



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Grado

La contabilidad en las empresas constructoras y
las promotoras inmobiliarias

*The accounting in the construction and real
estate companies*

Autor

Miriam Modrego Rodríguez

Director

Luis Alberto Fabra Garcés

Facultad de Economía y Empresa / Grado en Finanzas y Contabilidad
Año 2019

INFORMACIÓN DE INTERÉS:

Autor: Miriam Modrego Rodríguez

Director: Luis Alberto Fabra Garcés

Título: La contabilidad en las empresas constructoras y las promotoras inmobiliarias.

Titulación: Grado en Finanzas y Contabilidad (FICO)

Resumen: La contabilidad en España ha estado regulada durante años mediante el Plan General de Contabilidad y para determinados sectores, como en el caso de las empresas constructoras y de las promotoras inmobiliarias, por adaptaciones sectoriales a este Plan General. Con la incorporación del nuevo Plan General de Contabilidad en el año 2007, surge la necesidad de realizar una comparativa actualizada entre estos planes sectoriales y la nueva normativa. Así que, este ensayo trata de hacer una breve síntesis sobre las diferencias más importantes a destacar entre el citado PGC 2007 y los planes sectoriales, centrandose su objetivo en dos sectores en concreto: **el sector de la construcción y el sector de la promoción inmobiliaria**. De la misma forma, se resaltarán las características más destacables de estos sectores en el ámbito de la contabilidad con el fin de que un sujeto, con una previa formación contable y ayudándose de este escrito, pueda ser capaz de llevar la contabilidad de una empresa perteneciente a uno de estos dos sectores.

Abstract: The accounting in Spain has been regulated for years by the “Plan General de Contabilidad” and, for some economic sectors, like in the construction and real estate companies, by adaptations for each economic sector. With the incorporation of the new “Plan General de Contabilidad 2007”, appears a need to perform a comparative between both. This essay tries to do a short description of the most important differences, in particular, about the construction sector and real estate sector. Alike, the main accounting characteristics of them will be indicated. The objective is that a professional could be capable of keeping the books of accounting of a company that belongs to one of these sectors.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS.	5
2. ASPECTOS ESPECÍFICOS DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS Y DE LAS PROMOTORAS INMOBILIARIAS.	7
2.1 Características de las empresas constructoras.	7
2.2 Características de las empresas de promoción inmobiliaria.	8
2.3 Los planes sectoriales.	10
2.4 La Unión Temporal de Empresas (UTE).	12
2.5 El Establecimiento Permanente (EP). La sucursal.	14
3. DIFERENCIAS EN EL CUADRO DE CUENTAS Y LAS DEFINICIONES Y RELACIONES CONTABLES.	16
3.1 Grupo 1. Financiación básica.	16
3.2 Grupo 2. Inmovilizado.	17
3.3 Grupo 3. Existencias.	17
3.4 Grupo 4. Acreedores y deudores.	20
3.5 Grupo 5. Cuentas financieras.	21
3.6 Grupo 6. Compras y gastos.	21
3.7 Grupo 7. Ventas e ingresos.	23
4. DIFERENCIAS EN LAS NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.	24
4.1 Normas particulares del Inmovilizado Material.	24
4.2 Normas particulares sobre existencias.	26
4.3 Normas particulares sobre diferencias de cambio en moneda extranjera.	27
4.4 En empresas constructoras, normas particulares sobre ventas e ingresos por obra ejecutada y otros ingresos.	29
4.5 En empresas inmobiliarias, normas sobre ventas y otros ingresos.	30
5. LAS CUENTAS ANUALES.	31

6. LA FISCALIDAD EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS.....	32
6.1 El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).....	32
6.2 El Impuesto sobre Sociedades (IS).	34
6.3 Otros Impuestos.	35
7. CONCLUSIONES.....	36
8. BIBLIOGRAFÍA.....	37

1. INTRODUCCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS.

El sector de la construcción y el sector de la promoción de inmuebles, al igual que sucede con muchos otros sectores de la economía, tienen unas características especiales que llevan al **estudio específico y distintivo** de su forma de operar, su forma de entender las inversiones y la forma en la que han de plasmarse sus resultados a través de la contabilidad.

Este análisis surge como respuesta al **desconocimiento** en el ámbito contable español sobre los planes sectoriales existentes. A través de una breve encuesta realizada a estudiantes de la Universidad de Zaragoza, que se encontrasen en situación de haber terminado (o tener previsión de hacerlo a corto plazo) el grado de Finanzas y Contabilidad, se ha llegado a dos conclusiones trascendentales sobre el tema a tratar: la mayoría de ellos no tenía conocimiento sobre las adaptaciones sectoriales y a casi todos les parecía un tema de especial interés a estudiar en el grado.

Además, a la hora de realizar una investigación que proporcionase información (en este caso, sobre los planes del sector de la construcción y de la promoción inmobiliaria) no se llegó a ningún manual actualizado que informase, de una forma clara, sobre las diferencias entre el Plan General de Contabilidad vigente y los planes sectoriales anteriormente mencionados.

De esta forma, este análisis tiene como objetivo la aplicación, tanto a nivel universitario como profesional, de un ensayo que facilite a un sujeto entender la contabilidad de este tipo de empresas y conocer qué aspectos ha de seguir del citado Plan General y cuáles del plan sectorial correspondiente. Para ello, se realizará un estudio de la normativa contable y legal con la que estas empresas elaboran su contabilidad para a través de estas particularidades, llegar a la formulación de los diferentes Estados Contables.

Como ya se ha comentado, este ensayo se apoya en la suposición de un conocimiento previo del **Real Decreto 1514/2007**, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el **Plan General de Contabilidad**. De ahora en adelante, se utilizará la abreviatura **“PGC 2007”** para hacer referencia a él.

Desde el año 1993, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) ha ido publicando diferentes planes sectoriales dedicados al estudio de estas especialidades contables. Esta memoria se va a centrar en los sectores de la **construcción y de la promoción de inmuebles**. Debido a que ambos sectores están muy relacionados entre sí y tienen características comunes, se procederá al estudio en conjunto, señalando cuando sea oportuno las diferencias entre uno y otro.

En un primer enfoque, se hará una introducción para hablar de las características de las empresas constructoras e inmobiliarias y de esta forma, saber a qué empresas específicamente afectan los planes sectoriales. Seguidamente, se pasará a explicar qué es un plan sectorial, cuáles son sus principales funciones y a qué tipo de entidades afectan (se verá que no solo existen planes sectoriales para las empresas constructoras e inmobiliarias).

Tras esta primera presentación y previo a realizar un estudio más exhaustivo, se presentarán dos modelos muy característicos que aparecen en los sectores de la construcción y la promoción inmobiliaria, como son las Uniones Temporales de Empresas (UTE) y los Establecimientos Permanentes (EP), cuyo formato más conocido es el de La Sucursal.

Una vez analizados estos conceptos especiales, se procederá al análisis de los planes sectoriales de los dos sectores a los que va dirigida la memoria, destacando las correspondientes diferencias con el PGC 2007. Primero se realizará un enfoque basado en la codificación del cuadro de cuentas y las relaciones contables que en éstas intervienen y posteriormente, gracias a las normas de registro y valoración, se obtendrá más información acerca de estas partidas. El objetivo final es, a modo de conclusión y basándonos en las normas recogidas en los planes sectoriales, conocer la forma en la que han de formularse las Cuentas Anuales en este tipo de empresas.

Finalmente, y con un formato más breve que los apartados anteriores, se hablará de la fiscalidad en este tipo de empresas, haciendo hincapié en los dos impuestos fundamentales que afectan a la mayoría de las empresas de nuestro país: el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y el Impuesto de Sociedades (IS).

2. ASPECTOS ESPECÍFICOS DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS Y DE LAS PROMOTORAS INMOBILIARIAS.

Las empresas constructoras y las promotoras inmobiliarias están muy vinculadas entre sí, lo que les hace tener características muy similares. Sin embargo, es necesario conocer las diferencias más importantes entre ambas, aportando los rasgos más peculiares, así como saber qué requisitos han de cumplir para considerarse propias del sector y por lo tanto, tener obligatoriedad de regirse según el plan sectorial correspondiente. Las empresas del sector de la construcción son aquellas dedicadas a la realización de construcciones, obras o proyectos, mientras que las inmobiliarias actúan sobre los bienes inmuebles para mejorarlos y transformarlos y así poder venderlos en el mercado.

