

Consulta

El 3 de marzo de 2009 una sociedad dedicada a la promoción inmobiliaria adquiere unos terrenos valorados en 235.000 € con el objeto de construir un edificio de viviendas para el cual se empleará un año y se iniciará en marzo de 2011. El antiguo propietario del terreno recibirá a cambio un piso con un valor estimado de 250.000 €. A 31 de diciembre de 2009 se valora el terreno en 198.000 €. ¿Cómo se contabilizaría la adquisición del terreno?, ¿es necesario provisionar ya que el valor del terreno se ha visto reducido?. ¿Cómo sería el ajuste en este caso, si las cuentas del ejercicio 2009 ya estuvieran cerradas?.

Presupuesto

Estimado cliente, para realizar un análisis correcto de la problemática contable planteada, será preciso analizar:

- La adaptación sectorial del PGC para empresas inmobiliarias (Orden de 28 de diciembre de 1994),
- La NRV 2ª apartado 1.3 "Permutas" del PGC 2007,
- La NRV 10ª "Existencias" del PGC 2007, del PGC 2007.
- La NRV 23ª "Hechos posteriores al cierre" del PGC 2007.
- Analizar si existe alguna diferencia dependiendo de que la empresa inmobiliaria aplique el PGC 2007 o el PGC PYMES.

Por lo que el presupuesto de su consulta asciende a 50 euros.

Respuesta

1) Contabilización de la adquisición del terreno

Una empresa dedicada a la promoción inmobiliaria, aplicará, bien el PGC 2007 (RD 1514/2007) o el PGC PYMES (RD 1515/2007), (según corresponda) y la adaptación sectorial del PGC para empresas inmobiliarias (Orden de 28 de diciembre de 1994), que si bien es anterior a la aprobación de los planes contables actualmente vigentes se aplicará en todo aquello que no entre en contradicción con dichos planes contables tal y como se indica en disposición transitoria quinta del PGC 2007.

Para la contabilización del terreno adquirido, este se considerará una existencia para la empresa promotora inmobiliaria, pues si acudimos a la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias (Orden de 28 de diciembre de 1994), vemos que los bienes objeto del tráfico de la empresa tendrán la consideración de existencias.

Por otro lado, para el antiguo propietario, la entrega del terreno se considerará un anticipo, ya que a cambio recibirá un piso en la futura construcción.

Contablemente, la operación descrita se considerará una permuta, concretamente será una adquisición de un solar a cambio de una construcción futura. Además, si atendemos a la norma de registro y valoración 2ª del PGC 2007 (apartado 1.3), estaremos ante una permuta comercial ya que será aquella en la cual:

- "a. La configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o*
- b. El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la operación.*
- Además, es necesario que cualquiera de las diferencias surgidas por las anteriores causas a) o b), resulte significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados."*

Un aspecto a tener en cuenta es el tratamiento contable del IVA, ya que si analizamos el artículo 75.1 de la Ley del IVA, esta operación devenga IVA tanto en la adquisición del terreno, (lo que precisará que la empresa inmobiliaria repercuta IVA), como en la entrega del anticipo (En el caso de que la antigua propietaria del terreno fuera una empresa obligada a liquidar IVA, será preciso que repercuta IVA).

En definitiva, para la empresa inmobiliaria, el asiento que formaliza la adquisición del solar sería el siguiente:

235.000	(601) Compras de terrenos y solares	
37.600	(472) Hacienda pública, IVA soportado (1)	
a		
	Anticipos de clientes (438)	235.000
	Hacienda pública, IVA repercutido (477)	16.450
	Bancos (572)	21.150

(1) Sólo en el caso de que la antigua propietaria del terreno fuera una sociedad obligada a liquidar IVA

En cuanto a la valoración de esta compra, la NRV 2ª apartado 1.3. permutas, indica que las permutas comerciales se valorarán por el valor razonable del activo entregado, salvo que se tenga evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último. En el caso concreto planteado:

- Para la empresa inmobiliaria, el activo entregado será el piso (valorado en 250.000 €) y el activo recibido será el terreno (valorado en 235.000 €). Nos debemos decantar por este último valor pues es un valor más claro que el valor del piso, que es una estimación y además, es superior al valor del terreno. La empresa inmobiliaria repercutirá un IVA de un 7% ($235.000 \times 0,07 = 16.450 \text{ €}$)

- En el caso de que la antigua propietaria del terreno fuera una empresa, el activo entregado será el terreno (valorado en 235.000 €) y el activo recibido será el piso (valorado en 250.000 €). En este caso, también nos decantamos porque esta empresa valore el bien recibido por el valor razonable del terreno. Esta empresa repercutirá un IVA del 16 % . ($235.000 \times 0,16 = 37.600 \text{ €}$)

Si la empresa aplica el PGC PYMES, el tratamiento contable será el indicado en los párrafos anteriores, teniendo en cuenta que la referencia a la NRV 2ª del PGC 2007 se entenderá realizada a la NRV 2ª del PGC PYMES.

2) Necesidad de provisionar en el caso de que el valor del terreno se vea reducido

Como hemos indicado anteriormente, para la empresa inmobiliaria el terreno tendrá la consideración de existencias, por lo que debemos acudir a la NRV 10ª del PGC 2007 "Existencias", en la que se indica que las existencias se valorarán inicialmente por su coste. El reconocimiento se realizará vía regularización de existencias al final del ejercicio mediante los siguientes asientos:

Por las existencias al inicio del ejercicio:

xxx	(610) Variación de existencias de materias primas	
	a	
	Terrenos con calificación urbanística (312)	xxx

Por las existencias al cierre del ejercicio:

xxx	(312) Terrenos con calificación urbanística	
	a	
	Variación de existencias de materias primas (610)	xxx

En valoraciones posteriores, cuando el valor neto realizable sea inferior a su valoración inicial se efectuarán las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para las materias primas y otras materias consumibles en el proceso de producción (como es el terreno objeto de consulta), si es preciso realizar una corrección valorativa, el precio de reposición puede ser la mejor medida de su valor realizable neto. Sin embargo, hay que tener presente los dos siguientes aspectos:

- No se realizará corrección valorativa si se espera que los productos terminados (el edificio) a los que se incorporen las materias primas (el terreno), sean vendidos por encima del coste.

