

Aspectos fiscales de la permuta inmobiliaria: Tributación directa

ÍNDICE

I. Introducción

- a) *Naturaleza jurídica de la permuta inmobiliaria* 1
- b) *Principal problemática fiscal* 2

II. Tratamiento Contable

- a) *La normativa aplicable* 3
 - Valoración del bien cedido* 5
 - Valoración del bien recibido* 5
- b) *Norma específica de valoración de terrenos adquiridos a cambio de construcciones futuras* 7
- c) *Conclusión del tratamiento contable* 9

III. Impuesto sobre Sociedades

- a) *Valoración fiscal de los elementos permutados según el valor de mercado* 10
 - Determinación del valor de mercado* 13
 - b) *Aplicación del mecanismo de corrección monetaria* 16
 - c) *Normas de imputación temporal de las operaciones a plazo* 18
 - d) *Aplicación de las normas fiscales a la permuta inmobiliaria*
 - Tributación del promotor inmobiliario* 19
 - Tributación del cedente del solar* 20

I. Introducción

Dentro del sector de la construcción y la promoción inmobiliaria es habitual la transmisión de solares o de su edificabilidad a cambio de la adjudicación de construcciones futuras, ya sean viviendas, locales comerciales u otras construcciones, nuevas o rehabilitadas, en el propio solar o incluso en otro lugar.

Es por ello que hoy en día parece posible hablar de un desarrollo y revitalización del contrato de permuta inmobiliaria debido primordialmente a que esta figura jurídica permite al dueño del solar, que normalmente no se dedica a la promoción inmobiliaria, obtener edificación sin intervenir en su gestión y construcción. En aquellos casos en que el planeamiento urbanístico determina para la finca un volumen edificable importante y unos plazos de edificación forzosa, las dificultades para el dueño del solar se acentúan especialmente y la permuta inmobiliaria toma mayor sentido.

A la promotora o constructora, la adquisición de la finca mediante permuta le permite poder iniciar la construcción evitando, en gran parte, la inmovilización de un elevado capital propio, capital que no recuperará hasta la venta de los inmuebles terminados o bien, la asunción de unos gastos financieros importantes, gastos que, lógicamente, tendrán repercusión real en el coste total de la obra acabada.

Una vez aceptado que la permuta inmobiliaria plantea evidentes ventajas en el mercado inmobiliario se hace pues imprescindible conocer sus principales repercusiones desde el punto de vista fiscal.

Antes de adentrarnos en el análisis fiscal, y sin ánimo de abordar las numerosas implicaciones civiles que esta operación puede plantear, debemos hacer una breve referencia a la naturaleza jurídica de esta peculiar operación inmobiliaria.

a) Naturaleza jurídica de la permuta inmobiliaria

La entrega a un promotor inmobiliario de un solar a cambio de edificación a construir, constituye una operación de permuta no simultánea, por cuanto se intercambia un bien presente (el solar) por una cosa futura (la edificación).

El artículo 1538 del Código Civil define la permuta como *“un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra”*. Desde antiguo, la doctrina y los Tribunales han discutido acerca de la naturaleza jurídica de la permuta inmobiliaria, debido en parte a las particularidades que reviste esta operación jurídica.

Los principales obstáculos para encuadrar este negocio jurídico dentro de la permuta, provienen, por un lado, de considerar que es imposible intercambiar una cosa futura, la edificación, que todavía no existe y, por otro lado, de considerar que la contraprestación del promotor inmobiliario por la entrega del solar no es solo una obligación de dar sino también de hacer.

No obstante, actualmente, la mayoría de la doctrina concibe el negocio de cesión de solar por edificación a construir como permuta. El Tribunal Supremo, entre otras, en Sentencias de 5 de julio de 1989 y 24 de noviembre de 1993, ha calificado este negocio de “*contraprestación por entrega de terreno*” o de “*contrato atípico de aportación*”, que si bien no es encajable plenamente en ninguna de las tipologías específicamente reguladas en el Código Civil, presenta notas que le aproximan a la permuta e incluso puede ser subsumible por analogía dentro de los términos del artículo 1.538, aunque uno de los bienes del intercambio no tenga aún existencia real en el momento de practicarse.

b) Principal problemática fiscal

Con carácter general puede decirse que, desde el punto de vista fiscal, la permuta funciona como una doble venta, tanto a efectos de impuestos directos como indirectos. Para ello, resulta necesario utilizar un valor de transacción, valorar la operación en términos monetarios, para poder aplicar las normas tributarias y determinar los impuestos correspondientes.

La valoración es una de las cuestiones más complicadas de la permuta, porque en unos casos el valor de mercado no existe, ya que la edificación se entregará en el futuro y, en otros, aun existiendo valoración, ésta puede ser diferente según el impuesto de que se trate.

A los efectos de nuestro estudio, analizaremos la permuta inmobiliaria de transmisión de un solar a cambio de una futura edificación partiendo de la premisa de que tanto el propietario del solar como el promotor inmobiliario son sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (IS).

