

# Capitalización de gastos financieros por una sociedad que gestiona rentas vitalicias

Análisis de la consulta 2 del BOICAC 121, de mayo de 2020

**Javier González Sainza**

*Profesor del CEF.- y UDIMA*

## Extracto

Capitalización de gastos financieros por una sociedad que gestiona rentas vitalicias. NRV 2.<sup>a</sup>, NRV 4.<sup>a</sup>, NRV 13.<sup>a</sup>.

## Consulta 2

Sobre la posibilidad de capitalización de gastos financieros por parte de una sociedad que gestiona rentas vitalicias.

## Respuesta

La sociedad consultante adquiere la nuda propiedad de inmuebles pagando a los antiguos propietarios (que retienen el usufructo) una cuota mensual vitalicia, compuesta de principal e intereses. Asimismo, para el desarrollo de su actividad se ha financiado con una entidad financiera, pagando una cuota compuesta de capital e intereses.

Se pregunta si es posible capitalizar los intereses que paga tanto a los usufructuarios como a la entidad financiera, ya que la sociedad está en los primeros años de su actividad y podría entrar en causa de disolución, al no tener ingresos.

La interpretación de este Instituto sobre el tratamiento contable de la adquisición de la nuda propiedad de un inmueble, manteniendo el vendedor el derecho de usufructo vitalicio sobre el mismo y el derecho a una renta vitalicia, está publicada en la consulta 8 del BOICAC n.º 84, de diciembre de 2010 (NFC40074). En esta consulta se manifiesta:

[...] en la medida en que lo que se esté adquiriendo sea la propiedad de un inmueble a cambio de una renta vitalicia y dejando al vendedor del mismo su uso y disfrute hasta que este fallezca, el inmueble deberá registrarse en el activo del balance del comprador por un importe equivalente al valor razonable de la propiedad del citado inmueble (es decir, en el caso descrito, por el valor razonable de la nuda propiedad del inmueble).

A la hora de determinar dicho importe, se deberá tener en cuenta que una de las facultades inherentes al título de propiedad, como es el uso y disfrute del bien, no pertenece al comprador sino al vendedor, aspecto que influirá en la valoración del inmueble adquirido por parte del comprador. Asimismo, se tendrá en cuenta que si el activo adquirido comprende tanto el valor del inmueble como el valor del terreno en el que se encuentra, deberán figurar por separado estos inmovilizados materiales.

En cuanto a la amortización posterior del inmueble adquirido en nuda propiedad y la extinción de la obligación de pago de la renta vitalicia, adquiriendo el propietario el uso y disfrute del inmueble, este Instituto ya se ha pronunciado en la consulta n.º 3 publicada en el BOICAC 69, de marzo de 2007, en el siguiente sentido:

«[...] dado que el uso efectivo del inmueble no corresponde a la sociedad nudo propietaria, no procederá practicar la amortización correspondiente a la depreciación que sufra el inmueble por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de la obsolescencia que pudiera afectarlo.

En el ejercicio en que se extinga el usufructo, produciéndose la consolidación del dominio en el nudo propietario como consecuencia de muerte del usufructuario, expiración del plazo por el que se constituyó o por cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo, únicamente procederá informar de esta situación en la memoria, sin que corresponda realizar modificación alguna del valor contable asignado a la nuda propiedad, al amparo del principio de precio de adquisición, y siendo de aplicación los criterios generales de amortización.»

Por otro lado, el importe estimado de la deuda que asume la empresa (renta vitalicia), obedece al concepto de provisión previsto en la norma de registro y valoración (NRV) 15.ª, «Provisiones y contingencias», del PGC, por lo que figurará en el pasivo no corriente del balance en el epígrafe «Provisiones a largo plazo», registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando.

La parte de las provisiones cuya cancelación se prevea en el corto plazo deberá figurar en el pasivo corriente del balance, en el epígrafe «Provisiones a corto plazo»; a estos efectos se traspasará el importe que representen las provisiones con vencimiento a corto a las cuentas de cuatro cifras correspondientes de la cuenta 529.

