



Valoración de Bienes en Permutas: Criterios Contables

Permuta Comercial

El valor de alta del bien recibido será el **valor razonable** del bien entregado (incluido el dinero).

Permuta No Comercial

El valor de alta del bien recibido será el **valor contable** del bien entregado (incluido el dinero).

- ③ En **ambos tipos** de permuta, el límite máximo será siempre el valor razonable del bien recibido.

SUPUESTO 3 CONVOCATORIA 2024 - TURNO LIBRE



La sociedad PUEBLO, S.A. explota una casa rural en una pequeña población del interior de España donde realiza dos actividades. Una de alojamiento, para lo que dispone de 10 habitaciones, y un restaurante con capacidad para 20 comensales. El edificio tiene un total de 500 metros cuadrados, ocupando las habitaciones 400 metros y el resto el restaurante.

El edificio fue adquirido el 1 de julio del año 2020 por valor de 500.000 euros que fueron financiados parte en efectivo y parte con un crédito por valor de 300.000 euros a pagar en 10 años a un tipo de interés de un 3% anual pagadero al finalizar cada año (el 31 de diciembre). El principal se abona íntegro al vencimiento.

Durante el año 2021 se han realizado las siguientes operaciones relacionadas con la casa rural:

- Se abona el IBI y la licencia de actividades que ascienden a 7.000 euros.
- Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias, pendientes de pago, ascienden a 15.000 euros
 - Con fecha 1 de mayo del año 2021 se ha procedido a renovar el mobiliario del restaurante, cuyo valor neto contable ascendía a 15.000 euros. A tal fin se ha adquirido nuevo mobiliario por valor de 30.000 euros y se ha vendido el viejo por 9.500 euros.
- Con fecha 1 de octubre se ha instalado un sistema de calefacción en las habitaciones del hotel, dado que no se disponía de dicho sistema. Se entiende que con el nuevo sistema se va a facilitar el alquiler de las habitaciones en el invierno. El coste de la instalación ha ascendido a 60.000 euros, abonado por bancos.
- Con fecha 1 de noviembre se procede a permutar el horno del restaurante cuyo valor neto contable era de 5.000 euros por uno nuevo cuyo coste de compra es de 15.000 euros. El proveedor valora el horno nuevo en 7.000 euros y la diferencia se abona en efectivo.
- Abona los intereses del préstamo el 31 de diciembre.
- La sociedad amortiza el edificio en 20 años de forma lineal.

Se pide: Contabilizar las operaciones de la empresa PUEBLO, S.A. descritas en los puntos anteriores en el año 2021. No tenga en cuenta otros efectos fiscales distintos a los indicados en el enunciado.



- 2 actividades distintas
- Adquisición edificio 2020
 - Préstamo con intereses anuales → final año
- Gastos edificio
 - Corrientes
 - Inversión
- **PERMUTA no comercial** (bienes similar o idéntico uso)
 - Horno antiguo → ENTREGADO
 - Valor neto contable = 5.000
 - Horno nuevo → RECIBIDO
 - Valor de compra = 15.000€
 - Valoración proveedor = 7.000
 - + € por la diferencia

Para el registro contable de la permuta, no resulta necesario contabilizar los asientos correspondientes a la adquisición ni a los gastos asociados al edificio rural. En consecuencia, este documento se centrará exclusivamente en los aspectos vinculados a la permuta de los hornos.⁽¹⁾

¿Dónde radica el problema?

Como es sabido, el **límite** del valor a contabilizar en el alta de un bien adquirido por permuta —ya sea comercial o no comercial— es el **valor razonable del bien recibido**. Sin embargo, en este caso se nos presentan dos posibles referencias que podrían considerarse como razonables: el valor de venta y el valor propuesto por el proveedor. Surge entonces la pregunta: ¿cuál de ellos debe considerarse el valor razonable para efectos contables? Para responderla, acudiremos a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Según la norma NIIF 13, el valor razonable se determina utilizando el precio que se recibiría por vender el activo en una transacción ordenada. Este es el enfoque principal y se basa en el mercado.

¹ Si deseas obtener el ejercicio completo de la Convocatoria 2024, puedes acceder al resto de nuestros materiales en www.contasva.es

Atendiendo pues a la norma NIIF 13, podremos establecer la siguiente información

PUEBLO SA	PROVEEDOR
Valor contable entregado 5.000€	Valor razonable bien entregado 15.000€
Diferencia a entregar en € 	
Valor razonable bien recibido 15.000€	



Para determinar el **importe que debe aportarse adicionalmente** en la operación, es necesario plantearse una nueva pregunta: ¿qué valor debe asignarse al bien recibido? Para responder a esta cuestión, debemos dejar momentáneamente de lado la perspectiva contable y centrarnos en el aspecto comercial de la operación, ya que en este punto lo relevante es la valoración que el proveedor otorga al bien. Dado que sobre dicho bien deberá realizarse una aportación adicional en efectivo, será en este momento cuando deba considerarse como referencia la valoración propuesta por el proveedor.

Por tanto la operación debe entenderse del siguiente modo:

PUEBLO SA	PROVEEDOR
Valor contable entregado 5.000€	Valor razonable bien entregado 15.000€
Diferencia a entregar en €  15.000-7.000 = 8.000€	
Valor razonable bien recibido 15.000€	

Con todo ello, ya estamos preparados para realizar los asientos correspondientes:

DEBE		HABER
13.000€	215. Otras instalaciones (valor contable bien entregado +dinero entregado)	
	a/ 215. Otras instalaciones	5.000€
	572. Bancos	8.000€

También podríamos haber incluido la amortización acumulada del bien entregado, de este modo:

DEBE		HABER
13.000€	215. Otras instalaciones	
xxx	281.5 AAIM, otras instalaciones	
	a/ 215. Otras instalaciones	5.000€
	572. Bancos	8.000€

SUPUESTO 3 CONVOCATORIA 2023 - TURNO LIBRE



La sociedad ALCALÁ, S.A. va a construir unas nuevas oficinas. El 1/02/2022 adquiere un terreno por 100.000 euros. Los gastos de Notaría, Registro y Gestoría ascienden a 2.000 euros.

