

---

SEGUNDO EJERCICIO DE LAS PRUEBAS SELECTIVAS PARA EL INGRESO EN  
EL C.S.I.A.E. CONVOCADAS POR RESOLUCIÓN DE 17 DE DICIEMBRE DE 2024 DE LA SUBSECRETARÍA  
(BOE 30 DE DICIEMBRE DE 2024)

**EJERCICIO 2: TRANSACCIONES DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA.**

La empresa COSCURITA S.A. está dedicada al alquiler de sus propios inmuebles, así como a su eventual venta, cuando la dirección toma dicha decisión. En este ejercicio de 20X0, ha tomado la decisión de enajenar a corto plazo uno de sus edificios (ALFA), así como de adquirir otro (PSI).

El edificio a enajenar (ALFA), por el que ha recibido una oferta de adquisición, incluyendo la subrogación en el préstamo hipotecario asociado, tiene las siguientes características contables:

- Coste de adquisición: 6.000.000 u.m. (el terreno supone el 20%).
- Vida útil: 50 años (la decisión se toma al comienzo del 11º año de vida).
- Método de amortización: lineal.
- Préstamo hipotecario asociado: capital pendiente de 3.200.000 u.m.
- Oferta de adquisición recibida: 1.500.000 u.m. (es el precio de mercado).

El edificio que ha adquirido (PSI) tiene 200 inquilinos, en cuyos contratos COSCURITA S.A. se subrogará como arrendador, asumiendo también a los empleados asociados al edificio. Los datos para la contabilización de la compra son los que siguen:

- Precio de adquisición acordado por el negocio: 3.000.000 en metálico y entrega de un terreno que la compradora usa como aparcamiento. El terreno fue adquirido por 4.000.000 de u.m. y tiene asociado un deterioro acumulado que se ha registrado en ejercicios anteriores por 1.100.000 u.m.
- Tasación del edificio sin inquilinos: 5.000.000 u.m.
- Valoración de los contratos de los inquilinos: un informe de valoración ha evaluado en 3.000 u.m. el valor razonable de cada uno.

**TRABAJO A REALIZAR:**

2.1. Reflejar las consecuencias contables de la decisión de venta del edificio ALFA, reclasificando adecuadamente la partida y justificando las razones de forma oportuna.

2.2. Contabilizar la adquisición del edificio PSI, adquirido y pagado en el ejercicio. No es necesario registrar los impuestos que puedan gravar la transacción.

Reclasificación a ANCMV ( edificio + préstamo)

### PGC NRV 7.ª Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta

Se incluyen en este subgrupo los activos no corrientes con carácter individual, así como otros activos y pasivos no corrientes o corrientes incluidos en un grupo enajenable de elementos cuya **recuperación** se espera realizar fundamentalmente a través de su **venta**

#### 1. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La empresa clasificará un activo no corriente como mantenido para la venta si su valor contable se **recuperará fundamentalmente a través de su venta**, en lugar de por su uso continuado, y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) El activo **ha de estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata**, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta; y

b) **Su venta ha de ser altamente probable**, porque concurren las siguientes circunstancias:

b1) La empresa debe encontrarse **comprometida por un plan para vender el activo** y haber iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.

b2) La venta del activo **debe negociarse activamente a un precio** adecuado en relación con su valor razonable actual.

b3) **Se espera completar la venta dentro del año siguiente** a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la empresa, el plazo de venta se tenga que alargar y exista evidencia suficiente de que la empresa siga comprometida con el plan de disposición del activo.

b4) Las acciones para completar el plan indiquen que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valorarán en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor de los dos importes siguientes: **su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.**

Para la determinación del valor contable en el momento de la reclasificación, **se determinará el deterioro del valor en ese momento y se registrará, si procede, una corrección valorativa por deterioro de ese activo.**

### PGC NRV 7ª.2 Clasificación y valoración de los grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

Es el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta, como grupo, en una única transacción. Puede formar parte del mismo cualquier activo y pasivo asociado de la empresa, aun cuando no cumpla la definición de activo no corriente, siempre que se vayan a enajenar de forma conjunta.

