



Futuro contable para la venta de construcciones

Las empresas del sector de la construcción e inmobiliario se encuentran a la espera de una nueva adaptación sectorial por parte del ICAC. Teniendo en cuenta que la normativa española sigue de cerca la internacional, la posición adoptada por el IASB en la IFRIC 15 resulta un guía fundamental, que dibuja el camino que seguirá nuestra normativa contable

La principal problemática contable de las empresas constructoras deriva de la naturaleza particular de su actividad, cuyo ciclo de producción se extiende normalmente a lo largo de varios ejercicios. Las normas contables establecen un periodo contable de duración anual, al final del cual existe la obligación de efectuar el cálculo del resultado correspondiente al mismo. En aquellas actividades en las que el ciclo normal de explotación supera el año se genera una problemática contable de difícil solución, derivada de la necesidad de distribuir en diversos ejercicios una serie de ingresos que se generan a lo largo de un periodo de tiempo mayor.

En el sector de la construcción, si la venta y la entrega del bien se produjeran en el mismo ejercicio no se originarían problemas en el reconocimiento de los ingresos. Sin embargo, si, como es usual, se producen en ejercicios distintos, surge la necesidad de distribuir los ingresos ordinarios y los costes entre aquellos periodos a lo largo de los cuales se ejecutan las obras hasta su finalización. Así, podríamos decir que los productos inmobiliarios que se comercializan en el mercado se clasifican entre aquellos que constituyen ventas “sobre plano”, en los que existe un contrato previo a la entrega del bien, y los que representan ventas “llave en mano”, que tienen la consideración de existencias. Estos últimos no presentan dificultades a la hora de reconocer los ingresos, ya que se tratan del mismo modo que cualquier otra venta de bienes. Sin embargo, los primeros sí encierran una mayor complejidad. Ello se debe a que la venta sobre plano conlleva la venta de un inmueble cuyo precio puede estar parcial o totalmente cobrado, pero que, debido a no estar finalizado, no se puede entregar al comprador. En el caso de una venta de un inmueble sobre plano o en fase de construcción, surge la pregunta: ¿los

ingresos deberían reconocerse conforme progresa la realización de la obra o, por el contrario, como en cualquier otra venta de bienes, en el momento en que el elemento se termina y se produce la entrega al comprador?

La normativa internacional para el reconocimiento de ingresos aplicable a esta actividad aparece recogida, fundamentalmente, en dos normas: la NIC 18 *Ingresos ordinarios*, de carácter general, y la NIC 11 *Contratos de construcción*, más específica. La determinación de qué norma es aplicable y, por tanto, qué métodos contables se han de aplicar, ha dado lugar a diversas prácticas en los distintos países o incluso dentro de una misma jurisdicción. Con el objetivo de aclarar el panorama normativo, se ha formulado una consulta al respecto al Comité del IASB encargado de formular interpretaciones, el IFRIC. El objetivo de estas interpretaciones, que son de obligado cumplimiento para aquellas empresas que formulan sus cuentas de acuerdo con las NIIF, es proporcionar las guías adecuadas para alcanzar una aplicación consistente de las normas.

FICHA RESUMEN

Autor: Esteban Romero Frías y Belén García-Olmedo Garrido

Título: Futuro contable para la venta de construcciones

Fuente: Partida Doble, núm. 208, páginas 14 a 25, marzo 2009

Localización: PD 09.03.01

Resumen:

El presente artículo aborda, en primer lugar, la normativa internacional de aplicación al sector de la construcción e inmobiliario. Centrándose posteriormente en la nueva Interpretación (IFRIC 15) y en el debate mantenido durante su proceso de emisión.

A continuación, se expone la normativa aplicable en España y se analiza el grado de aplicación de la adaptación sectorial elaborada sobre la base del Plan de 1990. Por último, se examinan las implicaciones que este texto puede tener para las empresas del sector de la construcción e inmobiliario, que permanecen a la espera de que el ICAC emita una nueva adaptación sectorial en línea con el nuevo Plan General de Contabilidad de 2007.

Descriptor ICALI: Empresas constructoras. Empresas inmobiliarias. Planes sectoriales. Normas internacionales de contabilidad. PGC07. Reforma contable.

El pasado 3 de julio se emitió la Interpretación IFRIC 15 sobre *Acuerdos para la construcción de inmuebles (Agreements for the Construction of Real Estate)*. Se trata de un texto que ha generado un intenso debate, recibiendo durante el periodo de exposición pública 51 comentarios con posturas muy encontradas en determinadas áreas. La interpretación persigue aclarar si el reconocimiento de los ingresos procedentes de dichos contratos debe realizarse de acuerdo con lo establecido en la NIC 18 o en la NIC 11.

Esto quiere decir, empleando la terminología que se utiliza en nuestro país, la determinación de si es aplicable o no el método del porcentaje de realización o el del contrato cumplido en las operaciones denominadas por la Interpretación como acuerdos para la construcción de inmuebles. El empleo de una u otra NIC dependerá esencialmente de si dichos acuerdos reciben la consideración de *contratos de construcción*. En caso afirmativo, se aplicaría la NIC 11, que prescribe como tratamiento de referencia el del porcentaje de realización. Mientras que, de no ser considerados como tales, la operación se trataría como una mera venta de bienes de acuerdo con la NIC 18, que recoge las reglas generales para el reconocimiento de ingresos.