Dada la extensión de la materia, las consecuencias fiscales en el ámbito de la tributación indirecta, tanto en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) como en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) serán tratadas en un segundo Monográfico.

Así, en este primer documento nos centraremos en el análisis del tratamiento fiscal de la operación en el marco de la tributación directa de las partes permutantes, es decir, en el ámbito del IS.

II. Tratamiento contable

De acuerdo con el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS), la base imponible del IS, que grava los beneficios obtenidos por las empresas, está constituida por el importe de la renta obtenida en el período impositivo minorada por la compensación de las bases imponibles negativas de períodos impositivos anteriores.

En el régimen de estimación directa, la base imponible se calcula corrigiendo el resultado contable, determinado según las normas previstas en la legislación mercantil, en función de lo previsto en las normas fiscales, recogidas principalmente en la LIS.

Por lo tanto, en aras a la correcta determinación de la base imponible del IS, es necesario conocer las normas contables aplicables para realizar el cálculo del resultado contable, puesto que las mismas han pasado a ser norma del propio IS.

Así, antes a abordar el tratamiento fiscal en el ámbito del IS de las operaciones de permuta inmobiliaria, analizaremos la actual regulación contable sobre las mismas.

a) Normativa contable aplicable

Desde la publicación del nuevo Plan General de Contabilidad de 1990 (PGC), que no regula de forma específica el tratamiento contable de las permutas, las principales normas de contabilización de estas operaciones se recogen en la Resolución del Instituto de Contabilidad de Auditoria de Cuentas (ICAC) de 30 de julio de 1991, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado material (RICAC 91).

Las normas de contabilización de las permutas dimanantes de la RICAC 91 se refieren a elementos del inmovilizado material, pero las mismas se consideran aplicables con carácter general con independencia del sector económico y de la naturaleza de los activos permutados, tanto si son activos del inmovilizado como si son existencias. Así lo ha admitido el propio ICAC en la Consulta nº 8 del Boletín Oficial del ICAC (BOICAC) nº 40 de diciembre de 1999.

En este mismo sentido se ha pronunciado la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas al tratar la contabilización de la permuta de existencias en su documento nº 8. Por lo tanto, las normas contenidas en la RICAC 91 en relación a las permutas del inmovilizado deben entenderse aplicables también a las permutas de existencias, salvo en lo referente a las amortizaciones.

Sin embargo, en relación a las operaciones que analizamos, debe tenerse en cuenta que las normas contenidas en la RICAC 91 están pensadas fundamentalmente para las permutas simultáneas, es decir, cuando los bienes que se permutan se transmiten en el mismo momento.

En la permuta por antonomasia del sector inmobiliario, por la cual se adquiere un solar a cambio de una construcción futura, no se produce una entrega simultánea de bienes.

La diferencia fundamental es que, en el momento de la permuta, los bienes a ceder a cambio del solar, es decir, las futuras edificaciones, si bien tienen un valor de mercado, su valor de coste no quedará perfectamente determinado hasta una vez finalice su construcción.

Es por ello que el legislador contable, en la Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del plan general de contabilidad a las empresas inmobiliarias (PGCEI), ha desarrollado una norma de valoración específica, incluyéndola en la norma 13ª relativa a existencias, apartado f, bajo la denominación "valoración de terrenos adquiridos a cambio de construcciones futuras".

Esta norma ha sido reiterada en la Consulta nº 8 del BOICAC nº 15 de diciembre de 1993 sobre la forma de registrar las adquisiciones de solares a cambio de construcciones futuras realizadas por empresas inmobiliarias.

Una vez señaladas las normas, resoluciones y doctrina que, desde el punto de vista contable, deben tenerse en cuenta, pasamos a examinar sistemáticamente las normas contables específicas de contabilización de la permuta distinguiendo básicamente entre las normas de valoración del bien cedido y las normas de valoración del bien recibido.

Valoración del bien cedido

La norma contable determina que el bien cedido debe darse de baja en la contabilidad por su valor neto contable.

Como principio general, este valor será el coste de adquisición o coste de producción del elemento minorado en las amortizaciones y demás provisiones que corrijan su valor por la depreciación sufrida.

En este punto el tratamiento contable no difiere de cualquier otra transmisión y no genera mayor problemática.

Valoración del bien recibido

En relación al bien recibido, se establece que el mismo se valorará, en principio, por el valor neto contable del bien cedido a cambio pero con el límite del valor de mercado del bien recibido, si éste fuera inferior.

El principio básico que se establece es que el receptor del bien comparará el valor neto contable del bien que se entrega con el valor del mercado del bien que se recibe.

Una constante en todas las normas de valoración contables es la de incluir todos los gastos que se ocasionen, hasta la puesta en funcionamiento de un determinado bien, como mayor valor de éste. Así, los gastos que ocasione el bien recibido hasta su puesta en funcionamiento incrementaran el valor del mismo siempre que no supere el valor de mercado del referido bien.

Así, a partir de esta comparación, pueden darse dos supuestos:

Valor de mercado del bien recibido inferior que el valor neto contable del bien cedido

En este caso, el bien recibido se contabilizará por su valor de mercado, procediéndose a reconocer la pérdida correspondiente entre ese valor de mercado y el valor neto contable del bien entregado.

