

Consulta 1

Sobre la calificación contable por parte de una inmobiliaria de un terreno destinado originariamente al arrendamiento que ahora se enajena.

Respuesta

De acuerdo con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobadas por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, los inmuebles destinados al arrendamiento, así como al uso propio, deben incluirse en el balance de las cuentas anuales en el epígrafe B.III del activo, "Inmovilizaciones materiales", tal y como señala la norma de elaboración 5ª de las cuentas anuales contenida en la cuarta parte de las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.

Así, en la norma de valoración 3ª. "Normas particulares sobre inmovilizado material" de la quinta parte de las citadas Normas de adaptación, se establece lo siguiente:

"c) Los terrenos, solares y edificaciones, contabilizados en el inmovilizado, siempre que no hayan sido objeto de explotación, que la empresa decida destinar a la venta, se incorporarán a existencias a través de la cuenta 609, al precio de adquisición o coste de producción deducidas, en su caso, las amortizaciones y realizando el traspaso de las posibles provisiones por depreciación."

También es necesario hacer referencia a lo indicado en la norma de elaboración 6ª. apartado i) de la cuarta parte de las mencionadas normas de adaptación:

"...

i) Los beneficios o pérdidas obtenidos por la venta de terrenos, solares y edificaciones que, aunque inicialmente figurarán en el inmovilizado, y siempre que no hayan sido utilizados, la empresa haya decidido traspasarlos a existencias, figurarán entre los beneficios o pérdida de explotación."

Sobre la base de todo lo expuesto anteriormente, en la medida en que un elemento del inmovilizado haya sido objeto de utilización o explotación, no se podrá traspasar al grupo de existencias y, por consiguiente, los resultados producidos por su venta deberán reflejarse en la cuenta de pérdidas y ganancias como resultados extraordinarios.