

FORMACIÓN PROFESIONAL · CONTABILIDAD Y FISCALIDAD · UNIDAD 5

# Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

Una nave de 120.000 € más IVA: el 70 % para el taller y el 30 % para Cirilo. ¿Cómo se reparte en las cuentas?

PARA EMPEZAR

# En esta unidad aprenderás a...



Determinar el precio de adquisición de un inmueble y repartirlo entre terreno y construcción.



Separar el inmueble de uso propio de la inversión inmobiliaria y registrar su alquiler.



Calcular cuadros de amortización por cuatro métodos y elegir el adecuado.



Reconocer cuándo hay deterioro y distinguirlo de la amortización.



Registrar la baja y la venta de un inmovilizado y relacionar la amortización contable con la fiscal.

SITUACIÓN DE PARTIDA

# ¿Cómo reparte Almudena la nave?

Jueves 1 de abril de 2027, notaría de la calle Mayor de Valdeluz. Amaranta compra una **nave de 600 m²** en el polígono El Carrascal: **120.000,00 € más IVA**. Luego firma con Pascasio la hipoteca.

A la salida, Hanane decide: *«El 70 % para el taller. El 30 %, para Cirilo, el tapicero»*.

¿Cómo reparte Almudena la nave en la contabilidad?

❓ **Si compras un piso, ¿pagas lo mismo por el suelo que por las paredes?**

❓ **¿Por qué la notaría forma parte de lo que cuesta un inmueble?**

❓ **¿Se gasta igual una máquina que trabaja mucho que una parada?**

MAPA DE LA UNIDAD

# Lo que vamos a ver

**5.1** Reconocimiento y precio de adquisición

**5.2** Terrenos, construcciones e inversiones inmobiliarias

**5.3** Métodos de amortización

**5.4** Deterioro del inmovilizado

**5.5** Bajas y ventas; puente fiscal de la amortización

# Lo que cuesta poder usarlo



## Suma al coste

Precio facturado menos descuentos, más **transporte, instalación, notaría, registro** e **impuestos no recuperables**, como el AJD.

VS



## No suma al coste

El **IVA deducible** (472), la **financiación** (la comisión de la hipoteca reduce la deuda) y el **uso**: el seguro de la nave es gasto (625). Excepción: los intereses previos a la puesta en marcha de un activo que tarda más de un año.

**CLAVE**

El inmovilizado material son bienes tangibles que la empresa usa de forma duradera. Se registra por su precio de adquisición.

# Asiento n.º 37: los honorarios

Notaría: 600,00 + IVA 126,00 − retención 15 % 90,00. Registro: 250,00 + 52,50 − 37,50. Los 850,00 € se reparten como el precio.

| DEBE | CUENTA | HABER |
|---|---|---|
| **178,50** | 210 Terrenos y bienes naturales | |
| **416,50** | 211 Construcciones | |
| **76,50** | 220 Inversiones en terrenos y bienes naturales | |
| **178,50** | 221 Inversiones en construcciones | |
| **178,50** | 472 H. P., IVA soportado | |
| | 4751 H. P., acreedora por retenciones practicadas | 127,50 |
| | 572 Bancos c/c | 901,00 |

01/04/2027 · Sumas: 1.028,50 = 1.028,50. Bielaluz paga 901,00 € y retiene 127,50 € para Hacienda.

# El AJD también es coste

**AJD = 120.000,00 × 0,50 % = 600,00 €**

| | | |
|---|---|---|
| Uso propio · terreno (21 %) | 210 | **126,00 €** |
| Uso propio · construcción (49 %) | 211 | **294,00 €** |
| Alquilada · terreno (9 %) | 220 | **54,00 €** |
| Alquilada · construcción (21 %) | 221 | **126,00 €** |

Primera entrega de un edificio: paga IVA, no transmisiones patrimoniales, pero sí AJD (0,50 % si la comunidad no fija tipo; RDLeg 1/1993, art. 31.2). Modelo 600, n.º 45, 20/04/2027.

