

Cesión a título gratuito de un inmueble por una entidad mercantil a un ayuntamiento

Análisis de la [consulta 1 del BOICAC 137, de abril de 2024](#)

Adrián Andrés Casla

Profesor del CEF.- (España)

Extracto

Consulta contable sobre la cesión a título gratuito por parte de una entidad mercantil de una finca rústica a un ayuntamiento.

Publicado: 04-03-2025

Consulta 1

Sobre la cesión a título gratuito de un inmueble a un ayuntamiento por parte de una entidad mercantil.

Respuesta

La consulta versa sobre una entidad mercantil que ha cedido a título gratuito una finca rústica con determinadas construcciones valorada en 1,5 millones de euros. Esta entidad es medio propio de un ayuntamiento que solo presta servicios a su único accionista (el ayuntamiento). La cesión se realiza por un periodo inferior a la vida útil del activo y, finalizado el periodo, el ayuntamiento debe reintegrar el activo a la cedente.

Concretamente, se cuestiona si la entidad cedente puede aplicar de forma subsidiaria el Plan General de Contabilidad (PGC) a las entidades sin fines lucrativos, aunque no sea su marco de información financiera de referencia, y registrar un gasto en la cuenta de resultados en el momento de la formalización de la cesión, en el sentido que indica dicho plan:

Si la cesión fuese por un periodo inferior a la vida útil del inmovilizado el gasto se reconocerá por un importe equivalente al valor en libros del derecho cedido empleando como contrapartida una cuenta compensadora del inmovilizado. Para el caso de activos amortizables, el saldo de la cuenta compensadora se reclasificará al de amortización acumulada durante el plazo de la cesión a medida que se produzca la depreciación sistemática del activo.

En primer lugar, cabe señalar que el registro contable de las operaciones debe realizarse atendiendo al fondo económico y jurídico que subyace en las mismas, con independencia de la forma empleada para instrumentarlas, una vez analizados en su conjunto todos los antecedentes y circunstancias de aquellas, cuya valoración es responsabilidad de los administradores y, en su caso, de los auditores de la sociedad. En este sentido, el artículo 34.2 del [Código de Comercio](#) establece que en la contabilización de las operaciones se atenderá a su realidad económica y no solo a su forma jurídica.

Si la cesión del derecho de uso es de carácter irrevocable e incondicional, por un periodo de tiempo superior al año, sería de aplicación lo dispuesto en la [consulta 4 del BOICAC 79, de septiembre de 2009](#), sobre el tratamiento contable de la condonación de créditos/débitos entre empresas del mismo grupo.

En consecuencia, el tratamiento contable de la operación estaría regulado en la norma de registro y valoración (NRV) 18.^a, «Subvenciones, donaciones y legados», recibidos del PGC, aprobadas por el [Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre](#). En particular, sería aplicable la solución contable regulada en la NRV 18.^a 2 para las operaciones entre sociedad cuando el importe acordado difiera del valor razonable. En definitiva, la realidad económica en este tipo de transacciones, tal y como precisa el PGC para el supuesto dominante-dependiente, es una operación de distribución/recuperación.

Por tanto, la entidad mercantil que ha cedido a título gratuito el derecho de uso del activo deberá registrar una cuenta compensadora del inmovilizado con adecuada denominación, como puede ser «Cesiones de uso sin contraprestación» con cargo a una cuenta de reservas. Para determinar el valor en libros del derecho cedido se podrá aplicar la proporción resultante de la relación entre el valor razonable del derecho de uso cedido y el valor razonable total del activo en cuestión.

En cualquier caso, en la memoria de las cuentas anuales se deberá facilitar toda la información significativa sobre el tema objeto de consulta de forma que aquellas, en su conjunto, muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.

Ejemplo

La sociedad Parques y Jardines de Soria, SA es una sociedad creada por el ayuntamiento soriano para ser titular de los espacios verdes de la ciudad, además de para su conservación y mantenimiento. Concretamente, es titular del monte Valonsadero, pero de aquí a un tiempo el ayuntamiento se ha planteado gestionar de forma directa el centro de interpretación del recinto.

El espacio donde se encuentra el centro de interpretación tiene un valor contable de 350.000 euros, y tenemos constancia (por una tasación) de que el valor de mercado de este sería de 3.000.000 de euros. Además, contamos con los siguientes datos para el cálculo del valor actualizado de una cesión de uso de características similares en el mercado:

- Cuota inicial: 3.479,21 euros.
- Incrementos anuales constantes del 5 %.
- Tipo de interés efectivo anual de mercado para operaciones de naturaleza similar: 2,25 %.

Sabiendo que la entidad Parques y Jardines de Soria, SA está participada al 100 % por el Ayuntamiento de Soria, y que la cesión se formaliza a 1 de julio de 2024 para un periodo no revocable de 15 años,

Se pide:

Contabilizar la cesión gratuita del centro de interpretación desde la perspectiva de la sociedad Parques y Jardines de Soria al Ayuntamiento de Soria.

Solución

Antes de comenzar con el tratamiento contable de la cuestión, debido a que necesitamos calcular el valor razonable de la cesión de uso, calcularemos el valor actual de los flujos de efectivo equivalentes a pagar en una cesión onerosa con estas características.

En primer lugar, calculamos el término anual equivalente a los pagos del primer año (valor final):

$$C_1 = 3.479,21 \text{ € } s_{12; ie12}$$

$$C_1 = 42.179,38 \text{ €}$$

$$\text{Siendo } ie12 = \sqrt[12]{(1 + 0,0225)} - 1$$

Una vez calculado el término anual equivalente, aplicamos la fórmula para el cálculo del valor actual de una renta en progresión geométrica:

$$VA = 42.179,38 \frac{1 - 1,05^{15} (1 + 0,0225)^{-15}}{1 + 0,0225 - 1,05}$$

$$VA = 750.000$$

01-07-2024

Por la cesión de las instalaciones:

Código	Cuenta	Debe	Haber
11X	Reservas	87.500	
2XX	Cesiones de uso sin contraprestación (cuenta correctora de activo no corriente)		87.500

Para el cálculo del valor contable cedido gratuitamente y la minoración de las reservas, al entenderse como una operación de distribución desde el punto de vista de la cedente, aplicamos la siguiente proporción:

$$\text{Valor contable activo total} \times \frac{\text{Valor razonable derecho de uso cedido}}{\text{Valor razonable activo total}}$$

$$350.000 \times \frac{750.000 \text{ €}}{3.000.000 \text{ €}}$$