

## ***Caso práctico sobre tratamiento contable de la adquisición de la nuda propiedad de un inmueble, manteniendo el vendedor el derecho de usufructo vitalicio consistente en una renta vitalicia.***

18/04/2021

Gregorio Labatut Serer

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

Universidad de Valencia.

En esta ocasión vamos a ocuparnos del tratamiento contable de la adquisición de la nuda propiedad de un inmueble, manteniendo el vendedor el derecho de usufructo vitalicio sobre el mismo mediante la percepción de una renta vitalicia de prestación definida.

En este caso, el tratamiento contable es distinto al que proporcionó el ICAC en la Resolución 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; cuando el instrumento principal fuera un activo financiero. En este caso, al ser un activo financiero, la solución del ICAC ha sido tratarlo como una operación financiera. Este caso fue objeto de atención en el Newsletter de 16 de octubre de 2019, que puede verse [PINCHANDO AQUI](#).

En el caso de que el instrumento principal sea un inmueble, la solución que ofrece el ICAC es distinta, y fue tratada en la consulta número 8 del BOICAC número 84/diciembre 2010.

El ICAC comienza recordando que el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre asume como hipótesis fundamental que todo intercambio que se realiza en el mercado se efectúa en términos de equivalencia económica y en consecuencia, que el precio que se fija en cualquier transacción debería coincidir con el valor razonable de la contraprestación recibida, tal y como se precisa para el caso concreto descrito por el consultante en la respuesta a la consulta número 1 publicada en el Boletín de este Instituto (BOICAC) nº 30, de mayo de 1997.

En base a ello, según el ICAC en la medida en que lo que se esté adquiriendo sea la propiedad de un inmueble a cambio de una renta vitalicia y dejando al vendedor del mismo su uso y disfrute hasta que éste fallezca, el inmueble deberá registrarse en el activo del balance del comprador por un importe equivalente al valor razonable de la propiedad

del citado inmueble (es decir, en el caso descrito, por el valor razonable de la nuda propiedad del inmueble).

Pero hay que tener presente que, para determinar el importe de lo adquirido, se deberá tener en cuenta que una de las facultades inherentes al título de propiedad, como es el uso y disfrute del bien, no pertenece al comprador sino al vendedor, aspecto que influirá en la valoración del inmueble adquirido por parte del comprador.

Asimismo, se tendrá en cuenta que si el activo adquirido comprende tanto el valor del inmueble como el valor del terreno en el que se encuentra, deberán figurar por separado estos inmovilizados materiales.

Con respecto a la amortización posterior del inmueble adquirido en nuda propiedad y la extinción de la obligación de pago de la renta vitalicia, adquiriendo el propietario el uso y disfrute del inmueble, el ICAC ya se pronunció en la consulta nº 3 publicada en el BOICAC 69, de marzo de 2007, en el siguiente sentido:

*“(...) dado que el uso efectivo del inmueble no corresponde a la sociedad nudo propietario, no procederá practicar la amortización correspondiente a la depreciación que sufra el inmueble por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de la obsolescencia que pudiera afectarlo.*

*En el ejercicio en que se extinga el usufructo, produciéndose la consolidación del dominio en el nudo propietario como consecuencia de muerte del usufructuario, expiración del plazo por el que se constituyó o por cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo, únicamente procederá informar de esta situación en la memoria, sin que corresponda realizar modificación alguna del valor contable asignado a la nuda propiedad, al amparo del principio de precio de adquisición, y siendo de aplicación los criterios generales de amortización.”*

En cuanto a la valoración del importe estimado de la deuda que asume la empresa (renta vitalicia), obedece al concepto de provisión previsto en la norma de registro y valoración (NRV) 15ª. “Provisiones y contingencias” del PGC, por lo que figurará en el pasivo no corriente del balance en el epígrafe “Provisiones a largo plazo”, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando. Teniendo en cuenta que la parte de las provisiones cuya cancelación se prevea en el corto plazo deberá figurar en el pasivo corriente del balance, en el epígrafe “Provisiones a corto plazo”; a estos efectos se traspasará el importe que representen las provisiones con vencimiento a corto a las cuentas de cuatro cifras correspondientes de la cuenta 529.

Finalmente, el ICAC indica que, debido al carácter estimativo de la deuda que efectivamente conllevará la renta vitalicia, si como consecuencia del conocimiento de 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, de acuerdo con lo previsto en la NRV 22ª. “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables” del PGC, se deberán tener en cuenta las nuevas estimaciones en los sucesivos ejercicios para cuantificar adecuadamente la citada provisión. Las dotaciones o excesos se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con su naturaleza.

Como resumen de lo expuesto, podemos decir lo siguiente con respecto a la valoración inicial:

- Valor razonable de la edificación y de la provisión por la renta vitalicia. Valor actual de los pagos estimados futuros descontados a una tasa de descuento según tipo de interés de mercado. Se procederá en el futuro a su actualización.
- La edificación no se amortizará hasta que finalice la renta vitalicia o fallecimiento del usufructuario, salvo el deterioro que se pudiera poner de manifiesto.

Hemos visto que durante todo el periodo del usufructo, según el ICAC “...*dado que el uso efectivo del inmueble no corresponde a la sociedad nudo propietaria, no procederá practicar la amortización correspondiente ....*”, con lo cual nos podríamos plantear si los gastos financieros devengados podrían formar parte del valor del activo, ya que se podría argumentar que el activo no ha entrado en funcionamiento durante un periodo superior a un año.

