

## **Caso práctico**

*Autores: Antonio Barral Rivada y Horacio Molina Sánchez*

La sociedad INMOBILISA, dedicada a la actividad constructora e inmobiliaria, realiza dos operaciones sobre las que formula una consulta contable:

1.- La sociedad ha firmado los contratos de compraventa privados de varios pisos a lo largo de 2007. El precio de venta total de los mismos ha sido de 3.000.000 de euros más el IVA del 7%. Se plantean los siguientes escenarios para su análisis:

- a) La obra está en proceso de construcción; durante 2007 no se ha incorporado todavía el 80% de los costes, sin incluir el solar, de la edificación (el criterio seguido por la compañía para considerar que se encuentran sustancialmente terminados). Los clientes han pagado 1.500.000 € más el 7% de IVA. El importe de los costes incurridos asciende a 1.480.000 de euros. Adicionalmente, el coste del solar fue de 600.000 €. La obra se espera entregar en 2008.
- b) La obra alcanza, en diciembre de 2007, el 80% de avance sobre el presupuesto de la obra sin incluir el solar. Los clientes han pagado 1.500.000 € más el 7% de IVA. El importe de los costes incurridos, sin considerar el solar, asciende a 1.600.000 €. El valor del solar ascendió a 600.000 €. Los costes totales, sin considerar el terreno se prevén en 2.000.000 de euros.
- c) La obra se entrega y se firman las escrituras ante notario en diciembre de 2007. Los clientes han pagado el 100% de los pisos más el 7% de IVA. El coste total de la obra, incluido el terreno, asciende a 2.600.000 €.

¿Cuáles serían los asientos a realizar y cuándo se deberían reconocer los ingresos en relación a la venta?

2.- En febrero de 2008, esta misma sociedad adquiere a otra sociedad, un terreno para una futura construcción pactando con el anterior propietario un pago en metálico y una parte de la obra construida. El valor de tasación del terreno asciende a 4.000.000 de euros, el importe en metálico es de 1.000.000 de euros y el valor esperado de la obra futura ascendería a los 3.000.000 de euros, siendo los costes estimados de dicha obra 2.600.000 euros. El IVA de la operación es el 16%. El coste incremental del endeudamiento es del 6% y se espera que transcurran dos años hasta la finalización de la obra.

¿Cuál sería el registro contable de la adquisición del terreno?

A continuación, se va a proceder a realizar un análisis según la legislación previa al PGC 2007 y la derivada del PGC 2007 y las consultas del ICAC al respecto.

*En la sección Haciendo Memoria abordamos la cuestión del reconocimiento de ingresos en el sector inmobiliario. Asimismo también llamamos la atención al lector sobre el reciente Documento para el Debate del IASB sobre "Reconocimiento de Ingresos" y la Interpretación del IFRIC nº 15 sobre la que informamos en la edición de julio de 2008*

<http://www.iasb.org/News/Press%2BReleases/IFRIC%2Bissues%2Bclarification%2Bon%2Bagr eements%2Bfor%2Bthe%2Bconstruction%2Bof%2Breal%2Bestate.htm>

### **Solución al caso:**

La solución al caso la hemos dividido en tres partes:

- ↳ La **primera** es el tratamiento bajo el marco contable previo al PGC-2007, marco al que denominamos **PSEI-1994** (adaptación sectorial de empresas inmobiliarias de 1994 y la modificación del año 2001).
- ↳ La **segunda** parte es la solución según el **PGC-2007** que es equivalente al tratamiento bajo Normas Internacionales de Contabilidad.
- ↳ Finalmente, la **tercera** parte resume las diferencias entre los distintos marcos regulatorios.

### **1. PSEI-1994**

El 28 de diciembre de 1994, el Ministerio de Economía y Hacienda emitió una Orden Ministerial por el que se aprobaba la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias. Posteriormente, el Ministerio de Economía modificó en 2001 algunos pasajes del mismo, mediante Orden de fecha 11 de mayo. A este cuerpo normativo lo denominaremos PSEI-1994.

