

Tratamiento contable de una subvención recibida para financiar la adquisición de suelo y el criterio a seguir para amortizar las inversiones inmobiliarias

Análisis de la consulta 7 del BOICAC 113, de marzo de 2018

Ángel González García

Profesor del CEF.-

Extracto

| Aplicación práctica de una subvención recibida para financiar la adquisición de suelo y criterio a seguir para amortizar las inversiones inmobiliarias.

Consulta 7

Sobre el tratamiento contable de una subvención recibida para financiar la adquisición de suelo y el criterio a seguir para amortizar las inversiones inmobiliarias.

Respuesta:

La consultante es una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal cuyo único socio es un ayuntamiento. Su objeto social es la promoción de viviendas protegidas en régimen de mercado, para atender la demanda de los sectores de la población con menor poder adquisitivo o mayores necesidades, al amparo de la competencia en la promoción y gestión de viviendas del ayuntamiento según la correspondiente legislación autonómica y la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

La sociedad compró dos parcelas de terreno urbano para llevar a cabo sendas promociones inmobiliarias, concretamente, una parcela para llevar a cabo la construcción de viviendas en régimen general destinadas a menores de 35 años y otra parcela para la construcción de viviendas protegidas para jóvenes, estando prevista su comercialización mediante contratos de alquiler con opción a compra.

Para financiar la adquisición de las parcelas, el ayuntamiento concedió una subvención a la sociedad por su importe total, IVA incluido. Contablemente, se registró la subvención en el patrimonio neto de la sociedad a la espera de su imputación a resultados.

Los aspectos contables sobre los que versa la consulta se refieren al adecuado tratamiento contable de la ayuda recibida del ayuntamiento, como aportación a los fondos propios o como ingreso imputado directamente al patrimonio neto, y, en este segundo caso, el criterio a seguir para su posterior transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias.

a) Sobre la calificación contable de la ayuda (subvención del ayuntamiento)

Como norma general, en aplicación del apartado 2 de la norma de registro y valoración (NRV) 18.^a, «Subvenciones, donaciones y legados recibidos», incluida en la segunda parte del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, las subvenciones no reintegrables recibidas de socios o propietarios, no constituyen ingresos, debiéndose registrar directamente en los fondos propios.

No obstante, en el segundo párrafo de la NRV 18.^a 2, se aclara que:

[...] en el caso de empresas pertenecientes al sector público que reciban subvenciones, donaciones o legados de la entidad pública dominante para financiar la realización de actividades de interés público o general, la contabilización de dichas ayudas públicas se efectuará de acuerdo con los criterios contenidos en el apartado anterior de esta norma.

De acuerdo con lo anterior, si la subvención se registrase directamente en los fondos propios, la operación se calificaría a efectos económicos como un aumento del patrimonio neto por causa de una aportación de los socios (a contabilizar en la cuenta 118, «Aportaciones de socios o propietarios»). Sin embargo, si la subvención se recibiese para financiar la realización de actividades de interés público o general, el tratamiento contable de la ayuda sería el establecido con carácter general para estas operaciones; reconocimiento directo en el patrimonio neto como un ingreso para su posterior reclasificación a la cuenta de pérdidas y ganancias, en función de la finalidad de la ayuda.

La interpretación de este Instituto acerca de la calificación de una actividad como de «interés público o general», a los efectos previstos en la NRV 18.^a 2, está publicada en la consulta 8 del BOICAC número 77, de marzo de 2009 (NFC032490). Posteriormente, este criterio se incorporó a la norma sexta. Criterios aplicables para calificar una actividad subvencionada como de interés público o general de las normas sobre determinados aspectos contables de las empresas públicas, aprobadas por la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo. Esta norma establece los siguientes casos en los que se deberá aplicar la NRV 18.^a 1:

a) Subvenciones concedidas a las empresas públicas por entidades públicas dominantes que cumplan los requisitos establecidos en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones [...].

En la medida en que este parece ser el caso que se describe en el escrito de consulta, cabría concluir que la correcta calificación contable de la ayuda sería la de una subvención, en sentido estricto, cuyo adecuado tratamiento contable está regulado en la NRV 18.^a 1 del PGC; reconocimiento directo en el patrimonio neto como un ingreso para su posterior reclasificación a la cuenta de pérdidas y ganancias, en función de la finalidad de la ayuda, aspecto que se analiza en el siguiente apartado de este informe.

b) Criterio a seguir para su posterior transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias

En aplicación de la NRV 18.^a 1, la subvención no reintegrable se contabilizará inicialmente en el patrimonio neto para su posterior reclasificación a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con

los gastos derivados de la subvención, donación o legado, de acuerdo con los criterios que se detallan en el apartado 1.3 de esta norma.

