RECONOCIMIENTO AL ENTREGAR EL BIEN:</b>			
PASIVO DEL CONTRATO	49,150		
INGRESO POR VENTA ESTACIONAMIENTO			38,150
INGRESO POR VENTA DEPÓSITO			11,000
01/12/2020 POR EL RECONOCIMIENTO DEL INGRESO AL ENTREGAR LOS BIENES A LOS 2 MESES			
COSTO DE VENTAS	15,000		
INVENTARIO (ESTACIONAMIENTO)			10,000
INVENTARIO (DEPÓSITO)			5,000
01/12/2020 POR EL RECONOCIMIENTO DEL COSTO DEL ESTACIONAMIENTO Y DEPÓSITO			

Los casos prácticos mencionados anteriormente cumplen con los 5 pasos de la NIIF 15, ya que hay un buen orden y detalle en los contratos.

## CONCLUSIONES

- Se aplicó e implementó la NIIF 15 dentro de la empresa para que esta norma le dé estabilidad en su futuro y sobre todo se encargará de medir y reconocer los ingresos de las actividades ordinarias.
- Se usó una correcta aplicación y/o implementación de la NIIF 15 dentro de la empresa, ya que se logró reducir o disminuir contingencias tributarias y fiscales, así como la erradicación de los errores de cálculos que están dentro de las bases de datos y sobre todo aumentó la rentabilidad de la empresa.
- Con los 5 pasos de la NIIF 15 llevaron a la empresa a tener mayores ingresos de una manera eficaz y oportuna, conjunto a estos pasos la empresa debe buscar y desarrollar el mejor esfuerzo posible para que no cierre sus puertas en un futuro muy cercano a causa de malas decisiones tomadas.

En función a la interrogante llego a la conclusión que es muy necesario implementar la NIIF 15 en la empresa inmobiliaria “Inversiones Edurte S.A.C.” para un buen control y reconocimiento en la contabilización de ingresos ordinarios, así también como las medidas adoptadas para su aplicación, la gestión y control para un buen sistema económico, tributario y financiero.

## RECOMENDACIONES

Se considera implementar controles internos que permitan la identificación adecuada de los contratos y sus obligaciones de desempeño asociadas, además los trabajadores deben ser más cuidadosos al firmar contratos para identificar los verdaderos beneficios de desempeño, ya que es importante analizar los términos del contrato para poder identificar cuándo se transfiere el control al cliente.

Se recomienda a las empresas inmobiliarias invertir en la capacitación permanente de sus colaboradores para implementar los lineamientos y normas contables vigentes entre los colaboradores, para lo cual se recomienda contar con políticas y procedimientos adecuados para involucrar a los empleados en estos cambios.

En cuanto a las implicaciones fiscales, se recomienda un análisis exhaustivo de las obligaciones de desempeño, estén o no reconocidas o identificadas de forma independiente. Ahora con la aplicación de la norma NIIF 15, Inversiones Eduрте S.A.C. tienen que determinar sus obligaciones de desempeño que, de ser mal entendidas, pueden derivar en un error de cálculo del impuesto y afectar así la liquidez de las empresas inmobiliarias.

Las áreas legal y tributaria de evaluación de contratos recomiendan un análisis profundo, ya que con la aplicación de la nueva norma se deberá prestar mayor atención a lo dispuesto en ciertas cláusulas que permitan identificar las obligaciones de desempeño y sus componentes variables, lo que afectará la reconocimiento y medición de ingresos y costos.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Barrantes, F. (2017) *TP Consultants. NIIF 15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*. Desayuno empresarial NIIF 15

BDO Perú, (2015). *NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes*.

<https://www.bdo.com.pe/es-pe/publicaciones/auditoria/niif-15-ingresos-de-contratos-con-clientes>

Bernal-Domínguez, D.; Amat-Salas, O.; (2012) *Anuario de ratios financieros sectoriales en México para análisis comparativo empresarial*.

<http://www.redalyc.org/html/461/46125172003/>

Bernardi, B., (2005) El contagio financiero en países emergentes. *Pensamiento & Gestión*.

