



BOICAC Nº 144/2025 Consulta 2

Sobre el tratamiento contable del traspaso de existencias a inversión inmobiliaria.

Respuesta:

La consulta versa sobre una sociedad dedicada a la promoción inmobiliaria que tiene contabilizado un edificio como existencias, habiendo registrado un deterioro contable de las mismas, que tiene la intención de rehabilitar para dedicarlo al alquiler de oficinas.

La cuestión concreta que se plantea es si el activo se debe traspasar a inversión inmobiliaria antes de realizar la rehabilitación y si debe realizarse por su valor neto o contabilizando por un lado el precio de adquisición y por otro el deterioro de valor acumulado (valor de las existencias menos el deterioro registrado).

La Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias (RICAC del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias), en el apartado 3 de la norma quinta regula el cambio de destino de un inmueble en los siguientes términos:

“La clasificación inicial de un inmueble deberá modificarse siempre que haya cambiado la función que desempeña en la empresa, de acuerdo con las siguientes reglas.

(...)

3.2 Reclasificación de inversiones inmobiliarias a existencias.

La reclasificación tendrá lugar cuando la empresa inicie una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo. Si se decide enajenar o disponer por otra vía del inmueble, sin llevar a cabo una obra sustancial con carácter previo, el inmueble se seguirá considerando una inversión inmobiliaria. Asimismo, si la entidad inicia una obra sobre una inversión inmobiliaria que no tiene por objeto el cambio de la utilidad o función desempeñada por el activo, no procederá su reclasificación durante la nueva etapa de desarrollo.

3.4 Reclasificación de existencias a inversiones inmobiliarias

En aquellos casos en que la venta de inmuebles forme parte de la actividad ordinaria de la empresa, los inmuebles que formen parte de las existencias se consideran inversiones inmobiliarias cuando sean objeto de arrendamiento operativo.”

Del texto de la norma se infiere que, en el caso de reclasificación de inversiones inmobiliarias a existencias, con el inicio de una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo, se debe efectuar la reclasificación.

En el caso de reclasificación de existencias a inversiones inmobiliarias, la norma no regula el tratamiento por la realización de obras de transformación sustancial del inmueble para efectuar la reclasificación, por tanto, en el momento en que la empresa decida destinar los inmuebles a arrendamiento operativo, deberá realizarse la reclasificación por el importe que figuren las existencias en la contabilidad, teniendo en cuenta, en su caso, el deterioro registrado. Por tanto, el registro de la inversión inmobiliaria se realizará por el importe bruto, circunstancia que



implica reconocer también la corrección de valor por deterioro acumulada hasta esa fecha en la correspondiente cuenta compensadora.

La posterior rehabilitación de los inmuebles se registrará en consonancia con lo establecido en la norma segunda, apartado 2. *Actuaciones sobre el inmovilizado material* de la RICAC del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias.

En cualquier caso, en la memoria de las cuentas anuales individuales se deberá suministrar toda la información significativa sobre los hechos descritos en la consulta, con la finalidad de que aquellas en su conjunto reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.