# Terreno o construcción, uso propio o renta

PROPIO · ALQUILADA

**210 · 21 %**

Terreno de uso propio: 70 % × 30 %.

No se amortiza

**211 · 49 %**

Construcción del taller: 70 % × 70 %.

681 a 2811

**220 · 9 %**

Terreno alquilado a Cirilo: 30 % × 30 %.

No se amortiza

**221 · 21 %**

Construcción alquilada: 30 % × 70 %.

682 a 282

TERRENO 30 % · CONSTRUCCIÓN 70 %

**CLAVE**

El terreno, normalmente, no se amortiza; el edificio, sí. Se separan según la escritura, una tasación o el valor catastral.

# Asiento n.º 36: la nave en cuatro cuentas

| DEBE | CUENTA | HABER |
|---|---|---|
| **25.200,00** | 210 Terrenos y bienes naturales | |
| **58.800,00** | 211 Construcciones | |
| **10.800,00** | 220 Inversiones en terrenos y bienes naturales | |
| **25.200,00** | 221 Inversiones en construcciones | |
| **25.200,00** | 472 H. P., IVA soportado | |
| | 572 Bancos c/c | 145.200,00 |

01/04/2027 · Escritura n.º 455 y factura PV-27/03 · Sumas: 145.200,00 = 145.200,00.

**CLAVE**

El IVA va fuera del coste: es deducible.

# Uso propio o para obtener rentas



## Inmovilizado material

Inmueble usado en la actividad: cuentas 210 y 211.



## Inversión inmobiliaria

Inmueble para obtener rentas, plusvalías o ambas: 220 y 221. Se amortiza con 682 y 282.



## Misma valoración

Se valora igual (NRV 4.ª), pero va en «III. Inversiones inmobiliarias» del balance.



## Solo si se puede vender aparte

Por eso la escritura divide la nave en dos fincas (ICAC, 1/3/2013). Con una sola, todo iría a 210 y 211.

# Asiento n.º 76: mayo y junio

700,00 € al mes + IVA 21 % − retención 19 %: cobro mensual de 714,00 €. Cirilo ingresa la retención (modelo 115); para Bielaluz es un pago a cuenta (473).

| DEBE | CUENTA | HABER |
|---|---|---|
| **1.428,00** | 572 Bancos c/c | |
| **266,00** | 473 H. P., retenciones y pagos a cuenta | |
| | 752 Ingresos por arrendamientos | 1.400,00 |
| | 477 H. P., IVA repercutido | 294,00 |

30/06/2027. Los trimestres siguientes: 572 2.142,00 y 473 399,00 a 752 2.100,00 y 477 441,00. La fianza de dos meses (1.400,00 €) va a la 180.

# Repartir el coste entre los años de uso



## Base amortizable

Coste − valor residual.



## Vida útil y método

El método que mejor refleje el consumo: tiempo, uso u obsolescencia.



## Cuentas

681 a 281; en inversiones inmobiliarias, 682 a 282. La 281 resta del activo.



## Cuándo empieza

Cuando el bien puede funcionar, aunque aún no se use.




## Meses completos

Convenio del libro: incluidos el mes de entrada y el de venta.



## En Bielaluz

Línea recta, sin residual: construcción 50 años; fotovoltaica 20, desde el 01/07/2027.

