

## ACTIVOS FIJOS DE NATURALEZA INMOBILIARIA

Tal como analizamos en un trabajo anterior, en el bloque patrimonial de los activos fijos (activos no corrientes), nos podemos encontrar las siguientes categorías:

- Activos fijos, o activos no corrientes, de naturaleza inmaterial. Inmovilizaciones intangibles, subgrupo 20. Activos fijos, de naturaleza inmaterial, afectos a la actividad empresarial o profesional: gastos de investigación, desarrollo, concesiones administrativas, propiedad industrial, fondo de comercio, derechos de traspaso y aplicaciones informáticas, son los más representativos.
- Activos fijos de naturaleza material. Inmovilizaciones materiales, subgrupo 21. Activos fijos, de naturaleza material, afectos a la actividad empresarial o profesional: terrenos y bienes naturales, construcciones, instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, otras instalaciones, equipos para proceso de información, elementos de transporte, son los más comúnmente presentes en todas las empresas.
- Inversiones inmobiliarias. Inmovilizaciones materiales, subgrupo 22. Activos fijos, de naturaleza material, no afectos a la actividad empresarial o profesional. Son a los que va destinado el presente trabajo: inversión en terrenos y bienes naturales e inversión en construcciones.
- Activos fijos, o inversiones de naturaleza financiera, a los que ya dedicamos un trabajo anterior.

Vamos a partir de un ejemplo, con el cual iremos haciendo modificaciones, con el fin de ilustrar las diferencias esenciales que hay entre los activos fijos materiales afectos y las inversiones inmobiliarias. Supongamos la compra de una nave industrial, en un determinado polígono, donde vamos a ejercer nuestra actividad principal de fabricación de botellas de plástico. La nave la hemos adquirido en 200.000 euros, de los que se asigna un 20% al valor del solar, y el resto, al valor de la construcción. La pagamos con la liquidez obtenida de un préstamo obtenido de la entidad Caixabank, de 250.000 euros de nominal, del que se ha descontado una comisión de apertura del 1%.

# ACTIVOS FIJOS DE NATURALEZA INMOBILIARIA

	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
Obtención de préstamo bancario y compra de solar y nave industrial para ejercer la actividad principal (afecta a la actividad).		
572.-Bancos, cuenta corriente	247.500	
626.-Servicios bancarios y similares	2.500	
170.-Deudas con entidades de crédito a largo plazo - CAIXABANK		250.000
210.-Terrenos y bienes naturales	40.000	
211.-Construcciones	160.000	
472.-H.P. Iva Soportado	42.000	
572.-Bancos, cuenta corriente		242.000

Empezamos con el ejercicio de nuestra actividad, y con los beneficios que hemos ido obteniendo, compramos la nave industrial contigua. De momento, no la necesitamos para nuestra actividad, sino que la compramos como una inversión. La compramos por el mismo precio que la actual, y utilizando otro préstamo bancario, en este caso, con la entidad BSCH.

	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
Obtención de préstamo bancario y compra de solar y nave industrial como inversión inmobiliaria (no afecta a la actividad).		
572.-Bancos, cuenta corriente	247.500	
626.-Servicios bancarios y similares	2.500	
170.-Deudas con entidades de crédito a largo plazo – BSCH		250.000
220.-Inversión en terrenos y bienes naturales	40.000	
221.-Inversión en construcciones	160.000	
472.-H.P. Iva Soportado	42.000	
572.-Bancos, cuenta corriente		242.000

Al poco tiempo de comprar la segunda nave, la alquilamos a otra empresa que va a montar un taller mecánico. El alquiler supone una renta mensual de 5.000 euros, los cuales están sujetos a retención por alquiler inmobiliario. Además, el arrendatario nos entrega una fianza de 2 mensualidades, que le devolveremos cuando cancelemos el contrato de arrendamiento (inicialmente, hemos previsto un contrato de 2 años de duración).

	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
Recepción de fianza y alquiler nave mantenida como inversión		
752.-Ingresos por arrendamientos		5.000
477.-H.P. Iva Repercutido		1.050
473.-H.P. Retenciones y pagos a cuenta	950	
440.-Deudores	5.100	
572.-Bancos, cuenta corriente	5.100	
440.-Deudores		5.100
572.-Bancos, cuenta corriente	10.000	
180.-Fianzas recibidas a largo plazo		10.000

# ACTIVOS FIJOS DE NATURALEZA INMOBILIARIA

Nuestra actividad sigue creciendo, y apenas dos años después de adquirir la segunda nave, la cual tenemos actualmente alquilada, nos vemos en la necesidad de rescindir dicho contrato de alquiler, aprovechando que va a vencer en breve, con el fin de utilizar dicha nave industrial para nuestra actividad de fabricación de botellas de plástico.

Devolución de la fianza por rescisión del contrato de arrendamiento y reclasificación del activo fijo (pasa de no afecto a afecto)	DEBE	HABER
572.-Bancos, cuenta corriente		10.000
180.-Fianzas recibidas a largo plazo	10.000	
220.-Inversión en terrenos y bienes naturales		40.000
221.-Inversión en construcciones		160.000
210.-Terrenos y bienes naturales	40.000	
211.-Construcciones	160.000	

Con este sencillo ejemplo, hemos visto las principales diferencias y matices, y también las similitudes, entre los activos fijos materiales afectos y los no afectos (inmobiliarios). A saber:

- Ambos son activos fijos de naturaleza corpórea o material. En ambos casos, hablamos de un solar y una nave industrial, pero con usos diferentes.
- La nave industrial adquirida en primer lugar, donde vamos a ejercer nuestra actividad, tiene la consideración de activo fijo afecto a la actividad. Esto quiere decir, que la finalidad principal de este activo fijo es la de trabajar para la actividad principal de la empresa, en este caso, la fabricación de botellas de plástico.
- Es, por tanto, un activo fijo afecto a la actividad, y todos los costes y gastos que genere (mantenimiento, reparaciones, seguros, impuestos, amortizaciones, etc...), serán gasto deducible de la actividad principal.
- La nave industrial adquirida en segundo lugar, la que vamos a destinar a inversión para alquilar, no tiene la consideración de activo fijo afecto a la actividad. Su objetivo no es el de prestar servicios a la actividad principal, sino otro bien distinto: es una inversión alternativa, que generará recursos por otra vía, en este caso, el alquiler.
- Por lo tanto, los gastos y costes que genere no serán gastos deducibles de la actividad principal. En su caso, serán gastos deducibles de la actividad de alquiler, mientras el activo tenga esta consideración de inversión inmobiliaria.
- Una vez que hemos rescindido el contrato de alquiler, la segunda nave pasa a ser activo fijo afecto a la actividad (la vamos a utilizar también para nuestra actividad principal), y por tanto, todos los costes y gastos que genere, serán gasto deducible a nivel fiscal.