



Revaluación de propiedad, planta y equipo: Un análisis comparativo de su impacto tributario y financiero en sectores clave de la economía peruana

Revaluation of property, plant, and equipment: A comparative analysis of its tax and financial impact in key sectors of the peruvian economy

Franz Martin, Tenorio Alanya

Universidad Nacional Federico Villarreal, Lima, Perú.

Resumen

Este trabajo analizó cómo la revaluación de propiedad, planta y equipo incide en los aspectos tributarios y financieros de SEDA Ayacucho durante el periodo 2019-2024. La investigación fue básica, con enfoque cuantitativo, combinó cuestionarios estructurados con un análisis detallado de informes financieros. Se adoptó un muestreo censal, considerando a 50 profesionales clave en áreas administrativas y contables. Los hallazgos mostraron que, cuando las revaluaciones se situaron en un nivel intermedio, el 60% de los casos analizados reflejaron un impacto tributario y financiero también de magnitud media. La aplicación de la NIC 16 mostró que el 60% de los casos presentaron un impacto de magnitud intermedia, indicando un manejo técnico cuidadoso en las políticas contables. En cuanto a la valoración razonable de activos, se observó que el 55% alcanzaron un nivel bajo, asociado a un impacto moderado en los indicadores tributarios y financieros. Por su parte, la gestión tributaria basada en la NIC 12 evidenció un efecto mayoritariamente intermedio en el 80% de los escenarios evaluados, destacando un manejo eficiente de las discrepancias temporales y una estricta alineación con la normativa vigente. En conclusión, las estrategias contables implementadas en SEDA Ayacucho fortalecieron la fiabilidad de los estados financieros y aseguraron la sostenibilidad económica de la organización, priorizando el cumplimiento de los requisitos normativos y la transparencia en la información financiera. Este modelo representa una guía útil para empresas que operan en contextos regulatorios similares.

Palabras clave: revaluación de activos, impacto tributario, impacto financiero, NIC 16, NIC 12.

Abstract

This study analyzed how the revaluation of property, plant, and equipment impacts the tax and financial aspects of SEDA Ayacucho during the 2019–2024 period. The research was fundamental, with a quantitative approach, combining structured questionnaires with a detailed analysis of financial reports. A census sampling method was adopted, considering 50 key professionals from administrative and accounting areas. The findings revealed that when revaluations were at an intermediate level, 60% of the analyzed cases reflected a tax and financial impact of similar magnitude. The application of NIC 16 showed that 60% of the cases presented an intermediate-level impact, indicating meticulous technical management of accounting policies. Regarding the fair value of assets, it was observed that 55% reached a low level, associated with a moderate impact on tax and financial indicators. Meanwhile, tax management based on NIC 12 evidenced a predominantly intermediate effect in 80% of the evaluated scenarios, highlighting efficient handling of temporary differences and strict alignment with current regulations. In conclusion, the accounting strategies implemented at SEDA Ayacucho strengthened the reliability of financial statements and ensured the organization's economic sustainability, prioritizing compliance with regulatory requirements and transparency in financial reporting. This approach serves as a useful guide for companies operating in similar regulatory contexts.

Keywords: asset revaluation, tax impact, financial impact, NIC 16, NIC 12.

Recibido/Received	17-04-2025	Aprobado/Approved	20-07-2025	Publicado/Published	21-07-2025
-------------------	------------	-------------------	------------	---------------------	------------

Introducción

En el actual panorama de una economía globalizada, la estandarización de los procesos contables mediante el uso de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) se ha vuelto indispensable. Éstas no solo proveen un marco uniforme para la preparación y presentación de estados financieros, sino que también facilitan a inversores y otras partes interesadas a nivel mundial la interpretación coherente de la información financiera (Altamuro & Zhang, 2013). Particularmente, la NIC 16, que rige la Propiedad, Planta y Equipo (PPE), desempeña un papel crucial al permitir a las organizaciones actualizar el valor contable de sus activos fijos a su valor razonable, ofreciendo así una imagen más precisa del valor real de mercado de estos activos (International Accounting Standard Board, 2020). Sin embargo, a pesar de la adopción internacional de estas normas, su implementación presenta desafíos significativos al cruzarse con las normativas tributarias locales.

En Perú, la puesta en marcha de las NIIF ha generado amplios debates, especialmente en lo que respecta a la revaluación de los bienes de capital conforme a la NIC 16, que busca una valoración más precisa y acorde con la realidad de los activos, se enfrenta a la resistencia de una legislación tributaria que persiste en el uso del modelo de costo histórico para fines de depreciación fiscal. Este conflicto normativo acarrea un desajuste significativo entre las prácticas contables modernas y las políticas tributarias conservadoras. Que explica las tensiones particulares en el entorno empresarial, donde las empresas que optan por revaluar sus activos para mejorar la presentación de sus estados financieros se encuentran sin beneficios fiscales correspondientes debido a la no deducibilidad de la depreciación calculada sobre el valor revaluado. Tal situación no solo complica la gestión fiscal de las empresas, sino que también plantea serios interrogantes sobre la efectividad de las políticas tributarias en un entorno económico que evoluciona rápidamente. Las restricciones impuestas por las leyes fiscales pueden desincentivar a las empresas de realizar revaluaciones que representarían de manera más precisa el valor de sus activos, limitando así su aptitud para competir y evolucionar en los mercados dinámicos y globalizados.