Valor de mercado del bien recibido mayor que el valor neto contable del bien cedido

En este caso, el bien recibido se contabilizará por el valor neto contable del bien cedido.

Si el valor neto contable del bien cedido está afectado por correcciones valorativas reversibles, es decir, existen provisiones, el bien recibido se valorará por la diferencia entre el valor de adquisición del bien cedido y su amortización contable, sin tener en cuenta la provisión.

Ello es debido a que se entiende que la causa que motivó la provisión ha desaparecido como consecuencia de que la permuta evidencia un mayor valor del que representaba su valor neto contable. En consecuencia, si existía dotada una provisión, al dar de baja el inmovilizado cedido se reconocerá el exceso de provisión existente, registrándose en una cuenta de ingreso.

Respecto a las existencias, solo recordar una variación técnica, que se deriva de la condición de los bienes permutados, que es que las existencias no son amortizables.

b) Norma específica de valoración de terrenos adquiridos a cambio de construcciones futuras

Una vez analizada la valoración que debe darse a los elementos que se permutan, según el tratamiento contable general de las permutas, nos encontramos con la dificultad que existe en la contabilización de las operaciones de permuta no simultáneas. Esencialmente, la dificultad estriba en la valoración de las construcciones de futura edificación que, normalmente, en el momento de realizarse la permuta, todavía no existen.

Como ya hemos apuntado, en el momento de plantearnos cómo registrar la operación de permuta de solar por futura construcción debemos respetar los principios básicos que se desprenden de las normas recogidas en la RICAC 91 y que se concentran en la obligación de no registrar un ingreso en este tipo de operaciones.

Para estos casos, el legislador ha previsto una norma de valoración específica, recogida en el PGCEI, por la cual se establece que se valorará el terreno recibido de acuerdo con la mejor estimación del coste futuro de la construcción. Estableciéndose, como siempre, un límite a la valoración del terreno: su valor de mercado.

Así, los promotores inmobiliarios cuando realicen este tipo de transacciones, y en base a su experiencia, han de calcular los costes que estimen van a incurrir en la construcción futura de los bienes a entregar e imputar ese valor al solar recibido.

Simultáneamente, habrán de utilizar como contrapartida una cuenta acreedora que ponga de manifiesto la deuda contraída con el dueño del solar por la operación, es decir, la entrega futura de las edificaciones.

Dado que, en cualquier caso, en un futuro pueden darse desviaciones en relación a la estimación del coste de la construcción realizada, se establecen las siguientes reglas:

Si se producen minoraciones en el coste estimado de la construcción a entregar en el futuro

Se procederá a realizar la correspondiente corrección valorativa del terreno de acuerdo con los nuevos hechos. Por tanto, una vez se conozca que se hizo una estimación por encima del coste, se debe proceder a su ajuste.

Si se producen incrementos en el coste estimado de la construcción a entregar en el futuro

Se corregirá el valor inicial del terreno en el momento en que se contabilice la correspondiente venta de la construcción pactada. Por lo tanto, se mantendrá la valoración inicial asignada al solar en todo el período de construcción hasta que la edificación objeto de la permuta sea entregada.

Por su parte, el cedente del solar, deberá valorar las edificaciones a recibir de acuerdo con el valor neto contable del solar entregado, si bien recordando que en el caso, poco probable, de que el valor de mercado de las edificaciones a recibir fuese inferior al valor neto contable del solar entregado, se deberán valorar las edificaciones por su valor de mercado.

Pese a que no es una cuestión pacífica, entendemos que la postura que debe adoptarse en el registro contable de este tipo de operaciones ha de ser conservadora y afín a la realidad del intercambio empresarial. Por ello, el cedente del solar debería contabilizar la operación de acuerdo con el destino futuro de los inmuebles que se vayan a recibir.

En efecto, si se conoce *a priori* que los inmuebles recibidos se destinarán al alquiler o al uso por parte de la empresa, ya podrían ser considerados elementos del patrimonio empresarial destinados a servir de forma duradera en la actividad de la misma, registrando, en consecuencia, las futuras edificaciones como inmovilizaciones en curso de construcción como parte del inmovilizado material.

Si por el contrario, en el momento en que se realiza la permuta no se conoce el destino definitivo de los futuros inmuebles, podríamos establecer que deberían registrarse las construcciones futuras como partida de existencias.

c) Conclusión del tratamiento contable

El principio contable de prudencia es el inspirador de estas normas de valoración y, por tanto, hasta que los bienes recibidos en permuta no sean realizados, la norma contable no establece la obligación de reflejar beneficio alguno.

Así, en el supuesto en que el valor de mercado de los elementos recibidos fuese superior al valor neto contable de los elementos cedidos, la operación de permuta no generará nunca un ingreso, valorándose contablemente los elementos que se reciben por el valor que tenían aquellos que se han cedido.

