

COMENTARIOS Y CASO PRÁCTICO
CONSULTA N.º 2 BOICAC 144
DICIEMBRE 2025

Autor: FERNANDO VALLEJO SAGASETA DE ILÚRDOZ, *Interventor y Auditor del Estado.*
ROAC N.º 24649

1. CONSULTA Y RESPUESTA DEL ICAC

1.1 CONSULTA

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

1.2 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.

2. ANÁLISIS

Esta Consulta 2 del ICAC aborda un problema relativamente común: el cambio de estrategia respecto a la gestión de un inmueble, en este caso, de vender a alquilar.

2.1 EL PROBLEMA PLANTEADO

Una promotora tiene un edificio en la cuenta de existencias (grupo 3) porque su intención original era venderlo y, se entiende, que la empresa tiene entre su actividad habitual la venta de inmuebles. En caso contrario, debería figurar como inversión inmobiliaria o, cumpliendo condiciones de la NRV 7º del PGC, como activo no corriente mantenido para la venta.

Se da también la circunstancia que el edificio ha sufrido una pérdida de valor y tiene registrado un deterioro.

Ahora, la empresa opta por un cambio en el objetivo para el inmueble lo que implica moverlo a Inversiones Inmobiliarias (subgrupo 22).

Las cuestiones planteadas por la empresa al Instituto son dos: cuándo y por cuánto se hace el cambio.

2.2 ANÁLISIS DE LA RESOLUCIÓN DEL ICAC

2.2.1 El momento de la reclasificación

El ICAC destaca una asimetría importante en la RICAC de Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias:

- De inversión inmobiliaria a existencias: La norma exige que se inicie una obra sustancial con intención de venta. No basta con querer venderlo; hay que transformarlo físicamente. Si solo se decide vender tal cual, sigue siendo Inversión Inmobiliaria (solo que mantenida para la venta).
- De existencias a inversión inmobiliaria (el caso que nos ocupa): La norma no exige obras de transformación. Basta con que el nuevo destino del inmueble sea objeto de arrendamiento operativo.

El ICAC considera que la reclasificación debe hacerse en el momento en que la empresa toma la decisión de destinarlo al alquiler, independientemente de que la rehabilitación se haga después. No hay que esperar a terminar la obra.

La respuesta del ICAC puede complementarse proponiendo una clasificación intermedia en una cuenta de “inversiones inmobiliarias en curso”, que actualmente no existe, para reflejar que la inversión está en esa fase de preparación. Por coherencia con el tratamiento de los inmovilizados materiales, este edificio no debería verse sometido a amortización hasta que esté en condiciones de funcionar.

También puede destacarse la posibilidad de activar gastos financieros si se cumpliesen las condiciones.

La base amortizable se determinará una vez finalizada la adaptación, sumando al valor inicial los costes de rehabilitación activados y excluyendo el valor del terreno.

2.2.2 La valoración

El ICAC establece que el traspaso no se hace por el valor neto contable (Coste - Deterioro), sino que se mantienen los importes brutos y las correcciones valorativas por separado.

- Activo: Se da de alta la Inversión Inmobiliaria por el precio de adquisición original (coste histórico) que tenían las existencias.
- Deterioro: Se da de baja el deterioro de existencias (grupo 39) y se da de alta un deterioro de inmovilizado (grupo 29) por el mismo importe acumulado.

Este criterio facilita la trazabilidad histórica del activo y el análisis futuro de la reversión del deterioro. El registro por el importe neto supondría la pérdida de trazabilidad respecto al coste original y al deterioro latente acumulado, dificultando el control de futuras reversiones.

Puede, no obstante, completarse la respuesta del ICAC. Aunque las correcciones valorativas tienen un reflejo contable similar en ambas partidas (existencias e inversiones inmobiliarias), la naturaleza de las mismas no es idéntica.

Para las existencias, la NRV 10 establece que se dotará una corrección valorativa cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción.

Básicamente la norma establece que si no vas a vender las existencias por más de lo que tienes registrado, considerando además los gastos todavía pendientes de incurrir para realizar esa venta, debes dotar un deterioro.

En el caso de la inversión inmobiliaria, el criterio general de inmovilizados materiales (ya que la NRV 4º es una mera remisión a las NRV 2º y 3º) establece que la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supere a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Podría decirse que el valor razonable menos costes de venta es el homólogo al valor neto realizable de las existencias, sin embargo, el valor en uso entra en la ecuación en este momento, máxime si la inversión inmobiliaria es tal por la intención de destinarla al arrendamiento.

Los criterios de valoración del PGC establecen que el valor en uso de un activo o de una unidad generadora de efectivo es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, teniendo en cuenta su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no hayan ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Entendemos, por tanto, que la respuesta del ICAC, si bien es correcta, podría completar añadiendo que la empresa deberá realizar una prueba de deterioro para asegurarse de que el valor por el cual el deterioro está registrado es correcto o, si por el contrario, dadas las nuevas circunstancias, debe ser revertido total o parcialmente en ese momento.

