

Facultad de Ciencias Económicas – Universidad de Buenos Aires
Instituto de Investigaciones Contables “Profesor Juan Alberto Arévalo”

NUEVAS PROPUESTAS CONTABLES PARA EL TIMESHARING

Carolina Bona Sánchez
Jerónimo Pérez Alemán

Dra. CAROLINA BONA SÁNCHEZ

- Doctora en Ciencias Económicas y Empresariales.
- Profesora asociada de la asignatura Contabilidad, en la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

Dr. JERÓNIMO PÉREZ ALEMÁN

- Doctor en Ciencias Económicas y Empresariales.
- Profesor asociado de la asignatura de Contabilidad, en la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

NUEVAS PROPUESTAS CONTABLES PARA EL TIMESHARING

SUMARIO

Palabras Clave

Resumen

1. Introducción

2. El tiempo compartido: Precisiones terminológicas y modalidades de configuración

3. La normalización contable española para el sector del timesharing

1. La normalización contable anglosajona para el timesharing

2. Bibliografía

PALABRAS CLAVE

CONTABILIDAD – TIMESHARING - NORMALIZACIÓN CONTABLE

KEYWORDS

ACCOUNTING - TIMESHARING INDUSTRY - ACCOUNTING REGULATION

RESUMEN

La ausencia de pronunciamientos contables que aborden, de forma detallada, la problemática que genera la realidad del *timesharing* ha derivado en la existencia de una gran diversidad de prácticas de reconocimiento contable. Este trabajo tiene como objetivo realizar un análisis crítico de la normativa contable aplicable al *timesharing*, realizando algunas reflexiones que permitan poner de manifiesto la necesidad de que los principales organismos normalizadores efectúen una consideración más detallada de la problemática que suscitan las diversas transacciones que se derivan de este negocio, contemplando cuidadosamente todos sus términos y condiciones.

ABSTRACT

The absence of more specific accounting guidelines for the timesharing industry has derived in the existence of a great diversity in accounting recognition practices. In this context, the present study analyzes the aforementioned situation as well as the new trends in accounting standardization in the timesharing industry. Based on the similarities and divergences between the different proposals, we carry out some reflections about the convenience of providing the timesharing industry with an own and deeper set of accounting guidelines.

1. INTRODUCCIÓN

La industria promotora del *timesharing* ha experimentado un crecimiento significativo desde sus orígenes. Así, junto al incremento en el volumen de facturación cabe resaltar un aumento significativo en el abanico de opciones para la configuración práctica de estos negocios. En un intento de dar adecuada respuesta a las necesidades de unos clientes cada vez más exigentes, el sector del *timesharing* ha venido utilizando diferentes estructuras que incluyen, entre otras, la comercialización de períodos fijos, flotantes¹, mixtos², intereses fraccionales³ y sistemas de puntos (*American Institute of Certified Public Accountants, AICPA, 2004*).

¹ Son esquemas en los que se especifica la temporada de disfrute pero no el período concreto.

² Son esquemas que combinan períodos fijos y flotantes.

³ Se corresponden con la venta de períodos inferiores al tradicional producto por semana (semanas partidas).

Frente a esta más que aparente complejidad, los pronunciamientos contables específicos relativos al negocio considerado han sido más bien escasos, tanto en el contexto español como en el ámbito anglosajón, todo ello a pesar de la importancia que el *timesharing* posee en los distintos países donde se ha desarrollado. Por ello no resulta extraño que recientemente se haya generado una preocupación en el seno de algunos organismos normalizadores, debido a la gran diversidad de prácticas de reconocimiento contable que se vienen observando en torno a las transacciones derivadas del *timesharing*. Como fruto de esta inquietud institucional, surge en 2004 el *Statement of Position (SOP 04-02) Accounting for Real Estate Timesharing Transactions* del AICPA, documento que ha sido considerado por el Financial Accounting Standard Board (FASB) para proponer, a través del *Statement of Financial Accounting Standards (SFAS) No. 152 Accounting for Real Estate Timesharing Transactions: An amendment of SFAS No 66 and No 67*, algunas enmiendas relativas a la aplicabilidad de ciertas disposiciones contenidas en los SFAS No 66 y 67 a las transacciones de *timesharing*.

En este contexto, el presente trabajo pretende llevar a cabo un análisis crítico de la normativa contable aplicable a la industria del *timesharing* en dos ámbitos en los que esta institución ha alcanzado un importante desarrollo (España y Norteamérica), realizando algunas reflexiones encaminadas a poner de manifiesto la necesidad de que los principales organismos normalizadores efectúen una consideración más detallada de la problemática que suscitan las diversas transacciones que se derivan del *timesharing*. Este análisis cobra especial relevancia si se tienen en cuenta las interrelaciones existentes entre el reconocimiento contable de las operaciones de *timesharing* y algunos proyectos que se encuentran actualmente en fase de discusión en el ámbito de los principales organismos contables, como son los relativos al reconocimiento de los ingresos (*Revenue Recognition*), los derechos de uso sobre activos (*Right to use assets*) o los de acuerdos de cesión que incluyen múltiples elementos (*Revenue Arrangements with Multiple Deliverables*).

En línea con este objetivo, hemos estructurado el trabajo en cinco bloques. Tras estas breves líneas introductorias, en el segundo apartado nos adentramos en la compleja realidad del *timesharing* en España tras la aprobación de la nueva normativa reguladora, la *Ley 42/1998, de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y otras normas tributarias*. En los dos epígrafes posteriores analizamos los principales pronunciamientos que tanto en el ámbito contable español como en el contexto anglosajón han abordado las operaciones propias del negocio considerado, concluyendo el trabajo con una serie de reflexiones finales.

2. EL TIEMPO COMPARTIDO: PRECISIONES TERMINOLÓGICAS Y MODALIDADES DE CONFIGURACIÓN

El fenómeno conocido en España con el término multipropiedad, asociado a los mercados de segunda vivienda, y más concretamente al sector turístico y vacacional, posibilita el disfrute de una unidad inmobiliaria con carácter temporal y cíclico por parte de diferentes sujetos. En línea con lo señalado por Matamoros (1994: 182) "la multipropiedad apareció en el mercado de las casas de vacaciones como respuesta a un doble fenómeno socioeconómico: el turismo masivo, que se concentra en los lugares de veraneo, y la disminución del tiempo que, por término medio, pasan los turistas en tales puntos".

