

CONSULTAS PLANTEADAS AL ICAC

QUESTIONS FORMULATED TO ICAC

JAVIER ROMANO APARICIO

Profesor del CEF

BOICAC núm. 78, agosto 2009. Consulta 5. Promotoras inmobiliarias. Contratos de arrendamiento con opción de compra. NRV 8.^a, «Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar».

SUMARIO:

Sobre el tratamiento contable de inmuebles destinados al arrendamiento con opción de compra por parte de una empresa que tiene por objeto social la promoción y gestión de inmuebles.

Respuesta:

La norma de registro y valoración (NRV) 8.^a «Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar» del Plan General de Contabilidad (PGC 2007), aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, diferencia entre arrendamiento financiero y arrendamiento operativo.

Cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo deberá calificarse como arrendamiento financiero. En particular, en un acuerdo de arrendamiento con opción de compra, se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción.

En este caso, en el momento inicial, el arrendador contabilizará un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, aunque no esté

garantizado, descontados al tipo de interés implícito del contrato. Asimismo, reconocerá el resultado de la operación en sintonía con lo dispuesto en el apartado 3 de la norma sobre inmovilizado material, salvo cuando sea el fabricante o distribuidor del bien, supuesto en el que se considerarán operaciones de tráfico comercial y deberá registrarse la correspondiente venta de existencias.

En caso contrario, esto es, en el supuesto de que de los términos del contrato no se desprenda que se ha producido la transferencia sustancial de todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, la entidad consultante deberá contabilizar las viviendas como un inmovilizado.

Sobre la clasificación de un inmueble destinado al arrendamiento como inmovilizado material o como inversiones inmobiliarias por parte de una empresa que tiene entre sus actividades principales el alquiler de inmuebles, cabe señalar que el criterio de este Instituto está publicado en la Consulta n.º 9 de su Boletín (BOICAC) n.º 74, de junio 2008, de cuya lectura se concluye que las viviendas sobre la que versa la consulta se deberían contabilizar como inversiones inmobiliarias.

EJEMPLO:

La sociedad anónima «ROLAND, SA», que tiene como actividad principal el arrendamiento de pisos de su propiedad, ha firmado al inicio del año 20X11 dos contratos de arrendamiento que tienen las siguientes características:

Contrato A

El bien objeto del contrato es una vivienda adquirida hace diez años por un importe de 150.000 u.m. representando el terreno el 20 por 100 del valor. Se estimó una vida útil de 40 años amortizándose de forma lineal.

El contrato tiene una duración de diez años pagando el arrendatario al comienzo de cada uno de ellos una renta de 25.000 u.m. y siendo la última cuota la opción de compra. El valor razonable de la vivienda en este momento es de 200.000 u.m.

Contrato B

El bien objeto de este contrato es una vivienda adquirida por la sociedad hace tres años por un importe de 125.000 u.m. correspondiendo al terreno el 20 por 100 del valor. La duración del contrato es de cinco años pagando el arrendatario al comienzo de cada uno de ellos 20.000 u.m. El valor razonable de la vivienda en el momento actual es de 130.000 u.m. Se estima que su vida útil pendiente es de 20 años.

Se pide:

Comentarios y registro contable de ambos contratos durante el año 20X11 por parte del arrendador y arrendatario si el tipo de interés al que se valoran es del 5 por 100 anual.

.../...

.../...

Solución:

Contrato A

Arrendador

La sociedad «ROLAND, SA» está dedicada a las actividades inmobiliarias por lo que las inversiones en inmuebles están calificadas como inversiones inmobiliarias en el subgrupo 22 del PGC. Los saldos deudores de las cuentas relativas a la vivienda objeto del contrato, al inicio del año 20X11, son los siguientes:

220. «Inversiones en terrenos y bienes naturales» (150.000 × 20%)	30.000
221. «Inversiones en construcciones» (150.000 × 80%)	120.000
282. «Amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias»	30.000
(120.000 × 10/40)	

Del análisis de las condiciones del contrato de arrendamiento se concluye que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo y que no existen dudas razonables del ejercicio de la opción por las siguientes razones:

- El importe de la opción de compra es mucho menor que el valor razonable del bien en el momento de ejercerla.
- El valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento (202.695,54) es muy similar al valor razonable del bien en el momento de la firma del contrato. El valor actual de los pagos mínimos se obtiene a partir de una renta prepagable de 10 términos de 25.000 u.m. actualizados al 5 por 100.

