

Inmueble adquirido sin contraprestación por la compra de otro inmovilizado

Análisis de la [consulta 2 del BOICAC 128, de diciembre de 2021](#)

Javier Romano Aparicio

Profesor del CEF- UDIMA (España)

Extracto

Consulta del ICAC sobre el tratamiento contable de la entrega sin contraprestación de un inmueble en la compra de otro inmovilizado.

Publicado: 05-02-2023

Consulta 2

Sobre el tratamiento contable de la entrega sin contraprestación de un inmueble en la compra de otro inmovilizado.

Respuesta

El consultante ha adquirido un inmueble por un determinado importe, recibiendo otro bien accesorio de la misma naturaleza (inmueble) y diferente funcionalidad sin desembolsar cantidad alguna en virtud de una campaña promocional de la sociedad vendedora. La consulta versa sobre cómo debe contabilizarse el inmueble adquirido sin contraprestación.

El artículo 34.2 del Código de Comercio establece que en la contabilización de las operaciones se atenderá a su realidad económica y no solo a su forma jurídica. Analizado el fondo económico de la operación descrita en la consulta, la obtención del segundo



inmueble trae causa de ser el adquirente del inmueble principal. Por tanto, contablemente, se deberá analizar la operación en su conjunto, la contraprestación entregada y los activos recibidos.

Los bienes incluidos en el inmovilizado material se valorarán por su precio de adquisición o coste de producción. Para identificar el precio de adquisición de cada inmueble, la consultante deberá distribuir la contraprestación entregada en proporción a los valores razonables de dichos activos.

La definición y desarrollo del concepto de valor razonable se encuentra en el punto 2 de los criterios de valoración del Marco Conceptual de la Contabilidad, incluido en la Primera Parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

Ejemplo

La sociedad AAA, SA, promotora de la construcción y venta de viviendas, ha vendido el 1 de marzo del año 20X1 a la sociedad BBB, SA una vivienda por importe de 90.000 unidades monetarias (valor razonable) en la que se establecerá la administración de la sociedad. La venta incluye la vivienda y una plaza de garaje (80 % valor de la construcción y 20 % valor del suelo). Como consecuencia de una promoción que tiene en estos momentos la sociedad AAA, SA también entrega otra plaza de garaje en una promoción cercana que tiene un valor razonable de 10.000 unidades monetarias (80 % valor de la construcción y 20 % valor el suelo).

Se pide:

Contabilidad de la operación en ambas sociedades.

Solución

Sociedad AAA, SA (vendedora)

1 de marzo de 20X1

| Código | Cuenta | Debe | Haber |
|--------|---------|--------|-------|
| 430 | Cientes | 90.000 | |



| Código | Cuenta | Debe | Haber |
|--------|--------------------|------|--------|
| ▶ | | | |
| 700 | Venta de viviendas | | 90.000 |

Sociedad BBB, SA (compradora)

La consulta indica que los bienes incluidos en el inmovilizado material se valorarán por su precio de adquisición o coste de producción. Para identificar el precio de adquisición de cada inmueble, la consultante deberá distribuir la contraprestación entregada en proporción a los valores razonables de dichos activos.

| | | |
|--|----------------|--------------|
| Valor razonable de la vivienda adquirida | 90.000 | 90 % |
| Valor razonable de la plaza garaje promoción | 10.000 | 10 % |
| Total | 100.000 | 100 % |

| | |
|---|--------|
| Valor contable vivienda adquirida (90.000 × 90 %) | 81.000 |
| Valor contable plaza garaje promoción (90.000 × 10 %) | 9.000 |

Por otro lado, la norma de registro y valoración 3.^a, «Normas particulares del inmovilizado material», en su apartado b) establece que el precio de adquisición o coste de producción de las construcciones estará formado, además de por todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra. Deberá valorarse por separado el valor del terreno y el de los edificios y otras construcciones.

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Valor contable vivienda adquirida | 81.000 |
| Construcción (81.000 × 80 %) | 64.800 |
| Terrenos (81.000 × 20 %) | 16.200 |

| | |
|--|-------|
| Valor contable plaza de garaje promoción | 9.000 |
| Construcción (9.000 × 80 %) | 7.200 |
| Terrenos (9.000 × 20 %) | 1.800 |



Después de los cálculos anteriores el asiento a realizar por la sociedad BBB, SA sería el siguiente:

| Código | Cuenta | Debe | Haber |
|--------|--|--------|--------|
| 210 | Terrenos y bienes naturales (16.200 + 1.800) | 18.000 | |
| 211 | Construcciones (64.800 + 7.200) | 72.000 | |
| 523 | Proveedores de inmovilizado a corto plazo | | 90.000 |