Pero el término multipropiedad ha venido utilizándose en España desde una doble perspectiva. En sentido amplio denota un fenómeno global y multifacético que posibilita a un sujeto el acceso cíclico y temporal a una unidad inmobiliaria de destino turístico, generalmente unido al disfrute de un conjunto de servicios complementarios. En sentido estricto hace referencia a una única manifestación del fenómeno, como es aquella en la que el derecho de disfrute que conlleva la multipropiedad se concreta en la adquisición, por parte del consumidor, de una clase especial de propiedad inmobiliaria, enfatizándose de este modo el componente inmobiliario de la operación.

Ciertamente, el término multipropiedad se ha utilizado en España durante mucho tiempo para hacer referencia al fenómeno analizado. Ello no ha impedido que las diferencias lingüísticas de los países en los que se ha desarrollado hayan supuesto la inexistencia de una

acepción unívoca para hacer referencia al mismo. De esta manera, junto al término multipropiedad se han venido utilizando otros, como *timesharing* (tiempo compartido), club vacacional, derecho de habitación periódica o aprovechamiento por turno.

Junto a esta diversidad terminológica, la ausencia en España de una regulación específica para el *timesharing* durante gran parte de su reciente historia así como su carácter transfronterizo⁴ ha supuesto la utilización de ciertas estructuras importadas de países anglosajones, lo cual ha derivado, a su vez, en numerosas modalidades para la configuración práctica de este tipo de negocios, entre las que cabe destacar:

- Modalidades inmobiliarias: En ellas la sociedad promotora del proyecto de *timesharing* enajena la propiedad del inmueble fraccionada en el tiempo, convirtiéndose el adquirente en propietario de una unidad de aprovechamiento determinada espacio-temporalmente. De acuerdo con lo señalado por Downes (1998: 168), en estos casos “el consumidor adquiere una fracción temporal de una unidad inmobiliaria en concepto de multipropiedad o bien un derecho real limitado⁵”.
- Modalidades accionariales: El acceso al *timesharing* es consecuencia directa de la condición de accionista de la sociedad propietaria del inmueble, convirtiéndose la acción, de este modo, en el soporte documental del *timesharing*. Dentro de esta modalidad existen diversas variantes, dependiendo de la forma en la que se configure la operación y los sujetos que intervengan en la misma⁶.
- Modalidades asociativas: Aunque admiten diferentes formas de concreción práctica, la alternativa más frecuente en España es, siguiendo a Álvarez y Allendesalazar (1989: 29), aquella en la que el promotor impulsa, financia y constituye una o varias sociedades que van a ser las propietarias de los inmuebles. Tras la adquisición de los inmuebles, las acciones de la sociedad se depositan en un *trustee* al objeto de garantizar los derechos de ocupación. La empresa promotora promueve, al mismo tiempo, la constitución de un club, procediéndose a la emisión de unos certificados de miembro, condición que ostentan tanto las sociedades propietarias de los inmuebles como los adquirentes de los sucesivos intervalos de *timesharing*. La venta de los certificados de miembro del club los lleva a cabo la promotora, que es, además, quien elige al *trustee* o fideicomiso donde se van a depositar las acciones de la sociedad propietaria, así como la que se encarga de organizar las operaciones necesarias para la puesta en marcha de la operación.
- Modalidad hotelera: En este caso el *timesharing* no viene representado por una cuota alícuota o proporcional sobre la propiedad del inmueble ni por una acción o un certificado de miembro de un club, sino por un contrato privado suscrito entre promotor y adquirente. Bajo esta modalidad, generalmente existe una única empresa cuyo objeto social se concreta en la promoción, comercialización y/o explotación de inmuebles en régimen de *timesharing*. En este tipo de configuraciones la empresa promotora queda obligada a la prestación de los servicios de gestión y mantenimiento del proyecto lo cual, de otra parte, se adecua muy bien a la idea de una explotación turística.

Tal diversidad de modalidades ha estado rodeada generalmente por un clima de descrédito y desconfianza. En efecto, la publicidad engañosa y agresiva a la que con frecuencia han acudido los promotores de *timesharing* para impulsar la venta de su inventario, la redacción por parte del promotor de cláusulas contractuales ambiguas o abusivas que colocan al consumidor en una posición claramente desventajosa en la relación contractual, así

⁴ Debido a la dispersión geográfica de los diferentes sujetos intervinientes en la operación de *timesharing*.

⁵ Los derechos reales limitados son considerados como tales en el sentido de que no otorgan el poder pleno sobre un objeto como ocurre con el derecho de propiedad, o bien porque limitan o impiden el libre ejercicio de esa propiedad, aunque su titular pueda hacerlos valer frente a todos.

⁶ De este modo, podría ocurrir que el número de acciones en que se divide el capital social coincida con el número de intervalos constituidos sobre el inmueble, o incluso que el número de acciones emitidas fuese superior al de intervalos, los cuales van a ser comercializados de tal forma que el promotor retendrá la mayoría de las acciones y pondrá a la venta el resto, es decir, se comercializarán aquellas acciones que llevan aparejadas el uso y disfrute.

⁷ Figura procedente del mundo anglosajón que aparece de modo recurrente en determinadas modalidades de configuración del *timesharing*. A través de ella se pretende dotar de seguridad a la operación, garantizando los derechos de ocupación de los adquirentes mediante la protección del patrimonio social afecto a dicha finalidad.

como las elusiones fiscales propiciadas por el carácter transfronterizo del fenómeno, han sido algunos de los principales determinantes de esta situación.

Este contexto condujo a la aprobación en Europa de la Directiva 94/47/CE, de 26 de octubre, sobre protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de *timesharing*, aprobada con el objetivo de crear una base mínima de normas comunes que garantice el buen funcionamiento del mercado interior y garantizar, con ello, la protección de los adquirentes⁸.

La transposición de la Directiva comunitaria al ordenamiento jurídico español se efectúa fuera de plazo mediante la *Ley 42/1998 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y otras normas tributarias* (LAT). Este texto normativo no se limita a una simple transposición de la Directiva comunitaria (aspecto éste ampliamente criticado por algunos sectores profesionales españoles del *timesharing*), sino que su contenido va mucho más allá, dotando al fenómeno de una auténtica regulación sustantiva que limita las opciones prácticas para su configuración a una única modalidad que admite, a su vez, dos variantes. Debido a su incidencia directa en el ámbito contable nos ocupamos brevemente de ellas.