En relación con la contabilidad, la consulta indica que el arrendador contabilizará inicialmente un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, aunque no esté garantizado, descontados al tipo de interés implícito del contrato. Asimismo, reconocerá el resultado de la operación en sintonía con lo dispuesto en el apartado 3 de la norma sobre inmovilizado material, salvo cuando sea el fabricante o distribuidor del bien.

1 de enero de 20X11

El cuadro para realizar la imputación de los intereses en la vida de la operación es el siguiente:

Fecha	Capital vivo al inicio del año	Intereses 5%	Amortización	Pago	Coste amortizado
1-1-20X11	202.695,54		25.000,00	25.000,00	177.695,54
31-12-20X11	177.695,54	8.884,78	16.115,22	25.000,00	161.580,32

.../...

.../...

.../...

Fecha	Capital vivo al inicio del año	Intereses 5%	Amortización	Pago	Coste amortizado
.../...					
31-12-20X12	161.580,32	8.079,02	16.920,98	25.000,00	144.659,33
31-12-20X13	144.659,33	7.232,97	17.767,03	25.000,00	126.892,30
31-12-20X14	126.892,30	6.344,62	18.655,38	25.000,00	108.236,92
31-12-20X15	108.236,92	5.411,85	19.588,15	25.000,00	88.648,76
31-12-20X16	88.648,76	4.432,44	20.567,56	25.000,00	68.081,20
31-12-20X17	68.081,20	3.404,06	21.595,94	25.000,00	46.485,26
31-12-20X18	46.485,26	2.324,26	22.675,74	25.000,00	23.809,52
31-12-20X19	23.809,52	1.190,48	23.809,52	25.000,00	0,00

El asiento a la firma del contrato será:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
543	Créditos a corto plazo por enajenación de inmovilizado (25.000 + 16.115,22)	41.115,22	
253	Créditos a largo plazo por enajenación de inmovilizado	161.580,32	
282	Amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias	30.000,00	
220	Inversiones en terrenos y bienes naturales		30.000,00
221	Inversiones en construcciones		120.000,00
772	Beneficios procedentes de las inversiones inmobiliarias		82.695,54

En el caso de que la sociedad «ROLAND, SA» hubiese sido el fabricante o distribuidor del bien, la operación se considera dentro del tráfico comercial y deberá registrarse la correspondiente venta de existencias por lo que el asiento anterior hubiese quedado como sigue:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
450	Clientes	41.115,22	
430	Clientes a largo plazo	161.580,32	
70-	Venta de existencias		202.695,54

En esta misma fecha por el cobro de la primera cuota:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	25.000,00	
543	Créditos a corto plazo por enajenación de inmovilizado		25.000,00

.../...

.../...

31 de diciembre de 20X11

Por el cobro de la segunda cuota de arrendamiento y la reclasificación a corto plazo de la siguiente:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	25.000,00	
543	Créditos a corto plazo por enajenación de inmovilizado		16.115,22
762	Ingresos de créditos		8.884,78

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
543	Créditos a corto plazo por enajenación de inmovilizado	16.920,98	
253	Créditos a largo plazo por enajenación de inmovilizado		16.920,98

Arrendatario

El resultado del análisis de las características del contrato, al igual que en el caso del arrendador, indica que se trata de un arrendamiento financiero. La contabilización del contrato, según establece la NRV 8.^a del PGC, se hará en los siguientes términos:

«El arrendatario, en el momento inicial, registrará un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un elemento del inmovilizado material o del intangible, y un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, entre los que se incluye el pago por la opción de compra cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio y cualquier importe que haya garantizado, directa o indirectamente, y se excluyen las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.»

- Valor razonable del bien 200.000,00
- Valor actual de los pagos mínimos 202.695,54

El importe por el que debe registrarse inicialmente el valor de la vivienda es de 200.000 y el tipo de interés implícito del contrato es el que resulta del siguiente equilibrio patrimonial:

$$200.000 = 25.000 \ddot{a}_{10\%e}$$

$$\text{Tipo de interés efectivo de la operación} = 5,3446167\%$$

.../...