Ante la duda se realizó una consulta al ICAC, en concreto la consulta número 2 del BOICAC número 121/mayo 2020 sobre la posibilidad de capitalización de gastos financieros por parte de una sociedad que gestiona rentas vitalicias.

Respecto a este problema, el ICAC concluye que la nuda propiedad de un inmueble es el derecho real residual que se adquiere cuando se desgaja de la plena propiedad el derecho real de usufructo regulado en el Capítulo I. Del usufructo del Título VI del usufructo, del uso y de la habitación del Código Civil.

De tal modo que quien adquiera la nuda propiedad no adquiere la propiedad plena del inmueble sino un derecho real limitado, siendo este último el activo a contabilizar.

Este elemento patrimonial, al menos, durante el periodo de vigencia del usufructo, constituye una inversión que cumple una función económica consistente en la mera tenencia del activo, circunstancia que impide identificar un periodo de transformación o construcción que pudiera habilitar para reconocer los gastos financieros devengados como mayor valor del activo.

Por el contrario, su adquisición implica su inmediata puesta en condiciones de funcionamiento. En consecuencia, los gastos financieros devengados durante el periodo

del usufructo no pueden contabilizarse como mayor valor del activo adquirido y deberán de registrarse con cargo al ejercicio en el que se devenguen.

Veamos un caso práctico:

### CASO PRACTICO.

La sociedad A adquiere la nuda propiedad de un edificio a cambio de una renta vitalicia a favor del propietario. La renta se estima en 100.000 euros anuales. Según edad del antiguo propietario las tablas actuariales para seguros de vida establecen una vida de 15 años.

El tipo de interés es del 2 % y el valor del suelo se estima en un 20 % del importe total.

Se pide: Determinar el valor razonable de la edificación y contabilizar la adquisición y los pagos futuros por la renta vitalicia, suponiendo que el usufructuario falleciera al finalizar el décimo año.

### SOLUCIÓN:

El ICAC indica que el valor razonable debe corresponder al valor de la renta vitalicia.

El valor de la renta vitalicia es el valor actual de una renta constante de 100.000 euros a 15 años y a un tipo de interés del 2 %.

$$\text{Valor actual: } 100.000 \times \frac{1-(1+0,02)^{-15}}{0,02} = 1.284.926,35 \text{ €}$$

El cuadro de amortización:

Años	Capital	Intereses	Amortización	Pagos
0	1.284.926,35 €			
1	1.210.624,88 €	25.698,53 €	74.301,47 €	100.000
2	1.134.837,37 €	24.212,50 €	75.787,50 €	100.000
3	1.057.534,12 €	22.696,75 €	77.303,25 €	100.000
4	978.684,80 €	21.150,68 €	78.849,32 €	100.000
5	898.258,50 €	19.573,70 €	80.426,30 €	100.000
6	816.223,67 €	17.965,17 €	82.034,83 €	100.000
7	732.548,14 €	16.324,47 €	83.675,53 €	100.000
8	647.199,11 €	14.650,96 €	85.349,04 €	100.000



9	560.143,09 €	12.943,98 €	87.056,02 €	100.000
10	471.345,95 €	11.202,86 €	88.797,14 €	100.000
11	380.772,87 €	9.426,92 €	90.573,08 €	100.000
12	288.388,33 €	7.615,46 €	92.384,54 €	100.000
13	194.156,09 €	5.767,77 €	94.232,23 €	100.000
14	98.039,22 €	3.883,12 €	96.116,88 €	100.000
15	-0,00 €	1.960,78 €	98.039,22 €	100.000

1. Registro contable en el momento de la adquisición:

1.027.941,08	2111	Construcciones. Edificios 80 % sobre 1.284.926,35	a	Provisión por renta vitalicia corto plazo	529x	74.301,47
256.985,27	2112	Construcciones. Solar 20 % sobre 1.284.926,35	a	Provisión por renta vitalicia a largo plazo	14x	1.210.624,88

2. Devengo de los intereses

25.698,53	660	Gastos financieros por actualización de provisiones	a	Provisión por renta vitalicia corto plazo	529x	25.698,53
-----------	-----	---	---	---	------	-----------

3. Pago anual de renta vitalicia:

100.000	529x	Provisión por renta vitalicia corto plazo	a	Tesorería	57	100.000
---------	------	--	---	-----------	----	---------

4. Reclasificación de la provisión del largo a corto plazo.

75.787,50	14x	Provisión por renta vitalicia largo plazo	a	Provisión por renta vitalicia corto plazo	529x	75.787,50
-----------	-----	---	---	---	------	-----------

Todos los años se procederá del mismo modo, hasta finalizar el pago de la renta vitalicia.

Ahora bien, en el caso de que en el año. Una vez llegado al ejercicio 10, se produce el fallecimiento del usufructuario, por lo que la situación de la provisión por los pagos a realizar en el futuro que ascienden a 471.345,95 euros no se van a producir, y en consecuencia, al tratarse de un cambio en las estimaciones, según la NRV 22ª del PGC se tendrán que regularizar en ese ejercicio, del modo siguiente:

471.345,95	14x	Provisión por renta vitalicia largo plazo	a	Exceso de provisión por renta vitalicia	795x	471.345,95
------------	-----	---	---	---	------	------------

A partir de este momento el nudo propietario disfrutará de la propiedad plena sobre el activo, por lo que se amortizará de ahí en adelante.

Espero que pueda ser útil. Un saludo

Gregorio Labatut Serer

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

Universidad de Valencia.