

Tratamiento contable de las comisiones abonadas a los agentes de la propiedad inmobiliaria a través de los cuales una compañía arrienda locales, en régimen de arrendamiento operativo, por un periodo de 10 años (NRV 3.^a)

Análisis de la consulta 3 del BOICAC 118, de julio de 2019

Adrián Andrés Casla

Profesor del CEF.-

Extracto

- Comisiones abonadas a profesionales que intermedian en un arrendamiento operativo. NRV 3.^a

Consulta 3

Sobre el tratamiento contable de las comisiones abonadas a los agentes de la propiedad inmobiliaria a través de los cuales una compañía arrienda locales, en régimen de arrendamiento operativo, por un periodo de 10 años.

Respuesta:

La compañía arrendataria de los locales realiza mejoras o construye instalaciones en el activo arrendado. El consultante pregunta sobre el tratamiento contable de estas actuaciones y acerca de si se pueden activar como mayor valor de las instalaciones las comisiones abonadas a los agentes inmobiliarios, que según manifiesta la empresa solo se pagan si el local finalmente es arrendado.

La norma de registro y valoración (NRV) 3.^a, «Normas particulares sobre inmovilizado material», contenida en la segunda parte del Plan General Contable (PGC), aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, establece en el apartado h) lo siguiente:

En los acuerdos que, de conformidad con la norma relativa a arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, deban calificarse como arrendamientos operativos, las inversiones realizadas por el arrendatario que no sean separables del activo arrendado o cedido en uso, se contabilizarán como inmovilizados materiales cuando cumplan la definición de activo. La amortización de estas inversiones se realizará en función de su vida útil que será la duración del contrato de arrendamiento o cesión –incluido el periodo de renovación cuando existan evidencias que soporten que la misma se va a producir–, cuando esta sea inferior a la vida económica del activo.

Por otra parte, dicha norma de valoración 3.^a en el apartado b) establece:

b) Construcciones. Su precio de adquisición o coste de producción 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

Sobre la base de la normativa anterior, la sociedad registrará los gastos incurridos por las obras de adaptación de los locales de negocio como un inmovilizado material. Adicionalmente, las comisiones sobre las que versa la consulta también se contabilizarán como mayor valor del inmovilizado, en la medida en que se puedan identificar como costes incrementales directamente atribuibles a la adquisición de los derechos de uso que determinan la calificación de las posteriores inversiones como un activo.

Ejemplo

Una empresa firma un contrato de arrendamiento de un local el día 1 de enero de 20X19, con el fin de subarrendarlo, realizando previamente ciertas obras de acondicionamiento. El contrato de arrendamiento se firma por un periodo de 10 años no prorrogables, pactándose una renta de 10.000 euros anuales. El valor razonable del local a día de la firma del contrato de arrendamiento asciende a 250.000 euros, dato que se tiene en cuenta para la calificación del contrato de acuerdo con la normativa contable en vigor.

Las obras de acondicionamiento del local se desarrollan durante seis meses (de enero a junio de 20X19) e implican los siguientes desembolsos al contado:

- Instalaciones eléctricas 5.500
- Pintura y otros acabados 2.000
- Construcción de barra de bar 3.000

A inicios de julio de 20X19 la sociedad ha subarrendado el local, teniendo que pagar unas comisiones a unos agentes de la propiedad inmobiliaria que han ascendido a 1.500 euros que se satisfacen al contado.

Se pide:

Registro de las operaciones anteriormente referidas, teniendo en cuenta que para las operaciones que precisen un tipo de actualización este será el 6% anual.

Solución

En primer lugar, debemos calificar el contrato de arrendamiento en el que nuestra sociedad es arrendataria como contrato de arrendamiento operativo, al no existir opción de compra sobre el activo arrendado y no darse ninguna de las circunstancias que establece la NRV 8.^a 1.1 del PGC. En concreto podríamos comprobar si el valor actual de los pagos mínimos cubre la práctica totalidad del valor razonable del bien arrendado (250.000 €):

$$\text{VAPM: } 10.000 \frac{1 - (1 + 0,06)^{-10}}{0,06} (1 + 0,06) = 78.016,92$$

01-01-20X19. Por la firma del contrato de arrendamiento y pago de la primera cuota de arrendamiento:

Código	Cuenta	Debe	Haber
621	Arrendamientos y cánones	10.000	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		10.000

01-01-20X19 a 30-06-20X19. Por las obras de acondicionamiento del local:

Código	Cuenta	Debe	Haber
6	Gastos relativos a las instalaciones eléctricas	5.500	
6	Gastos relativos a pintura y otros acabados	2.000	
6	Gastos relativos a la construcción de la barra del bar	3.000	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		10.500

Por la activación de los gastos anteriores, siguiendo lo establecido en la NRV 3.^a del PGC:

Código	Cuenta	Debe	Haber
219	Otro inmovilizado material, obras de acondicionamiento	10.500	
731	Trabajos realizados para el inmovilizado material		10.500

Los gastos relacionados con las comisiones abonadas a los agentes de la propiedad inmobiliaria se entienden como coste incremental siguiendo el criterio de la consulta 2 del BOICAC 76 (NFC031509) y las Resoluciones sobre el deterioro de valor de los activos de 18 de septiembre de 2013 y sobre los criterios para la determinación del coste de producción de 14 abril de 2015; por tanto, procede activarlos como inmovilizado material siguiendo lo establecido en la consulta 3 del BOICAC 118, de julio de 2019 (NFC072239).

Por las comisiones abonadas a los agentes de la propiedad inmobiliaria:

Código	Cuenta	Debe	Haber
623	Servicios de profesionales independientes, comisiones a agentes de la propiedad inmobiliaria	1.500	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		1.500

Por la activación de los gastos derivados de los agentes de la propiedad inmobiliaria:

Código	Cuenta	Debe	Haber
219	Otro inmovilizado material, comisiones pagadas a los agentes de propiedad inmobiliaria	1.500	
731	Trabajos realizados para el inmovilizado material		1.500