



Contabilización de las inversiones en activos inmobiliarios

El mercado inmobiliario continúa siendo un sector atractivo para la inversión, ya sea para obtener rentas a través del alquiler o para la especulación a largo plazo. Por ello, las inversiones inmobiliarias constituyen una parte importante del patrimonio de muchas empresas e individuos. La gestión contable de este tipo de inversiones requiere de un conocimiento específico para asegurar su correcta contabilización y obtener la imagen fiel de la situación patrimonial de la empresa, lo que facilita la toma de decisiones estratégicas acertadas.

1. Contabilización de las inversiones en activos inmobiliarios

El mercado inmobiliario continúa siendo un sector atractivo para la inversión, ya sea para obtener rentas a través del alquiler o para la especulación a largo plazo. Por ello, las inversiones inmobiliarias constituyen una parte importante del patrimonio de muchas empresas e individuos. La gestión contable de este tipo de inversiones requiere de un conocimiento específico para asegurar su correcta contabilización y obtener la imagen fiel de la situación patrimonial de la empresa, lo que facilita la toma de decisiones estratégicas acertadas.

2. Definición de inversiones inmobiliarias según el Plan General Contable (PGC)

El PGC define las inversiones inmobiliarias 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.
- Fines administrativos.
- Venta en el curso ordinario de las operaciones.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

3. Clasificación de las inversiones inmobiliarias

El primer paso para la contabilización de las inversiones inmobiliarias es clasificarlas según su naturaleza:

1. **Inversiones inmobiliarias en terrenos y bienes naturales:** Se trata de terrenos sin edificar o con construcciones de escasa importancia. Se contabilizan en la cuenta 220 del Plan General Contable (PGC).
2. **Inversiones inmobiliarias en construcciones:** Incluyen edificios terminados o en construcción (locales, naves industriales, oficinas, viviendas, etc.) destinados al alquiler o a la venta. Se contabilizan en la cuenta 221 del PGC.

4. Valoración Inicial de las inversiones inmobiliaria

Las inversiones inmobiliarias se registrarán por su valor de adquisición, que incluye:

- Precio de compra.
- Gastos accesorios de la compra (impuestos, honorarios profesionales, etc.).
- Costes de mejora y ampliación.

5. Registro contable de las principales operaciones inmobiliarias

5.1 Alta de la inversión inmobiliaria:

- Cargo en la cuenta 220 «Inversiones en terrenos y bienes naturales» o 221 «Inversiones en construcciones» por el precio de adquisición o coste de producción.
- Abono a cuentas del subgrupo 21 «Inmovilizaciones materiales», 57 «Tesorería» o 732 «Trabajos realizados en inversiones inmobiliarias».

5.2 Baja de la inversión inmobiliaria:

- Abono por enajenaciones o cambio de uso, generalmente, a cuentas del subgrupo 21 «Inmovilizaciones materiales» o 57 «Tesorería».
- En caso de pérdidas, cargo a la cuenta 672 «Pérdidas procedentes de inversiones inmobiliarias».

5.3 Amortización:

- Cargo en la cuenta 682 «Amortización de las inversiones inmobiliarias».
- Abono en la cuenta 282 «Amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias».
- En caso de baja del activo, cargo a la cuenta 282 y abono a cuentas del subgrupo 22.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

5.4 Ingresos por alquiler de las inversiones inmobiliarias:

- Abono en la cuenta 752 «Ingresos por arrendamientos».
- Cargo en la cuenta 430 «Clientes».

5.5 Gastos relacionados con el alquiler:

- Se registrarán en las cuentas de gastos correspondientes (reparaciones, suministros, etc.).

5.6 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias:

- Registro del deterioro de valor en la cuenta 692 «Pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias» cuando el valor de la inversión disminuya por debajo de su valor contable.

6. Información a Incluir en la Memoria

En la memoria se deben describir los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias, incluyendo:

- Tipos de inversiones inmobiliarias y su destino.
- Ingresos provenientes de estas inversiones y los gastos para su explotación.
- Restricciones a la realización de inversiones inmobiliarias o al cobro de ingresos derivados.
- Obligaciones contractuales para adquisición, construcción, desarrollo, reparaciones, mantenimiento o mejoras de inversiones inmobiliarias.

7. Check-list para la contabilización de Inversiones Inmobiliarias

- **Clasificación correcta** de la inversión inmobiliaria según su naturaleza.
- **Registro inicial** del valor de adquisición, incluyendo todos los costes asociados.
- **Amortización adecuada** de la inversión inmobiliaria según los plazos y porcentajes establecidos.
- **Control de ingresos y gastos** relacionados con las inversiones inmobiliarias.
- **Registro del deterioro de valor** cuando sea necesario.
- **Incorporación de toda la información relevante** en la memoria de la empresa.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

EJEMPLO

La empresa «Inversiones XYZ S.A.» ha decidido adquirir un edificio para alquilarlo a terceros y obtener ingresos por rentas. La adquisición se realizó el 1 de enero de 2024 por un importe de 500,000 euros. Además, incurrieron en gastos adicionales por impuestos y honorarios profesionales que ascendieron a 25,000 euros. Durante el año, se realizaron mejoras en el edificio por un importe de 15,000 euros. Los ingresos por alquiler del edificio durante el año fueron de 50,000 euros y los gastos asociados al mantenimiento fueron de 10,000 euros.

1. Registro de la adquisición del edificio

El edificio se clasifica como una inversión inmobiliaria (cuenta 221) y se registra por su valor de adquisición más los gastos adicionales.

Fecha: 01/01/2024

221 «Inversiones en construcciones» 525,000 €

A 572 «Bancos» 525,000 €

Detalle del asiento:

- 500,000 € por el precio de compra del edificio.
- 25,000 € por los gastos adicionales (impuestos y honorarios).

2. Registro de las mejoras realizadas en el edificio

Las mejoras incrementan el valor del activo.

- Fecha: 01/06/2024
- 221 «Inversiones en construcciones» 15,000 €
- A 572 «Bancos» 15,000 €

3. Registro de los ingresos por alquiler

Los ingresos por alquiler se registran mensualmente en la cuenta 752 «Ingresos por arrendamientos».

- Fecha: 31/12/2024
- 430 «Clientes» 50,000 €
- A 752 «Ingresos por arrendamientos» 50,000 €

4. Registro de los gastos de mantenimiento

Los gastos de mantenimiento se registran en las cuentas de gastos correspondientes.

- Fecha 31/12/2024
- 6XX «Gastos de mantenimiento» 10,000 €
- A 572 «Bancos» 10,000 €

5. Registro de la amortización anual

La vida útil del edificio se estima en 50 años, con un coeficiente de amortización del 2%.

- Cálculo de la amortización anual: Valor amortizable: 540,000 € (525,000 € + 15,000 €)
Amortización anual = 540,000 € * 2% = 10,800 €
- Fecha: 31/12/2024
- 682 «Amortización de las inversiones inmobiliarias» 10,800 €
- A 282 «Amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias» 10,800 €

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.