



GTA VILLAMAGNA

ALERTA CONTABLE

JULIO 2019

CONTENIDOS

CONTESTACIONES A CONSULTAS PUBLICADAS POR EL ICAC EN SU BOICAC Nº 118/2019	3
Consulta 1. Sobre la presentación de cuentas anuales abreviadas por filiales de un grupo cuya matriz no ha depositado las cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil.....	3
Consulta 2. Sobre el tratamiento contable de la venta de parcelas.....	3
Consulta 3. Sobre el tratamiento contable de las comisiones abonadas a los agentes de la propiedad inmobiliaria a través de los cuales una compañía arrienda locales, en régimen de arrendamiento operativo, por un periodo de 10 años	4
ABREVIATURAS	5

CONTESTACIONES A CONSULTAS PUBLICADAS POR EL ICAC EN SU BOICAC Nº 118/2019

Consulta 1. Sobre la presentación de cuentas anuales abreviadas por filiales de un grupo cuya matriz no ha depositado las cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil

La NECA 4ª del PGC establece la posibilidad de presentar las cuentas anuales en formato abreviado en los casos en los que no se superan determinados límites (suma del activo, INCN y número medio de trabajadores).

Dichos límites se calculan a nivel del grupo consolidado si la sociedad forma parte de un grupo de empresas, en los términos descritos en la NECA 13ª.

No obstante lo anterior, existe una excepción: los límites se calculan a nivel individual en los casos en los que la información financiera de la filial se integre en las cuentas anuales consolidadas de la sociedad dominante.

Se plantea si la referida excepción resulta de aplicación a las sociedades de un grupo en el que la sociedad dominante ha formulado voluntariamente las cuentas anuales consolidadas y las ha sometido a auditoría, pero no se han depositado en el Registro Mercantil ni las cuentas anuales consolidadas, ni el nombramiento del auditor.

El ICAC concluye que esta excepción no es aplicable al cálculo de los límites a nivel consolidado, como consecuencia de la falta de publicidad de las citadas cuentas mediante su depósito en el Registro Mercantil.

El motivo: que la información proporcionada en las cuentas anuales consolidadas no surte efectos frente a terceros.

Consulta 2. Sobre el tratamiento contable de la venta de parcelas

Se plantea si el importe de la venta de unas parcelas debe registrarse contablemente como un ingreso ordinario dentro del INCN o como beneficio por enajenación de inmovilizado.

En concreto, el supuesto de hecho del que parte la consulta es el siguiente:

- La sociedad es propietaria de un edificio que alquila a empresas del grupo. Se utiliza como sede social de las sociedades del grupo.
- La sociedad adquiere cinco parcelas colindantes al edificio y planifica construir, sobre tres de las cinco parcelas, un nuevo edificio para alquilárselo a las sociedades el grupo como nueva sede social del grupo.
- El inicio de la construcción se ha demorado cerca de cuatro años, debido a diferentes modificaciones del proyecto.
- Antes de iniciarse las obras ha recibido una oferta de compra que dobla el precio de adquisición y decide vender las parcelas.

El ICAC concluye que el resultado de la venta se debe registrar contablemente como beneficio por enajenación de inmovilizado.

Ello debido a que los solares constituían para la empresa inversiones inmobiliarias,

tal como se definen en la quinta parte del PGC: “*Activos no corrientes que sean inmuebles y que se posean para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:*

- *Su uso en la producción suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o*
- *Su venta en el curso ordinario de las operaciones”.*

Además, la RICAC de 1 de marzo de 2013 de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, establece que la reclasificación de inversiones inmobiliarias a existencias, “*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”.*

A mayor abundamiento, se ha de tener en cuenta que la consulta 1 del BOICAC 96 proporciona la siguiente aclaración en relación con qué debe entenderse por “*poseer un inmueble para su venta en el curso ordinario de las actividades de la empresa”:*

“Si el modelo de negocio de la empresa consiste en la tenencia de inmuebles con el objetivo de obtener ganancias en el largo plazo, a la espera de que se produzca una variación de valor razonable que le permita obtener una rentabilidad adecuada, dichos inmuebles se calificarán como inversiones inmobiliarias porque en estos casos será difícil identificar un ciclo normal de explotación”.

Consulta 3. Sobre el tratamiento contable de las comisiones abonadas a los agentes de la propiedad inmobiliaria a través de los cuales una compañía arrienda locales, en régimen de arrendamiento operativo, por un periodo de 10 años

Se plantea si una compañía arrendataria de unos locales en los que realiza mejoras o construye instalaciones puede registrar, como mayor valor del activo, las comisiones abonadas a agentes inmobiliarios, en los casos en que solo se abonan si el local es finalmente arrendado.

El ICAC sienta que los gastos incurridos por las obras de adaptación de los locales de negocio se clasifican contablemente como inmovilizado material. Adicionalmente, las comisiones a agentes inmobiliarios también se registran como mayor valor del inmovilizado, en la medida en que se puedan identificar como costes incrementales directamente atribuibles a la adquisición de los derechos de uso de los activos.

Ello de conformidad con lo previsto en la NRV 3ª del PGC, letra h), que establece que las inversiones realizadas por los arrendatarios operativos, que no sean separables del activo arrendado, se registrarán contablemente como inmovilizado material en los supuestos en los que cumplan la definición de activo.

ABREVIATURAS

BOICAC: Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

ICAC: Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

INCEN: Importe Neto de la Cifra de Negocios.

NECA: Norma de Elaboración de las Cuentas Anuales.

NRV: Norma de Registro y Valoración (del PGC).

PGC: Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

RICAC: Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