La modalidad prevista por la LAT es el denominado régimen de aprovechamiento por turno, que necesariamente debe ser constituido por el propietario registral del inmueble⁹ y admite una doble variante: bien su consideración como un nuevo derecho real¹⁰ de aprovechamiento por turno, o bien como un arrendamiento por temporada con la totalidad o parte de las rentas pagadas por anticipado, siendo ambos susceptibles de inscripción en un registro público¹¹.

A pesar de que de lo antedicho parece desprenderse la idea de que tras la entrada en vigor de la LAT cualquier aproximación a la problemática contable de estos negocios en España se debe efectuar considerando únicamente las dos vertientes del fenómeno recogidas en el texto normativo, lo cierto es que tal afirmación debería ser convenientemente matizada. A este respecto señala González-Meneses (1999: 2696) que la nueva ley sólo se aplicará íntegramente a las promociones que se inicien a partir de su entrada en vigor, por lo que se permite la permanencia de los regímenes preexistentes y, consecuentemente, la coexistencia en el mercado español de modalidades de configuración anteriores (como son, por ejemplo, las estrictamente multipropietarias y las asociativas) con las de nueva creación. Así pues, este hecho obliga a adoptar una visión más amplia que contemple todas aquellas fórmulas que han tenido, y tienen, un mayor calado en España.

3. LA NORMALIZACIÓN CONTABLE ESPAÑOLA PARA EL SECTOR DEL TIMESHARING

Las referencias al *timesharing* en el ámbito contable español son francamente escasas, limitándose a unas breves consideraciones, algunas de ellas a modo de simple apunte o recomendación, en la Adaptación del Plan General de Contabilidad de 1990 (PGC90) a las Empresas Inmobiliarias (Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas; ICAC, 1994), las cuales, además, son anteriores a la promulgación de la regulación actual para el sector del tiempo compartido (LAT).

Más concretamente, la Adaptación del PGC90 a las Empresas Inmobiliarias (ICAC, 1994), recoge en el grupo de existencias las cuentas *Edificios adquiridos para venta en multipropiedad*, *Edificios en construcción para venta en multipropiedad*, y *Edificios construidos*

⁸ La Directiva no plantea debate alguno sobre la admisibilidad de determinados contratos de utilización de uno o más inmuebles en régimen de *timesharing*, ni tampoco consideraciones acerca de la naturaleza jurídica de este tipo de acuerdos, centrándose únicamente en aspectos relativos a la adecuada satisfacción de las necesidades informativas de los consumidores al objeto de incrementar la transparencia en los mercados.

⁹ A este respecto, debe señalarse que en la LAT se identifican las figuras del propietario y las del promotor.

¹⁰ Los derechos reales limitados surgen al producirse la cesión o transmisión a terceros de alguna de las facultades integrantes del derecho de propiedad. Más concretamente, en el caso que nos ocupa, dicha facultad es precisamente la de uso y disfrute.

¹¹ De acuerdo con lo establecido en la propia norma, la razón fundamental por la que se optó por esta manifestación del negocio del *timesharing* viene determinada por el hecho de que bajo este sistema siempre hay un sujeto – promotor/propietario- al que hacer responsable del buen funcionamiento del régimen constituido, a pesar de que todas las unidades de aprovechamiento se enajenen.

para venta en multipropiedad. Igualmente, tanto en el grupo Compras y gastos como en el grupo Ventas e ingresos aparecen las cuentas *Edificios adquiridos para venta en multipropiedad* y *Edificios para venta en mutipropiedad*.

De otra parte, las normas de valoración contenidas en la referida adaptación contienen criterios específicos para la determinación del coste del turno vendido en el caso de edificios adquiridos o construidos para venta en multipropiedad. Así, se establece que a los efectos de proceder a la valoración de las existencias finales, y por lo tanto en relación con el cálculo del coste de los edificios vendidos, se imputa el coste del edificio a las unidades o turnos fijos de aprovechamiento mínimos. Al realizar la imputación se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Que existen días del año que por estar reservados a reparaciones y mantenimiento no pueden ser configurados como turnos de aprovechamiento.
- Que algunas viviendas concretas no son vendidas en turnos fijos de aprovechamiento, sino que quedan reservadas para alojar a los propietarios o usuarios que no pueden ocupar su vivienda en el turno a que tengan derecho, por averías u otra causa.
- Puesto que la demanda y el valor comercial de los turnos fijos de aprovechamiento dependen de su situación en el calendario, en aplicación del principio de prudencia el coste imputado a los turnos de aprovechamiento de una vivienda o apartamento se distribuye en proporción al valor inicial de venta de cada una.

De la consideración detallada de las diferentes modalidades de configuración a las que hemos aludido en el apartado precedente, se desprende que mientras en algunas de ellas el promotor transmite la propiedad de los inmuebles destinados al *timesharing* de forma sucesiva a medida que se enajenan las unidades de aprovechamiento o turnos (modalidades inmobiliarias o traslativas de la propiedad), en el resto de opciones se ceden a favor del adquirente meros derechos de uso y disfrute sobre inmuebles vacacionales, reteniendo el promotor la propiedad sobre los inmuebles objeto de *timesharing*. Ello implica que el tratamiento propuesto por el ICAC al que nos hemos referido en este apartado resulta de aplicación únicamente a las modalidades traslativas de la propiedad, no siendo aplicable al resto de modalidades de configuración del *timesharing* en las que no se produce dicha transmisión.

No obstante lo anterior, la citada adaptación del PGC90 culmina sus referencias al sector con una recomendación que pudiera resultar de aplicación a determinadas modalidades de configuración del *timesharing* en las que no se produce la transmisión de la propiedad de los inmuebles. Más concretamente, se señala que en la realización de la adaptación sectorial, se consideró la posibilidad de incluir los criterios relativos a la contabilización de las “comunidades temporales de aprovechamiento por turnos, con o sin carácter real, [operaciones en las que] la propiedad de un edificio se grava con derechos de aprovechamiento sobre apartamentos o viviendas por un tiempo determinado”. Para esta modalidad se establece que los inmuebles afectados deberían contabilizarse en el inmovilizado, mientras que los ingresos obtenidos por la transmisión de estos derechos podrían considerarse como *Ingresos a distribuir en vanos ejercicios*, que se imputarían a resultados a lo largo del plazo de vida de la correspondiente comunidad. No obstante, tales criterios no fueron incluidos finalmente en las normas de adaptación sectorial por referirse a un tipo de operaciones que no poseían en ese momento una regulación específica.