La problemática adquiere mayor complejidad al considerar la limitada disponibilidad de estudios especializados que analicen, de forma sistemática, cómo las empresas peruanas gestionan las discrepancias entre la normativa contable y el régimen tributario. Esta carencia configura un escenario propicio para examinar el impacto efectivo de la revalorización de activos en la formulación de los estados financieros y en las obligaciones fiscales derivadas. La aplicación del modelo de revalorización contemplado en la NIC 16 entra en conflicto con la normativa tributaria nacional, la cual mantiene el criterio del costo histórico como base para la determinación fiscal. Esta disonancia regulatoria aún no ha sido suficientemente abordada desde una perspectiva económica que permita dimensionar sus implicancias en el entorno empresarial. Desde una óptica histórica, la administración tributaria ha desarrollado análisis en torno a los efectos que genera la actualización de valores contables sobre la capacidad recaudatoria, particularmente a raíz de disposiciones como la Ley N.^º 26283 y su reglamentación mediante el Decreto Supremo N.^º 120-94-EF, que habilitaron el uso del valor revaluado para estimar la depreciación de los activos fijos.

El marco tributario peruano ha enfrentado importantes desafíos históricos derivados del uso de revaluaciones voluntarias de activos fijos, en particular cuando se permitió su depreciación tanto por la empresa adquirente como por la vendedora. Esta situación provocó una doble deducción que, aunque inicialmente autorizada por una norma de carácter temporal, se mantuvo vigente entre 1994 y 1998, generando pérdidas fiscales estimadas en S/ 339 millones. Posteriormente, la emisión de la Ley N.^º 27034 estableció que las depreciaciones originadas en incrementos por revaluaciones voluntarias no podían ser consideradas deducibles, marcando un cambio sustantivo en la postura de la administración tributaria frente a estas prácticas.

Este giro normativo refleja uno de los principales conflictos que enfrentan las empresas al aplicar el modelo de revalorización de activos contemplado en la NIC 16. Álvarez (2020) destaca que la adopción de las NIIF en la medición de propiedad, planta y equipo incide directamente en la calidad informativa, pero su aplicación se ve limitada por las restricciones del marco tributario. La discrepancia entre los valores contables ajustados al valor razonable y la base fiscal centrada en el costo histórico impide que ciertas depreciaciones sean aceptadas tributariamente, lo cual genera diferencias permanentes y complejiza la determinación del impuesto a la renta.

Desde el ámbito teórico, Rocano (2019) advierte que la regulación contable sobre depreciación se desarrolla en normas sublegales, lo que reduce su efecto vinculante frente al sistema tributario, especialmente cuando los activos se valorizan bajo el criterio del valor razonable. Además, Rahman y Hossain (2020) exponen que la revaluación de activos en economías en desarrollo puede ser usada estratégicamente, afectando la transparencia financiera y la equidad fiscal. En este contexto, se ha propuesto que el uso del valor justo para la depreciación reflejaría con mayor precisión la situación financiera de las entidades, como lo sugieren Rodríguez (2024) y Solikhah et al. (2020), quienes plantean que la correcta medición bajo NIIF contribuye a una representación fiel y pertinente para la toma de decisiones.

Esta entidad presenta deficiencias significativas en la aplicación del modelo de revalorización de activos fijos, persistiendo en el uso del costo histórico a pesar de que la NIC 16 permite y exige la medición a valor razonable siempre que este pueda determinarse de forma fiable (Consejo Normativo de Contabilidad, 2019). La no aplicación regular de revaluaciones ha generado una distorsión en la presentación de los estados financieros, afectando la medición de la depreciación acumulada, los indicadores patrimoniales y la transparencia contable en general. Delgado-Vaquero et al. (2022) argumentan que las revelaciones de valor razonable mejoran la utilidad de los estados financieros, aunque requieren esfuerzos de auditoría adicionales como los analizados por Beck et al. (2022). En términos fiscales, la negativa del sistema tributario a reconocer los efectos de estas revaluaciones impide la deducibilidad de la depreciación calculada sobre valores revaluados, lo que limita la eficacia de la planificación financiera y genera contingencias tributarias.

En el ejercicio 2024, por ejemplo, se evidenció una diferencia no reconocida entre el valor contable y el valor razonable estimado de S/ 4.7 millones, que dio lugar a un excedente de revaluación neto de S/ 3.38 millones tras el reconocimiento de pasivos por impuestos diferidos. Esta omisión no solo contraviene lo estipulado en el párrafo 39 de la NIC 16, que exige registrar estos incrementos en otros resultados integrales y reflejarlos en el patrimonio, sino que afecta negativamente la consistencia de los informes contables y fiscales.

La incorporación de políticas contables coherentes con la NIC 16 y las NIIF en general permitiría a SEDA Ayacucho mejorar la calidad de su información financiera, facilitar el alineamiento fiscal y fortalecer su capacidad para tomar decisiones estratégicas informadas. Hussain et al. (2022) sostienen que una revaluación transparente no solo fortalece la confianza de los inversores, sino que puede convertirse en una herramienta estratégica para el crecimiento sostenible. Dado el peso de los activos fijos en su estructura financiera, una valoración adecuada resulta crucial para representar de manera fiel su situación económica, optimizar la gestión de inversiones y asegurar la sostenibilidad a largo plazo. El análisis propuesto ofrece una base sólida para futuras discusiones académicas y normativas sobre la convergencia entre contabilidad internacional y legislación tributaria en el Perú, especialmente en sectores críticos como el saneamiento, cuya gestión contable tiene implicaciones directas en la capacidad operativa y financiera de las organizaciones.

El principal desafío de esta indagación podría ser la disponibilidad y accesibilidad de datos financieros detallados y actualizados (Beck, Glendening, & Hogan, 2022), que son críticos para un análisis exhaustivo conforme a la NIC 16. Las políticas de confidencialidad o las restricciones en el acceso a información financiera por parte de la empresa podrían obstaculizar el alcance del estudio (Giner &

Mora, 2020). Además, la normativa contable y fiscal está sujeta a cambios, lo cual podría afectar la relevancia de los hallazgos a lo largo del tiempo. Otro desafío es la generalización de los resultados; dado que el estudio se enfoca en una sola entidad en un contexto geográfico y económico específico, los hallazgos podrían no ser aplicables a otras empresas o regiones sin ajustes pertinentes (Zhu et al., 2022). También se debe considerar la interpretación subjetiva de las normas contables y fiscales (Delgado-Vaquero et al., 2022), que puede variar entre diferentes entidades y expertos, introduciendo un posible sesgo en la aplicación de las normas (Kolev, 2019). Por último, las limitaciones de recursos como tiempo y presupuesto también podrían restringir la profundidad y alcance del estudio, afectando potencialmente la claridad del análisis en todas las áreas correspondientes (Huang et al., 2022).

