



Contabilidad de los derechos de traspaso cuando existe una indemnización al arrendatario o cesionario para rescindir un contrato.

Gregorio Labatut Serer

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

Universidad de Valencia.

La definición contable de Derechos de Traspaso, la podemos encontrar en el Plan General de Contabilidad, en la definición de la cuenta 205. Derechos de traspaso, donde se indica que es el importe satisfecho por los derechos de arrendamiento de locales, en los que el adquirente y nuevo arrendatario, se subroga en los derechos y obligaciones del transmitente y antiguo arrendatario derivados de un contrato anterior.

Por lo tanto, se produce cuando el inquilino que tiene el derecho a permanecer en un local durante un periodo de tiempo, cede este derecho a un tercero a cambio de una contraprestación, y en los que el nuevo arrendatario se subroga en los derechos y obligaciones que tenía el antiguo arrendatario. Obviamente es necesario el consentimiento del propietario del local.

Normalmente sucede en locales ubicados en zonas comerciales donde es interesante ubicar un negocio puesto que son zonas de promoción comercial donde los locales son muy solicitados. Por ejemplo en un centro comercial.

Según la Norma de Registro y Valoración (NRV) 6ª Normas particulares sobre el inmovilizado intangible, apartado d), se indica que los derechos de traspaso solo podrán figurar en el activo cuando su valor se ponga de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, debiendo ser objeto de amortización y corrección valorativa por deterioro según lo especificado con carácter general para los inmovilizados intangibles.

Ahondado más en el registro contable de los derechos de traspaso, podemos ver la Norma Sexta Normas particulares del inmovilizado intangible, punto 4 Derechos de traspaso, de la Resolución de 28 de mayo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración e información a incluir en la memoria del inmovilizado intangible.

En la misma ratifica el concepto de derechos de traspaso contenido en el PGC, al indicar: 1.A efectos contables se entiende por «Derecho de traspaso» la cesión de un local de negocio realizada por el arrendatario del mismo a un tercero, mediante contraprestación, quedando dicho tercero subrogado en los derechos y obligaciones nacidos del contrato primitivo de arrendamiento realizado entre el arrendatario y el arrendador.

2. Los derechos de traspaso solo podrán figurar en el activo de la empresa cuando se pongan de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa.

3. El importe de estos derechos debe ser objeto de amortización y corrección valorativa por deterioro según lo especificado con carácter general para los inmovilizados intangibles. Por tanto, el derecho de traspaso deberá amortizarse en su vida útil, plazo que no podrá ser superior a la duración



del contrato de arrendamiento teniendo en cuenta, en su caso, las posibles prórrogas que se pudiesen acordar.

4. La contraprestación recibida con motivo de una renuncia a unos derechos arrendaticios, se asimilará al cobro de una indemnización por renunciar a un valor intangible que posee la empresa, siempre que dicho importe se vincule a un inmovilizado intangible identificable aunque el mismo no figure en su contabilidad.

5. Desde la perspectiva del arrendador o cedente del bien o derecho, si éste paga una indemnización al arrendatario o cesionario para rescindir un contrato, de tal forma que los ingresos a obtener en la situación conseguida tras la indemnización permitieran recuperar, al menos, el importe del citado desembolso más las cantidades necesarias para la generación de los futuros ingresos, los costes incurridos para cancelar el contrato inicial se contabilizarán como un activo.

La amortización del elemento patrimonial que surge de esta operación deberá realizarse de forma sistemática durante su vida útil que, al tratarse de un coste relacionado con el nuevo contrato no podrá ser superior a la duración de este último teniendo en cuenta, en su caso, las posibles prórrogas que se pudiesen acordar.

La aplicación de este criterio solo se producirá si:

- a) Es posible cuantificar los ingresos netos futuros previsibles a conseguir en la situación posterior a la indemnización.
- b) La operación en su conjunto ponga de manifiesto de forma clara y directa un aumento en la generación de ingresos netos futuros con respecto a los que generaría el contrato objeto de rescisión por un importe igual o superior al de la indemnización.

Cuando estos requisitos no se cumplan, la indemnización se contabilizará como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Veamos algunos casos prácticos:

La sociedad inmobiliaria A es el arrendador de un local de negocio consistente en un bar de copas. La zona es muy frecuentada por los clientes, con lo que el negocio tiene una proyección futura muy buena. La duración del contrato de alquiler es por 5 años, pagando el arrendatario 12.000 euros al año.

La empresa A acuerda con el arrendatario el pago de 10.000 euros a cambio de renunciar a sus derechos sobre el arrendamiento del local.