Adicionalmente, hay que indicar que, debido al carácter estimativo de la deuda que efectivamente conllevará la renta vitalicia, si como consecuencia del conocimiento de algún hecho relevante en relación con el número de años de vida probable del acreedor de la renta vitalicia (para lo que se podrán tener en cuenta las

tablas utilizadas para el seguro de vida en las entidades de seguros, si bien hay que considerar que estas tablas están confeccionadas para una masa de personas y están basadas en valores de vida media, circunstancia que no se da en un caso aislado), se pone de manifiesto una insuficiencia o un exceso de la provisión que recoge el importe estimado de la deuda, de acuerdo con lo previsto en la NRV 22.<sup>a</sup>, «Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables» del PGC, se deberán tener en cuenta las nuevas estimaciones en los sucesivos ejercicios para cuantificar adecuadamente la citada provisión. Las dotaciones o excesos se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con su naturaleza.

Respecto a la activación de los gastos financieros, la norma de registro y valoración (NRV) 2.<sup>a</sup>, «Inmovilizado material», del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en su apartado 1, «Valoración inicial», establece:

[...] En los inmovilizados que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

La NRV 4.<sup>a</sup>, «Inversiones inmobiliarias», señala que: «Los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas al inmovilizado material, se aplicarán a las inversiones inmobiliarias».

Por su parte, en la NRV 13.<sup>a</sup>, «Existencias», se dispone:

En las existencias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción, los gastos financieros, en los términos previstos en la norma sobre el inmovilizado material.

Por lo tanto, para activar los gastos financieros atribuibles a la adquisición o construcción de un activo se impone como requisito que medie un periodo de tiempo superior a un año para que ese elemento esté en condiciones de uso y que se hayan devengado dichos gastos financieros antes de la puesta en condiciones de funcionamiento.

La nuda propiedad de un inmueble es el derecho real residual que se adquiere cuando se desgaja de la plena propiedad el derecho real de usufructo regulado en el capítulo I, «Del usufructo», del título VI, «Del usufructo, del uso y de la habitación», del Código Civil.

El consultante no adquiere la propiedad plena del inmueble sino un derecho real limitado, siendo este último el activo a contabilizar. Este elemento patrimonial, al menos, durante el periodo de vigencia del usufructo, constituye una inversión que cumple una función eco-

nómica consistente en la mera tenencia del activo, circunstancia que impide identificar un periodo de transformación o construcción que pudiera habilitar para reconocer los gastos financieros devengados como mayor valor del citado derecho.

Por el contrario, su adquisición implica su inmediata puesta en condiciones de funcionamiento. En consecuencia, los gastos financieros devengados sobre los que versa esta consulta no pueden contabilizarse como mayor valor del activo adquirido.

### Ejemplo

La inmobiliaria Mallet, especializada en la adquisición de inmuebles en barrios de la capital cuyos residentes tienen una cierta edad avanzada, compra el 1 de enero de 20X1 la nuda propiedad de un inmueble acordando el pago de una renta vitalicia recurrente a favor de la propietaria del mismo, que conserva el usufructo, hasta que fallezca. La renta acordada asciende a 2.000.000 de euros/año pagados a la usufructuaria anualmente por anticipado. Conforme a tablas actuariales para seguros de vida, para mujeres de similar nacionalidad y edad, atendiendo a la ponderación asignada procedente de las diferentes probabilidades de supervivencia, la esperanza de vida para la misma se estima en 10 años (tipo de interés a aplicar en la operación 4%). Por su parte, el valor del terreno sobre el que radica el inmueble conforme a prorrateo del catastro corresponde en un 40% al terreno y en un 60% al vuelo. No hay una fecha máxima para la finalización del usufructo.