# La equilibradora por cuatro métodos

12.000,00 €, residual 1.200,00 €, 4 años, 9.000 horas (3.000, 2.500, 2.000 y 1.500). Base: 10.800,00 €.

| AÑO | LINEAL | DÍGITOS DECRECIENTES | PORCENTAJE CONSTANTE (43,77 %) | UNIDADES (1,20 €/H) |
|---|---|---|---|---|
| **1** | 2.700,00 | 4.320,00 | 5.252,40 | 3.600,00 |
| **2** | 2.700,00 | 3.240,00 | 2.953,42 | 3.000,00 |
| **3** | 2.700,00 | 2.160,00 | 1.660,71 | 2.400,00 |
| **4** | 2.700,00 | 1.080,00 | 933,47 | 1.800,00 |
| **Total** | 10.800,00 | 10.800,00 | 10.800,00 | 10.800,00 |

Dígitos: 4/10, 3/10, 2/10 y 1/10 de la base. Porcentaje: t = 1 − (1.200 / 12.000)^(1/4), sobre el valor pendiente; el último año se ajusta. Ejemplo aparte.

# ¿Qué método carga más el primer año?




Cuota del año 1 de la equilibradora. Los cuatro métodos suman lo mismo (10.800,00 €): cambia el reparto entre años.

**CLAVE**

Una máquina que trabaja mucho al principio se amortiza mejor por horas o con un método decreciente.

🙋 PREGUNTA PARA LA CLASE

# La construcción de uso propio cuesta **59.510,50 €**, se amortiza en 50 años, sin residual, desde el 01/04/2027. ¿Cuota de 2027?

**A** 1.190,21 €

**B** 892,66 €

**C** 1.091,03 €

✔ 59.510,50 / 50 = 1.190,21 € al año; de abril a diciembre, 9 meses: 1.190,21 × 9/12 = 892,66 € (681 a 2811).

CASO RESUELTO · PASO A PASO

# La nave en cuatro cuentas



## Almudena e Ione · Bielaluz Movilidad

Nave nueva de 600 m², 01/04/2027: 120.000,00 € + IVA; notaría y registro 850,00 €; AJD 600,00 €. Suelo 30 %; alquilada 30 %.

1. **Fuera el IVA.** 25.200,00 € a la 472: es deducible. La comisión de la hipoteca tampoco suma.
2. **Suma los costes.** 120.000,00 + 850,00 + 600,00 = 121.450,00 €.
3. **Reparte en cuatro.** 210 25.504,50; 211 59.510,50; 220 10.930,50; 221 25.504,50.
4. **Amortiza desde el 01/04.** Propia: 59.510,50 / 50 × 9/12 = 892,66 €. Alquilada: 25.504,50 / 50 × 9/12 = 382,57 € (682 a 282).
5. **Al balance de 2027.** Terrenos 25.504,50; construcciones 58.617,84; inversiones inmobiliarias 36.052,43 €.

✔ Notaría, registro y AJD suman al coste; el IVA y la comisión, no.

# El deterioro en cinco pasos

La amortización es el desgaste previsto; el deterioro, una pérdida imprevista.

**1**

### Indicios

Al cierre: avería, caída de precios, obsolescencia…

→

**2**

### Importe recuperable

El mayor entre valor razonable menos costes de venta y valor en uso.

→

**3**

### Comparar

Si el valor contable es mayor, la diferencia es deterioro.

→

**4**

### Registrar

691 a 291: la 291 corrige el activo.

→

**5**

### Revertir

Si la causa desaparece, 291 a 791, sin superar el valor sin deterioro.

**CLAVE**

La antigua «provisión por depreciación» es hoy deterioro. Una provisión es un pasivo de importe o vencimiento inciertos.

5.4 · EJEMPLO APARTE

# La excavadora de Excavaciones Zuloaga

Valor contable 30.000,00 €. Valor razonable menos costes de venta 22.000,00 €; valor en uso 24.500,00 €. Recuperable: 24.500,00 €.

| DEBE | CUENTA | HABER |
|---|---|---|
| **5.500,00** | 691 Pérdidas por deterioro del inmovilizado material | |
| | 291 Deterioro de valor del inmovilizado material | 5.500,00 |

31/12/2027 · 30.000,00 − 24.500,00 = 5.500,00 €. Desde 2028: 24.500,00 / 6 = 4.083,33 € al año. No es deducible en el IS (unidad 10).