Materiales y métodos

Este estudio adoptó un enfoque de investigación básico con un componente cuantitativo para explorar el impacto de la revaluación de activos fijos. Se recolectaron datos mediante encuestas e información financiera y tributaria de SEDA Ayacucho para medir variables como depreciación y cargas tributarias. La población del estudio incluyó a todo el personal vinculado con el manejo de activos fijos, abarcando 50 colaboradores. Se empleó un muestreo censal, lo que permitió incluir a la totalidad de esta población para obtener datos exhaustivos y representativos.

El instrumento principal utilizado en esta investigación para recopilar información sobre la "Revaluación de Propiedad, Planta y Equipo y su Impacto Tributario y Financiero en la empresa SEDA Ayacucho, Perú 2019-2024" fue un cuestionario tipo Likert. Este cuestionario, diseñado para medir actitudes y percepciones, incluyó 30 preguntas, divididas equitativamente entre las dos variables. Cada pregunta ofrecía una escala de respuesta de 5 puntos: 1 (Totalmente en desacuerdo), 2 (En desacuerdo), 3 (Ni de acuerdo ni en desacuerdo), 4 (De acuerdo) y 5 (Totalmente de acuerdo).

El cuestionario se estructuró en dimensiones específicas para cada variable. Para la variable "Revaluación de Propiedad, Planta y Equipo", se exploraron tres dimensiones: "Tratamiento contable de las revaluaciones según NIC 16" (ítems 1-5), "Valor Razonable de Activos fijos" (ítems 6-10) y "Tratamiento tributario según NIC 12" (ítems 11-15). Cada dimensión abordó aspectos clave, desde la claridad del proceso de revaluación hasta la determinación del valor razonable y el manejo de las diferencias temporales para fines fiscales.

Para la variable "Impacto Tributario y Financiero", las dimensiones fueron: "Fiabilidad de los estados financieros" (ítems 16-20), "Limitaciones en el patrimonio" (ítems 21-25) y "Ley del Impuesto a la Renta respecto a la revaluación voluntaria del activo fijo" (ítems 26-30). Estas preguntas se enfocaron en cómo la revaluación afecta la precisión de la información financiera, el patrimonio de la empresa y su tratamiento fiscal bajo la legislación peruana.

La validez del instrumento se estableció mediante el juicio de expertos, un método crucial para asegurar que el cuestionario realmente midiera lo que se proponía. Para ello, se contó con la participación de tres profesionales con grado de Doctor y amplia trayectoria en el ámbito contable y financiero. Estos expertos revisaron minuciosamente cada pregunta del cuestionario para evaluar su pertinencia, claridad y relevancia. El alto nivel de consenso entre ellos quedó reflejado en los porcentajes de acuerdo obtenidos: 93,00% para el primer experto, 94,00% para el segundo y 90,00% para el tercero. Estos valores demuestran un sólido respaldo a la validez de contenido del instrumento, confirmando que las preguntas eran apropiadas y comprensibles para el propósito de la investigación. En cuanto a la confiabilidad del instrumento, se determinó la consistencia interna de las escalas de medición utilizando el coeficiente Alfa de Cronbach. Para la variable "Revaluación de Propiedad, Planta y Equipo", se obtuvo un coeficiente de 0,87, mientras que para la variable "Impacto Tributario y Financiero" se registró un coeficiente de 0,90.

Para el análisis de los datos de la investigación, se empleó un enfoque integral que combinó pruebas estadísticas descriptivas e inferenciales. Inicialmente, se aplicó la prueba de normalidad de Kolmogorov-Smirnov para determinar la distribución de las variables. Posteriormente, dada la naturaleza de la distribución de las variables, se utilizó el coeficiente de correlación de Spearman, una prueba no paramétrica, para evaluar la fuerza y dirección de la relación entre la revaluación de propiedad, planta y equipo y el impacto tributario y financiero, así como para analizar las correlaciones entre las dimensiones específicas de la revaluación (tratamiento contable según NIC 16, valor razonable de activos fijos y tratamiento tributario según NIC 12) y el impacto tributario y financiero. Todos estos análisis se llevaron a cabo con el apoyo del software estadístico SPSS.

Finalmente, se adhirió estrictamente a las consideraciones éticas de la Universidad Nacional Federico Villarreal. Se obtuvo consentimiento informado de los participantes, se garantizó la confidencialidad y anonimato de los datos, y la información financiera se usó exclusivamente para investigación.

Resultados

La Figura 1 representa las percepciones respecto al impacto de la revaluación de activos fijos en distintas dimensiones contables y tributarias. El componente tributario evidencia la mayor sensibilidad institucional: el 58 % de los encuestados identifica que la “Ley del Impuesto a la Renta frente a revaluaciones voluntarias” tiene un impacto “Alto”, lo que reafirma su rol como principal fuente de fricción normativa. En contraste, las “Limitaciones patrimoniales” se concentran en el nivel “Medio” (52 %), señalando una afectación moderada pero persistente en la capacidad de capitalización y gestión financiera. La “Fiabilidad de los estados financieros”, por su parte, refleja un predominio de respuestas en el nivel “Bajo” (48 %), lo cual sugiere que las revaluaciones no siempre aportan mejoras sustanciales a la transparencia contable o enfrentan obstáculos técnicos y normativos para lograrlo.