Se trata, por tanto, de una Interpretación con relevantes implicaciones para el sector de la construcción e inmobiliario, sobre todo si tenemos en cuenta sus consecuencias fiscales, ya que la base imponible del Impuesto sobre Sociedades se determina tomando como punto de partida el resultado contable. Los efectos serán especialmente significativos para aquellas empresas que han aplicado el método contable del porcentaje de realización a determinadas operaciones que no cumplen las nuevas condiciones establecidas para ello.

El presente artículo aborda, en primer lugar, la normativa internacional de aplicación, centrándose posteriormente en la nueva Interpretación (IFRIC 15) y en el debate mantenido durante su proceso de emisión. A continuación, se expone la normativa aplicable en España y se analiza el grado de aplicación de la adaptación sectorial elaborada sobre la base del Plan de 1990. Por último, se examinan las implicaciones que este texto puede tener para las empresas del sector de la construcción e inmobiliario, que permanecen a la es-

pera de que el ICAC emita una nueva adaptación sectorial en línea con el nuevo Plan General de Contabilidad de 2007.

NORMATIVA DEL IASB

Como se ha mencionado anteriormente, el reconocimiento de ingresos aparece regulado principalmente en dos normas internacionales, la NIC 18, de carácter general, y la NIC 11, relativa a los contratos de construcción. Por tanto, el reconocimiento de ingresos en el sector de la construcción se encontrará dentro del alcance de alguna de ellas.

La **NIC 11** aborda la figura del **contrato de construcción**, que se define como *“un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización”*. El cumplimiento de esta definición es una cuestión clave a la hora de determinar la norma de aplicación y el tratamiento contable adecuado.

La norma reconoce como método contable de referencia el **método del porcentaje de realización**, coincidente con el recogido en la norma española. Éste consiste, como señala López Herrera y Ballesteros Navarro (2008, p. 63), en *“reconocer los ingresos por obra ejecutada a lo largo de los periodos contables en los que tiene lugar la realización de los trabajos, tomando como referencia el estado de ejecución del contrato al final de cada ejercicio”*.

Adicionalmente, la norma incluye un **método alternativo** para aquellos casos en que no se dan las condiciones exigidas. Consistente en:

- ✓ Los ingresos ordinarios deberán ser reconocidos en el estado de resultados sólo en la medida en que sea probable recuperar los costes incurridos por causa del contrato.
- ✓ Los costes del contrato deberán reconocerse en el periodo en que se incurran.

La **NIC 18**, por su parte, es la norma que regula con **carácter general** el reconocimiento de ingresos, que se producirá, normalmente, cuando sea probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la empresa y que estos bene-

ficios puedan ser valorados con fiabilidad. La norma identifica las circunstancias en las cuales se cumplen estos criterios para que los ingresos ordinarios sean reconocidos, como venta de bienes, prestaciones de servicios y otros casos específicos. Se trata de un texto que está en sintonía con el Marco Conceptual recogido en el nuevo Plan General de Contabilidad, así como con los criterios de reconocimiento contable de las cuentas anuales y, de forma más específica, con la norma de registro y valoración 14ª.

Sin embargo, como se ha expuesto con anterioridad, queda abierta la cuestión del reconocimiento de los ingresos en determinados contratos, en los que habría que determinar cuál de las dos normas es de aplicación. Ese es el objetivo de la IFRIC 15.

INTERPRETACIÓN IFRIC 15 “ACUERDOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES”

La interpretación IFRIC 15 *Acuerdos para la construcción de inmuebles (Agreements for the Construction of Real State)* se aplica a la contabilización de los ingresos ordinarios y de los gastos asociados por parte de aquellas empresas que asumen, directamente o mediante subcontratistas, la construcción de inmuebles. Los tipos de contratos que forman parte del alcance de la Interpretación son denominados como *acuerdos para la construcción de inmuebles* (en adelante, *acuerdos*), los cuales, adicionalmente pueden incluir la entrega de otros bienes o servicios.

La IFRIC 15 se centra en aclarar **dos cuestiones principales**:

- Qué norma es de aplicación para el tratamiento contable de los acuerdos para la construcción de inmuebles: la NIC 11 *Contratos de construcción* o la NIC 18 *Ingresos ordinarios*.
- Cuándo se deben reconocer los ingresos procedentes de la construcción de inmuebles.

Para la aplicación de la IFRIC 15 se deben dar unas **condiciones previas**, de carácter general, necesarias para el reconocimiento de los ingresos ordinarios. Por una parte, la entidad constructora no debe mantener una implicación continuada en la gestión corriente del inmueble que pudiera considerarse más propia de un régimen de propiedad, así como

tampoco puede retener un control efectivo sobre el inmueble construido hasta el punto de que no procediera el reconocimiento de los ingresos ordinarios ligados al contrato. Estas condiciones aparecen también recogidas en la norma de registro y valoración 14ª del nuevo Plan General de Contabilidad.

Un paso previo a la contabilización consiste en identificar si los acuerdos para la construcción de inmuebles pueden separarse en **componentes identificables**, en cuyo caso deberían ser contabilizados por separado. Este procedimiento de identificación aparece detallado en la NIC 18 (párrafo 13), donde se establece: *“en determinadas circunstancias es necesario aplicar dicho criterio de reconocimiento, por separado, a los componentes identificados de una única transacción, con el fin de reflejar el fondo económico de la operación”*. Sería el caso, por ejemplo, de un acuerdo de construcción que incluyera diversos componentes diferenciables como:

la venta de un terreno, la finalización de un bloque de viviendas parcialmente construido y la construcción de un bloque de oficinas. Una vez que cada una de las partes es identificada, hay que asignar a cada componente el valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar, así como aplicar a cada una de ellas tratamientos distintos. Todo ello dependerá en gran medida del criterio profesional del contable.