Pero en el supuesto en que el valor de mercado de los elementos recibidos fuese inferior al valor neto contable de los elementos cedidos, como ya hemos apuntado, la contabilización de las permutas puede registrar la generación de pérdidas.

Esta ausencia de contabilización de beneficio contable en las operaciones de permuta supone una importante diferencia entre las normas contables y las normas de valoración fiscales establecidas en el IS, que a continuación vamos a abordar.

III. Impuesto sobre Sociedades

Tal y como apuntábamos, una vez obtenido el resultado contable, en aplicación de la normativa mercantil y contable, establece el artículo 10.3 de la LIS que, para obtener la base imponible, el mismo deberá corregirse aplicando los criterios contenidos principalmente en la propia LIS.

Por lo tanto, deberá analizarse si la LIS contiene normas especiales que deban corregir el resultado contable para obtener la base imponible y, en caso afirmativo, ya se trate de una norma de valoración o de un criterio de imputación temporal, la entidad deberá practicar los correspondientes ajustes extracontables para obtener la base imponible, que será la magnitud económica objeto de tributación.

La propia legislación mercantil reconoce la coexistencia de diversos criterios de valoración y establece la obligación de indicar en la Memoria el importe de la diferencia que pueda producirse entre la valoración contable y la que correspondería por correcciones de valor en aplicación de la legislación fiscal, en caso de no coincidir ésta con los principios contables de obligatoria aplicación.

La determinación de las normas fiscales aplicables es básica en cualquier operación que realicen los sujetos pasivos del IS por cuanto la aplicación de las mismas permite la cuantificación de la renta fiscal sujeta a gravamen y la determinación del período impositivo en que dicha renta debe ser objeto de tributación efectiva.

Dada la complejidad técnica del tema, a continuación vamos a analizar sistemáticamente las diferentes normas fiscales que deben tenerse en cuenta en la tributación a efectos del IS de las permutas inmobiliarias, realizando en primer lugar una exposición teórica general para posteriormente concretar su aplicación práctica para los dos sujetos pasivos del IS intervinientes en las permutas inmobiliarias: el promotor inmobiliario y el cedente del solar.

a) Valoración fiscal de los elementos permutados según el valor de mercado

Como norma general, el artículo 15.1 de la LIS establece que los elementos patrimoniales se valorarán por su precio de adquisición o coste de producción. Dado que el texto fiscal no define dichos conceptos, son plenamente válidas las definiciones contables.

Sin embargo, en aquellos supuestos en que contablemente no se refleja el verdadero resultado económico de la operación, la LIS establece determinadas especialidades fiscales para la valoración de las mismas.

En las operaciones en que, por sus circunstancias, no existe una contraprestación dineraria o un precio monetario que cuantifique el valor de la transmisión, como es el supuesto de las permutas, la LIS establece como criterio de valoración el precio de mercado.

En concreto, el artículo 15.2.e) de la LIS establece que los elementos adquiridos por permuta se valorarán por su valor normal de mercado y que la entidad adquirente integrará en la base imponible del IS la diferencia entre el valor normal de mercado de los elementos adquiridos y el valor contable de los entregados. Por lo tanto, aunque contablemente no sea así, a efectos fiscales cabe la posibilidad de que se genere una renta tributable.

Estas normas de valoración especiales se configuran como presunciones "*iuris et de iure*", esto es, que no admiten prueba en contrario. Su motivo debe buscarse en la posible descoordinación entre los objetivos propios de la contabilidad y de la fiscalidad. Así, a efectos de evitar situaciones de desimposición o de diferimiento de la tributación, la norma fiscal establece una norma de valoración propia que, en la medida en que difiera de la valoración contable, motivará la existencia de ajustes extracontables para determinar la base imponible.

Por lo tanto, cuando los valores contables deban sustituirse, a efectos fiscales, por sus valores de mercado, se manifestará una diferencia entre la contabilidad y la fiscalidad que se traducirá en ajustes extracontables para determinar la base imponible. Las situaciones que, en general, pueden plantearse son las siguientes:

Valor de mercado del elemento recibido inferior al valor neto contable del elemento cedido

En estos casos, dado que contablemente el elemento recibido ya estará valorado a su valor de mercado (puesto que la propia norma contable obliga a valorar a mercado el bien recibido si este valor es inferior al valor neto contable del elemento entregado), coincidirá la valoración según el criterio contable y el fiscal.

Además, la pérdida contable constituirá una renta negativa que será fiscalmente deducible.

Valor de mercado del elemento recibido superior al valor neto contable del elemento cedido

Dado que contablemente el elemento recibido se valora por el valor neto contable del elemento entregado, pero fiscalmente el elemento recibido debe valorarse por su valor de mercado, las entidades permutantes deberán efectuar un ajuste extracontable positivo por dicha diferencia.

En la medida en que el citado ajuste extracontable positivo se efectúe por la diferencia entre el valor neto contable del bien entregado, entendido como precio de adquisición menos amortizaciones, y su valor de mercado, en relación a las provisiones que pudieran estar dotadas sobre el elemento entregado, por las cuales contablemente se reconocerá un ingreso, fiscalmente no procederá efectuar ninguna corrección.

