

CONSULTAS PLANTEADAS AL ICAC

QUESTIONS FORMULATED TO ICAC

MIGUEL ÁNGEL GÁLVEZ LINARES

Profesor del CEF

BOICAC núm. 74, junio 2008. Consulta 8. Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias. NRV 18.^a.

SUMARIO:

Sobre si, a partir de la entrada en vigor del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, se mantiene vigente el criterio recogido en la norma de valoración 18.^a «Ventas y otros ingresos», contenida en las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a empresas inmobiliarias, aprobadas por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, según el cual, para los inmuebles en fase de construcción, en el momento en que se hayan incorporado al menos el 80% de los costes de la construcción, la empresa puede entender que un inmueble se encuentra sustancialmente terminado y en condiciones de entrega material, a efectos de reflejar el correspondiente ingreso por ventas.

Respuesta:

La norma de valoración 18.^a «Ventas y otros ingresos», contenida en la quinta parte de las Normas de adaptación del Plan General Contable a las empresas inmobiliarias, aprobadas por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, presenta el siguiente contenido:

«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 aquéllos 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% 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 registrarán, en su caso, en las cuentas 437 ó 457, por el importe anticipado».

Por otra parte, la disposición transitoria quinta, «Desarrollos normativos en materia contable», del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (en adelante PGC 2007), establece en su apartado primero lo siguiente:

«1. Con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de este real decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, disposiciones específicas y el presente Plan General de Contabilidad.».

Por lo tanto, la disposición transitoria quinta exige, en el supuesto planteado, llevar a cabo un análisis sobre si el criterio recogido en la citada norma 18.^a, «Ventas y otros ingresos», reproducida anteriormente, es coherente o por el contrario se opone, a la regulación recogida en el PGC 2007 y en concreto a lo previsto en la norma de registro y valoración 14.^a, «Ingresos por ventas y prestación de servicios», recogida en la segunda parte del PGC 2007. A estos efectos, el apartado 2, «Ingresos por ventas», de la mencionada norma de registro y valoración 14.^a, establece lo siguiente:

«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.»

De este precepto se deduce que, a efectos de determinar el momento en que se deben contabilizar los ingresos por ventas, la nueva normativa apela ahora a un conjunto de condiciones que deben darse en todo caso. Entre estas condiciones cabe hacer especial hincapié en las previstas en los dos primeros apartados, en los que se establece la necesidad de que se hayan transmitido los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, para poder registrar el correspondiente ingreso, así como la necesidad de que la empresa vendedora no retenga el control ni la gestión corriente de los bienes vendidos en un grado asociado normalmente con su propiedad.

En consecuencia, de acuerdo con el PGC de 2007 a efectos de determinar cuándo se ha de registrar el correspondiente ingreso por ventas, se deberá llevar a cabo un análisis de si se han transmitido o no los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del inmueble, lo que conllevará un análisis individualizado de las condiciones contractuales de la operación, junto con el resto de condiciones reproducidas anteriormente.

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.

EJEMPLO:

La sociedad «PROMAM, SA» tiene como actividad principal la promoción de edificaciones. Durante los últimos ejercicios está promoviendo la construcción de dos edificios en la costa mediterránea, denominados «El jardín de las delicias» y «La rosa de los vientos». Los datos relativos a las citadas promociones son los siguientes:

Promoción «El jardín de las delicias».

- Inicio de la construcción: 01-04-20X6.
- Fecha prevista de entrega: 31-12-20X7.
- Número de viviendas y locales: 250 (cada uno de ellos incorpora el mismo importe de costes).
- Precio de venta: 250.000 € cada vivienda y local. Forma de pago: 10.000 € a la firma del contrato, pagos mensuales de 1.000 € y el resto pendiente a la firma de la escritura pública de compraventa.

.../...

.../...

- Hasta el 31-12-20X7 se había firmado la venta de 150 viviendas, habiendo entregado los clientes un importe de 2.000.000 €.
- A 31-12-20X7 se emite el certificado final de obra por el arquitecto que dirige la misma. No obstante, no puede procederse a la entrega de las viviendas vendidas dado que falta la obtención de la cédula de habitabilidad por la promotora, así como la realización de determinadas reparaciones y puesta a punto de las zonas deportivas y de recreo.
- El 05-01-20X8 los clientes realizan sus pagos mensuales.
- Finalmente, el 02-02-20X8 se escrituran las viviendas vendidas.
- Asimismo, durante el ejercicio 20X8 se consiguieron vender otras 80 viviendas.

La evolución de costes de la citada promoción ha sido la siguiente:

Año	Costes incurridos	Costes estimados pendientes	% realizado	Valor terreno
20X6	14.000.000	22.000.000	38,89%	10.000.000
20X7	25.500.000	1.000.000	98,75%	10.000.000
20X8	500.000	0	100%	10.000.000

Promoción «La rosa de los vientos».

- Inicio de la construcción: 01-04-20X7.
- Fecha prevista de entrega: 31-12-20X8. No obstante, a comienzos de 20X8 se modifica la fecha prevista de entrega, considerándose que la misma tendrá lugar a lo largo del primer trimestre del 20X9.
- Número de adosados: 100 (cada uno de ellos incorpora el mismo importe de costes).
- Precio de venta: 450.000 €/adosado. Forma de pago: 25.000 € a la firma del contrato, pagos mensuales de 1.500 € y el resto pendiente a la firma de la escritura pública de compraventa.
- A 31-12-20X8 se ha vendido sobre plano la totalidad de la promoción, habiendo entregado los clientes durante el 20X8 un importe de 3.400.000 €.