El componente que corresponda a la construcción de inmuebles y otros servicios directamente relacionados estará dentro del alcance de la IFRIC 15. Mientras que el resto, correspondientes a la entrega de otros bienes o servicios, caerán dentro del ámbito de aplicación de la NIC 18, de manera general, como cualquier otro reconocimiento de ingresos ordinarios.

Norma a aplicar: ¿NIC 11 o NIC 18?

La determinación de la norma a aplicar depende de los términos concretos en los que se redacte el contrato, así como de los hechos y circunstancias relativos al mismo. Para ello, el juicio profesional del contable constituirá un factor determinante.



La aplicación de la NIC 11 o la NIC 18 depende fundamentalmente de que el acuerdo cumpla la definición de *contrato de construcción* consignada anteriormente. La IFRIC 15 incluye un criterio para determinar cuándo se satisface ésta, consistente en determinar si el comprador posee la capacidad de especificar los principales elementos estructurales del diseño del inmueble, ya sea antes de que su construcción comience o bien durante el transcurso de la misma. Cabe precisar que no es condición indispensable que ejerza dicha capacidad, sino únicamente que la ostente.

La **NIC 11** será de aplicación a aquellos **acuerdos o componentes** que satisfagan la definición de **contrato de construcción**, incluyendo aquellas partes del mismo referidas a la prestación de servicios directamente relacionados con la construcción del inmueble (por ejemplo, como señala el párrafo 5 (a) de

la NIC 11, los servicios de gestión del proyecto o los prestados por arquitectos).

Por su parte, la **NIC 18** se aplicará cuando los acuerdos de construcción **no satisfagan la definición de contrato de construcción**. Esto ocurrirá en aquellas situaciones en las que los compradores sólo tengan una capacidad limitada para influir en el diseño del inmueble. Se trataría del caso, por ejemplo, en que el comprador pudiera seleccionar un diseño a partir de un rango de opciones determinadas previamente por la entidad o especificar únicamente variaciones menores en el diseño. El tratamiento final dependerá de si el acuerdo se considera, siguiendo la norma, un acuerdo para la prestación de servicios o para la venta de bienes.

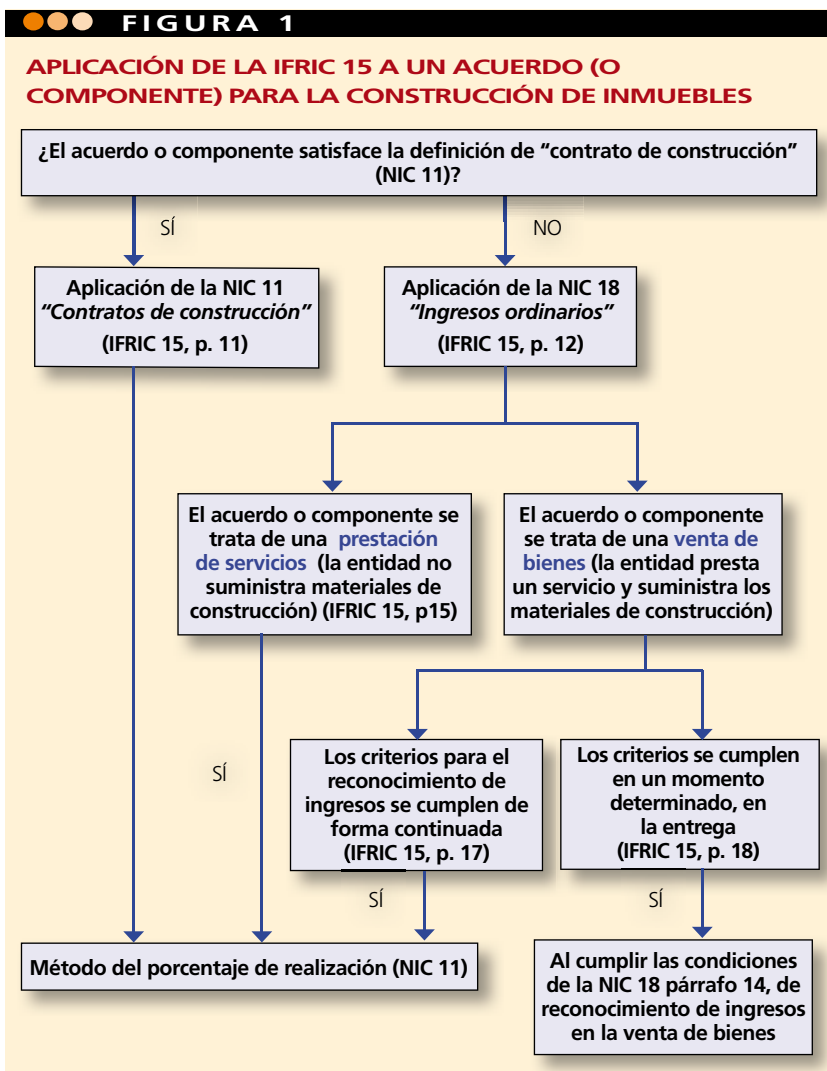
Contabilización de los ingresos procedentes de la construcción de inmuebles

La figura 1 es un esquema de la aplicación de la IFRIC 15 a un acuerdo (o componente de acuerdo) para la construcción de inmuebles, resumiendo los párrafos que se exponen a continuación. Este gráfico toma como referencia el esquema que la propia Interpretación incluye a modo de síntesis.

