

Consulta 4

Sobre el tratamiento contable que corresponde otorgar a la venta de una finca urbana, cuando el contrato de compraventa establece que la entrega de la citada finca se producirá dos años después de haberse firmado el contrato de compraventa.

Respuesta

En primer lugar hay que indicar que, con carácter general, se entiende que un bien se incorpora al patrimonio de una sociedad adquirente y, en consecuencia, debe ser dado de baja en la sociedad vendedora, cuando se produzca la transmisión de los riesgos y ventajas significativos asociados al mismo, sin perjuicio de que no se encuentre perfeccionada la transmisión jurídica, debiendo acudir al fondo económico para otorgar el adecuado tratamiento contable a la operación.

En el caso de que los riesgos y ventajas aludidos se transmitan en el momento de la firma del contrato, la empresa vendedora deberá contabilizar la baja de inventario de los bienes objeto de compraventa con sus correcciones valorativas, procediendo a reconocer el correspondiente resultado.

De los términos en que está redactada la consulta, parece desprenderse que la parte vendedora va a continuar disfrutando del inmovilizado vendido. En este caso, debe entenderse desde un punto de vista económico racional, que existe un alquiler implícito, de tal forma que el precio de la operación estará constituido tanto por la parte monetaria, ya percibida o pendiente de recibir, como por la retribución que supone la utilización "gratuita" del bien, debiendo valorarse esta última parte de acuerdo con el valor de mercado en ese momento de dicha cesión de uso, atendiendo a su período y a la ubicación y condiciones del inmovilizado objeto de enajenación. Esta retribución incrementará el beneficio que, en su caso, genere la operación de enajenación, con cargo a las correspondientes partidas que recojan los ajustes por periodificación.

Adicionalmente y de acuerdo con lo dispuesto en la norma de valoración 18ª. Ventas y otros ingresos, contenida en la quinta parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, en la contabilización de los beneficios de enajenación del inmovilizado, se incluirá como menor importe de los mismos los gastos inherentes a la operación.

En el caso de que, de acuerdo con las condiciones y circunstancias concurrentes en la operación, no se haya transmitido el inmueble, es decir, si el vendedor retiene de forma significativa los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, porque, entre otros casos, exista en términos racionales incertidumbre sobre la posibilidad de rescisión del contrato, la operación no deberá registrarse como una venta, sino que, de acuerdo con su naturaleza económica, el cedente deberá reflejar la entrada de tesorería, con abono a una deuda en el pasivo del balance, hasta que se produzcan las circunstancias necesarias para considerar que se han transmitido los citados riesgos y ventajas y, por tanto, que el activo ha sido transmitido, sin perjuicio de que se deban tener en cuenta las nuevas circunstancias a efectos de las posibles correcciones valorativas.