En cambio, si por valor neto contable se ha tomado el precio de adquisición menos amortizaciones y menos provisiones, debería efectuarse un ajuste extracontable negativo por el valor de la provisión, que se ha reconocido contablemente como ingreso, ya que en caso contrario se produciría una doble imposición por el mismo importe.

La integración en la base imponible de las rentas fiscales generadas como consecuencia de la valoración de los elementos a valor de mercado, que debe hacerse en el período impositivo en el que se realice la operación que genera las mismas, conlleva que los elementos patrimoniales tengan un valor fiscal de adquisición o producción superior a su valor contable.

En consecuencia, cuando contablemente se genere un resultado deberá neutralizarse la renta fiscal mediante un ajuste extracontable de signo contrario, con el fin de evitar una doble tributación.

A estos efectos, el artículo 18 de la LIS regula la realización de este ajuste extracontable posterior, señalando en que momento deberá realizarse el mismo, en función de la naturaleza de los elementos permutados:

- Inmovilizado no amortizable: en el período impositivo en que se transmitan.
- Inmovilizado amortizable: en los períodos impositivos que resten de vida útil, aplicando a la citada diferencia el método de amortización utilizado respecto de los referidos elementos.
- Elementos patrimoniales del activo circulante: en el período impositivo en que motiven el devengo de un ingreso.

Es decir, dado que la valoración a valor de mercado produce una anticipación del impuesto respecto del resultado contable, creándose en su caso la correspondiente cuenta de impuestos anticipados, en aplicación del artículo 18 de la LIS, la tributación se neutralizará con los ajustes extracontables negativos que se practicarán por la amortización o la enajenación de dicho elemento que tiene un valor fiscal superior al contable.

Determinación del valor de mercado

En este punto debemos preguntarnos: ¿Qué debe entenderse por valor de mercado? Puesto que se trata de un concepto jurídico indeterminado, tanto la doctrina como la jurisprudencia han discutido largamente acerca de este concepto en el ámbito de los diferentes tributos.

La LIS define en su artículo 15.2 el valor normal de mercado como aquél que hubiera sido acordado en condiciones normales de mercado entre partes independientes. En este precepto, el valor de mercado se presenta como una magnitud ideal, un concepto abstracto que debe objetivarse al máximo posible.

Con este fin, en el artículo 16.3 de la LIS se prevén los métodos que, aceptados por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), la Administración Tributaria deberá aplicar, imperativamente, para determinar el valor normal de mercado, y que enumeramos a continuación:

Métodos principales

- **Precio de mercado del bien:** si existe un precio de mercado efectivo y transparente, deberá tomarse éste y no será necesario acudir a otros métodos de valoración.
- **Precio de mercado de otros bienes similares:** cuando no exista un precio de mercado efectivamente utilizado en las operaciones realizadas se tomará como referencia el precio de mercado de otros bienes de características similares a los que se están valorando, efectuando, claro está, las correcciones necesarias para obtener la equivalencia y para considerar las particularidades de la operación.

Métodos supletorios

- **Valor de adquisición o coste de producción + Margen habitual:** cuando no exista un precio de mercado de idénticos bienes, o de otros de características similares, el valor normal de mercado se podrá determinar incrementando el valor de adquisición o el coste de producción del bien en el margen que habitualmente se obtiene en operaciones equiparables a la que se valora o en el margen que habitualmente obtienen las empresas del mismo sector en operaciones equiparables concertadas con personas o entidades independientes.
- **Precio de reventa - Margen habitual:** paralelamente al método anterior, se puede determinar el valor normal de mercado minorando el precio de venta de los bienes en el margen que habitualmente se obtiene en operaciones equiparables concertadas con personas o entidades independientes o en el margen que habitualmente obtienen las empresas del mismo sector en las mismas condiciones, considerando, en su caso, los costes en que haya incurrido el comprador para transformar los bienes y servicios.

Métodos subsidiario

- **Distribución del resultado conjunto de la operación:** caso de que, mediante la utilización de los métodos anteriores no se pueda determinar el valor normal de mercado, éste se obtendrá repartiendo el resultado conjunto de la operación en función de los riesgos asumidos por cada persona o entidad del grupo vinculado, de los activos implicados y de las funciones desempeñadas por las partes relacionadas.

Además de estos métodos, cabe entender que supletoriamente la Administración podría aplicar otros métodos de valoración, recogidos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Este precepto prevé que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrán ser comprobados por la Administración tributaria mediante, entre otros, los siguientes sistemas:

- Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.
- Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros de carácter oficial.
- Precios medios en el mercado.
- Dictamen de peritos de la Administración.
- Tasación pericial contradictoria.

b) Aplicación del mecanismo de corrección monetaria

A los efectos de determinar las rentas a integrar en la base imponible del IS, hemos de tener en cuenta que, si las mismas se generan en la transmisión de elementos del inmovilizado material que tengan la naturaleza de bienes inmuebles, la LIS regula un mecanismo de corrección monetaria que pretende sujetar a gravamen las plusvalías reales y no las meramente nominales con el fin de eliminar los efectos distorsionadores de la inflación.

