

Caso práctico sobre permutas: adquisición de terreno a cambio de obra.

Gregorio Labatut Serer

<http://gregorio-labatut.blogspot.com.es/>

Universidad de Valencia.

1. INTRODUCCIÓN:

Todos nosotros somos conscientes de la fuerte crisis financiera e inmobiliaria que se ha producido en nuestro país. Nuestro país por las características de su economía “basada en el ladrillo” ha sufrido con mayor crudeza la crisis en comparación con otros países de nuestro entorno donde la crisis inmobiliaria no les ha golpeado con tanta crudeza.

La crisis ha sido muy profunda y fuerte, podemos comprobar que solo en 2008 la venta de viviendas cayó un 108 %¹, y el descenso fue continuo hasta que el precio de la vivienda se situó en la mitad de lo que fue en 2007.

No obstante, parece que las cosas han cambiado sensiblemente, el Consejo General del Notariado ha publicado que en el primer trimestre del año 2016 la venta de viviendas subió un 18,6% inter-anual, hasta las 102.297 unidades². Según el Instituto Nacional de Estadística INE, la compra-venta de viviendas a junio de 2016 había tenido un incremento anual del 19,4 %³.

En la misma línea, podemos leer “..... estos tres sectores de la banca y el ladrillo representaron un 83,7% del total del dinero movilizado en julio a través de ampliaciones de capital. Es decir, ocho de cada diez euros captados en España en julio a través de ampliaciones fue a parar al sector financiero”⁴. Finalmente comentar que según Eleconomistas.com⁵, “El precio de la vivienda se dispara un 9% en Madrid y Barcelona”.

Por lo tanto, es un hecho que el mercado inmobiliario está cambiando su tendencia, y en consecuencia está moviendo el sector al alza, de modo que y vuelve a existir actividad inmobiliaria. Por supuesto que no alcanzara el volumen del pasado, pero cierto es que está empezando su recuperación sobre todo en el mercado de vivienda de segunda mano.

Este hecho, nos ha animado a recuperar un tema que quizá estaba olvidado como consecuencia de la crisis inmobiliaria, y que ahora, con el repunte alcista del sector, puede recuperar interés.

¹ <http://www.ideal.es/jaen/20080829/local/jaen/picado-venta-viviendas-disminucion-200808290954.html>

² <https://www.idealista.com/news/etiquetas/evolucion-precio-vivienda>

³ http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736171438&menu=ultiDatos&idp=1254735576757

⁴ <https://www.axesor.es/blog/post/2016/08/19/todo-dinero-banca-ladrillo.aspx>

⁵ <http://economistas.es/contenido/consejo/resumenprensa/2016/Septiembre/07/1v>

Se trata de una permuta de elementos que en el tema inmobiliario suele ser frecuente: la adquisición de solares a cambio de obra futura.

2. TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS PERMUTAS.

El tratamiento contable de las permutas se regula en el Plan General de Contabilidad, Norma de Registro y Valoración NRV 2ª punto 1.3 y en la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias (Norma Tercera, punto 2)

En ambos, se distingue dos tipos de permutas:

- Permutas de carácter comercial: Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando, o bien la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere significativamente de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o bien cuando el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se ve modificado significativamente como consecuencia de la operación.

En estos casos, el inmovilizado material recibido se valorará 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.

En definitiva, se registrarán las posibles plusvalías que pudieran surgir en la operación en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Permuta de carácter no comercial: En el caso contrario, o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valorará por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

En definitiva, no se registrarán las posibles plusvalías que pudiera producir la operación.

La base de este proceder, es esconde en que, como sabemos, un activo para que pueda ser considerado como tal debe ser, entre otras cuestiones, recuperable. Esto es, el inversor debe ser capaz de recuperar el valor de la inversión, bien con la posible venta del activo o mediante su uso para producir otros bienes o servicios que serán vendidos, y con ello recuperar la inversión realizada.