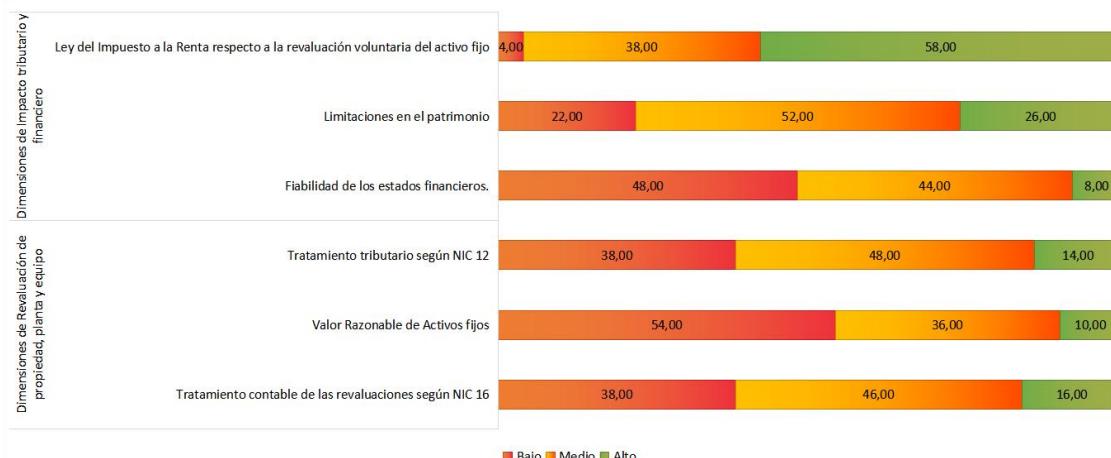


Figura 1. Revaluación de propiedad, planta y equipo: Un análisis comparativo de su impacto tributario y financiero

En cuanto a las dimensiones específicas de revaluación según las NIIF, la medición del “Valor Razonable de Activos Fijos” presenta el mayor porcentaje en el nivel “Bajo” (54 %), lo que evidencia dificultades metodológicas en la tasación confiable de los activos. El “Tratamiento contable conforme a la NIC 16” muestra una distribución heterogénea, con predominio del nivel “Medio” (46 %) y presencia significativa de percepciones “Bajas” (38 %), lo cual indica desafíos en la aplicación integral de la norma. Finalmente, el “Tratamiento tributario según la NIC 12” revela un impacto percibido principalmente como “Medio” (48 %), pero también refleja incertidumbre normativa, dado el 38 % en nivel “Bajo” y solo un 14 % en “Alto”. Estos resultados sugieren que, aunque la normativa contable propone estándares

robustos, su implementación enfrenta resistencias prácticas y limitaciones regulatorias que dificultan una armonización contable-fiscal efectiva en el caso peruano.

Análisis de normalidad y correlación

La evaluación de la distribución muestral, realizada mediante la prueba de normalidad de Kolmogorov-Smirnov, evidenció resultados divergentes entre las variables analizadas. En el caso de la variable Revaluación de propiedad, planta y equipo, el valor de significancia fue de 0,001, lo que indica una distribución no normal al ser inferior al umbral convencional de 0,05. Por su parte, la variable Impacto tributario y financiero obtuvo una significancia de 0,200, confirmando una distribución normal de los datos. A partir de esta caracterización, se aplicó la prueba de correlación de Spearman, debido a la asimetría observada en una de las variables. El coeficiente obtenido ($p = 0,489$; $p < 0,001$) revela una asociación positiva de magnitud moderada y estadísticamente significativa entre ambas variables, sugiriendo que niveles más elevados de revaluación están vinculados con una intensificación de efectos en la estructura tributaria y financiera de la organización, sin constituir el único determinante en dichos procesos.

El análisis específico por dimensiones permitió examinar con mayor granularidad el vínculo entre los componentes operacionales de la revaluación y su impacto tributario-financiero. La dimensión referida al Tratamiento contable conforme a la NIC 16 presentó un coeficiente de $p = 0,465$ ($p = 0,001$), lo que indica una relación positiva moderada y significativa, asociada a la manera en que se aplica la medición posterior, el reconocimiento del superávit y la consistencia normativa en el registro de activos. En el caso del Valor razonable de activos fijos, el coeficiente fue de $p = 0,334$ ($p = 0,018$), representando una correlación débil pero significativa, posiblemente explicada por las restricciones técnicas en la tasación o por decisiones estratégicas que modulan la revaluación para evitar implicancias fiscales abruptas. Finalmente, el Tratamiento tributario bajo NIC 12, que aborda diferencias temporales y pasivos por impuestos diferidos, arrojó el coeficiente más alto ($p = 0,606$; $p < 0,001$), evidenciando una relación positiva moderada-alta y robusta, lo que refleja que la aplicación contable de esta norma tiene repercusiones directas en la planificación fiscal y en la configuración del resultado financiero.

Impacto tributario y financiero de la revaluación de propiedad, planta y equipo en SEDA Ayacucho, Perú 1998-2024

La empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Ayacucho S.A. (SEDA Ayacucho) gestiona activos críticos registrados contablemente con valores que no reflejan su estado operativo ni su potencial económico, debido a la falta de revaluaciones periódicas y el uso exclusivo de tasas tributarias para depreciar los activos. Este caso práctico busca determinar cómo la revaluación de PPE, conforme a la NIC 16 y NIC 12, impacta tributaria y financieramente a la empresa durante el período 1998-2024.