**CLAVE**

Bielaluz no deteriora nada.

# El banco de diagnosis, ficha IM-05

| 01/03/2026 | 31/12/2026 | 29/10/2027 | 29/10/2027 | 29/10/2027 |
|---|---|---|---|---|
| **Alta** | **Cierre 2026** | **1.º Amortizar** | **2.º Vender** | **3.º Baja** |
| 6.500,00 €, 10 años: 650,00 € al año. | 10 meses: 541,67 €. | Enero a octubre: 650,00 × 10/12 = 541,67 € (n.º 113). | 4.900,00 € + IVA a Zoraida Quintanar. | Valor contable 5.416,66 €: pérdida de 516,66 € (671). |

**CLAVE**

Antes de vender, se amortiza hasta el día de la venta.

# Asiento n.º 114: la baja con pérdida

| DEBE | CUENTA | HABER |
|---|---|---|
| **5.929,00** | 572 Bancos c/c | |
| **1.083,34** | 2813 Amortización acumulada de maquinaria | |
| **516,66** | 671 Pérdidas procedentes del inmovilizado material | |
| | 213 Maquinaria | 6.500,00 |
| | 477 H. P., IVA repercutido | 1.029,00 |

29/10/2027 · Factura F2027-0112 · Sumas: 7.529,00 = 7.529,00. Con beneficio, la cuenta sería la 771.

**CLAVE**

Sale el coste (213) y su amortización acumulada (2813); la diferencia con el precio es el resultado.

# Amortización contable y máximo fiscal

LIS, art. 12.1.a): con el método de tablas se deduce hasta el coeficiente máximo; el exceso es un **ajuste positivo**.

| ELEMENTO | CONTABLE | MÁXIMO FISCAL | AJUSTE |
|---|---|---|---|
| **Nave, construcción** | 2 % | 3 % | No |
| **Fotovoltaica** | 5 % | 7 % | No |
| **Banco de diagnosis** | 10 % | 12 % | No |

Las empresas de reducida dimensión pueden duplicar el coeficiente en elementos nuevos (art. 103.1); Bielaluz no lo hace.

**CLAVE**

Si la cuota contable no pasa del máximo fiscal, no hay ajuste.

🙋 PREGUNTA PARA LA CLASE

# ¿Y si el banco de diagnosis (valor contable 5.416,66 €) se hubiera vendido por 5.600,00 € más IVA?

**A** Beneficio de 183,34 € en la 771

**B** Pérdida de 183,34 € en la 671

**C** Beneficio de 1.083,34 € en la 771

✔ 5.600,00 − 5.416,66 = 183,34 € de beneficio: 771 Beneficios procedentes del inmovilizado material, en el haber. El banco cobra 6.776,00 € (con IVA).

REPASO

# Ideas clave

- El precio de adquisición suma todo lo necesario para usar el bien: notaría, registro, AJD, transporte o instalación.
- El IVA deducible (472), la financiación y los gastos de uso, como el seguro, no forman parte del coste.
- El terreno se separa de la construcción y, normalmente, no se amortiza.
- El inmueble para obtener rentas es inversión inmobiliaria (220 y 221; 682 y 282) y va aparte en el balance.
- La amortización reparte la base amortizable (coste − residual) en la vida útil: lineal, dígitos, porcentaje constante o unidades.
- Deterioro: valor contable mayor que el importe recuperable; 691 a 291, y se revierte con la 791.
- Antes de vender, se amortiza hasta la venta; el resultado va a la 671 (pérdida) o a la 771 (beneficio).
- Si la amortización contable supera el máximo fiscal, el exceso es un ajuste positivo en el IS.



# ¡Ahora te toca a ti!

Repasa, practica y comprueba lo que has aprendido.

📝 **Resumen**

✅ **Test**

👆 **Interactivos**

Libro, presentaciones, resúmenes y tests gratis en **josesande.com**