Según el PSEI 1994, la norma 18 de Ventas y otros ingresos indica:

*“Las ventas de inmuebles estarán constituidas por el importe de los contratos, sea cualquiera la fecha de los mismos, que corresponden a inmuebles que estén en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio.*

*Para el caso de ventas de inmuebles en fase de construcción, se entenderá que aquellos están en condiciones de entrega material a los clientes cuando se encuentren sustancialmente terminados, es decir, cuando los costes previstos pendientes de terminación de obra no sean significativos en relación con el importe de la obra, al margen de los de garantía y conservación hasta la entrega. Se entiende que no son significativos los costes pendientes de terminación de obra, cuando al menos se ha incorporado el 80 por 100 de los costes de la construcción sin tener en cuenta el valor del terreno en que se construye la obra. Elegido un porcentaje que deberá explicitarse en la memoria, se mantendrá, de acuerdo con el principio de uniformidad, para todas las obras que realice la empresa.*

*Los compromisos, generalmente contratos, relativos a la venta de inmuebles cuando éstos no estén sustancialmente terminados y, por tanto, no sea posible la contabilización de la venta se registrará, en su caso, en las cuentas 437 ó 457, por el importe anticipado.”*

Teniendo en cuenta lo anterior procedemos a dar respuesta al primero de los dos casos en sus tres variantes:

### I. Caso Primero.

#### **a) La obra está en proceso de construcción; durante 2007 no se ha incorporado todavía el 80% de los costes.**

En este caso, tal y como indica la citada norma 18 del PSEI-1994, no se debe reconocer el ingreso dado que, aun habiendo un contrato firmado, no se ha terminado sustancialmente la obra, por lo que hasta ese momento los importes percibidos se consideran como anticipos de clientes, que dado que se esperan entregar en 2008, se consideran a corto plazo.

Código	Cuenta	Debe	Haber
572	Bancos, c/c	1.605.000	
437	Anticipos de clientes		1.500.000
477	H.P., IVA repercutido		105.000

Durante el ejercicio 2007 se han ido registrando los costes en la cuenta de pérdidas y ganancias según su naturaleza o bien cuando se produce la baja de las existencias iniciales por los costes realizados en ejercicios precedentes.

Por el valor de las existencias finales se activan los costes incurridos, entre los que se encuentran los del solar (1.480.000 + 600.000= 2.080.000 €).

Código	Cuenta	Debe	Haber
340	Promociones en construcción de ciclo largo	2.080.000	
711	Variación de existencias de promoción en curso de ciclo largo		2.080.000

#### **b) La obra alcanza, en diciembre de 2007, el 80% de avance**

El PSEI-1994 indica que cuando una obra alcanza al menos el 80% de los costes, sin incluir el solar, se puede considerar sustancialmente terminada y, en consecuencia, está en condiciones de entrega material al cliente. La empresa debe determinar ese porcentaje, que nunca debe ser inferior al 80% de los costes sin considerar el terreno, el cuál se revelará en la Memoria.

En el caso analizado, se ha superado dicho límite, que es el empleado por la empresa, por lo que la obra se encuentra sustancialmente terminada y lista para ser entregada al cliente, habiendo adoptado la empresa este criterio, por lo que debe reconocerse el ingreso por la venta. Previamente se ha reconocido el cobro de los anticipos a clientes como se presentó en a).

Dado lo anterior, la empresa contabilizaría en un primer momento las entregas a cuenta:

Código	Cuenta	Debe	Haber
572	Bancos, c/c	1.605.000	
437	Anticipos de clientes		1.500.000
477	H.P., IVA repercutido		105.000

Y al alcanzar una ejecución de costes del 80%, ya procedería el reconocimiento efectivo de las ventas:

Código	Cuenta	Debe	Haber
430	Clientes	1.500.000	
437	Anticipos de clientes	1.500.000	
700	Venta de edificaciones		3.000.000

Durante el ejercicio se han registrado gastos relacionados con la obra por importe de 1.600.000 euros más el valor del solar (600.000 €), los cuales bien registrándolos como gastos del periodo bien por variación de existencias intervienen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007. Al mismo tiempo, deberá dotarse una provisión por los costes pendientes que se estima que se producirán hasta la entrega de la obra.