Pues bien, el carácter comercial o no de la permuta, lo determina esta recuperación futura de los activos. No se trata de que sean activos parecidos u homogéneos, sino que su recuperación futura sea parecida u homogénea.

3. CASO PARTICULAR DE ADQUISICIÓN DE SOLARES A CAMBIO DE OBRA FUTURA.

En el caso de la construcción, es frecuente que se adquiera el solar sobre el que se va a construir por parte de la empresa inmobiliaria, pero que el pago no se realice de forma monetaria, sino que el pago se efectúe entregando en el futuro, cuando se hayan construido, una parte de la construcción futura equivalente al valor razonable del terreno.

Este tema, ha sido tratado por el ICAC en la consulta número 2 publicada en el BOICAC número 75 de septiembre de 2008.

Hasta ese momento, se consideraba a este tipo de permuta como de carácter no comercial, y en consecuencia, desde el punto de vista de la empresa inmobiliaria, el terreno recibido se valoraba a la mejor estimación posible del coste de la obra futura a entregar. Este era el criterio que se seguía en el antiguo Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobadas por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, según el cual “si se pacta la entrega de un terreno a cambio de una construcción a realizar en el futuro, se valorará el terreno recibido de acuerdo con la mejor estimación del coste futuro de la construcción a entregar, con el límite del valor de mercado del terreno”.

Pero con la consulta del ICAC citada, se cambió totalmente de criterio, y la permuta pasa a catalogarse de carácter comercial.

En nuestra opinión, es lógico que sea así, puesto que la forma de recuperación futura del valor del solar, diferirá sensiblemente de la forma en la que se recuperaría el valor de la construcción futura entregada a cambio.

El ICAC, en la respuesta a dicha consulta, cita la disposición transitoria quinta del nuevo Plan General de contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, que establece “con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de este real decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, disposiciones específicas y en el presente Plan General de Contabilidad”.

El ICAC en esta consulta entiende que los criterios expuestos en la adaptación sectorial son contrarios a la nueva normativa, y por tanto queda derogado el contenido de la norma establecida respecto a la operación planteada.

Desde el punto de vista de la empresa inmobiliaria, la operación planteada — adquisición de un terreno a cambio de una construcción futura a entregar por una empresa inmobiliaria — se reconocerá el terreno y el pasivo del anticipo de clientes por la venta de la construcción a entregar en el futuro, al valor razonable del terreno recibido.

En consecuencia, se valorará la operación según el valor razonable de la obligación asociada a la entrega de construcción futura cuando este valor fuera más fiable.

Adicionalmente y hasta que la obligación se satisfaga a través de la entrega de la construcción, la adquisición del solar tendrá como contrapartida la cuenta “181. Anticipos recibidos por ventas o prestaciones de servicios a largo plazo” recogida en la quinta parte del Plan General de Contabilidad, y se registrarán como gastos financieros, conforme se devenguen, los ajustes que surjan por la actualización del valor del pasivo asociado al anticipo (para lo que se utilizará como tasa de descuento el “tipo incremental de financiación de la empresa”⁶). Se entiende que es una operación financiera a largo plazo y se aplica el criterio de coste amortizado.

⁶ Se entiende por tipo incremental de financiación de la empresa, aquella en la que un tercero (entidad financiera) pudiera conceder a la empresa teniendo en cuenta su situación patrimonial, y la valoración del riesgo que tiene.

Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

El anticipo de clientes se cancelará finalmente cuando proceda registrar el correspondiente ingreso por venta, por cumplirse todas y cada una de las condiciones establecidas en el apartado 2 de la norma de registro y valoración 14ª del Plan General de Contabilidad (A este respecto el ICAC publicó la consulta nº 8 de su Boletín nº 74, de junio de 2008, sobre el criterio aplicable en las ventas de inmuebles por las empresas inmobiliarias a partir de la entrada en vigor del Real Decreto 1514/2007).

