

Reflexiones sobre la valoración de los derechos de traspaso

Manuel A. BARRAGÁN DEL RÍO

Licenciado en CC.EE. y EE.

Profesor Asociado EE.UU. UCM

Los derechos de traspaso, al igual que muchos de los elementos que componen el inmovilizado inmaterial de una empresa, tienen una valoración incierta y subjetiva y, sin embargo, pueden generar ingresos que se reflejen en la cuenta de pérdidas y ganancias. Es por ello y por la fácil manipulación de los mismos que el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1643/1990, de 20 de diciembre, no contempla su registro contable en el activo de la empresa al menos que se haya pagado efectivamente por éstos, conforme al principio del precio de adquisición.

Así el apartado d) Derechos de traspaso, de las normas de valoración del inmovilizado inmaterial del plan citado, literalmente establece:

«Derechos de traspaso: sólo podrán figurar en el activo cuando su valor se ponga de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa.

Los derechos de traspaso deberán amortizarse de modo sistemático, no pudiendo exceder del periodo durante el cual dicho fondo contribuya a la obtención de ingresos».

Dicha norma de contabilización fue desarrollada mediante la Resolución de 21 de enero de 1992, del presidente del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se aprueba la Norma sobre Inmovilizado Inmaterial (B.O.I.A.C., n.º 8). Ésta se expresaba en los siguientes términos:

«Se entiende por Derecho de traspaso, la cesión de un local de negocio realizada por el arrendatario del mismo a un tercero mediante contraprestación, quedando dicho tercero subrogado en los derechos y obligaciones nacidos del contrato primitivo de arrendamiento realizado entre el arrendatario y el arrendador. La contraprestación derivada de dicha operación constituye el valor del derecho de traspaso, que sólo podrán figurar en el activo de la empresa cuando se ponga de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa.

Si la empresa activa el importe de tales derechos, se procederá a amortizar este activo en el plazo mínimo posible, de acuerdo con un plan sistemático, sin que dicho plazo pueda superar el periodo de tiempo en que contribuya a generar ingresos. En todo caso se amortizará en un periodo de tiempo no superior al establecido para el fondo de comercio». Dicho plazo máximo es de cinco años, si bien se permite ampliar el plazo de amortización hasta un máximo de diez años, debiendo justificarse tal ampliación en la memoria.

De acuerdo a lo dicho hasta ahora, sólo se registrará el importe de los derechos de traspaso cuando se haya pagado por ellos, en cuyo caso se realizará un asiento del siguiente tipo:

Dr. Derechos de traspaso.
(Cr.) Proveedores de inmovilizado.

Con su amortización se generará un gasto contable que sin embargo no dará lugar a su deducción fiscal en el Impuesto sobre Sociedades de la Entidad que los haya adquirido (artículo 66 del Reglamento del Impuesto), ni en el caso de que se trate de un adquirente persona física, en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por la remisión general al Impuesto sobre Sociedades que contiene el artículo 42 de la Ley de este impuesto. Por ello se generará un crédito de impuesto que sólo tendrá reflejo contable si se prevé que se va a recuperar en un plazo no superior a diez años, según la Resolución de 30 de abril de 1992, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas sobre algunos aspectos de la norma de valoración número dieciséis del Plan General de Contabilidad, Impuesto sobre Sociedades (B.O.I.A.C., n.º 9). Es decir, sólo se va a reflejar el crédito de impuesto por las amortizaciones de los derechos de traspaso si se prevé su enajenación en el mencionado periodo. En este caso junto a su amortización contable a través de un asiento del siguiente tipo:

Dr. Dotación para la amortización del inmovilizado inmaterial.
(Cr.) Amortización acumulada de derechos de traspaso.

se llevará a cabo, cuando se produzca la contabilización del impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio, un asiento del siguiente tipo:

Dr. Impuesto sobre beneficios anticipado.
(Cr.) Impuesto sobre beneficios.

Por supuesto, las citadas normas, como las demás normas contables, son plenamente aplicables a la valoración del patrimonio de empresas en funcionamiento cuyo destino no sea la liquidación de sus activos con la consiguiente desaparición de las mismas, sin embargo, existen circunstancias como sería la suspensión de pagos de la empresa que posea estos derechos o la subrogación de la entidad en contratos ya existentes que pueden exigir su valoración.

Así la valoración de los derechos de traspaso, desde un punto de vista económico se realizaría según el siguiente polinomio:

$V.D.T. = \{(Renta\ potencial - Renta\ actual) / i\} + \text{Activos polivalentes recuperables.}$

Siendo:

- V.D.T.: Valor del derecho de traspaso.
- Renta potencial: Renta anual de mercado o precio que estaría dispuesto a pagar una persona independiente como arrendamiento de un local en bruto situado en la misma zona que el de objeto de valoración.
- Renta actual: En este punto conviene citar que según el artículo 42 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante, L.A.U.) de 1964, en caso de traspaso la renta podría verse incrementada en un 15 por 100. Por ello se debería considerar como renta actual anual, la renta actualmente pagada por el arrendatario del local multiplicada por 1,15.
- *i*: tipo de actualización. Ésta es definida como la tasa de interés a largo plazo del mercado o tasa de rendimiento mínima aceptable, aunque es ésta una cuestión controvertida y objeto de profundos estudios monográficos por parte de distintos autores.
- Activos polivalente recuperables: Éstos harían referencia a aquellas instalaciones y mejoras realizadas en los locales que se transmiten conjuntamente con ese derecho de traspaso.