2.1 Características de las empresas constructoras.

El **sector de la construcción** es un sector con aspectos parecidos a los sectores industriales, pero también muy relacionado con el sector servicios. Esto hace que cuente con unas características muy distintivas:

- La actividad que realiza son encargos bajo pedido.
- A menudo, estos encargos tienen un proceso de producción a largo plazo, es decir, superior a 12 meses.
- Al comienzo del proyecto se estimará un precio que será incierto y que en muchas ocasiones se verá modificado, sin llegar a tener una cifra exacta hasta el momento de su finalización.
- Los proyectos suelen ser de gran magnitud y por lo tanto, con un gran movimiento de capitales.
- La ubicación de los servicios que se ofrecen será aquella donde se necesite realizar el proyecto.
- Es muy habitual en este tipo de empresas la subcontratación para realizar aquellos trabajos accesorios al proyecto.

2.2 Características de las empresas de promoción inmobiliaria.

Las empresas inmobiliarias no tienen unas características tan destacadas como las constructoras, sin embargo, es necesario realizar una clara distinción entre **lo que se considera y no se considera una empresa de promoción inmobiliaria**.

Las empresas promotoras inmobiliarias serán aquellas que se dediquen a la urbanización, parcelación, rehabilitación de terrenos, solares, edificios e instalaciones de todo tipo, teniendo como finalidad la **venta o el alquiler** de éstos a particulares. Pueden ser de uso residencial o para uso no residencial, como por ejemplo oficinas, locales comerciales o locales industriales, igualmente, se consideran propias del sector las empresas dedicadas a la construcción y explotación posterior de conjuntos turísticos, locales comerciales o instalaciones de mayor complejidad.

Junto a este tipo de empresas hay otras que operan en el mercado inmobiliario pero que no se considera que su actividad principal sean las operaciones con bienes inmuebles y que por lo tanto, no se consideran empresas promotoras inmobiliarias y no deben seguir el plan sectorial si no que deben regir su contabilidad mediante el PGC 2007. Algunos ejemplos de este tipo de empresas son:

- Las agencias inmobiliarias cuyo único fin es actuar de mediación en la compraventa de inmuebles.
- Las cooperativas sociales, ya que se considera que no operan en el mercado al estar esas viviendas, destinadas a los miembros de la cooperativa en concreto.

En todo caso, “aquellas empresas pertenecientes a otros sectores que participen en el mercado inmobiliario, (...) cuya actividad inmobiliaria es complementaria o incluso accidental, (...) son **aplicables las presentes normas**¹ a dichas actividades inmobiliarias a pesar de que no constituyan la actividad más importante de la empresa”.

Es interesante recalcar esta diferencia respecto el plan sectorial del sector de la construcción puesto que, en ese caso, una empresa que no se dedique a la construcción

¹ Se refiere a la Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

pero que construya un edificio para oficinas propias, no deberá aplicar el plan sectorial correspondiente.

También es conveniente destacar que, en el ámbito de las empresas inmobiliarias y constructoras, se pueden dar distintas situaciones que lleven a cuestionarse qué plan sectorial se debe seguir en cada caso:

- Aquellas empresas que se dediquen a la promoción inmobiliaria, pero que encarguen el proceso de construcción a una ajena o lo realicen por cuenta propia, deberán seguir el plan sectorial del sector inmobiliario.
- Aquellas que, dedicándose a la promoción inmobiliaria, desarrollen trabajos de construcción encargados por terceros, deberán aplicar ambos planes, realizando una separación para cada actividad o lo que es más recomendable, elaborando un plan contable único propio que reúna los aspectos más destacables de cada uno de los planes sectoriales.

Una vez expuestas todas las diferencias y particularidades entre unas y otras y dejando claro, qué es una empresa inmobiliaria y qué es una empresa constructora, vamos a proceder a hacer una clasificación más concreta de ellas. En la introducción de ambos planes sectoriales se realiza una clasificación específica basada en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE'93). Puesto que posteriormente se ha producido la derogación y la revisión de esta clasificación en el año 2009, en este ensayo se ha considerado oportuno proceder a la recodificación para basarnos en la actual clasificación. De esta forma, la clasificación **según la CNAE 2009** es la siguiente:

- *Empresas Constructoras:*

CNAE'93 (Según especificaciones planes sectoriales)	CNAE 2009 ²
45.1. Preparación de obras: Demolición y movimiento de tierras, perforaciones y sondeos.	4312. Preparación de terrenos.
45.2. Construcción general de inmuebles y obras de ingeniería civil.	4121. Construcción de edificios residenciales.

² La equivalencia ha sido obtenida según la "CORRESPONDENCIA DE CNAE-2009 A CNAE -93 REV.1." emitida por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

45.3. Instalaciones de edificios y obras: Instalaciones eléctricas, aislamiento térmico, acústico y antivibratorio, fontanería e instalaciones de climatización y otras instalaciones de edificios y obras.	4122. Construcción de edificios no residenciales / 4211. Construcción de carreteras y autopistas.
45.4. Acabado de edificios y obras: Revocamientos, instalaciones de carpintería, revestimiento de suelos y paredes (...)	4329. Otras instalaciones en obras de construcción. / 433X. Varios (Instalaciones, pinturas, construcción de cubiertas, etc.).
45.5. Alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operario.	4399. Otras actividades de construcción no especializada n.c.o.p.

Tabla 1. Equivalencias CNAE 1993 - CNAE 2009 en el sector de la construcción.

- *Empresas Inmobiliarias:*

CNAE'93 (Según especificaciones planes sectoriales)	CNAE 2009 ²
70.1. Actividades inmobiliarias por cuenta propia. Unidades cuya actividad exclusiva consiste en la compra de terrenos, inmuebles, (...) con el fin de venderlos.	4110. Promoción de inmuebles.
70.2. Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia: Unidades cuya actividad exclusiva o principal consiste en el arrendamiento de terrenos, inmuebles, locales (...).	6820. Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Tabla 2. Equivalencias CNAE 1993 - CNAE 2009 en el sector de la promoción inmobiliaria.

2.3 Los planes sectoriales.

Las normas de adaptación sectorial están destinadas a aquellos sectores de empresas que, debido a sus **características específicas**, no son capaces de mostrar su imagen fiel a través de la normativa recogida en el PGC 2007. Para solucionar este problema, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), dependiente del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad, desde el año 1993, ha ido dictando diferentes adaptaciones sectoriales al Plan General de Contabilidad.

De esta forma, los planes sectoriales ofrecen modificaciones en la **escritura, nomenclatura y terminología** utilizada para la elaboración de las cuentas anuales. Estas adaptaciones no sólo tienen consecuencias contables, sino que también lleva a las empresas que están obligadas a seguirlo, a tener repercusiones financieras y societarias.

Los **sectores** que actualmente cuentan con adaptaciones sectoriales son los siguientes: empresas constructoras, federaciones deportivas y sociedades anónimas deportivas, empresas de asistencia sanitaria, entidades sin fines lucrativos, sector eléctrico, empresas dedicadas a la construcción de autopistas, túneles, puentes y derivados, el sector de abastecimiento y saneamiento de agua, sector vitícola, el transporte aéreo, las empresas inmobiliarias y las empresas concesionarias de infraestructuras públicas.

Sin embargo, en este análisis, vamos a estudiar únicamente dos de ellos: la **Orden de 27 de enero de 1993** por la que se aprueban las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las **Empresas Constructoras** y la **Orden de 28 de diciembre de 1994**, por la que se aprueban las Normas de adaptación del Plan General de contabilidad de las **Empresas Inmobiliarias** que va ligada a la **Orden de 11 de mayo de 2001** por las que se **modifican** las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las **Empresas Inmobiliarias**.