La evolución de costes de la citada promoción ha sido la siguiente:

Año	Costes incurridos	Costes estimados pendientes	% realizado	Valor terreno
20X7	8.000.000	16.000.000	33,33%	12.000.000
20X8	14.500.000	2.500.000	90%	12.000.000

.../...

.../...

Se pide:

Contabilizar lo que proceda por la sociedad «PROMAM» durante el ejercicio 20X8.

Solución:

La consulta 8.^a del BOICAC 74 tiene por objeto la aclaración de cuándo se tienen que registrar los ingresos por ventas en las empresas inmobiliarias.

A este respecto, la consulta señala que para el **registro de los ingresos de cualquier venta se deben cumplir las condiciones establecidas en la Norma de Registro y Valoración 14.^a 2 del PGC**, cabiendo hacer especial hincapié en las dos primeras condiciones, en las que se establece la necesidad de que **se hayan transmitido los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, para poder registrar el correspondiente ingreso, así como la necesidad de que la empresa vendedora no retenga el control ni la gestión corriente de los bienes vendidos en un grado asociado normalmente con su propiedad.**

En consecuencia, el ICAC concluye que en las empresas inmobiliarias **no se puede entender que con la simple 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 inherentes a la propiedad. 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.**

A efectos de solución trataremos cada promoción por separado:

Promoción «El jardín de las delicias».

Los costes incorporados a 31-12-20X7 ascienden a un 99,75% y en esa fecha se ha expedido el certificado final de obra.

No obstante, de acuerdo con lo que hemos expuesto, en el 20X7 no se habrá registrado la venta de los inmuebles vendidos sobre plano dado que todavía no se han escriturado (regla general para proceder al registro del ingreso). En consecuencia, en el balance de situación a 01-01-20X8 en relación a la citada promoción tendremos:

- Existencias (obra en curso) por los costes incurridos hasta la fecha, incluido el valor del terreno: 49.500.000 €.
- Anticipos de clientes (438): 2.000.000 €.

.../...

.../...

Por las operaciones efectuadas durante el año 20X8 realizaremos las siguientes anotaciones:

- Por los costes incurridos:

Código	Cuenta	Debe	Haber
6	Gastos por su naturaleza	500.000	
-	Contrapartida		500.000

Una vez incurrido en todos los costes obtenemos los siguientes datos:

- Coste total de la promoción: 50.000.000 (el coste de la promoción incluye el coste del terreno).
- Coste unitario de cada una de las viviendas y locales: 200.000 (50.000.000 / 250).

- Por los pagos efectuados por los clientes el 05-01-20X8:

Código	Cuenta	Debe	Haber
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	150.000	
438	Anticipos de clientes (150 × 1.000)		150.000

- Por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de las 150 viviendas vendidas sobre plano:

Código	Cuenta	Debe	Haber
438	Anticipos de clientes	2.150.000	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	35.350.000	
701	Ventas de edificaciones (150 × 250.000)		37.500.000

- Por la venta de las 80 viviendas escrituradas durante el año 20X8:

Código	Cuenta	Debe	Haber
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	20.000.000	
700	Ventas de mercaderías		20.000.000

Finalmente, al cierre del ejercicio procederemos a realizar la variación de existencias:

- Por las existencias iniciales de obra en curso:

Código	Cuenta	Debe	Haber
710	Variación de existencias de promociones en curso	49.500.000	
330	Promociones en curso		49.500.000

.../...

.../...

- Por las existencias finales de obra terminada pendiente de venta:

Código	Cuenta	Debe	Haber
35	Edificios construidos (20 viviendas × 200.000)	4.000.000	
712	Variación de existencias de edificios construidos		4.000.000

Promoción «La rosa de los vientos».

En el balance de situación a 01-01-20X8 en relación con la citada promoción tendremos:

- Existencias (obra en curso) por los costes incurridos hasta la fecha, incluido el valor del terreno: 20.000.000 €.

Por las operaciones efectuadas durante el año 20X8 realizaremos las siguientes anotaciones:

- Por los costes incurridos:

Código	Cuenta	Debe	Haber
6	Gastos por su naturaleza	14.500.000	
–	Contrapartida		14.500.000

- Por los pagos efectuados por los clientes durante el año 20X8:

Código	Cuenta	Debe	Haber
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	3.400.000	
438	Anticipos de clientes		3.400.000

Al cierre del ejercicio, aunque los costes incurridos, sin tener en cuenta el valor del terreno, exceden del 80% de los costes totales y se podría considerar sustancialmente terminada la promoción, no procede reconocer ingresos por ventas en tanto que no se han transferido los riesgos a los compradores y la gestión y control de los bienes sigue correspondiendo a la promotora. En definitiva, y como hemos recalcado anteriormente, en tanto que no se escrituren los inmuebles a favor de los compradores, con carácter general, no se reconocerán ingresos por ventas.

Por consiguiente, dado que no se reconocen ingresos la promoción se considerará existencia y al cierre del ejercicio procederemos a realizar la variación de existencias:

- Por las existencias iniciales de obra en curso:

Código	Cuenta	Debe	Haber
710	Variación de existencias de promociones en curso	20.000.000	
330	Promociones en curso		20.000.000

.../...

.../...

- Por las existencias finales de obra en curso:

Código	Cuenta	Debe	Haber
330	Promociones en curso	34.500.000	
710	Variación de existencias de promociones en curso		34.500.000

NOTA: A efectos de solución no se han considerado a la hora de simplificar el supuesto: ni los posibles efectos impositivos de las operaciones, ni los posibles efectos financieros de los anticipos de clientes, ni la posible existencia de deudas que financiaran las promociones y en las que pudieran subrogarse los clientes.