

● Consulta de gestión patrimonial



Adquisición de farmacia por dos o más personas

Si adquiero una oficina de farmacia junto con dos compañeros más, ¿tendremos que hacer una contabilidad cada uno, o declaraciones fiscales diferentes?

M.F. (Pontevedra)

Vigencia del contrato de arrendamiento

Cuando adquirí mi farmacia, en 2009, el local me fue cedido en traspaso. Ahora, la propietaria afirma que la duración del arrendamiento ha expirado. ¿Qué puedo hacer?

B.J. (Vizcaya)

«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

Cuando dos o más personas se unen para la adquisición, tenencia y explotación de una oficina de farmacia, tienen varias opciones de formalizar su vínculo, entre las que destacan la comunidad de bienes y la sociedad civil. En cualquier caso, el denominador común de estas entidades es la falta de personalidad jurídica independiente de la de sus componentes, a diferencia de las sociedades mercantiles, como la sociedad limitada, que tiene existencia jurídica al margen de los propietarios de su capital.

En el caso que nos ocupa, al carecer de personalidad jurídica, estas entidades operan en el conocido como régimen de atribución de rentas. Esto supone que las obligaciones contables o registrales se realizan únicamente por la entidad, pero se atribuye el rendimiento a cada uno de los componentes, en función de la cuota de participación que tengan en la entidad. Por lo tanto, sólo tendrán que hacer una contabilidad por la oficina de farmacia, y cada uno su propia declaración de IRPF con la parte de rendimiento que le corresponda.

No obstante, al cierre de esta consulta se está ultimando la reforma fiscal, entre cuyas previsiones se encuentra una futura inclusión de las sociedades civiles con objeto mercantil, entre los sujetos pasivos del impuesto sobre sociedades, de modo que habrá que prestar atención al texto definitivo y al desarrollo reglamentario que se haga en este campo. De todos modos, tal inclusión viene a abundar en la idea de que únicamente ha de efectuarse una contabilidad común en la oficina de farmacia.

Respuesta

Entendemos que su arrendamiento sigue vigente. A salvo de revisar su contrato, por si tuviera alguna condición o estipulación que pudiera producir otro efecto, lo que dudamos, lo cierto es que el traspaso, entendido como el procedimiento de cesión del uso del local en arrendamiento, amparado en los términos de los artículos 29 y siguientes del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, otorga al arrendamiento de un local traspasado una duración de al menos 10 años.

Esta duración viene de la subsistencia del régimen de traspaso prevista en la Ley actual, de 1994, que en su disposición transitoria tercera conserva la figura del traspaso, aunque ceñido al nuevo plazo de 10 años. Por lo tanto, como mínimo tiene usted hasta 2019.

Además, si se diera el caso de que en los 10 años anteriores a la entrada en vigor de la actual ley se hubiera producido el traspaso del local, los plazos se incrementarán en otros 5 años, de modo que, a salvo de mejor opinión a la vista de sus contratos, su contrato podría durar hasta 2024 si puede probar que se hubiera producido un traspaso anterior.



ENVÍENOS SU CONSULTA

 e-mail: consultasef@edicionesmayo.es