Con la llegada del PGC 2007 surge una necesidad de actualizar estos planes sectoriales a dicha normativa, sin embargo, actualmente el ICAC aún está trabajando en ello y por lo tanto, dicha actualización sigue pendiente. Así que, hasta que se produzca dicha modificación, todas las empresas cuya actividad principal corresponda a los sectores descritos lo realicen de forma recurrente y no puntual, deberán **aplicar estas adaptaciones sectoriales siempre y cuando éstas no contradigan al Código de Comercio, al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas o al PGC 2007.**

La estructura de las adaptaciones sectoriales es similar a la del PGC 2007, al igual que éste, constan de cinco apartados, con la diferencia que, en el caso de las adaptaciones sectoriales, la organización es la siguiente³:

1. Primera Parte: Principios Contables.
2. Segunda Parte: Cuadro de Cuentas.
3. Tercera Parte: Definiciones Contables.
4. Cuarta Parte: Cuentas Anuales.
5. Quinta Parte: Normas de Valoración.

³ En el PGC de 2007 la organización es distinta: 1. Marco conceptual y principios contables, 2. Normas de registro y valoración, 3. Cuentas anuales, 4. Cuadro de cuentas y 5. Definiciones y relaciones contables.

En la primera parte, correspondiente al marco conceptual, no existen grandes distinciones entre el PGC 2007 y las adaptaciones sectoriales, por lo que no vamos a hacer mayor hincapié en ese apartado. En ambos planes sectoriales, se incluyen nuevas cuentas específicas de cada sector, así que nos centraremos en la segunda y tercera parte del plan para resaltar las principales diferencias. Posteriormente analizaremos las normas de valoración incorporadas en la quinta parte, para por último, destacar las modificaciones producidas en la cuarta parte, las Cuentas Anuales.

2.4 La Unión Temporal de Empresas (UTE).

En el sector de la construcción existe una **figura muy característica** surgida por un acuerdo entre dos empresas, que pueden ser personas físicas o jurídicas, y que pueden tener su domicilio tanto en territorio nacional, como en el extranjero. Es el caso de las Uniones Temporales de Empresas (UTE), utilizadas especialmente cuando se trata de contratos con la **Administración Pública sometidos a concurso**, ya que ofrece una mayor posibilidad de adjudicación de los proyectos.

Las UTEs están reguladas por la *Ley 18/1982, de 26 de mayo, sobre el régimen fiscal de agrupaciones y uniones temporales de empresas y de Sociedades de Desarrollo Industrial Regional*. Es la propia ley la que define la Unión Temporal de Empresas como el “*sistema de colaboración entre empresarios por tiempo cierto, determinado o indeterminado para el desarrollo o ejecución de una obra, servicio o suministro*”

Estas empresas se agrupan con **el único objetivo** de realizar una obra, servicio o suministro concreto y excepcionalmente, los trabajos complementarios o accesorios directamente relacionados con la obra, servicio o suministro. Al estar constituida con ese único fin, **no tiene personalidad jurídica propia**, aunque sí que tendrá que cumplir con una serie de requisitos legales: llevar unos registros periódicos a través de los libros contables y poseer un número de identificación fiscal (NIF) propio, que comenzará por la letra U.

Según la Ley 18/1982 anteriormente expuesta, la **duración** de estas uniones será **indeterminada** al inicio de la obra, servicio o suministro y deberá ser igual a la duración

de ésta, no superando el **periodo máximo** de 25 años o en el caso de que el contratista fuese la Administración Pública y el objeto un servicio público, los 50 años.

De la misma forma que el resto de las sociedades, en España, la formalización de la UTE se realizará por medio de escritura pública, en la que constarán:

- Razón social o nombre y apellidos de todos los integrantes de la UTE, además de una justificación sobre la solvencia económica, técnica y financiera de estos.
- Nacionalidad y domicilio social de la UTE.
- Estatutos y pactos realizados en el momento de la constitución.

La UTE tendrá un **Comité de Gerencia** que será el máximo órgano de decisión y un **Gerente** único, capacitado para responder por todos los derechos y obligaciones de la UTE.

Por lo tanto, podemos concluir en que las principales características de una UTE son:

- *Temporalidad*, ya que tienen una vida determinada idéntica a la duración del proyecto, construcción u obra que se vaya a ejecutar y en todo caso máxima.
- *Objeto determinado*, el objeto siempre será la construcción, obra o proyecto para el cual ha sido formada y el cual, en el caso de los concursos públicos, le ha sido adjudicado.
- *Solidaridad*, las empresas integrantes de la UTE responden solidariamente con todos los aspectos relacionados con ella, esto conlleva que, en el caso de abandono o incapacidad por una de las empresas que forman la unión, las restantes estarán obligadas por la Administración a ejecutar la totalidad de la obra.

Al no tener personalidad jurídica no depositará sus cuentas anuales en el registro mercantil, por lo que los activos, pasivos y resultados de la UTE aparecerán reflejados de manera proporcional en los Estados Contables de las personas físicas o jurídicas que la formen. **La integración contable** de la UTE en las empresas que la forman debe ser realizada de acuerdo al porcentaje de participación que tengan, para ello, se utiliza la consulta emitida por el BOICAC: *“BOICAC 87 – CONSULTA 6: sobre la integración de las operaciones realizadas por la unión temporal de Empresas, en la contabilidad de los partícipes”* y la *“norma de registro y valoración 20º del PGC 2007 de negocios*

conjuntos”, ya que su metodología es muy similar a la que se usa para la consolidación de estados financieros.

Así que, la empresa que forme parte de la UTE, a la hora de integrar en sus Estados Contables las cifras de ésta, deberá de seguir los siguientes pasos:

1. **Integración** en sus Estados Financieros, de forma proporcional a su porcentaje de participación, de los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo generados por la UTE.
2. **Eliminación** de las partidas recíprocas y de los resultados no realizados. Por ejemplo, una compra por parte de la UTE a la empresa integrante significará eliminar gastos y saldo con proveedores en el caso de la UTE y ventas y saldo con clientes en el caso de la empresa partícipe.
3. **Homogeneización valorativa y temporal.** Es decir, si no se utilizan los mismos criterios contables (por ejemplo, en el caso de las amortizaciones) o si la fecha de cierre es distinta entre la UTE y la sociedad, deberán realizarse los ajustes correspondientes que regularicen estos aspectos.

2.5 El Establecimiento Permanente (EP). La sucursal.

Anteriormente se ha comentado que una de las características principales del **sector de la construcción** es la **ubicuidad**, es decir, la capacidad de desarrollar los proyectos allá donde se necesiten. Es por ello por lo que surge un nuevo concepto para albergar aquellos proyectos que van a desarrollarse en un lugar distinto al domicilio social de la empresa. Así que, en estos aspectos, el **Establecimiento Permanente (EP)** se define como aquel lugar fijo, distinto al domicilio social, donde se desarrolla una actividad por parte de una empresa.

Los EP están regulados según el **artículo 13** del *Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes*. Éste, en el inicio, hace una pequeña citación de aquellas situaciones consideradas EP: *“las sedes de dirección, las sucursales, las oficinas, las fábricas, los talleres, los almacenes, tiendas u otros establecimientos, las minas, los pozos de petróleo*

o de gas, las canteras, las explotaciones agrícolas, forestales o pecuarias o cualquier otro lugar de exploración o de extracción de recursos naturales, y las obras de construcción, instalación o montaje cuya duración exceda de seis meses⁴”

En España, las sucursales están reguladas de la misma forma y con condiciones similares que las sociedades mercantiles, deberán realizar **escritura** ante fedatario público y realizar la **legalización de libros**, de la misma forma que lo realizan las demás sociedades mercantiles. Sin embargo, hay que dejar claro que **la EP no tendrá personalidad jurídica distinta a la de su matriz.**

Para realizar una aclaración sobre estos aspectos, el BOICAC emitió la siguiente consulta: “BOICAC N.º 104, CONSULTA 1, *sobre el tratamiento contable de las operaciones realizadas por un establecimiento permanente de una empresa española en el extranjero.*”

En ésta, se aclara que los EP deberán regirse según el Código de Comercio y llevar los mismos registros que el resto de las empresas, es decir: un Libro Inventario, un Libro Diario y la elaboración de Cuentas Anuales. Estos libros deberán incorporar los **registros contables** de todas las transacciones realizadas por el Establecimiento Permanente, sin embargo, también establece que estas partidas deberán ser incorporadas en un plazo mínimo de **3 meses**, por lo que, todos los registros se pueden agrupar por partidas para realizarlos una única vez, de forma trimestral.