- No será preciso reconocer una corrección valorativa en el caso de bienes o servicios objeto de un contrato de venta o de prestación de servicios en firme cuyo cumplimiento deba tener lugar posteriormente, siempre que el precio de venta estipulado cubra el coste de los bienes y servicios más todos los costes pendientes de realizar, necesarios para la ejecución del contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, si la empresa promotora, espera vender el edificio por encima del coste total de las materias primas necesarias para su elaboración (en este caso, conocemos el terreno como una de esas materias primas), o si tiene firmados contratos de venta que cubren el coste de elaboración del edificio, no será preciso realizar corrección valorativa, y se reconocerán existencias en la regularización por el precio de coste (235.000 €). En caso contrario, se reconocerán existencias por su valor de reposición, es decir, por un valor neto contable de 198.000 €.

Por lo que en la regularización de existencias del ejercicio 2009, si no es preciso realizar corrección valorativa, en lo que se refiere al terreno la empresa anotará los siguiente:

235.000	(312) Terrenos con calificación urbanística
a	
	Variación de existencias de materias primas (610) 235.000

En caso de que sí estime oportuno reconocer corrección valorativa, además del asiento anterior, realizará el siguiente asiento:

37.000	(693) Pérdidas por deterioro de existencias
a	
	Deterioro de valor de las materias primas (terrenos) (391) 37.000

Se utilizará la cuenta 693 ya que el PGC 207 en su 5ª parte "definiciones y relaciones contables" destina esta cuenta para contabilizar la corrección valorativa realizada al cierre de ejercicio por deterioro de carácter reversible de las existencias.

Finalmente, la NRV 10ª permite revertir esta corrección valorativa reconociendo un ingreso si las circunstancias que causaron la corrección de valor dejaran de existir. Esta reversión se realizará al cierre del ejercicio mediante el cargo de la cuenta 391 y el abono de la cuenta 793 por la estimación del deterioro calculada

en el ejercicio anterior, y mediante el abono de la cuenta 391 y el cargo de la cuenta 693 por la estimación del deterioro calculada en el ejercicio que se cierra.

Por ejemplo, si al cierre del ejercicio 2010 se estima que el valor del terreno es de 200.000 € y la empresa inmobiliaria ve indicios suficientes tal y como se ha explicado en párrafos anteriores para reconocer una corrección valorativa, realizará los dos siguientes asientos:

37.000	(391) Deterioro de valor de las materias primas (terrenos)	
a		
	Reversión del deterioro de existencias (793)	37.000

35.000	(693) Pérdidas por deterioro de existencias	
a		
	Deterioro de valor de las materias primas (terrenos) (391)	35.000

En el caso de que la empresa aplique el PGC PYMES, el tratamiento contable será el mismo, siempre teniendo en cuenta que las referencias realizadas a la NRV 10ª se entenderán realizadas a la NRV 12ª "Existencias" del PGC PYMES.

3) Ajustes a realizar en el caso de que las cuentas estén cerradas

Un error contable está definido en la NRV 22 del PGC 2007 "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" como aquellas *"omisiones o inexactitudes en las cuentas anuales de ejercicios anteriores por no haber utilizado, o no haberlo hecho adecuadamente, información fiable que estaba disponible cuando se formularon y que la empresa podría haber obtenido y tenido en cuenta en la formulación de dichas cuentas."*

Por lo que en el caso de que la empresa inmobiliaria cerrara las cuentas del ejercicio 2009 sin reconocer la corrección valorativa, cuando esta fuera necesaria, estaremos ante un error contable.

En esta NRV se indica que los errores contables procedentes de ejercicios anteriores tendrán el mismo tratamiento que los cambios en los criterios contables. Es decir, se realizará el correspondiente ajuste por el efecto acumulado de las variaciones de los activos o pasivos, el cual se imputará en una partida de reservas salvo que afecte a un gasto o un ingreso imputado en ejercicios previos en otra partida de patrimonio neto.

Otros aspectos a tener en cuenta a la hora de corregir errores contables es que se deberá anotar en la memoria de las cuentas anuales información relativa a este ajuste y que en la información comparativa de los ejercicios afectados por el error será preciso modificar las cifras correspondientes.

En el caso concreto que nos ocupa, el error contable afecta a la valoración de las existencias, y su efecto acumulado se imputará en una partida de reservas

mediante el siguiente ajuste. Este ajuste se entenderá realizado a inicios del ejercicio 2010:

37.000	(113) Reservas voluntarias	
	a	
	Deterioro de valor de las materias primas (terrenos) (391)	37.000

Se utilizará la cuenta 113 ya que en la quinta parte del PGC 2007 "Definiciones y relaciones contables" se afirma que esta cuenta se cargará por la corrección de un error contable con cargo a la cuenta representativa de los elementos patrimoniales afectados por este hecho.

En el caso de que la empresa inmobiliaria aplique el PGC PYMES, el tratamiento contable será el mismo pero teniendo en cuenta que la mención a la NRV 22ª del PGC 2007 se debe entender realizada a la NRV 21ª Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del PGC PYMES.

Salvo mejor opinión
Le saluda atentamente
Nombre y apellidos
Economista
www.expertoasesor.es