La revisión de los registros contables de SEDA Ayacucho reveló limitaciones significativas. Los valores en libros de los activos más relevantes estaban totalmente depreciados o registrados con cifras simbólicas, a pesar de seguir operativos. El uso de tasas tributarias para la depreciación acumulada generó distorsiones. Por ejemplo, en 1998, activos esenciales como plantas de tratamiento y redes de distribución tenían un valor neto de apenas S/ 123.652,35 (Valor en libros: S/ 1.382.097,57; Depreciación acumulada: S/ 1.258.445,22), lo cual no reflejaba su realidad económica.

Aplicación de la NIC 16: Tratamiento contable de revaluaciones

Para actualizar los valores de los activos (Tabla 1), se aplicó el modelo de revaluación de la NIC 16. La depreciación acumulada se eliminó contra el importe en libros bruto, y el valor razonable se calculó utilizando el costo de reposición o factores inflacionarios.

Determinación del factor de ajuste

Se utilizó un índice de inflación promedio del 5% anual para el período 1998-2024, según las tendencias del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP). Aplicando la fórmula de factores acumulados, se obtuvo un factor de ajuste de 3,56. Este factor permitió actualizar los valores en libros de 1998 a precios equivalentes de 2024, alineando los valores contables con su realidad económica.

Cálculo del valor razonable

El valor razonable se calculó ajustando los valores iniciales en libros con el factor inflacionario de 3,56 y considerando la vida útil remanente de cada activo. Esto resultó en un valor razonable total de S/ 4.920.267,35, generando un excedente de revaluación neto de S/ 3.381.613,00. Este excedente se registró en el patrimonio bajo Otro Resultado Integral (ORI), fortaleciendo la posición financiera y alineando los valores contables con la NIC 16 (Tabla 2).

Tabla 1. Desglose de activos iniciales

PROPIEDAD	VALOR EN LIBROS 2019	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	VALOR FIJO NETO 2024
PTA DE TRATAM.AGUAS SERVIDAS(HUANTA)- 7059.40 M2.	55,886.91	0.00	55,886.91
PLANTA DE TRATAM.AGUA POTABLE(HUANTA)- 4,257.10 M2.	41,924.86	0.00	41,924.86
LOCAL CENTRAL (HUANTA)-330 M2.	25,831.58	0.00	25,831.58
LINEA DE CONDUCCION (HUANTA)	71,527.33	71,526.33	1.00
PRESIDENTADOR (HUANTA)	10,218.18	10,217.18	1.00
EDIFICIOS PLANTA DE TRATAMIENTO (HUANTA)	75,410.20	75,409.20	1.00
RESERVORIO DE AGUA TRATADA MATARA (HUANTA)	97,072.80	97,071.80	1.00
LINEA DE ADUCCION (HUANTA)	21,969.14	21,968.14	1.00
LINEA DE ADUCCION (HUANTA)	16,604.54	16,603.54	1.00
REDES DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE (HUANTA)	429,848.53	429,847.53	1.00
REDES DE ALCANTARILLADO (HUANTA)	455,641.79	455,640.79	1.00
PLAT. DE TRAT. DE AGUAS SERVIDAS (HUANTA)	80,161.71	80,160.71	1.00
TOTAL	1,382,097.57	1,258,445.22	123,652.35

Se muestra los valores de las propiedades más significativas de la empresa

Tabla 2. Aplicación de la NIC 16

	VALOR INICIAL EN LIBROS	VALOR RAZONABLE	AJUSTE
PTA DE TRATAM.AGUAS SERVIDAS(HUANTA)- 7059.40 M2.		198,957.40	143,070.49
PLANTA DE TRATAM.AGUA POTABLE(HUANTA)- 4,257.10 M2.	55,886.91	149,252.50	107,327.64
LOCAL CENTRAL (HUANTA)-330 M2.	25,831.58	91,960.42	66,128.84
LINEA DE CONDUCCION (HUANTA)	71,527.33	254,637.29	183,109.96
PRESIDENTADOR (HUANTA)	10,218.18	36,376.72	26,158.54
EDIFICIOS PLANTA DE TRATAMIENTO (HUANTA)	75,410.20	268,460.31	193,050.11
RESERVORIO DE AGUA TRATADA MATARA (HUANTA)	97,072.80	345,579.17	248,506.37
LINEA DE ADUCCION (HUANTA)	21,969.14	78,210.14	56,241.00
LINEA DE ADUCCION (HUANTA)	16,604.54	59,112.16	42,507.62
REDES DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE (HUANTA)	429,848.53	1,530,260.77	1,100,412.24
REDES DE ALCANTARILLADO (HUANTA)	455,641.79	1,622,084.77	1,166,442.98
PLAT. DE TRAT. DE AGUAS SERVIDAS (HUANTA)	80,161.71	285,375.69	205,213.98
DEPRECIAZIÓN	-1,258,445.22	0.00	1,258,445.22
VALOR NETO	123,652.35	4,920,267.35	4,796,615.00

Impacto financiero

La revaluación tuvo un impacto significativo en los estados financieros de SEDA Ayacucho:

Patrimonio neto

El patrimonio neto se incrementó positivamente. El excedente de S/ 3.381.613,57 se registró en el ORI, fortaleciendo la estructura financiera. El patrimonio neto pasó de S/ 54.652.180 antes de la revaluación a S/ 58.033.794 después, mejorando la presentación financiera de la empresa.

Total de activos

El valor total de los activos aumentó de S/ 144.975.730 a S/ 149.772.345 debido a la revaluación.

Registro contable

Los asientos contables reflejaron el reconocimiento del excedente de revaluación y la creación del pasivo tributario diferido. Asiento contable del reconocimiento de la revaluación (Tabla 3). Se debitaron S/ 4.796.615,00 en "Propiedad, Planta y Equipo" (Edificaciones y Maquinaria y equipo de explotación) y se acreditó la misma cantidad en "Excedente de Revaluación".