Para la valoración del deterioro, además, no debería tenerse en cuenta el importe que proceda activar proveniente de la preparación del activo.

2.2.3 Tratamiento de la rehabilitación

Una vez reclasificado el activo como inversión inmobiliaria o inversión inmobiliaria en curso (antes de la obra), los costes de la rehabilitación posterior se tratarán como una ampliación o mejora del inmovilizado (mayor valor del activo), siguiendo las reglas generales de la NRV 2ª del PGC y la RICAC.

3. EJERCICIO PRÁCTICO

Una empresa dedicada a la compra venta de inmuebles y a su arrendamiento compró un edificio de viviendas para su reventa por 750.000€ el 30 de junio de 2025. Los gastos de la venta se estimaron en un 1% del precio

A cierre del ejercicio la estimación de los gastos de transacción se mantienen. En este punto, debido a las condiciones del mercado, la empresa estima que podrá vender el edificio por 700.000€.

El 30 de junio de 2026, al ver que no estaba teniendo acogida en el mercado, se optó por destinarlo al alquiler de las viviendas. Para prepararlo para esta nueva actividad se realizó una inversión adicional de 50.000€. Las obras duraron 3 meses.

A principios de octubre, cuando el edificio entró en funcionamiento, el valor razonable se estimó en 700.000€, siendo los costes de venta un 1% del valor razonable. Por otra parte, el valor en uso del inmueble, debido a la creciente demanda del alquiler, se estimó en 900.000€.

Se pide contabilizar lo que proceda hasta su puesta en funcionamiento.

Solución:

30 de junio 2025

Por la adquisición del inmueble:

<i>Debe</i>		<i>Haber</i>	
750.000	(300) Mercaderías	Bancos/Proveedores...	750.000

Optamos por no utilizar el sistema especulativo (que es de aplicación opcional) por la naturaleza de los bienes.

31 diciembre 2025

La empresa procede a realizar el análisis de deterioro, siendo los siguientes los datos obtenidos:

- Valor contable: 750.000
- Valor neto realizable (700.000 - 1% de 700.000): 693.000

Deterioro a registrar: 57.000

<i>Debe</i>		<i>Haber</i>	
57.000	(693) Pérdidas por deterioro de existencias	(390) Deterioro valor mercaderías	57.000

Tras el registro, las existencias quedan valoradas por 693.000:

- Cuenta 300: 750.000
- Cuenta 390: (75.000)

30 junio 2026

Siguiendo el criterio de la consulta nº2 del BOICAC 144, se reclasifican las dos cuentas. Como se ha expuesto en la explicación y en aras de la imagen fiel, y dado que el activo entra en un proceso de transformación antes de su puesta en explotación, optamos por utilizar cuentas transitorias de “en curso”:

<i>Debe</i>		<i>Haber</i>	
750.000	Inversiones inmobiliarias en curso (22X)	(300) Mercaderías	750.000
57.000	(390) Deterioro valor mercaderías	(292X) Deterioro valor inversiones inmobiliarias en curso	57.000

Debe destacarse que, las cuentas “en curso” deberán volcar en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias y no en el de Inmovilizado Material, es por ello que no utilizamos el subgrupo 23.

Por otra parte, también se debería separar la parte de terreno de la del inmueble, si bien, en este ejercicio consideraremos todo como si fuera inmueble.

Conforme se registren los gastos para la preparación del inmueble:

<i>Debe</i>		<i>Haber</i>	
50.000	Gastos por naturaleza (6XX)	Bancos/acreedores...	50.000

Y por su activación:

<i>Debe</i>		<i>Haber</i>	
50.000	Inversiones inmobiliarias en curso (22X)	(732X) Trabajos realizados en inversiones inmobiliarias en curso	50.000

Al estar el inmueble en curso, no estará sometido a amortización.

1 Octubre de 2026

El edificio entra en condiciones de funcionar, por lo que procedemos a reclasificarlo en sus cuentas definitivas.

<i>Debe</i>		<i>Haber</i>	
800.000	Inversiones inmobiliarias en curso (220/221)	Inversiones inmobiliarias en curso (22X)	800.000
57.000	(292X) Deterioro valor inversiones inmobiliarias en curso	(292) Deterioro valor inversiones inmobiliarias	57.000

Ahora, el valor neto contable de la inversión es de 743.000.

Antes de calcular la amortización, con el nuevo uso del edificio y con los claros indicios de variaciones en la valoración del elemento, debe realizarse una prueba de deterioro:

- Valor contable: 743.000
- Importe recuperable (en este caso, por ser mayor, valor en uso): 900.000

La empresa debe revertir la corrección valorativa en su totalidad:

<i>Debe</i>		<i>Haber</i>	
57.000	(292) Deterioro valor inversiones inmobiliarias	(792) Reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias	57.000

Tras la reversión, el valor neto contable de la inversión asciende a 800.000

A partir de este momento el edificio estará sometido a amortización considerando que habría que separar la parte correspondiente al terreno, la vida útil, posible valor residual o diferentes plazos respecto al edificio en sí y la obra de rehabilitación (posible tratamiento como gran reparación o inspección general).