

## El experto contable, el economista y el auditor ante las construcciones y las inversiones inmobiliarias: aspectos controvertidos

Lunes, 19 de noviembre de 2018. De 9,30 a 14,30 y de 16,00 a 19,00 horas

Sede del Colegio Oficial de Economistas de Alicante, C/ San Isidro, 5 – 03002 Alicante

Curso homologado a efectos de la Formación Continua obligatoria para Auditores de Cuentas y para el Registro de Expertos Contables (REC) en **8 horas en el área de Contabilidad**

Circular CCJCCV nº 23 / 2018

**Ponente:** Dr. Juan Luis Domínguez

Auditor de Cuentas y Economista. Profesor Titular de Economía Financiera y Contabilidad. Universidad de Barcelona.

### Objetivos del curso y metodología:

El listado de operaciones empresariales con Construcciones e Inversiones Inmobiliarias a que se enfrentan los profesionales es muy amplio. Primeramente, será menester comenzar por la **delimitación de estas rúbricas**, que en ocasiones se pueden confundir con otros epígrafes del balance, como son los Inmovilizados Materiales o los Activos no corrientes mantenidos para la venta (ANCMV). ¿Dónde catalogar un inmueble, o una “existencia” arrendada a terceros? ¿Procede o no la aplicación del desglose por componentes? ¿Cómo determinar el coste de producción de una Inversión Inmobiliaria en curso? ¿Qué reclasificaciones están permitidas/prohibidas con las Inversiones inmobiliarias? ¿Cómo reflejar los cambios de destino de los inmuebles?, etc. Evidentemente, **una correcta catalogación incide en aspectos tributarios, mercantiles y contables.**

**La formación del coste** de una edificación también es un área de interés; cómo actuar ante los precios contingentes, o las provisiones de desmantelamiento, también la obligatoria capitalización de los costes financieros.... ¿Se pueden activar todos los gastos de puesta en marcha o los impuestos soportados por la compra?, ¿Y las indemnizaciones recibidas por incumplimiento de contrato de obras?, ¿Cuándo y cómo contabilizar las expropiaciones? ¿Cuándo se debe iniciar/cesar/interrumpir la capitalización de intereses, qué método aplicar, cómo actuar en caso de anticipos?, etc.

Igualmente es preciso analizar las **diferentes modalidades de adquisición de estos activos:** activos adjudicados en pago de créditos, las operaciones de permuta, las aportaciones no dinerarias de socios, los activos recibidos en subvención, los derechos de uso, el pago de rentas vitalicias, etc. Igualmente, la **baja en inventario** también requiere de análisis para verificar si en operaciones de “ventas condicionadas” la realidad económica proporciona evidencias suficientes que respalden la baja en balance. Igualmente, desde la perspectiva de la empresa constructora, el reconocimiento de los ingresos deberá ser cuidadosamente analizado, en

función de sí estamos ante una entrega gradual o progresiva (método del grado de avance) o una entrega en una fecha única.

Resulta evidente que las edificaciones y las inversiones inmobiliarias constituyen un área del balance de las empresas que suscita dudas. La Resolución del ICAC (2013) desarrolla algunas de las carencias normativas que presentaban las operaciones señaladas, el limitado alcance del PGC no permitía resolverlas, en ocasiones la respuesta se escrutaba mediante la normativa internacional. Sin embargo, en la praxis cotidiana continuarán surgiendo situaciones que requerirán de juicio profesional y de reflexiones acordes con el actual marco conceptual de la contabilidad. Y la próxima aplicación de la NIIF 16 de Arrendamientos también afectará a esta rúbrica.

**El objetivo de este seminario es, en primer lugar, analizar desde un enfoque financiero y responder de manera práctica a la normativa contable que regula las Construcciones y las Inversiones Inmobiliarias, analizando los criterios recogidos en las últimas consultas del BOICAC.** Es preciso estudiar en detalle la Resolución ICAC, confrontarla con la norma internacional y aflorar divergencias, así como poner sobre la mesa los problemas de aplicación que el profesional debe afrontar. Y también se plantearán las dificultades que presenta la auditoría de estas partidas del balance.

**Esta sesión se desarrollará de manera participativa, dinámica y muy práctica.**

#### **Programa:**

- a) ¿Dónde clasificar ciertos activos en el balance? La compleja catalogación contable de los inmuebles y su trascendencia tributaria
- b) ¿Forman parte del precio de adquisición todos los pagos contingentes?
- c) ¿Qué costes si/no son activables? Reglas particulares para formar el coste de las edificaciones.
- d) Cómo tratar las reparaciones, sustituciones, mejoras, renovaciones...
- e) El registro de las bajas en inventario (dación en pago, expropiación, donación, siniestros y posibles compensaciones de seguros, etc.).
- f) Desarrollo de casos prácticos de operaciones de:
  - i. Adquisición, donación, permuta, subvención, aportación no dineraria de socios
  - ii. Costes de desmantelamiento, rehabilitación de terrenos y similares.
  - iii. Capitalización de intereses, desglose por componentes
  - iv. Amortización y deterioro.
  - v. Casos particulares e información en la Memoria.
- g) Cómo actuar ante cambios de uso o utilización parcial de inmuebles
- h) La venta de construcciones e inversiones inmobiliarias
- i) El alquiler de inmuebles, con/sin opción de compra
- j) Problemáticas vinculadas al arrendamiento de los inmuebles. Comentarios sobre el impacto de la NIIF 16.
- k) Memoria: Información que proporcionan las cuentas anuales sobre las Edificaciones, las Inversiones inmobiliarias y los ANCMV.
- l) Casos prácticos

**Precio:**

Censores, Economistas, Titulados Mercantiles, Asociados AEDAF y personal de despachos:	120 €
Otros participantes:	176 €

*Los censores podrán acogerse a la bonificación de hasta el 50% con cargo al crédito por sellos distintivos*

**Documentación del curso:** SE ENVIARÁ POR EMAIL (no se entregará en papel)

Una vez enviado el material a los inscritos se procederá a su facturación, no pudiéndose anular ya la inscripción realizada.

**Información:**

Colegio Oficial de Censores Jurados de Cuentas de la Comunidad Valenciana

Tel.: 965 986 522 E-mail: [colegio\\_cv\\_alc@icjce.es](mailto:colegio_cv_alc@icjce.es)

Y en la web [www.escueladeauditoria.es](http://www.escueladeauditoria.es)

Colegio Oficial de Economistas y Titulados Mercantiles y Empresariales de Alicante

Tel.: 965140887/98 E-mail: [colegioalicante-ee@economistas.org](mailto:colegioalicante-ee@economistas.org)

Para INSCRIBIRSE: **PINCHE AQUÍ**

Fundación Estatal  
PARA LA FORMACIÓN EN EL EMPLEO



Este curso podrá ser bonificado, **siempre que no superemos las 25 inscripciones**, a través de la **Fundación Estatal para la Formación en el Empleo** con una antelación mínima de 7 días naturales a la fecha de comienzo del curso. Pida más información en la Secretaría de Alicante de este Colegio en el teléfono 965986522 o en el email: [colegio\\_cv\\_alc@icjce.es](mailto:colegio_cv_alc@icjce.es)