

? 71

Quin és el tractament comptable de l'adquisició d'un terreny i un immoble?

Quina és la destinació de l'immoble adquirit?¹

Utilització per l'empresa amb caràcter de permanència

Comptabilització separada del valor del terreny i del de la construcció

Com s'ha de tractar un canvi posterior en la destinació de la construcció?

El període d'utilització prèvia és irrellevant o accidental?¹

No

Sí

No es modifica la qualificació comptable de la construcció, reconeixent-se una pèrdua pel seu valor comptable²

Reclassificació de la construcció com a major valor del terreny

Els costos d'enderrocament, en tant constitueixin una despesa necessària per fer les noves instal·lacions, es consideraran com a major valor del nou immobilitzat, amb el límit del valor de mercat dels elements que s'hagin de construir.

Tant la construcció adquirida, el solar, com les despeses produïdes per l'enderrocament per poder efectuar obres de nova planta, suposaran un major preu d'adquisició del terreny, sense que l'import resultant pugui superar en cap cas el seu valor de mercat.

Enderrocament de la construcció

Tant la construcció adquirida, el solar, com les despeses produïdes per l'enderrocament per poder efectuar obres de nova planta, suposaran un major preu d'adquisició del terreny, sense que l'import resultant pugui superar en cap cas el seu valor de mercat

¹ Per concloure és necessari analitzar l'operació en el seu conjunt des d'una perspectiva econòmica racional, considerant les circumstàncies concretes que concorren en cada supòsit (intenció sobre quina serà la destinació de l'immobilitzat, temps transcorregut des de l'adquisició fins que es produeix l'enderrocament de la construcció, si el preu pagat per l'immobilitzat és el valor de mercat d'un solar de similars condicions o es pot entendre que s'està adquirint una construcció, etc.).

² Inclou la possible deterioració reconeguda durant el període d'utilització.

Base normativa: Resolució d'1 de març de 2013, de l'ICAC per la qual es dicten NRV de l'immobilitzat material i les inversions immobiliàries. Consulta núm. 1 del BOICAC 68.

Per a dubtes i aclariments contactar amb el departament tècnic del **CCJCC**

Les preguntes publicades fins avui estan disponibles al [web del Col·legi](#)

18 de juny de 2018

? 71

¿Cuál es el tratamiento contable de la adquisición de un terreno y un inmueble?

¿Cuál es el destino del inmueble adquirido?¹

Utilización por la empresa con carácter de permanencia

Contabilización separada del valor del terreno y del de la construcción

¿Cómo debe tratarse un cambio posterior en el destino de la construcción?

¿El período de utilización previa es irrelevante o accidental?¹

No

Sí

No se modifica la calificación contable de la construcción, reconociéndose una pérdida por su valor contable²

Los costes de demolición, en tanto constituyan un gasto necesario para acometer las nuevas instalaciones, se considerarán como mayor valor del nuevo inmovilizado, con el límite del valor mercado de los elementos que hayan de construirse.

Reclasificación de la construcción como mayor valor del terreno

Tanto la construcción adquirida, el solar, como los gastos producidos por el derribo para poder efectuar obras de nueva planta, supondrán un mayor precio de adquisición del terreno, sin que el importe resultante pueda superar en ningún caso su valor de mercado.

Derribo de la construcción

Tanto la construcción adquirida, el solar, como los gastos producidos por el derribo para poder efectuar obras de nueva planta, supondrán un mayor precio de adquisición del terreno, sin que el importe resultante pueda superar en ningún caso su valor de mercado

¹Para concluir es necesario analizar la operación en su conjunto desde una perspectiva económico racional, considerando las circunstancias concretas que concurren en cada supuesto (intención sobre cuál será el destino del inmovilizado, tiempo transcurrido desde la adquisición hasta que se produce el derribo de la construcción, si el precio pagado por el inmovilizado es el valor de mercado de un solar de similares condiciones o puede entenderse que se está adquiriendo una construcción, etc.).

²Incluye el posible deterioro reconocido durante el periodo de utilización.

Base normativa: Resolución de 1 de marzo de 2013, del ICAC por la que se dictan NRV del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias. Consulta nº 1 del BOICAC 68.

Para dudas y aclaraciones contactar con el departamento técnico del **CCJCC**

Las preguntas publicadas hasta la fecha están disponibles en la [web del Col·legi](#)

18 de junio de 2018