a) Cuando el acuerdo es un contrato de construcción: En este caso se estará a lo dispuesto en la NIC 11, que establece como método contable de referencia el del porcentaje de realización.

b) Cuando el acuerdo no es un contrato de construcción: Cuando el acuerdo no cumpla la definición de *contrato de construcción* se aplicará la NIC 18, ya sea considerando la operación como una prestación de servicios o bien como una venta de bienes.

b.1) Prestación de servicios: Se considerará como una prestación de servicios cuando la entidad no sea la encargada de adquirir o suministrar los materiales de construcción. En estos casos (NIC 18, párrafo 20), si el resultado de la transacción puede estimarse con fiabilidad, los ingresos ordinarios asociados con la operación se reconocerán de acuerdo con el grado de ejecución de los mismos a la fecha del balance, es decir, empleando el método del porcentaje de realización establecido en la NIC 11. Norma a la cual remite la propia NIC 18 (párrafo 21).



De acuerdo con la NIC 18 (párrafo 20), las **condiciones** que han de darse para considerar que el **resultado** de una transacción puede **estimarse con fiabilidad** son las siguientes:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede valorarse con fiabilidad;
- b) Es probable que la empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción;
- c) El grado de realización de la transacción, en la fecha del balance, puede ser valorado con fiabilidad; y
- d) Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

Las citadas condiciones han sido recogidas en el nuevo Plan General de Contabilidad.

Podría considerarse que este tipo de acuerdos se da en aquellos casos en los que el cliente, siendo propietario del terreno, actúa como su propio contratista, aportando los materiales y contratando distintos trabajos a empresas constructoras diferentes. Estas empresas, dado que sólo prestan servicios, no tienen riesgo de inventario para los materiales de construcción.

b.2) Venta de bienes: Los acuerdos se considerarán como una venta de bienes cuando, junto a la prestación de servicios, la entidad también suministre los materiales de construcción con el objeto de cumplir el contrato. La Interpretación se basa en el criterio de que los ingresos sólo se pueden reconocer cuando la entidad haya transferido al comprador el control y los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes. En estos casos se aplica lo establecido en la NIC 18 (párrafo 14), que indica que los **ingresos ordinarios** procedentes de la venta de bienes deben reconocerse cuando se cumplan **todas y cada una de las siguientes condiciones**:

- a) La empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b) La empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente

asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

- c) El importe de los ingresos ordinarios puede ser valorado con fiabilidad;
- d) Es probable que la empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) Los costes incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valorados con fiabilidad.

Como en el caso anterior, los criterios mencionados han sido incorporados en la norma de registro y valoración 14ª del nuevo Plan General de Contabilidad.

Existen **dos modalidades** en este tipo de venta de bienes:

1. Aquellas en las que la entrega del bien se efectúa de una sola vez en un único momento del tiempo. En este caso, los ingresos se reconocerán en el momento en que se cumplan las condiciones mencionadas anteriormente, coincidiendo con la entrega final del bien.
2. Aquellas en las que se considera que la entrega se produce de manera continuada conforme la construcción avanza. Se aplicará el método del porcentaje de realización, tal y como se describe en la NIC 11, siempre que se cumplan las condiciones anteriormente citadas (NIC 18, párrafo 14) de manera continuada.

Por último, los **trabajos adicionales** que deban realizarse en el inmueble una vez que éste haya sido entregado al comprador se reconocerán como un pasivo y un gasto de acuerdo con el párrafo 19 de la NIC 18, siempre que no se hayan podido identificar de forma independiente como un componente separable del acuerdo. El pasivo constituye una provisión que debe medirse de acuerdo con la NIC 37 *Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes*.

La idea de entrega continuada del bien representa una innovación introducida por la IFRIC 15. Con todo, el documento de bases conceptuales de la Interpretación apunta que se trata de un caso que ocurre con poca frecuencia. Dada la novedad de esta aportación, se tratará de manera independiente en el epígrafe siguiente.

« La aplicación de la NIC 11 o 18 depende fundamentalmente de que el acuerdo cumpla la definición de *contrato de construcción* »

Acuerdos de venta de bienes con entrega continuada

La Interpretación, en su parte de obligado cumplimiento, no da una explicación prolija acerca de cuándo considerar que se trata de un caso de entrega continuada del bien. Es preciso acudir a indicaciones adicionales incluidas en los ejemplos y en las bases conceptuales de la norma.

Un indicador general sería que el comprador conserve los trabajos realizados conforme el proyecto avanza y que la entidad constructora tuviera el derecho a ser pagada por el trabajo realizado hasta dicho momento.

Cuando se adopta este sistema de contabilización, la IFRIC 15 (párrafo 20) exige la **revelación de información adicional**:

- De qué manera determina la entidad qué acuerdos cumplen los requisitos de la NIC 18, párrafo 14, de forma continuada conforme avanza la construcción.
- El importe de ingresos ordinarios procedentes de este tipo de acuerdos a lo largo del periodo.
- Los métodos empleados para determinar el porcentaje de realización del acuerdo en curso.

Además, para los **acuerdos** que se encuentren **en curso a la fecha del balance**, se deberá indicar también:

- ✓ El importe agregado de los costes incurridos y de los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas) a la fecha.
- ✓ El importe de anticipos recibidos.