Código	Cuenta	Debe	Haber
695	Dotación a la provisión para otras operaciones del tráfico	400.000	
497	Provisión para terminación de promociones		400.000

Como puede observarse tras estos apuntes la Compañía se imputa el margen total de la construcción sin haberla finalizado.

### c) La obra se entrega y escritura en diciembre de 2007

En este caso, la entrega de llaves se produce ante notario, levantándose la correspondiente escritura pública de compraventa. En este momento, el cliente liquida la parte pendiente. Previamente se ha reconocido el cobro de los anticipos a clientes como se presentó en a).

Código	Cuenta	Debe	Haber
572	Bancos, c/c	1.605.000	
437	Anticipos de clientes	1.500.000	
700	Venta de edificaciones		3.000.000
477	H.P., IVA repercutido		105.000

Al igual que en la variante precedente los costes de la construcción se han ido registrando a lo largo del ejercicio contra la cuenta de pérdidas y ganancias.

### II. Caso Segundo.

En cuanto al segundo caso que se plantea, el PSEI-1994, norma 13, letra f), siguiendo la consulta nº 8 del BOICAC nº 15, indica que el valor del terreno se reconozca por el coste estimado de la construcción futura con el límite del valor de mercado del terreno. En nuestro caso habría que añadirle el diferencial monetario que se entrega además de la obra futura.

Teniendo presente estos datos el asiento a realizar sería el siguiente:

Código	Cuenta	Debe	Haber
601	Compra de terrenos y solares	3.600.000	
472	H.P., IVA soportado	640.000	
572	Bancos, c/c		1.000.000
420 (*)	Proveedores a largo plazo		2.600.000
477	H.P., IVA repercutido		640.000

(\*) Esta cuenta ha sido tratada como cuenta de pasivo, en línea con lo planteado por la consulta nº 8 del BOICAC 15 (al tratarse de una obligación indeterminada en cuanto a su importe –los costes a incurrir en la obra- se podría considerar como una provisión de pasivo de forma semejante a la estimación de costes que implica la provisión por terminación de obra, vista en el caso anterior). También se ha podido tratar como "Anticipo de clientes a largo plazo" dado que fiscalmente la operación se considera un anticipo en especie que debe tributar en IVA y viene a reconocer la venta implícita en una permuta con bienes objeto del tráfico habitual de la empresa.

## **2. PGC-2007**

La aprobación del PGC-2007 y el contenido de la norma de valoración 14<sup>a</sup>.2 sobre ingresos ponen en cuestión si el criterio del Plan Sectorial de Empresas Inmobiliarias es compatible con las nuevas disposiciones del PGC.

### **1. Caso Primero.**

El PGC 2007 requiere, según la citada norma de valoración, para que se produzca el reconocimiento de ingresos en las siguientes condiciones:

*"Sólo se contabilizarán los ingresos procedentes de la venta de bienes cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:*

*a) La empresa ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica. Se presumirá que no se ha producido la citada transferencia, cuando el comprador posea el derecho de vender los bienes a la empresa, y ésta la obligación de recomprarlos por el precio de venta inicial más la rentabilidad normal que obtendría un prestamista.*

*b) La empresa no mantiene la gestión corriente de los bienes vendidos en un grado asociado normalmente con su propiedad, ni retiene el control efectivo de los mismos.*

- c) *El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.*
- d) *Es probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción, y*
- e) *Los costes incurridos o a incurrir en la transacción pueden ser valorados con fiabilidad."*

En el BOICAC nº 74, consulta nº 8, el ICAC se ha pronunciado sobre la cuestión de cuándo se produce la transferencia sustancial de riesgos y ventajas y si es posible que ésta tenga lugar antes del acto jurídico de la puesta a disposición.

