

## **8. Reconocimiento de ingresos en el caso de una compraventa condicionada**

Aurora García Domonte, Javier Márquez Vigil, Rafael Muñoz Orcera y Enrique Rúa Alonso de Corrales

### **0. El caso y cuestiones a resolver**

La sociedad Terreno S.A. es dueña de unas fincas de una extensión aproximada de 200.000 m<sup>2</sup> de suelo bruto, situadas en una zona que ha sido recientemente incluida dentro del ámbito urbanístico de un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado por el Consejo de la Comunidad Autónoma correspondiente, para gran alegría y alborozo de los propietarios de la Sociedad. Dichas fincas están gravadas con varias hipotecas.

Terrenosa está desarrollando en el citado sector un proyecto para la construcción de un polígono industrial, pendiente de aprobar por la autoridad administrativa competente.

El 5 de diciembre de 20X1, la sociedad Polígonos Unidos S.A. compra a Terrenosa, mediante un contrato formalizado en escritura pública, la superficie neta urbanizada futura, consistente, provisionalmente, en 63.224,28 m<sup>2</sup>, dentro del mencionado ámbito urbanístico, libres de cargas y gravámenes, distintas de las hipotecarias que corresponden a dicha superficie. Polígonos Unidos S.A. se subroga en las hipotecas correspondientes a los terrenos adquiridos.

La superficie neta urbanizada adquirida por Polígonos Unidos S.A. deberá concretarse una vez redactado el correspondiente proyecto de reparcelación, para lo cual deberá acordarse por las partes qué parcelas, aprovechamientos finales y tipologías han sido compradas, mediante la aplicación de los

coeficientes de valoración de cada tipo de suelo que a tal efecto establezca el citado proyecto.

El precio de la compra se fija en 10.936.535,95 euros, resultado de multiplicar la cifra de 63.224,28 m<sup>2</sup> adquiridos por la cantidad de 172,98 euros/m<sup>2</sup>.

Dicha suma deberá ser abonada por Polígonos Unidos S.A. de la siguiente forma:

- 6.585.000 euros mediante tres pagarés por importe 2.195.000 euros cada uno con vencimientos el 30 de junio de 20X2, 30 de diciembre de 20X2 y 30 de junio de 20X3.
- 2.584.197,27 euros a la entrega de la superficie neta urbanizada adquirida.
- La cantidad restante, 1.767.338,68 euros, se la reserva Polígonos Unidos S.A. para hacer frente a las hipotecas que gravan las fincas.

## **1. Descripción de los hechos y justificación económica y/o financiera de la operación**

El caso analizado plantea una operación de compraventa de una propiedad aún sin urbanizar entre dos sociedades, quedando la perfección del contrato vinculada al cumplimiento de dos condiciones futuras:

- a) Que se apruebe el proyecto de reparcelación oportuno por el organismo administrativo competente antes de los dos años desde la firma del contrato.
- b) Que la empresa compradora obtenga la superficie urbanizada en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación del proyecto.

El problema fundamental planteado es determinar en qué momento el vendedor debe registrar el ingreso referente a la operación antes descrita. Concretamente, se plantea si Terrenosa debe reconocer dichos ingresos en el momento de la firma del contrato y transferencia legal de la propiedad o en una fecha posterior.

Desde el punto de vista del comprador del terreno, se está condicionando la adquisición de dicha superficie a que se cumplan las dos condiciones anteriores, pues de no cumplirse, Polígonos Unidos dejaría de estar interesada en la operación. La ventaja es clara para el comprador: la recuperación del dinero si no se consigue urbanizar el terreno o se dilata demasiado en el tiempo.

Desde el punto de vista de Terrenosa, la ventaja de condicionar la operación es claramente de tipo comercial: consigue una venta a un precio unitario y plazos de pago cerrados.

## 2. Fundamentación

En el caso que nos ocupa, los principales elementos que configuran la operación de compraventa entre Terrenosa (vendedora) y Polígonos Unidos (compradora) son:

- El 5 de diciembre de 20X1 se firma en escritura pública el contrato de compraventa. Polígonos Unidos acepta tres pagarés con vencimiento a 6, 12 y 18 meses.
- Antes del 5 de diciembre de 20X2 el organismo público correspondiente deberá haber aprobado el proyecto público de reparcelación. En caso de no hacerlo, el contrato quedará automáticamente resuelto, con la consiguiente devolución por parte de Terrenosa de los importes cobrados, así como los intereses correspondientes por el tiempo transcurrido.
- Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, Terrenosa dispone de dos años para entregar a Polígonos Unidos la superficie neta urbanizada prevista en el contrato, con una desviación máxima en más o menos el 10% sobre los metros previstos. Si se cumple la condición anterior, se realizará el último pago por parte de Polígonos Unidos, y de no cumplirse dicha condición, el contrato quedará automáticamente resuelto, procediéndose a la devolución de las cuantías cobradas con sus intereses correspondientes.

### *a) Identificación y reconocimiento de los elementos*

En el caso de compraventas, la definición de ingresos está vinculada al momento en el que se deba reconocer la baja de un activo, y esto ha de requerir que el elemento deje de cumplir la definición de activo en la entidad vendedora. Hasta que eso suceda, los importes que se hubiesen cobrado darían lugar a un pasivo en los estados financieros del vendedor, pues tiene una obligación de ejecutar una entrega.

En el Marco Conceptual de las NIIF (MC.35) se da preferencia al fondo sobre la forma en el reconocimiento contable de las operaciones mercantiles. Con independencia de que esta operación se haya formalizado en escritura pública como una compraventa, es preciso analizar si cumple con las condiciones que establecen las NIIF para reconocer el ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias de Terrenosa.