Fecha de entrada en vigor y transición

La entrada en vigor de la IFRIC 15 se producirá para los ejercicios que se inicien a partir del **1 de enero de 2009**. Los cambios en la contabilidad de las empresas motivados por la aplicación de la IFRIC 15 se consideran cambios en políticas contables. Los efectos de la transición de unas políticas contables a otras se reconocerán, según lo establecido al respecto, de acuerdo con la NIC 8 *Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*. Esta norma ha sido recogida en los mismos términos en la norma de registro y valoración 22ª del Plan General de Contabilidad de 2007. Al tratarse un cambio de política contable se debe efectuar una **aplicación retroactiva** de la Interpretación. Es decir, se ajustan los saldos iniciales de cada componente afectado del patrimonio neto para el ejercicio anterior más antiguo que se presente. En algunos comentarios enviados sobre borrador de Interpretación (IFRIC D21) se solicita otorgar un plazo mayor a las empresas antes de la entrada en vigor de la Interpretación, ya que para puede resultar extraordinariamente complejo recomponer toda la información necesaria para efectuar la adaptación de las cuentas. Al margen, las entidades se verán obligadas a adaptar sus sistemas de gestión interna, basados en muchos casos en la determinación del porcentaje de realización de las obras.

En relación con la **obligatoriedad** de la Interpretación en el ámbito de la Unión Europea, de acuerdo con el calendario previsto que el EFRAG publica en su página web⁽¹⁾, la votación del Comité de Regulación Contable (ARC) de la Comisión Europea se producirá en enero de 2009. Produciéndose su probable adopción durante el segundo trimestre de 2009.

Por último, cabe mencionar que la IFRIC 15 sustituye al ejemplo número 9 sobre inmuebles que acompañaba a la NIC 18.

EL DEBATE SOBRE LA IFRIC 15

El debate sobre el borrador de la IFRIC 15 ha sido intenso, remitiéndose 51 comentarios al mismo durante el periodo de exposición al

(1) www.efrag.org; consultada el 2 de diciembre de 2008.

público abierto en julio de 2007. Entre ellos, se pueden distinguir distintos grupos con claros intereses diferenciados. En líneas generales, los principales opositores al consenso alcanzado en la Interpretación son aquellos que provienen de países donde se permite el método del porcentaje de realización de forma generalizada y los representantes del sector de la construcción, ya que el texto limita de forma clara la aplicación del citado método. Con el fin de poder comprender mejor la problemática contable que rodea a la IFRIC 15 y sus consecuencias, repasamos los puntos de disensión más relevantes.

Una de las principales preocupaciones planteadas ha sido la posibilidad de que la Interpretación **trascendiera al tratamiento de los acuerdos de construcción de inmuebles**, extendiéndose a otras industrias donde los contratos específicamente negociados para la fabricación de activos (*contratos de construcción* de acuerdo con la NIC 11) son también comunes. Es el caso de la industria aeronáutica, naviera, y otros sectores intensivos en trabajos de ingeniería como el de las telecomunicaciones. Pese a las peticiones de limitación de los efectos de la Interpretación, se ha mantenido el ámbito de aplicación de la misma. Las bases conceptuales de la Interpretación (BC6) señalan que, en virtud de lo establecido en la NIC 8 (párrafo 11) relativo a la selección de políticas contables, en los casos en los que no existen normas o interpretaciones específicas podría extenderse su aplicación por analogía, al tratarse de una interpretación que aborda un tema relacionado. Si su aplicación, por ejemplo, alcanzara a la industria aeronáutica, en la que las empresas que fabrican aviones trabajan sobre un número limitado de modelos propios, se podría considerar que se trata de una venta de bienes y diferir el reconocimiento de los ingresos hasta la entrega final de los aparatos.

Las **políticas contables que se han de aplicar** han constituido el principal campo de batalla. La discusión, como se ha venido planteando anteriormente, estriba en si la NIC 11 se aplica a todos los acuerdos para la construcción de inmuebles, o si únicamente a aquellos que satisfacen la definición de *contrato de construcción*, considerada de una forma restrictiva, como hace la IFRIC 15. En apoyo de una **aplicación flexible de la NIC 11** y, por tanto, del método del porcentaje de realización, se han planteado los siguientes argumentos:

- a) Los acuerdos son, en sustancia, *contratos de construcción*, incluyendo los principales elementos que se encuentran presentes en éstos (urbanización de los terrenos, proyecto arquitectónico, construcción, entre otros).
- b) La principal razón que se esgrime para emplear el método del porcentaje de realización es que *“suministra información útil sobre la evolución de la actividad del contrato y el rendimiento derivado del mismo en cada ejercicio económico”* (NIC 11, párrafo 25). Dado que la mayoría de acuerdos para la construcción de inmuebles se extienden a lo largo de varios ejercicios contables, al igual que los contratos de construcción, se considera que este argumento a favor es igualmente relevante. En este mismo sentido, el empleo del método del porcentaje de realización permite mostrar de manera efectiva la correlación entre ingresos y gastos.
- c) La norma estadounidense SFAS 66 *Accounting for the Sales of Real Estate* exige, cuando se cumplen determinados requisitos, la aplicación del método del porcentaje de realización a la venta de unidades (apartamentos, locales, etc.) en proyectos inmobiliarios, entre otros métodos contables reconocidos. Algunas partes planteaban que, en el caso de mantener la interpretación en dichos términos, se perdería una oportunidad para avanzar en la convergencia con las normas del FASB. A su juicio, se trata de una postura contraproducente especialmente en estos momentos en los que se está llevando a cabo un proyecto común entre IASB y FASB para revisar el reconocimiento de ingresos.