Caso I: En la zona, actualmente por locales semejantes se están pagando más de 13.000 euros al año, por lo que es muy probable que la empresa A pueda arrendar de nuevo el local por el precio de 17.000 euros durante 5 años.

Caso II: En la zona, actualmente por locales semejantes se están pagando 13.000 euros al año, por lo que es muy probable que la empresa A pueda arrendar de nuevo el local por el precio de 14.000 euros durante 5 años.

Tipo de interés el 5 %.

Caso III: No es posible estimar con suficiente certeza el futuro del local, ni el importe por el que éste puede ser de nuevo arrendado.



SOLUCIÓN:

Caso I:

Se cumple:

- Es posible cuantificar los ingresos netos futuros previsibles.
- La operación en su conjunto ponga de manifiesto de forma clara y directa un aumento en la generación de ingresos netos futuros con respecto a los que generaría el contrato objeto de rescisión por un importe igual o superior al de la indemnización.

Se paga de indemnización 10.000 euros, pero posteriormente pueden percibirse por arrendamiento 17.000 euros, cuando en la actualidad se perciben 12.000, la diferencia a favor es de 5.000 euros.

Vamos a calcular el valor de la equivalencia financiera entre la prestación y la contraprestación.

La prestación estará formada por un flujo de pago de 10.000 euros en el momento presente.

La contraprestación equivaldrá al valor actual de una corriente de flujos de cobros de 5.000 euros durante cinco años actualizada al tipo de 5 %. Lo que equivaldrá a:

$$V_0 = C \times \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} = 5.000 \times \frac{(1 - (1 + 0,05)^{-5})}{0,05} = 21.092,75$$

También se puede calcular por el valor actual de estos flujos de pagos y cobros, serán:

AÑOS	0	1	2	3	4	5
Flujos caja	-10.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Tipo interés	5%					
Valor actual	11.092,75 €					

NOTA: Se ha utilizado la función financiera VNA de la hoja de cálculo Excel.

El valor actual es positivo, por lo tanto, se recuperará en el futuro la inversión inicial de 10.000 euros. Se registrará como un inmovilizado intangible y si amortizará en los cinco próximos ejercicios.

10.000	205	Derechos de traspaso	Tesorería	57xxx	10.000
--------	-----	----------------------	-----------	-------	--------

Caso II: En la zona, actualmente por locales semejantes se están pagando 13.000 euros al año, por lo que es muy probable que la empresa A pueda arrendar de nuevo el local por el precio de 14.000 euros durante 5 años.

Veamos si se cumple:



- Es posible cuantificar los ingresos netos futuros previsibles.
- La operación en su conjunto ponga de manifiesto de forma clara y directa un aumento en la generación de ingresos netos futuros con respecto a los que generaría el contrato objeto de rescisión por un importe igual o superior al de la indemnización.

Se paga de indemnización 10.000 euros, pero posteriormente pueden percibirse por arrendamiento 14.000 euros, cuando en la actualidad se perciben 12.000, la diferencia a favor es de 2.000 euros.

Vamos a calcular el valor de la equivalencia financiera entre la prestación y la contraprestación.

La prestación estará formada por un flujo de pago de 10.000 euros en el momento presente.

La contraprestación equivaldrá al valor actual de una corriente de flujos de cobros de 5.000 euros durante cinco años actualizada al tipo de 5 %. Lo que equivaldrá a:

$$V_0 = C \times \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} = 2.000 \times \frac{(1 - (1 + 0,05)^{-5})}{0,05} = 8.722,81$$

También se puede calcular por el valor actual de estos flujos de pagos y cobros, serán:

El valor actual de estos flujos de pagos y cobros, serán:

CASO II						
AÑOS	0	1	2	3	4	5
Flujos caja	-10.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Tipo interés	5%					
Valor actual	-1.277,19 €					

NOTA: Se ha utilizado la función financiera VNA de la hoja de cálculo Excel.

El valor actual es negativo, por lo tanto, no se recuperará en el futuro la inversión inicial de 10.000 euros. Se registrará como gasto del ejercicio el importe pagado.

10.000	6xxx	Gastos ejercicio		Tesorería	57xxx	10.000
--------	------	------------------	--	-----------	-------	--------

Caso III: No es posible estimar con suficiente certeza el futuro del local, ni el importe por el que éste puede ser de nuevo arrendado.

Gasto del ejercicio.

10.000	6xxx	Gastos ejercicio		Tesorería	57xxx	10.000
--------	------	------------------	--	-----------	-------	--------

Espero que haya sido útil.

Un saludo cordial.

Gregorio Labatut Serer

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