

## 51.- Permutas

*Autores: Horacio Molina y Marta de Vicente*

La Sociedad A dispone de un edificio de oficinas cuyo coste fue de 1.000.000 € y cuya construcción acaba de finalizar. Su intención era utilizarlo como sede de la Compañía, sin embargo, debido a un deterioro general del negocio se ha planteado un cambio de destino del mismo. La Sociedad B dispone de una participación accionarial del 100% en la Sociedad C cuyo único activo es el edificio contiguo, también de oficinas, cuyo valor razonable es de 12.000.000 € con un uso similar, ya que están alquiladas a varias empresas, y sin ningún pasivo en su balance. El valor del suelo en ambos casos es un 20% del coste total.

- a) La Sociedad A permuta con la Sociedad B el edificio de oficinas (suponiéndole un valor razonable de 12.100.000 € debido a la extraordinaria revalorización del suelo) a cambio del 100% de las acciones en la Sociedad C.
- b) La Sociedad A permuta con la Sociedad B el edificio de oficinas (suponiéndole un valor razonable de 1.200.000 €) a cambio del 10% de la Sociedad C.

### 1.- Plan General de Contabilidad de 1990

La permuta supone un intercambio entre activos no monetarios que, según el PGC 1990, no supone la realización de ingresos ya que el activo recibido no es líquido ni un activo fácilmente convertible en tesorería (un activo monetario como una cuenta a cobrar). El proceso de realización del ingreso no estaba culminado y no era procedente el reconocimiento de los mismos. Por el contrario, la permuta podía poner de manifiesto una pérdida potencial que se reconocía como menor valor del activo recibido.

Con este esquema conceptual, dominado por el principio de prudencia, las permutas, con independencia de la naturaleza de los activos intercambiados, eran transacciones que no podían arrojar beneficios; éstos eran reconocidos como menor valor del activo recibido y, cuando dicho activo se realizaba a través de los ingresos que generaba su funcionamiento, el beneficio de la permuta se reconocía en forma de menor coste de amortización del mismo (en caso de no ser depreciable el activo recibido, la transferencia a resultados del beneficio en la permuta tenía lugar como un menor coste de la venta del activo cuando se enajenaba).

En aquel momento las Normas Internacionales de Contabilidad sí eran diferentes a las normas contables españolas, pues distinguían el caso de las permutas en las que los bienes intercambiados eran similares o distintos. En el primer caso, el proceso de realización del ingreso no culminaba hasta que no se realizaba el activo recibido; mientras que, cuando los bienes intercambiados eran distintos, la permuta implicaba el reconocimiento del ingreso.

En 2003, se modifica la Norma Internacional de Contabilidad 16, que regulaba el tratamiento de las permutas, y deja de establecer la diferencia en función de la naturaleza de los activos, para poner el acento en el patrón de generación de tesorería que tiene cada elemento.

Bajo el esquema del PGC 1990, la permuta en ambos casos tendría un tratamiento similar:

- a) La Sociedad A permuta con la Sociedad B el edificio de oficinas (suponiéndole un valor razonable de 12.100.000 €) a cambio del 100% de las acciones en la Sociedad C.

Concepto	Debe	Haber
Inversiones en renta variable	1.000.000	
Terrenos y bienes naturales		200.000
Construcciones		800.000

- b) La Sociedad A permuta con la Sociedad B el edificio de oficinas (suponiéndole un valor razonable de 1.200.000 €) a cambio del 10% de la Sociedad C.

Concepto	Debe	Haber
Inversiones en renta variable	1.000.000	
Terrenos y bienes naturales		200.000
Construcciones		800.000

Como se puede observar, en ambos casos, el bien recibido se valora por el menor entre el valor neto contable del bien entregado o el valor de mercado del bien recibido. En el caso planteado, el menor corresponde con el valor neto contable del entregado que es 1.000.000 €

Por las condiciones de la operación, el beneficio que se pone de manifiesto entre el coste del edificio de oficinas y su valoración a efectos de la permuta no se reconoce. Las acciones recibidas se registran por el valor histórico del edificio de oficinas.

## 2.- Plan General de Contabilidad de 2007

El Plan General de Contabilidad de 2007 incorpora los criterios expuestos en la NIC 16, reformada en 2003, de tal suerte que las permutas deben calificarse previamente a su reconocimiento inicial.

Las permutas se consideran comerciales si:

*“a) La configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o*

*b) El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la operación.*

*Además, es necesario que cualquiera de las diferencias surgidas por las anteriores causas a) o b), resulte significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.”* (PGC 2007, norma 2.1.3.).

La modificación que realizó el IASB en 2003 se fundamentaba, entre otros motivos, en que: a) para el marco conceptual la naturaleza diferente de los activos no influye en el reconocimiento de los beneficios o que b) el proceso de realización de beneficios no se produce sólo cuando culmina éste y, a veces, resulta arbitrario señalar cuándo culmina.

Cuando la permuta es comercial, el activo recibido (acciones) se valora por el valor razonable del activo entregado (edificio de oficinas) con el límite del valor razonable del activo recibido (acciones). Por el contrario, si la permuta fuese no comercial o no fuese posible determinar el valor razonable de los activos intercambiados, se emplearía el valor neto contable del activo entregado (edificio de oficinas).

a) *La Sociedad A permuta con la Sociedad B el edificio de oficinas (suponiéndole un valor razonable de 12.100.000 €) a cambio del 100% de las acciones en la Sociedad C.*

En este escenario, el activo recibido es la participación mayoritaria en la Sociedad C, cuyo único activo es otro edificio de oficinas de unas características similares a las del edificio entregado. Por tanto, en nuestra opinión, la permuta sería no comercial, dado que la Sociedad A, a través del control de la Sociedad C, gestiona un activo con unas características similares al activo entregado.

Concepto	Debe	Haber
Inversiones en renta variable	1.000.000	
Terrenos y bienes naturales		200.000
Construcciones		800.000

Una cuestión interesante en este caso es que el activo entregado podría tener usos diferentes: sede social, alquiler o venta. Si el activo recibido tuviese las mismas opciones de explotación que el activo entregado, en nuestra opinión, la permuta sería no comercial, incluso aunque se optase por otra vía de explotación del activo, como es el caso que analizamos en el cual el activo deja de ser utilizado como sede social para pasar a serlo como oficinas en alquiler. En caso contrario, la operación se podría estructurar en comercial o no comercial, cambiando meses antes de la misma el destino del activo entregado.

b) *La Sociedad A permuta con la Sociedad B el edificio de oficinas (suponiéndole un valor razonable de 1.200.000 €) a cambio del 10% de la Sociedad C.*

En este escenario, el activo recibido es la participación minoritaria en la Sociedad C. Por tanto, en nuestra opinión, la permuta sería comercial, dado que los flujos que puede esperar la Sociedad A son los dividendos o el importe de venta de las acciones. El valor del negocio dependerá del uso que le confiera la Sociedad C al activo.

Concepto	Debe	Haber
Inversiones en renta variable	1.200.000	
Terrenos y bienes naturales		200.000
Construcciones		800.000
Beneficios en la enajenación de inmovilizado material		200.000