

Consulta 7

Sobre la aplicación del Borrador de Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias y sobre el criterio contable aplicable a las ventas realizadas por empresas inmobiliarias.

Respuesta

En relación con la primera cuestión planteada, es evidente que el Borrador antes citado, publicado en el número 11 del Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, no es una norma jurídica de obligado cumplimiento.

En cuanto a la segunda cuestión, en opinión de este Instituto, la aplicación del principio de devengo contenido en el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, al reconocimiento de ingresos por parte de las empresas inmobiliarias debe interpretarse en el sentido de que si un inmueble en construcción ha sido objeto de un contrato de compraventa, la venta del mismo se registre en cuentas cuando dicho inmueble esté en condiciones de entrega material a los clientes, es decir, cuando dicho inmueble se encuentre sustancialmente terminado. No obstante, lo cual, la Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto 1643/1990, establece: *"Las adaptaciones sectoriales 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, Ley de Sociedades Anónimas, disposiciones específicas y en el presente General de Contabilidad"*.

Por su parte, la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobada por Orden ministerial de 1 de julio de 1980, establecía también como criterio general que las ventas se registrasen cuando los inmuebles objeto de contrato estuviesen terminados, aunque admitía como excepción, en el párrafo 6 de la Introducción que "cuando la empresa inmobiliarias estuviere con condiciones de cifrar por contabilidad presupuestaria el coste de los inmuebles vendidos sobre plano y el coste de los vendidos en fase de construcción, podrá contabilizar en el subgrupo 70 el importe de los respectivos contratos, sin esperar, por tanto, a que dichos inmuebles sean entregados materialmente a los clientes. Esta circunstancia se hará constar en el anexo".

Esta excepción, a la vista del principio de devengo establecido en el artículo 38.1 del Código de Comercio y desarrollado en la Primera parte del Plan General de Contabilidad, debe interpretarse en el sentido de que la referida adaptación admite como excepción la utilización del método del "grado de avance de obra", pero no es admisible el registro del importe total de la venta en el momento de la firma del contrato.