A pesar de las críticas, **el IFRIC**, organismo emisor del texto, **sustenta la Interpretación** en las siguientes líneas básicas incluidas en sus bases conceptuales (BC16):

- a) No constituye un factor clave a la hora de determinar qué norma se ha de aplicar el que la construcción de los inmuebles se extienda durante más de un ejercicio o exija la entrega de anticipos de forma continuada.
- b) El empleo de la NIC 11 o la NIC 18 no es una cuestión de elección de política contable por parte de la empresa, sino que depende de que las condiciones específicas

del acuerdo y sus circunstancias se adecuen o no a una serie de definiciones y criterios establecidos.

- c) La NIC 11 no proporciona indicaciones suficientes acerca de cuándo se cumple o no la definición de *contrato de construcción*, por lo que es preciso proporcionar guías adicionales, que son las que desarrolla la Interpretación que estamos analizando.
- d) Las diferencias existentes entre la norma estadounidense y la internacional no se solucionan mediante una interpretación, sino que requieren un proyecto de mayor calado como el que ya están llevando a cabo el IASB y el FASB sobre el reconocimiento de ingresos.

En relación con el establecimiento de indicadores para **discernir si un acuerdo constituye o no un contrato de construcción**, el borrador IFRIC D21 incorporaba, al margen de la condición de que el comprador fuera capaz de especificar los principales elementos estructurales del diseño del inmueble, una segunda condición referente a la transmisión de los riesgos y ventajas asociados al elemento de la entidad al comprador, conforme los trabajos avanzan. Esta última fue objeto de un amplio rechazo al considerarse que la Interpretación sobrepasaría las exigencias de la NIC 11, cuya definición de *contrato de construcción* no recoge mención alguna a la eventual transferencia o no de los riesgos y ventajas de forma continuada. Algunos de los participantes consideraron también inapropiada la primera condición, al tiempo que plantearon otros indicadores adicionales, como el considerar si existe o no el derecho de vender o pignorar el activo sea cual sea su estado de ejecución, sin contar con la autorización del vendedor. En cualquier caso, se ha expresado el temor de que la falta de claridad a la hora de determinar estos indicadores pudiera incentivar modificaciones puramente formales en contratos de venta, con el fin de satisfacer las condiciones exigidas para aplicar la NIC 11.

La IFRIC 15 afectará a países con muy diversas características, donde el empleo del método del porcentaje de realización se ha aplicado a proyectos inmobiliarios que ahora han de contabilizarse de acuerdo con el conocido en España como método del contrato cumplido. Algunos de los países donde se ha llevado a cabo esta práctica son: Holanda, Canadá, Malasia, Corea del Sur, Suecia, Finlandia, Polonia, Alemania, Bélgica o España, entre otros.

Como se ha indicado, con la aplicación de la IFRIC 15 se va a restringir la aplicación del método del porcentaje de realización a favor del **método del contrato cumplido**. De aquí derivan la mayoría de críticas a este texto normativo. Así, las empresas del **sector de la construcción** que han participado en el debate han mostrado un **rechazo generalizado** a la limitación en la aplicación del método del porcentaje de realización en determinadas operaciones inmobiliarias. Entre los principales **inconvenientes y consecuencias** para el sector se subrayan las siguientes:

- Se genera una mayor volatilidad en los resultados de las empresas. Debido a que las promociones inmobiliarias duran por lo general más de dos o tres años, las empresas, aun habiendo vendido las unidades y recibiendo tesorería, no presentarían ningún resultado hasta la entrega final de los bienes.
- Se trata de un sistema que no refleja el valor económico que se va generando a lo largo de los diferentes ejercicios. No muestra la sustancia económica de las operaciones llevadas a cabo.
- Lo establecido por la IFRIC 15 no permite correlacionar gastos e ingresos. Por ejemplo, en un proyecto que durara tres años en el que se vendieran todas las unidades a los pocos meses del inicio de la construcción, los elevados gastos de marketing y comercialización aparecerían en la cuenta de resultados el primer año, mientras que no se reconocería ningún ingreso hasta el tercero.
- Aquellas empresas inmobiliarias o constructoras que coticen en mercados financieros y apliquen las normas internacionales ofrecerán información menos útil, en tanto que la cuenta de resultados no refle-



jará las actividades desempeñadas por la entidad a lo largo del ejercicio. Ello creará la necesidad de emitir información financiera complementaria, *pro forma*, con los consiguientes inconvenientes para el preparador de la misma (mayor complejidad, más carga de trabajo y costes más elevados) y para los usuarios (menos transparencia en la información y menos comparabilidad). De no proporcionarse esta información adicional de manera voluntaria, la dirección de la empresa dispondría de una información de gestión interna mucho más relevante que aquella a la que tendrían acceso los inversores a través de los estados financieros, generándose un conflicto de agencia que podría conllevar una pérdida de confianza y un encarecimiento del coste de capital para la empresa.

- La información intermedia (semestral o trimestral) que preparen las entidades afectadas perdería relevancia, en tanto que la información del desempeño financiero no mostraría la actividad llevada a cabo durante el periodo en cuestión.

Un efecto contraproducente adicional puede surgir de la aplicación de la NIIF 8, que regula la información por segmentos geográficos o de negocio, que han de proporcionar las empresas cotizadas o aquellas que voluntariamente lo deseen. Dicha norma establece que los segmentos se determinarán de acuerdo con el sistema de **gestión interna** que tenga establecido la entidad. A raíz de los cambios propiciados por la nueva Interpretación, es probable que muchas de las empresas que se ven obligadas a reconocer los ingresos en el momento de la entrega de los bienes mantengan el método del porcentaje de realización como sistema de gestión interna. Esto generaría significativas diferencias entre la información que se proporciona por segmentos y la información facilitada a través de los estados financieros generales.

