

TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES: CORRECCIONES MONETARIAS RÉGIMEN APLICABLE HASTA EL 31/12/2014

Para determinar los incrementos de patrimonio, obtenidos en la enajenación de elementos del **inmovilizado material que tengan la naturaleza de bienes inmuebles**⁽¹⁾ se establece un sistema de corrección de la inflación en relación con las **rentas positivas** (no se aplica en casos de pérdidas en la enajenación), basado en la utilización de coeficientes fijados por las Leyes de Presupuestos de cada año.

Las reglas para el **cálculo de la corrección monetaria** son las siguientes:

- a) El precio de adquisición o coste de producción de los bienes inmuebles transmitidos y las amortizaciones acumuladas relativas a los mismos, se multiplicará por los coeficientes siguientes, dependiendo del año en que se produzca la transmisión; el coeficiente aplicable a las mejoras será el correspondiente al año en que se hubieran realizado.

<u>Fecha de adquisición</u>	Periodos iniciados en			
	<u>2010 y 2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Con anterioridad a 01/01/1984	2,2719	2,2946	2,3130	2,3130
En el ejercicio 1984.....	2,0630	2,0836	2,1003	2,1003
En el ejercicio 1985.....	1,9052	1,9243	1,9397	1,9397
En el ejercicio 1986.....	1,7937	1,8116	1,8261	1,8261
En el ejercicio 1987.....	1,7087	1,7258	1,7396	1,7396
En el ejercicio 1988.....	1,6324	1,6487	1,6619	1,6619
En el ejercicio 1989.....	1,5612	1,5768	1,5894	1,5894
En el ejercicio 1990.....	1,5001	1,5151	1,5272	1,5272
En el ejercicio 1991.....	1,4488	1,4633	1,4750	1,4750
En el ejercicio 1992.....	1,4167	1,4309	1,4423	1,4423
En el ejercicio 1993.....	1,3982	1,4122	1,4235	1,4235
En el ejercicio 1994.....	1,3730	1,3867	1,3978	1,3978
En el ejercicio 1995.....	1,3180	1,3312	1,3418	1,3418
En el ejercicio 1996.....	1,2553	1,2679	1,2780	1,2780
En el ejercicio 1997.....	1,2273	1,2396	1,2495	1,2495
En el ejercicio 1998.....	1,2114	1,2235	1,2333	1,2333
En el ejercicio 1999.....	1,2030	1,2150	1,2247	1,2247
En el ejercicio 2000.....	1,1969	1,2089	1,2186	1,2186
En el ejercicio 2001.....	1,1722	1,1839	1,1934	1,1934
En el ejercicio 2002.....	1,1580	1,1696	1,1790	1,1790
En el ejercicio 2003.....	1,1385	1,1499	1,1591	1,1591
En el ejercicio 2004.....	1,1276	1,1389	1,1480	1,1480
En el ejercicio 2005.....	1,1127	1,1238	1,1328	1,1328
En el ejercicio 2006.....	1,0908	1,1017	1,1105	1,1105
En el ejercicio 2007.....	1,0674	1,0781	1,0867	1,0867
En el ejercicio 2008.....	1,0343	1,0446	1,0530	1,0530
En el ejercicio 2009.....	1,0120	1,0221	1,0303	1,0303
En el ejercicio 2010.....	1,0000	1,0100	1,0181	1,0181
En el ejercicio 2011.....	---	1,0100	1,0181	1,0181
En el ejercicio 2012.....	---	1,0000	1,0080	1,0080
En el ejercicio 2013.....	---	---	1,0000	1,0000
En el ejercicio 2014.....	---	---	---	1,0000

- b) La diferencia obtenida se minora en el valor contable del elemento patrimonial transmitido.

⁽¹⁾ Hasta el 31/12/98 se podía aplicar a todos los elementos del Inmovilizado Material e Inmaterial.

c) Dicho resultado se multiplica por el siguiente coeficiente reductor:

$$\text{Coeficiente} = \frac{\text{Patrimonio Neto}}{\text{Patrimonio Neto} + \text{Pasivo Total} - (\text{Derechos Créditos} + \text{Tesorería})}$$

- El Patrimonio Neto está compuesto por los fondos propios, los ajustes por cambios de valor y las subvenciones, donaciones y legados recibidos.
- El pasivo total estará compuesto del Pasivo no corriente y el Pasivo corriente.
- Los Derechos de Créditos, recogerá a todos los clientes y deudores a corto y largo plazo, incluyendo los créditos no comerciales.
- La Tesorería consistirá en la caja y bancos tanto en moneda nacional como extranjera.