Como vemos de un análisis pormenorizado del polinomio citado el mismo se basa en la consideración de que la diferencia entre las rentas reales y potenciales actual se mantendrá inalterable a lo largo del tiempo.

En este contexto hay que mencionar que si el traspaso tenía una razón de ser en virtud de la duración indefinida de los contratos de arrendamiento y las rentas congeladas, tras la reforma llevada a cabo en esta materia como consecuencia de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos pierde gran parte de su interés: se deja la duración, renta y existencia de posibilidad de cesión del contrato de arrendamiento o traspaso al arbitrio de las partes. En cuanto a los contratos existentes a su entrada en vigor se limita la duración de los contratos sometidos a prórroga forzosa y se establecen baremos para la actualización de la renta.

Por ello en la situación actual cabe realizar las siguientes categorías o distinciones:

1. Contratos firmados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 o con posterioridad pero sometidos a prórroga forzosa. En estos casos la Disp. Trans. 3.^a de la nueva L.A.U. establece unas duraciones de los contratos que oscilarán entre 5 y 20 años dependiendo de características tales como el tipo de actividad ejercida en el mismo, etc.
2. Contratos firmados con posterioridad al 9 de mayo de 1985. En estos casos la nueva L.A.U. establece que continúen rigiéndose por el R.D. 2/1985, de 30 de abril hasta su finalización.
3. Contratos firmados al amparo de la L.A.U. actualmente vigente que, como hemos mencionado anteriormente, la Ley deja al arbitrio de las partes la cuantificación de la renta, el plazo de duración de los contratos y la existencia o no de posibilidad de cesión del contrato mediante precio, por lo que habrá que estar a lo establecido en los mismos para determinar si existe posibilidad de cesión y si ésta tiene o no algún valor, según se haya fijado o no el precio de la posibilidad de cesión.

Creemos que en los supuestos 1 y 2 y en el 3.º, sólo cuando se haya previsto la cesión a título oneroso del contrato sin fijar el precio de la misma, se podría calcular el valor de dicho Derecho (traspaso o cesión), según el siguiente polinomio:

$$V.D.T. = [(Renta\ potencial - Renta\ actual) \times An, i] + \text{Activos polivalentes recuperables.}$$

Siendo:

- V.D.T.: Valor de derecho de traspaso o de cesión del contrato de arrendamiento, en el supuesto de que ésta esté contemplada en el mismo.
- Renta potencial: Renta anual de mercado o precio que estaría dispuesto a pagar una persona independiente con arrendamiento de un local en bruto situado en la misma zona que el de objeto de valoración.
- Renta actual: En este punto conviene citar que según la nueva L.A.U., en caso de cesión de contrato la renta podría verse incrementada en un 20 por 100. Por ello se debería considerar como renta actual, la renta anual actualmente pagada por el arrendatario del local multiplicada por 1,2.
- An, i: Valor actual de una renta de duración «n» al tipo de actualización «i». Para la duración «n» tendremos que atender a qué tipo de contrato, de los mencionados a), b) o c), nos encontramos y al tiempo que le resta por estar sometido a las condiciones, fundamentalmente renta actual, estipuladas. Sobre el tipo de actualización cabría realizar las mismas consideraciones que en el polinomio anterior. Matemáticamente su cálculo es el siguiente:

$$\frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$$

- Activos polivalentes recuperables: Sobre éste cabría realizar las mismas consideraciones que en el polinomio anterior.

Con los polinomios anteriores hemos tratado de llegar a unas conclusiones válidas para la adopción de un criterio de valoración que pudiera servir de referencia para la negociación posterior del precio por la inseguridad jurídica causada por la reciente reforma de la L.A.U., dado que no tiene desarrollo. Aquí también conviene citar que la valoración que hemos tratado de exponer haría referencia a la totalidad del valor a pagar por el derecho de traspaso del contrato, tanto de la parte que del mismo cobra el arrendador (hasta ahora 25 por 100 del mismo, aproximadamente), como el arrendatario (resto). Por ello en caso de tener que valorar el activo de una entidad habrá que tomar sólo la parte que del mismo le corresponda percibir en función de la posición que en el contrato de arrendamiento ocupe. En este apartado conviene destacar que en la nueva ley no sólo se deja al arbitrio de las partes la posibilidad de existencia o no de cesión del contrato de arrendamiento mediante precio o sin precio, sino también en caso de considerar tal posibilidad cual será la proporción a percibir por arrendatario y arrendador.

Por otra parte, en los activos polivalentes recuperables, la recuperación así como la valoración de éstos vendrá determinada por la adecuación o no al posterior uso y finalidad del local a traspasar. En cualquier caso habrá que tener en cuenta la depreciación provocada por la vida útil del bien (mínima aplicable la reflejada en las tables de amortizaciones del Impuesto sobre Sociedades). A mayor abundamiento, habrá que

entrar en la valoración de otros deméritos, como son su obsolescencia, desuso, pérdida de garantía, mantenimiento no realizado, deterioros excepcionales en su estado de conservación, inexistencia de manuales de instrucciones, aspectos de rendimiento económico con las nuevas tecnologías, demanda en el mercado para esos bienes de segunda mano, etc.

Los factores expuestos, entre otros, han incido en que en los últimos tiempos apenas si se hayan efectuado traspasos de locales arrendados.