La citada consulta concluye que:

*"De acuerdo con la legislación y la práctica habitual en nuestro país, no se puede entender que con la acumulación del 80% de los costes incurridos en la construcción, dispuesta en las normas de adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias, se produzca la transmisión de los riesgos y beneficios significativos.*

*La citada transmisión de riesgos y ventajas significativos, en el caso de inmuebles en fase de construcción en el desempeño de la actividad inmobiliaria, se producirá, con carácter general, cuando el inmueble se encuentre prácticamente terminado (pudiendo considerarse a estos efectos, el certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma) y se haya otorgado escritura pública de compraventa o, en su defecto, el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador."*

Por lo tanto, la contabilización del primer caso sería en cada escenario:

- a) La obra está en proceso de construcción; durante 2007 no se ha incorporado todavía el 80% de los costes.**

En este caso, y al igual que el PSEI-1994, no se debe reconocer el ingreso dado que, aun habiendo un contrato firmado, no se ha finalizado la obra ni se ha producido la puesta a disposición del cliente en el acto de escritura pública, por lo que hasta ese momento los importes percibidos se consideran como anticipos de clientes, que dado que se esperan entregar en 2008, se consideran a corto plazo.

<b>Código</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
572	Bancos, c/c	1.605.000	
437	Anticipos de clientes		1.500.000
477	H.P., IVA repercutido		105.000

Durante el ejercicio se han ido registrando los costes según su naturaleza o bien cuando se produce la baja de las existencias iniciales por los costes realizados en ejercicios precedentes.

Por el valor de las existencias finales se activan los costes incurridos (1.480.000 + 600.000 = 2.080.000 €).

Código	Cuenta	Debe	Haber
340	Promociones en construcción de ciclo largo	2.080.000	
711	Variación de existencias de promoción en curso de ciclo largo		2.080.000

#### b) La obra alcanza, en diciembre de 2007, el 80% de avance

Al igual que en el escenario anterior, al no haberse finalizado la obra ni producido la puesta a disposición del cliente a través de la escritura pública, por lo que hasta ese momento los importes percibidos se consideran como anticipos de clientes, que dado que se esperan entregar en 2008, se consideran a corto plazo.

Código	Cuenta	Debe	Haber
572	Bancos, c/c	1.605.000	
437	Anticipos de clientes		1.500.000
477	H.P., IVA repercutido		105.000

Los costes del periodo se registraron según su naturaleza si fueron ejecutados durante 2007 o al dar de baja las existencias iniciales cuando procedan de ejercicios anteriores. Los costes incurridos hasta la fecha y afectos a esta promoción, incluyendo el terreno, ascienden a 2.200.000 euros (1.600.000 + 600.000).

Código	Cuenta	Debe	Haber
340	Promociones en construcción de ciclo largo	2.200.000	
711	Variación de existencias de promoción en curso de ciclo largo		2.200.000

#### c) La obra se entrega y escritura en diciembre de 2007

En este caso, la entrega de llaves se produce ante notario, levantándose la correspondiente escritura pública de compraventa. En este momento, el cliente liquida la parte pendiente. El reconocimiento del anticipo del cliente se realiza como en a) y b).

Código	Cuenta	Debe	Haber
572	Bancos, c/c	1.605.000	
437	Anticipos de clientes	1.500.000	
700	Venta de edificaciones		3.000.000
477	H.P., IVA repercutido		105.000

Durante el ejercicio se han registrado gastos relacionados con la obra por importe de 2.000.000 de euros más el valor del solar (600.000 €), los cuales bien registrándolos como gastos del periodo bien por variación de existencias intervienen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007.

## II. Caso Segundo.

Este caso también requiere una interpretación de la Norma 14ª del PGC 2007. Se trata de una permuta cuya contrapartida es un ingreso futuro, por lo que habrá de valorarse el bien recibido, el solar, por su valor razonable que, en caso de no poder ser estimado se debería medir por el valor razonable de la obligación asumida.