Otras críticas apuntan a que la Interpretación no aborda **proyectos inmobiliarios de mayor complejidad**, que son los que presentan especiales dificultades de contabilización. Esto ha llevado a solicitar una revisión de las propias normas implicadas, ya sea a través de la regulación de los ingresos (NIC 18) o de los contratos de construcción (NIC 11).

TRATAMIENTO CONTABLE EN ESPAÑA

Situación actual

En España, el Plan General de Contabilidad aprobado en 2007 (PGC07) recoge en la norma de valoración 14ª las condiciones generales para el reconocimiento de los ingresos por ventas y prestación de servicios, en sintonía con lo estipulado en la NIC 18. Sin embargo, no contiene ninguna norma de valoración relativa a contratos de construcción.

La regulación sobre reconocimiento de resultados en los contratos de construcción aparece recogida en la norma 18ª de valoración de la adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas constructoras. La disposición transitoria quinta, del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, que aprueba el nuevo PGC07 mantiene, con carácter general, la vigencia de las adaptaciones sectoriales que estuvieran en vigor en todo lo que no se opongan a la nueva legislación contable.

El **método contable de referencia** que establece el nuevo plan contable es el del **porcentaje de realización**, siempre que se cumplan las siguientes **condiciones**:

- ✓ Que se cuente con los medios y control para hacer estimaciones razonables y fiables de los presupuestos de los contratos, así como de los ingresos, costes y grado de terminación en un momento determinado.
- ✓ Que no existan riesgos anormales o extraordinarios en el desarrollo del proyecto, sin duda sobre la aceptabilidad del pedido o del encargo.

En caso de **no cumplirse** estas condiciones se empleará el **método del contrato cumplido**. Éste indica que el resultado se reconocerá en el momento en que las obras y trabajos realizados por encargo se encuentren sustancialmente terminados, se hayan entregado al cliente o éste los haya aceptado. De forma práctica, ha sido muy útil la regla del 80% para determinar cuándo una obra se consideraba como sustancialmente terminada. Según este método, los cobros realizados durante la obra se consideran como anticipos y los costes se activan, como obra en curso, en existencias.



En relación a este tema, el pasado mes de junio el **ICAC emitió una consulta** en la que se pretende clarificar si este **criterio del 80%** se puede seguir considerando como válido en el marco del nuevo PGC07. Dado que, como se ha señalado, la adaptación sectorial sigue vigente en aquello que no se oponga a la nueva regulación. En la consulta se lleva a cabo un análisis de la citada regla. Para ello confronta la misma con las condiciones para el reconocimiento de ingresos procedentes de la venta de bienes, equivalentes a las señaladas anteriormente por las normas internacionales. Las dos principales condiciones que se examinan son la de la transmisión de los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes; y la de la necesidad de que la empresa vendedora no retenga el control ni la gestión corriente de los bienes vendidos en un grado asociado normalmente con su propiedad.

El ICAC se pronuncia del siguiente modo: *“De acuerdo con la legislación y la práctica habitual en nuestro país, no se puede entender que con la acumulación del 80% de los costes incurridos en la construcción, dispuesta en las normas de adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias, se produzca la transmisión de los riesgos y beneficios significativos.”* Esto es así, ya que en nuestro país la transmisión de los riesgos o ventajas en estas operaciones se producirá, con carácter general, cuando el inmueble esté prácticamente terminado y se haya otorgado escritura pública de compraventa o, en su defecto, el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

La norma 18ª de la adaptación sectorial distingue entre *“obras realizadas por encargo y con contrato”* y *“obras realizadas sin existencia de encargo o contrato y para su venta posterior”*. En el primer caso se aplican los métodos contables citados, mientras que para el segundo no se hace mención expresa, aunque cabría deducir, en opinión de López Herrera y Ballesteros Navarro (2008, p. 62) *“la admisión por parte de las normas de adaptación sectorial del método del contrato cumplido, pero reconociéndose la totalidad de los resultados con la entrega de la obra, en lugar de cuando ésta se encuentra acabada”*.

Hasta que el ICAC no emita una norma específica, será labor del profesional contable identificar aquellas prácticas incluidas en la adaptación sectorial que sean compatibles o

no con el nuevo PGC07, teniendo en cuenta las posibles consultas que se emitan entre tanto. Para ello, considerando que las normas internacionales han constituido el referente principal en la reforma contable, será ineludible acudir a las mismas para obtener luz adicional sobre algunas cuestiones, sin olvidar en ningún momento que no están reconocidas como fuente de derecho por el legislador.

Villacorta Hernández (2008) señala que, dado que la NIC 11 sólo reconoce el método del porcentaje de realización, algunos autores, organismos y empresas han llegado a pensar que con la reforma contable iba a permitirse tal método para operaciones de venta de inmuebles en plano, entre otras.

Para que no quepa duda, las propias normas emitidas por el IASB han clarificado esta cuestión a través de la IFRIC 15, con la que se mantiene un panorama regulatorio más consistente con lo que se ha venido realizando hasta ahora en nuestro país.

Es de esperar que en un corto periodo de tiempo el ICAC emita una nueva adaptación sectorial para las empresas constructoras y en ella, siguiendo la línea de convergencia con las normas internacionales de contabilidad, es más que probable que la IFRIC 15 constituya un referente a la hora de determinar por donde transitará el regulador.