*Se pide:*

Contabilizar los anteriores hechos económicos durante el primer año de vida de la «hipoteca inversa» teniendo en cuenta adicionalmente la siguiente información:

- a) Si a 31 de diciembre de 20X1 se estima que la antigua propietaria que posee el usufructo, conforme a una nueva actualización de las tablas actuariales:
  - a1) La vida esperada se le reduce a 7 años adicionales a contar desde esta fecha, quedando solo 6 flujos anuales pospagables.
  - a2) La vida esperada se le alargue a 12 años adicionales a contar desde esta fecha, quedando solo 11 flujos anuales pospagables.

### Solución

A la fecha en la que se adquiere la nuda propiedad, esto es, a 1 de enero de 20X1, conforme a la consulta 8 del BOICAC 84, de diciembre de 2010, «el inmueble deberá registrarse en el activo del balance del comprador por un importe equivalente al valor razonable de la propiedad del citado inmueble (es decir, en el caso descrito, por el valor razonable de la nuda propiedad del inmueble)».

Así procedemos a registrar en fecha 1 de enero de 20X1:

Cuadro a coste amortizado de la deuda contable/provisión bajo el escenario de esperanza de vida de la usufructuaria de 10 años:

$$2.000.000 \times [1 - (1,04)^{-10}/0,04] \times (1,04) = 16.870.663,22$$

Año	Deuda contable	Intereses	Cuota	Amortización deuda contable
0	16.870.663,22	0	2.000.000	2.000.000
1	14.870.663,22	594.826,53	2.000.000	1.405.173,47
2	13.465.489,75	538.619,59	2.000.000	1.461.380,41
3	12.004.109,34	480.164,37	2.000.000	1.519.835,63
4	10.484.273,71	419.370,95	2.000.000	1.580.629,05
5	8.903.644,66	356.145,79	2.000.000	1.643.854,21
6	7.259.790,45	290.391,62	2.000.000	1.709.608,38
7	5.550.182,07	222.007,28	2.000.000	1.777.992,72
8	3.772.189,35	150.887,57	2.000.000	1.849.112,43
9	1.923.076,92	76.923,08	2.000.000	1.923.076,92
10	0	...	...	...

Código	Cuenta	Debe	Haber
210	Terrenos y bienes naturales (40% × 16.870.663,22)	6.748.265,29	
211	Construcciones (60% × 16.870.663,22)	10.122.397,93	
529X	Provisión a corto plazo por hipoteca inversa (renta vitalicia)		3.405.173,47
14X	Provisión a largo plazo por hipoteca inversa (renta vitalicia)		13.465.489,75

Con posterioridad al reconocimiento inicial, conforme a la consulta n.º 3 publicada en el BOICAC 69, de marzo de 2007 (NFC025104), en el siguiente sentido:

[...] dado que el uso efectivo del inmueble no corresponde a la sociedad nudo propietaria, no procederá practicar la amortización correspondiente a la depreciación que sufra el inmueble por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de la obsolescencia que pudiera afectarlo.

Por otro lado, la consulta 2 del BOICAC 121, de mayo de 2020, que ahora analizamos, establece que:

El consultante no adquiere la propiedad plena del inmueble sino un derecho real limitado, siendo este último el activo a contabilizar. Este elemento patrimonial, al menos, durante el periodo de vigencia del usufructo, constituye una inversión que cumple una función económica consistente en la mera tenencia del activo, circunstancia que impide identificar un periodo de transformación o construcción que pudiera habilitar para reconocer los gastos financieros devengados como mayor valor del citado derecho.

Por el contrario, su adquisición implica su inmediata puesta en condiciones de funcionamiento. En consecuencia, los gastos financieros devengados sobre los que versa esta consulta no pueden contabilizarse como mayor valor del activo adquirido.

Estando ya puesto en condiciones de funcionamiento en el momento de adquisición de la nuda propiedad y por tratarse de tenencia de activos, no se procederá a la activación de los gastos financieros devengados desde la adquisición de la nuda propiedad en el reconocimiento inicial.