Teniendo en cuenta lo anterior, puede concluirse que el tratamiento contable de las transacciones propias del *timesharing* ha tenido un carácter claramente residual en el contexto contable español, por cuanto las únicas referencias al mismo se incluyen en una norma no concebida expresamente para este tipo de operaciones. A pesar de ello, parece clara la diferenciación que realiza el ICAC entre aquellas modalidades en las que el promotor transmite la propiedad del inmueble destinado al *timesharing* (modalidades traslativas) y aquellas otras en las que lo que se cede a los adquirentes no es más que un derecho de uso y disfrute sobre un inmueble vacacional. Aún así, aunque la referencia que realiza la adaptación sectorial a las comunidades temporales de aprovechamiento por turno podría resultar de aplicación a alguna de las modalidades de *timesharing* en las que no se trasmite al consumidor final la propiedad sobre los inmuebles, como podría ser la hotelera, no se efectúa ninguna mención expresa a

otras configuraciones incluidas dentro de esta categoría, como las accionariales o asociativas, todo ello a pesar de la amplia acogida que las mismas han adquirido en España.

Además, con relación al nuevo derecho real creado por la LAT, la normativa contable española no ha efectuado un pronunciamiento expreso. A este respecto, señalan Sánchez y García (2000) que bajo la concepción jurídica tradicional de la propiedad utilizada en el PGC90 no existe transmisión de la propiedad por lo que la operación de cesión de intervalos de *timesharing* bajo esta nueva modalidad no puede considerarse una entrega de bienes. Sin embargo, los propios autores reconocen, posteriormente, que de acuerdo con otra concepción más moderna de la propiedad, la operación podría ser considerada como una entrega de bienes, debido a que la constitución de un derecho real limitado desmembra el dominio, al separar una de sus facultades, la cual es transferida a otra persona transformándose en derecho real autónomo.

De cuanto antecede se desprende la idea de que la normativa contable española no ha abordado con la profundidad requerida las transacciones derivadas del *timesharing*, a pesar del amplio desarrollo que esta industria ha adquirido, circunstancia que no resulta extraña si tenemos en cuenta que la consideración de este tipo de operaciones exige un desarrollo mucho más detallado del que puede contener una adaptación sectorial que ha sido concebida para otro tipo diferente de promoción inmobiliaria.

4. LA NORMALIZACIÓN CONTABLE ANGLOSAJONA PARA EL TIMESHARING

Al igual que en otros contextos como el español, las referencias expresas al *timesharing* en el ámbito contable anglosajón han sido durante gran parte de su historia más bien escasas, limitándose, hasta fechas recientes, a unos breves comentarios en el SFAS 66 *Accounting for Sales of Real Estate* (FASB; 1982a) y en el SFAS 67 *Accounting for Costs and Rental Operations of Real Estate Projects* (FASB, 1982b).

El SFAS 66, destinado al reconocimiento del ingreso en las ventas inmobiliarias, admitía desde su aprobación la aplicabilidad de su contenido a las transacciones derivadas del *timesharing*. Por su parte, el SFAS 67 *Accounting for Costs and Rental Operations of Real Estate Projects* contiene criterios para el reconocimiento de diversos costes relacionados con la actividad de promoción inmobiliaria, tales como los de adquisición, construcción o venta, así como los relacionados con el arrendamiento de unidades inmobiliarias.

En los años posteriores a la aprobación del SFAS 66 y el SFAS 67, los cambios en los métodos usados por la industria del *timesharing* para ofrecer sus productos han derivado en la existencia de una gran diversidad de prácticas contables en el sector. Estas diferencias son especialmente acusadas en aspectos tales como el reconocimiento del ingreso, la estimación de las pérdidas de créditos o el tratamiento de los costes de venta. Como respuesta a ello, el Accounting Standards Executive Committee (AcSEC) del AICPA propone el Statement of Position (SOP 04-02)¹² denominado *Accounting for Real Estate Timesharing Transactions*. Este documento aborda de forma detallada la contabilidad de las transacciones de *timesharing*, marcando un punto de inflexión en la tendencia observada en cuanto a la ausencia de guías o criterios contables para este negocio. A finales de 2004 el FASB aprueba el SFAS No. 152 *Accounting for Real Estate Time-Sharing Transactions: An amendment of SFAS No. 66 and 67*, a través del cual se acomoda el contenido del SFAS 66 y 67 a los establecido en el SOP 04-02.

El SFAS 152 efectúa una remisión expresa al SOP 04-02 como guía adicional para la contabilidad de las transacciones del *timesharing* sin modificar el modelo previsto en el SFAS 66 para las ventas inmobiliarias distintas a las de terrenos al por menor. De esta manera, el SFAS 152 ratifica la aplicación del SFAS 66 para el sector del *timesharing*, ilustrando su aplicación al contexto de las operaciones propias de este negocio.

¹² La AcSEC elaboró un primer SOP que fue posteriormente modificado por dicho comité a propuesta del FASB. Más concretamente, el FASB rechazó en enero de 2004 el SOP originariamente elaborado por la AICPA, instando al desarrollo de un nuevo documento sobre la contabilidad de las transacciones del *timesharing* que no modificase el tratamiento contable del ingreso en este tipo de operaciones, debido a las posibles interferencias con el proyecto más amplio que está actualmente en fase de discusión en el seno del FASB sobre las cuestiones que suscita el reconocimiento del ingreso. Fruto de esta propuesta de modificación surge el SOP 04-02.

Junto a lo anterior, el SFAS 152 incluye una modificación del SFAS 67, al objeto de que sean considerados como incidentales los ingresos y gastos derivados de las operaciones que realice el promotor con el inventario de *timesharing* que no haya logrado vender durante el período de promoción y venta (p.e.: programas de arrendamiento o minivacaciones¹³). Asimismo señala, además, que los criterios que contiene relativos al reconocimiento de los costes incurridos para la comercialización de proyectos inmobiliarios no resultan de aplicación al ámbito de las operaciones de *timesharing*.

De modo más detallado, los párrafos siguientes analizan algunas de las propuestas más destacadas contenidas en el SOP 04-02, habida cuenta las futuras repercusiones que de ellas podrían derivarse para la industria del *timesharing*. Posteriormente, efectuaremos algunas consideraciones críticas acerca de las mismas.