Tan solo recordar que en esta consulta se indicaba que la entrega del inmueble a cambio del solar, con carácter general, se producirá cuando el inmueble se encuentre prácticamente terminado (pudiendo considerarse a estos efectos, el certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma) y se haya otorgado escritura pública de compraventa o, en su defecto, el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

En cuanto al tipo de descuento, el que el ICAC indica que se aplicará el “tipo incremental de financiación para la empresa”. Entendemos que se trata de un tipo de interés marginal, esto es, el tipo de interés que se solicitaría a la empresa por los financiadores en el caso de incrementar la financiación a la cantidad correspondiente a la deuda. Podría parecer que el tipo marginal debería ser igual al tipo de mercado en ese momento, en definitiva, podríamos pensar que si la empresa recientemente ha tomado un préstamo al 6 % y no ha variado el tipo de interés de mercado, entonces el nuevo préstamo devengaría también el mismo tipo, luego el tipo de interés incremental coincidiría con el tipo de interés de la última deuda de la empresa. No obstante, una de las principales variables que las entidades de crédito analizan para establecer el tipo de interés que exigirán a sus clientes es el riesgo financiero medido a través del nivel de endeudamiento que tiene la empresa, recuérdese que rentabilidad riesgo es un binomio y en este sentido las entidades de crédito exige una mayor rentabilidad cuando mayor es el riesgo que van a soportar en la operación.

En definitiva, cuando una empresa incremente sus deudas, incrementará simultáneamente su riesgo financiero⁷, lo que supondrá un mayor coste de las operaciones financieras futuras. Esto es un incremento de su tipo de interés incremental.

No lo indica el ICAC, pero si el propietario del solar es una sociedad y entrega éste a cambio de la obtención futura de obra terminada, en nuestra opinión, también nos encontraríamos ante una permuta de carácter de carácter comercial, y se deberían registrar las posibles plusvalías existentes en la operación.

4. CASO PRÁCTICO.

Para realizar una promoción de viviendas, una empresa inmobiliaria adquiere un solar a cambio de obra futura.

El solar tiene un valor según tasación de 1.000.000 euros, y se adquiere a una empresa dedicada al arrendamiento y venta de inmuebles, que poseía el solar en su contabilidad valorado por 600.000 euros.

⁷ Siempre y cuando no incremente al mismo tiempo sus fondos propios vía reservas

A cambio del solar se entregará 3 viviendas cuyo valor de tasación es de 1.100.000 euros, las diferencias se ajustarán en el momento de entrega de las obras que se prevén para dentro de un año y medio. El IVA de las viviendas es del 10 %. El tipo de interés incremental para la inmobiliaria es del 4 % y en la empresa propietaria del solar del 5 %.

Las entregas de solares edificables están sujetas al IVA al tipo general “no resulta de aplicación la exención prevista en el artículo 20.Uno.20.º de la Ley 37/1992, de tal forma que la venta de la parcela calificada como suelo urbano por una sociedad limitada al consultante es una operación sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido. El tipo impositivo aplicable es el general del impuesto.....”⁸

Las diferencias en el IVA se liquidarán entre ambas sociedades.

Registrar la operación indicada en la contabilidad de la empresa inmobiliaria y en la empresa propietaria del solar.

SOLUCIÓN:

Contabilidad de la empresa inmobiliaria.

Registro contable en el momento de la recepción del solar:

El ICAC indica que se registrará al valor razonable del terreno recibido, y se valorará la operación según el valor razonable de la obligación asociada a la entrega de construcción futura cuando este valor fuera más fiable.

Entendemos que el valor de la entrega del terreno devengará IVA en ese momento como consecuencia de la transacción (al tipo general), y al tratarse de una permuta, la contraprestación será un anticipo de la futura venta de edificaciones (por el mismo importe) que también devengará IVA por el anticipo (pero en este caso al tipo reducido).

