

EL CIERRE CONTABLE 2008

PRIMER CIERRE DE CUENTAS PARA LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS

CASOS PRÁCTICOS

Prof. MARTÍ GARCIA PONS
Granada, 5 de febrero de 2009

AGENDA

1. Deterioro de valor del Inmovilizado material
2. Provisión por desmantelamiento, retirada o rehabilitación de inmovilizado
3. Venta de edificaciones con pago aplazado
4. Adquisiciones de solares a cambio de construcciones futuras
5. Ingresos por prestación de servicios
6. Provisión por contratos onerosos
7. Arrendamiento de inmuebles
8. Subvenciones donaciones y legados

CASO PRÁCTICO 1

DETERIORO DEL VALOR

- Empresa ABC es propietaria de un bien
 - Valor neto contable = 500.000€
 - En régimen de alquiler a 15 años
 - Renta anual = 36.000€
 - Tipo de descuento = 5%
 - Valor de mercado 450.000€
 - Gastos de venta estimados = 6.000€
- Importe recuperable (el mayor entre)
 - 444.000 Valor razonable - gastos venta
 - 373.670 Valor en uso*
- Pérdida = 500.000 - 444.000 = 56.000€

$$36.000 \times (1 - 1,05^{-15}) / 0,05$$

CASO PRÁCTICO 2

PROVISIÓN POR DESMANTELAMIENTO

- Al comienzo del año “n” nuestra empresa pone en funcionamiento una instalación técnica, cuyo coste de adquisición es de 5 millones de euros, pagados al contado.
- La instalación debe de desmantelarse transcurridos veinte años, período que coincide con su vida útil, siendo cero el valor residual de este inmovilizado.
- Los costes de desmantelamiento son de 750.000 euros y el tipo de interés aplicable es el 4 %.

La provisión se dotará por
 $750.000 \times (1 + 0,04)^{-20} = 342.290$

ASIENTOS DEL PRIMER AÑO

Por la adquisición

5.342.290	212. Instalaciones técnicas	57. Tesorería 143. Provisión por desmantelamiento	5.000.000 342.290
-----------	-----------------------------	--	----------------------

Al cierre , por la amortización del inmovilizado(5.342.290/20)

267.114,5	681. Amortización del inmovilizado material	2812. Amortización acumulada de instalaciones técnicas	342.290
-----------	---	--	---------

Al cierre , por la actualización de la provisión {342.290 x (1 + 0,04)}

13.691,6	660. Gastos financieros por actualización de provisiones	143. Provisión por desmantelamiento	13.691,6
----------	--	-------------------------------------	----------

LOS VALORES DE LA ACTUALIZACIÓN SERÁN

Año	Provisión	Actualización	Año	Provisión	Actualización
1	355.981,8	13.691,6	11	526.940,1	20.266,9
2	370.221,1	14.239,3	12	548.017,7	21.077,6
3	385.029,9	14.808,8	13	569.938,4	21.920,7
4	400.431,1	15.401,2	14	592.735,9	22.797,5
5	416.448,4	16.017,2	15	616.445,3	23.709,4
6	433.106,3	16.657,9	16	641.103,1	24.657,8
7	450.430,6	17.324,3	17	666.747,3	25.644,1
8	468.447,8	18.017,2	18	693.417,2	26.669,9
9	487.185,7	18.737,9	19	721.153,8	27.736,7
10	506.673,1	19.487,4	20	750.000,0	28.846,2

CASO PRÁCTICO 3

Venta de edificaciones con pago aplazado

Enunciado:

- Venta local comercial, 16.000,00 u.m.
- Tipo IVA 16%
- Forma de cobro (sin IVA):
 - 4.000€ el 01/01/2006
 - 4.120€ el 01/07/2006
 - 4.240€ el 31/12/2006
 - 4.360€ el 01/07/2007

Venta de edificaciones con pago aplazado

	A	B
1		FLUJOS
2	01/01/06	-12.000,00
3	01/07/06	4.120,00
4	31/12/06	4.240,00
5	01/07/07	4.360,00
7	TIR (B2:B5) =	2,94256%

FECHA	INTERESES DEVENGADOS	COBROS	COSTE AMORTIZADO
01/01/06			16.000,00
01/01/06		4.000,00	12.000,00
01/07/06	353,11	4.120,00	8.233,11
31/12/06	242,26	4.240,00	4.235,37
01/07/07	124,63	4.360,00	0,00

Venta de edificaciones con pago aplazado

Solución:

- *Firma del contrato y entrega del local*

6.675,20 (57) Tesorería

8.000,00 (431) Clientes, efectos a cobrar

4.000,00 (451) Clientes I/p, efectos a cobrar

A (700) Ventas 16.000,00

A (477) IVA repercutido 2.675,20

Venta de edificaciones con pago aplazado

Solución:

- *1-7-2006*

4.120,00 (57) Tesorería

4.000,00 (431) Clientes, efectos a cobrar

A (431) Clientes, efectos a cobrar 3.766,89

A (451) Clientes I/p, efectos a cobrar 4.000,00

A (762) Ingresos de créditos 353,11

CASO PRÁCTICO 4

Adquisiciones de solares a cambio de construcciones futuras:

- “A” acuerda permutar con “B” un solar de ésta, a cambio de un local a construir en el citado solar
- Estimación coste futuro del local = 75.000,-
- Valor de mercado del solar = 100.000,-
- Firma 1/1/X0 con gastos a cargo “A” = 1.000,-
- 31/12/X0: obra en curso por 124.000,- y coste estimado del local = 70.000,-
- 31/12/X1: coste incurrido = 300.000,- y coste estimado del local = 80.000,-
- 1/1/X2; entrega local; coste = 85.000,-

