

CONSULTA 2 DE CONTABILIDAD BOICAC 118/2019

Sobre el tratamiento contable de la venta de unas parcelas

La sociedad consultante forma parte de un grupo que se dedica al sector turístico y su actividad consiste en construir y adquirir inmuebles para su arrendamiento a otras empresas del grupo.

La sociedad adquirió cinco parcelas urbanas colindantes en un polígono industrial de reciente desarrollo. El destino del terreno adquirido era la construcción de la nueva sede social corporativa del grupo, recuperando la inversión a través del arrendamiento a distintas sociedades del Grupo como venía haciendo hasta la fecha.

No obstante, antes de iniciarse las obras de construcción, la sociedad ha recibido una oferta de compra que doblaba el precio de adquisición y ha vendido los solares. El año anterior a la venta había obtenido la renovación de la licencia de obra.

La consulta versa sobre si, en aplicación del PGC, y su normativa de desarrollo, la transacción de venta de dichos solares se debe tratar como un ingreso ordinario dentro del importe neto de la cifra de negocios o como un beneficio por enajenación del inmovilizado.

También se plantea la empresa, si la respuesta, sería diferente para los dos solares contiguos, adquiridos y enajenados conjuntamente pero que no se incluían en el proyecto de construcción del edificio de la Sede Corporativa del Grupo, a la espera de definir su destino dentro de la actividad ordinaria de la sociedad.

Respuesta:

Sobre esta materia, en desarrollo del PGC se ha publicado la Resolución de 1 de Marzo de 2013, del ICAC, por la que se dictan las normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias cuya norma 5ª se dedica a las Inversiones inmobiliarias.



En la definición de la norma quinta se expresa lo siguiente:

1. *Son inversiones inmobiliarias las definidas en el Plan General de Contabilidad como activos no corrientes que sean inmuebles y que se posean para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:*
 - a) *Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos; o*
 - b) *Su venta en el curso ordinario de las operaciones de la empresa.*
2. *Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la empresa se calificarán como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.*
3. *En aquellos casos en los que un inmueble se destine tanto para la generación de plusvalías o rentas como para la producción o suministro de bienes o servicios, incluyendo la utilización para fines administrativos, resultarán de aplicación de forma separada los criterios establecidos en las normas primera a cuarta inclusive de esta Resolución y en la norma quinta siempre que los distintos componentes puedan ser vendidos de forma independiente. En caso contrario, el inmueble solo podrá calificarse como inversión inmobiliaria cuando se utilice una porción insignificante del mismo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.*

4. *La prestación de servicios complementarios a los ocupantes de un inmueble no impedirá su tratamiento como inversión inmobiliaria en la medida en que dichos servicios puedan ser calificados como poco significativos en relación al contrato global.*

Por su parte, en el apartado 3 “Cambio de destino” de la citada norma quinta se indica que:

“3.2. Reclasificación de inversiones inmobiliarias a existencias. La reclasificación tendrá lugar cuando la empresa inicie una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo. Si se decide enajenar o disponer por otra vía del inmueble, sin llevar a cabo una obra sustancial con carácter previo, el inmueble se seguirá considerando una inversión inmobiliaria.”

En conclusión, **si las parcelas no se poseen para su venta en el curso ordinario de las actividades de la empresa, la enajenación de las fincas destinadas a su arrendamiento no debe producir un cambio de destino manteniéndose el activo como inversión inmobiliaria** y, por tanto, el resultado de la operación no debería recogerse como Importe de la cifra de negocios en la cuenta de pérdidas y ganancias. **La misma solución cabría otorgar a las dos fincas colindantes adquiridas y enajenadas conjuntamente que no se incluían en el proyecto de construcción del edificio de la Sede Corporativa.**

Para mayor abundamiento, sobre que debe entenderse por “poseer un inmueble para su venta en el curso ordinario de las actividades de la empresa”, nos remitimos a la consulta n°1 publicada en el BOICAC n° 96, donde se dice que:

- Si el modelo de negocio de la empresa consiste en la tenencia de inmuebles con el objetivo de obtener ganancias en el largo plazo, a través de la variación de su valor razonable, dichos inmuebles se calificarán como **Inversiones Inmobiliarias**.
- En cambio, si los bienes inmuebles se adquieren con el propósito de venderlos en el curso ordinario de las actividades de negocio o se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (principalmente en el corto plazo), estos activos se calificarán como **Existencias**.