



BOICAC Nº 146/2026 Consulta 1

Sobre el registro contable de un contrato privado de compraventa de terreno urbano condicionado a la inscripción de un proyecto de compensación.

Respuesta:

La consulta versa sobre la forma de contabilizar una operación de compraventa de un terreno urbano cuando existe un contrato privado firmado y el cobro anticipado del 50 % del precio, pero la transmisión efectiva del inmueble queda condicionada a la futura inscripción registral de un proyecto de compensación y al otorgamiento de escritura pública, no habiéndose producido aún ninguno de estos hechos ni la liquidación de impuestos.

En primer lugar, en relación con el reconocimiento contable del importe percibido con anterioridad a la transmisión del inmueble, el apartado 5.3 de la Norma de Registro y Valoración (NRV) 9ª. *Instrumentos financieros* del Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, regula aquellos contratos que se mantengan con el propósito de recibir o entregar un activo no financiero de la siguiente forma:

“Los contratos que se mantengan con el propósito de recibir o entregar un activo no financiero de acuerdo con las necesidades de compra, venta o utilización de dichos activos por parte de la empresa, se tratarán como anticipos a cuenta o compromisos, de compras o ventas, según proceda, (...)”

Asimismo, en la Norma primera. *Valoración inicial* de 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, se establece que:

“3. Anticipos entregados.

1. Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registrarán en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo darán lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utilizará el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

2. El anticipo se dará de baja cuando los elementos del inmovilizado material se incorporen, en curso o terminados, al patrimonio de la empresa.”

En segundo lugar, respecto a la baja del terreno como inmovilizado material, en el apartado 3. *Baja* de la NRV 2ª. *Inmovilizado material*, se dispone que:

“Los elementos del inmovilizado material se darán de baja en el momento de su enajenación o disposición por otra vía o cuando no se espere obtener beneficios o rendimientos económicos futuros de los mismos.



La diferencia entre el importe que, en su caso, se obtenga de un elemento del inmovilizado material, neto de los costes de venta, y su valor contable, determinará el beneficio o la pérdida surgida al dar de baja dicho elemento, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que ésta se produce.”

En tercer lugar, respecto al momento del reconocimiento contable de la operación, en el Marco Conceptual de la Contabilidad (MCC) del PGC, en su apartado 3º *Principios contables*, se define el principio de devengo como sigue:

“Devengo. Los efectos de las transacciones o hechos económicos se registrarán cuando ocurran, imputándose al ejercicio al que las cuentas anuales se refieran, los gastos y los ingresos que afecten al mismo, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro.”

Además, para garantizar la fiabilidad de las cuentas anuales es importante tener en cuenta las definiciones de activos, pasivos, ingresos y gastos que se establecen en el apartado 4º *Elementos de las cuentas anuales* del MCC. En concreto, los activos se definen de la siguiente manera:

“1. Activos: bienes, derechos y otros recursos controlados económicamente por la empresa, resultantes de sucesos pasados, de los que se espera que la empresa obtenga beneficios o rendimientos económicos en el futuro.”

Por su parte, el apartado 5º *Criterios de registro o reconocimiento contable de los elementos de las cuentas anuales* del MCC indica:

“El registro de los elementos procederá cuando, cumpliéndose la definición de los mismos incluida en el apartado anterior, se cumplan los criterios de probabilidad en la obtención o cesión de recursos que incorporen beneficios o rendimientos económicos y su valor pueda determinarse con un adecuado grado de fiabilidad. Cuando el valor debe estimarse, el uso de estimaciones razonables no menoscaba su fiabilidad. En particular:

1. Los activos deben reconocerse en el balance cuando sea probable la obtención a partir de los mismos de beneficios o rendimientos económicos para la empresa en el futuro, y siempre que se puedan valorar con fiabilidad.

(...)”

Por todo ello, respecto a la duda planteada, la clave es determinar si se han transferido o no los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del terreno. En este caso, al existir un contrato privado sujeto a una condición suspensiva (inscripción del proyecto de compensación y posterior escritura pública), no se ha producido todavía la transmisión efectiva del bien, por lo que no procede reconocer la baja del inmovilizado ni el resultado derivado de la operación.

En consecuencia, el importe cobrado por la sociedad vendedora debe contabilizarse como un pasivo por anticipos, al no existir todavía un derecho de cobro incondicional frente al adquirente, manteniéndose el terreno en el activo de la empresa. No se registrará resultado por la operación hasta que se tramite la escritura pública y se inscriba el proyecto de compensación.



Una vez se produzca la inscripción del proyecto de compensación y se otorgue la correspondiente escritura pública, momento en el cual se entenderá perfeccionada la transmisión del bien, la sociedad deberá reconocer contablemente la venta del terreno, dar de baja el inmovilizado transmitido y el anticipo recibido, así como registrar el resultado derivado de la operación.