Adquisiciones de solares a cambio de construcciones futuras

SOLUCIÓN

	Ejercicio X0	Ejercicio X1	Ejercicio X2
Ventas	0	0	100.000
Compra terrenos	-101.000	0	0
Otros costes	-124.000	-300.000	0
Variación de existencias	225.000	300.000	-85.000
RESULTADO	0	0	15.000

CASO PRÁCTICO 5

INGRESOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS

- Contrato para la realización de un estudio de mercado por un importe de 30.000 €
- Realización del 1/10/08 a 1/4/09 (fecha de cobro)
- Costes incurridos:
 - 2008: 6.000 €
 - 2009: 4.000 €

Año	% realizado	Ingresos	Costes	Resultado
2008	60%	18.000,00	- 6.000,00	12.000,00
2009	40%	12.000,00	- 4.000,00	8.000,00
TOTAL	100%	30.000,00	- 10.000,00	20.000,00

INGRESOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS

- Si no se cumplen las condiciones establecidas en la norma de valoración 14.3.

Año	Ingresos	Variación existencias	Costes	Resultado
2008	0,00	6.000,00	- 6.000,00	0,00
2009	30.000,00	- 6.000,00	- 4.000,00	20.000,00
TOTAL	30.000,00	0,00	- 10.000,00	20.000,00

En la medida de lo posible contabilizaremos siguiendo el método del avance. Si no podemos estimar adecuadamente los costes a incurrir, aplicaremos el método del contrato cumplido.

CASO PRÁCTICO 6

Una empresa lleva a cabo su actividad en una nave industrial alquilada a través de un contrato de arrendamiento, con vigencia para los próximos dos años sin posibilidad de ser cancelado. Durante el mes de diciembre del primer año la empresa traslada su actividad a un nuevo emplazamiento. La anterior nave industrial no tiene posibilidad de ser realquilada a un tercero.

Suceso pasado que origina la obligación	Es la firma del contrato de arrendamiento
Obligación presente (a la fecha de cierre del balance)	Si. Se trata de una obligación legal (existencia de un contrato) que obliga a la empresa al pago del alquiler en los próximos dos años.
Salida de recursos que incorporan beneficios económicos	Muy probable. Al no haber posibilidad de realquilar la nave industrial, la empresa deberá seguir pagando el importe del alquiler
Reflejo contable	Reconocer una provisión por el importe de la mejor estimación de los pagos inevitables del alquiler de la nave que se ha abandonado

CASO PRÁCTICO 7

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

- Cesión entre empresas de un edificio por 15 años
- Renta anual: 800.000
- VR edificio: 7.500.000
- VR suelo: 1.000.000
- Valor del edificio al terminar el plazo: 500.000
- Valor del suelo al terminar el plazo: 800.000
- Interés: 5%

Arrendamiento de inmuebles

SOLUCIÓN

- Interés efectivo: 5,68410261678%

0	-8.500.000,00
1	800.000,00
2	800.000,00
3	800.000,00
4	800.000,00
5	800.000,00
6	800.000,00
7	800.000,00
8	800.000,00
9	800.000,00
10	800.000,00
11	800.000,00
12	800.000,00
13	800.000,00
14	800.000,00
15	2.100.000,00
TIR	5,68410262%

Arrendamiento de inmuebles

SOLUCIÓN (Inexistencia de opción de compra)

- Calculamos la cuota asignada al edificio

$$7.500.000 = X \cdot a_{15|0,05684103} + 500.000 (1+0,5684103)^{-15}$$

$$X = 734.357,54$$

- Y la cuota asignada al suelo

$$800.000 - 734.357,54 = 65.642,46$$

- Valor actual = $734.357,54 \times a_{15|0,05684103} = 7.281.814,93$

Arrendamiento de inmuebles

SOLUCIÓN (Inexistencia de opción de compra)

- Al constituirse el contrato

7.281.814,93 (211) Construcciones

A (524) Acreedores a c/p por a.f. 320.451,70

A (174) Acreedores a l/p por a.f. 6.961.363,22

- Primera anualidad

65.642,46 (621) Arrendamientos y cánones

320.451,79 (524) Acreedores a c/p por a.f.

413.905,03 (662) Intereses de deudas

128.000,00 (472) HP IVA soportado

A (57) Tesorería 928.000,00

CASO PRÁCTICO 8

SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

- Obtención de una subvención pública para viviendas en venta
- Tipo nominal de gravamen del impuesto sobre el beneficio 30%

5.000,00(4708) / (572)

A (942) Ingresos de otras subvenciones, donaciones y legados 5.000,00
m/d

5.000,00 (942) Ingresos de otras subvenciones, donaciones y legados

A (132) Otras subvenciones, donaciones y legados 5.000,00
m/d

1.500,00 (8301) Impuesto diferido

A (479) Diferencias temporarias imponible 1.500,00
m/d

1.500,00 (132) Otras subvenciones, donaciones y legados

A (8301) Impuesto diferido 1.500,00

SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

- Traslación al resultado en función de la venta de las viviendas

5.000,00 (842) Transferencia de otras subvenciones, donaciones y legados
A (740) Subvenciones de explotación 5.000,00
m/d

1.500,00 (479) Diferencias temporarias imponibles
A (8301) Impuesto diferido 1.500,00
m/d

5.000,00 (132) Otras subvenciones, donaciones y legados
A (842) Transferencia de otras subvenciones, donaciones 5.000,00
m/d

1.500,00 (8301) Impuesto diferido
A (132) Otras subvenciones, donaciones y legados 1.500,00