La corrección monetaria sólo es aplicable a los bienes inmuebles que constituyan elementos del inmovilizado material. En este sentido, para las empresas inmobiliarias será determinante la calificación del inmueble transmitido como inmovilizado o como existencia, ya que solo en el primer caso podrá considerarse este beneficio fiscal.

Dado que esta norma es de aplicación a cualquier tipo de transmisión, ya sea gratuita u onerosa, incluyendo aquellas en que la contraprestación es no dineraria, también deben ser corregidas mediante este mecanismo las rentas fiscales generadas como consecuencia de las operaciones de permuta de bienes inmuebles del inmovilizado.

Debemos tener en cuenta que la corrección monetaria se efectúa sólo en el caso de que la renta generada sea positiva, impidiendo así que una renta negativa se transforme en otra todavía mayor. No obstante, la corrección de la inflación puede determinar que sea negativa la renta a integrar en la base imponible.

El sistema de corrección establecido en el artículo 15.10 de la LIS consiste en la realización de un ajuste extracontable negativo de carácter permanente a la base imponible en el importe que resulta de practicar los siguientes cálculos:

Se multiplica el precio de adquisición o coste de producción de los elementos patrimoniales transmitidos y, en su caso, las mejoras y las amortizaciones acumuladas relativas a los mismos, por los coeficientes que anualmente se establezcan en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado, en función del año en que fue adquirido o producido el elemento, realizada la mejora o dotada la amortización.

La diferencia obtenida entre el precio de adquisición actualizado y, en su caso, las mejoras actualizadas y las amortizaciones acumuladas actualizadas, se minorará en el valor contable (precio de adquisición o coste de producción menos amortizaciones acumuladas que hayan sido fiscalmente deducibles) del elemento transmitido. El resultado obtenido refleja la renta no susceptible de imposición en el ámbito del IS por representar ésta el efecto de la inflación.

Sin embargo, se introduce un coeficiente corrector con la finalidad de ajustar los efectos de inflación según el sistema de financiación del activo. Se considera que las entidades obtienen un beneficio mediante la financiación ajena de sus activos, que sufren los efectos de la depreciación monetaria, por cuanto el valor de las deudas en el momento de su devolución es inferior al del momento de su concesión, a pesar de que sea idéntico su valor nominal.

Así, en la medida en que el activo haya sido financiado por fondos propios el ajuste que debe practicar el sujeto pasivo coincidirá con el resultado obtenido por aplicación de los coeficientes mencionados. En cambio, si ha sido financiado por recursos ajenos el resultado deberá ponderarse por un coeficiente. El coeficiente que se determina es el siguiente:

Fondos propios

Pasivo total - derechos de crédito - tesorería

Las magnitudes que deben tomarse para el cálculo de este coeficiente pueden ser, bien las existentes durante el período de tenencia del elemento, o bien las que resulten de los cinco ejercicios anteriores a la fecha de transmisión, si ese plazo es inferior al de tenencia del elemento.

Este coeficiente no se aplica si es superior a 0,4. Es decir, si los fondos propios financian más del 40% del activo, excluidos los derechos de crédito y la tesorería, el efecto de la depreciación no se corrige y el efecto inflación se calcula como si el elemento hubiera sido financiado completamente por fondos propios.

c) Normas de imputación temporal de las operaciones a plazo

Siendo el IS un impuesto periódico, la imputación temporal de las rentas obtenidas por las sociedades en un ejercicio u otro es primordial a los efectos de determinar la base imponible.

La regla fiscal básica de imputación temporal, recogida en el artículo 19 de la LIS, se formula engarzando dos de los principios contables básicos: el principio de devengo y el de correlación de ingresos y gastos. En efecto, se establece que los ingresos y los gastos se imputarán en el período impositivo en el que se devenguen, atendiendo a la corriente real de bienes y servicios que representan y respetando la correlación entre unos y otros.

Sin embargo, se establecen determinadas excepciones al criterio general. Este es el caso de las normas especiales previstas en el propio artículo 19.4 para las operaciones a plazos o con precio aplazado.

En estos supuestos, se entiende que las rentas son obtenidas proporcionalmente a medida que se efectúen los correspondientes cobros, es decir, según criterio de caja, excepto que la entidad decida aplicar el criterio de devengo.

La norma define las operaciones a las que se aplicará este criterio como las ventas y ejecuciones de obra cuyo precio se perciba de una vez o en varias, siempre que el período transcurrido entre la entrega del bien y el vencimiento del último o único plazo sea superior a un año. La actual norma fiscal explicita que este criterio se puede aplicar a las operaciones en las que exista un único pago aplazado, siempre que el plazo entre el vencimiento de éste y la entrega del bien sea superior a un año.