En este sentido, el párrafo 14 de la NIC 18 *Ingresos de actividades ordinarias* establece que «los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

(a) *La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.*

(b) [...]»

Además, en el párrafo 16 de la mencionada NIC se citan varios casos en los que se presume que los riesgos no se transfieren y, por tanto, impiden el reconocimiento de ingresos por ventas. Uno de estos ejemplos es, precisamente: «*Cuando el comprador en virtud de una condición pactada en el contrato, tiene el derecho de rescindir la operación y la entidad tiene incertidumbre acerca de la probabilidad de que esto ocurra.*»

En el caso que nos ocupa, el 5 de diciembre de 20X1, fecha de la firma de escritura pública, no existe, todavía, transmisión de riesgos, pues, a la luz de la normativa examinada, la realización de la venta está condicionada a que se cumplan los dos puntos descritos anteriormente. Es decir, si no se cumple alguna de las dos circunstancias, Polígonos Unidos tiene el derecho de rescindir la operación, cumpliéndose, por tanto, lo previsto en el párrafo 16 antes transcrito. Además, es claro que existe incertidumbre acerca de la probabilidad de que la administración apruebe o no el desarrollo urbanístico, decisión que queda fuera del ámbito de decisión de Terrenosa.

Por tanto, Terrenosa no se puede imputar el ingreso por ventas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 20X1. Según el párrafo 4.46 del actual Marco Conceptual estamos ante un contrato ejecutorio, puesto que ninguna de las partes ha incurrido en ninguna de sus obligaciones en el momento de la firma. La propuesta en el *discussion paper* del IASB para la reforma del marco conceptual clarifica en su párrafo 3.110 que en estos casos se reconocerá un activo o un pasivo «*si el contrato es ejecutable. Sin embargo, si el contrato ha sido valorado en condiciones de mercado, la valoración inicial del mismo sería generalmente igual a cero dado que los derechos de una de las partes tienen el mismo valor que las obligaciones con la otra parte. De acuerdo con ello, generalmente en estos casos ni una parte reconoce un activo ni la otra un pasivo a la firma del contrato.*»

En el caso de que no se cumpla la primera condición, es decir, que en los dos primeros años no se obtuviera la aprobación administrativa co-

rrespondiente, el contrato quedaría resuelto y se devolvería el importe cobrado con los intereses legales correspondientes, cerrando a su vez la cuenta de periodificación abierta el 5 de diciembre de 20X1. Los intereses se calcularían en función del interés legal establecido de referencia y el tiempo transcurrido desde la firma del contrato.

En el caso de que se aprobara dicho proyecto la operación continúa, pero no puede reconocerse todavía el ingreso por ventas, pues aún falta por cumplirse la última condición.

Una vez aprobado el proyecto, si no se cumpliera la segunda condición, el contrato quedaría resuelto y el efecto patrimonial sería el mismo que el indicado anteriormente, devolviéndose el importe acordado con los gastos financieros correspondientes.

#### *b) Valoración*

En el caso de que también se cumpliera la segunda condición y se entregara la superficie conforme a las condiciones estipuladas, en este momento se procedería al reconocimiento del ingreso (10.936.535,95 euros o el valor resultante de calcular el precio unitario fijado por la superficie finalmente entregada, dentro del límite de  $\pm 10\%$ ), cobrándose por bancos la parte pendiente (2.584.197,27 euros  $\pm 10\%$  de la variación) y cancelando la hipoteca correspondiente (1.767.338,68 euros).

### **3. Conclusiones**

El marco contable introducido por las NIIF da preferencia al fondo sobre la forma en el reconocimiento contable de las operaciones mercantiles. En este sentido, cobra especial importancia el requisito de la necesaria transferencia de riesgos para reconocer los ingresos derivados de las operaciones de compraventa.

En el caso planteado se aplica claramente lo anterior, pues la venta del bien no se perfecciona hasta que no se cumplan las dos condiciones establecidas en el contrato de compraventa.

En consecuencia, sí sería correcto posponer el reconocimiento del ingreso por parte de la empresa vendedora, pero no por las dos razones aducidas en la consulta (diferimiento en los pagos y precio final aún no definitivo), sino por la falta de transferencia de riesgos y ventajas del bien objeto de compraventa en el momento inicial de la firma del contrato.

No obstante, esta opción puede tener un efecto negativo, ya que se produce una falta de correlación temporal entre la gestación de la operación y el reconocimiento del ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias (cuatro años más tarde). Por lo que de esta operación habrá que dar la correspondiente explicación en las Notas o Memoria.

#### 4. Anexo. Asientos contables y cálculos complejos

##### 4.1. Fecha de escritura pública a 5 de diciembre de 20X1:

No se reconoce ni activo ni pasivo, dado que nos encontramos ante un contrato ejecutorio. Conforme se vaya produciendo el vencimiento de los pagarés se reconoce el anticipo de clientes por los pagos recibidos:

2.195.000	Bancos	a	Anticipos de clientes	2.195.000
-----------	--------	---	-----------------------	-----------

##### 4.2. No aprobación del proyecto de parcelación / aprobación del proyecto de parcelación, pero no entrega de la superficie definitiva

6.585.000	Anticipos de clientes			
X	Gastos financieros	a	Bancos	6.585.000 + X

##### 4.3. Aprobación del proyecto de parcelación y entrega definitiva de la superficie neta urbanizada

6.585.000	Anticipos de clientes			
2.584.197	Bancos			
1.767.338	Deudas (cancelación hipoteca)	a	Ingresos por ventas	10.946.535