



BOICAC Nº 137/2024 Consulta 1

Sobre la cesión a título gratuito de un inmueble a un ayuntamiento por parte de una entidad mercantil.

Respuesta

La consulta versa sobre una entidad mercantil que ha cedido a título gratuito una finca rústica con determinadas construcciones valorada en 1,5 millones de euros. Esta entidad es medio propio de un ayuntamiento que solo presta servicios a su único accionista (el ayuntamiento). La cesión se realiza por un periodo inferior a la vida útil del activo y finalizado el periodo el ayuntamiento debe reintegrar el activo a la cedente.

Concretamente se cuestiona si la entidad cedente puede aplicar de forma subsidiaria el Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos, aunque no sea su marco de información financiera de referencia, y registrar un gasto en la cuenta de resultados en el momento de la formalización de la cesión, en el sentido que indica dicho plan: *"Si la cesión fuese por un periodo inferior a la vida útil del inmovilizado el gasto se reconocerá por un importe equivalente al valor en libros del derecho cedido empleando como contrapartida una cuenta compensadora del inmovilizado. Para el caso de activos amortizables, el saldo de la cuenta compensadora se reclasificará al de amortización acumulada durante el plazo de la cesión a medida que se produzca la depreciación sistemática del activo"*.

En primer lugar, cabe señalar que 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 sólo a su forma jurídica.



Si la cesión del derecho de uso es de carácter irrevocable e incondicional, por un periodo de tiempo superior al año, sería de aplicación lo dispuesto en la consulta 4 del BOICAC Nº 79/2009 *Sobre el tratamiento contable de la condonación de créditos/débitos entre empresas del mismo grupo.*

En consecuencia, el tratamiento contable de la operación estaría regulado en la norma de registro y valoración (NRV) 18ª *Subvenciones, donaciones y legados recibidos* del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobadas por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. En particular, sería aplicable la solución contable regulada en la NRV 18ª.2 para las operaciones entre socio-sociedad cuando el importe acordado difiera del valor razonable. En definitiva, la realidad económica en este tipo de transacciones, tal y como precisa el PGC para el supuesto dominante-dependiente, es una operación de distribución/recuperación.

Por tanto, la entidad mercantil que ha cedido a título gratuito el derecho de uso del activo deberá registrar una cuenta compensadora del inmovilizado con adecuada denominación, como puede ser *“Cesiones de uso sin contraprestación”* con cargo a una cuenta de reservas. Para determinar el valor en libros del derecho cedido se podrá aplicar la proporción resultante de la relación entre el valor razonable del derecho de uso cedido y el valor razonable total del activo en cuestión.

En cualquier caso, en la memoria de las cuentas anuales se deberá facilitar toda la información significativa sobre el tema objeto de consulta de forma que aquellas, en su conjunto, muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.