- Reconocimiento del ingreso Sin duda esta ha sido una de las áreas más controvertidas en el ámbito del reconocimiento contable de las operaciones de *timesharing*, no sólo por la gran diversidad de prácticas que vienen apreciándose, sino también por el hecho de que en el momento de la realización del presente trabajo los principales organismos normalizadores de la contabilidad vienen discutiendo en proyectos más amplios las cuestiones que suscita el reconocimiento del ingreso. Así pues, no resulta extraño que el FASB haya recomendado a la AcSEC la exclusión, en una primera versión del SOP, de los modelos alternativos para el reconocimiento del ingreso en la industria del *timesharing*, por lo que los mismos nos están recogidos en el documento finalmente aprobado (SOP 04-02).

De la lectura detallada de este último documento se extrae una primera conclusión de carácter global, como es la existencia de dos tratamientos contables alternativos para las cesiones de intereses de *timesharing*. De una parte, su consideración como venta, y de otra, su calificación como arrendamiento operativo; en función de cuál sea la modalidad de configuración elegida por el promotor para la comercialización de los turnos de aprovechamiento.

El SOP 04-02 propone, en línea con lo establecido en el SFAS 66, diferentes métodos para el reconocimiento contable del ingreso¹⁴, contemplando situaciones en las que debe procederse a su reconocimiento inmediato y otras en las que dicho reconocimiento debe diferirse en el tiempo. Además, para este último caso, y dependiendo de cuál sea la causa del diferimiento, se proponen diferentes alternativas de reconocimiento.

Como norma general, el SFAS 66 establece que el beneficio derivado de la enajenación de inmuebles será reconocido en su totalidad en el momento de la venta (método del devengo) siempre y cuando concurren las dos circunstancias siguientes:

- el beneficio sea determinable, esto es, que la cobrabilidad del precio de venta esté razonablemente asegurada o la cantidad que no vaya a ser cobrada pueda ser estimada, y que
- el proceso de obtención de la ganancia se haya completado, de tal modo que el vendedor no esté obligado a desarrollar actividades significativas después de la venta para obtener el beneficio derivado de la misma.

En caso de que alguna de las condiciones anteriores no se cumpla, el reconocimiento de todo o una parte del beneficio derivado de la venta debería diferirse. Asimismo, se establece que la cobrabilidad del precio de venta se demuestra por el compromiso del comprador de efectuar el pago, lo cual se apoya en pagos sustanciales iniciales y posteriores realizados por éste que le otorgan tal interés en la propiedad que el riesgo de la pérdida que pudiera sufrir por incumplimiento del resto de pagos le motivan a satisfacer su deuda pendiente con el vendedor.

¹³ En este contexto surgen los programas de arrendamiento o minivacaciones que son programas de marketing bajo los cuales el promotor de un proyecto de tiempo compartido ofrece a cambio de una determinada cuota una estancia corta en el complejo explotado en régimen de tiempo compartido. La cuota satisfecha por el cliente que acude al complejo es generalmente subvencionada por el promotor a cambio de la asistencia de aquél a una presentación de venta. El programa suele incluir además del alojamiento, otro tipo de actividades de ocio y entretenimiento.

¹⁴ El reconocimiento del ingreso debe atender a cada fase, ya que si bien es cierto que un proyecto de *timesharing* puede estar compuesto de una única etapa, también podría ocurrir que sean varias las fases implicadas en un mismo proyecto.

Junto al método del devengo, que posibilita el reconocimiento inmediato del ingreso en el momento de la venta, el SFAS 66 recoge otras alternativas, que se concretan en el método del depósito, el método de las ventas a plazos, el método de recuperación del coste y el método del beneficio reducido. Tales métodos, a los que nos referimos brevemente a continuación, son aplicables a determinados supuestos en los que no se cumplen las condiciones anteriormente citadas para su reconocimiento inmediato del ingreso.

En el caso de que la operación de venta no se haya consumado¹⁵ resultará de aplicación el método del depósito, en virtud del cual cualquier cuantía percibida por el promotor será tratada como un depósito que figurará en el pasivo del balance de la empresa vendedora. Por su parte, si los pagos iniciales y posteriores del comprador no son suficientes para demostrar la cobrabilidad del precio de venta, se aplicará el método de las ventas a plazos, en función del cual una parte de la cantidad percibida por el comprador se considera recuperación del coste y la otra es destinada al reconocimiento del beneficio¹⁶. Asimismo, en el caso de que el crédito derivado de la venta inmobiliaria esté sujeto a subordinación futura se aplicará el método de recuperación del coste, a través del cual los cobros percibidos del comprador se aplican en primer lugar a la recuperación del coste del inmueble, y sólo se registran beneficios una vez recuperado éste en su totalidad. Finalmente, en aquellos casos de implicación continuada del vendedor sin que se produzca una transferencia de los riesgos y recompensas sustanciales inherentes a la propiedad de los inmuebles al comprador, el ingreso deberá ser reconocido por diferentes métodos en función de la naturaleza y el grado de implicación continuada del vendedor (método del beneficio reducido, contabilización de la operación como un acuerdo de financiación, como un arrendamiento, como un acuerdo de reparto de beneficios, etc.).

Por su parte, las ventas de inmuebles antes de finalizar la construcción son consideradas por el SFAS 66 como uno de los supuestos en los que se mantiene algún compromiso con la propiedad y no se transfieren, por tanto, todos los riesgos y beneficios de la misma. Así, en el caso de las ventas de unidades individuales de proyectos de condominios (ya sea un edificio, un grupo de edificios o un proyecto completo), o de intereses de tiempo compartido (*timesharing*), el beneficio de la venta de unidades individuales o intereses será reconocido por el método del porcentaje de realización¹⁷ si se cumplen todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- La construcción ha superado la etapa preliminar, es decir, ya se han realizado los trabajos de ingeniería y diseño, se ha contratado la ejecución y firmado el contrato de construcción y se ha preparado y despejado el terreno, se ha realizado la excavación y terminado la cimentación del edificio.
- El comprador está comprometido hasta el punto de no poder obtener el reembolso de los pagos efectuados excepto por el incumplimiento del vendedor de no entrega del inmueble.
- Ya se han vendido unidades suficientes para asegurar que la totalidad del inmueble no será utilizado para el arrendamiento.
- Los precios de venta son cobrables.
- El importe total de las ventas y los costes pueden ser estimados razonablemente.

Si alguno de los requisitos anteriores no se cumplen, los ingresos serán contabilizados como depósitos hasta que los mismos se cumplan.