<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=64601903>

Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2016). *NIIF 15 Perspectivas para la Construcción y Sector Inmobiliario*.

[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cl/Documents/real-estate/clbrochure\\_NIIF\\_15.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cl/Documents/real-estate/clbrochure_NIIF_15.pdf)

Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2016) Implementación del IFRS (NIIF) 15 Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes: *Una guía práctica para los problemas de implementación para el sector de productos y servicios industriales.*

[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2015%20Productos%20industriales%20\(ok\).pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2015%20Productos%20industriales%20(ok).pdf)

Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2018) Ingresos ordinarios provenientes de contratos con clientes. *Una guía para la NIIF 15.*

[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/pe/Documents/audit/Gu%C3%ADa%20Implementaci%C3%B3n%20IFRS%2015%20\(2018\).pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/pe/Documents/audit/Gu%C3%ADa%20Implementaci%C3%B3n%20IFRS%2015%20(2018).pdf)

IFRS Foundation. (2004). *NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.*

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publico/vigentes/nic/18\\_NIC.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publico/vigentes/nic/18_NIC.pdf)

IFRS Foundation. (2017). *NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.*

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publico/vigentes/niif/NIIF15\\_2014\\_v12112014.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publico/vigentes/niif/NIIF15_2014_v12112014.pdf)

Jorratt, M. (2010) Metodología para medir el impacto fiscal de los gastos tributarios subnacionales en Colombia. *Banco Interamericano de Desarrollo. Colombia.*

<http://www.iadb.org/wmsfiles/products/publications/documents/35259025.pdf>

Norma Internacional de Información Financiera 15. (2014) *Norma Internacional de Información Financiera 15.*

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_public/con\\_nor\\_co/vigentes/niif/NIIF152014\\_v12112014.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/vigentes/niif/NIIF152014_v12112014.pdf)

Vázquez N. y Díaz M., (2013) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFIFRS). Principios y ejercicios avanzados de contabilidad global. *Editorial Profit. Barcelona, España.*

Normas Internacionales de Información Financiera, (2021) *Libro Rojo Parte A.*

[https://cdn-content-b.mef.gob.pe/dgcp/con\\_nor\\_co/niif2021\\_A.php](https://cdn-content-b.mef.gob.pe/dgcp/con_nor_co/niif2021_A.php)

## ANEXOS

### OTROS DOCUMENTOS PROBATORIOS DE LA INFORMACIÓN CONTABLE DE LA EMPRESA INVERSIONES EDURTE S.A.C.

#### ANEXO - I

#### CUENTA 10 – CAJA Y BANCOS

Al 30 de noviembre de 2021

Cuenta	Denominación	SOLES
104101	Banco Continental soles	62,128
104102	Banco Continental dolares	1,376
104105	Banco de la Nacion - Detracciones	354
104107	Cta Residencial Santa Isabel ME	15,636
	<b>Total</b>	<b>79,495</b>

#### ANEXOS - II Y III

#### CUENTA 16 – CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS

Al 30 de noviembre de 2021

Cuenta	Denominación	SOLES
141101	Préstamos al personal- Jhonatan Briceño	708
141101	Préstamos al personal- Jorge Pacheco V.	20,506
141101	Préstamos al personal- Jose alan Andrade Obando	13,170
141101	Préstamos al personal- Kenny Paico Gonzales	1,100
142201	Préstamo Ernestina Lecaros Lopez	0
142201	Préstamo Carlos Taboada Lecaros	0
142202	Préstamo Ernestina Lecaros Lopez	4,791,067
161111	Laurie Ezeta Francisco Xavier	6,424
161111	Jhazmin Cory Madrid Martinez	63,935
161111	Murrillo Sotero Gabriela	3,500
161111	Caferma SAC	50,205
161111	Andamios y toldos	1,000
161111	Tale constructora	-10
161111	Cuentas por Cobrar Div - Malecon Montebello	4,150
161111	Residencial Rockowich	0
161111	Mab Ingenieria y Proyectos	5,324
161111	Residencial Ingenio SAC	1,173,731
161111	Residencial Riverside	0
161111	Residencial Ala Moana	0
161111	Residencial Triana SAC	0
161111	Residencial Costa Sur	0
161111	Residencial Parque San Martin	387,774
161111	Residencial Vigil	240,425
161111	Proyecto Residencial Madre Selva	89,754
161111	Grupo Tale SAC	2,948
161111	Tale Publicas SAC	500
161111	Tale Contratistas SAC	1,000
161111	Tale Inmobiliaria SAC	1,000
161111	Proyecto Chincha	3,200
161111	Fitbol	17,875
161112	Madrid Martinez Jhazmin Cory	84,111
161112	Caferma SAC	2,490
161112	Residencial Ingenio SAC	587,944
161112	Residencial Riverside SAC	0
161112	Residencial Triana SAC	0
161112	Residencial Costa Sur	0
161112	Residencial Parque San Martin SAC	78,167
161112	Residencial Vigil SAC	113,389
161112	Residencial Madre Selva	24,731
161112	Arbulu Arbulu Jose Carlos	945
161112	Javier Frigola Martinez	2,296
	Anticipo de proveedores	1,044,741
		<b>8,818,101</b>