El mencionado apartado 1.3 dispone que, cuando se conceda la subvención para la adquisición de activos del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias, se imputará como ingresos del ejercicio en proporción a la dotación a la amortización efectuada en ese periodo para los citados elementos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance. Por otro lado, si la subvención tiene como finalidad la adquisición de existencias, se imputará como ingresos del ejercicio en que se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

Pues bien, la parcela destinada a la promoción de viviendas para la venta se califica como existencias, porque está destinada a su enajenación en el curso ordinario de las operaciones de la empresa. De esta forma, la subvención se imputará como ingresos en los ejercicios en los que se enajenen los inmuebles, en función del coste del terreno atribuido a cada vivienda que se da de baja, o bien por corrección valorativa por deterioro.

Y la parcela dedicada a la promoción de viviendas para el arrendamiento con opción de compra se tratará como existencias, o como un inmovilizado, en particular, una inversión inmobiliaria, en función del criterio publicado por este Instituto en la consulta 5 del BOICAC número 78, de junio de 2009 (NFC034013).

En aplicación de esta consulta, cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo deberá calificarse como arrendamiento financiero. En particular, en un acuerdo de arrendamiento con opción de compra, se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción. A estos efectos, considérese la interpretación publicada por este Instituto en la consulta 6 del BOICAC número 99, de septiembre de 2014 (NFC052102).

Si la cesión se califica como un arrendamiento financiero, en el momento inicial, el arrendador contabilizará un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, aunque no esté garantizado, descontados al tipo de interés implícito del contrato. Asimismo, reconocerá el resultado de la operación en sintonía con lo dispuesto en el apartado 3 de la norma sobre inmovilizado material, salvo cuando sea el fabricante o distribuidor del bien, supuesto en el que se considerarán operaciones de tráfico comercial y deberá registrarse la correspondiente venta de existencias. Por tanto, en tal caso, la subvención seguirá el tratamiento contable que se ha expuesto en relación con la parcela destinada a viviendas para la venta.

En caso contrario, esto es, si de los términos del contrato no se desprende que se ha producido la transferencia sustancial de todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, la entidad consultante deberá contabilizar las viviendas como una inversión inmobiliaria.

En este supuesto, a pesar de que la subvención se concedió inicialmente para la adquisición del terreno, desde un punto de vista económico parece razonable considerar que la subvención se debería vincular al inmueble en su conjunto, e imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias la parte asociada a la construcción, en proporción a la dotación a la amortización efectuada en cada periodo o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja de balance.

Además, en lo que atañe a la amortización de las inversiones inmobiliarias es preciso recordar que de acuerdo con los criterios incluidos en el apartado 3, «Amortización», de la norma segunda, «Valoración posterior», de la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, la base de la amortización de un bien se calcula minorando el precio de adquisición o coste de producción de los activos depreciables en el valor residual.

Y que el valor residual de un activo es el importe que la empresa estima que podría obtener en el momento actual por su venta u otra forma de disposición, una vez deducidos los costes de venta, tomando en consideración que el activo hubiese alcanzado la antigüedad y demás condiciones que se espera que tenga al final de su vida útil.

Ejemplo

El día 1 de octubre del año 1, la sociedad Guadamez, SLU propiedad del ayuntamiento de Valdearenales, recibe un terreno urbano sobre el que va a construir 10 pisos que se van a dedicar al alquiler a precio tasado, y, algunos de ellos, al alquiler con opción de compra. El valor de mercado del terreno en el momento de la aportación es de 1.000.000 de um.

Al cierre del año 1, el valor de mercado del terreno, como consecuencia de la crisis inmobiliaria, es de 950.000 um.

En el año 2, paga 1.000.000 de um a un constructor para que sobre el terreno comience la construcción de los pisos. Al cierre del año 2, los pisos siguen en construcción y el valor de mercado del terreno se ha recuperado hasta un valor de 1.250.000 um.

El 1 de julio del año 3, después de pagar 200.000 um, se termina la construcción de los pisos, comenzando el alquiler de los mismos, cobrando en el año 3 la cantidad de 15.000 um en concepto de alquileres. La vida útil de los pisos se fija en 50 años.

Sobre uno de los 10 pisos construidos, cuyo valor de mercado es de 240.000 um, se ha firmado un contrato de alquiler con opción a compra durante 20 años, donde el inquilino pagará la cantidad mensual de 1.300 um. La última cuota constituye la opción de compra. El tipo de interés de mercado para operaciones de similar riesgo es del 3%. El contrato se firma el 31 de diciembre de ese ejercicio.

Se pide:

Contabilizar las anteriores operaciones desde el punto de vista de la sociedad Guadamez. El tipo impositivo es del 25 %.

Solución

La base de la consulta radica en la diferenciación en el uso de la cuenta 118, «Aportaciones de socios», y la cuenta 130, «Subvenciones oficiales de capital». La norma de valoración número 18, en su apartado 2, establece que:

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables recibidos de socios o propietarios, no constituyen ingresos, debiéndose registrar directamente en los fondos propios, independientemente del tipo de subvención, donación o legado de que se trate.