- Coste de los turnos de aprovechamiento
El coste de los intervalos de *timesharing* en aquellos casos en los que resulten de aplicación el método de devengo, el método del porcentaje de terminación, el método de

¹⁵ A pesar de ello, en los casos en que exista un largo período de construcción (condominios, centros comerciales, edificios de oficinas, apartamentos, etc.), los ingresos por venta y el resultado correspondiente debe ser reconocido durante el proceso de construcción en base al método del porcentaje de realización, tal como podremos constatar en este mismo apartado.

¹⁶ El SFAS 66 detalla la forma en que se determina el porcentaje que se debe considerar como recuperación del coste (y, por diferencia, el porcentaje que se destina al reconocimiento de beneficio). Más concretamente, dicho porcentaje se calcula a partir del tanto por ciento que representan los costes totales estimados sobre las ventas totales estimadas, aplicándose el mismo a los pagos obtenidos.

¹⁷ En términos generales, el reconocimiento del ingreso en función del grado de realización de una transacción (en nuestro caso en función de las ventas realizadas) se denomina habitualmente método del porcentaje de realización.

las ventas a plazos, el método de recuperación del coste o el método del beneficio reducido, deberá calcularse, tal como recoge el SOP 04-02, de acuerdo con el método del valor relativo de ventas. Este método, que se deberá aplicar de forma separada para cada fase de un proyecto, es utilizado para asignar los costes incurridos a los turnos de aprovechamiento y para determinar, asimismo, el coste de los intervalos vendidos. Más concretamente, el coste de venta del inventario es calculado como un porcentaje¹⁸ de las ventas netas utilizando la ratio de los costes totales estimados (incluyendo los pendientes para la terminación del proyecto) entre los ingresos totales estimados.

Incentivos de venta.

En la industria del *timesharing* son frecuentes los incentivos de venta. En línea con lo establecido por Sánchez y Diéguez (2000: 269), a toda campaña de promoción suele acompañar la entrega de regalos y obsequios a los consumidores por el simple hecho de acudir a una reunión informativa. Además, la propia oferta que realiza el comercial o vendedor en las sesiones informativas incluye, normalmente, especiales descuentos y ofertas, en el caso de que lleguen a contratar en el curso de la referida sesión. Asimismo, para impulsar a un potencial adquirente que ha acudido a una presentación a la adquisición de un intervalo, el promotor suele ofrecer a la firma del contrato incentivos adicionales, que generalmente se concretan en rebajas totales o parciales durante los primeros años de vida de la operación (tanto de la cuota de mantenimiento que el adquirente debe satisfacer a la sociedad de servicios como su adhesión gratuita a una red internacional de intercambio).

Desde una perspectiva contable, es importante contemplar cuidadosamente todos los términos y condiciones del acuerdo, al objeto de establecer el tratamiento contable más apropiado, ya que la forma en la que se estructura la operación puede diferir de su auténtico fondo y sustancia económica. A este respecto, bajo la apariencia de una transacción de venta de un intervalo de *timesharing* podrían estar proporcionándose múltiples prestaciones que deberían ser consideradas de forma separada¹⁹.

Operaciones con el inventario retenido por el promotor durante la fase de promoción y venta

En la industria de *timesharing* resulta frecuente que el promotor lleve a cabo programas de arrendamiento durante la fase de promoción y venta con el inventario que todavía no ha logrado vender. Si las operaciones de cesión de uso tienen lugar en otro período diferente deberían contabilizarse de acuerdo con las normas establecidas para la contabilidad de los arrendamientos²⁰, debiendo reconocerse la pérdida de valor de los inmuebles afectados. Por el contrario, los ingresos y los costes derivados de los programas de arrendamiento llevados a cabo por el promotor en el período anteriormente descrito (programas de muestra²¹ o de minivacaciones), deberían ser considerados como incidentales, de tal modo que el exceso de ingresos sobre costes²² debería ser reconocido como una reducción de los costes de inventario en la aplicación del método del valor relativo de ventas citado en párrafos precedentes, mientras que los inmuebles deberían ser contabilizados como existencias, habida cuenta que el cambio de funcionalidad (de venta a arrendamiento) es temporal.

Estructuras especiales tales como entidades de propósito especial, sistemas de puntos, clubes de vacaciones y estructuras asimiladas

Con relación al tratamiento contable de estructuras de *timesharing* más complejas, tales como las sociedades instrumentales, los sistemas de puntos o los clubes de vacaciones, el SOP 04-02 propone un reconocimiento contable con los mismos principios y criterios

¹⁸ Al menos trimestralmente debe revisarse la estimación, si existieran cambios estos deberían ser contabilizados siguiendo una base retrospectiva, usando un ajuste en el período corriente.

¹⁹ Todo ello se relaciona con el reconocimiento del ingreso para las transacciones que incluyen múltiples elementos. Esta cuestión está siendo actualmente objeto de discusión en el seno de algunos organismos normalizadores, bajo el proyecto "Revenue Arrangements with multiple deliverables" (FASB; 2003).

²⁰ Además, el promotor de *timesharing* debería evaluar en cada período si las unidades previamente consideradas como disponibles para la venta siguen caracterizándose como tales.

²¹ Programas de marketing en los que el promotor ofrece al potencial comprador una estancia a un precio reducido que además puede aplicarse como parte del precio del intervalo de *timesharing* si la estancia resulta en una venta.

²² El coste de este tipo de operaciones incluye las subvenciones o ayudas del promotor, los costes de mantenimiento y los relacionados con los inventarios mantenidos para la venta.

establecidos para las estructuras más simples, remitiendo a los criterios del SFAS 66 siempre que el interés de *timesharing* haya sido vendido al consumidor final. En cuanto al balance de situación, una sociedad de propósito especial debe ser considerada como una entidad carente de sustancia económica, establecida únicamente al objeto de facilitar las ventas (es una estructura legal requerida para vender *timesharing* a clientes no residentes). De esta manera, la entidad de propósito especial no tiene activos diferentes a los intervalos, ni tampoco otros pasivos, por lo que en términos generales se propone que se contabilicen como existencias de la empresa promotora los intervalos de *timesharing* cedidos a la entidad de propósito especial que todavía no hayan sido vendidos al consumidor final.