## ANEXO - IV

### CUENTA 33 – INMUEBLE MAQUINARIA Y EQUIPOS

Al 30 de noviembre de 2021

	Cuenta	Denominación	Soles
	333111	Costo de Adquisición o Construcción	85,749
	334111	Costo Vehiculos Motorizados	384,468
	335111	Costo Muebles	5,093
	336111	Costo Equipo Computo	45,488
	33691	Costo Otros Equipos	48,314
	33913	Depreciación acumulada	-157,218
			<b>411,894</b>

## ANEXO - V

### CUENTA 38 - CARGAS DIFERIDAS

Al 30 de noviembre de 2021

	Denominación	Soles
	Entregas a rendir cuenta Avila Villafranca Jeampier andre	3,490
	Entregas a rendir cuenta Rodriguez Flores Giancarlos	122
	Entregas a rendir cuenta Guardia Rouillon Eduardo Eladio	3,905
	Entregas a rendir cuenta Rojas Custodio Miguel	49,206
	Entregas a rendir cuenta Pacheco Valenzuela Jorge Luis	8,151
	Entregas a rendir cuenta Albuja Balarezo César Alejandro	3,370
	Entregas a rendir cuenta Franklin Callupe Mateo	7,603
	Entregas a rendir cuenta Madrid Martinez Jhazmin Cory	598
	Entregas a rendir cuenta Arbulu Arbulu Jose Luis	160
	Entregas a rendir cuenta Lifoncio Mayón Yhony Filomeno	1,583
	Entregas a rendir cuenta Amaya Gallardo Milca	720
	Entregas a rendir cuenta Evelin Sanchez	8,736
	Entregas a rendir cuenta Gavidia Rojas Douglas	1,560
	Entregas a rendir cuenta Briceño Nieves Jonnathan	1,900
	Entregas a rendir cuenta Montilla Chirino Robert Jose	580
	Entregas a rendir Artificio Intex SAC	543
	Entregas a rendir Residencial Ala Moana	2,069
	Entregas a rendir a Ernestina Fernanda Lecaro Lopez	62,526
	Entregas a rendir a Lopez Lopez Sonia	1,500
	Entregas a rendir a Cortez Mendoza Eduardo Ulises	71
	Entregas a rendir a Jose Luis Alzamora Ponce de Leon	15,290
	Entregas a rendir a Carlos Fernando Taboada Lecaros	150,204
	Entregas a rendir a Sanchez Navarrete José Andres	86,877
	Entregas a rendir a Jose Alan Andrade Obando	36,792
	Entregas a rendir a Arbulu Arbulu Jose Carlos	1,380
	Entregas a rendir a Dipas Carrasco Cesar Juan	1,000
	Entregas a rendir a Avila Villafranca Jeampier Andre	750
	Entregas a rendir a Salazar Llanos Heber Tomas	1,100
	Entregas a rendir a Javier Frigola Martinez	39,215
	Entregas a rendir a Villafuerte Olazabal Jose Dani	1,500
	Entregas a rendir a Castañeda Peña Luis Antonio	848
	Entregas a rendir a Cano Lopez César Augusto	200
	Entregas a rendir a Proyecto Chincha	121
	Entregas a rendir a Garcia Goya Marta Isabel	1,500
	Entregas a rendir a José Luis Pacheco	25
	Entregas a rendir a Ponce de Leon Navarro Teresa	22,476
	Entregas a rendir a Purizaga Zavala Daniel	2,096
	Entregas a rendir a Ramirez Nieves Juan Gabriel	250
	Entregas a rendir a Carlos Taboada	150
	Entregas a rendir a Torres Bladimir	2,500
	Entregas a rendir a Trabajadores	111,596
	Entregas a rendir a Varios	-475,748
	Tributos por Aplicar	884,986
		<b>1,043,503</b>

