

BOICAC Nº 115/2018 Consulta 6

Sobre el tratamiento contable de una “provisión para rehabilitación de inmovilizado”.

Respuesta:

La entidad consultante se dedica a la explotación de los apartamentos turísticos de una comunidad de propietarios. En virtud del contrato de explotación, la comunidad de propietarios cede los apartamentos, zonas comunes, mobiliario, herramientas, utillaje, etcétera, y se acuerda que sea por cuenta de la sociedad explotadora la reparación y demás actuaciones necesarias en los activos de todo el complejo turístico, incluyendo el mobiliario, lencería y menaje.

Según se indica en el escrito de consulta, la entidad está considerando realizar al cierre del ejercicio una provisión para rehabilitación de inmovilizado al amparo de lo previsto en la norma de registro y valoración (NRV) 15ª. *Provisiones y contingencias* del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, con el objetivo de atender en el futuro las actuaciones de conservación y mantenimiento de los apartamentos y la renovación de los elementos necesarios para su explotación.

La consulta versa sobre el tratamiento contable de los hechos descritos.

Los gastos incurridos por la renovación del mobiliario, herramientas, utillaje, lencería, menaje, etcétera, se contabilizarán como inmovilizado material o como gastos del ejercicio, según proceda, siguiendo los criterios generales establecidos a tal efecto en el Plan General de Contabilidad y en la Norma segunda de la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias.

Los gastos de conservación y reparación del complejo turístico, incluidas las zonas comunes, se contabilizarán como gastos del ejercicio siguiendo el principio de devengo.

Las actuaciones que desde la perspectiva de la comunidad de propietarios pudieran calificarse como una renovación, ampliación o mejora del complejo se contabilizarán como un inmovilizado material aplicando por analogía el criterio recogido en la norma de registro y valoración (NRV) 3ª. *Normas particulares sobre el inmovilizado material*, apartado h), del PGC:

“h) En los acuerdos que, de conformidad con la norma relativa a arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, deban calificarse como arrendamientos operativos, las inversiones realizadas por el arrendatario que no sean separables del activo arrendado o cedido en uso, se contabilizarán como inmovilizados materiales cuando cumplan la definición de activo. La amortización de estas inversiones se realizará en función de su vida útil que será la duración del contrato de arrendamiento o cesión –incluido el periodo de renovación cuando existan evidencias que soporten que la misma se va a producir–, cuando ésta sea inferior a la vida económica del activo.”

Por lo tanto, de acuerdo con lo anterior, en ningún caso los hechos descritos originarán el reconocimiento de una provisión.