

CONSULTAS PLANTEADAS AL ICAC

QUESTIONS FORMULATED TO ICAC

SOTERO AMADOR FERNÁNDEZ

Profesor del CEF

BOICAC núm. 84, diciembre 2010. Consulta 8. Inmovilizado material y provisiones. Adquisición de la nuda propiedad de un inmueble a cambio de una renta vitalicia.

SUMARIO:

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 de prestación definida.

Respuesta:

El Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, asume como hipótesis fundamental que todo intercambio que se realiza en el mercado se efectúa en términos de equivalencia económica y, en consecuencia, que el precio que se fija en cualquier transacción debería coincidir con el valor razonable de la contraprestación recibida, tal y como se precisa para el caso concreto descrito por el consultante en la respuesta a la Consulta número 1 publicada en el Boletín de este Instituto (BOICAC) n.º 30, de mayo de 1997. En este sentido, y 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.ª «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 exceso se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con su naturaleza.

EJEMPLO:

La sociedad «HERCALSA» se dedica a los negocios inmobiliarios, siendo una de las actividades típicas la de adquirir inmuebles a cambio de rentas vitalicias.

El 1 de enero de 20X7 «HERCALSA» adquirió un piso en Madrid a un propietario con una edad de 64 años. El piso tiene una superficie construida de 115 metros cuadrados. El propietario recibirá a cambio de dicha propiedad una renta vitalicia de 3.000 u.m. cada 31 de diciembre, siendo el primer pago el 31 de diciembre de 20X7.

El tipo marginal de la deuda pública anotada a un plazo de 30 años es del 5 por 100, tipo que se considera adecuado para la citada operación.

.../...

.../...

Antes de formalizar la operación, «HERCALSA» encargó a una sociedad la tasación de inmueble con el siguiente resultado:

- Valor del inmueble 28.000 u.m.
- Antigüedad de la edificación 30 años
- Valor del suelo 40%
- Valor de la construcción 60%

Una vez adquirida la vivienda se llevó a cabo una reforma cuyo coste ascendió a 1.000 u.m.

A final de 20X7 se solicitó a un actuario de seguros que determinase el valor actuarial de una renta vitalicia, inmediata, pospagable e ilimitada de 3.000 u.m. anuales, para una persona de 65 años de edad, y para un tipo de interés de mercado del 5 por 100 anual. El dictamen presentado por el actuario señala que el valor actuarial de la renta es 30.965,46 u.m.

Se pide:

Contabilizar las operaciones que se desprenden de la información anterior de los años 20X7 y 20X8.

Solución:

A 1 de enero de 20X7, por la adquisición del inmueble y la constitución de la renta vitalicia:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
210	Terrenos y bienes naturales (28.000 × 40%)	11.200	
211	Construcciones (28.000 × 60% + 1.000)	17.800	
14-	Provisión renta vitalicia		28.000
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		1.000

A 31 de diciembre de 20X7 pagará la renta al propietario y se actualiza el importe de la provisión:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
14-	Provisión renta vitalicia (3.000 - 1.400)	1.600	
662	Intereses de deudas (28.000 × 5%)	1.400	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		3.000

.../...

.../...

Por el ajuste de la provisión con base en los cálculos del actuario:

Conceptos	Importe
Valor actuarial de la renta vitalicia	30.965,46
Menos deuda viva (28.000 - 1.600)	26.400,00
Incremento de la provisión	4.565.46

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
660	Gastos financieros por actualización de provisiones	4.565,46	
14-	Provisión renta vitalicia		4.565,46

Por la reclasificación a corto plazo de la provisión:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
14-	Provisión renta vitalicia	1.451,73	
529-	Provisión renta vitalicia a corto plazo (3.000,00 - 30.965,46 × 5%)		1.451,73

A 31 de diciembre de 20X8, por el pago al propietario de la anualidad:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
662	Intereses de deudas (30.965,46 × 5%)	1.548,27	
14-	Provisión renta vitalicia	1.451,73	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		3.000,00

BOICAC núm. 84, diciembre 2010. Consulta 9. NRV 21.^a, «Operaciones entre empresas del grupo». Aportación no dineraria.

SUMARIO:

Sobre el tratamiento contable de una aportación no dineraria en una ampliación de capital, desde la perspectiva de la sociedad aportante.

Respuesta:

Una sociedad «X» aporta un terreno en la ampliación de capital que realiza otra sociedad «Y». En la consulta se indica que ambas sociedades son «claramente vinculadas», sin embargo, no se define el nivel de vinculación. La consulta versa sobre la valoración que debe otorgarse a las participaciones recibidas por la sociedad «X» y, en particular, cómo debe contabilizarse la diferencia que pudiera producirse entre el valor de las citadas participaciones y el valor contable del terreno. De los términos en que está redactada la consulta se infiere que el elemento patrimonial aportado no constituye un negocio y que la aportación se realiza a una empresa del grupo, tal y como estas quedan definidas en la norma de elaboración de las cuentas anuales 13.^a «Empresas del grupo, multigrupo y asociadas», por lo que deberá tenerse en cuenta lo previsto en el apartado 1 de la norma de registro y valoración (NRV) 21.^a «Operaciones entre empresas del grupo», que establece lo siguiente: «Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación entre las empresas del grupo participantes, se contabilizarán de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, los elementos objeto de la transacción se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado en una operación difiriese de su valor razonable, la diferencia deberá registrarse atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realizará de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas». La regla general se regula en el apartado 1.4. «Aportaciones de capital no dinerarias» de la NRV 2.^a «Inmovilizado material» del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, que a su vez remite a lo dispuesto en la NRV 9.^a «Instrumentos financieros». En aplicación de la citada NRV 9.^a, en particular, lo previsto en su apartado 2.5, la sociedad aportante incluiría las participaciones en la categoría de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, valorán-