El ICAC, en su consulta nº 2 del BOICAC 75, aborda esta cuestión y resuelve que:

*No obstante, en los casos en que los activos se adquieran en contraprestación de un ingreso de tráfico, se considera que a efectos de la valoración del activo recibido debe aplicarse la norma de registro y valoración 14ª, es decir, deben valorarse inicialmente por su valor razonable. Si éste no se pudiera obtener directamente de forma fiable, se estimará a partir del valor razonable de la obligación asumida.*

*En consecuencia, en la operación planteada — adquisición de un terreno a cambio de una construcción futura a entregar por una empresa inmobiliaria — se reconocerá el terreno y el pasivo del anticipo de clientes por la venta de la construcción a entregar en el futuro, al valor razonable del terreno recibido. Se valorará la operación según el valor razonable de la obligación asociada a la entrega de construcción futura cuando este valor fuera más fiable.*

*Adicionalmente y hasta que la obligación se satisfaga a través de la entrega de la construcción, tal y como se recoge en el movimiento de la cuenta 181. Anticipos recibidos por ventas o prestaciones de servicios a largo plazo, recogida en la quinta parte del Plan General de Contabilidad, se registrarán como gastos financieros, conforme se devenguen, los ajustes que surjan por la actualización del valor del pasivo asociado al anticipo (para lo que se utilizará como tasa de descuento el tipo incremental de financiación de la empresa). Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.*

*El anticipo de clientes se cancelará finalmente cuando proceda registrar el correspondiente ingreso por venta, por cumplirse todas y cada una de las condiciones establecidas en el apartado 2 de la norma de registro y valoración 14ª del Plan General de Contabilidad (este Instituto ha publicado la consulta nº 8 de su Boletín nº 74, de junio de 2008, sobre el criterio aplicable en las ventas de inmuebles por las empresas inmobiliarias a partir de la entrada en vigor del Real Decreto 1514/2007).*

*En definitiva, los criterios expuestos son contrarios, y por tanto queda derogado el contenido de la norma establecida al respecto en las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobadas por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, en virtud del cual: "si se pacta la entrega de un terreno a cambio de una construcción a realizar en el futuro, se valorará el terreno recibido de acuerdo con la mejor estimación del coste futuro de la construcción a entregar, con el límite del valor de mercado del terreno".*

Por tanto, reconocemos una cuenta de pasivo por el ingreso futuro, que en la versión del PSEI-1994 y de la Consulta del nº 8 del BOICAC 15, tenía su origen en el reconocimiento de una deuda:

*"Simultáneamente habrá de utilizarse como contrapartida una cuenta acreedora que ponga de manifiesto la deuda contraída por la operación anterior."*

Por otra parte, hemos procedido a actualizar la cuenta de pasivo, dado que su liquidación tendrá lugar, previsiblemente dentro de dos años, cuando se produzca la entrega de los bienes edificados. El cálculo supone actualizar al coste incremental de endeudamiento que es, según indica el caso, del 6%.

$$\text{Valor actual} = (3.000.000 / (1+0,06)^2) = 2.669.989 \text{ €}$$

Código	Cuenta	Debe	Haber
601	Compra de terrenos y solares	3.669.989	
472	H.P., IVA soportado	640.000	
572	Bancos, c/c		1.000.000
181	Ajustes por periodificación a largo plazo		2.669.989
477	H.P., IVA repercutido		640.000

Al finalizar el primer ejercicio se incorporarán los gastos financieros que son (2.669.989 x 6% = 160.199 €):

Código	Cuenta	Debe	Haber
662	Intereses de deudas	160.199	
181	Ajustes por periodificación a largo plazo		160.199

### **3. Principales diferencias y régimen transitorio del caso 1.b**

#### **1. Caso Primero.**

Las principales diferencias afectan en el primer caso al momento en el que se reconocerán los ingresos. Con la interpretación del concepto de transmisión de riesgos y ventajas que realiza el ICAC, acorde a la práctica de las compañías cotizadas que han aplicado las Normas Internacionales de Contabilidad desde 2005 (véase el epígrafe *Haciendo Memoria*), se retrasa el reconocimiento de ingresos frente al tratamiento del PSEI-1994, dado que se exige la puesta a disposición del cliente para poder incorporar los ingresos a la cuenta de pérdidas y ganancias.