.../...

El cuadro de amortización y carga financiera para la operación es:

Fecha	Capital vivo al inicio del año	Intereses 5%	Amortización	Pago	Coste amortizado
1-1-20X11	200.000,00	0,00	25.000,00	25.000,00	175.000,00
31-12-20X11	175.000,00	9.353,08	15.646,92	25.000,00	159.353,08
31-12-20X12	159.353,08	8.516,81	16.483,19	25.000,00	142.869,89
31-12-20X13	142.869,89	7.635,85	17.364,15	25.000,00	125.505,74
31-12-20X14	125.505,74	6.707,80	18.292,20	25.000,00	107.213,54
31-12-20X15	107.213,54	5.730,15	19.269,85	25.000,00	87.943,69
31-12-20X16	87.943,69	4.700,25	20.299,75	25.000,00	67.643,95
31-12-20X17	67.643,95	3.615,31	21.384,69	25.000,00	46.259,26
31-12-20X18	46.259,26	2.472,38	22.527,62	25.000,00	23.731,64
31-12-20X19	23.731,64	1.268,36	23.731,64	25.000,00	0,00

1 de enero de 20X11

Por la firma del contrato y el pago de la primera anualidad:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
210	Construcciones (200.000 × 80%)	160.000,00	
211	Terrenos y bienes naturales (200.000 × 20%)	40.000,00	
524	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo (25.000 + 15.646,92)		40.646,92
174	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo		159.353,08

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
524	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	25.000,00	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		25.000,00

31 de diciembre de 20X11

Por el pago de la primera cuota de arrendamiento:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
662	Intereses de deudas	9.353,08	
524	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	15.646,92	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		25.000,00

.../...

.../...

Por la reclasificación de la próxima cuota a corto plazo:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
174	Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo	16.483,19	
524	Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo		16.483,19

Por la amortización de las construcciones:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
681	Amortización del inmovilizado material	5.333,33	
281	Amortización acumulada del inmovilizado material (160.000/30)		5.333,33

Contrato B

En este contrato el valor actual de los pagos mínimos es claramente inferior al valor razonable del bien en el momento de la firma.

- Valor razonable 130.000,00
- Valor actual pagos mínimos (20.000 \ddot{a} _{5,75%}) 90.919,01

A la vista de los datos anteriores, el arrendamiento no puede calificarse como financiero y por lo tanto es un arrendamiento operativo. El arrendador y arrendatario registrarán la operación como un ingreso y gasto respectivamente en la medida en que se produzca el devengo de los mismos.

En relación con la calificación contable de la vivienda en los libros del arrendado la consulta señala que debe ubicarse en la agrupación del balance «Inversiones inmobiliarias» y, en este sentido, la Consulta 9 del BOICAC 74 ya expresó esta opinión.

Arrendador

1 de enero de 20X11

Por el cobro de la cuota de arrendamiento correspondiente a este ejercicio:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	20.000,00	
705	Prestaciones de servicios		20.000,00

.../...

.../...

31 de diciembre de 20X11

Por la amortización de las inversiones inmobiliarias:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
682	Amortización de las inversiones inmobiliarias	5.000,00	
282	Amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias (100.000/20)		5.000,00

Arrendatario

1 de enero de 20X11

Por el pago de la cuota correspondiente al ejercicio:

Código	Denominación cuenta	Debe	Haber
621	Arrendamientos y cánones	20.000,00	
572	Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros		20.000,00

JAVIER ROMANO APARICIO

Profesor del CEF

BOICAC núm. 86, junio 2011. Consulta 5. «Operaciones entre empresas del grupo», NRV 21.^a. Absorción de la sociedad dominante por la dependiente.

SUMARIO:

Sobre el tratamiento contable de la absorción de la sociedad dominante por la sociedad dependiente.

Respuesta:

El criterio sobre qué sociedad es la adquirente y qué valores hay que emplear en el asiento de fusión está publicado en las Consultas números 8 y 17 del Boletín de este Instituto, número 85, respectivamente. No obstante, a mayor abundamiento, es preciso considerar los siguientes aspectos.

