

Consulta 1

Sobre el registro contable de la compra de bienes inmuebles no construidos en el momento de la firma del contrato y sobre los que se establece un pacto expreso de reserva de dominio por parte del vendedor.

Respuesta

En síntesis, el caso contable consiste en que la empresa compradora formaliza un contrato privado de compraventa sobre un bien inmueble que vinculará de manera permanente a la empresa, y que está pendiente de construcción, de forma que se compromete a pagar el precio fijado para dicho bien atendiendo a un calendario que le exige sucesivos desembolsos desde la firma del contrato a la finalización de las obras. Por otra parte, el vendedor al firmar el contrato de compra-venta establece un pacto de reserva de dominio, hasta que se le haya satisfecho la totalidad del precio convenido.

A partir de este planteamiento, el comprador está efectuando entregas en efectivo al proveedor, en concepto de a "cuenta" de obras futuras, por lo que los importes entregados se deberán registrar como un anticipo para inmovilizaciones materiales, que deberá lucir en la partida 4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso, del epígrafe III. "Inmovilizaciones materiales" del activo del modelo normal de balance, recogido en la cuarta parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre.

Posteriormente, a medida que el comprador vaya recibiendo del proveedor total o parcialmente los inmuebles construidos, es decir, cuando dichos inmuebles se incorporen al patrimonio de la empresa, deberá mantener el importe correspondiente en la partida anteriormente citada mientras se trate de inmovilizaciones materiales en curso, mientras que cuando haya finalizado la construcción de los inmuebles, deberá registrarlos como inmovilizaciones materiales en la partida 1. Terrenos y construcciones, del epígrafe III. "Inmovilizaciones materiales" del activo del modelo normal del balance; adicionalmente, si el importe del activo supera el del anticipo, se deberá registrar, en su caso, la correspondiente deuda.

En todo caso, en la memoria de las cuentas anuales se deberá suministrar cualquier información que resulte significativa acerca de la operación indicada, en particular sobre la reserva de dominio, de forma que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel del patrimonio, situación financiera y resultados de la empresa.