



BOICAC Nº 99/2014 Consulta 7

Sobre el tratamiento contable de la adquisición de un inmueble y una indemnización en efectivo tras la resolución de un litigio.

Respuesta:

La entidad consultante es propietaria de una finca. Según el Plan Especial de Reforma Interior de la ciudad, la consultante tiene derecho a construir en el subsuelo del inmueble un aparcamiento de, al menos, dos plantas.

Otra sociedad, propietaria de una finca colindante, al construir en la misma plazas de garaje, invadió el terreno de la sociedad consultante. En la consulta se expone que según sentencia definitiva y firme se ha declarado el derecho de propiedad de la sociedad consultante sobre todo lo construido en el terreno de su propiedad. Como consecuencia, le fueron entregadas un determinado número de plazas de garaje y además obtuvo el derecho a ser indemnizada con una cantidad en efectivo por las plazas construidas en su terreno pero que ya habían sido transmitidas a terceros.

La consulta versa sobre el criterio a seguir en la incorporación de las plazas de garaje al patrimonio de la sociedad, sin contraprestación, y de la indemnización pendiente de cobro.

Para dar respuesta a las dudas planteadas es preciso diferenciar los dos supuestos que se describen en los antecedentes:

a) Plazas de garaje recibidas sin contraprestación

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, regula el criterio a seguir para contabilizar las adquisiciones a título gratuito en el apartado 1 de la Norma Tercera. *Formas especiales de adquisición del inmovilizado material:*

"1. El inmovilizado material adquirido sin contraprestación se reconocerá por su valor razonable, de acuerdo con lo previsto en la norma de registro y valoración sobre subvenciones, donaciones y legados recibidos del Plan General de Contabilidad."

En concreto, la norma de registro y valoración 18ª. "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, establece que las



subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizaran inicialmente, con carácter general, como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado, de acuerdo con los criterios que se detallan en el apartado 1.3 de esa norma.

En particular, las plazas de garaje, el valor de la construcción, se contabilizarán por su valor razonable en la fecha de reconocimiento inicial.

b) Indemnización recibida

En este segundo caso, el terreno propiedad de la consultante ha salido de su patrimonio al haberse transmitido las plazas de garaje a terceros, habiéndose acordado en sentencia judicial firme el derecho de la empresa a recibir una indemnización por tal concepto.

Pues bien, para otorgar un adecuado tratamiento contable a estos hechos cabría traer a colación por analogía el criterio recogido en el apartado 2.2. *Baja por expropiación* de la Norma Cuarta. *Baja en cuentas* de la Resolución de 1 de marzo de 2013. A tal efecto, en la fecha de la resolución del litigio, la empresa deberá contabilizar la baja del terreno, reconocer el derecho de cobro y por diferencia contabilizar el resultado de la operación en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para identificar la parte del terreno que se da de baja, la empresa debería aplicar al valor en libros del terreno la proporción existente entre el valor razonable de la parte que haya sido transmitida a terceros y el valor razonable del terreno en su conjunto.