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.

El citado análisis de fondo puede llevar en unas ocasiones a otorgar un tratamiento contable particular a los diferentes hechos económicos que se formalizan en una sola operación, y en otras a otorgar un tratamiento contable a diferentes operaciones en la medida en que en su conjunto solo encierran un hecho económico. Este análisis debe realizarse, como se ha señalado, después de un previo estudio de todos los antecedentes y circunstancias que concurren en la operación.

En definitiva, en las operaciones entre empresas del grupo, la ausencia de intereses contrapuestos requiere extremar la cautela en dicho análisis para evitar que una sucesión de negocios jurídicos y su correspondiente registro contable pudiera ser el medio empleado para contravenir el principio del precio de adquisición, o se emplease para dar cobertura a infracciones de normas imperativas reguladoras de las sociedades de capital, como la prohibición de devolución de aportaciones al margen de una reducción de capital o los límites a la distribución de beneficios y entrega a cuenta de dividendos.

EJEMPLO:

Las sociedades «A» y «B» forman un grupo de sociedades desde el 1 de enero de 20X1, fecha en la que la sociedad «A» adquirió el 100 por 100 de la sociedad «B», por un importe de 1.200 u.m. El valor razonable de los activos y pasivos coincidía con su valor contable. El patrimonio de la sociedad «B» tenía, en aquella fecha, las siguientes partidas:

Capital social	500
Reservas	500
Total	1.000

El 31 diciembre de 20X9, se decide desde la dirección del grupo, por cuestiones estratégicas, la fusión de ambas sociedades, mediante un proceso de fusión por absorción, actuando como sociedad absorbente la sociedad «B» y como sociedad absorbida la sociedad «A». El valor razonable de ambas sociedades en esta fecha es el siguiente:

- Sociedad «A» 14.000
- Sociedad «B» 7.000

Los balances de las sociedades «A» y «B» son los siguientes al 31 de diciembre de 20X9:

	Sociedad «A»	Sociedad «B»
Activo		
Acciones «B»	1.200	
Activos	9.800	4.000
Total	11.000	4.000
		.../...
		.../...

.../...

	Sociedad «A»	Sociedad «B»
.../...		
Patrimonio neto y pasivo		
Capital social	5.000	500
Reservas	2.000	2.000
Deudas	4.000	1.500
Total	11.000	4.000

Solución:

Si se produce una fusión de la sociedad «A» por parte de la sociedad «B», desde el punto de vista económico, la sociedad adquirente sigue siendo la sociedad «A» y la sociedad adquirida la sociedad «B», por lo que nos encontramos ante una fusión inversa entre sociedades del grupo. Una vez que se ha determinado quién es la sociedad adquirente y la sociedad adquirida, hay que tener en cuenta que el balance posfusión que se obtiene será similar al balance consolidado del grupo «AB» de no haberse llevado a cabo la mencionada fusión, por tanto, en primer lugar vamos a obtener el balance consolidado a 31 de diciembre de 20X9.

El balance agregado de las sociedades «A» y «B» es el siguiente:

	Sociedad «A»	Sociedad «B»	Agregado
Activo			
Acciones «B»	1.200		1.200
Activos	9.800	4.000	13.800
Total	11.000	4.000	15.000
Patrimonio neto y pasivo			
Capital social	5.000	500	5.500
Reservas	2.000	2.000	4.000
Deudas	4.000	1.500	5.500
Total	11.000	4.000	15.000

El importe del fondo de comercio, derivado de la adquisición de la sociedad «B», se obtiene comparando el coste de la combinación (importe satisfecho por la sociedad «A» para la adquisición de la sociedad «B») menos el valor razonable de los activos identificables menos los pasivos asumidos de la sociedad adquirida «B» en el momento de la toma de control. El enunciado indica que coincidían con su valor contable

Coste de la combinaciones de negocios	1.200
menos valor razonable de los activos identificables	
menos los pasivos asumidos	1.000
Fondo de comercio de consolidación	200

.../...

.../...