El importe de ambas operaciones es de 1.000.000 euros, pero la entrega de la edificación se producirá dentro de un año y medio, por lo que se trata de un anticipo de una entrega a largo plazo, hasta que se entregue la obra a cambio, por lo tanto, ese importe debería ser actualizado al momento presente al tipo de interés incremental para la empresa inmobiliaria, que se sitúa en el 4 %. Esto es, se aplicaría el criterio de coste amortizado.

$$\begin{aligned} \text{Valor actual: } & \frac{1.000.000}{(1 + 0,04)^{1,5}} = 942.866,03 \text{ euros} \\ \text{Valor actual: } & \end{aligned}$$

Por lo que el valor actual del terreno y el anticipo sería de 942.866,03 euros.

Sin embargo, el IVA se calcularía sobre la base de 1.000.000 euros.

⁸ Consulta de la DGT V1675-10.

<http://petete.minhap.gob.es/Scripts/know3.exe/tributos/CONSUVIN/texto.htm?NDoc=17549&Consulta=%2EEN+FECHA%2DSALIDA+%28%32%32%2F0%37%2F%320%310%29&Pos=0>

942.866,03	60x	Compras de terrenos	a	Anticipos recibidos por	181	942.866,03
210.000	472	H.P. IVA soportado	a	ventas o prestaciones		
		1.000.000 x 21 %	a	de servicios a largo		
			a	plazo		
				H.P. IVA repercutido	477	100.000
				1.000.000 x 10 %		
				Proveedores de solares	400	110.000
				(*)		

(*) La diferencia entre el IVA soportado (al tipo general) y el IVA repercutido (al tipo reducido) supondrá una obligación de pago a los proveedores del terreno ya que éstos reciben un bien a un tipo de IVA inferior. Si no se llegara a este acuerdo supondría un ingreso para la sociedad.

Cuando transcurra un año se actualizará la deuda, al tipo de interés incremental para la empresa, que hemos establecido en el 4 %. $4\% \text{ sobre } 942.866,03 = 37.714,64$ euros.

37.714,64	662	Intereses de deudas.	a	Anticipos recibidos por	181	37.714,64
				ventas o prestaciones		
				de servicios a largo		
				plazo		

Por la reclasificación de los anticipos recibidos de largo a corto plazo.

980.580,67	181	Anticipos recibidos	a	Anticipos de clientes	438	980.580,67
		por ventas o				
		prestaciones de				
		servicios a largo				
		plazo.				

Por los intereses del medio año restante hasta finalizar la obra: 19.419,40 euros.

19.419,40	662	Intereses de deudas.	a	Anticipos de clientes	438	19.419,40

En este momento, el saldo de la cuenta 438 Anticipos de clientes, ascenderá a 1.000.000 euros.

El valor de la construcción a entregar ascenderá a 1.100.000 euros, según contrato

El Iva repercutido pendiente ascenderá a: $100.000 \times 10 \% = 10.000$ euros.

La diferencia entre el valor del solar y de la edificación entregada y la diferencia en el IVA deber ser abonada por la empresa propietaria del solar con lo que se cancelará la cuenta de Proveedores de solares.

1.000.000	438	Anticipos de clientes	a	Ventas	de		
110.000	400	Proveedores de solares	a	edificaciones H.P. IVA repercutido		70x 477	1.100.000 10.000

En consecuencia, en el momento de la entrega de la edificación, se cancela el anticipo, se registra la parte del IVA repercutido pendiente sobre la obra entregada, y quedará cancelada la diferencia con la empresa propietaria del solar. Porque la diferencia en IVA que se produce es justo la diferencia de valoración entre el valor razonable del solar y el de la obra entregada.

Contabilidad de la empresa propietaria del solar.

Este tema no es tratado por la consulta 2 del BOICAC número 75 de septiembre de 2008 del ICAC.