Información relativa a la construcción:

- Proyecto de obra: 22.000 euros
- Licencia de obra: 2.000 euros Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO): 5.000 euros
- Construcción: 170.000 euros

Todos los pagos se han abonado el 1/03/2022 mediante transferencia, excepto los que corresponden a la construcción, que se harán según lo acordado en el contrato:

- 20.000 euros a la firma del contrato el 1/05/2022
- 100.000 euros el 1/10/2022
- Resto a la entrega de la obra el 01/03/2023

El 1/09/2022 recibe una liquidación provisional del Ayuntamiento por el ICIO, cuyo pago efectúa el mismo día. Conceptos de la liquidación:

- Mayor cuota: 1.000 euros
- Intereses de demora: 100 euros
- Sanción: 500 euros

El 1/04/2023 las oficinas entran en funcionamiento. La empresa utiliza el método de amortización lineal, con un periodo de amortización de 50 años.

El 1/06/2023 ALCALÁ permuta una nave dedicada a almacén por otra que se encuentra más próxima a las oficinas, y abona 5.000 para equilibrar económicamente la operación. Datos de los inmuebles:

Precio de adquisición almacén	200.000
Amortización Acumulada almacén a la permuta	(50.000)
Valor razonable almacén entregado	130.000
Valor razonable almacén recibido	135.000

Se pide:

1. Asientos contables de los ejercicios 2022 y 2023 relativos a las oficinas.
2. Calificación y asiento contable de la permuta.

No tenga en cuenta otros efectos fiscales distintos a los indicados en el enunciado.



- Valor alta de edificio en construcción
 - Fecha alta 1/04/23
- **PERMUTA no comercial** → Bienes de uso similar o idéntico
 - Fecha 1/06/23

Datos de los inmuebles:

Precio de adquisición almacén	200.000
Amortización Acumulada almacén a la permuta	(50.000)
Valor razonable almacén entregado	130.000
Valor razonable almacén recibido	135.000

Para el registro contable de la permuta, no resulta necesario contabilizar los asientos correspondientes a la adquisición de la construcción, puesto que se nos ofrecen todos los datos necesarios en el enunciado. En consecuencia, este documento se centrará exclusivamente en los aspectos vinculados a la permuta.²

Analicemos pues los valores a dar para la realización del asiento correspondiente:

ALCALÁ SA	EMPRESA B
Valor contable entregado	Valor razonable entregado
<i>Valor alta - A. acumulada</i> = 200.000 - 50.000 = 150.000€	135.000€
Valor razonable bien entregado:	
130.000€	
Dinero aportado adicionalmente:	
5.000€	
Valor razonable bien recibido	
135.000€	

² Si deseas obtener el ejercicio completo de la Convocatoria 2023, puedes acceder al resto de nuestros materiales en www.contasva.es. En este caso recomendamos la realización del ejercicio completo que calificamos como de nivel MEDIO-ALTO para la realización del supuesto de CESVA y nivel MEDIO para CSSVA.



Fijémonos que en este caso, deberemos **aplicar el límite** ya que:

- Valor contable de lo entregado = 150.000€ + 5.000€
- Valor razonable de lo recibido = 135.000€ ⇒ LÍMITE !!!

Con todo ello, ya estamos preparados para realizar los asientos correspondientes:

DEBE		HABER
135.000€	211. Construcciones (límite aplicado del valor razonable del bien recibido)	
50.000€	281.1 AAIM, construcciones	
15.000€	691. Pérdidas derivadas del IM (Por la diferencia entre Debe y Haber o bien por la diferencia entre V.contable del bien entregado y valor razonable del bien recibido)	
	a/ 211. Construcciones	200.000€
	572. Bancos	5.000€

Resumen: Claves para Contabilizar Permutas

Paso 1

Analizar si la permuta es comercial o no comercial según los flujos de efectivo y riesgos, no por las entregas de dinero.

Paso 2

Valorar correctamente el activo recibido, respetando siempre el límite de su valor razonable.

Paso 3

Registrar alta del nuevo activo y baja del antiguo con su amortización acumulada.

Paso 4

Comprobar el cuadre de Debe y Haber para determinar si existe beneficio o pérdida contable.

Recuerde: el criterio contable debe prevalecer sobre la forma jurídica de la operación, atendiendo siempre a la realidad económica de la transacción.

Dar de Alta el Activo Recibido

Registrar por su valor razonable (permuta comercial) o valor contable del entregado (permuta no comercial)

Dar de Baja el Activo Entregado

Eliminar del balance tanto el valor original como su amortización acumulada

Registrar Diferencias Monetarias

Contabilizar las entregas o recepciones de efectivo que complementen la operación

CONQUISTA TU PLAZA

¡Cuidado con las Entregas de Dinero!

⚠ Las entregas de dinero no determinan por sí solas si una permuta es comercial o no comercial.

Cuadre de Debe y Haber: Resultado Contable

DEBE	HABER
Valor del activo recibido	Valor contable del activo entregado
Amortización acumulada del activo entregado	Efectivo entregado (si aplica)
Efectivo recibido (si aplica)	Beneficio (si Debe > Haber)
Pérdida (si Debe < Haber)	

Resultado contable:

- Si Debe < Haber: pérdida contable
- Si Debe > Haber: beneficio contable
- Si Debe = Haber: operación neutra