Para su **valoración** se aplican las mismas reglas que para los activos no corrientes mantenidos para la venta. Así, los activos y sus pasivos asociados que queden excluidos de su ámbito de aplicación, se valoran de acuerdo con la norma específica que les sea aplicable. Una vez efectuada esta valoración, **el grupo de elementos de forma conjunta se valora por el menor importe entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.**

Por otra parte debemos tener en cuenta lo establecido en la Boicac nº 74/2008 Consulta 9

Sobre la clasificación de un inmueble destinado al arrendamiento como **inmovilizado material o como inversiones inmobiliarias**, por parte de una empresa **que tiene entre sus actividades principales el alquiler de inmuebles.** Respuesta El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, define las inversiones inmobiliarias -en la quinta parte. Definiciones y relaciones contables- como: "Activos no corrientes que sean inmuebles y que se posean para obtener **rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:**

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

Asimismo en el apartado 5 de la norma sexta de elaboración de cuentas anuales (tercera parte del Plan General de Contabilidad) relativa al balance, se dispone que: "Los terrenos o construcciones que la empresa destine a la obtención de ingresos por arrendamiento o posea con la finalidad de obtener plusvalías a través de su

enajenación, fuera del curso ordinario de sus operaciones, se incluirán en el epígrafe A. III. "Inversiones inmobiliarias" del activo".

**En consecuencia, el tratamiento a dar a un inmueble destinado al arrendamiento es el de inversión inmobiliaria**, ya que:

- o Es un activo no corriente de naturaleza inmobiliaria.
- o **Está destinado al alquiler y que por tanto, genera rentas por arrendamiento y no mediante el uso en la producción o suministro de bienes y servicios distintos del alquiler.**

En definitiva, para calificar un inmueble como inversión inmobiliaria, habría de cumplir las siguientes condiciones:

- o Ser un activo no corriente de naturaleza inmobiliaria.
- o Mantenerse para generar plusvalías o rentas y no para la producción o suministro de bienes y servicios distintos del alquiler.
- o **La venta de inmuebles no forme parte del curso ordinario de sus operaciones.**

Respecto a este último punto existirían dudas al indicarnos el enunciado "está dedicada al alquiler de sus propios inmuebles, así como a su eventual venta, cuando la dirección toma dicha decisión"

Si consideramos que las ventas no forman parte del curso ordinario de sus operaciones los edificios serian inversiones, pero si la venta de inmuebles forma parte del curso ordinario de su operativa clasificaríamos el activo como inmovilizado material.

Construcciones 4.800.000

Terrenos 1.200.000

Amortización acumulada  $4.800.000/50 \times 10 = (960.000)$

Valor neto contable = 5.040.000

Deuda pendiente (3.200.000)

Valor neto inmueble = 1.840.000

Valor razonable = 1.500.000

Deterioro de valor = 340.000

Por la reclasificación tomando el menor entre valor contable y valor razonable

5.040.000	580 ANCMV inmovilizado		
960.000	682 Amortización acumulada		
	Inversiones en Construcciones		
3.200.000	171 Deudas a largo plazo		
		220 Inversiones en Terrenos y Bienes Naturales	1.200.000
		221 Inversiones en Construcciones	4.800.000
		5892 Deudas a largo plazo en grupo enajenable	3.200.000

Por el deterioro de valor

340.000	692 Pérdidas por deterioro de Inversiones		
		599 Deterioro de valor de activos no corrientes mantenidos para la venta	340.000

## Apartado 2

El edificio que ha adquirido (PSI) tiene 200 inquilinos, en cuyos contratos COSCURITA S.A. se subrogará como arrendador, asumiendo también a los empleados asociados al edificio. Los datos para la contabilización de la compra son los que siguen:

- Precio de adquisición acordado por el negocio: 3.000.000 en metálico y entrega de un terreno que la compradora usa como aparcamiento. El terreno fue adquirido por 4.000.000 de u.m. y tiene asociado un deterioro acumulado que se ha registrado en ejercicios anteriores por 1.100.000 u.m.
- Tasación del edificio sin inquilinos: 5.000.000 u.m.
- Valoración de los contratos de los inquilinos: un informe de valoración ha evaluado en 3.000 u.m. el valor razonable de cada uno.

2.3. Contabilizar la adquisición del edificio PSI, adquirido y pagado en el ejercicio. No es necesario registrar los impuestos que puedan gravar la transacción.

Permuta comercial

Entregamos

Valor razonable del recibido  $5.000.000 + 3.000 \times 200 (600.000)$

Valor entregado  $3.000.000 + 4.000.000 - 1.100.000 (vc)$

**No tenemos valor razonable del activo entregado**

Tenemos el valor razonable de los dos activos adquiridos, el edificio y los contratos que han sido valorados con un informe de valoración, tomamos por lo tanto el valor razonable del recibido como más fiable

5.000.000 221 Inversiones en Construcciones

600.000 XXX Derechos por arrendamiento en condiciones favorables

1.100.000 291 Deterioro de valor de inmovilizado material terrenos

300.000 671 Perdidas procedentes del inmovilizado material

210 Terrenos 4.000.000

572 Bancos 3.000.000