Asociaciones de propietarios

Los proyectos de *timesharing* conllevan generalmente costes operativos importantes, tales como los impuestos que gravan la propiedad, los derivados de reparaciones y mantenimiento o los atribuibles al sistema de reservas. Aunque los adquirentes de los intervalos son responsables del pago de tales costes, la existencia de un número elevado de titulares para un mismo proyecto de *timesharing* lleva al promotor a constituir, en numerosas ocasiones, una comunidad de propietarios encargada de gestionar de forma centralizada dichas operaciones. Los titulares de intervalos deben satisfacer una cuota periódica a la asociación para financiar sus actividades. Las actividades de la asociación están gobernadas por sus estatutos y por un consejo de administración. Dado que el promotor de *timesharing* es el titular de la mayoría de los intervalos al comienzo de la fase de promoción y venta, es él quien nombra a los miembros del consejo de administración.

Además, resulta frecuente que la asociación de propietarios alquile un gestor especializado para llevar a cabo estas funciones, tarea que suele recaer en el propio promotor o una empresa vinculada con él. Considerando que la fase de promoción y venta de un proyecto de *timesharing* suele ser larga, las cantidades satisfechas por los adquirentes durante los primeros años no son suficientes para apoyar las obligaciones financieras de la asociación de propietarios. Es por ello que, generalmente, un promotor de *timesharing*, proporciona apoyo financiero durante esta etapa inicial; una vez terminado este período inicial, el promotor deberá continuar pagando a la asociación de propietarios las cuotas de mantenimiento relacionadas con los intervalos que no haya logrado enajenar o que, por diferentes motivos, haya decidido retener.

Desde una perspectiva contable, los pagos de las cuotas de mantenimiento por parte del promotor, excepto las que provienen de operaciones incidentales durante los períodos en los que se está procurando la venta de los intervalos, deberán ser reconocidas como gasto a medida que se producen.

Además de lo anterior, un promotor de *timesharing* que ha firmado un contrato de gestión con una asociación de propietarios tiene derecho, de acuerdo con lo establecido en el propio contrato, a un canon de gestión que deberá ser reconocido como ingreso sólo si realmente es una ganancia y se ha cobrado o es cobrable. Si el promotor está subvencionando las operaciones de la asociación, hasta el punto de que recibe de ella un canon de gestión por los intervalos que retiene, debería, según lo establecido en el SOP 04-02, compensar el ingreso derivado del canon de gestión con el gasto asociado a las cantidades entregadas.

- Implicación continuada del promotor

Especial interés reviste el análisis de los supuestos de implicación continuada por parte del promotor, debido a la importancia que podrían adquirir en el reconocimiento de la cesión de intereses de *timesharing*. De hecho, afectan a la existencia o no de una transferencia sustancial de los riesgos y recompensas de la propiedad sobre los inmuebles, lo cual incide, a su vez, de forma directa en la contabilización de la operación. Por esta razón el SOP 04-02 describe todo un conjunto de escenarios de implicación continuada previstos en el SFAS 66, discutiendo su posible aplicación al contexto de las operaciones de *timesharing*.

A título ilustrativo, hacemos referencia, en primer término, a los supuestos en los que un promotor de *timesharing*, o una entidad relacionada con él, proporciona servicios de

mantenimiento a una tercera parte (como por ejemplo una asociación de propietarios) a cambio de una cuota. Pero en este tipo de implicación continuada del promotor se debe tener en cuenta que el contrato de mantenimiento, pactado normalmente por un período de tres a diez años, suele contener varias cláusulas de cancelación que permiten tanto al gestor como a la asociación de propietarios cancelarlo bajo ciertas condiciones, razón por la que las ventas de intereses de *timesharing* debe reconocerse contablemente como una venta (transmisión de la propiedad) y no como una cesión de uso.

Otro supuesto, que supone una contabilización contraria a la citada en el párrafo anterior, sería el que exponemos a continuación. Ya hemos comentado que en los años iniciales de la comercialización de una promoción en régimen de *timesharing* el promotor suele prestar apoyo financiero a la asociación de propietarios. Teniendo en cuenta esta circunstancia, el SOP 04-02 establece que parece lógico pensar que si el apoyo financiero del promotor continúa más allá del período inicial, podría suponerse la existencia de una vinculación continuada del promotor y, en consecuencia, concluir que en la cesión de intereses de *timesharing* no se han transferido los riesgos y recompensas sustanciales inherentes a la propiedad de los inmuebles, por lo que, a su vez, debería contabilizarse la operación como una cesión de uso y no como una transmisión de la propiedad.

De sumo interés resultan las menciones que efectúa el SOP 04-02 sobre la posibilidad de que existan casos de implicación continuada del promotor utilizando criterios que no atienden a criterios legales, sino a otras circunstancias diferentes como son la reputación del promotor, las relaciones entre empresas o motivos crediticios. En tales contextos, el promotor debería determinar qué tipo de implicación continuada existe y reconocer contablemente la operación atendiendo a tal implicación.

En función de lo comentado hasta el momento en este apartado, dedicado a la normativa contable anglosajona para el *timesharing*, no cabe duda de que ha sido en Norteamérica donde se ha prestado una mayor atención a este tipo de operaciones, si bien se trata de una preocupación muy reciente.

Entre las peculiaridades contables de este negocio, se encuentra el reconocimiento del resultado, que presenta una casuística particular derivada tanto del cálculo del coste del turno vendido como del reconocimiento del ingreso en aquellas situaciones en las que surgen dudas acerca de la cobrabilidad de los saldos pendientes o en los casos en que la transmisión de los turnos se produce con anterioridad a la finalización de la construcción del proyecto de *timesharing* (aunque siempre después de la autorización legal al inicio de la fase de comercialización y venta).

Otra peculiaridad contable del *timesharing* se refiere al desarrollo, por parte del promotor, de los denominados programas de éxito o minivacaciones llevados a cabo durante la fase de promoción y venta del proyecto, habida cuenta el cambio de funcionalidad temporal o transitoria que tales programas suponen para el inmueble susceptible de venta por turnos.

Igualmente, los incentivos de venta proporcionados por el promotor exigen un análisis detallado de las circunstancias bajo las cuales se ofertan los turnos, ya que bajo la apariencia de una única transacción (venta de intervalos de *timesharing*) pueden estar proporcionándose al consumidor final otro tipo de prestaciones que desde una perspectiva contable deberían ser tratadas de modo separado.