⁴ En algunos Convenios de Doble Imposición la duración es distinta, por ejemplo, en el convenio de España-Hungría, la duración es de 24 meses.

3. DIFERENCIAS EN EL CUADRO DE CUENTAS Y LAS DEFINICIONES Y RELACIONES CONTABLES.

En el transcurso de este apartado sólo se van a mencionar las diferencias existentes entre los planes sectoriales de ambos sectores y el PGC 2007, realizando una separación por grupo contable, lo que conlleva, que en todo aquello que **no se exprese en la adaptación sectorial**, será de aplicación el **PGC 2007**. Asimismo, el análisis comparativo va a abordar a las empresas constructoras y a las promotoras inmobiliarias al mismo tiempo, así que, salvo disposición en contrario, las diferencias mencionadas afectarán a los dos sectores por igual.

3.1 Grupo 1. Financiación básica.

En el grupo 1 de Financiación Básica, la diferencia más destacable respecto el PGC 2007 es la introducción específica de la cuenta **109. Fondo operativo** que se utilizará exclusivamente para la relación de estas empresas con las UTEs. En ella se abonará el importe correspondiente a las aportaciones iniciales que se realicen para su **formalización**, es decir, el importe total del capital escriturado y posteriormente, en el momento de extinción de la UTE se cargará por el mismo importe.

En el PGC 2007, la cuenta 109 es una cuenta usada para la adquisición de las acciones propias, por lo que, en el caso de una empresa constructora o inmobiliaria que sea sociedad de capital, será recomendable que utilice otra codificación para la contabilización del fondo operativo, ya que no es obligatorio el uso estricto de la numeración de las cuentas que aparecen en la adaptación sectorial.

Aunque en el sector de la construcción, no existen mayores diferencias en cuanto a la financiación básica, en las **empresas inmobiliarias** existen dos grupos destacables: los **subgrupos 16 y 17**, en los que además de distinguir entre deudas a largo plazo contraídas con empresas del grupo, asociadas o entidades de crédito, se realiza una clasificación de los préstamos hipotecarios (subrogables o no) y se introduce una nueva cuenta destinada a aquellas deudas a largo plazo que pueden ser transformables en subvenciones.

Asimismo, en las promotoras inmobiliarias, debido a la elevada actividad arrendataria que ejercen, las cuentas relacionadas con fianzas y depósitos cobran una gran importancia, sirviendo éstas como garantía ante el cumplimiento de obligaciones.

3.2 Grupo 2. Inmovilizado

En el grupo de inmovilizado no hay grandes cambios, el aspecto más relevante es que en ambas adaptaciones sectoriales, el grupo de inmovilizado material está codificado como 22 por lo que habrá que recodificarlo al 21 para adaptarlo al nuevo PGC 2007.

En el sector de la **construcción** se introduce una nueva cuenta **2241. Medios auxiliares** utilizada para detallar aquellos materiales tales como andamios o vallas, que son propios del sector y que no están incluidos en el resto de las cuentas del PGC 2007. Esta cuenta, es una subcuenta de “Ustillaje”, por lo que su tratamiento contable y su amortización serán similares a los de ésta, de la misma forma, se deberá realizar una regularización anual con cargo a la cuenta *659. Otras pérdidas en gestión corriente*.

En las empresas **inmobiliarias**, será necesario distinguir entre aquel inmovilizado destinado al **arrendamiento**, de aquel inmovilizado para **uso propio**, ya que, en el caso de los arrendamientos, aunque sea inmovilizado, generará gran parte de la cifra de negocios a través de la cuenta *706. Ingresos por arrendamientos de inmuebles* de este tipo de empresas.

En todo lo demás, la contabilización es similar. Los trabajos realizados para el inmovilizado se traspasarán al subgrupo *23. Inmovilizado Material en curso* a través de la cuenta *730. Trabajos realizados para la empresa* y cuando se terminen los proyectos, se realizará el traspaso a la correspondiente cuenta del *subgrupo 21. Inmovilizado Material*.

3.3 Grupo 3. Existencias.

El grupo de existencias es probablemente, el que **más modificaciones** sufre respecto a lo establecido en el PGC 2007. Tanto en las empresas constructoras como en las promotoras inmobiliarias se incluye una nueva cuenta: **309. Bienes recibidos por cobro de créditos** (en el plan sectorial de las inmobiliarias su codificación corresponde al número 307). Es

habitual que, en ambos sectores, donde los proyectos, las ventas y las existencias están valorados por un importe de gran tamaño, los clientes no tengan liquidez suficiente para saldar sus deudas, por lo que, en la práctica se suele acudir a la compensación de deudas mediante bienes recibidos. En principio estos bienes, serán incorporados a existencias debido a que las empresas los destinarán a su venta próxima.

Sin embargo, tanto para los bienes recibidos por compensación de créditos como cualquier bien en general, existe la posibilidad de realizar el traspaso de **existencias a inmovilizado y viceversa**, es decir, si una empresa disponía de unos edificios para su venta y decide transformarlos en oficinas propias, podrá realizar el traspaso de existencias a inmovilizado mediante la cuenta 738. *Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado* o viceversa, de inmovilizado a existencias a través de la cuenta 609. *Transferencia de inmovilizado a existencias*.

Más allá de las generalidades comunes, este grupo es sin duda el que más diferencias muestra entre las empresas constructoras y las promotoras inmobiliarias. En ambos sectores nacen nuevas cuentas específicas de similar tratamiento al PGC 2007, pero con una nomenclatura, definición y contenido distintos.

En las **empresas constructoras**, el subgrupo 31. *Materiales de Construcción* está destinado a señalar todos aquellos materiales que se utilizan en la ejecución de una obra, realizando una clasificación muy especializada de todos ellos, en particular, los materiales de construcción que encontramos en este plan sectorial son los siguientes:

- 310. *Productos petrolíferos refinados. (como carburantes almacenables, lubricantes, betunes, asfaltos, etc.).*
- 311. *Productos de la siderurgia y del acero. (como viguetas, railes, chapas, armazones, etc.).*
- 312. *Cementos y yesos.*
- 313. *Materiales de construcción. (como arena, grava, pizarras, ladrillos, etc.).*
- 314. *Productos cerámicos.*
- 315. *Vidrio.*
- 316. *Productos químicos de base y derivados y material de plástico y textil. (como caucho, pinturas, barnices, lacas, etc.).*

- 317. *Productos y material eléctrico.*
- 318. *Material metálico.*
- 319. *Madera.*

Todos estos materiales deben tener la cualidad de almacenables y no ser susceptibles de valorarse como suministros, es decir, deben tener como única finalidad la incorporación específica para la ejecución de obras.

El subgrupo **33. Gastos de proyecto y anteproyecto** está destinado a incorporar todos aquellos gastos previos a la ejecución de un proyecto, como pueden ser el diseño de éste o la presentación de ofertas a los clientes. Esta cuenta sólo se utilizará si el proyecto finalmente es adjudicado, en este caso, su valoración se imputará a resultados bien de forma lineal o bien de forma proporcional durante la vida del proyecto.

La realización de la obra va a necesitar de instalaciones de montaje específicas y generales en el lugar de realización del proyecto, contablemente, estos trabajos se clasificarán en una cuenta aparte, ya que, al no ser certificables, permanecerán a la espera de poder incorporarse a existencias.

De la misma forma que en el PGC 2007, las existencias se subagrupan en productos semiterminados y terminados, las obras se clasificarán en **obras en curso y obras terminadas**, al ser existencias, estarán valoradas a precio de coste y no a precio de venta.

En el caso de las **empresas inmobiliarias**, se registrarán en el subgrupo de existencias **30. Edificios adquiridos**, aquellos que se espera vender sin necesidad de realizar transformaciones esenciales, se realizará la correspondiente clasificación por cuentas distinguiendo entre: viviendas, de residencia, colectivos, industriales, recreativos y culturales, utilizados para explotaciones agrarias y ganaderas, de uso terciario y multipropiedad.

Si las obras, transformaciones o levantamientos las realiza la empresa desde un inicio, éstas se recogerán en la cuenta **33. Promociones en curso** hasta que estén disponibles para la venta. En ese momento se realizará el traspaso oportuno a la cuenta **35. Edificios construidos**.