Asiento contable del pasivo tributario diferido (Tabla 4). Se debitaron S/ 1.415.001,42 del "Excedente de Revaluación" y se acreditó la misma cantidad en "Pasivo Diferido", específicamente en "Impuesto a la renta diferido".

Tabla 3. Asiento contable del reconocimiento de la revaluación

CUENTAS1.....	DEBE	HABER
33	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	4,796,615.00	
332	Edificaciones	4,760,239.28	
333	Maquinaria y equipo de explotación	36,375.72	
57	EXCEDENTE DE REVALUACIÓN	4,796,615.00	
571	Excedente de revaluación	4,796,615.00	
5712	Propiedad, planta y equipo	4,796,615.00	

Por el reconocimiento del excedente de revaluación

Tabla 4. Asiento contable del pasivo tributario diferido

CUENTAS2.....	DEBE	HABER
57	EXCEDENTE DE REVALUACIÓN	1,415,001.42	
571	Excedente de revaluación	1,415,001.42	
5712	Propiedad, planta y equipo	1,415,001.42	
49	PASIVO DIFERIDO	1,415,001.42	
491	Impuesto a la renta diferido	1,415,001.42	
4911	Impuesto a la renta diferido – Patrimonio	1,415,001.42	

Por el impuesto a la renta diferido originado por la revaluación de activos

El estado de situación financiera con la aplicación de las NIIF muestra un aumento en el activo no corriente (Propiedades, Planta y Equipo) de S/ 95.797.488 a S/ 100.594.103. El pasivo no corriente también aumentó, principalmente por el Pasivo por Impuestos a las Ganancias Diferidos (de S/ 1.398.047 a S/ 2.813.048). El Patrimonio Total se incrementó de S/ 54.652.180 a S/ 58.033.794, incluyendo el resultado no realizado de S/ 3.381.614. El estado de resultados no mostró cambios en la ganancia neta del ejercicio (S/ 7.874.151) con o sin NIIF, pero el "Otro resultado Integral" aumentó de 0 a S/ 3.381.614, llevando el "Resultado Integral Total del Ejercicio, Neto" de S/ 7.874.151 a S/ 11.255.765.

Aplicación de la NIC 12: Impacto tributario

La NIC 12 reguló el tratamiento de los impuestos diferidos. La revaluación de activos fijos generó una diferencia temporaria imponible de S/ 4.796.615,00. Esto resultó en un pasivo por impuesto diferido de S/ 1.415.001,42, calculado con la tasa del 29,5% en Perú. La depreciación adicional futura, derivada de los valores revaluados, actuará como un escudo fiscal, compensando parcialmente el impacto

tributario inicial y mejorando la eficiencia fiscal a mediano y largo plazo. El excedente de revaluación neto (ORI) fue de S/ 3.381.613,57.

El análisis del caso práctico demuestra que la aplicación de la NIC 16 y la NIC 12 en SEDA Ayacucho ajustó los valores de los activos a su realidad económica, reemplazando cifras simbólicas. Esto impactó significativamente los estados financieros, incrementando el patrimonio neto y los activos totales, fortaleciendo la posición financiera. Financieramente, el excedente de revaluación mejoró la estructura patrimonial, y la depreciación recalculada generará costos operativos más representativos (Tabla 5). Desde la perspectiva tributaria, el principal impacto fue la generación de un pasivo por impuesto diferido, parcialmente compensado por un escudo fiscal futuro.

Discusión

Los resultados obtenidos reflejan la complejidad técnica y normativa que implica la revaluación de activos fijos en el contexto peruano, especialmente para entidades como SEDA Ayacucho. La Ley del Impuesto a la Renta emerge como el principal eje de fricción regulatoria, al concentrar un 58 % de percepciones de impacto “Alto”. Esta observación coincide con investigaciones que alertan sobre la

Tabla 5. Estado de resultados con y sin revaluación

RUBROS	DEL AÑO A REPORTAR	
	SIN NIIF	CON NIIF
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Ventas Netas de Bienes	0	0
Prestación de Servicios	24,833,469	24,833,469
TOTAL DE INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	24,833,469	24,833,469
Costo de Ventas	9,730,334	9,730,334
GANANCIAS (PÉRDIDA BRUTA)	15,103,135	15,103,135
Gastos de Ventas y Distribución	3,817,152	3,817,152
Gastos de Administración	5,011,436	5,011,436
Ganancia (Pérdida) de la baja en Activos Financieros medidos al Costo Amortizado	0	0
Otros Ingresos Operativos	981,806	981,806
Otros Gastos Operativos	0	0
GANANCIA (PÉRDIDA) OPERATIVA	7,256,353	7,256,353
Ingresos Financieros	617,798	617,798
Diferencia de Cambio (Ganancias)	0	0
Gastos Financieros	0	0
Diferencia de Cambio (Pérdidas)	0	0
Participación en los Resultados Netos Asociados y Negociados Conjuntos Contabilizados por el Método de Participación	0	0
Ganancia (Pérdida) que surgen de la Diferencia entre el valor Libro Anterior y el Valor Justo de Activos Financieros Reclasificados Medidas a Valor Razonable	0	0
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS	7,874,151	7,874,151
Gasto por Impuesto a las Ganancias	0	0
GANANCIAS (PÉRDIDA) NETA DE OPERACIONES CONTINUAS	7,874,151	7,874,151
Ganancia (Pérdida) Neta de Impuesto a las Ganancias Procedente de Operaciones Discontinuas	0	0
GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	7,874,151	7,874,151
COMPONENTES DE OTRO RESULTADO INTEGRAL	7,874,151	7,874,151
Ganancias (Pérdidas) Neta por Activos Financieros Disponibles para la Venta	0	0
Ganancias de Inversiones por Instrumentos de Patrimonio	0	0
Otros Componentes de Resultado Integral	0	0
OTRO RESULTADO INTEGRAL ANTES DE IMPUESTOS	7,874,151	7,874,151
IMPUESTO A LAS GANANCIAS RELACIONADO CON COMPONENTES DE OTRO RESULTADO INTEGRAL	7,874,151	7,874,151
Ganancias Netas por Activos Financieros Disponibles para la Venta	0	0
Ganancias de Inversiones por Instrumentos de Patrimonio	0	0
Otros Componentes de Resultados Integral	0	0
SUMA DE COMPONENTES DE OTRO RESULTADO INTEGRAL CON IMPUESTOS A LAS GANANCIAS RELACIONADAS	7,874,151	7,874,151
Otros resultados Integrales	0	3,381,614