## ANEXO - VI

### CUENTA 40 – TRIBUTOS POR PAGAR

Al 30 de noviembre de 2021

	Denominación	SOLES
401111	IGV - Cuenta Propia	445,708
401711	Renta de Tercera Categoría	232,651
40186	Impuesto temporal a los activos netos	60,752
162401	Reclamaciones a terceros- tributos	7,828
		<b>746,939</b>

## ANEXO - VII

### CUENTA 46 – CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

Al 30 de noviembre de 2021

	Denominación	SOLES
461101	Consortio F & L SAC	12,000
461101	Barbacoa Creativa SAC	68
461102	Prestamos de Mansilla Belleza - largo plazo	195,808
461102	Residencial Rockowich SAC	0
461102	Prestamos de José Luis Alzamora	165,424
461102	Prestamos Dulanto Carbajal Benjamin	168,800
461102	Prestamos Alomia Cavencia Martín	337,600
467101	Depositos Recibidos en Garantía	301,532.12
452102	Banco Continental - Leasing M.E.	-72,334
		<b>1,108,898</b>

## ANEXO - VIII

### CUENTA 49 – VENTA DIFERIDA

Al 30 de noviembre de 2021

	Denominación	SOLES
	RESIDENCIAL INGENIO	5,124,827
	RESIDENCIAL TRIANA	1,655,677
	RESIDENCIAL COSTA SUR	8,392,684
	RESIDENCIAL ALA MOANA	1,942,502
	RESIDENCIAL ROCKOWICH	0
	RESIDENCIAL RIVERSIDE	2,509,287
	Varios	149,812
		<b>19,774,789</b>

## ANEXO - IX

### CLASE 2 – CUENTAS EXISTENCIAS

Al 30 de noviembre de 2021

	Denominación	SOLES
231101	Productos en proceso	2,141,316
241101	Materias Primas para Obra Riverside	3,575,714
241102	Materias Primas para Obra Santa Isabel	797,870
241103	Materias Primas para Obra Triana	1,374,994
241104	Materias Primas para Obra Ala Moana	1,467,542
241105	Materias Primas para Obra Ingenio	1,899,879
241106	Materias Primas para Obra Costa Sur	5,350,238
241107	Materias Primas para Obra San Martin	331
241108	Materias Primas para Obra Vigil	1,237
		<b>16,609,123</b>

## ANEXO - X

### VENTAS

Al 30 de noviembre de 2021

	Denominación	SOLES
704101	Servicios de construcción Ala Moana	1,419,663
704101	Servicios de construcción Costa Sur	2,896,707
704101	Servicios de construcción Triana	3,105,542
704101	Servicios de construcción Ingenio	1,137,164
704101	Servicios de construcción Riverside	4,038,136
704101	Servicios de construcción Rockowich	239,407
	Varios	31,792
		<b>12,868,411</b>

## ANEXO - XI

### COSTO DE VENTAS

Al 30 de noviembre 2021

	Denominación	SOLES
694101	Costo de servicios de construcción Ala Moana	1,057,052
694101	Costo de servicios de construcción Costa Sur	2,156,830
694101	Costo de servicios de construcción Triana	2,312,325
694101	Costo de servicios de construcción Ingenio	846,709
694101	Costo de servicios de construcción Riverside	3,006,715
694101	Costo de servicios de construcción Rockowich	178,258
	Varios	23,681
		<b>9,581,570</b>