3.4 Grupo 4. Acreedores y deudores.

En relación a los acreedores y deudores, el sector que más diferencias destacables tiene es el de la construcción, ya que la estructura y la nomenclatura de los epígrafes correspondientes al plan sectorial de las promotoras inmobiliarias es muy similar al PGC 2007.

En el **sector de la construcción**, una de las características más relativas es la de la **subcontratación**, en este plan, se incorporan una serie de cuentas específicas para tratar aquellos trabajos de construcción realizados por terceros, pero que forman parte del proyecto al tratarse de actividades propias de la construcción. La cuenta **410. Subcontratistas** alberga todas las operaciones anteriormente indicadas, además existe también una derivada para separar aquellos que tienen retenciones de garantía que, como su propio nombre indica, es una retención que se genera en forma de disminución inicial de la deuda, con la garantía de que la obra sea finalizada en los plazos correspondientes.

En este mismo sector, surge la creación de una cuenta **4305⁵. Clientes por obra ejecutada pendiente de certificar** para recoger aquellos importes de obras que se han finalizado pero que están pendientes al final del ejercicio de su certificación.

Análogamente existe una cuenta de pasivo **439. Clientes, obra certificada por anticipado** para esas obras que han sido certificadas al cliente, pero no ejecutadas.

El grupo 49 recoge todas aquellas provisiones propias del sector, debido a la gran importancia de algunas de ellas se va a realizar una breve descripción:

- **492. Provisión por finalización de obra:** Antes y durante la finalización de la obra pueden surgir gastos variados como, por ejemplo, indemnizaciones por no cumplir con los plazos previstos.
- **496. Provisión por indemnización del personal:** Como ya anticipábamos, una de las características más esenciales del sector es la temporalidad, por lo que esta cuenta tiene como fin, provisionar todos aquellos gastos e indemnizaciones que surjan con el personal con motivo de finalización de la obra o proyecto. Por

⁵ En el plan sectorial corresponde a la codificación 434 pero posteriormente con la llegada del PGC 2007 ha sido reclasificada.

ejemplo, el despido de los operarios que únicamente hayan sido contratados para un proyecto en concreto.

- 497. Indemnización por terminación de obras: Una vez finalizada la obra, comenzará un periodo de garantía en el que surgirán una serie de gastos que deberán recogerse en esta cuenta, por ejemplo, gastos de retirada de obra, gastos de liquidación, etc.

En el caso de permanecer más de un ejercicio en el balance, todas estas provisiones deberán ser actualizadas al finalizar éste.

Tanto en el sector de la construcción como en el de las promotoras inmobiliarias, la ubicuidad de los trabajos que se realizan exige **gran multitud de desplazamientos**, lo que conlleva el pago de dietas, gasolina, alojamiento, etc. Es habitual el anticipo de dinero por parte de la empresa a sus trabajadores, para que cubran todos estos gastos y a su vuelta pedir la justificación y contabilizar el gasto correspondiente, por esta razón, ha sido necesaria la incorporación de una cuenta que no recoge el PGC 2007: **464. Entregas para gastos a justificar**.

3.5 Grupo 5. Cuentas financieras.

El grupo 5, es posiblemente, el que menos modificaciones sufre, la incorporación de las UTEs requiere la incorporación de una nueva cuenta financiera denominada **554. Cuentas corrientes con Uniones Temporales de Empresas** en la que se recogen todas las transacciones dinerarias que la empresa tenga con una UTE de la que es **miembro**, por ejemplo, las aportaciones, tanto la fundacional como las posteriores, las devoluciones de aportaciones o los cobros y los pagos por prestación de servicios mutuos.

3.6 Grupo 6. Compras y gastos.

El grupo 6 recoge aquellos consumos que realiza la empresa para su incorporación a existencias, tales como **materias primas** específicas en el caso de las **empresas constructoras** o **terrenos, solares y edificios** en el caso de las **empresas de promoción inmobiliaria**. También se incluyen en este grupo aquellos trabajos que, realizados por subcontratistas, forman parte del proceso productivo que dará lugar a la cifra de negocios.

En particular, en las **empresas constructoras**, se incorporan las cuentas (606) *Trabajos subcontratados* y (607) *Trabajos realizados por otras empresas*, para hacer una distinción, como se ha anticipado en el apartado 3.4., de aquellos trabajos derivados de la **subcontratación**.

En la cuenta (621) *Arrendamientos* se incluirán aquellos arrendamientos de maquinaria y vehículos, no obstante, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con su adaptación en el Plan General de Contabilidad de 2007, si se considera que se cumplen todos los requisitos para calificarse como “Arrendamiento Financiero”⁶ deberá contabilizarse como inmovilizado, asumiendo todos los riesgos y beneficios inherentes de los bienes en cuestión.

Debido a la temporalidad del sector de la construcción, surge una nueva cuenta utilizada para clasificar todos aquellos gastos por daños y perjuicios ocasionados al cliente y que surgen en el **momento de finalización de la obra**, como puede ser por ejemplo un retraso en la entrega, estos importes se registrarán en la cuenta (654) *Indemnizaciones por fin de obra*.

En particular, en el caso de **las empresas de promoción inmobiliaria**, se introducen dos cuentas específicas para este sector, en primer lugar, la cuenta (606) *Certificaciones de obra y gastos de las promociones en curso*, incluirán todos aquellos servicios que formen parte de las promociones y se incorporen a su coste pero que no estén realizados por la empresa si no por terceros. Por otro lado, como ya anticipábamos en el apartado de existencias, existe la posibilidad de realizar un traspaso de un inmovilizado para uso propio a existencias como objetivo de disponer de él para su venta, para esta transacción se utilizará la cuenta (609) *Transferencia de inmovilizado a existencias*.

⁶ Ver Norma de registro y valoración N°. 8°. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

3.7 Grupo 7. Ventas e ingresos.

En el caso de los ingresos de la entidad, la diferencia más importante existente tanto en las empresas constructoras como en las promotoras inmobiliarias es la valoración de su **cifra de negocios**.

En las empresas constructoras comprenderá tanto las obras realizadas como las ventas de estas obras o de existencias, así como la venta de subproductos y residuos generados, por ejemplo, por los materiales que sobran al terminar una obra o aquellos escombros que quedan al realizar una demolición.

Otra característica propia es que utiliza la cuenta **706. Obra ejecutada pendiente de certificar** para valorar aquellas obras que están ejecutadas pero que, por la razón que sea, no se han certificado al cliente, no obstante, en el PGC 2007 esta cuenta se utiliza para las “devoluciones por pronto pago”, por lo que sería recomendable sustituir esa codificación. Es importante recalcar que, si la obra está ejecutada, pero no es seguro que se vaya a facturar, deberá valorarse como existencias.

En el caso de las **empresas de promoción inmobiliaria** figurarán en sus cifras de negocios todas aquellas ventas de terrenos, solares y edificaciones realizadas durante el ejercicio, es decir, aquellos ingresos producidos por la actividad propia de la empresa.

En ambos sectores, se utiliza la cuenta **705. Prestaciones de servicios** para registrar aquellos ingresos por servicios que son propios de la actividad, como, por ejemplo, el caso de diseño de proyectos o de anteproyectos.

Sin embargo, los ingresos por **prestación de servicios a las UTEs** no se valorarán como cifra de negocios si no que figurarán en una cuenta específica del subgrupo 75. Otros gastos de gestión corriente.

Al igual que ocurría con el grupo 6, aparece una cuenta específica para valorar aquellos bienes que se encuentran disponibles para la venta, es decir en el apartado de existencias pero que la empresa decide destinarlos a uso propio, esta cuenta es la (738) *Existencias incorporadas por la empresa a su inmovilizado*.

4. DIFERENCIAS EN LAS NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

4.1 Normas particulares del Inmovilizado Material.

Las normas de registro y valoración del inmovilizado material son muy similares a las expuestas en el epígrafe 2 del PGC 2007, sin embargo, debido a la gran importancia que tiene el inmovilizado en los dos sectores a estudiar, vamos a realizar un resumen de éstas, haciendo especial énfasis en aquellas que son distintas al PGC 2007.