dolas, en principio, por el valor razonable de la contraprestación entregada. No obstante, dado que la aportación no dineraria parece que se realiza a una empresa del grupo, para otorgar el adecuado tratamiento contable a los hechos descritos por el consultante debería traerse a colación la doctrina de este Instituto incluida en la Consulta 6 publicada en su Boletín n.º 74, en cuya virtud, el criterio a seguir en estos casos debe ser análogo al que se da a las permutas de inmovilizado, lo que implica que cuando tenga carácter de permuta no comercial, situación que aplicando por analogía el criterio recogido en la citada consulta puede ser frecuente cuando la aportación se realice a una empresa del grupo, la inversión se reflejará en la sociedad «X» al valor contable de la contraprestación entregada, sin que se produzca un resultado contable.

EJEMPLO:

La sociedad «ALVIS, SA» posee el 90 por 100 de las acciones de la sociedad «CASTON, SA» por lo que forman un grupo de sociedades.

La junta general de «CASTON, SA» acuerda realizar una ampliación de capital social de 10.000 acciones de 5 euros de valor nominal que serán emitidas al 200 por 100 para recibir un terreno que entregará la sociedad «ALVIS, SA», por lo que se ha eliminado el derecho preferente de suscripción de las acciones nuevas con base en lo establecido en el artículo 308 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

El terreno tiene un valor contable en la sociedad aportante de 15.000 euros.

Se pide:

Contabilidad de las dos sociedades.

Solución:

Sociedad «ALVIS, SA» (sociedad aportante)

La operación supone una ampliación de capital de una empresa de grupo por lo que será de aplicación la NRV 21.^a «Operaciones entre empresas del grupo» del PGC 2007, que señala que las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación entre las empresas del grupo participantes, se contabilizarán de acuerdo con las normas generales, aunque recoge unas normas específicas para las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio.

La regla general para las aportaciones no dinerarias está regulada en la NRV 2.^a, apartado 1.4 que indica que para el aportante de dichos bienes se aplicará lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros, por lo que sería aplicable lo dispuesto en el apartado 2.5 «Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas». En este punto, es donde la consulta señala que el criterio a seguir en estos casos

.../...

.../...

debe ser análogo al que se da a las permutas de inmovilizado, lo que implica que cuando tenga carácter de permuta no comercial, situación que aplicando por analogía el criterio recogido en la Consulta 6 del BOICAC 74, puede ser frecuente cuando la aportación se realice a una empresa del grupo, la inversión se reflejará en la sociedad «X» al valor contable de la contraprestación entregada, sin que se produzca un resultado contable.

Por tanto, si del análisis de la operación se deduce que estamos ante una permuta no comercial, que será el caso habitual entre empresas del grupo, los instrumentos financieros recibidos se valoran por el valor contable de los elementos entregados con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si este fuera menor.

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
2404	Participaciones a largo plazo en empresas asociadas	15.000	
210	Terrenos y bienes naturales		15.000

Si del análisis de la operación se deduce que la permuta debe calificarse como comercial los instrumentos financieros recibidos deben valorarse por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
2404	Participaciones a largo plazo en empresas asociadas (10.000 × 5 × 200%)	100.000	
210	Terrenos y bienes naturales		15.000
771	Beneficios procedentes del inmovilizado material		85.000

Sociedad «CASTON, SA»

Al igual que en el caso anterior, la sociedad también aplicará las reglas generales, en este caso la NRV 2.^a, apartado 1.4 señala: «Los bienes de inmovilizado recibidos en concepto de aportación no dineraria de capital serán valorados por su valor razonable en el momento de la aportación conforme a lo señalado en la norma sobre transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio, pues en este caso se presume que siempre se puede estimar con fiabilidad el valor razonable de dichos bienes».

Por la emisión de las acciones:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
190	Acciones o participaciones emitidas	100.000	
194	Capital emitido pendiente de inscripción (10.000 × 5 × 200%)		100.000

.../...

.../...

Por la suscripción de las acciones y recepción del terreno:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
210	Terrenos y bienes naturales	100.000	
190	Acciones o participaciones emitidas		100.000

Por la inscripción en el Registro Mercantil de la ampliación de capital:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
194	Capital emitido pendiente de inscripción	100.000	
100	Capital social		50.000
110	Prima de emisión o asunción		50.000