

Exenciones fiscales y «renta vitalicia»

He oído que puedo tener exenciones fiscales en la venta de mi oficina de farmacia si contrato algo denominado «renta vitalicia». ¿Podrían confirmármelo?

L.G. (Huelva)

«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

Respuesta

Dentro de las novedades que afectan al IRPF tras la reforma pasada, efectivamente, nos encontramos con una exención para las ganancias patrimoniales obtenidas por mayores de 65 años, derivadas de la transmisión de activos, si se reinvierten en un producto denominado «renta vitalicia» y, siempre, atendiendo a los siguientes requisitos principales.

Literalmente, el artículo 38 de la Ley de IRPF, en su apartado 3, dice:

«3. Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de elementos patrimoniales por contribuyentes mayores de 65 años, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se destine en el plazo de seis meses a constituir una renta vitalicia asegurada a su favor, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. La cantidad máxima total que a tal efecto podrá destinarse a constituir rentas vitalicias será de 240.000 euros...»

Revise con su asesor fiscal este asunto, puesto que aunque tales productos no ofrecen una rentabilidad exagerada, considerando el ahorro fiscal que pueda suponerle, sí pueden constituir una opción interesante.

Embargo del local y facultad de disposición

Tengo prevista la compra de una oficina de farmacia, con local en alquiler, que está embargado. ¿Puedo alquilar el local, aunque sea por un plazo breve, con el fin de hacer un traslado?

H.D. (Segovia)

Respuesta

A nuestro entender, el embargo del local priva a su propietario de la facultad de disposición, y no podría formalizar ningún contrato que suponga una vinculación del uso de ese local o altere de cualquier modo la propiedad, en perjuicio de sus acreedores.

No obstante, parece ser que usted necesita muy poco tiempo de alquiler, y podría asumir el riesgo de que finalmente el embargo traiga consigo la definitiva pérdida del local, incluido el arrendamiento que se hubiera formalizado con posterioridad al embargo. En tal caso, quizá podría usted formalizar el arrendamiento anotando debidamente en su contrato la advertencia de que ambas partes conocen la existencia de ese embargo y aceptan que una de las consecuencias de esta circunstancia puede ser la cancelación del arrendamiento, asumiendo el arrendatario la obligación de abandonar el local si así lo exigiera el futuro propietario o el acreedor que instó el embargo.

Con esta declaración evitarían que pudiera interpretarse que el local se alquila en fraude de acreedores y, eso sí, mida con precisión sus plazos y la certeza de que puede efectuar ese traslado con la rapidez y seguridad necesarias.

Por último, aunque usted no alude a quién insta el embargo, no descarte ponerse en contacto con tal acreedor, puesto que quizá pudiera negociar una autorización para que el arrendamiento se formalizara con mayor duración y tranquilidad.



ENVÍENOS SU CONSULTA

 e-mail: consultasef@edicionesmayo.es