La valoración de todos los bienes incorporados en el Inmovilizado Material se realizará en el momento inicial, por su precio de adquisición, su coste de producción, o en caso de haber sido recibido a título gratuito, por su valor venal (valor que se obtendría en el mercado por su venta). Este **precio de adquisición** será el importe de la factura incrementado por todos los costes atribuibles al bien, de la misma forma que el **coste de producción** albergará todos aquellos costes directamente imputables y la proporción de aquellos indirectos que se hayan consumido en el proceso de producción.

Dentro de los costes imputables tanto al precio de adquisición como al coste de producción, destacamos los siguientes:

- Gastos adicionales **antes de la puesta en condiciones de funcionamiento**⁷ como pueden ser los gastos de luz, agua, los derivados de la demolición, los de seguros y los de tasas e impuestos siempre que estos últimos no puedan ser recuperados por la Agencia Tributaria.
- **Gastos financieros**, únicamente cuando cumplan los siguientes requisitos: (i) que provengan de financiación ajena, (ii) que esa financiación tenga como único objetivo la adquisición del bien en concreto, (iii) que su devengo se produzca antes de que el bien esté en condiciones de funcionamiento y (iv) que se informe de ello en la memoria.

⁷ Por “puesta en condiciones de funcionamiento” se entiende aquella fecha en la que el bien este disponible para su uso. Si durante el proceso previo, se produjese una interrupción de la obra o proyecto, se dejaría de activar todos los costes descritos.

- En el caso de coste de producción, se incluirán los gastos por mano de obra directa, suministros y en determinados casos los gastos de investigación y desarrollo que se puedan imputar directamente.

Adicionalmente, ambos planes otorgan unas normas particulares sobre elementos de inmovilizado material, en concreto:

- Solares sin edificar: Se incluirán como mayor coste de estos solares todos los costes atribuibles, como por ejemplo los de movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, inspección, levantamiento de planos, etc., de la misma forma que en el PGC 2007, se deberá realizar una distinción entre el valor correspondiente al terreno o solar y el valor correspondiente a edificios o construcciones.
- Construcciones: tanto si son utilizados para uso propio como si su fin es el arrendamiento se incluirán todos aquellos costes permanentes para las construcciones, además de honorarios que puedan derivar del proyecto o tasas inherentes.
- Utensilios, herramientas, moldes, encofrados y plantillas: el tratamiento es muy similar al del PGC 2007, si se utilizan para una obra o construcción aislada no se podrán incorporar en este apartado, además, deberán amortizarse en base a su vida útil o al periodo de proyecto si se destinan a uno en concreto.
- Costes de renovación y mejora: Si suponen un aumento de la capacidad o productividad del bien o suponen un alargamiento de su vida útil y siempre que sean directamente atribuibles a un bien en concreto, podrán incorporarse al inmovilizado como mayor valor del bien.
- Maquinaria fuera del territorio español (Sólo para empresas constructoras): Si la maquinaria es utilizada únicamente para dicha obra y no hay posibilidad de retorno al territorio español, se amortizará de acuerdo a la duración del proyecto o proyectos a los que haya sido asignada.
- Costes de indemnización a arrendatarios (Sólo para empresas inmobiliarias): Aquellos costes por indemnización que supongan un aumento en la rentabilidad futura del bien en concreto, podrán incorporarse al inmovilizado como mayor valor del bien.

4.2 Normas particulares sobre existencias

Las existencias contendrán, además de las construcciones, obras o proyectos correspondientes, los **trabajos auxiliares** a éstos y en su caso, los **gastos iniciales de proyecto y anteproyecto** que sean directamente imputable, éstos podrán imputarse de forma lineal de acuerdo a la duración de la obra o de forma proporcional y en el caso de que el proyecto finalmente no fuese adjudicado, los gastos de proyecto y anteproyecto deberían llevarse a resultados.

En un primer momento, las existencias se valorarán por su **precio de adquisición** o su **coste de producción**, de la misma forma que se valoraba el inmovilizado, incluyendo también en este caso, aquellos gastos atribuibles hasta que dichas existencias se encuentren en el almacén.

Se realizarán **correcciones de valor** siempre que el valor contable sea superior al valor de mercado, por lo que se reconocerá un deterioro de existencias. Este deterioro no afectará ni a las materias primas y otros consumibles que esperen ser vendidos por encima de su coste ni, en su caso, a los bienes o servicios que hayan sido sujetos a un contrato de venta, siempre que ese precio sea como mínimo el valor contable del bien.

Existen además, normas particulares sobre:

- Trabajos auxiliares para la ejecución de obras.

En el caso de que los trabajos estén destinados a **Instalaciones** se imputarán durante el periodo de vida de la obra y la imputación se realizará de forma lineal o proporcional como se ha visto anteriormente, en el caso de que sean por **gastos de retirada, liquidación de obras y otros**, éstos se valorarán con la mejor estimación posible imputándose a las obras o instalaciones correspondientes.

- Bienes recibidos por cobros de créditos.

En relación a los bienes recibidos por cobro de créditos, el ICAC emitió una consulta: **BOICAC N.º 75/2008, Consulta 5, sobre el tratamiento contable en el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, de un bien**

adquirido por el Cobro de créditos con clientes, cuando el bien previamente se había vendido al cliente y se había reconocido el ingreso correspondiente.

En primer lugar, la consulta deja claro que el tratamiento de estos bienes no puede ser similar al de las Permutas⁸, ya que en las Permutas el bien recibido e incorporado al Inmovilizado Material se produce por el intercambio de otra partida del activo no monetaria y en este caso, se produce por la compensación de una partida de clientes (una partida monetaria) por lo que no se puede asimilar a la Permuta.

Además, también recuerda que según el PGC 2007, las existencias, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias están **valoradas al coste**, así que, menciona la norma de registro y valoración 13ª de ambos planes sectoriales (apartado 5b. en el caso de las empresas constructoras y 5d. en el caso de las empresas inmobiliarias), para definir la valoración que estos planes sectoriales dan sobre los bienes adquiridos por el cobro de créditos con clientes. En principio estos bienes serán valorados **por el importe que figure del saldo de clientes a compensar**, incorporando a estos **los gastos** que se hayan producido por **la incorporación** de dicho bien, con la excepción de que, en el caso de que el precio de mercado fuese menor, se debería valorar por éste.

Hace especial énfasis en esos **elementos de inmovilizado** que se hubieran **vendido previamente al cliente** y que hubieran sido reintegrados en el activo como liquidación de la cuenta de clientes, ya que, en este caso, los elementos deberán expresar el valor contable anterior a la enajenación de éste, es decir, su precio de adquisición o coste de producción previo a la venta.

4.3 Normas particulares sobre diferencias de cambio en moneda extranjera.

La **norma de registro y valoración N.º 14º** de ambos planes sectoriales, es la encargada de dictar las particularidades sobre los movimientos realizados en moneda extranjera, su tratamiento es muy similar al realizado por el PGC 2007 en la norma de registro y valoración N.º 11.

⁸ Norma de registro y valoración 2º del PGC 2007.

En los planes sectoriales, la información está diferenciada y especificada en base a las siguientes partidas:

- Inmovilizado Material e Inmaterial.
- Existencias
- Valores de Renta Variable.
- Tesorería
- Valores de renta fija, créditos y débitos.

Todos los aspectos relacionados con estas partidas se pueden distinguir tal y como los realiza la norma de registro y valoración N.º 11 del PGC 2007, entre partidas monetarias y no monetarias, utilizando para todas ellas en una **valoración inicial, el tipo de cambio vigente** en el momento de incorporación del elemento al patrimonio. Únicamente para el caso de las **partidas monetarias**, se realizará una revisión anual al **tipo de cambio de cierre** llevando los correspondientes ajustes como diferencia por tipo de cambio⁹.

Como caso particular, la variación surgida por la revalorización a tipo de cambio de cierre de las **deudas** correspondientes única y exclusivamente a la financiación de un inmovilizado material, que tengan una duración superior a un año y que a fecha de cierre del ejercicio no esté en condiciones de funcionamiento, podrán contabilizarse como **mayor o menor valor del bien**, en ningún caso, el valor mencionado podrá superar el valor de mercado o el valor de reposición.