En general, el criterio de imputación temporal de las operaciones a plazo es aplicable a las operaciones de permuta, siempre que entre la entrega del bien cedido y la recepción del bien entregado a cambio transcurra más de un año.

d) Aplicación de las normas fiscales del IS a la permuta inmobiliaria

Una vez señaladas las principales normas fiscales que deben considerarse para determinar la tributación directa derivada de las operaciones de permuta en general, dada la complejidad técnica que entrañan las operaciones de cesión de solar a cambio de edificaciones futuras, concluiremos nuestro estudio concretando las implicaciones que de ellas se derivan tanto para el promotor inmobiliario como para el propietario del solar.

Tributación del promotor inmobiliario

El promotor de la edificación a construir sobre el solar, en el momento de formalización de la permuta recibe el solar comprometiéndose a que a la finalización de la construcción y promoción entregará, al que hasta ese instante era el propietario del solar, un determinado número de metros cuadrados edificados.

Desde el punto de vista contable, en el momento de formalización de la permuta, el promotor procederá a contabilizar el solar en base a la mejor estimación posible del coste futuro de la construcción a entregar, coste que contablemente no quedará cerrado definitivamente hasta la finalización de la construcción.

Desde el punto de vista fiscal, en el caso de existir diferencia entre el valor de mercado del solar recibido y el valor contable del mismo (coste estimado de la construcción), el promotor deberá integrar dicha diferencia en la base imponible del IS, mediante el correspondiente ajuste extracontable de carácter temporal, produciéndose un anticipo del impuesto respecto del resultado contable.

Según la literalidad del artículo 15.3 de la LIS, ello deberá realizarse *“en el período en que se realizan la operaciones que generan dichas rentas”*. La dificultad estriba, por un lado, en determinar el ajuste a realizar y, por otro, en determinar en qué período debe realizarse el mismo.

Si bien el valor de mercado del solar puede determinarse en el momento de la formalización de la permuta, el valor contable del solar (coste de construcción de la edificación) puede que no esté perfectamente determinado hasta que finalice la promoción y, por lo tanto, no será hasta dicho momento en que podrá fijarse exactamente el ajuste extracontable que procedería realizar.

Por otro lado, en atención al principio contable de correlación de ingresos y gastos recogido en el propio artículo 19 de la LIS, parecería lógico entender que la integración en la base imponible del IS del promotor de esta renta fiscal debiera producirse en el periodo en que se perfecciona la operación de permuta a través de la entrega de las edificaciones, momento en que quedará determinado el coste de producción de las mismas. Este criterio lo ha sostenido la Dirección General de Tributos (DGT) en contestación a la consulta de 23 de diciembre de 2004.

No obstante lo anterior, los criterios doctrinales y administrativos son dispares. Así, hay que tener en cuenta que la DGT se ha pronunciado, en contestaciones a consultas de fechas 3 de marzo y 21 de mayo de 2004, en el sentido de considerar que dicho ajuste extracontable debe efectuarse en el periodo en que tiene lugar la permuta, entendiendo que el mismo es el periodo en que se formalice la operación.

Con independencia de las anteriores consideraciones, en la medida en que el promotor deba realizar la integración en la base imponible de la diferencia entre el valor contable del solar (coste de producción de la construcción) y el valor de mercado del mismo, el resultado es que el solar, manteniendo el coste contable, incrementa su coste fiscal.

Por lo tanto, dado que el resultado contable por la venta del solar se determinará en función de su coste contable, para evitar una doble tributación, deberá realizarse la reversión de dicho ajuste fiscal extracontable de carácter temporal. Esta reversión deberá practicarse en el periodo que determinen las reglas del artículo 18 de la LIS, que diferencian en atención a la naturaleza del elemento.

En este caso, al convertirse el solar en un bien circulante para el promotor, es decir, una existencia, la reversión del ajuste extracontable se producirá en el ejercicio en que el solar provoque el devengo de un ingreso contable, que será, en general, cuando el promotor entregue las edificaciones construidas.

Señalar en este punto que, en principio, el ingreso por ventas de inmuebles en fase de construcción se producirá cuando los mismos estén en condiciones de entrega material, es decir, cuando se encuentren sustancialmente terminados y los costes de terminación de la obra no sean significativos, según señala la normativa contable relativa a las ventas de las empresas inmobiliarias, recogida en la norma de valoración número 18 del PGCEI.

Tributación del cedente del solar

El cedente del solar, en cambio, entrega el solar en el momento de formalización de la permuta y hasta la finalización de la construcción y promoción, que recibirá un determinado número de metros cuadrados edificados, solo recibe un derecho a recibir las tales edificaciones futuras.

Contablemente, deberá dar de baja de su contabilidad el solar entregado por su valor neto contable, según lo comentado y, a su vez, contabilizar el correspondiente activo valorando las edificaciones a recibir por su valor de mercado.

Por lo tanto, en la medida en que el valor de mercado de las edificaciones fuese superior al valor neto contable del solar, como sucede normalmente, atendiendo al criterio general de imputación temporal de devengo de ingresos y gastos, y máxime cuando en este supuesto sí que se conocen los dos valores para la determinación de la renta, en el cedente del solar la operación de permuta generará una renta contable y fiscal en el momento de formalización de la misma.