Implicaciones

Como acabamos de apuntar, en España el método contable empleado de forma general para las ventas de inmuebles sobre plano es el reconocimiento de los ingresos como si se tratara de una venta normal de bienes, es decir, en el momento de la transmisión de los riesgos y ventajas derivados de la propiedad del bien. Además, el reconocimiento de cualquier ingreso en la contabilidad implica un efecto en la tributación por el Impuesto sobre Sociedades. Si no existiera indicación fiscal al respecto, es de aplicación el artículo 10.3 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, por el que el reconocimiento contable conlleva el reconocimiento fiscal del ingreso. La aplicación del método del porcentaje de realización o del contrato cumplido va a suponer en su caso un diferimiento de la tributación.

En este sentido, podemos señalar que existen dos grupos de empresas con intere-

ses distintos. Por un lado, las grandes compañías, con cotización en bolsa y sujetas a la supervisión de los mercados, más interesadas en una distribución uniforme de los resultados a lo largo de los ejercicios, con el objeto de transmitir información financiera más estable a los mercados. Por otro lado, las pequeñas y medianas empresas, cuya estructura de propiedad les permite una mayor libertad al gestionar el resultado e intentan fundamentalmente maximizar las ventajas fiscales. En este caso, cuanto más tardía sea la tributación más preferible se considera y, por tanto, abrazan con mayor entusiasmo el reconocimiento de los resultados a la entrega final de los bienes.

Con el objeto de comprobar qué políticas contables están llevando a cabo las grandes empresas, se han consultado las cuentas anuales de algunas de las principales compañías del sector de la construcción e inmobiliario de nuestro país (Metrovacesa, Sacyr Vallehermoso, OHL, Amci Habitat). El seguimiento es acorde con lo apuntado en las normas españolas, así como en las cuentas consolidadas (donde se aplican las NIIF) con el consenso general recogido en la IFRIC 15.

En cuentas individuales, estas empresas coinciden en *“registrar las ventas y el coste de las ventas de las mismas en el momento de la escrituración de las unidades objeto de venta”* (cuentas anuales individuales de Metrovacesa en el ejercicio 2007). Como ejemplo representativo de las prácticas contables de este sector en cuentas consolidadas, Sacyr Vallehermoso (ejercicio 2007) explica: *“Se sigue el método de reconocer en cada ejercicio los resultados, e imputar las ventas como Cifra de Negocios, cuando se hayan transferido o transmitido sustancialmente al comprador los riegos y derechos derivados de la propiedad de los bienes.”* Únicamente OHL señala, en referencia al reconocimiento de ingresos procedentes de la actividad de construcción que *“los ingresos, y por tanto los resultados, se calculan según el criterio del grado de avance, según el cual, en obra con beneficio final esperado, el resultado se obtiene aplicando a dicho beneficio esperado, el porcentaje que resulta de comparar los costes reales incurridos, con los costes totales previstos en la ejecución completa”*. Con todo, no podemos asegurar que en dicha política contable se esté haciendo referencia a la venta de inmuebles con las características que hemos apun-

tado a lo largo del artículo, ya que la empresa se centra sobre todo en la realización de obra pública, que por sus características satisface la definición de contrato de construcción.

Tras la revisión de la nueva Interpretación emitida por el IFRIC, podemos concluir que se avanza en la clarificación de las políticas contables a emplear en determinadas operaciones inmobiliarias. El consenso que se reafirma coincide en lo fundamental con lo que hasta ahora se ha normalizado en nuestro país. Sin embargo, ha surgido alguna figura nueva, como la de los acuerdos para venta de bienes, en los que existe una entrega continuada de los trabajos.

Las implicaciones fiscales del reconocimiento de ingresos constituyen una cuestión capital. Como se ha comprobado a lo largo de los distintos casos expuestos, la actual norma española sigue de cerca a la norma internacional. Por ello, y a la espera de que se promulgue una nueva adaptación sectorial para empresas constructoras, la posición adoptada por el IASB a través de la IFRIC 15 resulta un guía fundamental que dibuja el camino que seguirá nuestra normativa. *

NORMATIVA RELEVANTE

Consulta nº 8 de BOICAC 74/ Junio 2008 sobre Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a la empresas inmobiliarias NV 18ª.

IFRIC Interpretation 15, Agreements for the Construction of Real Estate.

51 comentarios recibidos al IFRIC D21 *Real Estate Sales* (borrador de la IFRIC 15).

Normas de adaptación sectorial del plan general de contabilidad a las empresas constructoras, ICAC, aprobadas por orden ministerial de 27 de enero de 1993 (BOE 5 de febrero de 1993).

Norma Internacional de Contabilidad 8 *Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.*

Norma Internacional de Contabilidad 11 *Contratos de construcción.*

Norma Internacional de Contabilidad 18 *Ingresos ordinarios.*

BIBLIOGRAFÍA

Gutierrez Viguera, M. (2008): *Aplicación del nuevo PGC y de las NIIF a las empresas constructoras e inmobiliarias.* CISS, Valencia.

López Herrera, D. y Ballesteros Navarro, J. A. (2008): *“Reconocimiento de resultados e imagen fiel de la empresa constructora”.* *Partida Doble*, nº 198, pp. 60-83, abril.

Sánchez Pérez, J. A. y Rojo Ramírez, A. A. (2001): *“El reconocimiento del ingreso en las ventas de inmuebles sobre plano”.* *Revista Española de Financiación y Contabilidad*, nº 108, pp. 311-347.

Villacorta Hernández, M. A. (2008): *“Novedades de la reforma contable 2008 para empresas constructoras e inmobiliarias”.* *Técnica Contable*, nº 708, pp. 16-23.