Asimismo, es necesario recalcar en el caso del inmovilizado, que la **amortización y el deterioro** se realizaran respecto a su **valoración inicial**, es decir, el coste de producción o el precio de adquisición valorados al tipo de cambio vigente en el momento de adquisición.

⁹ Los planes sectoriales no tienen una codificación distinta que la del PGC 2007 para las cuentas de “Diferencias positivas/negativas de cambio”.

4.4 En empresas constructoras, normas particulares sobre ventas e ingresos por obra ejecutada y otros ingresos.

En la norma N°18 del plan sectorial de las empresas constructoras se hace referencia a una serie de **métodos a aplicar para la incorporación de ingresos por obra ejecutada**.

El método principal y el más utilizado es el **“método del porcentaje de realización”** que sirve para valorar aquellas obras que han sido ejecutadas por encargo y con contrato, según esté método los ingresos se reconocerán en función del porcentaje que, al finalizar el periodo contable, se haya realizado y se podrán incorporar utilizando dos métodos alternativos: (i) por unidades de obra ejecutadas o (ii) por porcentaje de ingresos totales fijados en contrato y dependientes de los costes incurridos respecto a los costes totales estimados, en este aspecto, prevalecerá el criterio de uniformidad, lo que quiere decir que una vez escogido un método ha de seguirse para la valoración de todas las obras.

El plan sectorial citado, exige unas condiciones para la aplicación de este método, si alguna de ellas no se cumpliese sería necesario informar sobre ello en la memoria. En primer lugar, han de tenerse **los medios y el control** necesarios para realizar estimaciones fiables presupuestarias de todos los datos necesarios para su cálculo (ingresos, costes, etc.) y por otro lado, no deben existir riesgos inusuales o anormales.

Según el plan sectorial citado con anterioridad sobre las empresas constructoras, en caso de no cumplirse estas condiciones debería utilizarse el **“método del contrato cumplido”**, por el que se reconocen los ingresos una vez que la obra ya está sustancialmente terminada y su entrega al cliente ha sido satisfecha o aceptada, sin embargo, con la incorporación del PGC 2007, el ICAC emitió a través del BOICAC: *“BOICAC 78/2009, Consulta 2, sobre diversas cuestiones relacionadas con los contratos de construcción a partir de la entrada en vigor del PGC 2007. En particular, sobre la vigencia del método del contrato cumplido” y el tratamiento contable de los denominados contratos “llave en mano”*.

Esta consulta aclara que el PGC 2007 establece que, según la norma de registro y valoración n°14, los ingresos deben ser incorporados de acuerdo a la ejecución del proyecto, es decir a los gastos incorporados, por lo que **carece de sentido** la aplicación del **método del contrato cumplido** que aparece en el plan sectorial de las empresas constructoras.

4.5 En empresas inmobiliarias, normas sobre ventas y otros ingresos.

El plan sectorial de las empresas inmobiliarias exige que los **ingresos por venta de inmuebles se imputen** en el ejercicio en que éstos estén en condiciones de entrega material a los clientes, sin embargo, el problema está en saber distinguir qué se entiende por estar en “condiciones de entrega material”.

Inicialmente, la adaptación sectorial establecía que, en el caso de inmuebles que estuviesen en fase de construcción, éstos se encontrasen en condiciones de entrega cuando por lo menos el 80 por ciento de los costes se habían imputado, justificando que así estarían **sustancialmente terminados**, sin embargo, con la incorporación nuevamente del PGC 2007, el ICAC emitió la consulta: “*BOICAC 74/2008, Consulta 8, sobre la incorporación del PGC 2007 a la norma de registro y valoración N.º 18 contenida en la adaptación sectorial de las empresas inmobiliarias*”.

Según esta consulta, la norma de registro sigue en vigencia, pero incorpora dos requisitos más:

1. La transmisión de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.
2. Que la promotora inmobiliaria no retenga el control ni la gestión corriente de los bienes vendidos.

Por lo tanto, en la práctica la regla del 80 por ciento queda prácticamente derogada, puesto que, normalmente, **los riesgos y beneficios serán traspasados cuando la obra esté a punto de finalizar o cuando se haya finalizado y entregado.**

5. LAS CUENTAS ANUALES.

Las cuentas anuales se elaborarán de acuerdo con todo lo indicado anteriormente, no existiendo modelos propios en el plan sectorial ni mayores diferencias que la incorporación de aquellas partidas correspondientes a las Uniones Temporales de Empresas (UTE).

En particular, en el apartado **número 21** de la memoria titulado “**Uniones Temporales de Empresas**” deberá indicar por cada UTE en la que se participa:

- El criterio de valoración utilizado para cada UTE.
- El porcentaje de participación que se posee de cada unión temporal.

Y de manera global:

- La cifra de negocios.
- Las obras nacionales y extranjeras.
- La obra comprometida o contratada por la UTE.

Las demás diferencias han sido anteriormente explicadas en cada apartado contable o son diferencias únicamente de codificación de los apartados de la memoria.

6. LA FISCALIDAD EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS.

6.1 El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

La legislación vigente en materia del Impuesto sobre el Valor añadido recae en **la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido**, así como en el **Real Decreto 1624/1992 de 29 de diciembre**, que recoge el **reglamento del IVA**. Debido a que es uno de los impuestos más complejos, se van a mencionar únicamente los aspectos más importantes sobre éste.

En las empresas constructoras, uno de los aspectos más importantes a tener en cuenta es la definición que realiza la Ley del IVA (Ley 37/1992) sobre el concepto de “Edificación” y sobre el concepto de “Entrega de bienes”.

El **artículo 6** de la Ley del IVA (Ley 37/1992), define el **concepto de edificación** como aquellas *“construcciones unidas permanentemente al suelo o a otros inmuebles, efectuados tanto sobre la superficie como en el subsuelo, que sean susceptibles de utilización autónoma e independiente”*.

Además, hace una clasificación de manera más específica de lo que es y no es una edificación. En este ensayo, se ha considerado oportuno realizar una breve comparación mediante una tabla:

SÍ edificación (art. 6 LIVA)	NO edificación (art. 6 LIVA)
Edificios (para vivienda o actividad económica)	Obras de urbanización de terrenos.
Instalaciones industriales no habitables.	Construcciones accesorias de explotaciones agrícolas.
Plataformas para exploración y explotación de hidrocarburos.	Maquinas, utensilios, demás inmuebles (Objetos de uso y ornamentación definidos en el art. 334 del Código Civil).
Puertos, aeropuertos, mercados	Minas, carteras, pozos de petróleo, etc.
Instalaciones de recreo y deportivas.	
Caminos, líneas de ferrocarril, autopistas, túneles, etc.	
Instalaciones fijas de transporte por cable.	

Tabla 3. Concepto de edificación según el artículo 6 de la Ley del IVA.

En lo respectivo al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), es importante distinguir si la operación que vamos a efectuar es una **entrega de bienes** o una **prestación de servicios**, ya que, tal y como vamos a ver más adelante, esta diferencia determinará el momento de devengo del impuesto.

El artículo 8 de la Ley del IVA (Ley 37/1992) es el encargado de realizar esta distinción, realizando una explicación específica de las situaciones en las que se considera que la actividad es una **“Entrega de bienes”**. El apartado segundo de este artículo dictamina que se considerarán entrega de bienes las *“Ejecuciones de obra que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de una edificación, cuando el empresario que ejecute la obra aporte una parte de los materiales utilizados, siempre que el coste de estos exceda del 40 por 100 de la base imponible”*.

Una vez analizado lo que es una entrega de bienes en particular, para el sector de la construcción vamos a hablar sobre **el devengo del IVA**, por lo tanto, según lo citado anteriormente el IVA se deberá repercutir e ingresar en Hacienda en el momento que los bienes entregados se pongan a disposición del adquirente. En las **ejecuciones de obra con aportación de materiales**¹⁰ éste será devengado en el momento en que dichos materiales se pongan a disposición del dueño de la obra.

Hay que señalar, que en el caso de que el destinatario fuera una **Administración Pública**, en cualquier caso, el devengo se producirá en el momento de firma del acta de recepción.

En el sector de la construcción son habituales los **anticipos**, por lo que es necesario señalar, que si se cobra un anticipo el devengo por dicho anticipo se realiza en ese momento y no en los anteriormente señalados.