La controversia técnica se plantea atendiendo a que la edificación futura, que constituye el pago del solar, no se percibe físicamente en el momento de la formalización de la permuta, sino que la misma se recibe una vez finalizada la construcción de la misma que, normalmente, suele demorarse en más de un año.

Por ello, en los supuestos en que las edificaciones se entregan después de transcurrido más de un año desde la formalización de la permuta, podríamos estar en el caso regulado en el artículo 19.4 de la LIS y que no es otro que el de considerar este tipo de transacción como una operación a plazos.

En aplicación de este precepto, en el período de formalización de la permuta, el cedente podría practicar un ajuste temporal extracontable negativo para neutralizar el resultado contable y así la renta tributaria en el ejercicio en que recibiera la edificación, mediante la realización del correspondiente ajuste de carácter temporal positivo.

La aplicación del criterio de operaciones a plazo a este tipo de operaciones es una cuestión pacífica para la mayoría de la doctrina. A pesar de que la DGT, en alguna ocasión, se había manifestado en contra, posteriormente se ha manifestado reiteradamente en el sentido de admitir claramente la aplicación del criterio de caja regulado en el artículo 19.4 de la LIS, entre otras, en contestaciones a consultas de fechas 21 de mayo y 23 de febrero de 2004.

En los supuestos en que el solar permutado constituyera para el cedente un elemento de su inmovilizado material, se presentan una serie de particularidades especiales que también deben considerarse.

Por un lado, debe tenerse en cuenta que para determinar la base imponible sometida a gravamen podría aplicarse el mecanismo de corrección monetaria que hemos expuesto. Así, en el supuesto en que el solar formara parte del inmovilizado material de la empresa cedente, la renta fiscal que se generaría por la transmisión del mismo, podría ser rebajada, mediante el correspondiente ajuste extracontable negativo de carácter permanente, por el importe resultante de la aplicación del método de cálculo señalado en el apartado b).

Otra de las particularidades de las permutas de bienes de inmovilizado es la posibilidad de aplicar la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios, prevista en el artículo 42 de la LIS, que viene a sustituir el antiguo régimen de diferimiento por reinversión.

Este beneficio fiscal, aplicable desde el 1 de enero de 2002, consiste en una deducción en la cuota íntegra del IS del 20 por 100 del importe de las rentas positivas que se integren en la base imponible del impuesto obtenidas en la transmisión onerosa de determinados elementos patrimoniales.

Esta deducción puede aplicarse a condición de que se efectúe, en los plazos establecidos, una reinversión del importe obtenido en otros elementos patrimoniales de los previstos en la norma. La deducción en la cuota íntegra se practicará, en general, en el período impositivo en que se considere efectuada la reinversión. La aplicación de la deducción será compatible con la aplicación del criterio de imputación temporal de operaciones a plazo, con ciertas particularidades.

En las operaciones de permuta inmobiliaria, dado que se trata de una transmisión onerosa, el cedente del solar, siempre y cuando el mismo tenga la consideración de inmovilizado y se cumplan con los demás requisitos previstos, podrá aplicar esta deducción por reinversión. En el caso en que el elemento adquirido por la permuta, es decir, las edificaciones también fuera a constituir un elemento del inmovilizado material para el cedente del solar, cabría entender que la propia operación de permuta ha constituido la reinversión requerida, con los límites que marca la norma.

Dada la complejidad técnica que reviste la determinación de la tributación directa de las permutas inmobiliarias y, en especial, de las operaciones de cesión de solar por edificación futura, deberá estudiarse cada caso concreto para concretar exactamente las implicaciones contables y fiscales.

Lilian Mateu Ruano
Socia
LEYMAR abogados

DEPARTAMENTO FISCAL

Socia responsable: **Lilian Mateu Ruano**

Licenciada en Derecho y Diplomada en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona. Master en Derecho de Empresa. Inició su carrera profesional en Cuatrecasas en 1995 en el Grupo Inmobiliario. Especialista en fiscalidad inmobiliaria. Tiene una dilatada experiencia en el asesoramiento de empresas y operaciones inmobiliarias. Experta en planificaciones patrimoniales y reestructuraciones societarias. Ha impartido clases en el Master en Dirección Urbanística e Inmobiliaria de la Universidad Autónoma de Barcelona.



lmateu@leymar.com

OTRAS ESPECIALIDADES JURÍDICAS

DEPARTAMENTO LEGAL

Socia responsable: **Núria Fitó Bertrán**

DEPARTAMENTO PROCESAL

Socio responsable: **Jose Miguel Cortés Fresco**

DEPARTAMENTO URBANÍSTICO

Socia responsable: **Mercè Moreno Alcalde**

NUESTRAS OFICINAS

BARCELONA

Roger de Llúria 86-88, 2º 1ª
08009 Barcelona
Telf: +34 93 208 22 50
Fax: +34 93 459 45 60

contacto@leymar.com
www.leymar.com

MÁLAGA

Angel 1, 3º D
29008 Málaga
Telf: +34 657 131 506
Telf: +34 902 367 428