



BOICAC Nº 97/2014 Consulta 1

Sobre el tratamiento contable de la infraestructura eléctrica que debe construir una empresa inmobiliaria que actúa como promotor de suelo industrial, logístico y residencial, como una obligación más del proceso urbanizador y que, una vez construida, cede a la correspondiente compañía eléctrica.

Respuesta

Una empresa inmobiliaria suscribe acuerdos con compañías eléctricas que contienen la obligación de llevar a cabo obras que incluyen una infraestructura exterior y/o la construcción de una subestación que permiten cubrir, dada la capacidad excedentaria de la instalación en relación con las necesidades de las actuaciones urbanísticas, otras existentes o que puedan surgir en el futuro en la zona.

En cumplimiento de la regulación vigente, las instalaciones deben cederse a la compañía eléctrica que se responsabilizará desde ese momento de su operación y mantenimiento, seguridad y calidad de suministro, sin que se produzca la venta a la citada compañía de los derechos por los ingresos a obtener de los terceros que en el plazo legalmente establecido (5 ó 10 años) se quieran enganchar a las correspondientes acometidas, dada la capacidad excedentaria de las instalaciones.

La consulta versa sobre el adecuado tratamiento contable de esta operación. En particular, sobre la correcta calificación contable de los desembolsos incurridos en la construcción de las infraestructuras eléctricas.

Las existencias son activos poseídos para ser vendidos en el curso normal de la explotación, en proceso de producción o en forma de materiales o suministros para ser consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Por otro lado, el activo no corriente engloba a los activos destinados a servir de forma duradera en las actividades de la empresa. En particular, el inmovilizado intangible está compuesto por los activos no monetarios sin apariencia física susceptibles de valoración económica, así como los anticipos a cuenta entregados a los proveedores de estos intangibles.

Teniendo en cuenta lo anterior, el coste de las referidas obras sólo se activará como mayor valor de las existencias en la proporción que suponga la capacidad eléctrica necesaria para cubrir las necesidades de la actuación urbanística llevada a cabo por la empresa, respecto a la capacidad total de la infraestructura, conforme al criterio que se deriva tanto de la Norma de valoración 13ª. "Existencias" de las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, como de la norma de registro y valoración (NRV) 10ª. "Existencias" del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.



Por el contrario, el desembolso en el que se incurre para construir la infraestructura eléctrica, en la parte proporcional que supera la potencia prevista en el proceso urbanizador, si bien se materializa en obra física y, en consecuencia, tal vez pudiera suscitarse a priori su calificación como inmovilizado material, no es menos cierto que la empresa no dispone de un derecho de uso sobre el citado bien, sino más bien de un derecho de naturaleza intangible que permite a la empresa recuperar los desembolsos correspondientes a la infraestructura exterior que no forman parte del valor de las existencias.

Esto es, un derecho de compensación o resarcimiento que deberá calificarse desde un punto de vista estrictamente contable como un inmovilizado intangible siempre que la empresa asuma el riesgo de demanda del servicio, participando en consecuencia en los riesgos y beneficios de la explotación. En caso contrario, es decir, en el supuesto de que la empresa posea un derecho incondicional de cobro, el derecho deberá calificarse como activo financiero y contabilizarse de acuerdo con los criterios generales recogidos en la NRV 9ª del PGC.

Los derechos de resarcimiento activados como inmovilizado intangible se amortizarán durante el período en el que se espere obtener los ingresos (5 ó 10 años), y serán objeto de corrección valorativa por deterioro según lo especificado con carácter general para los inmovilizados intangibles.

Los ingresos que la empresa obtenga durante dicho período de los clientes que se enganchen a las acometidas realizadas se contabilizarán conforme a los criterios generales, y se presentarán como importe neto de la cifra de negocios en función de cómo se califique la actividad en la que se enmarcan, esto es, dependiendo de que dicha actividad deba considerarse como principal o accesoria para la entidad.