La empresa propietaria del solar, lo entrega a la empresa inmobiliaria a cambio del derecho a percibir en el futuro la obra terminada. Por analogía con la empresa inmobiliaria, el derecho que tiene la empresa propietaria del solar, debería registrarse en una cuenta de créditos a largo plazo, por lo que al ser también una cuenta financiera a largo plazo debería aplicarse el coste amortizado y descontar su efecto al tipo incremental para la empresa propietaria del solar, que se establece en el 5%⁹.

$$\text{Valor actual del crédito será: } \frac{1.000.000}{(1 + 0,05)^{1,5}} = 929.428,64 \text{ euros}$$

En nuestra opinión, y por analogía con el criterio seguido por el ICAC en la consulta número 7 del BOICAC número 77/marzo 2009, que utiliza el epígrafe VII. “Deudores comerciales no corrientes” del activo del balance, dentro de la partida “Periodificaciones a largo plazo”. Para ello utilizaremos la cuenta 44x Deudores comerciales no corrientes.

El terreno se dará de baja por su valor contable: 600.000 euros, y en consecuencia se aflorará un resultado por 329.428.64 euros ($929.428,64 - 600.000$)

⁹ Obsérvese que la valoración del crédito o del débito es distinto para cada una de las empresas, ya que el tipo de interés de descuento es distinto.

929.428,64	44xx	Deudores comerciales no corrientes.	a	Terrenos y bienes naturales	210	600.000
100.000	472	H.P. IVA soportado 1.000.000 x 10 %	a	Beneficios procedentes del inmovilizado material	771	329.428,64
110.000	430	Clientes de edificaciones (*)	a	H.P. IVA repercutido 1.000.000 x 21 %	477	210.000

(*) La diferencia entre el IVA soportado (al tipo general) y el IVA repercutido (al tipo reducido) supondrá un derecho para la empresa propietaria del terreno ya que recibe un bien a un tipo de IVA inferior. Si no se llegara a este acuerdo supondría un gasto para la sociedad.

Cuando transcurra un año se actualizará la deuda, al tipo de interés incremental para la empresa, que hemos establecido en el 5 %. 5 % sobre 929.428,64 = 46.471,43 euros.

46.471,43	44x	Deudores comerciales no corrientes.	a	Ingresos de créditos	762	46.471,32
-----------	-----	-------------------------------------	---	----------------------	-----	-----------

Por la reclasificación de los Deudores comerciales no corrientes al corto plazo.

975.900,07	440	Deudores. (corrientes)	a	Deudores comerciales no corrientes	44x	975.900,07
------------	-----	------------------------	---	------------------------------------	-----	------------

Por los intereses del medio año restante hasta finalizar la obra: 24.099,93 euros.

24.099,93	440	Deudores (corrientes)	a	Ingresos de créditos	762	24.099,93
-----------	-----	-----------------------	---	----------------------	-----	-----------

En este momento, el saldo de la cuenta 440. Deudores (corrientes), ascenderá a 1.000.000 euros.

El valor de la construcción a recibir ascenderá a 1.100.000 euros, según contrato

El IVA soportado pendiente ascenderá a: 100.000 x 10 % = 10.000 euros.

La diferencia entre el valor del solar y de la edificación entregada y la diferencia en el IVA deber ser abonada por la empresa inmobiliaria con lo que se cancelará la cuenta de Clientes de edificaciones.

1.100.000	221	Inversiones en a	Deudores (corrientes)	440	1.000.000
10.000	472	construcciones. a	Clientes de	430	110.000
		H.P. IVA soportado	edificaciones		

En consecuencia, en el momento de la recepción de la edificación, se cancela los deudores corrientes, se registra la parte del IVA soportado pendiente sobre la obra recibida, y quedará cancelada la diferencia con la empresa inmobiliaria. Por el motivo de que la diferencia en IVA que se produce es justo la diferencia de valoración entre el valor razonable del solar y el de la obra entregada.

NOTA: Se ha utilizado la cuenta 221. Inversiones en construcciones, porque la empresa propietaria del solar va a destinar los inmuebles al arrendamiento.

Un saludo cordial para todos los amables lectores.

Gregorio Labatut Serer

<http://gregorio-labatut.blogspot.com.es/>

Profesor Titular de la Universidad de Valencia.