



BOICAC Nº 142/2025 Consulta 2

Sobre el tratamiento contable de las cesiones de uso sobre inmuebles

Respuesta:

El consultante señala que la consulta 1 del BOICAC número 137, de abril de 2024, sobre la cesión a título gratuito de un inmueble a un Ayuntamiento por parte de una entidad mercantil, y la consulta 2 del BOICAC número 140, de enero de 2025, sobre la cesión sin contraprestación de un inmueble por parte de una sociedad filial a favor de su sociedad matriz, parece que plantean soluciones diferentes para un mismo supuesto de hecho.

En este sentido la consulta 1 del BOICAC 137 precisa: *“(…) 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.”*

Mientras que la consulta 2 del BOICAC 140 señala: *“La operación objeto de consulta se corresponde, en sustancia, con el arrendamiento operativo sin contraprestación de un inmueble entre empresas del grupo que se encuentra bajo el alcance de la regla general de la norma de registro y valoración (NRV) 21ª (...). En las circunstancias descritas y a falta de evidencia que acredite una causa distinta a una operación de distribución al socio, la condonación de la cuenta a cobrar por parte de la entidad B se debe registrar en la fecha de inicio del arrendamiento sin contraprestación con cargo a reservas por un importe equivalente a su valor razonable, **con abono a cuentas de ajustes de periodificación a corto y largo plazo** atendiendo a las fechas en las que tenga lugar el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.”*

Finalmente, el consultante alude a lo dispuesto en la consulta 6 del BOICAC número 82, de junio de 2010, en relación al derecho de usufructo: *“El usufructo es un derecho real de uso y goce de una cosa ajena durante un período de tiempo, que desde una perspectiva contable y de acuerdo con la información facilitada puede asimilarse a un contrato de arrendamiento en el que el arrendatario tiene que efectuar unos pagos anuales variables y un pago al final del período de arrendamiento, por lo que ambos conceptos forman la remuneración total del arrendador. La propia definición de arrendamiento descrita en la norma de registro y valoración (NRV) 8ª. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, recoge esta situación al definir la actividad de arrendamiento en los siguientes términos: “(…) cualquier acuerdo, con independencia de su situación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo determinado.”*

A la vista de lo anterior, se solicita que se aclare qué criterio debe seguirse en la cesión de un inmueble sin contraprestación, con carácter irrevocable, y por un período de tiempo inferior a la vida útil de la edificación, por parte de una filial (cedente) a su matriz (cesionaria), que participa al 100% en la filial.



En la consulta 1 del BOICAC 137, en la que se planteaba la cesión a título gratuito de una finca rústica con determinadas construcciones valoradas en 1,5 millones de euros, por parte de una entidad mercantil a un Ayuntamiento se cuestionaba si la entidad cedente podía aplicar de forma subsidiaria el Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos.

En ese sentido, hay que indicar que, aunque la empresa no esté dentro del ámbito de aplicación de dichas normas, se podrán aplicar cuando el fondo económico de la operación coincida con lo previsto en las mismas. Por tanto, el criterio recogido en esta consulta será de aplicación cuando la operación tenga carácter no lucrativo.

Posteriormente, la consulta 2 del BOICAC 140, aborda la cesión sin contraprestación de un inmueble por parte de una sociedad filial a favor de su sociedad matriz, bajo el supuesto de que las actividades desarrolladas por ambas entidades tienen fines lucrativos, teniendo en cuenta que la cesión sin contraprestación del inmueble se realiza de forma irrevocable, por un período muy inferior a la vida útil del activo y que finalizado este período la sociedad A debe reintegrar el activo a la sociedad B.

Tal y como se indica en dicha consulta y así lo ha transcrito el consultante, la condonación de la cuenta a cobrar por parte de la entidad B se debe registrar en la fecha de inicio del arrendamiento sin contraprestación con cargo a reservas por un importe equivalente a su valor razonable, con abono a cuentas de ajustes de periodificación a corto y largo plazo atendiendo a las fechas en las que tenga lugar el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento. Desde la perspectiva de la sociedad dominante la condonación del importe a pagar en virtud del arrendamiento se registrará, igualmente por su valor razonable, como una operación de distribución de dividendos o recuperación de la inversión de acuerdo con los criterios 2 establecidos en el artículo 31. *La contabilización de la aplicación del resultado en el socio*, de la Resolución de 5 de marzo de 2019, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se desarrollan los criterios de presentación de los instrumentos financieros y otros aspectos contables relacionados con la regulación mercantil de las sociedades de capital (RICAC de sociedades).

Asimismo, por simetría con la contabilidad del arrendador, la contrapartida de la distribución o recuperación de la inversión se registrará con cargo a cuentas de ajustes por periodificación a corto y largo plazo que se consideren oportunas en aplicación de las Normas de Elaboración de las Cuentas Anuales contenidas en la tercera parte del PGC.

Por tanto, de acuerdo con lo indicado la empresa deberá aplicar los criterios establecidos en la consulta 2 del BOICAC 140, bajo el supuesto de que las actividades desarrolladas por la entidad cedente (filial) y la cesionaria (matriz) tienen carácter lucrativo.