De los tres escenarios planteados, solamente el segundo puede generar alguna dificultad en la transición. La razón es sencilla, en los otros dos escenarios los elementos patrimoniales en el balance de apertura son los mismos, mientras que en el escenario b) se dispone de unas "Cuentas a cobrar" según el PSEI-1994, mientras que de unas "Existencias" y un "Anticipo de clientes" según el PGC 2007. ¿Se debe realizar algún ajuste?

En nuestra opinión, la principal cuestión es si estamos en presencia del reconocimiento de elementos, los cuales se deberían valorar según los dictados del PGC-2007 o ante una reclasificación.

Si la venta se hubiese cobrado íntegramente al cliente (y el ingreso reconocido conforme al PSEI-1994, con la baja de las Existencias) y ejecutado los costes en su totalidad parece claro que la cuestión consiste en reconocer un activo sobre el que se retienen los riesgos y ventajas (las Existencias) hasta el momento de la puesta a disposición (documentada en escritura pública), así como un pasivo por los anticipos efectuados por el cliente y que todavía no se ha liquidado. La diferencia entre ambos elementos, según los criterios de valoración del PGC-2007, sería el margen que se cargaría en reservas voluntarias.

<b>Código</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
340	Promociones en curso	2.600.000	
113	Reservas voluntarias	400.000	
437	Anticipo de clientes		3.000.000

En nuestro caso, dado que una parte está pendiente de cobro y la obra pendiente de terminación, sería preciso eliminar la cuenta a cobrar y la provisión por terminación de obra, siendo el asiento en cuestión el siguiente:

Código	Cuenta	Debe	Haber
340	Promociones en construcción de ciclo largo	2.200.000	
497	Provisión por terminación de promociones	400.000	
113	Reservas voluntarias	400.000	
430	Clientes		1.500.000
437	Anticipo de clientes		1.500.000

## II. Caso Segundo.

En cuanto al segundo caso, el referido a la permuta por obra futura, el PGC-2007 clarifica que:

- a) La cuenta de pasivo corresponde al concepto de ajustes por periodificación pasivos.
- b) La valoración se realizará por el valor razonable del solar recibido, a diferencia de por el coste de la actuación que regulaba el PSEI-1994. Si la operación se ha hecho en igualdad de condiciones entre las partes es probable que el valor razonable de la obra futura (*coste más el margen comercial*) sea equivalente al valor razonable del terreno que no corresponde a la obra futura.
- c) Si el coste del solar que se va a imputar al coste de las restantes partes de la edificación es más bajo en el PSEI-1994, el margen correspondiente a la obra que se entrega al antiguo propietario del solar se reconocerá en resultados con la venta de las restantes partes de la edificación. Por lo tanto, una vez finalizada la edificación y satisfecha la obligación con el antiguo propietario del solar, el margen reconocido es mayor con el PGC-2007 si no se hubiese vendido la totalidad de la promoción.
- d) El tratamiento del PGC-2007 como ajuste por periodificación pasivo es coherente con reconocer el pasivo por el valor razonable de la prestación a realizar y no por su coste.
- e) Advertimos al lector que el criterio de reconocimiento del elemento recibido en una permuta es diferente si el elemento es objeto del tráfico comercial (norma 14.1. "se valorarán por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir"), mientras que si no es del objeto del tráfico, es inmovilizado, y la permuta tiene sustancia comercial, se regularía por la norma 2ª.1.3 "el inmovilizado material recibido se valorará por el valor razonable de activo entregado", todo ello en línea con lo establecido en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 16 y 18). En el PGC de 1990, en ambos casos, se valoraría el elemento recibido por el menor entre el valor razonable del recibido o el valor neto contable del entregado (lo que sería coherente con la estimación de costes a entregar que regulaba el PSEI-1994).

Finalmente, se actualiza el ajuste por periodificación pasivo cuando el vencimiento del pasivo es superior a un año.