Este tratamiento está acorde con lo establecido en el marco conceptual, al definir los ingresos como «incrementos en el patrimonio neto de la empresa durante el ejercicio, ya sea en forma de entradas o aumentos en el valor de los activos, o de disminución de los pasivos, siempre que no tengan su origen en aportaciones, monetarias o no, de los socios o propietarios».

En el tema tratado en la consulta se mezclan dos vertientes de un ente público, por un lado, la condición de socio de una sociedad, y, por otro, el cumplimiento de los fines sociales que es su labor, y que realiza mediante la concesión de subvenciones. De acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable, según la Orden EHA/733/2010, la operación debe clasificarse contablemente como una subvención.

En cuanto al tratamiento contable de las operaciones, estos serán:

Por la recepción del terreno como subvención:

Código	Cuenta	Debe	Haber
220	Inversiones en terrenos	1.000.000	
940	Ingresos por subvenciones oficiales de capital		1.000.000

Por el efecto fiscal de la subvención:

Código	Cuenta	Debe	Haber
8301	Impuesto diferido (1000.000 × 25 %)	250.000	



Código	Cuenta	Debe	Haber
▶			
479	Pasivos por diferencias temporarias imponibles		250.000

Al cierre del ejercicio, por el deterioro del terreno, que, según lo establecido en la norma de valoración número 18, «Se considerarán en todo caso de naturaleza irreversible las correcciones valorativas por deterioro de los elementos en la parte en que estos hayan sido financiados gratuitamente», debe considerarse como pérdida definitiva.

Código	Cuenta	Debe	Haber
672	Pérdidas procedentes de inversiones inmobiliarias	50.000	
220	Inversiones en terrenos		50.000

Por la transferencia de la subvención a resultados por el importe de la pérdida definitiva:

Código	Cuenta	Debe	Haber
840	Transferencia de subvenciones oficiales de capital	50.000	
746	Subvenciones, donaciones y legados de capital transferidos al resultado del ejercicio		50.000

Por el efecto impositivo:

Código	Cuenta	Debe	Haber
479	Pasivos por diferencias temporarias imponibles (50.000 × 25%)	12.500	
8301	Impuesto diferido		12.500

Por el pago de las cantidades al constructor del edificio destinado al alquiler (año 2):

Código	Cuenta	Debe	Haber
221x	Inversiones en construcciones en curso	1.000.000	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		1.000.000

No hacemos nada por la revaloración del terreno, ya que, como se comentó previamente, la pérdida se considera irreversible.

En el 1 de julio del año 3, por la terminación de las obras y el pago de las cantidades pendientes:

Código	Cuenta	Debe	Haber
221	Inversiones en construcciones	1.200.000	
221x	Inversiones en construcciones en curso		1.000.000
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		200.000

Por el cobro de los alquileres de los seis meses del ejercicio 3:

Código	Cuenta	Debe	Haber
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	15.000	
705	Prestaciones de servicios		15.000

Consideramos la actividad como principal, por lo que utilizamos una cuenta del subgrupo 70.

Por la amortización de los nueve pisos que la sociedad está alquilando durante seis meses:

Código	Cuenta	Debe	Haber
682	Amortización de las inversiones inmobiliarias (1.200.000/50 × 6/12)	12.000	
282	Amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias		12.000

Amortizamos durante los seis meses desde la terminación de la obra todos los pisos, incluido el que se va alquilar con opción de compra, ya que el contrato se firma el 31 de diciembre.

En cuanto al piso por el que se ha firmado un contrato de alquiler a largo plazo, actualizamos los pagos mínimos comprometidos, que es una renta pospagable de importe 1.300 um mensuales durante 20 años al tipo de interés del 3%:

$$1.300 a_{20 \text{ años}} = 234.404,19$$

Como el importe de la renta supone la practica totalidad del importe del bien (supone un 98 % del valor de mercado del bien), según se define en la norma de valoración 8 del PGC, la operación se trata como un arrendamiento financiero. El asiento que haremos el 1 de diciembre, a la firma del contrato, supondrá dar de baja el bien de nuestro balance y reconocer un derecho de cobro.



Código	Cuenta	Debe	Haber
543	Créditos a corto plazo por enajenación de inmovilizado	15.349,43	
173	Proveedores de inmovilizado a largo plazo (234.404,19 – 15.349,43)	219.054,76	
220	Inversiones en terrenos (950.000/10)		95.000
221	Inversiones en construcciones (1.200.000/10)		120.000
772	Beneficios procedentes de las inversiones inmobiliarias		19.404,19

Por la baja de la subvención otorgada correspondiente al terreno:

Código	Cuenta	Debe	Haber
840	Transferencia de subvenciones oficiales de capital (950.000/10)	95.000	
746	Subvenciones, donaciones y legados de capital transferidos al resultado del ejercicio		95.000

Por el efecto impositivo:

Código	Cuenta	Debe	Haber
479	Pasivos por diferencias temporarias imponibles (95.000 × 25%)	23.750	
8301	Impuesto diferido		23.750