Todas estas magnitudes serán las habidas durante el tiempo de tenencia del elemento patrimonial o en los cinco ejercicios anteriores a la transmisión, a elección de la empresa. Entendemos que para ello se deberá calcular la media de dichas magnitudes en el período elegido.

Cuando este coeficiente sea superior a 0,4, no se aplicará el coeficiente reductor de este punto c). La corrección monetaria se calcula aplicando el punto a) y b) solamente.

EJEMPLO DE CORRECCIÓN MONETARIA

Ejemplo:

Una empresa Alfa, S.A. vende el 30/06/14 un inmueble por valor de 150.000€. Dicho inmueble se adquirió el 30/06/07 por importe de 100.000€, siendo su amortización de 2%. Los saldos medios del balance en los cinco años anteriores al 30/6/14 son los siguientes:

(en miles de €)	<i>Activo</i>	<i>Pasivo</i>
<i>Derechos de créditos</i>	120.000	-
<i>Tesorería</i>	11.250	-
<i>Otros activos</i>	318.750	-
<i>Fondos propios</i>		100.000
<i>Resto pasivo</i>		350.000
	450.000	450.000

De acuerdo con las reglas expuestas, la depreciación monetaria se calcula:

a) Se multiplica el precio de adquisición y las amortizaciones por los coeficientes establecidos por la Ley de Presupuestos, para su actualización.

AÑO	VALOR NETO CONTABLE		COEFICIENTE	VALOR NETO CORREGIDO	
	Coste	Amortización		Coste	Amortización
2007	100.000,00	1.000,00	1,0867	108.670,00	1.086,70
2008		2.000,00	1,0530		2.106,00
2009		2.000,00	1,0303		2.060,60
2010		2.000,00	1,0181		2.036,20
2011		2.000,00	1,0181		2.036,20
2012		2.000,00	1,0080		2.016,00
2013		2.000,00	1,0000		2.000,00
2014		1.000,00	1,0000		1.000,00
TOTAL	100.000,00	14.000,00		108.670,00	14.341,70
		86.000,00			94.328,30

b) Se calcula el efecto de la inflación, por diferencia entre el valor corregido y el valor neto contable.

Efecto de la inflación = 94.328,30 - 86.000,00 = 8.328,30

c) Se calcula la **proporción** en que el elemento ha sido **financiado con fondos propios**:

$$\text{Coeficiente} = \frac{100.000}{450.000 - 120.000 - 11.250} = 0,313725$$

Al ser inferior a 0,4 se aplica el coeficiente reductor, el efecto de la corrección monetaria será:

$$8.328,30 \times 0,313725 = 2.612,79$$

Por tanto la renta a someter a gravamen será:

<i>Importe de la venta.....</i>	<i>150.000,00</i>
<i>Valor neto contable.....</i>	<i>86.000,00</i>
<i>Beneficio procedente del inmovilizado</i>	<i>64.000,00</i>
<i>Corrección monetaria.....</i>	<i>2.612,79</i>
<i>Renta sometida a gravamen.....</i>	<i>61.387,21</i>

ASIENTO CONTABLE

Con los datos del ejemplo anterior y suponiendo que la operación no está sujeta a IVA por tratarse de segunda transmisión de un inmueble y no se renuncia a la exención, el asiento contable a realizar sería:

Asiento:

<i>150.000</i>	<i>(440) Deudores</i>	<i>30/06/14</i>	
<i>14.000</i>	<i>(2811) Amortización Acumulada Construcciones</i>	<i>a</i>	<i>(211) Construcciones</i>
			<i>100.000</i>
			<i>(771) Bº procedentes del inmovilizado material</i>
		<i>*</i>	<i>64.000</i>

LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Si siguiendo con el ejemplo anterior, si el resultado contable antes del Impuesto es de 64.000€, la liquidación del Impuesto sobre Sociedades será:

Resultado contable antes de impuestos.....	64.000,00
Diferencias Permanentes	
Corrección monetaria.....	<i>-2.612,79</i>
Base Imponible	<i>61.387,21</i>
x tipo de gravamen 30 %.....	18.416,16

El asiento de contabilización del Impuesto sobre Beneficio, será:

Asiento:

<i>18.416,16</i>	<i>(6300) Impuesto Corriente</i>	<i>*</i>	
		<i>a</i>	<i>(4752) Hda. Pca. Acreedora por Impuesto sobre Bº</i>
		<i>*</i>	<i>18.416,16</i>