

Caso práctico sobre el registro contable de la dación en pago.

Dr. Gregorio Labatut Serer.

Departamento de Contabilidad.

Facultad de Economía. Universidad de Valencia.

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

13/07/2023

El concepto de “**dación en pago**” es algo que lamentablemente se ha producido mucho en España, como consecuencia de que los deudores, que han adquirido un inmueble a crédito con garantía hipotecaria, finalmente no pueden hacer frente a sus deudas, y la entidad de crédito ejecuta la garantía, produciéndose en el deudor la pérdida del bien que pasa a manos del acreedor.

Esto ha tenido como efecto en España la gran cantidad de inmuebles acumulados por las entidades financieras, que se generó un grave problema, pues estas no estaban preparadas para gestionar una cantidad ingente de inmuebles, por lo que en 2012 se produjo la creación del SAREB (también conocido como banco malo) para gestionar y vender los activos problemáticos de las entidades de crédito.

El artículo 1175 del Código Civil, establece que *“El deudor puede ceder sus bienes a los acreedores en pago de sus deudas. Esta cesión, salvo pacto en contrario, sólo libera a aquél de responsabilidad por el importe líquido de los bienes cedidos. Los convenios que sobre el efecto de la cesión se celebren entre el deudor y sus acreedores se ajustarán a las disposiciones del título XVII de este libro y a lo que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil”*.

Por lo que, salvo pacto en contrario, la deuda se extingue, pero solamente con referencia al valor líquido de los bienes entregados, siendo éste un gran problema pues puede ser que el comprador vea como pierden su vivienda y su deuda con el banco no queda saldada, por la disminución en el valor líquido de los inmuebles.

Con independencia de este grave problema, que intenta ser solucionado con las entidades de crédito, nosotros nos vamos a detener en el aspecto contable de esta operación denominada dación en pago.

A este respecto, la resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, indica lo siguiente:

“1. Los bienes del inmovilizado cedido en ejecución de una garantía o la dación en pago o para pago de una deuda se darán de baja por su valor en libros, circunstancia que originará la cancelación total o parcial, según proceda, del correspondiente pasivo financiero y, en su caso, el reconocimiento de un resultado.

2. A tal efecto, la diferencia entre el valor razonable del inmovilizado y su valor en libros se calificará como un resultado de la explotación, y la diferencia entre el valor del pasivo que se cancela y el valor razonable del bien como un resultado financiero”.

También puede verse, en este mismo sentido la consulta núm.2 del BOICAC núm. 94 de junio de 2013, en la que se indica que, en el caso de que los activos sobre los que versa la consulta formasen parte del inmovilizado material o de las inversiones inmobiliarias, los ingresos obtenidos no se mostrarían en la cifra de negocios, sino como un resultado procedente de la baja del inmovilizado.

En cambio, en el caso de que los inmuebles que se transmiten formasen parte de las existencias de la empresa, al aplicarse por analogía el citado criterio, la empresa debería contabilizar en el importe neto de la cifra de negocios el valor razonable de los activos que se dan de baja.

Veamos un caso práctico:

CASO PRÁCTICO:

Una sociedad que tiene unos inmuebles por un valor contable de 700.000 euros, se han adjudicado a la entidad de crédito que tenía una hipoteca sobre ellos, en concreto se trataba de las deudas a largo plazo con entidades financieras.

El valor razonable asignado al inmueble ascendía a 600.000 euros mientras que la deuda con la entidad de crédito ascendía a 800.000 euros, IVA 21 % (inversión del sujeto pasivo).

Contabilizar la operación anterior en los dos supuestos siguientes:

Caso 1: Se produce la dación en pago, cancelando con esta operación el saldo con la entidad de crédito, en los dos casos siguientes:

Caso 1a: La sociedad tiene registrados los inmuebles como inmovilizado material.

Caso 1b: La sociedad tiene registrados los inmuebles como existencias.

Caso 2: No se produce la dación en pago, por lo que se entrega el inmueble a la entidad de crédito, pero no se cancela la deuda con dicha entidad. También en los dos casos:

Caso 2a: La sociedad tiene registrados los inmuebles como inmovilizado material.