La eliminación inversión-patrimonio neto, expresada en forma de asiento, para obtener el balance consolidado al 31 de diciembre de 20X9 es la siguiente:

Denominación cuenta	Debe	Haber
Capital social «B»	500	
Reservas «B»	2.000	
Fondo de comercio de consolidación	200	
Acciones «B»		1.200
Reservas en sociedades consolidadas		1.500

El importe de las reservas en sociedades consolidadas se obtiene a partir del incremento que se ha producido en las reservas de la sociedad dependiente, desde el momento de la adquisición hasta la fecha de la consolidación (2.000 – 500 = 1.500). A partir de la eliminación inversión-patrimonio neto y del balance agregado se puede obtener el balance consolidado.

	Sociedad «A»	Sociedad «B»	Agregado	Eliminaciones		Consolida.
				Debe	Haber	
Activo						
Acciones «B»	1.200		1.200		1.200	0
Activo	9.800	4.000	13.800			13.800
Fondo de comercio				200		200
Total	11.000	4.000	15.000			14.000
Patrimonio neto y pasivo						
Capital social	5.000	500	5.500	500		5.000
Reservas	2.000	2.000	4.000	2.000		2.000
Deudas	4.000	1.500	5.500			5.500
Reservas consolidadas					1.500	1.500
Total	11.000	4.000	15.000	2.700	2.700	14.000

El balance consolidado al 31 de diciembre de 20X9 es el siguiente:

Activo		Patrimonio neto y pasivo	
Activos	14.000	Patrimonio neto	8.500
Activos	13.800	Capital social	5.000
Fondo de comercio	200	Reservas	2.000
		Reservas consolidadas	1.500
		Pasivo	5.500
		Deudas	5.500
Total	14.000	Total	14.000

.../...

.../...

Si se produce una fusión de la sociedad «A» por parte de la sociedad «B», el proceso debe concluir con un balance posfusión similar al consolidado que se ha obtenido anteriormente.

Una vez que se ha determinado quién es la sociedad adquirente (sociedad «A») y la sociedad adquirida (sociedad «B»), hay que calcular la diferencia de la combinación de negocios, que se realiza de igual forma que se ha realizado anteriormente para el consolidado:

Coste de las combinaciones de negocios	1.200
menos valor razonable de los activos identificables	
menos los pasivos asumidos	1.000
Fondo de comercio de consolidación	200

En cuanto al proceso contable consta de dos partes: disolución de la sociedad absorbida, en este caso la sociedad dominante «A», y reflejo de la ampliación de capital y recepción del patrimonio de la sociedad absorbente (sociedad «B»).

Disolución de la sociedad «A» (adquirente y absorbida)

Por el traspaso de los activos y pasivos:

Denominación cuenta	Debe	Haber
Deudas	4.000	
Socios cuenta de fusión	7.000	
Acciones «B»		1.200
Activos		9.800

Por la fijación de haber social y cierre de la contabilidad:

Denominación cuenta	Debe	Haber
Capital social	5.000	
Reservas	2.000	
Socios cuenta de fusión		7.000

Sociedad «B» (adquirida y absorbente)

Por el reconocimiento de las plusvalía originadas en la adquisición de la sociedad «B» por parte de la sociedad «A».

Denominación cuenta	Debe	Haber
Fondo de comercio	200	
Reservas		200

.../...

.../...

Por la recepción del patrimonio de la sociedad «A», el cual se incorpora a valor contable ya que es la sociedad adquirente:

Denominación cuenta	Debe	Haber
Acciones o participaciones propias en situaciones especiales	1.200	
Activos	9.800	
Deudas		4.000
Socios de sociedad disuelta		7.000

Por la entrega de las acciones:

Denominación cuenta	Debe	Haber
Socios de sociedad disuelta	7.000	
Acciones o participaciones propias en situaciones especiales		1.200
Reservas		5.800

Después de las operaciones anteriores el balance de posfusión queda como sigue:

Activo		Patrimonio neto y pasivo	
Activos	14.000	Patrimonio neto	8.500
Activos (4.000 + 9.800)	13.800	Capital social	500
Fondo de comercio	200	Reservas (2.000 + 200 + 5.800)	8.000
		Pasivo	5.500
		Deudas	5.500
Total	14.000	Total	14.000