El artículo 84 de la Ley del IVA, expone los aspectos más importantes sobre la **“Inversión del Sujeto Pasivo”**. Por las características del sector, es de especial interés destacar los aspectos más importantes ya que, en el año 2012 sufrió una modificación expuesta en el apartado 1 del citado artículo, en la que expone que la Inversión del Sujeto Pasivo se deberá aplicar: *“Cuando se trate de ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, (...) consecuencia de contratos directamente formalizados entre el*

¹⁰ El caso de ejecución de obra mencionado en el artículo 8 de la Ley del IVA (Ley 37/1992).

promotor y el contratista que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.”

Las transacciones sujetas a Inversión de Sujeto Pasivo supondrán que el emisor de la factura no debe repercutir IVA, ya que será el **propio destinatario el que repercutirá y deducirá IVA al mismo tiempo.**

Dejando a un lado las empresas constructoras, en las empresas inmobiliarias, cuando el **IVA soportado no sea deducible** (por ejemplo, por no existir IVA repercutido), éste pasará a formar parte del precio de adquisición de los bienes o servicios incorporados, en el caso de trabajos realizados para el inmovilizado, el IVA soportado no deducible formará parte del coste de dichos bienes de igual forma.

En lo relacionado con las **UTEs** analizadas en el apartado 2.5., hay que tener en cuenta que, aunque no tengan personalidad jurídica propia sí que se les considera **sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido** por lo que estará obligado a soportar y repercutir IVA, así como a presentar la autoliquidación correspondiente trimestralmente o en el caso de ser considerada de tamaño grande y estar sujeta al Sistema de Información Inmediata (SII), de forma mensual, y deberán acogerse a todas las particularidades mencionadas en este apartado.

6.2 El Impuesto sobre Sociedades (IS).

Como ya se sabe, el Impuesto sobre Sociedades es un tributo que grava la renta de las personas jurídicas (empresas, organizaciones o instituciones). La cuota correspondiente vendrá determinada por el resultado que entidad haya obtenido en su Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Como se ha observado, este resultado se verá modificado si la empresa utiliza el PGC 2007 o la adaptación correspondiente, puesto que tienen **una imputación de gastos diferente**. Por lo que, en el caso de que una entidad esté obligada a aplicar la adaptación sectorial y no lo haga, puede acarrear problemas con la Agencia Tributaria por la aplicación de un mal resultado y por lo tanto, el pago de una cuota del Impuesto de Sociedades errónea y en el caso de que haya una inspección, correspondiente a los últimos

5 años, este error puede derivar en un recálculo del impuesto y por lo tanto, el pago de la diferencia correspondiente incrementada por los recargos y sanciones correspondientes.

Las UTEs y los EPs no deberán realizar el ingreso correspondiente por el Impuesto de Sociedades, sin embargo, sí que realizarán los cálculos siguiendo la normativa que se le aplica al impuesto, ya que, de esta forma, serán los propios socios o la empresa matriz, los que deberán ingresar la cuota correspondiente al impuesto en el país donde radique su domicilio social, evitando así una doble imposición.

6.3 Otros Impuestos.

El sector de la construcción y el sector de la promoción inmobiliaria, son dos de los sectores con más **variedad de impuestos y tasas** que serán abonados en una cuenta del subgrupo *63 .Otros tributos*, estos impuestos serán licencias de obra o, por ejemplo, el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles que, en el caso de las empresas inmobiliarias deberán pagar anualmente por los inmuebles que tengan en posesión y que, normalmente se usen para el arrendamiento.

De la misma forma que la UTE está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), también deberá presentar autoliquidación periódica por las retenciones practicadas a empleados y profesionales, es decir, es también un sujeto pasivo del IRPF.

7. CONCLUSIONES.

Al comenzar la memoria se supuso una clara diferencia entre el PGC 2007 y los planes sectoriales a analizar, conociendo de una forma sencilla cuales eran las diferencias que formarían parte del ensayo y que nos llevarían a observar de una manera más clara las distinciones más singulares en la elaboración de las Cuentas Anuales de las entidades pertenecientes a estos sectores.

Sin embargo, a lo largo del estudio se ha llegado a la conclusión de que, al estar el plan sectorial redactado en comparativa con el Plan General de Contabilidad vigente en aquellos años, ha sido de **especial dificultad** la relación de éste con la nueva incorporación del PGC 2007, siendo necesaria la ayuda de varias consultas emitidas por el Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (BOICAC).

Ante estos hechos, con un conocimiento previo del PGC 2007 y unas lecciones de contabilidad básicas, es especialmente difícil la interpretación de estos criterios especiales y saber cuándo va a tener que utilizar unos u otros.

En consecuencia, se ha llegado a la idea de lo importante que es la actualización de estos planes sectoriales para una interpretación más clara por parte de las empresas que pertenecen al sector de la construcción y de la promoción inmobiliaria, para que, de esta forma, las empresas puedan hacer un buen uso de éstos en la contabilidad diaria y así, conseguir que en la elaboración de las Cuentas Anuales, éstas muestren la imagen fiel y puedan ser comparables con las de empresas pertenecientes a otros sectores.

8. BIBLIOGRAFÍA.

NORMATIVA.

- Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el **Plan General de Contabilidad.**
- *Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), Ministerio de Economía y Hacienda:* Orden de 27 de enero de 1993 por la que se aprueban las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las **Empresas Constructoras.**
- *Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), Ministerio de Economía y Hacienda:* Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de adaptación del Plan General de contabilidad de las **Empresas Inmobiliarias.**
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), Ministerio de Economía y Hacienda: Orden de 11 de mayo de 2001 por las que se modifican las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.
- Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el **Código de Comercio.**
- Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del **Impuesto sobre el Valor Añadido.**
- RD 1624/1992, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el **Reglamento del Impuesto sobre el Valor añadido** y se modifica (...)
- Ley 18/1982, de 26 de mayo, sobre el régimen fiscal de agrupaciones y uniones temporales de empresas y de Sociedades de Desarrollo Industrial Regional.
- Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes
- *Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), Ministerio de Economía y Hacienda:* BOICAC 87. Consulta 6. Sobre la integración de las operaciones

realizadas por una unión temporal de Empresas, en la contabilidad de los partícipes.

- *Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), Ministerio de Economía y Hacienda:* BOICAC N°104, Consulta 1. Sobre el tratamiento contable de las operaciones realizadas por un establecimiento permanente de una empresa española en el extranjero.
- *Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), Ministerio de Economía y Hacienda:* BOICAC N.º 75/2008, Consulta 5 sobre el tratamiento contable en el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, de un BIEN ADQUIRIDO POR EL COBRO DE CRÉDITOS CON CLIENTES, cuando el bien previamente se había vendido al cliente y se había reconocido el ingreso correspondiente
- *Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), Ministerio de Economía y Hacienda:* BOICAC 78/2009. Consulta 2. Sobre diversas cuestiones relacionadas con los contratos de construcción a partir de la entrada en vigor del Plan General de Contabilidad (PGC 2007). En particular, sobre la vigencia del método del “contrato cumplido” y el “tratamiento contable de los denominados contratos “llave en mano”.
- *Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), Ministerio de Economía y Hacienda:* BOICAC 74/2008. Consulta 8. Sobre si, a partir de la entrada en vigor del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, se mantiene vigente el criterio recogido en la norma de valoración 18ª. Ventas y otros ingresos, contenida en las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a empresas inmobiliarias, (...) según el cual, para los inmuebles en fase de construcción, en el momento en que se hayan incorporado al menos el 80% de los costes de la construcción, la empresa puede entender que un inmueble se encuentra sustancialmente terminado y en condiciones de entrega material, a efectos de reflejar el correspondiente ingreso por ventas.

WEBGRAFÍA

- Iberley: “*Análisis de las particularidades en la contabilización de las Empresas Constructoras*”
<https://www.iberley.es/temas/empresas-constructoras-37551>
- Plan Contable 2007: “*Adaptaciones sectoriales.*”
<http://plancontable2007.com/pgc-1990/adaptaciones-sectoriales.html>
- Instituto Nacional de Estadística: “Correspondencia CNAE 2009 a CNAE 1993”.
www.ine.es

OTROS

- Curso de Contabilidad de Empresas Constructoras e Inmobiliarias impartido por Iniciativas Empresariales.