tensión entre los marcos contable y fiscal frente a revalorizaciones voluntarias (Huayanca & Villar, 2020; Rocano, 2019). En contraste, la percepción de impacto sobre la fiabilidad de los estados financieros se ubica mayoritariamente en el nivel “Bajo” (48 %), lo que sugiere que las revaluaciones no garantizan, por sí mismas, mejoras significativas en la transparencia informativa (Álvarez, 2020; Hernández & Núñez, 2020). En particular, la valoración bajo criterios de “valor razonable” presenta dificultades operativas: el 54 % la evalúa con impacto “Bajo”, lo que corrobora los retos metodológicos señalados por Delgado-Vaquero et al. (2022) y Hussain et al. (2022), así como la incertidumbre que estos métodos pueden generar en la interpretación por parte de usuarios externos (Altamuro & Zhang, 2013; Kolev, 2019).

Desde el análisis estadístico, se confirma una correlación positiva de magnitud moderada ($p = 0,489$; $p < 0,001$) entre la revaluación de propiedad, planta y equipo y el impacto tributario-financiero, consistente con estudios que vinculan la actualización de activos con cambios en la estructura contable y fiscal de las empresas (Cho et al., 2021; Solikhah et al., 2020). La dimensión más crítica corresponde al tratamiento tributario según la NIC 12 ($p = 0,606$; $p < 0,001$), indicando una relación significativa en la gestión de impuestos diferidos y las diferencias temporales. En el caso aplicado a SEDA Ayacucho, la adopción de políticas conforme a NIC 16 y NIC 12 generó un aumento del patrimonio neto (de S/ 54.652.180 a S/ 58.033.794) y del total de activos (de S/ 144.975.730 a S/ 149.772.345), acompañado por un incremento en el “Otro Resultado Integral” de S/ 3.381.614. No obstante, se reconoce un pasivo por impuesto diferido de S/ 1.415.001,42, cuya compensación futura mediante depreciación representa una estrategia de eficiencia fiscal. Esta interacción entre normativas contables y tributarias ha sido ampliamente estudiada en el marco de la gestión financiera, confianza corporativa y estructura regulatoria en mercados emergentes (Huang et al., 2022; Bae et al., 2019; Giner & Mora, 2020; Rahman & Hossain, 2020), reafirmando la necesidad de alineamiento normativo para garantizar consistencia, transparencia y sostenibilidad financiera.

Consideraciones finales

La presente investigación sobre el impacto tributario y financiero de la revaluación de propiedad, planta y equipo, con un enfoque particular en el caso empírico de SEDA Ayacucho, Perú (1998-2024), arroja diversas consideraciones que refuerzan la relevancia de una adecuada gestión contable bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En primer lugar, los hallazgos confirman la compleja interacción entre la revaluación de activos fijos y sus repercusiones fiscales y financieras. La percepción de que la Ley del Impuesto a la Renta es la principal fuente de fricción normativa subraya la necesidad de una mayor armonización entre la contabilidad basada en NIIF y la legislación tributaria local. Si bien la revaluación busca reflejar el valor económico real de los activos, las implicaciones fiscales, como la generación de impuestos diferidos, requieren una planificación tributaria proactiva para optimizar la carga fiscal sin comprometer la estabilidad financiera.

En segundo lugar, la moderada, pero significativa, correlación positiva observada entre la revaluación y el impacto tributario y financiero general, así como las correlaciones específicas con el tratamiento contable bajo NIC 16 y el valor razonable, sugieren que, si bien la revaluación es un factor influyente, no es el único determinante. Esto abre la puerta a futuras investigaciones que exploren otras variables intervenciones que puedan modular el efecto de la revaluación en la situación fiscal y financiera de las empresas. La variabilidad en la percepción de la fiabilidad de los estados financieros post-revaluación también apunta a la existencia de desafíos técnicos y normativos en su implementación que merecen una atención más profunda.

Finalmente, el caso práctico de SEDA Ayacucho ilustra de manera contundente los beneficios tangibles de la aplicación de la NIC 16 y NIC 12. A pesar de las implicaciones tributarias iniciales, la revaluación ha permitido actualizar el valor del patrimonio y de los activos totales, presentando una imagen financiera más fiel a la realidad económica de la empresa. Este ajuste no solo mejora la transparencia y la comparabilidad de la información financiera, sino que también puede fortalecer la capacidad de la empresa para acceder a financiamiento y fundamentar decisiones estratégicas más informadas. La correcta gestión de los impuestos diferidos, como se evidenció en el caso de estudio, es crucial para capitalizar los beneficios fiscales a largo plazo y asegurar la sostenibilidad operativa y financiera.

Agradecimientos

A nuestras casas de estudio.

Conflicto de intereses

No se reporta conflicto de intereses.