Ese mismo día, esto es, a 1 de enero de 20X1, por el pago de la primera renta/cuota correspondiente al ejercicio 20X1:

Código	Cuenta	Debe	Haber
529X	Provisión a corto plazo por hipoteca inversa (renta vitalicia)	2.000.000	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		2.000.000

A 31 de diciembre de 20X1, por el devengo en la actualización financiera de la provisión, en la parte que se espera tener que hacer frente a largo y corto plazo:

Código	Cuenta	Debe	Haber
660	Gasto financiero por actualización de provisiones	594.826,53	
529X	Provisión a corto plazo por hipoteca inversa (renta vitalicia) [(1.405.173,47 + 13.465.489,75) × 0,04]		594.826,53

A 31 de diciembre de 20X1, por la reclasificación a corto plazo como provisión de la tercera cuota:

Código	Cuenta	Debe	Haber
14X	Provisión a largo plazo por hipoteca inversa (renta vitalicia)	1.461.380,41	
529X	Provisión a corto plazo por hipoteca inversa (renta vitalicia)		1.461.380,41

De igual forma, en la valoración posterior, la nuda propiedad del inmueble no será objeto de amortización pues la sociedad Mallet no es usufructuaria del inmueble y sí más bien la nuda propietaria exclusivamente.

A 1 de diciembre de 20X2, por el pago de la segunda cuota:

Código	Cuenta	Debe	Haber
529X	Provisión a corto plazo por hipoteca inversa (renta vitalicia) (1.405.173,47 + 594.826,53)	2.000.000	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		2.000.000

*Apartado a1)*

Si hay una nueva estimación de la vida esperada del usufructuario que implique una reducción de la misma a 6 cobros anuales pospagables (7 años) a fecha 31 de diciembre de 20X1 (respecto a los 9 originales [8 cobros anuales pospagables]), el valor de la provisión cambiará sustancialmente:

Mientras la provisión total a 31 de diciembre de 20X1 con las estimaciones antiguas alcanzaban un valor de 13.465.489,75, con la nueva estimación obtenemos 10.484.273,71, por lo que existe una reducción del valor de la provisión de 2.981.216,04 euros.

Cuadro a coste amortizado de la provisión con la reducción en la esperanza de vida a 7 años (6 anuales pospagables) a 31 de diciembre de 20X1:

$$2.000.000 \times [1 - (1,04)^{-6}/0,04] = 10.484.273,71$$

Año	Deuda contable	Intereses	Cuota	Amortización deuda contable
1	10.484.273,71	419.370,95	2.000.000	1.580.629,05
2	8.903.644,66	356.145,79	2.000.000	1.643.854,21
3	7.259.790,45	290.391,62	2.000.000	1.709.608,38
4	5.550.182,07	222.007,28	2.000.000	1.777.992,72
5	3.772.189,35	150.887,57	2.000.000	1.849.112,43
6	1.923.076,92	76.923,08	2.000.000	1.923.076,92
	0	0		

- A corto plazo: 1.461.380,41 (anterior) – 1.580.629,05 (nueva) = aumento de 119.248,64.
- A largo plazo: 12.004.109,34 (anterior) – 8.903.644,66 (nueva) = reducción de 3.100.464,68.
- En términos netos: 2.981.216,04.

A 31 de diciembre de 20X1 con la mejor estimación, por la que se acorta la vida esperada del usufructuario perceptor de la cuota anual prepagable, tras la reclasificación de largo a corto plazo previa, en el caso a1) en aplicación de la NRV 22.<sup>a</sup> del PGC y lo establecido en la consulta:

Código	Cuenta	Debe	Haber
14X	Provisión a corto plazo por hipoteca inversa (renta vitalicia) (12.004.109,34 – 8.903.644,66)	3.100.464,68	
529X	Provisión a corto plazo por hipoteca inversa (renta vitalicia) (1.580.629,05 – 1.461.380,41)		119.248,64
795X	Exceso de provisión para rentas vitalicias		2.981.216,04

Cabe destacar en este apartado, la heterogeneidad en la aplicación de las nuevas estimaciones contables en términos de valor actual de la mejor estimación relacionada con la deuda por comparación al tratamiento dado a las mejores estimaciones de las obligaciones que implicarán una salida de recursos en concepto de provisiones por desmantelamiento, rehabilitación o retiro que se llevan contra activos no corrientes (resolución inmovilizado, Resolución de 1 de marzo de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas [ICAC], por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias).

