Consulta 1

Sobre la contabilización de la adquisición de un edificio a cambio de una renta vitalicia a favor del vendedor.

Respuesta

En la operación realizada se origina, desde un punto de vista económico-racional, un intercambio de valores económicos, de lo que se deduce que debe coincidir el importe de los mismos.

De acuerdo con lo anterior, el valor de mercado del edificio recibido a cambio de la renta vitalicia debe ser el importe por el que debe registrarse en el activo del balance el bien objeto de transmisión, teniendo en cuenta que si el activo adquirido comprende tanto el edificio como el terreno en el que se encuentra, deberán figurar por separado estos inmovilizados materiales. Como contrapartida, el importe estimado de la deuda que asume la empresa, figurará en el pasivo del balance formando parte de la agrupación C) "Provisiones para riesgos y gastos".

Dicho valor de mercado, se obtendrá, si existe un mercado representativo para dichos bienes, de la cotización que presentara dicho bien en la fecha a que se refiere la adquisición, teniendo en cuenta sus características propias. Si no existiera dicho mercado, deberá calcularse el valor de mercado de acuerdo con la mejor estimación posible del mismo, para lo que se emplearán criterios racionales.

En cada ejercicio económico, la empresa registrará los intereses producidos por dicha deuda, calculados al tipo de interés de mercado para deudas similares, que representará en todo caso uno de los componentes de los pagos por la renta vitalicia, cuyo importe total vendrá determinado por la suma del importe anterior más la parte de la deuda (provisión) que se amortiza en cada ejercicio.

Adicionalmente hay que indicar que, debido al carácter estimativo de la deuda que efectivamente conllevará la renta vitalicia, si como consecuencia del conocimiento del 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, se deberán tener en

cuenta las nuevas estimaciones en los sucesivos ejercicios para cuantificar adecuadamente la citada provisión. Las dotaciones o excesos a la citada provisión, se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con su naturaleza.