Finalmente, especial interés revisten los supuestos de implicación continuada del promotor al proyecto de *timesharing*, por cuanto afectan a la existencia o no de una transferencia sustancial de los riesgos y recompensas de la propiedad sobre los inmuebles, lo cual incide de forma directa, a su vez, a la contabilización de la operación.

De lo antedicho se desprende que existe, en países como España, una apremiante necesidad de profundizar en la problemática contable de las transacciones que se derivan del negocio del *timesharing*, al objeto de conseguir una homogeneización de las prácticas de reconocimiento contable para esta industria que facilite una mejor interpretación y más fácil comparación de la información contable suministrada. Si bien somos conscientes de que, en ocasiones, las propuestas contenidas en el SOP 04-2 serían difícilmente trasladables a otros

contextos como el español en los que el sistema contable responde a condicionantes bien distintos, lo cierto es que, a nuestro juicio, sus planteamientos (más que sus conclusiones finales) podrían constituir un interesante punto de partida para el inicio del debate sobre las cuestiones que desde una perspectiva contable suscitan este tipo de negocios.

CONSIDERACIONES FINALES

A pesar de la complejidad de las operaciones asociadas al *timesharing*, los pronunciamientos contables que han abordado la realidad económica del sector han sido más bien escasos hasta fechas recientes. Más concretamente, en el caso español existen tan solo unas breves menciones (algunas de ellas a modo de simple recomendación) en la Adaptación del Plan General de Contabilidad al sector de las empresas inmobiliarias. Por su parte, en Norteamérica se incorporaba, hasta 2004, un conjunto de referencias al *timesharing* en los SFAS No. 66 y No. 67, si bien la atención a este sector por parte de los contables mejora sustancialmente en este ámbito geográfico a partir de la aparición del SOP 04-02 del AICPA, *Accounting for Real Estate Time-Sharing Transaction*, y el correspondiente SFAS No. 152 *Accounting for Real Estate Timesharing Transactions: An amendment of SFAS No 66 and No 67*, que remite a lo contenido en el documento emitido por el AICPA.

Del análisis de los pronunciamientos contables considerados, sean españoles o norteamericanos, puede extraerse una primera conclusión de carácter global, como es la separación primigenia que se efectúa entre aquellos supuestos en los que resulta de aplicación el tratamiento contable de la venta y aquellos otros en los que la operación se asemeja, desde un punto de vista contable, a los arrendamientos operativos (si bien para las operaciones de *timesharing* es frecuente que la totalidad o parte de las rentas se satisfaga de forma anticipada por parte del comprador). De esta manera, si bien en el primer caso la forma de estructurar la operación de *timesharing* guarda mayor semejanza con la dinámica propia de un negocio inmobiliario (para estos supuestos el promotor podría quedar desvinculado de la operación tras la venta de todo el inventario²³), en el segundo caso la vinculación continuada del promotor resulta evidente (al retener la propiedad del inmueble destinado al *timesharing*), vinculación que, de otra parte, se acomoda muy bien a la idea de una explotación turística.

De otra parte, en la normalización contable anglosajona destaca la consideración detallada de la problemática que genera el reconocimiento del ingreso en las operaciones de *timesharing*, contemplando frente a aquellos supuestos en los que procede su reconocimiento inmediato, otros bajo los cuales éste debe diferirse en el tiempo. Así pues, resulta evidente que en muchos países como España es necesario prestar, desde la óptica contable, una atención mucho más detallada a los negocios del *timesharing*, atención que no puede realizarse, además, al margen de muchos de los debates que están surgiendo con fuerza en el ámbito contable internacional, como el proyecto de reconocimiento del ingreso actualmente en debate en el ámbito del International Accounting Standard Board (IASB) y el FASB, o el proyecto denominado *Rights to use assets, o Revenue Arrangements with multiple deliverables*, del FASB, que se encuentra actualmente en fase de discusión.

5. BIBLIOGRAFÍA

- Álvarez Arza y Allendesalazar Ormaechea (1989): **El *timesharing*. Su configuración jurídico-tributaria en España**, Madrid, Escuela de Hacienda Pública, Ministerio de Economía y Hacienda.
- Directiva 94/47CE, de 26 de octubre, sobre protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido.
- Downes, N. (1998): **Los contratos internacionales de *timesharing***, Madrid, Eurolex.
- Financial Accounting Standards Board (1982a): **Accounting for Sales of Real Estate**, SFAS No. 66.
- Financial Accounting Standards Board (1982b): **Accounting for Costs and Rental Operations of Real Estate Projects**, SFAS No. 67.
- Financial Accounting Standards Board (2003): **Revenue Arrangements with Multiple Deliverables**, Emerging Issues Task Force.
- Financial Accounting Standards Board (2004): **Accounting for Real Estate Timesharing Transactions**, SFAS No. 152.

²³ Debe señalarse, no obstante, que es extraño que esto ocurra, habida cuenta que, aún en el caso de encontrarnos ante una modalidad no traslativa de la propiedad y aún en promociones exitosas es frecuente que el promotor no logre enajenar todo el inventario de tiempo compartido.

González-Meneses Robles, M. (1999): "Derecho transitorio en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles", *Boletín del Colegio de Registradores de España*, octubre nº 52, pp. 2.695-2.705.

Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) (1994): **Orden Ministerial de 28 de diciembre por la que se aprueban las normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.**

Quesada Sánchez, A.J. y Ruiz-Rico Ruiz, J.M. (2000): "Comentarios al artículo 11 de la Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y otras normas tributarias", en **Multipropiedad y Aprovechamiento por turno: Comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno**, (pp.359-382), Madrid, Civitas.

Ley 42/1998, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y otras .normas tributarias.

Matamoros, R. (1994): "En torno a la propiedad inmobiliaria", *Anuario Jurídico y económico escurialense*, nº 27, pp. 179-222.

Munar Bernat, P. (1999): **La regulación española de la multipropiedad**, Navarra, Aranzadi.

Sánchez Hernández, C. y Diéguez Oliva, R. (2000): "Comentarios al artículo 8 de la Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y otras normas tributarias", en **Multipropiedad y Aprovechamiento por turno: Comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno**, (pp.241-283), Madrid, Civitas.

Sánchez, J.A. y García, F. (2000): "Tratamiento contable de la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico", Comunicación presentada al *IX Congreso de la Asociación Española de Profesores Universitarios de Contabilidad*, Las Palmas de Gran Canaria.

American Institute of Certified Public Accountants (2004): **Accounting for Real Estate Timesharing Transactions, Statement of Position (SOP 04-02).**