

● Consulta de gestión patrimonial



«Consulta de gestión patrimonial» es una sección dedicada a contestar preguntas que el farmacéutico se plantea diariamente sobre la gestión de su patrimonio

Responde: **Félix Ángel Fernández Lucas**
Subdirector general de Farmaconsulting Transacciones

Subrogación

Me subrogué en 1984 en el arrendamiento que tenía mi abuelo. Ahora he recibido una demanda pidiendo la cancelación del arrendamiento porque, según se dice, caducó en 2014 al tratarse de una subrogación familiar. ¿Es eso cierto?

F.D. (Granada)

Respuesta

La ya popular Disposición Transitoria Tercera, de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, dispone para los arrendamientos que tengan origen en una subrogación por descendientes una duración de 20 años, o bien el número de años suficiente hasta completar 20 años a contar desde la entrada en vigor de la ley.

Pero, a nuestro entender, la norma se refiere a subrogaciones que se hubieran efectuado tras la entrada en vigor de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, y no afecta a las subrogaciones anteriores.

Como usted expone, la subrogación se produjo muchos años antes, por lo que, a efectos de duración, hemos de remitirnos a la primera frase del punto 3 de la citada disposición: «Los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su **jubilación o fallecimiento...**».

Opción de compra sobre un local
Tengo la oportunidad de comprar un local para mi farmacia, pero no estoy seguro de que pueda trasladarme. El propietario me concedería una opción de compra por unos meses. ¿Tendría algún impuesto este contrato?

S.D. Alicante

Respuesta

La opción de compra sobre un local está gravada en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Concretamente, en la normativa reguladora del impuesto se dice que la promesa de venta de bienes de cualquier naturaleza se entenderá **siempre** hecha a título oneroso. Esto quiere decir que, aunque el propietario del local no le cobre nada por darle esta opción, Hacienda sí entenderá que tal opción tiene un valor, y le exigirá pagar en consecuencia.

La tributación se concreta más en el artículo 50.5 del Reglamento del impuesto, que establece que las promesas y opciones de contratos sujetos al impuesto serán equiparadas a estos, tomándose como base el precio especial convenido y, a falta de este, o si fuere menor, el 5% de la base aplicable a dichos contratos.

Por lo tanto, de cara a Hacienda, la base imponible del impuesto –el mismo que si ya estuviera comprando el local– será el precio acordado por darle la opción (otra cosa es el precio del local, que tributará aparte si es finalmente adquirido), y siempre que no sea inferior al 5% del precio del local, en cuyo caso, la base imponible sería ese porcentaje.



ENVÍENOS SU CONSULTA

@ e-mail: consultasef@edicionesmayo.es