

## CONSULTA 1 DE CONTABILIDAD BOICAC 119/2019

Sobre el tratamiento contable de la adquisición de una empresa con el fin de eliminar un obstáculo a la venta de viviendas desarrollada por la sociedad adquirente.

### Antecedentes

La empresa adquirente se dedicó a la construcción y explotación de un complejo residencial, y ha visto retasada la venta de sus últimas viviendas construidas por la existencia de un circuito de carreras, propiedad de otra empresa, en la finca colindante. Para solucionar este problema ha adquirido la totalidad del capital de la empresa propietaria de dicha finca colindante a un importe muy superior al valor razonable de los activos netos adquiridos. La empresa adquirida no incluye ninguna actividad, ni tampoco se trasfiere personal alguno, que puedan determinar la existencia de un fondo de comercio implícito en la adquisición de una inversión financiera.

La consulta versa sobre el tratamiento contable de la diferencia entre la contraprestación entregada y el valor de los activos netos de la empresa adquirida, en particular, si puede ser registrado como mayor valor de la promoción inmobiliaria.

### Respuesta:

Para resolver esta cuestión, como cualquier otra, es necesario atender al fondo económico de la operación, por lo que al no existir disposición que recoja expreso el tratamiento aplicable, la consulta se basa en la Resolución de 28 de mayo de 2013, del ICAC, por la que se dictan normas de registro, valoración e información a incluir en la memoria del inmovilizado intangible, en cuya Norma Sexta. Normas particulares del inmovilizado intangible, apartado 4. Derechos de traspaso, subapartado 5 dispone lo siguiente:

*“5. Desde la perspectiva del arrendador o cedente del bien o derecho, si éste paga una indemnización al arrendatario o cesionario para rescindir un contrato, de tal forma que los ingresos a obtener en la situación conseguida tras la indemnización permitieran recuperar, al menos, el importe del citado desembolso más las cantidades necesarias para la generación de los*



*futuros ingresos, los costes incurridos para cancelar el contrato inicial se contabilizarán como un activo.*

*La amortización del elemento patrimonial que surge de esta operación deberá realizarse de forma sistemática durante su vida útil que, al tratarse de un coste relacionado con el nuevo contrato no podrá ser superior a la duración de este último teniendo en cuenta, en su caso, las posibles prórrogas que se pudiesen acordar.*

*La aplicación de este criterio solo se producirá si:*

- a) Es posible cuantificar los ingresos netos futuros previsibles a conseguir en la situación posterior a la indemnización.*
- b) La operación en su conjunto ponga de manifiesto de forma clara y directa un aumento en la generación de ingresos netos futuros con respecto a los que generaría el contrato objeto de rescisión por un importe igual o superior al de la indemnización.”*

Considerando la aplicación del citado criterio por analogía, **los hechos descritos se pueden identificar como la indemnización satisfecha para liberar al activo de una carga, circunstancia que llevaría a reconocer un mayor valor de las existencias. Para ello, será necesario que el desembolso efectuado proporcione a las viviendas una transformación cualitativa**, que en el caso consultado sería un nuevo entorno libre de ruidos, y que dicha transformación venga acompañada de una proyección económica futura en unos términos similares a los que se recogen en la norma transcrita.

**En el caso de que estos requisitos no se cumplan, la diferencia entre el importe pagado por las acciones y el valor razonable de los activos netos adquiridos se contabilizará como un gasto** del periodo y no como mayor valor de las existencias.