Pero siguiendo la presente consulta y anteriores a las que realiza referencia:

[...] adicionalmente, hay que indicar que, debido al carácter estimativo de la deuda que efectivamente conllevará la renta vitalicia, si como consecuencia del conocimiento de algún hecho relevante en relación con el número de años de vida probable del acreedor de la renta vitalicia (para lo que se podrán tener en cuenta las tablas utilizadas para el seguro de vida en las entidades de seguros, si bien hay que considerar que estas tablas están confeccionadas para una masa de personas y están basadas en valores de vida media, circunstancia que no se da en un caso aislado), se pone de manifiesto una insuficiencia o un exceso de la provisión que recoge el importe estimado de la deuda, de acuerdo con lo previsto en la NRV 22.<sup>a</sup>, «Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables», del PGC, se deberán tener en cuenta las nuevas estimaciones en los sucesivos ejercicios para cuantificar adecuadamente la citada provisión. Las dotaciones o excesos se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con su naturaleza.

#### *Apartado a2)*

La vida esperada a esa fecha 31 de diciembre de 20X1 se alargue a 12 años (11 cobros pospagables) (9 años a 31 de diciembre de 20X1 conforme a la esperanza de vida remanente original).



A 31 de diciembre de 20X1, con la mejor estimación por la que se alarga la vida esperada del usufructuario receptor de la cuota anual prepagable, tras la reclasificación de largo a corto plazo previa, en el caso a2) en aplicación de la NRV 22.<sup>a</sup> del PGC y por comparación entre el anexo 1 y el anexo 3 y lo establecido en la consulta (en contra de lo establecido para las mejores estimaciones en las provisiones por desmantelamiento, rehabilitación y retiro de la resolución del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias):

Cuadro a coste amortizado de la deuda contable/provisión bajo el escenario de esperanza de vida de la usufructuaria de 12 años (11 anuales pospagables) a 31 de diciembre de 20X1:

$$2.000.000 \times [1 - (1,04)^{-11}/0,04] = 17.520.953,42$$

Año	Deuda contable	Intereses	Cuota	Amortización deuda contable
1	17.520.953,42	700.838,14	2.000.000	1.299.161,86
2	16.221.791,56	648.871,66	2.000.000	1.351.128,34
3	14.870.663,22	594.826,53	2.000.000	1.405.173,47
4	13.465.489,75	538.619,59	2.000.000	1.461.380,41
5	12.004.109,34	480.164,37	2.000.000	1.519.835,63
6	10.484.273,71	419.370,95	2.000.000	1.580.629,05
7	8.903.644,66	356.145,79	2.000.000	1.643.854,21
8	7.259.790,45	290.391,62	2.000.000	1.709.608,38
9	5.550.182,07	222.007,28	2.000.000	1.777.992,72
10	3.772.189,35	150.887,57	2.000.000	1.849.112,43
11	1.923.076,92	76.923,08	2.000.000	1.923.076,92
	0	0		

- A corto plazo: 1.461.380,41 (anterior) – 1.299.161,86 (nueva) = reducción de 162.218,55.
- A largo plazo: 12.004.109,34 (anterior) – 16.221.791,56 (nueva) = aumento de 4.217.682,22.
- En términos netos: 4.055.463,67.

Código	Cuenta	Debe	Haber
529X	Provisión a corto plazo por hipoteca inversa (renta vitalicia)	162.218,55	
695X	Dotación a la provisión para rentas vitalicias	4.055.463,67	
14X	Provisión a largo plazo por hipoteca inversa (renta vitalicia)		4.217.682,22