Referencias

- Altamuro, J., & Zhang, H. (2013). The financial reporting of fair value based on managerial inputs versus market inputs: Evidence from mortgage servicing rights. *Review of Accounting Studies*, 18(3), 833–858. <https://doi.org/10.1007/s11142-013-9234-y>
- Álvarez, L. (2020). Percepción de aplicación de las NIIF a la cuenta Propiedad, Planta y Equipo, y su incidencia en la información financiera de las empresas de Arequipa al 2019. *Revista de Innovación e Investigación Contable-La Junta*, 3(1), 43–55. <https://doi.org/10.53641/junta.v3i1.44>
- Bae, J., Lee, J., & Kim, E. (2019). Does fixed asset revaluation build trust between management and investors? *Sustainability*, 11(13), Artículo 3700. <https://doi.org/10.3390/su11133700>
- Beck, M. J., Glendening, M., & Hogan, C. E. (2022). Financial statement disaggregation and auditor effort.
- Cho, H., Chung, J. R., & Kim, Y. J. (2021). Fixed asset revaluation and external financing during the financial crisis: Evidence from Korea. *Pacific-Basin Finance Journal*, 67, Artículo 101517. <https://doi.org/10.1016/j.pacfin.2021.101517>
- Consejo Normativo de Contabilidad. (2019). *Resolución N.º 002-2019-EF/30: Aprueban el Plan Contable General Empresarial*. Ministerio de Economía y Finanzas del Perú. <https://www.gob.pe/institucion/mef/normas-legales/277088-002-2019-ef-30>
- Delgado-Vaquero, D., Morales-Díaz, J., & Villacorta, M. Á. (2022). Relevance of fair value disclosures in Spanish credit institutions. *Revista de Contabilidad-Spanish Accounting Review*, 25, 175–189. <https://doi.org/10.6018/racsar.431971>
- Giner, B., & Mora, A. (2020). Political interference in private entities' financial reporting and the public interest: Evidence from the Spanish financial crisis. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, 34(7), 1581–1607. <https://doi.org/10.1108/AAAJ-11-2019-4271>
- Giner, B., Allini, A., & Zampella, A. (2020). The value relevance of risk disclosure: An analysis of the banking sector. *Accounting in Europe*, 17(2), 129–157. <https://doi.org/10.1080/17449480.2020.1730921>

Tenorio Alanya, F. M. (2025). Revaluación de propiedad, planta y equipo: Un análisis comparativo de su impacto tributario y financiero en sectores clave de la economía peruana. *e Revista Multidisciplinaria Del Saber*, 3, e RMS08072025.
<https://doi.org/10.61286/e-rms.v3i.189>

Hernández, J., & Núñez, I. (2020). Análisis del cumplimiento de revelación de propiedades, planta y equipo para empresas que listan en la bolsa de valores de Perú. *Revista Activos*, 18(1), 205–233.
<https://doi.org/10.15332/25005278/6163>

Huang, X., Wang, X., Han, L., & Laker, B. (2022). Does sound lending infrastructure foster better financial reporting quality of SMEs? *The European Journal of Finance*, 29(5), 542–566.
<https://doi.org/10.1080/1351847X.2022.2075281>

Huayanca, M., & Villar, M. (2020). Implicancias tributarias del tratamiento contable de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Precedentes de Contratos con Clientes. *Revista de Innovación e Investigación Contable*, 3(1), 104–134.
<https://www.revistalajunta.jdccpp.org.pe/index.php/revista/article/download/48/48>

Hussain, S., Hoque, M. E., Susanto, P., Watto, W. A., Haque, S., & Mishra, P. (2022). The quality of fair revaluation of fixed assets and additional calculations aimed at facilitating prospective investors' decisions. *Sustainability*, 14(16), Artículo 10334. <https://doi.org/10.3390/su141610334>

International Accounting Standard Board. (2020). *Las Normas NIIF Ilustradas*.

Investopedia Stock Analysis [BLOG]. (2020, 19 de noviembre). *What is property, plant, and equipment (PP&E)?* ProQuest. Recuperado el 12 de septiembre de 2021, de <https://www.proquest.com/blogs-podcasts-websites/what-is-property-plantequipment-pp-and-e/docview/2295441244/se-2?accountid=28391>

Kolev, K. (2019). Do investors perceive marking-to-model as marking-to-myth? Early evidence from FAS 157 disclosure. *Quarterly Journal of Finance*, 9(2), 1–47.
<https://doi.org/10.1142/S2010139219500058>

Rahman, M., & Hossain, S. (2020). Does fixed asset revaluation create avenues for financial numbers game? Evidence from a developing country. *Journal of Asian Finance, Economics and Business*, 7(9), 293–304. <https://doi.org/10.13106/jafeb.2020.vol7.no9.293>

Rocano, R. (2019). *Tratamiento tributario de la depreciación de los activos fijos (maquinarias y equipos) que han sido valorizados en aplicación de las NIIF bajo el criterio del “valor razonable”*. [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú].
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/16897>

Rodríguez, M. (2024). Revaluación de activo fijo bajo el criterio de la NIC 16: Propiedad, planta y equipo. *Revista Científica Empresarial Debe-Haber*, 2, Artículo 26.
<https://doi.org/10.62939/debehaber202426>

Solikhah, B., Hastuti, S., Asrori, & Budiyono, I. (2020). Revaluación de activos fijos para incrementar la relevancia del valor de los estados financieros. *Journal of Critical Reviews*, 7(5), 589–593.
<http://dx.doi.org/10.31838/jcr.07.05.122>

Zhu, H. H., Sun, Y. Y., & Li, J. B. (2022). Study on enterprise value and asset structure optimization of the iron and steel industry in China under carbon reduction strategy. *The Journal of Asian Finance, Economics and Business*, 9(3), 11–22. <https://doi.org/10.13106/JAFEB.2022.VOL9.NO3.0011>

Tenorio Alanya, F. M. (2025). Revaluación de propiedad, planta y equipo: Un análisis comparativo de su impacto tributario y financiero en sectores clave de la economía peruana. *e Revista Multidisciplinaria Del Saber*, 3, e RMS08072025.

<https://doi.org/10.61286/e-rms.v3i.189>