Caso 2b: La sociedad tiene registrados los inmuebles como existencias.

Solución:

Caso 1: Se produce la dación en pago, cancelando con esta operación el saldo con la entidad de crédito, en los dos casos siguientes:

Caso 1a) La sociedad tiene registrados los inmuebles como inmovilizado material.

Contablemente, se producen dos resultados, que deben ser captados por la contabilidad:

1. Resultado de explotación: Diferencia entre el valor contable de los inmuebles (700.000 euros) menos el valor razonable de dichos bienes (600.000 euros). Pérdida por 100.000 euros.
2. Resultado financiero: Diferencia entre el valor de la deuda contraída (800.000 euros) y el valor razonable del bien entregado a cambio de la deuda (600.000 euros). Positivo en 200.000 euros.

800.000	Deudas con ent.de crédito		
100.000	(65xx) Resultados de explotación	(21x) Inmovilizado	700.000
	700.000 - 600.000	(66x) Resultado financiero	200.000
		800.000 - 600.000	

NOTA: Este resultado de explotación por 100.000 euros podría haberse reflejado también como una pérdida por deterioro del inmueble.

Respecto al IVA:

Suponemos que se produce la renuncia a la exención del IVA e inversión del sujeto pasivo. Art. 84.2 TRLIS. *"Las entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre bienes inmuebles, entendiéndose asimismo, que se ejecuta la garantía cuando se transmite el inmueble a cambio de la exención total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir la referida deuda por el adquirente..."*

Caso b) La sociedad tiene registrados los inmuebles como existencias

800.000	Deudas con ent.de crédito		
		(70x) Ventas de edificios	600.000
		(66x) Resultado financiero	200.000
		800.000 - 600.000	

Al dar de baja las existencias por 700.000 euros (coste) se registrará la pérdida como resultado de explotación.

Caso 2: No se produce la dación en pago, por lo que se entrega el inmueble a la entidad de crédito, pero no se cancela la deuda con dicha entidad. También en los dos casos:

Caso 2a: La sociedad tiene registrados los inmuebles como inmovilizado material.

En este caso, contablemente solamente se produce un resultado. El resultado de explotación: Diferencia entre el valor contable de los inmuebles (700.000 euros) menos el valor razonable de dichos bienes (600.000 euros). Pérdida por 100.000 euros.

El resultado financiero no se produce, porque la diferencia entre el valor de la deuda contraída (800.000 euros) y el valor razonable del bien entregado (600.000 euros), que asciende a 200.000 euros, sigue teniéndola la empresa con la entidad de crédito

600.000	Deudas con ent.de crédito		
100.000	(65xx) Resultados de explotación	(21x) Inmovilizado	700.000
	700.000 - 600.000		

NOTA: Este resultado de explotación por 100.000 euros podría haberse reflejado también como una pérdida por deterioro del inmueble.

De este modo, la deuda con la entidad de crédito se sigue teniendo por 200.000 euros.

Desde el punto de vista del IVA, suponemos también que se produce la renuncia a la exención del IVA e inversión del sujeto pasivo. Art. 84.2 TRLIS. "Las entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre bienes inmuebles, entendiéndose asimismo, que se ejecuta la garantía cuando se transmite el inmueble a cambio de la exención total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir la referida deuda por el adquirente..."

Caso b) La sociedad tiene registrados los inmuebles como existencias

600.000	Deudas con ent.de crédito		
		(70x) Ventas de edificios	600.000

Al dar de baja las existencias por 700.000 euros (coste) se registrará la pérdida como resultado de explotación.

En cuanto al resultado financiero no se produce, porque la diferencia entre el valor de la deuda contraída (800.000 euros) y el valor razonable del bien entregado (600.000 euros), que asciende a 200.000 euros, sigue teniéndola la empresa con la entidad de crédito

Un saludo cordial para todos los amables lectores.

Gregorio Labatut Serer

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

Universidad de Valencia.

Profesor Titular de la Universidad de Valencia.