

## Precio irrisorio

Hernando Bermúdez Gómez

Planteó un consultante al [Consejo Técnico de la Contaduría Pública](#): “Me dirijo a ustedes para solicitar orientación sobre el tratamiento contable y fiscal de un activo fijo recientemente adquirido. Se trata de la compra de un inmueble (finca) cuyo valor de adquisición fue inferior al determinado por un avalúo técnico posterior, el cual casi duplica el precio de compra.” Al leer este antecedente recordamos normas tales como: Código Civil - “Art. 1947. El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; i el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. —El justo precio se refiere al tiempo del contrato.” Código de Comercio – “Artículo 872. PRESTACIÓN IRRISORIA. Cuando la prestación de una de las partes sea irrisoria, no habrá contrato conmutativo.” “Artículo 920. PRECIO. No habrá compraventa si los contratantes no convienen en el precio o en la manera de determinarlo. Pero si el comprador recibe la cosa, se presumirá que las partes aceptan el precio medio que tenga en el día y lugar de la entrega. —El precio irrisorio se tendrá por no pactado.” Al tenor del Estatuto Tributario “Artículo 90. Determinación de la renta bruta en la enajenación de activos y valor comercial en operaciones sobre bienes y servicios. (...) En el caso de bienes raíces, además de lo previsto en esta disposición, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoavalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior. En los casos en que existan listas de precios, bases de datos, ofertas o cualquier otro mecanismo que permita determinar el valor comercial de los bienes raíces enajenados o transferidos, los contribuyentes deberán remitirse a los mismos. Del mismo modo, el valor de los inmuebles estará conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición, así se convengan o facturen por fuera de la escritura o correspondan a bienes o servicios accesorios a la adquisición del bien, tales como aportes, mejoras, construcciones, intermediación o cualquier otro concepto. (...) Cuando el valor asignado por las partes difiera notoriamente del valor comercial de los bienes o servicios en la fecha de su enajenación o prestación, conforme a lo dispuesto en este artículo, el funcionario que esté adelantando el proceso de fiscalización respectivo, podrá rechazarlo para los efectos impositivos y señalar un precio de enajenación acorde con la naturaleza, condiciones y estado de los activos; atendiendo a los datos estadísticos producidos por la Dirección General de Impuestos Nacionales, por el Departamento Nacional de Estadística, por el Banco de la República u otras entidades afines. Su aplicación y discusión se hará dentro del mismo proceso. —Se entiende que el valor asignado por las partes difiere notoriamente del promedio vigente, cuando se aparte en más de un quince por ciento (15%) de los precios establecidos en el comercio para los bienes o servicios de la misma especie y calidad, en la fecha de enajenación o prestación, teniendo en cuenta la naturaleza, condiciones y estado de los activos y servicios. (...)” ¿Cuál es el valor de compra de un inmueble? Por mucho tiempo se utilizó el valor facial incluido en la escritura. Es necesario preguntarse por qué se asignó ese valor a la compra. Es necesario despejar las dudas que se crean

por la gran diferencia entre el precio y el avalúo. Sabemos que, en escrito sentido, la empresa debe contabilizar una ganancia o una pérdida. Medítese sobre este párrafo de la IFRS 13: *“60 Si otra NIIF requiere o permite que una entidad mida un activo o un pasivo inicialmente a valor razonable y el precio de la transacción difiere del valor razonable, la entidad reconocerá la ganancia o pérdida resultante en el resultado del periodo, a menos que la NIIF especifique otra cosa.”* Los avalúos hechos con observancia de todos los requisitos que les son aplicables, constituyen prueba, aún para efectos contables, en cualquier momento y no solo a los cierres u otros eventos de cambio en su valuación.

Bogotá, julio 3 de 2025.