

INFORME PARA JOSE LUIS DE PARQUE TURRE, S.L.

En primer lugar, vamos a hacer una pequeña reflexión solo lo que es la dación en pago por deudas. El artículo 1175 del Código Civil, establece que *“El deudor puede ceder sus bienes a los acreedores en pago de sus deudas. Esta cesión, salvo pacto en contrario, sólo libera a aquél de responsabilidad por el importe líquido de los bienes cedidos. Los convenios que sobre el efecto de la cesión se celebren entre el deudor y sus acreedores se ajustarán a las disposiciones del título XVII de este libro y a lo que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil”*, por lo que, salvo pacto en contrario, la deuda se extingue.

A este respecto, 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, indica lo siguiente:

“1. Los bienes del inmovilizado cedido en ejecución de una garantía o la dación en pago o para pago de una deuda se darán de baja por su valor en libros, circunstancia que originará la cancelación total o parcial, según proceda, del correspondiente pasivo financiero y, en su caso, el reconocimiento de un resultado.

2. A tal efecto, la diferencia entre el valor razonable del inmovilizado y su valor en libros se calificará como un resultado de la explotación, y la diferencia entre el valor del pasivo que se cancela y el valor razonable del bien como un resultado financiero”.

También puede verse, en este mismo sentido la consulta núm.2 del BOICAC núm. 94 de junio de 2013, en la que se indica que, en el caso de que los activos sobre los que versa la consulta formasen parte del inmovilizado material o de las inversiones inmobiliarias, los ingresos obtenidos no se mostrarían en la cifra de negocios, sino como un resultado procedente de la baja del inmovilizado.

En cambio, en el caso de que los inmuebles que se transmiten formasen parte de las **existencias** de la empresa, al aplicarse por analogía el citado criterio, la empresa debería contabilizar en el importe neto de la cifra de negocios el valor razonable de los activos que se dan de baja, que sería el caso de Parque Turre, S.L.

Veamos el caso concreto de Parque Turre, S.L.

Parque Turre tiene unas aportaciones de los socios por importe de 121.864,549 euros, unas deudas contabilizadas en la cuenta de socios por importe de 623.858,46 y unos préstamos realizados en su día, hace más de 10 años por importe de 7.740.000 euros que vamos a considerar realizados por ellos, por lo que primero que vamos a hacer es refundir estas cuentas en una sólo para realizar la dación en pago y los asientos serán los siguientes:

Asiento de regularización:

Concepto	Debe	Haber
Aportaciones de socios	121.864,49	
Acreedores Varios	501.993,97	
Cuentas corrientes con socios		623.858,46

Asiento de dación en pago:

Concepto	Debe	Haber
Acreedores Varios	7.238.000	
Ventas (1)		500.000
IVA Repercutido (21% de 500.000)		105.000
Resultado financiero		6.633.000
	7.238.000	7.238.000

- (1) La venta se realiza por el valor razonable que hay que preguntar en el catastro y si no existiera habría que hacer un informe de un arquitecto, y sobre esta cifra hay que aplicar el IVA al 21% lo que daría un resultado financiero de 6.633.000 euros. Este beneficio no sería obtenido por la explotación de la empresa, sino que sería un beneficio obtenido por haber entregado un bien que vale menos que la deuda, en caso contrario si el bien vale más, habríamos obtenido una pérdida cambiando por consiguiente el asiento del ejemplo que como he dicho he valorado en 500.000 euros.

Asiento de baja de las existencias al final de año:

Concepto	Debe	Haber
Resultado de explotación	155.164,61	
Existencias		155.104,61

El beneficio total de la operación sería la diferencia entre ambos resultados que sería $6.633.000 - 155.104,61$ euros = 6.477.835,40 euros al que se le deduce las pérdidas de los ejercicios anteriores por importe de 493.403,22 euros, quedando un beneficio neto de 5.984.432,00 euros, al que se le aplicaría el 25% del Impuesto sobre sociedades que daría un resultado de **1.496.108,00 euros a ingresar.**

A esta cifra habría que sumar el IVA por importe de 105.000 euros, si no aplicamos la inversión del sujeto pasivo.

Además, la operación está sujeta a la Plus Valía municipal, por lo que habría que preguntar en el Ayuntamiento cuál sería su importe.

Jose Luis de la Rosa Casas
Economista-Auditor

Periodo del 01/01/2023 al 31/12/2023

Ejercicio: 2.023

Fecha: 16/10/2024

Cuenta	Debe	Haber	S.Deudor	S.Acreedor
1000000001 CAPITAL SOCIAL	0,00	60.000,00	0,00	60.000,00
1180000001 APORTACION SOCIOS COMP PERDIDAS	0,00	121.868,49	0,00	121.868,49
1210000001 RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS	493.403,22	0,00	493.403,22	0,00
1290000000 PERDIDAS Y GANANCIAS	122,44	122,44	0,00	0,00
1700000001 PRESTAMO SANTANDER	0,00	377.100,17	0,00	377.100,17
3000000001 TERRENOS FINCA TURRE	155.164,61	0,00	155.164,61	0,00
3000000002 TERRENOS SECTOR RC4-C	2.931.507,78	0,00	2.931.507,78	0,00
3000000003 TERRENOS SECTOR RC4-D	4.126.776,48	0,00	4.126.776,48	0,00
4070000001 ANTICIPO DE PROVEEDORES	8.796,70	0,00	8.796,70	0,00
4100000000 ACREEDORES VARIOS	1,00	70,31	0,00	69,31
4100000001 ACREEDORES DIVERSOS	0,00	7.740.000,00	0,00	7.740.000,00
4100000002 CARRASCO NICOLAS ASESORES SL	0,00	1.512,50	0,00	1.512,50
4100000003 BBVA	0,00	7.331,15	0,00	7.331,15
4100000004 FIMICO CONSULTORES INMOBILIARIOS	0,00	31.711,43	0,00	31.711,43
4700000000 HACIENDA PUBLICA DEUDOR POR IVA	11,96	0,00	11,96	0,00
4720000021 H.P. IVA SOPORTADO 21%	12,20	0,00	12,20	0,00
4751000000 HACIENDA PUBLICA, ACREEDOR POR RET	6,47	6,47	0,00	0,00
5510000000 CUENTA CORRIENTE CON SOCIOS	623.868,46	10,00	623.858,46	0,00
5720000001 UNICAJA	10,00	40,00	0,00	30,00
6230000000 SERVICIOS DE PROFESIONALES INDEPENI	58,11	0,00	58,11	0,00
6690000000 GASTOS FINANCIEROS	33,55	0,00	33,55	0,00
7780000000 INGRESOS EXTRAORDINARIOS	0,00	0,02	0,00	0,02
TOTALES	8.339.772,98	8.339.772,98	8.339.623,07	8.339.623,07

140 Vhs: 14.000.000.-
p.ods: 155.164.€

EXPROPICIA TRER

B^e = 13.800.000.-

total: 10.000.000.-

[+ rpta: 3.450.000.-] →

- comp. perd → 493.403

2.900.000.-

B^e = 13.800.000

- 493.403

13.306.597

total: 3.326.649€